



ubm  
development

# KENNZAHLEN

in € Mio.	2015	2014	VERÄNDERUNG
<b>Ertragskennzahlen</b>			
Gesamtleistung <sup>1</sup>	593,3	342,7	73,1 %
EBITDA	76,5	38,9	96,7 %
EBIT	73,6	36,6	101,1 %
EBT	50,3	25,2	99,6 %
Jahresüberschuss	37,3	22,0	69,5 %
<b>Vermögens- und Finanzkennzahlen</b>			
Bilanzsumme	1.185,2	756,4	56,7 %
Eigenkapital	332,0	180,4	84,0 %
Gesamtkapitalrentabilität	6,8 %	5,7 %	1,1 PP
Eigenkapitalquote	28,0 %	23,9 %	4,1 PP
Eigenkapitalrentabilität	15,1 %	13,9 %	1,2 PP
Netto-Finanzverbindlichkeiten	609,7	438,7	39,0 %
Liquide Mittel 31.12.	93,7	40,3	132,5 %
<b>Aktienkennzahlen</b>			
Anzahl der Aktien (in Stück)	7.472.180	6.000.000	24,5 %
Schlusskurs der Aktie (in €)	36,49	23,80	53,3 %
Ergebnis je Aktie (in €)	4,90	3,59	36,4 %
Dividende je Aktie (in €)	1,60 <sup>2</sup>	1,25	28,0 %
Marktkapitalisierung per 31.12.	272,7	142,8	91,0 %

ISIN: AT 0000815402/REUTERS: UBMV.VI/BLOOMBERG: UBS:AV

<sup>1</sup> Maßgebliche Umsatzgröße: umfasst Erlöse aus Immobilienverkäufen, Vermietungsleistungen, Einnahmen aus Hotelbesitz, abgerechnete Planungs- und Bauleistungen, eigene Baustellen, Lieferungen und Managementleistungen an Dritte sowie sonstige Nebenerlöse aus dem Facility Management.

<sup>2</sup> Vorschlag an die Hauptversammlung



**ERFOLG UNTER  
EINEM DACH.**

# VORWORT DES VORSTANDS



Von links nach rechts: MAG. MICHAEL WURZINGER, HERIBERT SMOLÉ, MAG. KARL BIER, DI MARTIN LÖCKER, DI CLAUS STADLER

## ***Sehr geehrte Damen und Herren,***

2015 war für die UBM Development AG ein sehr positives, arbeitsintensives und von Veränderungen geprägtes Jahr. Zentrales Highlight bildete die Verschmelzung der UBM Realitätenentwicklung AG mit der PIAG Immobilien AG (PIAG) – daraus entstand ein Immobilienentwickler europäischen Formats. Hinzu kam die verstärkte Kapitalmarktorientierung, die in der Kapitalerhöhung im April ihre Bestätigung fand. Unser Streubesitz konnte durch Verschmelzung und Kapitalerhöhung von rund 4 % auf rund 51 % gesteigert werden. Ebenfalls positiv wirkte sich die strategische Neupositionierung im Konzern auf die Gesamtleistung (€ 593,3 Mio.) und das EBT (€ 50,3 Mio.) aus.

### ***UBM Neuausrichtung erfolgreich abgeschlossen***

Erst im Februar des Berichtsjahres 2015 wurde die zuvor von der PORR AG abgespaltene PIAG durch einen Downstream-Merger in die seit 142 Jahren bestehende UBM Realitätenentwicklung AG hineinfusioniert – die Namensänderung von UBM Realitätenentwicklung AG in UBM Development AG besiegelte die Transaktion. Die Synergien, die durch die Verschmelzung mit der PIAG entstehen, werden laufend umgesetzt – unter anderem konnte unser Österreich-Fokus schneller verwirklicht werden. So ergänzen neue Projekte, wie das Quartier Belvedere Central „QBC“ am Wiener Hauptbahnhof oder die ehemaligen Rosenhügelstudios im 13. Wiener Gemeindebezirk, das Projektportfolio der UBM. Gleichzeitig haben wir unsere Mitarbeiterzahl durch die Verschmelzung erweitert und so zusätzliche Mitarbeiter mit großer Expertise dazugewonnen. In kurzer Zeit wurde die UBM zu einem Immobilienentwickler europäischen Formats.

