

The logo for UBM Development is centered on a dark green square. It features the lowercase letters 'ubm' in a white, bold, sans-serif font, with the word 'development' in a smaller, lowercase, sans-serif font directly below it.

ubm
development

ERFOLG UNTER
EINEM DACH.

LAGEBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

WELTWIRTSCHAFT VON POLITISCHEN KRISEN IM NAHEN OSTEN GEPRÄGT

Die Weltwirtschaft war 2015 von einer starken Heterogenität der regionalen Wirtschaftsräume geprägt. Insgesamt sank das weltweite BIP-Wachstum auf 3,0 % (2014: 3,4 %).¹ Auf politischer Seite trugen dazu eine Reihe von Entwicklungen bei, welche die Welt auch über das Jahr 2015 hinaus prägen werden. Der Nahe Osten blieb auch weiter im Fokus der internationalen Aufmerksamkeit – so heizten nicht nur der Kampf gegen den „Islamischen Staat“ sondern auch die zunehmenden Spannungen zwischen einzelnen Regionalmächten die Konflikte an. Dementgegen stand die erneute Annäherung der USA und Westeuropas an den Iran im Zuge des Atomabkommens, das mit einem Aufheben der Sanktionen einherging. Eine besondere Bedeutung bekommen diese Entwicklungen vor dem Hintergrund des Verfalls des Erdölpreises als Reaktion der Förderländer auf den Aufbau der Fracking-Industrie in den USA. Schließlich hat auch die aktuelle Flüchtlingsthematik in der Europäischen Union ihre Wurzeln im Nahen Osten. Diese Flüchtlingsschwelle hat vor allem in den hauptbetroffenen Ländern Deutschland und Österreich Auswirkungen auf den Wohn- und Büroimmobilienmarkt. Erhöhter Raumbedarf zur Unterbringung der Flüchtlinge und die damit einhergehende Raumverknappung, vor allem im unteren Preissegment, führt zu einer Steigerung der Preise. Zentrales Thema im Fernen Osten war die Abschwächung der chinesischen Wirtschaft, dazu kamen ungelöste politische Spannungen in dieser Weltregion.

USA 2015 ROBUST, CHINESISCHE WIRTSCHAFT SCHWÄCHELT

Überwiegend gute Konjunkturdaten für 2015 vermeldeten die USA. Insbesondere in der zweiten Jahreshälfte profitierten die Vereinigten Staaten sowohl von einem Anstieg der Investitionen als auch vom hohen privaten Konsum, der auf die niedrigen Arbeitslosenzahlen zurückzuführen war.² Mit 2,5 %³ lag der BIP-Zuwachs deutlich über dem der anderen Industriestaaten. Mitte Dezember vermeldete die Fed das Ende des Nullzinssatzes und

erhöhte den Leitzins um 0,25 %.⁴ Diesen guten Konjunkturdaten stand zu Beginn des Jahres 2016 jedoch eine verhaltene Prognose in Bezug auf den privaten Konsum gegenüber. Die niedrigen Ölpreise belasten weiterhin den gesamten Sektor.

Ein anhaltend rückläufiger Trend setzte sich in China auch im Berichtsjahr 2015 fort. Der Strukturwandel vom exportorientierten Produzenten hin zu einem stärkeren Fokus auf den Binnenkonsum ging zu Lasten der Wettbewerbsfähigkeit und führte zu einem Abwandern von Produktionsbetrieben ins umliegende Ausland. Das BIP-Wachstum sank mit 6,8 %⁵ im abgelaufenen Jahr erstmals unter die bedeutende Grenze von 7,0 %. Damit stieg der Druck auf die Aktienkurse weiter, und auch die Gefahr eines Währungsabsturzes in Folge der Konjunkturabschwächung wird wahrscheinlicher.⁶

Parallel zum Verfall des Ölpreises gerieten auch die meisten anderen Rohstoffpreise in eine Abwärtsspirale und schwächten die Volkswirtschaften der wichtigsten Schwellenländer. Neben Brasilien geriet insbesondere Russland in eine rezessive Wirtschaftsentwicklung.⁷

SCHWACHE POSITIVE SIGNALE IN DER EUROZONE

Vor dem Hintergrund der Konjunkturflaute in den Schwellenländern kam auch die Eurozone 2015 nicht in Schwung. So wuchs das BIP im Berichtsjahr lediglich um 1,6 % und lag damit weiter deutlich hinter der Entwicklung der USA zurück. Mit Ausnahme Frankreichs schwächte sich das Wachstum 2015 in den großen Mitgliedsstaaten sogar eher ab. Stabilitätsfaktor war nach wie vor der private Konsum, das Vertrauen der Konsumenten lag weiterhin über jenem der Unternehmen – Investitionsüberlegungen wurden aufgrund der schwächeren Exporte hinausgezögert. Die Inflation stagnierte 2015, was im Verfall der Rohstoffpreise begründet lag.⁸ Demgegenüber verzeichneten die Länder Zentral- und Osteuropas erneut Wachstumsraten über der 3%-Marke. Das Wachstum in der Eurozone sollte wieder an Dynamik gewinnen, für 2016 wird bereits ein BIP-Zuwachs von 1,9 % prognostiziert.

Stabile Entwicklung in den Heimmärkten der UBM

Polen zählte mit einem Wachstum von 3,5 % neben Tschechien im Jahr 2015 zu den Ländern mit den höchsten BIP-Zuwachsraten in Europa. Gestützt durch hohe Subventionen aus Brüssel sprang die Investitionstätigkeit in die Infrastruktur wieder deutlich an. Deutschland lag mit einem Zuwachs von 1,8 %, je nach Schätzung, genau im oder knapp über dem europäischen Durchschnitt. Trotz des bereits hohen wirtschaftlichen Niveaus gelang es der deutschen Wirtschaft erneut, deutliche Wachstumszeichen zu setzen und seine Rolle als europäischer Wachstumsmotor erneut zu unterstreichen.

Österreich unter dem europäischen Durchschnitt

Österreichs wirtschaftliche Lage blieb auch 2015 schwierig, die weiteren Prognosen geben aber Grund zu vorsichtigem Opti-

mismus. Während das BIP-Wachstum im Berichtsjahr mit 0,7 % deutlich unter dem Eurozonen-Durchschnitt lag, dürfte sich das Wachstum 2016 etwas beschleunigen und damit zu den anderen Eurostaaten aufschließen. Zudem sollte sich die Steuerreform im Jahr 2016 positiv auf den privaten Konsum auswirken, und auch die Exporte in die USA dürften erneut steigen. Für den Fall der Stabilisierung der Rohstoffpreise wird auch die Nachfrage aus den Schwellenländern die heimischen Exporte wieder stärken. Die Staatsverschuldung sollte in den kommenden Jahren von der Bankenrettung beeinflusst bleiben – hier rechnen Experten aber mit abnehmenden Belastungen. Gefahr droht von den steuerreformbedingten Mindereinnahmen sowie der anhaltend hohen Arbeitslosigkeit.⁹

INDIKATOREN ZUR WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG (in %)	WACHSTUMSRATE	INFLATIONSRATE (HPVI-BASIS) ³	ARBEITSLOSENQUOTE ⁴
Europäische Union	1,9 ¹	0,0	8,9
Euroraum	1,6 ¹	0,0	10,3
Österreich	0,7 ²	0,9	6,0
Deutschland	1,8 ²	0,1	4,3
Polen	3,5 ²	-0,7	6,8

1 <http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=de&pcode=tec00115&plugin=1>

2 80th EUROCONSTRUCT Country Report 2015 Winter

3 <http://wko.at/statistik/eu/europa-inflationsraten.pdf>

4 http://ec.europa.eu/eurostat/statistics-explained/index.php/File:Unemployment_rates_seasonally_adjusted_February_2016.png

1 WIFO-Monatsbericht 2016, 89(1), S. 6

2 ebenda S. 4f

3 ebenda S. 6

4 <http://www.nzz.ch/wirtschaft/wirtschaftspolitik/amerikanische-bip-zahlen-wars-das-mit-der-zinswende-ld.4644#kommentare>

5 WIFO-Monatsbericht 2016, 89(1), S. 6

6 ebenda S. 5

7 ebenda S. 6

8 WIFO-Monatsbericht 2016, 89(1), S. 5f

9 ebenda S. 3f

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

EUROPÄISCHER IMMOBILIENMARKT

Investitionsvolumen erreicht Höchststand

2015 war ein Rekordjahr für den Verkauf von Gewerbeimmobilien in Europa. Die Investitionen erreichten im vierten Quartal € 77,9 Mrd., im Gesamtjahr belief sich das Investitionsvolumen auf € 263 Mrd. – ein Plus von 18 % im Vergleich zu 2014. Im Ländervergleich verbuchte Deutschland mit einem Zuwachs von € 2,8 Mrd. das stärkste Wachstum.¹⁰

Büromarkt auf hohem Niveau

Die Vermietungsleistung von Bürogebäuden in Europa erhöhte sich 2015 um mehr als 15 %. Damit erreichte der Markt das bei Weitem beste Jahr seit 2010 – damals wurde nach der Finanzkrise der Jahre 2008/2009 ein ungewöhnlich starker Aufschwung erreicht. Begründet liegt diese Entwicklung in der gesteigerten Anzahl an Arbeitsplätzen, vor allem im Technologiebereich und in der Telekommunikationsindustrie.¹¹

Wachstum im europäischen Hotelmarkt

Die Assetklasse Hotel verzeichnete im Berichtsjahr 2015 in allen europäischen Märkten ein Umsatz- und Profitabilitätswachstum. Bereits im Jahr 2014 wurden € 12,7 Mrd. in den europäischen Hotelmarkt investiert – ein neuer Rekord für den Kapitalfluss in dieser Anlageklasse und eine Steigerung um 17 % gegenüber dem Höhepunkt des vorherigen Zyklus (€ 10,6 Mrd. in 2006). Obwohl auch für 2015 eine ähnlich positive Steigerung des Investitionsvolumens vorhergesagt wurde, übertraf das Resultat schlussendlich alle Erwartungen: Das Investitionsvolumen in diesem Bereich erreichte 2015 mehr als € 22 Mrd. – ein Anstieg von rund 79 %. Dabei wurden rund 31 % bzw. € 6,9 Mrd. des Investitionskapitals im vierten Quartal 2015 lukriert, was einer Steigerung von 86 % (Q-o-Q) und 101 % im Vergleich zum vierten Quartal des Vorjahres bedeutete.¹²

IMMOBILIENMARKT DEUTSCHLAND

Investmentmarkt mit neuer Rekordhöhe

Das Transaktionsvolumen in Deutschland erreichte im Berichtsjahr eine neue Rekordhöhe: Es lag mit € 78,5 Mrd. um 48 % über dem Vorjahreswert. Die höchsten Zuwächse wurden mit € 7,8 Mrd. bzw. 120 % in Berlin erreicht, gefolgt von Düsseldorf mit € 2,8 Mrd. bzw. 43 %, München mit € 5,9 Mrd. bzw. 17 %, Hamburg mit € 4,1 Mrd. bzw. 12 % und Frankfurt mit € 5,6 Mrd. bzw. 10 %.¹³

In den einzelnen Assetklassen führte der Einzelhandelssektor mit einem Volumenzuwachs von 98 % bzw. € 18,1 Mrd., gefolgt

vom Hotelsektor mit einem Plus von 46 % (€ 4,3 Mrd.) und dem Bürobereich mit 24 % bzw. € 25,2 Mrd.¹⁴ Einen neuen Rekord erreichte auch der Wohnungsmarkt, dessen Transaktionsvolumen im Vorjahresvergleich um 74 % stieg. Insgesamt wurden € 23 Mrd. in den deutschen Wohnungsmarkt investiert.¹⁵ Allein im vierten Quartal 2015 wurden 58.950 Einheiten mit einem Wert von € 4,8 Mrd. verkauft – ein Plus von 159 % zum vierten Quartal 2014. Vor dem Hintergrund des anhaltenden Nachfrageüberhangs zeigt sich der Ausblick für den Wohnungsmarkt für 2016 ebenfalls sehr positiv. Der aktuelle Trend sollte sich auch in 2016 fortsetzen.¹⁶

Die gute Vermietungskonjunktur bestätigte die Investmentstrategie in die Assetklasse Büro. Insbesondere durch große Einzeltransaktionen in den Top-Standorten sowie bundesweite Portfoliotransaktionen stellen Büroimmobilien mit € 25,2 Mrd. oder rund 46 % des gewerblichen Gesamtvolumens die stärkste Assetklasse dar. Rund € 17,7 Mrd. bzw. 70 % des gesamten Transaktionsvolumens wurden dabei in die Top-5-Standorte investiert. Insbesondere Berlin, Frankfurt und München trugen mit Investitionen von jeweils deutlich über € 4 Mrd. zum starken Ergebnis bei. Auch der Anteil internationaler Investoren wächst kontinuierlich.¹⁷

Büromarkt mit rückläufigem Leerstand und neuen Spitzenmieten

Der kumulierte Leerstand lag zum Jahresende 2015 bei 5,69 Mio. m² und damit erstmals seit 2002 unter der 6-Mio.-m²-Grenze bzw. 16 % unter dem Vorjahresstand. Die Leerstandsquote über alle BIG-7 (München, Berlin, Frankfurt, Hamburg, Köln, Stuttgart, Düsseldorf) hinweg erreichte mit einer aggregierten Quote von 6,4 % zum Jahresende einen neuerlichen Tiefpunkt. Diese Entwicklung lag in der hohen Nachfrage bei gleichzeitig moderatem Neubauvolumen begründet. Hinzu kam die gesteigerte Nachfrage nach Unterbringungsmöglichkeiten für Flüchtlinge. Durch das Anhalten der Flüchtlingswelle werden leerstehende Büroimmobilien hinsichtlich ihrer Eignung intensiv geprüft. Der Leerstand wird 2016 voraussichtlich noch einmal leicht sinken.¹⁸

Spitzen- und Durchschnittsmieten sind am deutschen Büromarkt weiter auf Wachstumskurs. Im Verlauf des Jahres stiegen die Spitzenmieten in allen Städten außer in Köln und Düsseldorf, der Spitzenmietpreisindex lag 2015 bei 3 %, neben dem Jahr 2012 der stärkste Anstieg seit 2007.¹⁹

Anhaltend hohe Nachfrage am Wohnungsmarkt

Im vierten Quartal 2015 wurden am deutschen Wohnungsmarkt alleine 58.950 Wohneinheiten im Wert von rund € 4,8 Mrd. verkauft, wodurch eine Steigerung von 159 % im Vergleich zum

vierten Quartal 2014 erzielt wurde. Aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage und der unzureichenden Deckung durch bestehendes Angebot ziehen neue Wohnkonglomerate zunehmend die Aufmerksamkeit von Investoren auf sich. Vor diesem Hintergrund haben sich Wohnimmobilien bereits als begehrteste Anlageklasse etabliert. Dieses gestiegene Interesse spiegelte sich auch im Transaktionsvolumen wider. Während in der ersten Jahreshälfte ein Betrag von knapp € 1 Mrd. in die Entwicklung von Immobilien investiert wurde, stieg das Transaktionsvolumen für neue Wohnprojekte in der zweiten Jahreshälfte gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um mehr als 30 % an. Insgesamt erzielten 2015 70 Projekte ein Transaktionsvolumen von rund € 2,3 Mrd.²⁰

IMMOBILIENMARKT ÖSTERREICH

Investmentmarkt über den Erwartungen

Die Transaktionstätigkeit in Österreich übertraf im Berichtsjahr 2015 alle Erwartungen, das Investmentvolumen erreichte insgesamt € 3,8 Mrd. Alleine in Wien wurde ein Volumen von € 2,7 Mrd. erzielt, was annähernd dem gesamten Investmentvolumen 2014 entspricht. Büro und Einzelhandel verzeichneten hier mit jeweils 40 % bzw. 31 % die höchsten Beiträge. Das starke Interesse internationaler Investoren zeigte sich im Anstieg des ausländischen Investmentvolumens. Zum ersten Mal seit zehn Jahren überschritt der Anteil des ausländischen Kapitals die 50%-Marke. Das höchste Volumen wurde im vierten Quartal erzielt, der Anteil des ausländischen Kapitals lag bei 65 %. Auch fanden in diesem Zeitraum mit 48 % die meisten Transaktionen im Bürosektor statt, gefolgt vom Einzelhandel (39 %) und dem Wohnungsmarkt mit 6 %. 3 % bzw. 2 % der Transaktionen entfielen auf den Hotel- bzw. den Logistiksektor.²¹

Die Spitzenrendite verlor im Jahresverlauf in allen Bereichen. Während sie für Büroimmobilien bis zum Jahresende auf rund 4,2 % sank, verringerte sich die Rendite des innerstädtischen Einzelhandels in Wien auf 3,8 %. Auch der Hotel- und der Logistiksektor wiesen einen Rückgang der Renditen im Bereich von 5,4 % bzw. 6,25 % auf.²² Nach einer sehr guten Marktlage im Berichtsjahr wird für 2016 ein ähnliches Umfeld erwartet. Kurz- und langfristig sollte das nachhaltige Interesse von internationalen Investoren eine weitere Steigerung des Investitionsvolumens mit sich bringen und so zu einem ausgezeichneten Immobilienjahr 2016 führen.²³

Zuwächse im Büromarkt

Das Angebot an bestehenden Büroflächen in Wien wuchs 2015 um rund 198.000 m² – dies entspricht einem Anstieg von 75 %

im Vergleich zum Vorjahr bei gleichzeitigem Rückgang des Volumens an neuen Flächen. Die Leerstandsrate lag bei 6,3 %, die Spitzenmiete für Bürogebäude erreichte im vierten Quartal 2015 € 25,8/m². Vor dem Hintergrund des limitierten Angebots an neuen Büroflächen blieb der Anteil an Vorvermietungen in Wien auch 2015 auf einem hohen Niveau. Die Projekte, die 2016 fertiggestellt werden, weisen eine Vorvermietungsquote von 90 % auf.²⁴

Wohnungsmarkt

Günstige Finanzierungsmöglichkeiten, mehr Bewilligungen und ein steigender Wohnraumbedarf führten in Summe zu einem Nachfrageüberhang, der durch einen überdurchschnittlichen Zuwachs an Haushaltsneugründungen und durch eine nach wie vor hohe Nachfrage nach Anlagewohnungen noch verstärkt wurde. Durch die angekündigte Wohnbauoffensive der Bundesregierung, die im Jänner 2016 startete und bis 2020 30.000 zusätzliche Wohneinheiten schaffen soll, wird bereits 2016 mit einer Trendwende im österreichischen Wohnungsmarkt gerechnet. Das Investitionsvolumen sollte rund € 5,75 Mrd. betragen.²⁵

IMMOBILIENMARKT POLEN

Hohes Niveau am Investmentmarkt

Nach drei schwächeren Quartalen 2015 legten die Anlegeraktivitäten im vierten Quartal mit € 2,4 Mrd. deutlich zu. Mit mehr als 68 Transaktionen stieg das Gesamtinvestitionsvolumen im polnischen Immobilienmarkt insgesamt auf € 4,0 Mrd. und erreichte damit den höchsten Wert seit der Finanzkrise der Jahre 2008/2009.

Rund 57 % aller in diesem Sektor durchgeführten Transaktionen entfielen 2015 auf Büroinvestitionen in regionalen Städten. Erstmals generierten damit regionale Städte ein höheres Transaktionsvolumen als die Hauptstadt Warschau. Die Spitzenrenditen komprimierten sich Ende 2015 für hochpreisige Büroflächen, Verteilerzentren und Einkaufszentren auf 5,75 %, 5,50 % bzw. 6,35 %. 89 % aller Käufe wurden mit ausländischem Kapital getätigt. Die aktivsten Investoren am polnischen Markt kamen aus den USA und Deutschland. Sie zeichneten für 36 % bzw. 27 % des Gesamtinvestitionsvolumens verantwortlich.

Hinsichtlich der Transaktionspipeline wird für 2016 mit einem ähnlichen Investitionsvolumen wie 2015 gerechnet. Darüber hinaus erwarten Analysten eine gesteigerte Anlegeraktivität von Immobiliengesellschaften bei Unternehmensakquisitionen. Für 2016 sollen sich die Investorenaktivitäten zudem sektorübergreifend auf die regionalen Märkte konzentrieren.²⁶

Stabile Entwicklung des Bürosektors

2015 blieb die Leerstandsrate relativ stabil, bis sie im vierten Quartal 2015 leicht sank. In 2016 wird mit einigen neue Büroentwicklungen in Warschau gerechnet, 400.000 m² Bürofläche sollen 2016 fertiggestellt werden. Dadurch wird es zu einem Leerstandsanstieg kommen.²⁷

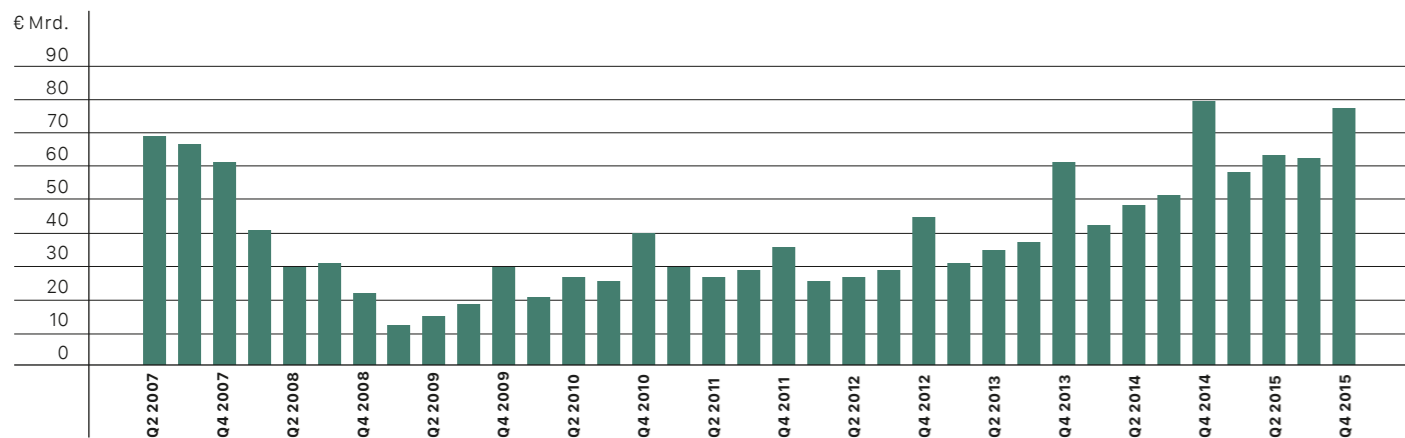
Steigende Nachfrage im Wohnungsmarkt

2015 erwies sich als gutes Jahr für Wohnentwickler in polnischen Großstädten, insgesamt konnten mehr als 14.400 Wohnungen verkauft werden. Die größten Umsatzvolumen wurden in Warschau, Krakau, Breslau und Lodz erzielt. Der Gesamtumsatz bei Appartementverkäufen lag im vierten Quartal 2015 bei € 52 Mio. und stieg damit im Vergleich zum vierten Quartal 2014 um 13,7%.²⁸

Das hohe Interesse am Kauf von Mietwohnungen wurde durch die anhaltende Deflation und die Ankündigung einer weiteren Senkung der Zinssätze weiter unterstützt. Die Stabilität der Mieten stärkt zudem die Attraktivität von Immobilienkäufen bzw. -mieten.²⁹

Im Vergleich zum Jahresende 2014 ging die Zahl der unverkauften Wohnungen in fertiggestellten Gebäuden deutlich zurück. Bezugsfertige Wohnungen in 2015 oder davor verkörperten nur 19 % aller sich im Angebot befindlichen Wohnungen. 2014 wurden 11.300 Wohnungen fertiggestellt – ein Viertel des derzeitigen Angebots.³⁰

COMMERCIAL REAL ESTATE (CRE) INVESTMENTVOLUMEN IN EUROPA



Quelle: CBRE Real Estate Market Outlook 2016, S.10

10 CBRE European Investment Quarterly, Q4 2015
 11 CBRE EMEA Real Estate Market Outlook, 2016
 12 CBRE Europe Hotel Investment Q4 2015
 13 CBRE – Germany Investment, Q4 2015
 14 CBRE – ebenda
 15 CBRE – Germany Residential Market Investment, Q4 2015
 16 CBRE – ebenda

17 CBRE – Deutschland Büroinvestmentsmarkt, Q4 2015
 18 JLL Büromarktüberblick Big 7, Q4 2015
 19 ebenda
 20 CBRE Germany Residential Market, S.2
 21 CBRE Austria Investment, Q4 2015
 22 CBRE ebenda
 23 ebenda

24 CBRE Vienna Office, Q4 2015
 25 https://www.bka.gv.at/DocView.axd?CobId=61011
 26 CBRE Poland Investment, H2 2015
 27 JLL Office Market Profile Poland, Q4 2015
 28 reas Residential Market in Poland, Q4 2015
 29 ebenda
 30 ebenda

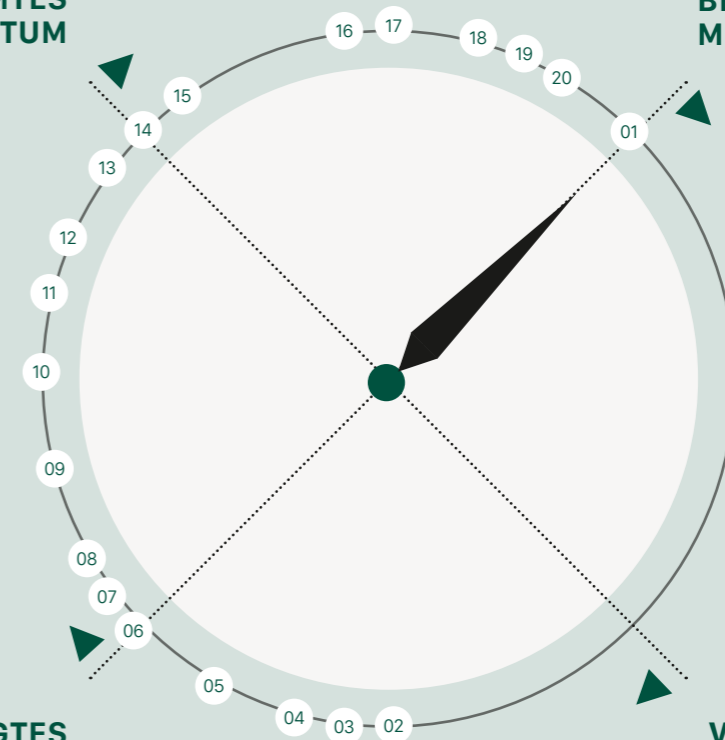
BÜROIMMOBILIENUHR

VERLANGSAMTES MIETPREISWACHSTUM

BESCHLEUNIGTER MIETPREISRÜCKGANG

BESCHLEUNIGTES MIETPREISWACHSTUM

VERLANGSAMTER MIETPREISRÜCKGANG



- | | | | | |
|------------------|--|-----------------------|--|---------------|
| 1 Oslo | 6 Athen, Bukarest, Düsseldorf, Helsinki, Istanbul, Prag, Rom, Zürich | 8 Lissabon, Paris CBD | 13 Berlin, Dublin, London City, Luxemburg, Stockholm | 16 Stuttgart |
| 2 Moskau | 7 Brüssel | 9 Budapest, Mailand | 14 London WE | 17 Hamburg |
| 3 Warschau | | 10 Edinburgh | 15 München | 18 Frankfurt |
| 4 St. Petersburg | | 11 Manchester | | 19 Köln |
| 5 Kiew | | 12 Kopenhagen | | 20 Wien, Lyon |

Quelle: JLL Property Clock 2015

ERLÄUTERUNGEN ZUR BÜROIMMOBILIENUHR

Der Index von Jones Lang LaSalle umfasst insgesamt 38 Städte und visualisiert die Position dieser Märkte in Bezug auf die Spitzenmieten innerhalb eines konventionellen Mietpreiskreislaufs. Elf europäische Städte erreichten im vierten

Quartal 2015 eine Steigerung bei den Spitzenmieten. Dazu zählen u. a. Barcelona und Madrid, die das fünfte bzw. siebente Quartal in Folge einen Mietpreisanstieg aufwiesen. Aber auch Dublin sowie Stockholm, Edinburgh, Budapest, München und Luxemburg zeigten wieder eine positive Performance. In Berlin und Hamburg war, aufgrund der gro-

ßen Flächennachfrage, der deutlichste Anstieg seit 15 Jahren zu erkennen. In Moskau und Paris gingen die Spitzenmieten für Büroflächen zurück, während die Mietpreise für Büros in London gleich blieben. Für die Jahre 2016 und 2017 sollen die europäischen Mietpreise bei Büros um 2–3 % steigen.

GESCHÄFTSVERLAUF

Der Geschäftsverlauf der UBM AG ist durch die Struktur des Konzerns und die Abwicklung von Projekten in einer Vielzahl von Projektgesellschaften maßgeblich geprägt.

Der Umsatz der UBM AG per 31. Dezember 2015 in der Höhe von € 21,4 Mio. (2014: € 32,9 Mio.) wurde vor allem durch Wohnungsverkäufe in Graz, durch die Verrechnung von Managementdienstleistungen für Projekte in Tschechien, Polen, der Slowakei, Rumänien und Deutschland sowie den Mieteinnahmen der österreichischen Büro-, Gewerbe- und Wohnimmobilien erzielt.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

GESCHÄFTSERGEBNIS UND ERTRAGSLAGE

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung der UBM AG ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichten 2015 einen Wert von € 21,4 Mio. und reduzierten sich somit gegenüber dem Vorjahr um € 11,5 Mio. Grund für diese Reduktion war der in 2014 verstärkte Abverkauf von Bestandsimmobilien. Des Weiteren sind in den Umsatzerlösen auch sämtliche Verrechnungen von Managementleistungen an diverse Tochtergesellschaften sowie Mieteinnahmen und Verkaufserlöse enthalten.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich aufgrund der Auflösung einer nicht mehr notwendigen Rückstellung, sowie diverser Weiterverrechnungen innerhalb der Gruppe von € 0,2 Mio. auf € 2,8 Mio. Einhergehend mit dem Rückgang der Umsatzerlöse reduzierten sich auch die Aufwendungen für Material und bezogenen Leistungen um € 6,5 Mio. auf € 7,8 Mio.

Der Personalaufwand betrug rund € 9,4 Mio. gegenüber € 8,3 Mio. in 2014. Dieser Anstieg ist im Wesentlichen auf Umstrukturierungsmaßnahmen innerhalb der UBM-Gruppe zurückzuführen, bei denen einzelne Abteilungen der STRAUSS & PARTNER GmbH in die UBM übernommen wurden.

Die Position Sonstige betriebliche Aufwendungen, die im Wesentlichen Mieten und Verwaltungskosten für die Stabstellen, Reisespesen, Werbekosten, Sonstige Fremdleistungen, Abgaben und Gebühren sowie Rechts- und Beratungskosten, Bank- und Geldverkehrsspesen umfasst, erhöhte sich um € 6,1 Mio. auf € 14,8 Mio. Ausschlaggebend dafür waren in erster Linie ebenfalls die Eingliederung der STRAUSS & PARTNER-Gruppe und die Kosten der Kapitalerhöhung.

Die Erträge aus Beteiligungen erhöhten sich von € 12,9 Mio. auf € 42,7 Mio. und resultierten aus Ausschüttungen diverser Tochter-

unternehmen. Durch die Funktion der UBM als zentrale innerkonzernale Finanzierungsstelle der meisten Tochtergesellschaften stiegen sowohl der Zinsaufwand € 29,6 Mio. (Vorjahr: € 15,5 Mio.) wie auch die Erträge aus Ausleihungen € 22,8 Mio. (Vorjahr: € 15,3 Mio.) und sonstige Zinserträge € 9,6 Mio. (Vorjahr: € 2,7 Mio.).

Durch notwendige Wertberichtigungen von Finanzierungsforderungen gegenüber Tochtergesellschaften sowie Abschreibungen von Beteiligungen aufgrund von Projektverkäufen erhöhten sich die Aufwendungen aus Finanzanlagen von € 13,7 Mio. auf € 24,9 Mio.

Das Ergebnis vor Ertragssteuern (EGT) der UBM erhöhte sich von € 6,5 Mio. im Vorjahr auf € 13,3 Mio. im Geschäftsjahr 2015. Der Steueraufwand des Berichtjahres betrug € 1,3 Mio. Somit belief sich der Jahresüberschuss 2015 auf € 12,0 Mio. (2014: € 7,7 Mio.).

Die UBM AG wies für das Jahr 2015 einen Bilanzgewinn von € 12,0 Mio. aus. Dieser bildet die Bemessungsgrundlage für die Dividendenausschüttung. Der Vorstand wird der Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von € 1,60 je dividendenberechtigter Aktie vorschlagen.

GuV – KURZFASSUNG (in € Mio.)	2015	2014	VERÄN- DERUNG
Umsatzerlöse	21,4	32,9	-35,0 %
EGT	13,3	6,5	104,6 %
Jahresüberschuss	12,0	7,7	55,8 %

Die Gesamtkapitalrentabilität 2015 betrug 6,3 % (2014: 4,7 %). Die Eigenkapitalrentabilität errechnete sich mit 5,9 % (2014: 5,5 %) und die Eigenmittelquote per 31. Dezember betrug 33,4 % (2014: 25,3 %).

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Bilanzsumme der UBM AG erhöhte sich 2015 im Vergleich zum Vorjahr um 44,9 % auf € 678,1 Mio.

Im Bereich des Anlagevermögens kam es zu einer massiven Ausweitung des Finanzanlagevermögens, was in erster Linie auf die durch die Verschmelzung mit der PIAG übernommenen Beteiligungen zurückzuführen ist. Ebenso stiegen durch diesen Effekt auch die Ausleihungen an verbundene Unternehmen. Das gesamte Finanzanlagevermögen stieg von € 245,4 Mio. um € 320,1 Mio. auf € 565,5 Mio.

Das Vorratsvermögen reduzierte sich durch Wohnungsverkäufe in Graz von € 11,8 Mio. auf € 9,8 Mio.

Bei den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von € 28,9 Mio. (Vorjahr: € 152,8 Mio.) kam es aufgrund einer durch die Verschmelzung weggefallenen Cashpool-Forderung zu einer massiven Reduktion.

Der Stand der Liquiden Mittel zum 31. Dezember erhöhte sich auf € 40,4 Mio. (Vorjahr: € 18,3 Mio.)

Das Eigenkapital (inkl. Mezzaninkapital) war mit € 226,8 Mio. um € 108,7 Mio. höher als im Vorjahr. Dies war im Wesentlichen auf das im Zuge der Verschmelzung zugegangene Hybrid- und Mezzaninkapital sowie auf die in 2015 durchgeführte Kapitalerhöhung zurückzuführen. Der Verschmelzungsverlust in Höhe von € 29,9 Mio. wurde durch die Auflösung von Gewinnrücklagen ausgeglichen.

Die Anleihen erhöhten sich aufgrund einer zum Jahresende neu begebenen Anleihe von € 277,1 Mio. auf € 326,9 Mio., wobei die im April 2015 ausgelaufene Anleihe plangemäß getilgt wurde.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen stiegen von € 2,9 Mio. auf € 52,1 Mio. Dies lag einerseits ebenfalls in Verschmelzungszugängen begründet, andererseits wurde auch vermehrt die nicht benötigte Liquidität von Tochtergesellschaften in die UBM AG hereingezogen.

Durch die Zinsabgrenzungen auf das Hybrid- bzw. Mezzaninkapital stiegen die sonstigen Verbindlichkeiten von € 8,9 Mio. um € 6,9 Mio. auf € 15,8 Mio.

Die Liquiditätsplanungen zeigten, dass die Gesellschaft aus derzeitiger Sicht in der Lage ist, den bestehenden und erkennbaren zukünftigen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, was sowohl auf die Fortführung als auch auf den Abschluss der wesentlichen Investitionsvorhaben zurückzuführen ist. Durch das aktuell stabile Zinsniveau sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf eine Änderung von Kreditkonditionen zu erwarten.

KAPITALFLUSSRECHNUNG – KURZFASSUNG (in € Mio.)	2015	2014
Jahresüberschuss	12,0	7,7
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	34,6	25,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-29,7	-124,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	16,7	83,9
Liquide Mittel per 1.1. verschmolzener Gesellschaft	0,5	
Liquide Mittel per 31.12.	40,4	18,3

BILANZSTRUKTUR (in %)	2015	2014
Anlagevermögen	86,6	57,2
Umlaufvermögen	12,5	41,2
Rechnungsabgrenzungsposten	0,9	1,6
Eigenkapital	33,4	25,3
Rückstellungen	1,7	2,4
Verbindlichkeiten	64,6	72,0
Rechnungsabgrenzungsposten	0,2	0,4
Bilanzsumme (in € Mio.)	678,1	467,9

INVESTITIONEN

Das Anlagevermögen des Geschäftsjahres stieg mit € 587,1 Mio. im Vergleich zum Vorjahr um € 319,6 Mio. Die mehr als Verdoppelung des Anlagevermögens ist einerseits auf Zugänge aus der Verschmelzung und andererseits auf getätigte Projektfinanzierungen von Tochtergesellschaften zurückzuführen. Das Sachanlagevermögen bliebe gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert.

INVESTITIONEN (in € Mio.)	2015	2014
Anlagevermögen	587,1	267,5
davon immaterielle Vermögensgegenstände	0,7	0,6
davon Sachanlagen	20,9	21,5
davon Finanzanlagen	565,5	245,4

Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen € 0,9 Mio. (Vorjahr: € 1,6 Mio.).

Aufgrund von Wertminderungen wurden im Bereich der Finanzanlagen Abschreibungen in Höhe von € 24,3 Mio. (Vorjahr: € 13,7 Mio.) sowie aufgrund von Wertaufholungen Zuschreibungen in Höhe von € 4,9 Mio. (Vorjahr: € 2,6 Mio.) durchgeführt.

NICHT FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

UMWELTBELANGE

Umweltschutz und schonender Umgang mit Ressourcen sind ein wichtiger Teil des unternehmerischen Handelns und Denkens der UBM Development AG. Bei den Projekten und Entwicklungen wird daher stets darauf geachtet, umweltschonend zu planen und zu bauen. Die bewusste Verwendung von energie-

optimierenden Baustoffen und energiesparenden Bewirtschaftungskonzepten machen die Projektentwicklungen zu nachhaltigen und umweltfreundlichen Gebäuden.