### ***Klarer strategischer Fokus***

Die Verschmelzung führte zu einer strategischen Neupositionierung mit dem Ziel, die Entwicklung in den drei Heimmärkten der UBM (Deutschland, Österreich und Polen) und in den drei Assetklassen (Wohnen, Hotel und Büro) voranzutreiben. Weiters soll das Yield Portfolio der PIAG und der UBM reduziert werden. Die Objekte werden einzeln oder in individuell zusammengestellten Paketen verkauft. Ein sehr positives Immobilienmarktumfeld und das niedrige Zinsniveau begünstigen die Umsetzung dieser Strategie.

Gleichzeitig konzentrieren wir uns darauf, die Finanzierungsstruktur in den kommenden Jahren weiter zu verbessern und über den Portfolioabbau die Eigenkapitalquote zu stärken. Die mittelfristige Steigerung der Eigenkapitalquote auf über 30 % ist unser erklärtes Ziel – und wir sind auf einem guten Weg. Lag die Eigenkapitalquote Ende 2014 noch bei 23,9 %, erreichten wir zu Ende des Geschäftsjahres 2015 bereits 28,0 %.

### ***Bekanntnis zum Kapitalmarkt***

Ein weiteres Highlight im Berichtsjahr war unsere Entwicklung am Kapitalmarkt. Durch die im April 2015 durchgeführte Kapitalerhöhung wurde der Streubesitz deutlich erhöht. Mit der Intensivierung unserer Kapitalmarktkommunikation konnten wir die Transparenz und die Attraktivität der UBM-Aktie nachhaltig steigern. Die Aktie beendete das Jahr mit einem Performance-Plus von 53,3 % und zählte damit zu den Top-Performern der Wiener Börse. Auch die Liquidität erfuhr aufgrund der neuen Aktionärsstruktur eine signifikante Steigerung. Hinzu kommt die durch die Kapitalerhöhung vorangetriebene Internationalisierung des Streubesitzes: Ausgehend von einer mehrheitlich österreichischen Aktionärsstruktur gelang es uns, neue Investoren aus Deutschland, Großbritannien, der Schweiz, Polen und den USA zu gewinnen.

Weitere Maßnahmen zur Verbesserung unserer Finanzierungsstruktur folgten zum Jahresende. Im Dezember konnten wir eine Anleihe mit einem Volumen von € 75 Mio. und einem Kupon von 4,25 % erfolgreich platzieren. Zudem wurde durch den Verkauf der Beteiligung an der ungarischen Autobahn M6 ein Netto-Geldzufluss von rund € 50 Mio. generiert und die Hälfte des teuer finanzierten Mezzaninkapitals Ende Dezember zurückgeführt, was sich positiv auf die durchschnittliche Zinsstruktur der UBM auswirkt.

### **Development-Pipeline**

2015 hat die UBM zukunftsweisende Projekte akquiriert, die zusätzliche Ertragschancen für die kommenden Geschäftsjahre eröffnen. Neben den sich in Entwicklung oder in Bau befindlichen Projekten konnten sowohl in den drei Heimmärkten als auch in den drei Assetklassen maßgebliche Akquisitionen durchgeführt werden. 2015 sicherte sich die UBM unter anderem vier Hotels, acht Wohnbauten und drei Bürogebäude für ihre Entwicklungs-Pipeline.

### **Erfolgreicher Portfolioabbau**

Die bereits im Dezember 2014 gestartete Reduktion unseres Portfolios erwies sich auch 2015 als erfolgreich – so wurde im Berichtsjahr 2015 der Verkauf von 13 Objekten vertraglich fixiert. Zwölf Objekte sind bereits übergeben – darunter etwa das Radisson Blu Hotel in Breslau, das Andel's Hotel in Berlin, das GKB Center in Graz, das Hotel Ramada in Tirol und die Beteiligung an der ungarischen Autobahn M6. Der Netto-Geldzufluss aus diesen Transaktionen lag im Berichtsjahr bei rund € 170 Mio.

### **Profitables Wachstum**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir wichtige Weichen für das zukünftige Wachstum der UBM gestellt. Das niedrige Zinsumfeld, die gute operative Entwicklung und die aus dem Portfolioabbau lukrierten Erlöse nutzen wir, um unsere gut gefüllte Projektpipeline weiter auszubauen. In den kommenden Jahren wollen wir in weitere Projekte investieren und das positive Marktumfeld für Forward Deals nutzen, die auch 2015 erfolgreich durchgeführt wurden – so zum Beispiel das Holiday Inn Warsaw City Centre sowie das Büroprojekt QBC 4 am Wiener Hauptbahnhof.

### **Positiver Ausblick**

Bei einem weiteren Anhalten der überaus guten Stimmung auf den Immobilienmärkten und der forcierten Umsetzung unserer Development-Strategie erwartet der Vorstand, im laufenden Geschäftsjahr das hohe Niveau von Produktionsleistung und Ergebnis halten zu können.

Wir danken für das Vertrauen, das Sie uns als Aktionärinnen und Aktionäre der UBM entgegenbringen. Weiters bedanken wir uns bei allen Partnerinnen und Partnern für die gute Zusammenarbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr. Den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern gilt unser besonderer Dank für ihr Engagement und den täglichen, hohen Einsatz. So können wir gemeinsam den Wert des Unternehmens kontinuierlich steigern.

Ihr UBM-Vorstand



MAG. KARL BIER  
Vorsitzender des  
Vorstands, CEO



HERIBERT SMOLÝ  
Vorstand für Finanzen,  
CFO



DI MARTIN LÖCKER  
Vorstandsmitglied,  
COO



DI CLAUDIUS STADLER  
Vorstandsmitglied, COO

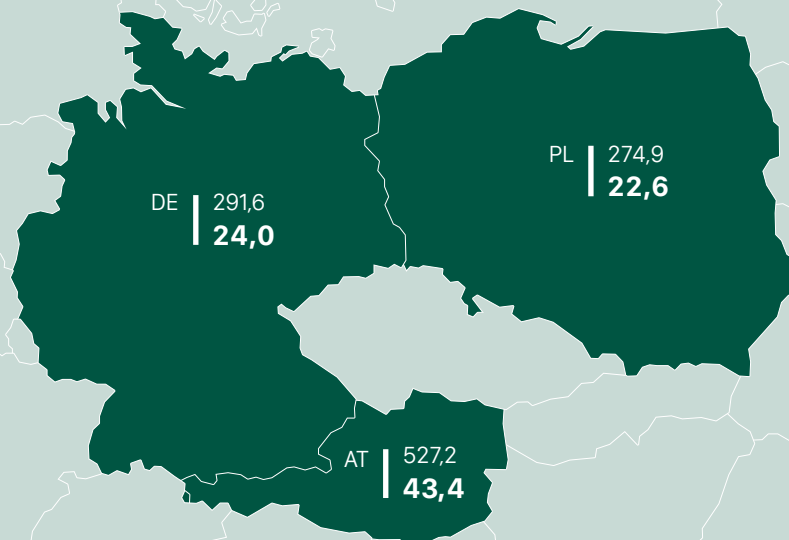


MAG. MICHAEL WURZINGER, MRICS  
Vorstandsmitglied, COO



# WIR ENTWICKELN ZUKUNFT

Nur wer in Bewegung bleibt und Bereitschaft zu Veränderung zeigt, kann innovative Projekte entwickeln, Chancen nutzen und weiter wachsen. Mit exzellentem Weitblick, umfassender Marktkenntnis und Erfahrung realisiert die UBM seit mehr als 25 Jahren ambitionierte Immobilienprojekte – ein Track Record, der seinesgleichen sucht. Als führender österreichischer Immobilienentwickler von europäischem Format steht die UBM für Verlässlichkeit und Performance in der Entwicklung von Wohn-, Hotel- und Büroobjekten. Entlang der gesamten Wertschöpfungskette betrachten wir langfristige Wertsicherung und respektvollen Umgang mit Ressourcen als wesentliche Handlungsmaximen. Sorgfalt, Nachhaltigkeit, Architekturqualität und hochwertiges Bauhandwerk sichern unseren Erfolg – auch in der Zukunft.



2015

PORTFOLIOWERT IN € MIO.