MITARBEITER

Die Konzernmitarbeiterstruktur per 31. Dezember 2015 zeigt, dass rund 10 % unserer Mitarbeiter in der UBM Development AG beschäftigt sind. Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen zur persönlichen Weiterentwicklung werden vor allem in den Bereichen Planung und Projektentwicklung, Betriebswirtschaft und Recht sowie durch Sprachkurse und Seminare zur Verfügung gestellt. Dabei wird auf die individuellen Bedürfnisse der Mitarbeiter und auf die Anforderungen des Marktes Rücksicht genommen. Durch die geografisch breit gefächerte Positionierung des Konzerns kommt es auch immer wieder zu einer internationalen Verflechtung des Personaleinsatzes. Der daraus resultierende Wissenstransfer ist ein wichtiger Faktor einer umfassenden Mitarbeiterentwicklung.

Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter	2015	2014
UBM Development AG	76	57

ZWEIGNIEDERLASSUNGEN

Die UBM Development AG hat folgende, im Firmenbuch eingetragene Zweigniederlassungen:

Zweigniederlassung Oberösterreich
Pummererstraße 17, 4020 Linz

Zweigniederlassung Tirol
Porr-Straße 1, 6175 Kematen in Tirol

Zweigniederlassung Steiermark
Thalerhofstraße 88, 8141 Unterpremstätten

VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH DEM SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHR

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG UND RISIKEN

GERINGE WACHSTUMSDYNAMIK DER WELTKONJUNKTUR³¹

Seit Mitte 2015 verlor die Weltwirtschaft an Schwung, die Ausweitung des Welthandels war fast zum Erliegen gekommen. Vor allem in den Schwellenländern manifestieren sich weiterhin große wirtschaftliche Probleme – Brasilien und Russland stecken in einer tiefen Rezession, und China verlangsamte sein Wachstumstempo auf knapp 7 %. In weiterer Folge kam auch die Ausweitung des Welthandels fast zum Erliegen, sodass selbst die USA und Japan eine geringere Wachstumsdynamik zeigten.³² Für 2016 wird mit einer weiteren Verlangsamung der Weltkonjunktur gerechnet, diese sollte jedoch 2017 mit 3,7 % bereits wieder stärker zulegen als 2016. China sollte 2016 noch um 6,5 % wachsen, für 2017 jedoch nur mehr 6,2 %. Die USA dürften sich bis 2017 bei einem BIP-Wachstum von 2,7 % einpendeln. Aufgrund des starken Rückgangs der Ölpreise ist jedoch mit einer weiteren Abwärtsrevision der Prognosen zu rechnen.³³

MODERATES WACHSTUM IM EURORAUM³⁴

Die moderate Entwicklung wird sich im Euroraum 2016 fortsetzen, da die schwache Dynamik der Weltwirtschaft das Unternehmensvertrauen in Europa belastet. Allerdings dürfte sich die Konjunktur der entwickelten Volkswirtschaften im Jahresverlauf 2016 wieder beleben. Der Euroraum sollte – nach 1,6 % im Berichtsjahr 2015–2016 um 1,4 % und 2017 um 1,6 % wachsen. Für die EU-28 wird mit einem Wachstum von 1,6 % für 2016 gerechnet. Dies liegt in den teils günstigeren Rahmenbedingungen begründet: Der niedrige Ölpreis entlastet vor allem die konsumrelevanten Einkommen der privaten Haushalte. Zudem steigen die verfügbaren Einkommen, beispielsweise in Deutschland, teils signifikant. Zusätzlich führt die weiterhin expansive Geldpolitik zu niedrigen Finanzierungskosten für Unternehmen, Haushalte und den Staat. Der relativ schwache Außenwert des Euro begünstigt zudem die Exporte des Euroraums. Dieser Effekt könnte sich jedoch durch die jüngste Aufwertung des Euro gegenüber den Währungen der Haupthandelspartner abschwächen, falls diese Entwicklung an den Devisenmärkten anhält.

GEDÄMPFTE KONJUNKTUR IN ÖSTERREICH

Aufgrund der gedämpften internationalen Konjunktur wird für Österreichs Wirtschaft in 2016 mit einem Wachstum von lediglich 1,5 % gerechnet.³⁵ Wachstumstreiber sind in erster Linie die höheren Ausgaben zur Flüchtlingsbetreuung sowie die 2015 in Kraft getretene Steuerreform, welche die Einkommen der privaten Haushalte entlastet und die Konsumausgaben erhöht.

2017 sollte die Steuerreform und das Asyl-Thema jedoch keine zusätzlichen Impulse mehr liefern. Die Schwäche der Weltwirtschaft dämpft vorübergehend auch das Exportwachstum Österreichs, die Exporte dürften aber 2016 mit 2,8 % und 2017 mit 3,5 % wieder kräftig steigen.

Auch die Arbeitslosenquote sollte sich 2016 auf 9,4 % und 2017 auf 9,8 % erhöhen.³⁶ Gleichzeitig wird im Prognosezeitraum auch die Zahl der Beschäftigten deutlich steigen – etwa durch Flüchtlingsmigration, spätere Pensionsantritte und mehr Frauenbeschäftigung sowie höheres Arbeitskräfteangebot. Die Investitionsnachfrage befindet sich durch das geringe Unternehmensvertrauen und die hohe Unsicherheit über die Wirtschaftsentwicklung weiter auf niedrigem Niveau. Erstmals seit drei Jahren sollten dabei die Bauinvestitionen zulegen. Unterstützend wirken sollen die günstigen Finanzierungsbedingungen, der steigende Bedarf an Ersatzinvestitionen und die Wohnbauoffensive des Bundes.

ZENTRAL- UND OSTEUROPA VON INTERNATIONALEN TURBULENZEN WEITGEHEND VERSCHONT

Die Konjunktur in den EU-Mitgliedstaaten in Zentral-, Ost- und Südosteuropa entwickelt sich aufgrund einer starken Binnenanfrage anhaltend robust. Die Investitionen werden dabei von einer verstärkten Ausnutzung von Mitteln aus EU-Fonds gestützt. Der private Konsum trägt ebenfalls positiv zum Wachstum bei.³⁷ Das Wirtschaftswachstum der zentral- und osteuropäischen Länder sollte 2016 mit 3,1 % das Wachstum der westeuropäischen Länder deutlich übertreffen. Polen dürfte mit 3,4 % am stärksten wachsen, gefolgt von der Slowakei mit 3,1 % und Ungarn und Tschechien mit jeweils 2,5 %.³⁸ Etwas schwächer als im Durchschnitt der Region wird die Entwicklung in Slowenien und Kroatien ausfallen.³⁹

Lt. OeKB Geschäftsklima-Index Mittelosteuropa (MOE) ergeben sich unterschiedliche Entwicklungen auf Ebene der einzelnen Volkswirtschaften und Branchen. Vor dem Hintergrund der steigenden Skepsis gegenüber dem wirtschaftspolitischen Kurs der im Oktober neugewählten Regierung Polens ist das Wachstum jedoch mit Risiken behaftet. Tschechien und Rumänien wiesen Anfang 2016 das beste Geschäftsklima auf. In den Ländern des Westbalkans, allen voran in Serbien, hellte sich das Geschäftsklima deutlich auf. Am schlechtesten schneiden unverändert die Ukraine und Russland ab.⁴⁰

STARKE IMPULSE FÜR DEN WIENER IMMOBILIENMARKT

Durch die angekündigte Wohnbauoffensive der Bundesregierung, die im Jänner 2016 startete und bis 2020 30.000 zusätz-

liche Wohneinheiten schaffen soll, wird bereits 2016 mit einer Trendwende im österreichischen Wohnungsmarkt gerechnet. Das Investitionsvolumen sollte rund € 5,8 Mrd. betragen.⁴¹ Vor dem Hintergrund des limitierten Angebots an neuen Büroflächen wird der Anteil an Vorvermietungen in Wien auch 2016 auf einem hohen Niveau bleiben. Die Projekte, die 2016 fertiggestellt werden, weisen eine Vorvermietungsquote von 90 % auf.⁴¹

DEUTSCHER IMMOBILIENMARKT WEITER IM AUFWIND

Gute Unternehmens- und Arbeitsmarktdaten sind die Triebfeder für die deutschen Büromärkte. Das Wachstum in diesem Segment wird sich weiter fortsetzen, sodass der Leerstand 2016 voraussichtlich noch einmal leicht sinken wird.⁴² Theoretisch könnte bei vollständiger Nutzung bzw. Umnutzung dieser Flächen die Büro-Leerstandsquote auf deutlich unter 6 % sinken. 2016 wird ein weiterer leichter Zuwachs von knapp 1 % bei den Spitzenmieten und von knapp 2 % bei den Durchschnittsmieten erwartet. Vor dem Hintergrund des anhaltenden Nachfrageüberhangs zeigt sich auch der Ausblick für den Wohnungsmarkt weiterhin positiv. Das hohe Niveau des Transaktionsvolumens könnte 2016 noch übertroffen werden.⁴³

POLNISCHER IMMOBILIENMARKT 2016

Polen ist der wichtigste Immobilienmarkt in Osteuropa – für 2016 wird ein neuer Transaktionsrekord erwartet. Das Gesamtinvestitionsvolumen erreichte 2015 insgesamt € 4,0 Mrd., hinsichtlich der Transaktionspipeline wird für 2016 mit einem ähnlichen Investitionsvolumen gerechnet. Darüber hinaus erwarten Analysten eine gesteigerte Anlegeraktivität von Immobiliengesellschaften bei Unternehmensakquisitionen. Für 2016 sollen sich die Investorenaktivitäten zudem sektorübergreifend auf die regionalen Märkte konzentrieren.⁴⁴ Aufgrund einiger neuer Büroentwicklungen in Warschau – 400.000 m² Bürofläche sollen 2016 fertiggestellt werden – wird es zu einem Leerstands-

stieg kommen. Die zunehmende Belastung der Banken und die kommende Einkaufszentrensteuer sollten durch die geplanten Incentives für den Arbeitsmarkt und die Versprechen in Richtung Bürokratieabbau kompensiert werden.⁴⁵

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG UND RISIKEN DES UNTERNEHMENS – AUSBLICK 2016

Die voraussichtliche Entwicklung der UBM Development AG als Muttergesellschaft des UBM-Konzerns ist maßgeblich von der Entwicklung ihrer Beteiligungen und somit des UBM-Konzerns abhängig. In der Folge wird daher auf die voraussichtliche Entwicklung des UBM-Konzerns eingegangen.

Mit einem Anteil von mehr als 90 % liegt der Fokus der UBM auf den urbanen Gebieten in den Heimmärkten Österreich, Deutschland und Polen. Aufgrund guter makroökonomischer Grundlagen und einer anhaltend starken Nachfrage wird das Unternehmen seine Konzentration auf Metropolen und zentral gelegene Städte in diesen Märkten weiter verstärken.

Die UBM positioniert sich als reiner Trade Developer und strebt den weiteren Abbau ihres Yield Portfolios an. Mit diesen Veräußerungen wird die Verbesserung der Effizienz von Kapitalisierung, Erlösen und Cashflows angestrebt. Der erwartete Nettogeldzufluss aus diesem Bereich soll 2016 bei rund € 100 Mio. liegen.

Bei einem weiteren Anhalten der positiven Stimmung an den Immobilienmärkten und der forcierten Umsetzung der Development-Strategie erwartet der Vorstand, im laufenden Geschäftsjahr 2016 das hohe Niveau von Produktionsleistung und Ergebnis halten zu können. Die UBM legt hier auf eine Optimierung des Verkaufspreises Wert, um im Unternehmen geschaffene Werte bestmöglich zu veräußern.

31 <http://www.wifo.ac.at>, Konjunkturprognose 2016 und 2017, Presseinformation

32 <http://www.ihs.ac.at/publications/lib/prognose170316.pdf>, S. 1

33 ÖNB, Konjunktur Aktuell, Jänner 2016

34 <http://www.nachrichten.at/nachrichten/wirtschaft/Weltwirtschaft-verlor-Schwung-Welthandel-erlahmt;art15,218012>

35 Presseinformation IHS Prognose 170316.pdf, S. 1

36 ebenda, S. 3

37 <https://www.oenb.at/Geldpolitik/Konjunktur/konjunktur-aktuell.html>

38 EUROCONSTRUCT, Summary Report 2015 Winter, S. 18

39 ÖNB, Konjunktur Aktuell, Jänner 2016

40 <http://www.oekb.at/de/unternehmen/Presse/presstexte/Seiten/gki-03-2016.aspx>

41 <https://www.bka.gv.at/DocView.axd?Cobid=61011>

42 JLL Büromarktüberblick Big 7, Q4 2015

43 ebenda

44 CBRE Poland Investment, H2 2015

45 http://wirtschaftsblatt.at/home/nachrichten/europa_cee/4904624/ImmoKonzern-setzen-trotz-EU-Verfahrens-weiter-auf-Polen

RISIKOBERICHTERSTATTUNG

WESENTLICHE RISIKEN UND UNGEWISSEITEN

Risikomanagementziele und -methoden

Der UBM-Konzern betreibt die kontinuierliche Früherkennung, Bewertung, Steuerung und Überwachung von Risiken durch ein konzernweites Risikomanagementsystem. Ziel ist es, möglichst frühzeitig Informationen über Risiken und die damit verbundenen finanziellen Auswirkungen zu gewinnen, um mit geeigneten Maßnahmen gegensteuern zu können.

Das Risikomanagement gewinnt durch die sektorale und geografische Ausweitung der Geschäftstätigkeit zunehmend an Bedeutung für die Sicherung des Unternehmenserfolgs. Die Verantwortungsbereiche des Risikomanagements sind allgemeine Verfahrensabläufe, Technik, Development und kaufmännische Aspekte. Für jeden Bereich wurden die Zuständigkeiten klar festgelegt und versierte Mitarbeiter eingesetzt, die direkt an den Vorstand berichten. Generelle Risiken, wie z. B. das strategische Risiko, die nicht im Verlauf der Projekte entstehen, sondern aus dem Unternehmensgegenstand resultieren, behandelt der Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat.

VORSTAND: MAG. KARL BIER, HERIBERT SMOLÉ, DI MARTIN

LÖCKER, DI CLAUDIUS STADLER, MAG. MICHAEL WURZINGER

– Technisches Risikomanagement

– Permanente Risikoüberwachung

– Kaufmännisches Risikomanagement

MARKTEINTRITTSRISIKO

Die UBM kennt dank ihrer jahrelangen Erfahrung die Funktionsweisen und Besonderheiten der Immobilienmärkte Zentral- und Osteuropas. Jedem Expansionsschritt geht eine detaillierte Markt- und Risikoanalyse des jeweiligen Landes voraus. Diese Expertisen erfassen den mikro- und makroökonomischen Entwicklungsstand der Region bzw. des jeweiligen Immobilienmarkts. Ausschlaggebend für die Realisierung eines Projekts sind aber vor allem seine individuellen Einflussfaktoren. Hierfür gilt es, die Marktentwicklung treffend zu prognostizieren und potenzielle Mieter bereits im Vorfeld ausfindig zu machen.

Vorgaben über einen erforderlichen Mindestverwertungsgrad erhöhen die Sicherheit für die Investition in ein Projekt. Die breite geografische und sektorale Streuung des UBM-Konzerns bringt mit sich, dass der Eintritt in neue Märkte durch das solide Fundament des bestehenden Immobilienportfolios abgesichert ist. Nachfolgend werden die wesentlichsten, dem Unternehmen

bekanntesten Risiken aufgelistet, die einen nachhaltigen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können.

BESTEHENDE RISIKEN

Preisänderungsrisiko

Das Preisänderungsrisiko umfasst im Wesentlichen Schwankungen des Marktzinssatzes und der Marktpreise sowie Änderungen der Wechselkurse.

Da die Mieteinnahmen nicht nur indexgebunden sind, sondern die Mietverträge ausländischer Objekte (die nahezu ausschließlich mit internationalen Konzernen abgeschlossen werden) zudem auf Hartwährungsverträgen basieren, kann die UBM durch Währungsabwertungen in CEE hier einem erhöhten Risiko ausgesetzt sein. Um dieses Risiko zu minimieren, wurde bereits und wird weiterhin verstärkt dazu übergegangen, Darlehensverträge in den jeweils korrespondierenden Landeswährungen abzuschließen.

Da die UBM ein umfassendes Leistungsspektrum anbietet, besteht eine verstärkte Angewiesenheit auf Fremdunternehmen. Die damit verbundenen Risiken hinsichtlich Qualität, Lieferterminen und Kosten können bei erhöhter Nachfrage zu Versorgungsschwierigkeiten führen. Die operativen Bereiche können Preissteigerungen im Energie- und Rohstoffbereich ausgesetzt sein. Sofern es nicht möglich ist, diese an die Kunden weiterzugeben, wirken sie negativ auf die Ertragslage.

Vor allem die Immobilienmärkte, die neben gesamtwirtschaftlichen Faktoren auch von der jeweiligen Angebotssituation geprägt sind, sind in ihrer Nachfrageentwicklung einer starken Zyklizität unterworfen. Dank der breiten sektoralen wie auch geografischen Diversifikation kann die UBM die regionalen Marktschwankungen aber optimal ausgleichen und ihr Engagement flexibel verlagern. Die Möglichkeit, zwischen Verkauf und Vermietung der Objekte zu wählen, erlaubt der UBM darüber hinaus, einen flexiblen Ausgleich für temporär ungünstige Marktlagen zu schaffen.

Ausfallrisiko

Ausfallrisiken können vor allem in Bezug auf originäre Finanzinstrumente bestehen, nämlich Ausleihungen und Forderungen. Diesen potenziellen Risiken wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Darüber hinaus erfolgt eine bestmögliche Absicherung durch Bonitätsprüfungen und adäquate Sicherheitsleistungen. Das maximale Ausfallrisiko stellen die in Bezug auf diese Finanzinstrumente in der Bilanz ausgewiesenen Buchwerte dar.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko bezeichnet das Risiko, Verbindlichkeiten bei Fälligkeit nicht begleichen zu können. Als wesentliches Instrument zur Steuerung des Liquiditätsrisikos sieht die UBM eine exakte Finanzplanung, die von jeder operativen Gesellschaft durchgeführt und zentral koordiniert wird. So wird der Bedarf an Finanzierungen und Linien bei Banken ermittelt.

Die Betriebsmittelfinanzierung wird über das UBM-Konzern-Treasury durchgeführt. Dabei übt die UBM die Funktion des Finanzclearings aus. Dadurch werden eine Verminderung des Fremdfinanzierungsvolumens und eine Optimierung des Zinsergebnisses erreicht und das Risiko, dass die Liquiditätsreserven nicht ausreichen, um die finanziellen Verpflichtungen fristgerecht zu erfüllen, minimiert.

Zinsrisiko

Dem für den Renditeverlauf eines Objekts oft maßgeblichen Zinsrisiko begegnet die UBM, soweit möglich, mit fristenkonformen Finanzierungsmodellen, die den projektspezifischen Finanzmittelbedarf sicherstellen und optimieren. Die Auswahl der Finanzierungswährung erfolgt in Abhängigkeit zur jeweiligen Marktsituation.

Personalrisiko

Der Wettbewerb um qualifiziertes Personal kann die effektive Geschäftsabwicklung beeinträchtigen. Der zukünftige Erfolg hängt daher davon ab, die Mitarbeiter dauerhaft an das Unternehmen zu binden sowie hochqualifiziertes Personal und Kompetenzträger zu finden.