ANTEIL AM GESAMTPORTFOLIO IN %

Sonstige Märkte (€ 122,1 Mio./10 %)



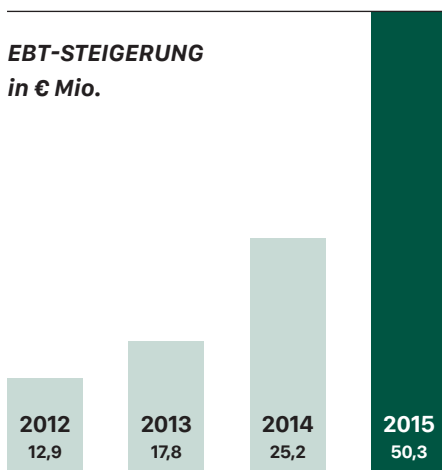


„DIE UBM IST EIN ERSTKLASSIGER IMMOBILIEN-ENTWICKLER MIT TECHNISCHER KOMPETENZ UND STÄRKE. WIR ENTWICKELN PROJEKTE UND GANZE STADTQUARTIERE VON DER GRUNDSTÜCKSAUFBEREITUNG BIS ZUR SCHLÜSSELÜBERGABE.“

MAG. KARL BIER, CEO



**685**  
MITARBEITER  
DAVON 332 HOTELMITARBEITER  
STAND 2015



**EBT**  
2015 € 50,3 MIO.  
ANSTIEG UM 99,6 %  
IM VERGLEICH ZU 2014

GESTÄRKTE  
EIGENKAPITALQUOTE:  
**28%**  
STAND 2015

NET-CASH-IN 2015  
**€ 170 MIO.**

**4**  
MARKEN  
UNTER EINEM  
DACH

GESAMTLEISTUNG  
2015  
**€ 593 MIO.**

# HIGH-LIGHTS



„2015 WAR EIN EREIGNISREICHES JAHR FÜR DIE UBM. DIE VERSCHMELZUNG MIT DER PIAG IM FEBRUAR, DIE KAPITALERHÖHUNG IM APRIL UND DIE VOLLSTÄNDIGE PLATZIERUNG DER ANLEIHE IM DEZEMBER HABEN ZUM ERFOLG DES GESCHÄFTSJAHRES BEIGETRAGEN.“

**HERIBERT SMOLÉ, CFO**

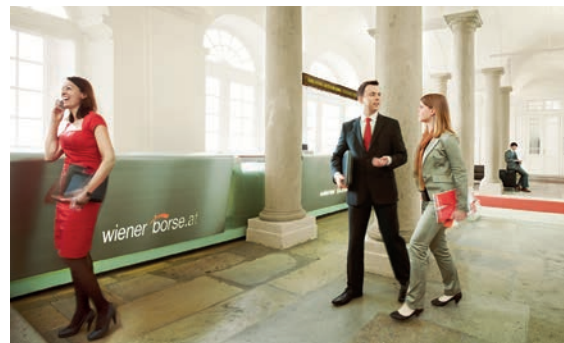
## **KAPITALERHÖHUNG ERFOLGREICH DURCHGEFÜHRT**

Mit Erfolg führte die UBM im April 2015 eine Kapitalerhöhung durch. Insgesamt wurden 1.462.180 neue Aktien platziert. Der Streubesitz konnte damit im Jahr 2015 durch Verschmelzung und Kapitalerhöhung von 4 % auf rund 51 % gesteigert werden.

## **KAPITALMARKTFOKUS NACHHALTIG GESTÄRKT**

Seit 143 Jahren notiert die UBM bereits an der Wiener Börse.

Kaum ein Immobilienunternehmen kann auf eine so lange Historie zurückblicken. Im April 2015 fand ein Segmentwechsel in den Standard Market Continuous statt, der Wechsel in den Prime Market soll 2016 folgen.



## **HANDELSVOLUMEN UM ÜBER 1.000 % GESTEIGERT**

Eine Reihe von kleineren und größeren Schritten führte dazu, dass der Handelsumsatz 2015 insgesamt ein Volumen von € 114,6 Mio. erreichte. Der Tagesumsatz stieg dabei von € 43.734 in 2014 auf durchschnittlich € 473.774 in 2015 und wurde damit fast „vereffacht“.

**DEVELOPMENT-PIPELINE VERSTÄRKT**

2015 wurde die Entwicklungs-Pipeline der UBM in allen Heimmärkten und Assetklassen um maßgebliche Akquisitionen – darunter unter anderem vier Hotels, acht Wohnbauten und drei Bürogebäude – erweitert.



**PORTFOLIOABBAU MIT ERFOLG GESTARTET**

Im Rahmen der strategischen Neuausrichtung wurde mit der Reduktion des Bestandsportfolios gestartet. Der Abbau ist bereits seit dem vierten Quartal 2014 in vollem Gang. Insgesamt konnten 2015 13 Objektverkäufe unterschrieben und zwölf final übergeben werden. Der daraus lukrierte Netto-Geldzufluss lag bei rund € 170 Mio.