Die UBM ist sich dieses Risikos bewusst und setzt auf mit der Geschäftstätigkeit abgestimmte, institutionalisierte Nachwuchsqualifizierungs-, Aus- und Weiterbildungsprogramme, um vorausschauend steuern zu können.

Beteiligungsrisiko

Unter Beteiligungsrisiko wird das Risiko von Marktwertschwankungen von Beteiligungen der UBM verstanden. Bei den Konzerngesellschaften werden die relevanten Risikoarten (z. B. Markt- oder Kreditrisiken) direkt auf Einzelprojektebene erfasst.

Die Berechnung und Analyse des Beteiligungsrisikos und das Reporting an die Geschäftsleitung erfolgt monatlich durch den Bereich Controlling. Bei Erreichen bestimmter Risikoschwellen oder Konzentrationen werden dem Management Handlungsoptionen zur Entscheidung vorgestellt.

Kreditrisiko

Das Kreditrisiko bezeichnet die Gefahr von Verlusten infolge des Ausfalls eines Geschäftspartners, der seinen vertraglich zugesicherten Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommt. Es umfasst Ausfall- und Länderrisiken sowie Bonitätsverschlechterungen von Kreditnehmern. Im Immobilienbereich ergibt sich das Kreditrisiko aus den Mietverpflichtungen. Der Ausfall eines Mieters und die dadurch entfallenen Mietzinszahlungen stellen eine barwertige Minderung des Immobilienprojekts dar. Dieses Risiko wird auf Basis der Expertenschätzungen auf Projektebene mitberücksichtigt.

IT-Risiko

In einer zentralisierten und standardisierten IT-Umgebung besteht die Gefahr der Abhängigkeit von einem System oder einem Rechenzentrum. Ein Systemausfall hat dann unter Umständen gravierende Folgen für das gesamte Unternehmen. Die UBM hat diverse Sicherheitsmaßnahmen umgesetzt, die dieses Risiko minimieren. Dazu gehören u. a. Zutrittskontrollsysteme, Notfallpläne und die unterbrechungsfreie Stromversorgung wichtiger Systeme und Datenspiegelungen. Gegen Datensicherheitsrisiken durch unberechtigte Zugriffe auf die IT-Systeme setzt die UBM entsprechende Spezialsoftware ein. Dies wird im Wesentlichen durch Dienstleistungsverträge mit der IT-Abteilung der PORR sichergestellt.

Länderrisiko

Die Strategie, durch die Entwicklung von Projekten neue Märkte zu erschließen, hat zur Konsequenz, dass die UBM bewusst angemessene und überschaubare Länder- und Marktrisiken eingeht. Das trifft gegenwärtig vor allem auf die Aktivitäten in Schwellenländern zu. Das allgemeine Risikomanagement beobachtet und prüft die jeweiligen rechtlichen und politischen Rahmenbedingungen. Wird die Wirtschaftlichkeit einer Investition untersucht, ist die Bewertung des Länderrisikos ein wichtiger Faktor.

Wertminderungsrisiko

Die wertmäßige Sicherung des Immobilienbestands ist ein wichtiger Grundstein für die wirtschaftliche Entwicklung des UBM-Konzerns. Das Objekt- und Facility Management liefert in regelmäßigen Abständen Zustandsberichte sowie Vorschauwerte für die optimale Instandhaltung der Liegenschaften und Gebäude, um die Verwertungsarbeit sowohl durch einen Verkauf als auch langfristig zu gewährleisten.

Internes Kontrollsystem

Das interne Kontrollsystem (IKS) der UBM hat folgende Ziele:

- Kontrolle der Einhaltung der Geschäftspolitik und der vorgegebenen Ziele
- Sicherung des Vermögens des Unternehmens
- Sicherstellung der Zuverlässigkeit des Rechnungs- und Berichtswesens
- Sicherstellung der Wirksamkeit und Effizienz betrieblicher Abläufe
- Erfüllung der rechtlichen Anforderungen an den Vorstand und Aufsichtsrat
- Frühzeitige Risikoerkennung und verlässliche Einschätzung möglicher Risiken
- Einhaltung gesetzlicher und rechtlicher Grundlagen
- Effizienter Einsatz von Ressourcen und Kostenersparnis
- Sicherung der Vollständigkeit und Zuverlässigkeit von Informationen, Dokumentationen und Prozessen

Die Aufgaben des internen Kontrollsystems der UBM werden durch zwei dem Vorstand untergeordnete Stabstellen erfüllt: Das kaufmännische Controlling überwacht die laufende Geschäftsentwicklung auf Abweichungen von Planzahlen und stellt sicher, dass bei Planabweichungen die notwendigen Gegenmaßnahmen eingeleitet werden. Zusätzlich können auf Veranlassung des Managements bei aktuellen Anlässen, die risikorelevant sind, jederzeit Ad-hoc-Prüfungen eingeleitet werden. Das technische Controlling überwacht die laufende Abwicklung von Projekten hinsichtlich Zeitplan, Baukosten und allen für die technische Umsetzung relevanten Prozessen.

Durch diese Maßnahmen soll sichergestellt werden, dass das Unternehmensvermögen bewahrt und das Management durch ein effektives und zuverlässiges Berichtswesen unterstützt wird. Dazu wurden im UBM-Konzern die notwendigen Vorkehrungen getroffen, sodass einerseits gesetzliche, aber auch interne Richtlinien eingehalten und andererseits mögliche Schwachstellen in betrieblichen und organisatorischen Abläufen erkannt und korrigiert werden können.

Relevante Anforderungen zur Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung werden in konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften festgehalten und kommuniziert. Durch klare Funktionstrennungen und Kontrollmaßnahmen wie Plausibilitätsprüfungen, regelmäßige Kontrollaktivitäten auf diversen Berichtsebenen und das Vier-Augen-Prinzip wird eine verlässliche und korrekte Rechnungslegung sichergestellt. Dieses systematische Kontrollmanagement stellt sicher, dass die Rechnungslegung des UBM-

Konzerns im Einklang mit den nationalen und internationalen Rechnungslegungsstandards sowie internen Richtlinien steht.

Innerhalb des internen Kontrollsystems übernimmt der Prüfungsausschuss für den Aufsichtsrat die Aufgabe der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses und der Finanzberichterstattung.

Eine Weiterentwicklung des internen Kontrollsystems ist die Installierung einer Investitionskommission für neue Projekte, in welcher der Vorstand, die verantwortliche Geschäftsführung sowie das Controlling die möglichen Risiken eines Projekts bewerten und entscheiden, ob die Umsetzung des Projekts den Richtlinien des Risikomanagements im Konzern entspricht.

**Sonstige Risiken
Rechtsstreitigkeiten**

Im Jänner 2015 beschlossen die Hauptversammlungen der PIAG Immobilien AG als übertragende Gesellschaft und der UBM Realitätenentwicklung AG als übernehmende Gesellschaft eine Verschmelzung, in deren Rahmen die bisherigen Aktionäre der PIAG zu Aktionären der UBM wurden. Das Umtauschverhältnis wurde dabei mit 10:3,701098 festgelegt. Gemäß § 225c AktG sind Aktionäre, die bestimmte Voraussetzungen erfüllen, berechtigt, einen Antrag auf Überprüfung des Umtauschverhältnisses zu stellen. In der Folge stellten im Frühjahr 2015 insgesamt elf Aktionäre Anträge auf Überprüfung des Umtauschverhältnisses. Im Wesentlichen brachten die Aktionäre vor, dass das Umtauschverhältnis aus verschiedenen Gründen nicht angemessen gewesen wäre. Die UBM bestreitet dies, da die Festlegung des Umtauschverhältnisses auf Unternehmensbewertungen beruht, die nach vergleichbaren methodischen Grundsätzen und Vorgehensweisen vorgenommen wurden. Ein Ende des Verfahrens war zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses dieses Geschäftsberichts nicht absehbar.

Wegen einer Zahlung der Gesellschaft von € 600.000,00 an eine Gesellschaft von Walter Meischberger im Jahr 2005 ist wegen des Vorwurfs der Untreue gemäß § 153 StGB ein Strafverfahren gegen die Vorstandsmitglieder Mag. Karl Bier und Heribert Smolč anhängig. Die Hauptverhandlung über die Anklage läuft seit Jänner 2016. Die betroffenen Vorstandsmitglieder betonen, dass sie stets korrekt und im Sinne des Unternehmens gehandelt haben. Es sei für eine konkrete Leistung (Maklerleistung im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Hotels in München) ein marktübliches Vermittlungshonorar gezahlt worden. Zum Zeitpunkt des Redaktionsschlusses dieses Geschäftsberichts war der Ausgang des Verfahrens noch offen. Ein Urteil wird für Ende April 2016 erwartet.

Gegen das Vorstandsmitglied Mag. Michael Wurzinger ist ein Strafverfahren wegen des Vorwurfs der Untreue gemäß § 153 StGB als Beitragstäter anhängig, wobei der Vorwurf in die Zeit zurückreicht, in der Mag. Wurzinger noch für die IMMOFINANZ AG tätig war. Gegenstand des Verfahrens sind Zahlungen der IMMOFINANZ AG an Ronald Leitgeb im Jahr 2006 im Zusammenhang mit einem Immobilienprojekt in Südfrankreich. Der Prozessauftakt ist für Mitte April 2016 geplant. Zum Zeitpunkt des

Redaktionsschlusses dieses Geschäftsberichts war der Ausgang des Verfahrens noch offen. Ein Urteil wird bis Jahresmitte 2016 erwartet.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Die Gesellschaft betreibt keine Forschung und Entwicklung.



OFFENLEGUNG GEM. § 243a UGB

PER 31. DEZEMBER 2015

1) Das Grundkapital setzt sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 aus 7.472.180 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktien zusammen, von denen jede am Grundkapital von € 22.416.540,00 im gleichen Umfang beteiligt ist. Zum Bilanzstichtag befinden sich 7.472.180 Aktien im Umlauf. Alle Aktien haben die gleichen, gesetzlich normierten Rechte und Pflichten, insbesondere gewährt jede Aktie das Stimmrecht, welches nach der Zahl der Aktien ausgeübt wird. Das Grundkapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt. Die Inhaberaktien sind in einer, gegebenenfalls in mehreren Sammelurkunden zu verbriefen und bei einer Wertpapiersammelbank nach § 1 Abs. 3 Depotgesetz oder einer gleichwertigen ausländischen Einrichtung zu hinterlegen.

2) Zwischen der Strauss-Gruppe und der IGO-Ortner-Gruppe besteht ein Syndikatsvertrag. Der Vorstand der Gesellschaft hat keine Kenntnis von dem Inhalt des Syndikatsvertrags. Syndikatsbeschlüsse binden die Syndikatsmitglieder in der Ausübung ihrer Stimmrechte. Es besteht ein wechselseitiges Aufgriffsrecht.

3) Eine direkte oder indirekte Beteiligung am Kapital, die zumindest zehn von hundert beträgt, halten zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 folgende Aktionäre: Syndikat Ortner & Strauss 38,84 % (davon Strauss-Gruppe 11,22 %, IGO-Ortner-Gruppe 27,62 %).

4) Aktien mit besonderen Kontrollrechten sind bei der Gesellschaft nicht vorhanden.

5) Bei der UBM Development AG bestehen keine Mitarbeiterbeteiligungsmodelle, bei welchen die Arbeitnehmer das Stimmrecht nicht unmittelbar ausüben.

6) Gemäß § 6 Abs. 1 der Satzung besteht der Vorstand nach näherer Bestimmung durch den Aufsichtsrat aus zwei bis sechs Personen. Die Bestellung von stellvertretenden Vorstandsmitgliedern in diesem zahlenbezogenen Rahmen ist gemäß § 6 Abs. 2 der Satzung zulässig. Gemäß § 6 Abs. 3 der Satzung kann der Aufsichtsrat ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstands und ein Mitglied zum Stellvertreter des Vorsitzenden des Vorstands ernennen. Allfällige stellvertretende Vorstandsmitglieder stehen gemäß § 8 Abs. 3 der Satzung hinsichtlich der Vertretungsmacht ordentlichen Vorstandsmitgliedern gleich.

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 9 Abs. 1 der Satzung aus mindestens drei und höchstens zwölf von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern. Gemäß § 9 Abs. 8 der Satzung kann mit der Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds gleichzeitig ein Ersatz-

mitglied gewählt werden, welches mit sofortiger Wirkung in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn das Aufsichtsratsmitglied vor dem Ablauf seiner Amtszeit aus dem Aufsichtsrat ausscheidet. Werden mehrere Ersatzmitglieder gewählt, ist bei der Wahl die Reihenfolge zu bestimmen, in der sie für aus dem Aufsichtsrat ausscheidende Mitglieder nachrücken. Ein Ersatzmitglied kann auch für mehrere bestimmte Aufsichtsratsmitglieder gewählt werden, sodass es in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn eines dieser Mitglieder vorzeitig aus dem Aufsichtsrat ausscheidet. Das Amt eines in den Aufsichtsrat nachgerückten Ersatzmitglieds erlischt, sobald ein Nachfolger für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied bestellt ist, spätestens jedoch mit Ablauf der restlichen Amtszeit des ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds. Ist das Amt eines in den Aufsichtsrat nachgerückten Ersatzmitglieds erloschen, weil ein Nachfolger für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied gewählt wurde, so bleibt es Ersatzmitglied für die weiteren Aufsichtsratsmitglieder, für die es gewählt wurde. Die Hauptversammlung kann gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung bei der Wahl für einzelne oder für alle der von ihr zu wählenden Aufsichtsratsmitglieder eine kürzere Funktionsperiode beschließen als die gesetzliche. Scheidet ein von der Hauptversammlung gewähltes Aufsichtsratsmitglied vor Ablauf der Funktionsperiode aus, bedarf es gemäß § 9 Abs. 6 der Satzung der Ersatzwahl erst in der nächsten ordentlichen Hauptversammlung. Sinkt jedoch die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder unter drei, ist die Ersatzwahl in einer außerordentlichen Hauptversammlung binnen sechs Wochen vorzunehmen. Die Bestellung zum Mitglied des Aufsichtsrats kann gemäß § 9 Abs. 4 vor Ablauf der Funktionsperiode von der Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen widerrufen werden.

Gemäß § 19 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft werden die Beschlüsse der Hauptversammlung, soweit nicht zwingende Vorschriften des Aktiengesetzes etwas Abweichendes bestimmen, mit einfacher Mehrheit gefasst. Diese Satzungsbestimmung hat nach der Rechtsansicht des Vorstands die nach dem Aktiengesetz auch für Satzungsänderungen an sich notwendige Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals auf die einfache Kapitalmehrheit herabgesetzt.

7) Der Vorstand ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 gemäß § 4 Abs. 4 der Satzung der Gesellschaft bis zum 7. Mai 2019 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat um bis zu € 4.613.460,00 durch Ausgabe von bis zu 1.537.820 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, auch in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Abs. 6 AktG, zu erhöhen und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren

Einzelheiten der Durchführung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.

8) Die Gesellschaft hat im Jahr 2011 eine Anleihe (Teilschuldverschreibung) (Zeitraum 2011–2016) begeben, von welcher noch ein Volumen in Höhe von € 51.863.000,00 begeben ist. Im Juli 2014 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibung) von € 160.000.000,00 (Zeitraum 2014–2019) begeben, welche im Dezember 2014 um € 15.000.000,00 auf € 175.000.000,00 und im Februar 2015 um € 25.000.000,00 auf € 200.000.000,00 aufgestockt wurde. Im Dezember 2015 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibung) von € 75.000.000,00 (Zeitraum 2015–

2020) begeben. Die Anleihen enthalten folgende Vereinbarung: Erfolgt ein Kontrollwechsel i. S. d. ÜbernahmeG und führt dieser Kontrollwechsel zu einer Verschlechterung der Bonität der Emittentin und kann die Emittentin keinen Bonitätsnachweis innerhalb von 60 Tagen ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Kontrollwechselereignisses erbringen, ist jeder Anleihegläubiger berechtigt, seine Teilschuldverschreibung fällig zu stellen und die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen. Darüber hinaus bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen im Sinne des § 243a Z 8 UGB.

9) Entschädigungsvereinbarungen i. S. d. § 243a Z. 9 UGB bestehen nicht.

Wien, am 8. April 2016

Der Vorstand



MAG. KARL BIER
Vorsitzender des
Vorstands, CEO



HERIBERT SMOLČ
Vorstand für Finanzen, CFO



DI MARTIN LÖCKER
Vorstandsmitglied,
COO



DI CLAUS STADLER
Vorstandsmitglied, COO



MAG. MICHAEL WURZINGER, MRICS
Vorstandsmitglied, COO

JAHRESABSCHLUSS 2015

ubn
development

ERFOLG UNTER
EINEM DACH.

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2015

AKTIVA	in €	in €	31.12.2015 in €	31.12.2014 in T€
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Mietrechte		708.552,00		648
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund, davon Grundwert € 1.393.783,02 (2014: T€ 1.419)		20.506.216,02		21.253
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		313.978,00		211
3. Anlage in Bau		84.467,10		–
		20.904.661,12		21.464
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen		166.216.042,74		32.483
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen		310.359.792,77		126.783
3. Beteiligungen		21.405.829,16		19.382
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		60.068.426,45		59.059
5. Wertpapiere des Anlagevermögens		4.522.750,22		4.835
6. Sonstige Ausleihungen		2.892.607,63		2.847
		565.465.448,97		245.389
			587.078.662,09	267.501
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Vorräte				
1. Sonstige Vorräte				
a) Projektierte Bauten		723.853,00		525
b) Zur Verwertung bestimmte Liegenschaften		9.148.497,36		11.451
abzgl. erhaltender Anzahlungen		–		–197
		9.872.350,36		11.779
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		665.517,26		407
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen		28.927.106,97		152.765
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		2.909.728,56		6.757
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände		1.763.772,38		2.774
		34.266.125,17		162.703
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		40.358.888,36		18.295
			84.497.363,89	192.777
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
			6.545.944,78	7.645
			678.121.970,76	467.923

PASSIVA	in €	in €	31.12.2015 in €	31.12.2014 in T€
A. EIGENKAPITAL				
I. Grundkapital				
		22.416.540,00		18.000
II. Hybridkapital				
		25.329.658,16		–
III. Kapitalrücklagen				
gebundene		98.953.927,51		44.642
IV. Gewinnrücklagen				
freie Rücklagen		18.086.844,60		47.977
V. Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag		8.073,00		44
Gewinn 2015		11.968.173,08		7.476
		11.976.246,08		7.520
			176.763.216,35	118.139
B. MEZZANINKAPITAL				
			50.000.000,00	–
C. UNVERSTEUERTE RÜCKLAGEN				
1. Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen			112.072,10	112
D. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Rückstellung für Abfertigungen		1.926.971,00		2.010
2. Rückstellungen für Pensionen		3.959.233,00		3.884
3. Steuerrückstellungen		2.872.669,00		1.566
4. Sonstige Rückstellungen		2.691.151,74		3.765
			11.450.024,74	11.225
E. VERBINDLICHKEITEN				
1. Anleihen				
		326.863.000,00		277.054
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
		20.768.051,43		24.159
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen				
		1.810.035,74		2.677
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen				
		52.120.237,64		2.926
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht				
		20.758.468,31		21.072
6. Sonstige Verbindlichkeiten				
aus Steuern		3.130.705,73		1.358
im Rahmen der sozialen Sicherheit		125.913,35		94
Diverse		12.579.283,37		7.424
		15.835.902,45		8.876
			438.155.695,57	336.764
F. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				
			1.640.962,00	1.683
			678.121.970,76	467.923
Haftungsverhältnisse, davon gegenüber verbundenen Unternehmen € 101.844.240,92 (2014: T€ 50.882)				
			174.018.447,82	182.022

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

	in €	2015 in €	2014 in T€
1. Umsatzerlöse		21.407.662,57	32.886
2. Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen		-3.343.678,43	1.836
3. Aktivierte Eigenleistungen		7.108,00	0
4. Sonstige betriebliche Erträge			
a. Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	18.659,67		26
b. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.500.000,00		0
b. Übrige	1.261.313,02		145
		2.779.972,69	171
BETRIEBSLEISTUNG		20.851.064,83	34.893
5. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a. Materialaufwand	-123.622,04		-92
b. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-7.670.378,21		-14.167
		-7.794.000,25	-14.259
6. Personalaufwand			
a. Gehälter	-7.881.194,22		-5.665
b. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiter, vorsorgekassen	-205.526,68		-437
c. Aufwendungen für Altersversorgung	-51.393,16		-1.042
d. Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.260.867,96		-1.133
e. Sonstige Sozialaufwendungen	-72.427,39		-51
		-9.471.409,41	-8.328
7. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-974.612,15	-1.646
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a. Steuern, soweit sie nicht unter die Steuern vom Einkommen fallen	-589.675,70		-6
b. Übrige	-14.166.048,29		-8.664
		-14.755.723,99	-8.670
9. Zwischensumme aus Z 1 bis 7 (Betriebserfolg)		-12.144.680,97	1.990

	in €	2015 in €	2014 in T€
10. Erträge aus Beteiligungen			
a. aus verbundenen Unternehmen	27.718.292,43		10.866
b. aus Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	15.015.715,00		2.036
		42.734.007,43	12.902
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens, davon aus verbundenen Unternehmen € 19.706.051,50 (2014: T€ 11.515)		22.800.720,70	15.285
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon aus verbundenen Unternehmen € 8.460.939,56 (2014: T€ 2.348)		9.594.489,05	2.737
13. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen		4.891.299,46	2.733
14. Aufwendungen aus Finanzanlagen			
a. davon Aufwendungen aus Abschreibungen € 24.264.596,24 (2014: T€ 13.698)		-24.924.596,24	-13.698
b. davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen € 16.245.252,92 (2014: T€ 10.400)			
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen € 2.917.617,74 (2014: T€ 52)		-29.641.906,46	-15.453
16. Zwischensumme aus Z 10 bis 15 (Finanzerfolg)		25.454.013,94	4.506
17. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		13.309.332,97	6.496
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag, davon aus Steuerumlage € -1.139.088,00 (2014: T€ 1.349)		-1.341.159,89	1.227
19. Jahresüberschuss		11.968.173,08	7.723
20. Reinvermögensminderung durch Verschmelzung		-29.890.539,75	0
21. Auflösung unverteuerter Rücklagen			
a. Bewertungsreserve aufgrund von Sonderabschreibungen		0,00	203
22. Auflösung von Gewinnrücklagen		29.890.539,75	0
23. Zuweisung zu Gewinnrücklagen		0,00	-450
24. Jahresgewinn		11.968.173,08	7.476
25. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		8.073,00	44
26. Bilanzgewinn		11.976.246,08	7.520

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

IN €	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					Umbuchungen	Stand 31.12.2015	kumulierte Abschreibungen	Buchwerte 31.12.2015	Buchwerte 31.12.2014	Jahres- abschreibung/ -zuschreibung
	Stand 1.1.2015	Verschmelzung	Zugänge	Abgänge							
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE											
1. Mietrechte	1.343.184,48		94.719,92	–	–	1.437.904,40	–729.352,40	708.552,00	647.537,00	–33.704,92	
II. SACHANLAGEN											
1. Grundstücke und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund	27.800.120,65		282.953,00	–278.486,76		27.804.586,89	–7.298.370,87	20.506.216,02	21.253.745,65	–865.220,00	
2. Technische Anlagen und Maschinen	18.160,00			–14.227,00		3.933,00	–3.933,00	–	–	–	
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	964.327,55		203.996,23	–151.793,96		1.016.529,82	–702.551,82	313.978,00	211.093,00	–75.687,23	
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	–		84.467,10			84.467,10	–	84.467,10	–	–	
	28.782.608,20	–	571.416,33	–444.507,72	–	28.909.516,81	–8.004.855,69	20.904.661,12	21.464.838,65	–940.907,23	
III. FINANZANLAGEN											
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	47.334.501,78	120.680.151,32	12.526.804,19	–	12.248.540,67	192.789.997,96	–26.573.955,22	166.216.042,74	32.482.675,67	–3.401.813,47	
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	164.152.377,93		241.748.955,74	–52.870.817,97	–1.950.599,12	351.079.916,58	–40.720.123,81	310.359.792,77	126.783.377,93	–9.829.439,45	
3. Beteiligungen	41.849.147,81		14.500.027,34		–5.638.532,66	50.710.642,49	–29.304.813,33	21.405.829,16	19.381.677,80	–8.679.343,32	
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	64.842.567,03		5.925.335,42	–2.430.067,11	–4.659.408,89	–63.678.426,45	–3.610.000,00	–60.068.426,45	–59.058.567,03	2.174.000,00	
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	4.879.051,05		137.393,71	–450.231,41		4.566.213,35	–43.463,13	4.522.750,22	4.835.587,92	–	
6. Sonstige Ausleihungen	6.111.673,00		14.000,00	–325.000,00		5.800.673,00	–2.908.065,37	2.892.607,63	2.846.638,17	356.969,46	
	329.169.318,60	120.680.151,32	274.852.516,40	–56.076.116,49	–	668.625.869,83	–103.160.420,86	565.465.448,97	245.388.524,52	–19.379.626,78	
	359.295.111,28	120.680.151,32	275.518.652,65	–56.520.624,21	–	698.973.291,04	–111.894.628,95	587.078.662,09	267.500.900,17	–20.354.238,93	

Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen

I. FINANZANLAGEN (IN €)	Stand am 1.1.2015	Zugänge U=Umbuchung	Verbrauch durch Anlagen- abschreibung	Auflösung durch Ausscheidung	Stand am 31.12.2015
1. Anteile an verbundenen Unternehmen aus Übertrag § 12 EStG	112.072,10	–	–	–	112.072,10
	112.072,10	–	–	–	112.072,10
	112.072,10	–	–	–	112.072,10



ANHANG 2015 DER UBM DEVELOPMENT AG

I. ALLGEMEINES

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 wurde nach den Vorschriften des UGB idgF unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt. Die Zahlenangaben des Vorjahres werden in tausend Euro (€ 1.000,00) gemacht. Zahlen, die nicht gesetzlich vorgeschrieben sind, sind in € Mio. angegeben. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Der Konzernabschluss der UBM Development AG (UBM) liegt in 1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1, auf.

In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 15. Jänner 2015 wurde auf Basis des Entwurfs des Verschmelzungsvertrags vom 28. November 2014 beschlossen, die PIAG Immobilien AG (PIAG) als übertragende Gesellschaft auf die UBM, Wien, als übernehmende Gesellschaft rückwirkend zum Stichtag 1. Juli 2014 zu verschmelzen, wobei durch die am 19. Februar 2015 im Firmenbuch eingetragene Verschmelzung der PIAG mit der UBM das Vermögen der PIAG im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die UBM überging und die PIAG ohne Liquidation erloschen ist. Die Gesellschaft wurde Ende März darüber informiert, dass Aktionäre der PIAG einen Antrag auf gerichtliche Überprüfung des Umtauschverhältnisses eingebracht haben.

Zur Durchführung der Verschmelzung hat die UBM ihr Grundkapital von € 18.000.000 um € 30.000 auf € 18.030.000 durch Ausgabe von 10.000 neuen auf Inhaber lautende Stückaktien der UBM erhöht. Auf die Kapitalerhöhung wurde das Vermögen der PIAG als übertragende Gesellschaft als Sacheinlage geleistet. Die UBM gab diese durch die Kapitalerhöhung neu geschaffenen Aktien zu dem auf sie entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals von 3 € je Aktie ohne Festsetzung eines Agios an die Aktionäre der PIAG aus.

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Bilanzierung, die Bewertung und der Ausweis der einzelnen Posten des Jahresabschlusses wurden nach den Bestimmungen des UGB vorgenommen.

Die Bewertung der Fremdwährungsbeträge erfolgte ordnungsgemäß mit den Anschaffungskosten bzw. allenfalls niedrigeren Bilanzstichtagskursen.

1. ANLAGEVERMÖGEN

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßige lineare Abschreibung, bilanziert. Dabei wurden entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer Abschreibungssätze in Höhe von 1,28 % bis 2 % zur Anwendung gebracht.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten unter Abzug von Anschaffungskostenminderungen bzw. zu Herstellungskosten und der bisher aufgelaufenen und im Berichtsjahr 2015 planmäßig fortgeführten linearen Abschreibungen bewertet, wobei entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer folgende Abschreibungssätze (Neuanschaffungen) angewendet wurden:

	%
Immaterielles Vermögen	25,0
Miet- und Nutzrechte	1,3–3,1
Wohngebäude	1,5
Adaptierungen zu Wohngebäuden	10,0
Andere Baulichkeiten	4,0
Bauten auf fremdem Grund	4,0
Technische Anlagen und Maschinen	20,0–25,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1–50,0

Die geringwertigen Vermögensgegenstände wurden im Anschaffungsjahr im vollen Umfang abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden grundsätzlich zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren am Bilanzstichtag beizulegenden Wert bewertet.

2. UMLAUFVERMÖGEN

Vorräte

Die projektierten Bauten wurden zu Herstellungskosten bewertet. Die zur Verwertung bestimmten Liegenschaften betreffen Liegenschaften die zum Bilanzstichtag zur Weiterveräußerung bestimmt sind.

Die Herstellungskosten umfassen im Wesentlichen Fremdleistungen, Material- und Personalaufwendungen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen wurden gemäß dem strengen Niederstwertprinzip angesetzt. Falls Risiken hinsichtlich der Einbringlichkeit bestanden, wurden Wertberichtigungen gebildet. Forderungen in Fremdwährungen werden mit den Anschaffungskosten bzw. mit dem allenfalls niedrigeren Bilanzstichtagskurs bewertet.

3. RÜCKSTELLUNGEN UND VERBINDLICHKEITEN

Die Abfertigungsrückstellungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß IAS 19 auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 2,25 % (2014: 2,25 %) und erwarteter zukünftiger Gehaltssteigerungen von 2,50 % (2014: 2,60 %) sowie eines frühestmöglichen Pensionseintrittsalters nach ASVG (Pensionsreform 2004) ermittelt. Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste werden zur Gänze in dem Jahr angesetzt, in dem sie anfallen. Als Sterbetafel werden die Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung AVÖ 2008-P (Angestellte) herangezogen. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Abfertigungen und für Jubiläumsgelder wurden Fluktuationsabschläge auf Basis von statistischen Daten berücksichtigt. Der Dienstzeitaufwand wird über die gesamte Dienstzeit verteilt.

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen erfolgte ebenfalls aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß IAS 19 wobei die gleichen Basisdaten wie für die Abfertigungsrückstellungen herangezogen wurden. Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste werden zur Gänze in dem Jahr angesetzt, in dem sie anfallen.

Die sonstigen Rückstellungen wurden entsprechend aller erkennbarer Risiken und drohenden Verluste gebildet.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Nennwert bzw. dem höheren Rückzahlungsbetrag angesetzt.

4. UMSATZERLÖSE

Entsprechend der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft werden Erträge aus dem Abgang von Projektgesellschaften nicht als Erträge innerhalb des Finanzergebnisses, sondern als Umsatzerlöse ausgewiesen.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. ANLAGEVERMÖGEN

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel (Anlage III/1) zu entnehmen.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** in Höhe von € 0,709 Mio. (2014: € 0,648 Mio.) betreffen Mietrechte in Innsbruck und Wolkersdorf und den Zugang der IBM Lizenz in Höhe von € 94.719,92. 2015 erfolgte keine ausserplanmäßige Abschreibung (2014: € 0,232 Mio.). Der Grundwert der bebauten Grundstücke beträgt € 1.011.320,32 (2014: € 1,036 Mio.), der unbebauten Grundstücke € 382.462,70 (2014: € 0,382 Mio.). Bei den bebauten Grundstücken wurden Wohnungen der Liegenschaft Klagenfurt/Stadt Triest in das Umlaufvermögen umgegliedert und verkauft. 2015 wurde eine Teilwertabschreibung in Höhe von € 100.500 für die Liegenschaft Stadt Triest (2014: € 0,111 Mio.) durchgeführt. Bei den unbebauten Grundstücken erfolgte 2015 kein Verkauf. Die Zugänge 2015 betreffen die Umbauarbeiten Floridotower.

Aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen ergeben sich aufgrund langfristiger Mietverträge Verpflichtungen wie folgt:

in T€	2015	2014
für das folgende Jahr	1.943,9	1.555,7
für die folgenden fünf Jahre	9.805,6	7.778,7

Eine Zusammenstellung der in § 238 Abs 2 UGB geforderten Daten der Beteiligungsunternehmen ist aus der Anlage III/3 zu ersehen.

Die Zugänge zu den **Anteilen an verbundenen Unternehmen** betragen € 12,527 Mio. (2014: € 5,018 Mio.) aus der Anteilsaufstockung bei der M.Logistic Distribution s.r.l. und der Logisticpark Ailecgasse GmbH, dem Zukauf der CM Wohnungsentwicklung GmbH und der UBM Beteiligungsmanagement GmbH und Kapitalerhöhungen bzw. aus Gesellschafterzuschüssen bei der Dorfschmiede St. Johann Immob. GmbH, der STRAUSS & PARTNER Dev. GmbH, der MG Dornach Bestandsgebäude GmbH, der MG-Brehmstrasse BT C Kompl. GmbH und der UBM Projektmanagement kft. Der Verschmelzungszugang aus der PIAG betrug € 120,680 Mio. und betrifft die STRAUSS & PARTNER Dev. GmbH.

2015 gab es keine Abgänge (2014: € 0,039 Mio.).

Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 3,402 Mio. (2014: € 2,390 Mio.) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert sowie Zuschreibungen in Höhe von € 0,0 Mio. (2014: € 0,260 Mio.).

Der Zugang bei den **Beteiligungen** betrug € 14,50 Mio. und betraf die Poleccki Business Park spzoo. (2014: € 0,005 Mio.). Abgang gab es 2014 und 2015 keinen. Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 8,679 Mio. (2014: € 0,577 Mio.) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert.

Ausleihungen

in T€	2015	2014
Verbundene Unternehmen	310.360	126.783
Beteiligungsunternehmen	60.068	59.059
Sonstige Unternehmen	2.893	2.847

Sie haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von mehr als ein Jahr. Die Ausleihungen resultieren im Wesentlichen aus Projektfinanzierungen.

Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 12,183 Mio. (2014: € 10,731 Mio.) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert sowie Zuschreibungen in Höhe von € 4,885 Mio. (2014: € 2,332 Mio.).

Wertpapiere des Anlagevermögens

in T€	2015	2014
Festverzinsliche Wertpapiere	–	419
Sonstige Wertpapiere	3.180	3.180
Pensionsrückdeckungsversicherung	1.343	1.237

Die Zugänge in Höhe von € 0,137 betreffen die Pensionsrückdeckungsversicherung. Die Abgänge bei den festverzinslichen Wertpapieren betreffen den Verkauf der eigenen 4,875 % -UBM-Anleihe 2014–2019 mit einem Betrag in Höhe von Nom. € 0,422 Mio. (2014: € 15,707 Mio.).

2. UMLAUFVERMÖGEN

Vorräte

Die projektierten Bauten betreffen Akquisitionskosten diverser Projekte, bei denen in absehbarer Zukunft mit einer Realisierung gerechnet werden kann.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

in T€	GESAMTBETRAG LT. BILANZ		RESTLAUFZEIT BIS ZU EINEM JAHR		RESTLAUFZEIT ÜBER EINEM JAHR	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	666	407	666	407	–	–
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	28.927	152.765	28.927	152.765	–	–
(hiervon aus Lieferungen und Leistungen)	(5.573)	(4.386)	(5.573)	(4.386)	–	–
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.909	6.757	2.909	6.757	–	–
(hiervon aus Lieferungen und Leistungen)	(59)	(3.500)	(59)	(3.500)	–	–
Sonstige Forderungen	1.764	2.774	479	1.914	1.285	860
Summe Forderungen	34.266	162.703	32.981	161.843	1.285	860

Von den sonstigen Forderungen werden T€ 402 (2014: T€ 1.501) erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam.

Flüssige Mittel

in T€	2015	2014
Kassenbestand	7	7
Guthaben bei Kreditinstituten	40.352	18.288
Summe	40.359	18.295

3. EIGENKAPITAL

Das Grundkapital von € 22.416.540 (Vorjahr: € 18.000.000) ist in 7.472.180 Stück (Vorjahr: 6.000.000 Stück) nennbetragslose Stückaktien zerlegt. Der auf die einzelne, auf den Inhaber lautende Stückaktie entfallende Betrag des Grundkapitals beträgt € 3 (Vorjahr: € 3). Jedes Stück Stammaktie ist in gleichem Umfang am Gewinn einschließlich Liquidationsgewinn beteiligt und gewährt eine Stimme in der Hauptversammlung.

Kapitalerhöhung auf Grund der Verschmelzung mit der PIAG

In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 15. Jänner 2015 wurde die Verschmelzung der PIAG auf die UBM beschlossen. Zur Durchführung der Verschmelzung hat die UBM ihr Grundkapital von € 18.000.000 um € 30.000 auf € 18.030.000 durch Ausgabe von 10.000 neuen, auf Inhaber lautenden, nennbetragslosen stimmberechtigten Stammaktien gegen Sacheinlage des Vermögens der PIAG erhöht. Die UBM hat die durch die Kapitalerhöhung neu geschaffenen Aktien zu dem auf sie entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals von € 3 je Aktie ohne Festsetzung eines Agios an die Aktionäre der PIAG ausgegeben. Die Kapitalerhöhung wurde am 19. Februar 2015 wirksam.

Kapitalerhöhung auf Grund von genehmigtem Kapital

Aufgrund des Beschlusses der ordentlichen Hauptversammlung vom 30. April 2014 war der Vorstand ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab dem 7. Mai 2014 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats, auch in mehreren Tranchen, gegen Bar- und/oder Sacheinlagen auf € 27.000.000 zu erhöhen.

In Ausnutzung dessen hat der Vorstand im April 2015 mit Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, das Grundkapital der Gesellschaft von Nominale € 18.030.000 auf Nominale € 22.416.540 durch Ausgabe von 1.462.180 Stück neuen, auf Inhaber lautenden, nennbetragslosen stimmberechtigten Stammaktien mit Gewinnberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2015 gegen Bareinlage zu erhöhen.

Die Kapitalerhöhung erfolgte in zwei Tranchen:

Mit Wirksamkeit 22. April 2015 wurde das Grundkapital der Gesellschaft von € 18.030.000 zunächst um € 4.060.629 auf € 22.090.629 erhöht (erste Tranche der Barkapitalerhöhung 1.353.543 Stück).

Mit Wirksamkeit 8. Mai 2015 wurde das Grundkapital der Gesellschaft von € 22.090.629 um € 325.911 auf € 22.416.540 erhöht (zweite Tranche der Barkapitalerhöhung 108.637 Stück).

Die neuen Aktien wurden zu einem Preis von € 40,00 je Aktie ausgegeben, womit sich ein Zufluss zum Eigenkapital von insgesamt brutto € 58.487.200 ergab, der mit € 4.386.540 das Grundkapital und € 54.100.660 die Kapitalrücklage erhöhte.

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist bis 7. Mai 2019 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat um bis zu € 4.613.460 durch Ausgabe von bis zu 1.537.820 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, auch in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Abs 6 AktG, zu erhöhen und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen. Darüber hinaus ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft bis zu dem gesetzlich zulässigen Ausmaß von 10 % des Grundkapitals unter Einschluss der bereits erworbenen Aktien für die Dauer von 30 Monaten vom Tag der Beschlussfassung (20. Mai 2015) zu erwerben.

Kapital- und Gewinnrücklagen

Die gebundene Kapitalrücklage resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhungen. Der Posten „andere (freie) Rücklagen“ verminderte sich von € 47,977 Mio. auf € 18,086 Mio. Die Verminderung resultierte aus der Reinvermögensminderung durch Verschmelzung mit der PIAG in Höhe von € –29,891 Mio. (2014: € +0,450 Mio.).

Mezzaninkapital und Hybridkapital

Durch die Verschmelzung der PIAG als übertragende Gesellschaft und der UBM als übernehmende Gesellschaft ist das im November 2014 von der PIAG begebene Mezzaninkapital in Höhe von € 100 Mio. und ein Hybridkapital in Höhe von € 25,3 Mio. aufgrund Gesamtrechtsnachfolge übergegangen. Sowohl das Mezzaninkapital als auch das Hybridkapital werden grundsätzlich laufend verzinst. Von dem Mezzaninkapital wurden im Dezember 2015 € 50,0 Mio. rückbezahlt.

Die UBM ist zur Zahlung von Zinsen für das Mezzaninkapital und das Hybridkapital nur verpflichtet, wenn eine Dividende aus dem Jahresüberschuss beschlossen wird. Ist die UBM mangels einer derartigen Gewinnausschüttung zur Zahlung der auf ein Jahr entfallenden Zinsen nicht verpflichtet und macht sie von ihrem Recht der Nichtzahlung Gebrauch, so werden diese nicht bezahlten Zinsen als Zinsrückstände evident gehalten, die nachzuzahlen sind, sobald die Aktionäre der UBM eine Dividende aus dem Jahresüberschuss beschließen.

Im Fall der Kündigung durch die UBM des Mezzanin- bzw. Hybridkapitals ist den Zeichnern das auf das Mezzanin- bzw. Hybridkapital geleistete Kapital zuzüglich der bis zu diesem Tag aufgelaufenen Zinsen und der Zinsrückstände zu leisten. Das Hybridkapital kann nur rückgezahlt werden, wenn zuvor entweder ein Verfahren gemäß § 178 AktG durchgeführt wurde, in Höhe der beabsichtigten Rückzahlung Eigenkapital im Rahmen einer Kapitalerhöhung gemäß § 149 ff AktG zugeführt wurde oder eine Kapitalberichtigung durchgeführt wurde.

Sowohl das Mezzaninkapital als auch das Hybridkapital werden von der PORR AG gehalten.

Das Mezzaninkapital wird als eigener Posten in der Bilanz dargestellt, da die entsprechenden Voraussetzungen gemäß Fachgutachten KFS/RL 13 erfüllt sind.

4. UNVERSTEUERTE RÜCKLAGEN

Die Entwicklung der un versteuerten Rücklagen der UBM ist aus der Anlage III/2 ersichtlich.

Die Auflösung der un versteuerten Rücklagen hat aufgrund steuerlicher Verlustvorträge keine Auswirkungen auf den Steueraufwand des Geschäftsjahres.

5. RÜCKSTELLUNGEN

in T€	2015	2014
Abfertigungen	1.927	2.010
Pensionen	3.959	3.884
Steuern	2.873	1.566
Sonstige		
Bauten	365	2.032
Personal	1.814	1.650
Diverse	512	83
Summe	11.450	11.225

Zur Bedeckung der Pensionsrückstellungen besteht eine Pensionsrückdeckungsversicherung mit einem Deckungskapital zum 31. Dezember 2015 in der Höhe von € 1.343.127,04 (2014: € 1.237.129,74). Die Rechte und Ansprüche aus diesen Verträgen sind zur Gänze zugunsten der Pensionsberechtigten verpfändet. Die Rückstellungen für Bauten betreffen im Wesentlichen ausstehende Eingangsrechnungen. Die anderen Rückstellungen beinhalten die Jahresabschlussprüfung und Aufsichtsratsantienmen

6. VERBINDLICHKEITEN

in T€	GESAMTBETRAG LT. BILANZ		RESTLAUFZEIT BIS ZU EINEM JAHR		RESTLAUFZEIT ÜBER EINEM JAHR	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Anleihe	326.863	277.054	51.863	50.191	275.000	226.863
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	20.768	24.158	5.914	1.000	14.854	23.158
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.810	2.677	1.810	2.677	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	52.120	2.926	52.120	2.926	–	–
(hiervon aus Lieferungen und Leistungen)	(1.854)	(381)	(1.854)	(381)	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	20.759	21.072	20.759	21.072	–	–
(hiervon aus Lieferungen und Leistungen)	(7)	(3)	(7)	(3)	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten						
aus Steuern	3.131	1.359	3.131	1.359	–	–
im Rahmen der sozialen Sicherheit	126	94	126	94	–	–
diverse	12.579	7.424	11.990	7.424	589	–
Summe Verbindlichkeiten	438.156	336.764	147.713	86.743	290.443	250.021

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus sonstigen Verbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

in T€	2015	2014
Sonstige Verbindlichkeiten		
Diverse	498	–

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit einem Betrag von € 20,755 Mio. (2014: € 24,158 Mio.) mittels Hypotheken dinglich besichert.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten werden € 10,374 Mio. (2014: € 6,882 Mio.) erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam.

7. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

in T€	2015	2014
Kreditbürgschaften	174.018	182.022

Projektfinanzierungskredite von mit der Gesellschaft verbundenen Projektgesellschaften wurden durch Verpfändung dieser Gesellschaftsanteile besichert.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

in T€	2015	2014
Aufgliederung nach Tätigkeitsbereichen		
Mieten aus Hausbewirtschaftung	4.793	5.879
Projektentwicklung und Bau	16.615	27.007
	21.408	32.886
Inland	15.703	29.379
Ausland	5.705	3.507
Gesamtsumme	21.408	32.886

Personalaufwendungen

Im Posten 6b. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiter-Vorsorgekassen in Höhe von € 205.526,68 (2014: T€ 437) entfallen € 132.537,00 (2014: T€ 393) auf den Abfertigungsaufwand, der sich wie folgt verteilt:

Jahr 2015	ABFERTIGUNGS-AUFWAND	PENSIONSAUFWAND
Vorstände	27.168,00	153.458,43
Leitende Angestellte	77.976,00	35.328,44
Andere Arbeitnehmer	27.393,00	–
Summe	132.537,00	188.786,87

Jahr 2014	ABFERTIGUNGS-AUFWAND	PENSIONS-AUFWAND
Vorstände	155.956,00	995.493,59
Leitende Angestellte	180.718,00	1.307,04
Andere Arbeitnehmer	55.899,00	–
Summe	392.573,00	996.800,63

Finanzerfolg

in T€	2015	2014
Erträge aus Beteiligungen		
a) aus verbundenen Unternehmen	27.718	10.866
b) aus Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	15.016	2.036
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	22.801	15.285
davon aus verbundenen Unternehmen	19.706	11.515
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.594	2.737
davon aus verbundenen Unternehmen	8.461	2.348
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	4.891	2.733
Aufwendungen aus Finanzanlagen	24.925	13.698
davon aus verbundenen Unternehmen	16.245	10.400
davon Abschreibungen	24.265	13.697
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	29.642	15.453
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	2.918	52

In den Erträgen aus Beteiligungen ist eine phasenkongruente Ausschüttungen in Höhe von € 42,088 Mio. (2014: € 8,844 Mio.) enthalten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Im Jahresabschluss wurden aktive latente Steuern in Höhe von T€ 2.030 (2014: T€ 805) nicht angesetzt. Der Stand zum 31. Dezember 2015 beträgt T€ 3.381 (2014: T€ 1.351)

Die Gesellschaft ist Gruppenträger einer Unternehmensgruppe mit insgesamt 15 Gruppenmitgliedern, die mit der Gesellschaft gemäß § 9 Abs 4 KStG unmittelbar oder mittelbar direkt verbunden sind. Gemäß der jeweiligen Gruppen- und Steuerausgleichsverträge ist das jeweilige Gruppenmitglied verpflichtet, eine Steuerumlage in Höhe der entsprechenden Vorschriften des EStG bzw. KStG auf das Ergebnis eines Wirtschaftsjahres entfallenden Körperschaftssteuer zu entrichten. Ein allfälliger, nach den Vorschriften des EStG und des KStG ermittelter Verlust wird evident gehalten und mit den in nachfolgenden Wirtschaftsjahren erzielten steuerlichen Gewinnen verrechnet. Insoweit evident gehaltene Verluste verrechnet werden, entfällt die Verpflichtung zur Zahlung einer Steuerumlage. Die Gruppenträgerin darf dem Gruppenmitglied Akontierungen der Steuerumlage nach Maßgabe der Fälligkeiten der Körperschaftsteuervorauszahlungen vorschreiben.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag haben das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 1.341 belastet (2014: Entlastung in Höhe von T€ 1.227).

Kosten der Wirtschaftsprüfung

Die Prüfungsleistungen des Abschlussprüfers wurden von der UBM mit einem Betrag von T€ 65,0 (2014: T€ 57,0) vergütet. Weiters erhielt der Abschlussprüfer für sonstige Leistungen T€ 335,9 (2014: T€ 144,2).

V. BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Immobilienentwicklungs- und Verwertungsprojekte werden über Projektgesellschaften abgewickelt, an denen die Gesellschaft alleine oder zusammen mit Partnern beteiligt ist. Zudem hält die Gesellschaft (Mehrheits-) Beteiligungen an Gesellschaften, die Immobilien langfristig durch Vermietung nützen.

VI. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FINANZINSTRUMENTEN

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite umfassen im Wesentlichen Finanzanlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht und auf der Passivseite Finanzverbindlichkeiten, insbesondere die Anleihen und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Die Gesellschaft hat keine derivativen Finanzinstrumente im Bestand.

Im Geschäftsjahr 2010 wurde durch die UBM eine Anleihe zu folgenden Konditionen begeben.

Nominale:	€ 100.000.000,–
Umtausch Anleihe 2014	€ –22.995.000,–
Freihändiger Rückkauf 2014	€ –26.814.000,–
Tilgung 2015	€ –50.191.000,–
Nominale: Stand 31. Dez. 2015	€ –,-

Laufzeit:	2010–2015
Verzinsung:	6,000 %
Kupontermin:	16. April des jeweiligen Jahres; erstmals 16. April 2011
Tilgung:	100 % endfällig

Im Geschäftsjahr 2011 wurde durch die UBM eine weitere Anleihe mit zum Nominale von € 75 Mio. zu folgenden Konditionen begeben. 2012 wurde die Anleihe um € 25 Mio. auf € 100 Mio. erhöht.

Nominale:	€ 75.000.000,–
Aufstockung:	€ 25.000.000,–
Gesamt:	€ 100.000.000,–
Umtausch Anleihe 2014	€ –48.137.000,–
Nominale: Stand 31. Dez. 2015	€ 51.863.000,–

Laufzeit:	2011–2016
Verzinsung:	6,000 %
Kupontermin:	9. November des jeweiligen Jahres; erstmals 9. November 2012
Tilgung:	100 % endfällig

2014 wurde eine Anleihe im Gesamtnominale von € 175.000.000,- (inkl. Anleihetausch) zu nachstehenden Konditionen begeben. Im März 2015 wurde diese Anleihe um Nominale € 25.000.000,- aufgestockt.

Laufzeit:	2014–2019
Verzinsung:	4,875 %
Kupontermin:	9. Juli des jeweiligen Jahres; erstmals 9. Juli 2015
Tilgung:	100 % endfällig

Nominale aus Barzeichnung:	€ 88.868.000,-
Umtausch Anleihe 2010–2015	€ 22.995.000,-
Umtausch Anleihe 2011–2016	€ 48.137.000,-
Nominale Stand 9.7.2014	€ 160.000.000,-
Erhöhung Anleihe im Dez. 2014	€ 15.000.000,-
Erhöhung Anleihe im März 2015	€ 25.000.000,-
Gesamt Nominale: 31. Dez. 2015	€ 200.000.000,-

2015 wurde eine Anleihe im Nominale von € 75.000.000,- zu folgenden Konditionen begeben:

Laufzeit:	2015–2020
Verzinsung:	4,25 %
Kupontermin:	halbjährlich jeweils am 9. Juni und 9. Dezember
Tilgung:	100 % endfällig

VII. SONSTIGES

Geschäfte der Gesellschaft mit nahestehenden Personen und Unternehmen werden zu marktüblichen Bedingungen geschlossen.

VIII. ANGABEN ÜBER ARBEITNEHMER UND ORGANE

Durchschnittlicher Beschäftigtenstand	2015	2014
Angestellte	76	57

Die Bezüge des Vorstands betragen im Jahr 2015 € 2.622.142,06 (2014: € 1.357.971,79).

MITGLIEDER DES VORSTANDS

Mag. Karl **Bier**, Vorsitzender
 Heribert **Smolé**
 DI Martin **Löcker**
 Mag. Michael **Wurzinger** (ab 15.1.2015)
 DI Claus **Stadler** (ab 29.5.2015)

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

Ing. Karl-Heinz **Strauss**, Vorsitzender
 DI Iris **Ortner**, Stellvertretende Vorsitzende
 MMag. Christian B. **Maier**
 DI Klaus **Ortner** (ab 15.1.2015)
 Dr. Ludwig **Steinbauer** (ab 15.1.2015)
 Mag. Paul **Unterluggauer** (ab 15.1.2015)
 Hon.-Prof. Dr. Bernhard **Vanas** (ab 15.1.2015)
 Dr. Susanne **Weiss** (ab 15.1.2015)

Mag. Wolfhard **Fromwald** (bis 15.1.2015)
 Dr. Johannes **Pepelnik** (bis 15.01.2015)

Die ausbezahlten Vergütungen an die Mitglieder des Aufsichtsrats, einschließlich der Sitzungsgelder, betragen im Berichtsjahr € 192.364,93 (2014: € 82.758,49).

Wien, am 8. April 2016

Der Vortsand



MAG. KARL BIER
 Vorsitzender des
 Vorstands, CEO



HERIBERT SMOLÉ
 Vorstand für Finanzen,
 CFO



DI MARTIN LÖCKER
 Vorstandsmitglied,
 COO



DI CLAUD STADLER
 Vorstandsmitglied, COO



MAG. MICHAEL WURZINGER, MRICS
 Vorstandsmitglied, COO

BETEILIGUNGS- SPIEGEL

Firma	Länderkennzeichen	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt	Anteil am Kapital in % indirekt	Kons Art	Währung	Nennkapital Nominale	Eigenkapital/nicht durch Eigenkap. gedeckter Fehlbetrag	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	Bilanzstichtag
Verbundene Unternehmen										
Verbundene Kapitalgesellschaften										
„Athos“ Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	99,00 %	99,00 %	V	€	36.336,42	-222.061,02	-270.388,45	31.12.2015
„UBM 1“ Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	36.336,42	-4.542.024,67	-5.816.639,55	31.12.2015
Aighof Projektentwicklungs GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	1.000.000,00	1.004.932,94	-22.362,74	31.12.2015
Ariadne Bauplanungs- und Baugesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	36.336,42	-16.508,04	-22.553,21	31.12.2015
Bahnhofcenter Entwicklungs-, Errichtungs- und Betriebs GmbH	AUT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	99,00 %	99,00 %	V	€	350.000,00	1.724.905,60	1.200.046,62	31.12.2015
BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00	91.032,56	38.581,42	31.12.2015
CM Wohnungsentwicklungs GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	36.000,00	22.787,96	-4.766,27	31.12.2015
Emiko Beteiligungsverwaltungs GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	N	€	0,00	-	-	-
EPS Dike West-IBC GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	36.336,42	85.580,43	-86.535,03	31.12.2015
EPS Haagerfeldstraße - Business. Hof Leonding 2 Errichtungs- und Verwertungs GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00	-117.568,22	-49.201,17	31.12.2015
EPS Höhenstraße Immobilien GmbH	AUT	Kematen in Tirol	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00	9.276,55	46.286,01	31.12.2015
EPS Immobilienmanagement GmbH	AUT	Kematen in Tirol	100,00 %	100,00 %	N	€	0,00	-	-	-
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs-GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00	25.892,88	369,00	31.12.2015
EPS Office Franzosengraben GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00	30.247,18	-1.809,66	31.12.2015
EPS RINNBÖCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs-GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00	25.509,15	320,27	31.12.2015
EPS Tivoli Hotelerrichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00	8.474.925,79	2.019.318,39	31.12.2015
EPS Welsler Straße 17 - Business. Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00	22.774,87	501,09	31.12.2015
Gepal Beteiligungsverwaltungs GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00	9.923,67	-1.763,02	31.12.2015
Gevas Beteiligungsverwaltungs GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00	85.026,98	-132.711,67	31.12.2015
Giral Beteiligungsverwaltungs GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	N	€	0,00	-	-	-
Golera Beteiligungsverwaltungs GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00	-108.335,12	-89.816,18	31.12.2015

Firma	Länderkennzeichen	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt	Anteil am Kapital in % indirekt	Kons Art	Währung	Nennkapital Nominale	Eigenkapital/nicht durch Eigenkap. gedeckter Fehlbetrag	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	Bilanzstichtag
GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00	51.132,44	1.549,43	31.12.2015
Gospela Beteiligungsverwaltungs GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00	42.445,46	796,13	31.12.2015
IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AUT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	99,00 %	99,00 %	V	€	364.000,00	-4.788.073,99	-720.771,74	31.12.2015
Impulszentrum Telekom Betriebs GmbH	AUT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	76,00 %	76,00 %	V	€	727.000,00	1.411.990,44	227.866,19	31.12.2015
Jandl Baugesellschaft m.b.H.	AUT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	99,07 %	99,07 %	V	€	36.336,42	-183.472,37	-103.052,61	31.12.2015
Logistikpark Ailecgasse GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	36.336,41	1.150.246,39	43.582,13	31.12.2015
MBU Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	99,00 %	99,00 %	V	€	36.336,42	-64.919,80	9.734,80	31.12.2015
MultiStorage GmbH	AUT	Salzburg	75,00 %	75,00 %	N	€	0,00	-	-	-
Porr - living Solutions GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00	-357.829,00	-351.342,74	31.12.2015
Porr Infrastruktur Investment AG	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	70.000,00	52.343.566,06	-484.606,38	31.12.2015
QBC Beta SP Immomanagement GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00	196.435,89	320,69	31.12.2015
QBC Epsilon SP Immomanagement GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00	279.712,54	443,52	31.12.2015
QBC Eta SP Immomanagement GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00	37.339,32	2.339,32	31.12.2015
Rainbergstraße - Immobilienprojektentwicklungs GmbH	AUT	Wien	99,00 %	99,00 %	V	€	35.000,00	2.722.131,78	302.761,40	31.12.2015
REHA Tirol Errichtungs GmbH	AUT	Münster	98,57 %	74,00 %	N	€	0,00	-	-	-
Reha Zentrum Münster Betriebs GmbH	AUT	Münster	100,00 %	74,00 %	N	€	0,00	-	-	-
Ropa Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	99,00 %	99,00 %	V	€	36.336,42	50.462,82	12.082,15	31.12.2015
Rudolf u. Walter Schweder Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	99,00 %	99,00 %	V	€	36.336,42	384.742,46	-13.371,26	31.12.2015
Sabimo Gerhart-Ellert-Platz GmbH	AUT	Wien	99,00 %	99,00 %	V	€	35.000,00	35.615,87	678,86	31.12.2015
Sabimo Immobilien GmbH	AUT	Wien	99,00 %	99,00 %	V	€	35.000,00	-669.900,82	-622.794,95	31.12.2015
Sabimo Liebenauer Hauptstraße GmbH	AUT	Wien	99,00 %	99,00 %	V	€	35.000,00	-748.488,91	-702.616,04	31.12.2015
Sabimo Monte Laa Bauplatz 2 GmbH	AUT	Wien	99,00 %	99,00 %	V	€	35.000,00	-1.639.849,32	-1.406.908,07	31.12.2015
SFZ Immobilien GmbH	AUT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	100,00 %	100,00 %	N	€	0,00	-	-	-
Somax Beteiligungsverwaltungs GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00	27.030,13	19.854,30	31.12.2015
Sovelis Beteiligungsverwaltungs GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	N	€	0,00	-	-	-
St.-Peter-Straße 14-16 Liegenschaftsverwertung Ges.m.b.H.	AUT	Wien	99,00 %	99,00 %	V	€	35.000,00	-170.897,92	-142.671,76	31.12.2015
sternbrauerei-riedenburg revitalisierung gmbh	AUT	Wien	99,00 %	99,00 %	V	€	35.000,00	1.208.824,26	412.781,59	31.12.2015
STRAUSS & PARTNER Development GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	535.000,00	61.139.162,48	11.107.885,86	31.12.2015
UBM Beteiligungsmanagement GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00	6.801,54	-30.662,56	31.12.2015
UBM Seevillen Errichtungs-GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00	46.708,98	-81.259,21	31.12.2015
WLB Projekt Laaer Berg Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungs-GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	36.336,42	433.123,01	-5.112,19	31.12.2015
UBM BULGARIA EOOD	BGR	Sofia	100,00 %	100,00 %	V	BGN	2.732.100,00	1.551.392,75	-27.179,87	31.12.2015
ANDIVIEN INVESTMENTS LIMITED	CYP	Limassol	100,00 %	100,00 %	V	€	3.000,00	22.725,17	-16.719,42	31.12.2015

Firma	Länderkennzeichen	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt	Anteil am Kapital in % indirekt	Kons Art	Währung	Nennkapital Nominale	Eigenkapital/nicht durch Eigenkap. gedeckter Fehlbetrag	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	Bilanzstichtag
DICTYSATE INVESTMENTS LIMITED	CYP	Limassol	100,00 %	100,00 %	V	€	181.260,00	24.913.521,05	18.660.234,44	31.12.2015
AC Offices Klicperova s.r.o.	CZE	Prag	100,00 %	100,00 %	V	CZK	11.000.000,00	11.450.144,23	0,00	31.12.2015
FMB - Facility Management Bohemia, s.r.o.	CZE	Prag	100,00 %	100,00 %	V	CZK	100.000,00	4.092.778,57	1.308.949,01	31.12.2015
Immo Future 6 - Crossing Point Smichov s.r.o.	CZE	Prag	100,00 %	100,00 %	V	CZK	24.000.000,00	341.786.520,72	-375.711,11	31.12.2015
Na Záhonech a.s.	CZE	Prag	100,00 %	100,00 %	V	CZK	2.862.000,00	125.280.258,38	9.442.099,12	31.12.2015
RE Moskevská spol.s.r.o.	CZE	Prag	100,00 %	100,00 %	V	CZK	300.000,00	-45.062.142,28	-15.947.720,45	31.12.2015
Reality U Pruhonu s.r.o.	CZE	Prag	89,90 %	100,00 %	V	CZK	12.375.000,00	176.863.644,37	9.283.229,57	31.12.2015
TOSAN park a.s.	CZE	Prag	100,00 %	100,00 %	V	CZK	2.000.000,00	-11.484.517,30	-3.319.429,28	31.12.2015
UBM - Bohemia 2 s.r.o.	CZE	Prag	100,00 %	100,00 %	V	CZK	200.000,00	-138.474.345,41	-13.504.693,10	31.12.2015
UBM Bohemia Development s.r.o.	CZE	Prag	100,00 %	100,00 %	V	CZK	8.142.000,00	30.326.770,35	13.688.697,52	31.12.2015
UBX 3 s.r.o.	CZE	Prag	100,00 %	100,00 %	V	CZK	200.000,00	-913.917,37	-438.287,67	31.12.2015
ALBA BauProjektManagement GmbH	DEU	Oberhaching	100,00 %	100,00 %	V	€	300.000,00	477.751,53	-454.282,79	31.12.2015
Arena Boulevard Verwaltungs GmbH	DEU	Berlin	100,00 %	94,00 %	N	€	0,00	–	–	–
BERMUC Hotelerrichtungs GmbH	DEU	München	94,00 %	94,00 %	V	€	25.000,00	716.384,78	-71.456,75	31.12.2015
Blitz 01-815 GmbH	DEU	München	100,00 %	100,00 %	V	€	25.000,00	-453.688,46	-76.030,23	31.12.2015
Bürohaus Leuchtenbergring Verwaltungs GmbH	DEU	München	100,00 %	95,04 %	N	€	0,00	–	–	–
City Objekte München GmbH	DEU	München	90,00 %	84,60 %	V	€	25.000,00	-787.909,08	-55.561,86	31.12.2015
City Tower Vienna Grundstücksentwicklungs- und Beteiligungs-GmbH	DEU	München	100,00 %	100,00 %	N	€	0,00	–	–	–
Friensfactory Projekte GmbH	DEU	München	55,00 %	51,70 %	V	€	25.000,00	32.301,92	-3.514,69	31.12.2015
GeMoBau Gesellschaft für modernes Bauen mbH	DEU	Berlin	94,00 %	88,36 %	N	€	0,00	–	–	–
HPG Hirschgarten GmbH	DEU	München	100,00 %	100,00 %	V	€	25.000,00	22.510,03	-1.914,89	31.12.2015
HPG Klosterstraße GmbH	DEU	München	100,00 %	100,00 %	V	€	25.000,00	22.507,30	-1.915,84	31.12.2015
Kühnehöfe Hamburg Komplementär GmbH	DEU	München	100,00 %	75,20 %	N	€	0,00	–	–	–
Leuchtenbergring Hotelbetriebsgesellschaft mbH	DEU	München	100,00 %	94,00 %	V	€	25.000,00	307.374,23	163.943,21	31.12.2015
Mainz Zollhafen Verwaltungs GmbH	DEU	Berlin	100,00 %	94,00 %	N	€	0,00	–	–	–
Mainzer Landstraße Hotelbetriebs GmbH	DEU	München	100,00 %	100,00 %	V	€	25.000,00	919.304,74	895.317,40	31.12.2015
MG Projekt-Sendling GmbH	DEU	München	100,00 %	94,00 %	V	€	25.000,00	62.635,94	6.783,51	31.12.2015
MG Sendling Hotelbetriebsgesellschaft mbH	DEU	München	100,00 %	94,00 %	V	€	25.000,00	1.070.538,87	611.599,04	31.12.2015
MG-Brehmstrasse BT C GmbH	DEU	München	100,00 %	100,00 %	V	€	25.000,00	-1.943.442,40	-258.716,61	31.12.2015
MG-Brehmstrasse BT C Komplementär GmbH	DEU	München	100,00 %	100,00 %	V	€	25.000,00	119.654,70	657,60	31.12.2015
MG-Dornach Bestandsgebäude GmbH	DEU	München	100,00 %	100,00 %	V	€	25.000,00	-1.513.621,66	-1.625.181,98	31.12.2015
Münchener Grund Immobilien Bauträger GmbH	DEU	München	94,00 %	94,00 %	V	€	3.000.000,00	33.580.548,93	13.231.589,13	31.12.2015
Münchener Grund Riem GmbH	DEU	München	100,00 %	94,00 %	N	€	0,00	–	–	–
Schloßhotel Tutzing GmbH	DEU	Starnberg	94,00 %	88,36 %	V	€	25.000,00	-373.747,48	-5.723,45	31.12.2015
SONUS City Verwaltungs GmbH	DEU	Berlin	100,00 %	94,00 %	N	€	0,00	–	–	–
Stadtgrund Bauträger GmbH	DEU	München	100,00 %	100,00 %	V	€	76.694,96	-23.427,64	-2.713,67	31.12.2015
UBM Leuchtenbergring GmbH	DEU	München	100,00 %	100,00 %	V	€	25.000,00	167.069,60	-78.707,59	31.12.2015
UBX 2 Objekt Berlin GmbH	DEU	München	94,00 %	91,36 %	V	€	25.000,00	-199.818,83	-29.593,17	31.12.2015
Sitnica drustvo s ogranicenom odgovornoscu za usluge	HRV	Samobor	100,00 %	100,00 %	V	HRK	21.777.200,00	-184.032,17	-2.783.543,20	31.12.2015
STRAUSS & PARTNER Development d.o.o. za usluge i graditeljstvo	HRV	Samobor	100,00 %	100,00 %	N	HRK	0,00	–	–	–
UBM d.o.o. za poslovanje nekretninama	HRV	Zagreb	100,00 %	100,00 %	V	HRK	9.166.100,00	4.687.547,49	-33.351,30	31.12.2015
Gamma Real Estate Ingatlanfejlesztő és -hasznosító Koriátolt Felelősségű Társaság	HUN	Budapest	100,00 %	100,00 %	V	HUF	3.000.000,00	-385.437.693,54	-45.386.564,47	31.12.2015

Firma	Länderkennzeichen	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt	Anteil am Kapital in % indirekt	Kons Art	Währung	Nennkapital Nominale	Eigenkapital/nicht durch Eigenkap. gedeckter Fehlbetrag	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	Bilanzstichtag
UBM Projektmanagement Koriátolt Felelősségű Társaság	HUN	Budapest	100,00 %	100,00 %	V	HUF	20.000.000,00	2.438.991,50	-10.601.640,11	31.12.2015
UBM Holding NL B.V.	NLD	Amsterdam	100,00 %	100,00 %	V	€	60.000,00	64.421,69	-109.603,67	31.12.2015
UBM Hotel Zuidas B.V.	NLD	Amsterdam	100,00 %	100,00 %	V	€	18.000,00	-2.125.759,86	-224.866,88	31.12.2015
UBM Spinoza B.V.	NLD	Amsterdam	100,00 %	100,00 %	V	€	18.000,00	9.995,01	38.577,66	31.12.2015
„FMP Planning and Facility Management Poland“ Sp. z o.o.	POL	Warschau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	150.000,00	3.553.320,88	1.026.356,70	31.12.2015
„UBM Polska“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	50.000,00	31.689.070,05	3.872.781,81	31.12.2015
„UBM Residence Park Zakopianka“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Krakau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	50.000,00	-6.002.759,32	-4.701.651,61	31.12.2015
„UBM-HPG“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Krakau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	50.000,00	558.050,95	850.529,86	31.12.2015
Bartycka Real Estate Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	50.000,00	-477.675,44	-250.618,51	31.12.2015
FMZ Gdynia Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	101.000,00	13.596.761,12	-6.988.754,31	31.12.2015
FMZ Lublin Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	70,00 %	70,00 %	V	PLN	50.000,00	-2.716.001,78	249.150,15	31.12.2015
FMZ Sosnowiec Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	55,00 %	55,00 %	V	PLN	50.000,00	-1.512.250,08	-137.014,30	31.12.2015
Ligustria 12 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	5.000,00	–	–	31.12.2015
Oaza Kampinos Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	50.000,00	-25.592.110,56	-2.826.745,37	31.12.2015
Poplar Company spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	5.000,00	-3.049,33	-5.261,29	31.12.2015
SNH spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	100,00 %	74,00 %	N	PLN	0,00	–	–	–
UBM GREEN DEVELOPMENT SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	POL	Warschau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	156.000,00	-7.574.912,11	-100.140,39	31.12.2015
UBM Kotlarska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	99,00 %	99,00 %	V	PLN	5.000,00	-34.694,28	-39.694,28	31.12.2015
UBM Mogilska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	5.000,00	-40.384,27	-27.485,52	31.12.2015
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	5.000,00	–	–	31.12.2015
UBM Riwiera Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	5.000,00	-5.367.549,51	-556.497,50	31.12.2015
UBM Rumba Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia w likwidacji	POL	Warschau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	5.100,00	40.679,52	-57.738,62	31.12.2015
UBM Times Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	5.000,00	-2.045.950,43	-827.210,77	31.12.2015
UBM Twarda Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	5.000,00	-215.960,53	-220.960,53	31.12.2015
UBM Zielone Tarasy Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Krakau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	50.000,00	-8.771.406,78	-1.120.029,05	31.12.2015
Yavin Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Poznan	100,00 %	100,00 %	V	PLN	38.323.300,00	41.419.351,22	3.098.973,21	31.12.2015
Lamda Immobiliare SRL	ROM	Bukarest	100,00 %	100,00 %	V	RON	19.146.810,00	571.241,86	-1.142.832,16	31.12.2015
M Logistic Distribution S.R.L.	ROM	Bukarest	100,00 %	100,00 %	V	RON	11.376.000,00	-5.889.073,56	-546.355,90	31.12.2015
UBM DEVELOPMENT S.R.L.	ROM	Bukarest	100,00 %	100,00 %	V	RON	176.500,00	-1.848.881,51	-468.040,22	31.12.2015
Ypsilon Immobiliare SRL	ROM	Bukarest	100,00 %	100,00 %	V	RON	4.452.900,00	-22.389,13	-310.283,28	31.12.2015
Gesellschaft mit beschränkter Haftung „UBM development doo“	RUS	St. Petersburg	100,00 %	100,00 %	V	RUB	3.700.000,00	18.239.525,58	11.190.359,60	31.12.2015
UBM Koliba s.r.o.	SVK	Preßburg	100,00 %	100,00 %	V	€	6.390.000,00	2.425.847,13	-15.159,70	31.12.2015
UBM Slovakia s.r.o.	SVK	Preßburg	100,00 %	100,00 %	V	€	6.639,00	151.849,13	-8.284,48	31.12.2015
Tovarystvo z obmezhenomu vidpovidalnistu „UBM Ukraine“	UKR	Kiew	100,00 %	100,00 %	N	UAH	0,00	–	–	–

Firma	Länderkennzeichen	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt	Anteil am Kapital in % indirekt	Kons Art	Währung	Nennkapital Nominale	Eigenkapital/nicht durch Eigenkap. gedeckter Fehlbetrag	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	Bilanzstichtag
Verbundene Personengesellschaften										
„MySky“ Verwertungs GmbH & Co. OG	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	1.162,76	1.125.430,76	25.114,25	31.12.2015
Emiko Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG	AUT	Kematen in Tirol	100,00 %	100,00 %	V	€	1.000,00	-25.957,27	-33.356,02	31.12.2015
EPS Immobilienmanagement „Kreuzstraße“ GmbH & CO KG	AUT	Innsbruck	100,00 %	100,00 %	V	€	1.000,00	134.456,63	-13.347,76	31.12.2015
EPS Immobilienmanagement „Schützenwirt“ GmbH & CO KG	AUT	Innsbruck	100,00 %	100,00 %	V	€	1.000,00	381.554,40	-14.315,03	31.12.2015
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	1.000,00	-59.802,55	-42.845,77	31.12.2015
EPS Office Franzosengraben GmbH & Co KG	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	1.000,00	-360.521,39	-140.937,50	31.12.2015
EPS RINNBÖCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	1.000,00	-51.570,56	-42.573,47	31.12.2015
EPS Welsler Straße 17 - Business. Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH & Co KG	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	1.000,00	-21.588,49	-87.889,73	31.12.2015
Giral Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	N	€	0,00	-	-	-
Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co „Delta“ KG	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	1.000,00	-6.191,53	1.589,93	31.12.2015
GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	1.000,00	-1.932.344,57	-52.722,72	31.12.2015
Gospela Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	1.000.000,00	129.052,37	-445.387,94	31.12.2015
MLSP Absberggasse Immobilien GmbH & Co KG	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	999,00	-377.996,86	-378.996,86	31.12.2015
MLSP IBC WEST Immobilien GmbH & Co KG	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	999,00	-16.680,84	-5.122,23	31.12.2015
MultiStorage GmbH & Co KG	AUT	Salzburg	75,00 %	75,00 %	V	€	10.000,00	296.757,58	-28.299,29	31.12.2015
Projekt Ost - IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG	AUT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	100,00 %	99,94 %	V	€	290.691,34	154.171,06	-136.520,28	31.12.2015
Projekt West - IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG	AUT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	100,00 %	100,00 %	V	€	290.691,34	408.817,99	118.126,65	31.12.2015
QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	8.271,37	1.536.748,27	107.874,90	31.12.2015
QBC Immobilien GmbH & Co Epsilon KG	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	10.627,48	2.042.259,08	131.667,50	31.12.2015
QBC Immobilien GmbH & Co Eta KG	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	1.000,00	-6.255,58	-7.255,58	31.12.2015
SFZ Freizeitbetriebs-GmbH & Co KG	AUT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	100,00 %	100,00 %	V	€	100.000,00	196.928,04	96.928,04	31.12.2015
SFZ Immobilien GmbH & Co KG	AUT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	100,00 %	100,00 %	V	€	363.364,17	-1.734.308,59	-2.097.672,76	31.12.2015
UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft & Co. Muthgasse Liegenschaftsverwertung OG	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	N	€	0,00	-	-	-
Vermögensverwaltung SFZ Immobilien GmbH & Co KG	AUT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	100,00 %	100,00 %	V	€	100.000,00	51.556,20	-48.443,80	31.12.2015
Wohnpark Laaer Berg Verwertungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. Bauplatz 4 „blau“ Projekt-OG	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	N	€	0,00	-	-	-

Firma	Länderkennzeichen	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt	Anteil am Kapital in % indirekt	Kons Art	Währung	Nennkapital Nominale	Eigenkapital/nicht durch Eigenkap. gedeckter Fehlbetrag	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	Bilanzstichtag
Arena Boulevard GmbH & Co. KG	DEU	Berlin	94,00 %	88,36 %	V	€	1.000,00	-248.526,04	-198.816,57	31.12.2015
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG	DEU	München	99,00 %	95,04 %	V	€	100.000,00	100.000,00	287.595,63	31.12.2015
Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG	DEU	München	100,00 %	94,00 %	V	€	50.000,00	12.214,00	-160.848,95	31.12.2015
Kühnehöfe Hamburg GmbH & Co. KG	DEU	München	80,00 %	75,20 %	V	€	500,00	-10.375,53	-34.901,72	31.12.2015
Mainz Zollhafen Hotel GmbH & Co. KG	DEU	Berlin	100,00 %	94,00 %	V	€	1.000,00	676,23	-323,77	31.12.2015
MG Brehmstrasse BT C GmbH & Co. KG	DEU	München	100,00 %	100,00 %	V	€	51.129,97	51.129,19	-327.332,62	31.12.2015
MGO I Development GmbH & Co KG (vormals Portokali Property Development I GmbH & Co. KG)	DEU	Berlin	100,00 %	94,00 %	V	€	1.000,00	1.000,00	0,00	31.12.2015
MGO II Development GmbH & Co KG (vormals Portokali Property Development II GmbH & Co. KG)	DEU	Berlin	100,00 %	94,00 %	V	€	1.000,00	1.000,07	0,07	31.12.2015
SONUS City GmbH & Co. KG	DEU	Berlin	84,00 %	78,60 %	V	€	500.000,00	500.000,00	5.853.344,06	31.12.2015
POPLAR COMPANY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa	POL	Warschau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	55.100,00	-3.597.371,73	36.668.001,23	31.12.2015
at-equity bilanzierte Unternehmen										
at-equity bilanzierte Kapitalgesellschaften										
„hospitals“ Projektentwicklungs-ges.m.b.H.	AUT	Wien	65,34 %	65,34 %	E/G	€	500.000,00	692.085,92	168.393,86	31.12.2015
CCG Immobilien GmbH	AUT	Werndorf	24,90 %	24,90 %	E/A	€	2.000.000,00	3.396.568,42	598.224,09	31.12.2015
Ehrenhausen Bauträger GmbH	AUT	Bad Gleichenberg	30,00 %	30,00 %	E/A	€	35.000,00	-1.067.070,97	-119.616,02	31.12.2015
Hessenplatz Hotel- und Immobilienentwicklung GmbH	AUT	Wien	50,00 %	50,00 %	E/G	€	37.000,00	-3.698.526,90	-250.141,99	31.12.2014
hospitals Projektentwicklungs-ges.m.b.H.	AUT	Graz	74,00 %	74,00 %	E/G	€	535.000,00	9.383.011,14	9.976.353,84	31.12.2015
Jochberg Kitzbüheler Straße Hotelbetriebs GmbH	AUT	Jochberg	50,00 %	50,00 %	E/G	€	35.000,00	321.718,32	-499.793,27	31.12.2015
KDS 98 Errichtungs GmbH	AUT	Klagenfurt am Wörthersee	33,33 %	33,30 %	E/G	€	35.000,00	-74.073,49	-109.073,49	31.12.2014
Murgalerien Errichtungs- und Verwertungs-GmbH	AUT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	50,00 %	50,00 %	E/G	€	35.000,00	147.303,87	86.261,43	31.12.2015
Muthgasse Alpha Holding GmbH	AUT	Wien	47,06 %	47,06 %	E/G	€	35.000,00	22.762,85	-7.621,37	31.12.2015
Palais Hansen Immobilien-entwicklung GmbH	AUT	Wien	33,57 %	33,57 %	E/A	€	35.000,00	27.269.294,85	-3.001.355,23	31.12.2015
QBC Alpha SP Immomanagement GmbH	AUT	Wien	65,00 %	65,00 %	E/G	€	35.000,00	431.119,24	1.654,04	31.12.2015
QBC Gamma SP Immomanagement GmbH	AUT	Wien	65,00 %	65,00 %	E/G	€	35.000,00	142.693,27	2.669,93	31.12.2015
QBC Immobilien GmbH	AUT	Wien	78,98 %	78,98 %	E/G	€	60.000,00	124.107,94	-17.975,84	31.12.2015
Seeresidenz am Wolfgangsee Bauträger GmbH	AUT	Wien	45,00 %	45,00 %	E/G	€	35.000,00	-205.846,46	-90.638,59	31.12.2015
Seeresidenz am Wolfgangsee Beteiligungsverwaltung GmbH	AUT	Wien	45,00 %	45,00 %	E/G	€	35.000,00	690.433,82	-7.744,66	31.12.2015
Wohnanlage Andritz - Stattegger Straße 2 GmbH	AUT	Graz	51,00 %	51,00 %	E/G	€	35.000,00	21.134,08	-12.532,89	31.12.2015
Wohnanlage EZ 208 KG Andritz GmbH	AUT	Graz	100,00 %	100,00 %	E/G	€	35.000,00	-2.420,49	-7.376,75	31.12.2015
W 3 Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft	AUT	Wien	80,00 %	80,00 %	E/G	€	800.000,00	11.825.357,97	645.507,48	31.12.2015
Wohnanlage Geidorf - Kahngasse GmbH	AUT	Graz	50,00 %	50,00 %	E/G	€	10.000,00	-47.079,64	54.070,73	31.12.2015

Firma	Länderkennzeichen	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt	Anteil am Kapital in % indirekt	Kons Art	Währung	Nennkapital Nominale	Eigenkapital/nicht durch Eigenkap. gedeckter Fehlbetrag	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	Bilanzstichtag
DOCK V1, s.r.o.	CZE	Prag	50,00 %	50,00 %	E/G	CZK	200.000,00	-60.944.381,16	-1.413.649,66	31.12.2015
UBX Plzen s.r.o.	CZE	Prag	50,00 %	50,00 %	E/G	CZK	200.000,00	140.313.491,47	4.053.368,65	31.12.2015
ACC Berlin Konferenz Betriebs GmbH	DEU	Berlin	50,00 %	50,00 %	E/G	€	25.000,00	6.315,15	-1.890,55	31.12.2015
Anders Wohnen GmbH	DEU	Grünwald, Landkreis München	50,00 %	47,00 %	E/G	€	25.000,00	2.386.621,00	1.385.714,42	31.12.2015
Lilienthalstraße Wohnen GmbH Münchner Grund und Baywobau	DEU	Grünwald, Landkreis München	50,00 %	47,00 %	E/G	€	25.000,00	616.779,64	508.657,76	31.12.2015
Top Office Munich GmbH	DEU	Grünwald, Landkreis München	50,00 %	47,00 %	E/G	€	25.000,00	6.142.099,29	6.168.216,26	31.12.2015
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	DEU	München	50,00 %	50,00 %	E/G	€	25.000,00	30.023.433,07	18.318.252,55	31.12.2015
GALLIENI DEVELOPPEMENT SARL	FRA	Boulogne Billancourt	50,00 %	50,00 %	E/G	€	50.000,00	-254.176,00	-304.176,00	31.12.2012
HOTEL PARIS II S.A.R.L.	FRA	Marne la Vallée	50,00 %	50,00 %	E/G	€	650.000,00	2.318.276,54	496.976,32	31.12.2015
UBX Development (France) Societé par actions simplifiée	FRA	Magny le Hongre Cedex 4	50,00 %	50,00 %	E/G	€	50.000,00	404.169,00	5.665,00	31.12.2015
Sarphati 104 B.V.	NLD	Amsterdam	50,00 %	50,00 %	E/G	€	18.000,00	10.205,25	-1.218,64	31.12.2014
Styria B.V.	NLD	Amsterdam	50,00 %	50,00 %	E/G	€	18.000,00	10.008,90	-1.220,19	31.12.2015
„GF Ramba“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	50,00 %	50,00 %	E/G	PLN	138.800,00	-3.009.735,68	245.265,48	31.12.2015
„POLECZKI BUSINESS PARK“ SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA W LIKWIDACJI	POL	Warschau	50,00 %	50,00 %	E/G	PLN	7.936.000,00	127.311.082,46		31.12.2015
„SOF DEBNIKI DEVELOPMENT“ SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	POL	Krakau	50,00 %	50,00 %	E/G	PLN	66.000,00	24.182.213,79	3.568.630,77	31.12.2015
„UBX Katowice“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	50,00 %	50,00 %	E/G	PLN	50.000,00	30.761.068,62	1.933.941,35	31.12.2015
Berlin Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	50,00 %	50,00 %	E/G	PLN	5.000,00	5.740.912,46	5.570.070,40	31.12.2015
Lanzarota Investments spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	50,00 %	50,00 %	E/G	PLN	5.000,00	-110.689,15	-115.689,15	31.12.2012
PBP IT-Services spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	50,00 %	50,00 %	E/G	PLN	50.000,00	418.438,29	219.129,40	31.12.2015
Poleczki Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	50,00 %	50,00 %	E/G	PLN	5.000,00	1.062.030,42	7.586.155,29	31.12.2015
Poleczki Development Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	50,00 %	50,00 %	E/G	PLN	5.000,00	-8.310.740,90	-7.505.762,96	31.12.2015
Poleczki Lisbon Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	50,00 %	50,00 %	E/G	PLN	5.000,00			31.12.2015
Poleczki Vienna Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	50,00 %	50,00 %	E/G	PLN	5.000,00	264.864,93	8.474.349,38	31.12.2015
Warsaw Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	50,00 %	50,00 %	E/G	PLN	5.000,00	1.512.656,59	160.054,18	31.12.2015
at-equity bilanzierte Personengesellschaften										
CCG Nord Projektentwicklung GmbH & Co KG	AUT	Werndorf	50,00 %	50,00 %	E/G	€	1.000.000,00	191.267,38	-320.237,12	31.12.2015
Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co „Beta“ KG	AUT	Wien	26,67 %	26,67 %	E/A	€	10.000,00	359.481,48	-41.825,27	31.12.2015
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AUT	Jochberg	50,00 %	50,00 %	E/G	€	2.000,00	31.141.464,25	-1.898.683,42	31.12.2015
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AUT	Wien	50,00 %	50,00 %	E/G	€	3.769,00	3.702.762,68	11.382,22	31.12.2015
LiSciV Muthgasse GmbH & Co KG	AUT	Wien	26,67 %	26,67 %	E/A	€	10.000,00	-72.757,87	-39.338,95	31.12.2015
QBC Immobilien GmbH & Co Alpha KG	AUT	Wien	67,10 %	65,00 %	E/G	€	10.000,00	3.005.679,50	35.027,71	31.12.2015

Firma	Länderkennzeichen	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt	Anteil am Kapital in % indirekt	Kons Art	Währung	Nennkapital Nominale	Eigenkapital/nicht durch Eigenkap. gedeckter Fehlbetrag	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	Bilanzstichtag
QBC Immobilien GmbH & Co Gamma KG	AUT	Wien	67,10 %	65,00 %	E/G	€	10.000,00	681.416,90	-29.775,21	31.12.2015
QBC Immobilien GmbH & Co Zeta KG	AUT	Wien	80,24 %	78,98 %	E/G	€	10.000,00	269.645,23	-30.354,77	31.12.2015
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	AUT	Wien	50,00 %	50,00 %	E/G	€	999,00	3.369.384,63	-125.835,60	31.12.2015
German Hotel Invest I GmbH & Co. KG	DEU	Grünwald, Landkreis München	50,00 %	47,00 %	E/G	€	2.000,00	-181.519,15	-20.147,75	31.12.2015
German Hotel Invest III GmbH & Co. KG	DEU	Grünwald, Landkreis München	50,00 %	47,00 %	E/G	€	2.000,00	-	-	31.12.2015
Obersendlinger Grund GmbH & Co. KG	DEU	Grünwald, Landkreis München	30,00 %	28,20 %	E/A	€	100.000,00	-	-	31.12.2015
Emma Hotel C.V.	NLD	Amsterdam	50,00 %	47,62 %	E/G	€	2.100,00	-111.476,32	-55.566,85	31.12.2015

Sonstige Unternehmen**Sonstige Kapitalgesellschaften**

„IQ“ Immobilien GmbH	AUT	Pasching	50,00 %	50,00 %	N	€	0,00	-	-	-
CCG Nord Projektentwicklung GmbH	AUT	Werndorf	50,00 %	50,00 %	N	€	0,00	-	-	-
Clubhaus & Golfhotel Eichenheim Errichtungs-GmbH in Liqu.	AUT	Wien	50,00 %	50,00 %	N	€	0,00	-	-	-
Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH	AUT	Wien	56,67 %	26,67 %	N	€	0,00	-	-	-
IMMORENT-KRABA Grundverwertungsgesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	10,00 %	10,00 %	N	€	0,00	-	-	-
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AUT	Jochberg	50,00 %	50,00 %	N	€	0,00	-	-	-
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AUT	Wien	50,00 %	50,00 %	N	€	0,00	-	-	-
KBB - Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	74,00 %	24,18 %	N	€	0,00	-	-	-
KMG - Klinikum Management Gesellschaft mbH	AUT	Graz	49,50 %	32,67 %	N	€	0,00	-	-	-
PEM Projektentwicklung Murgalerien GmbH	AUT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	50,00 %	50,00 %	N	€	0,00	-	-	-
REHAMED Beteiligungsges.m.b.H.	AUT	Graz	50,00 %	32,67 %	N	€	0,00	-	-	-
REHAMED-Rehabilitationszentrum für Lungen- und Stoffwechselerkrankungen Bad Gleichenberg Gesellschaft m.b.H.	AUT	Bad Gleichenberg	74,00 %	24,18 %	N	€	0,00	-	-	-
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH	AUT	Wien	50,00 %	50,00 %	N	€	0,00	-	-	-
Seeresidenz am Wolfgangsee Projektentwicklungs- und Errichtungs GmbH	AUT	Wien	45,00 %	45,00 %	N	€	0,00	-	-	-
Soleta Beteiligungsverwaltungs GmbH	AUT	Wien	26,67 %	26,67 %	N	€	0,00	-	-	-
Storchgrund GmbH	AUT	Wien	50,00 %	50,00 %	N	€	0,00	-	-	-
VBV delta Anlagen Vermietung Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	20,00 %	20,00 %	N	€	0,00	-	-	-
„S1“ Hotelerichtungs AG	CHE	Savognin	4,91 %	4,91 %	N	CHF	0,00	-	-	-
EKO-SBER BRNO, spol. s.r.o. - v likvidaci	CZE	Brünn	20,00 %	20,00 %	N	CZK	0,00	-	-	-
Alexander Parkside Verwaltungs GmbH	DEU	Berlin	50,00 %	3,00 %	N	€	0,00	-	-	-

Firma	Länderkennzeichen	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt	Anteil am Kapital in % indirekt	Kons Art	Währung	Nennkapital Nominale	Eigenkapital/nicht durch Eigenkap. gedeckter Fehlbetrag	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	Bilanzstichtag
FAB Beteiligungsgesellschaft mbH Frankenstraße 18-20 Verwaltungs GmbH	DEU	Berlin	100,00 %	6,00 %	N	€	0,00	–	–	–
German Hotel III Verwaltungs GmbH	DEU	Hamburg	100,00 %	3,00 %	N	€	0,00	–	–	–
German Hotel Verwaltungs GmbH	DEU	Grünwald, Landkreis München	47,00 %	44,36 %	N	€	0,00	–	–	–
Obersendlinger Grund Verwaltungs GmbH	DEU	Grünwald, Landkreis München	30,00 %	28,20 %	N	€	0,00	–	–	–
Olympia Gate Munich Verwaltungs GmbH	DEU	Grünwald	50,00 %	3,00 %	N	€	0,00	–	–	–
STRAUSS & CO. Development GmbH	DEU	Berlin	6,00 %	6,00 %	N	€	0,00	–	–	–
UBX II (France) s.à.r.l.	FRA	Magny le Hongre Cedex 4	100,00 %	50,00 %	N	€	0,00	–	–	–
M6 Tolna Üzemeltető Korlátolt Felelősségű Társaság	HUN	Budapest	16,00 %	16,00 %	N	HUF	0,00	–	–	–
Hotelinvestments (Luxembourg) S.à r.l.	LUX	Luxemburg	50,00 %	50,00 %	N	€	0,00	–	–	–
Lanzarota Investments spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sienna Hotel spółka komandyto- wo-akcyjna	POL	Warschau	100,00 %	50,00 %	N	PLN	0,00	–	–	–
Mlynska Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZAO „AVIELEN A.G.”	POL	Danzig	40,00 %	40,00 %	N	PLN	0,00	–	–	–
	RUS	St. Petersburg	10,00 %	10,00 %	N	RUB	0,00	–	–	–
Sonstige Personengesellschaften										
PEM Projektentwicklung Murgalerien GmbH & Co KG	AUT	Unterprem- stätten, pol. Gem. Prem- stätten	100,00 %	50,00 %	N	€	0,00	–	–	–
Seeresidenz am Wolfgangsee Projektentwicklungs- und Errichtungs GmbH & Co KG	AUT	Wien	100,00 %	45,00 %	N	€	0,00	–	–	–
Alexander Parkside GmbH & Co. KG	DEU	Berlin	50,00 %	3,00 %	N	€	0,00	–	–	–
Forum am Bahnhof Quickborn GmbH & Co. KG	DEU	Hamburg	6,00 %	0,36 %	N	€	0,00	–	–	–
Frankenstraße 18-20 GmbH & Co. KG	DEU	Hamburg	50,00 %	3,00 %	N	€	0,00	–	–	–
C.V. Nederlanden	NLD	Amsterdam	0,10 %	0,05 %	N	€	0,00	–	–	–

Legende:

V = Vollkonsolidierte Unternehmen

E/A = at-equity konsolidierte Assoziierte Unternehmen

E/G = at-equity konsolidierte Gemeinschaftsunternehmen

N = Nicht konsolidierte Unternehmen

**ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER
GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSE G (BILANZEID) –
JAHRESABSCHLUSS**

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst

getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.

Wien, am 8. April 2016

Der Vorstand



MAG. KARL BIER
Vorsitzender des
Vorstands, CEO



HERIBERT SMOLÉ
Vorstand für Finanzen,
CFO



DI MARTIN LÖCKER
Vorstandsmitglied,
COO



DI CLAUDIUS STADLER
Vorstandsmitglied, COO



MAG. MICHAEL WURZINGER, MRICS
Vorstandsmitglied, COO

BESTÄTIGUNGS- VERMERK

BERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der

UBM Development AG
Wien

für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2015 bis zum 31. Dezember 2015 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2015, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DIE BUCHFÜHRUNG

Die gesetzlichen Vertreter sind für die Buchführung sowie für die Aufstellung und den Inhalt eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen, sei es auf Grund beabsichtigter oder unbeabsichtigter Fehler, ist; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS UND BESCHREIBUNG VON ART UND UMFANG DER GESETZLICHEN ABSCHLUSSPRÜFUNG

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und die vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) der International Federation of Accountants (IFAC) herausgegebenen International Standards on Auditing (ISAs). Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es aufgrund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der inter-

nen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

PRÜFUNGSURTEIL

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2015 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2015 bis zum 31. Dezember 2015 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

AUSSAGEN ZUM LAGEBERICHT

Der Lagebericht ist aufgrund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage der Gesellschaft erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht.

Der Lagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Wien, am 11. April 2016

BDO Austria GmbH

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



MAG. KLEMENS EITER
Wirtschaftsprüfer



MAG. DR. HELMUT KERN
Wirtschaftsprüfer



UBM DEVELOPMENT AG

Floridsdorfer Hauptstraße 1

1210 Wien, Österreich

+43 (0) 50 626-2600

www.ubm.at, www.ubm.eu