**EXPANSION IM WOHNBAU BESCHLOSSEN**

Vor dem Hintergrund positiver Geschäftsprognosen für diesen Bereich fokussiert die UBM auf einen Ausbau des Wohnbausegments. Im Jahr 2015 wurden Wohnbauprojekte z. B. in Graz, Wien und Berlin finalisiert. 2016 wird die Expansion im Wohnbau mit Wohnungen, u. a. in Wien und Berlin, weiter vorangetrieben.



**HOTELEXPERTISE EINDRUCKSVOLL UNTERSTRICHEN**

Mit einer Entwicklungsleistung von 43 Hotels mit knapp 9.000 Zimmern in den letzten 20 Jahren zählt die UBM zu den führenden Hotelentwicklern in Europa. Die Projekt-Pipeline umfasst zurzeit mit Amsterdam zwölf weitere Hotels in Berlin, Danzig, Frankfurt, Hamburg, Mainz, München, Warschau und Wien. Darüber hinaus ist die UBM Eigentümer, Miteigentümer oder Pächter von 17 Hotels mit rund 3.800 Zimmern.

**FÜNF ZERTIFIKATE FÜR NACHHALTIGE GEBÄUDE**

Green Building und nachhaltige Entwicklung haben für die UBM höchste Priorität. Im Jahr 2015 erhielt sie für insgesamt 21 Gebäude Zertifizierungen von DGNB, ÖGNI und LEED. In Amsterdam errichtet die UBM derzeit mit dem Hyatt Regency das nachhaltigste Hotel der Stadt. Das im Voraus erhaltene BREEAM-Excellent-Zertifikat weist mit 74 % die höchste Nachhaltigkeits-Punktezahl aus, die je für eine Hotelimmobilie in den Niederlanden vergeben wurde.





GROUP	UNIT NO.	WARRANTY
ONEP WARRINGTON	4	
ONEP LAY	49	
MEDIA IMPACT POLSKA	1	
ITD	1	
CLMP	1	



# INHALT

## Unser Unternehmen

VERLÄSSLICHKEIT UND AUFBRUCH

04

Vorwort des Vorstands  
Wir entwickeln Zukunft  
Highlights

## Über die UBM

PARTNERSCHAFT UND PERFORMANCE

14

Die UBM im Überblick  
Geschäftsfelder  
Unternehmensstruktur  
Strategie und Erfolgsfaktoren  
Verkaufte Immobilien

## Investor Relations

AUGENMASS UND KAPITALERHÖHUNG

24

Kapitalmarktumfeld  
Wertzuwachs bei der UBM-Aktie  
Grundkapital und Aktionärsstruktur  
Kapitalmaßnahmen  
Kapitalmarkt im Fokus

## Bericht des Aufsichtsrats

PRÄZISION UND ZEITPUNKT

30

Bericht des Aufsichtsrats

## Corporate Governance

SICHERHEIT UND CHANCEN

32

Bekanntnis zum Österreichischen  
Corporate Governance Kodex  
Der Vorstand  
Der Aufsichtsrat  
Vergütungsbericht

## Referenzprojekte

CHANCEN UND ERTRAG

42

Alma Tower  
Trikot Office  
Holiday Inn „Alte Oper“  
Inselwelt Jois  
Zalando Headquarter  
Holiday Inn Warsaw City Centre  
MySky Monte Laa  
Quartier Bevedere Central

Green Building

## Geschäftsjahr 2015

SERIOSITÄT UND GESPÜR

59

### Konzernlagebericht

Gesamtwirtschaftliches Umfeld  
Entwicklung der Immobilienmärkte  
Geschäftsverlauf  
Finanzielle Leistungsindikatoren  
Nicht finanzielle Leistungsindikatoren  
Nachtragsbericht  
Voraussichtliche Entwicklung und Risiken  
Risikoberichterstattung  
Offenlegung gem. § 243a UGB

79

### Konzernabschluss

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung  
Konzern-Gesamtergebnisrechnung  
Konzernbilanz  
Konzern-Kapitalflussrechnung  
Entwicklung des Konzerneigenkapitals  
Erläuterungen zum Konzernabschluss  
Beteiligungsspiegel  
Bestätigungsvermerk  
Gewinnverwendung  
Bilanzeid

Glossar  
Impressum  
Kennzahlen



# DIE UBM IM ÜBERBLICK

## UBM: DAMALS UND HEUTE

Die UBM blickt auf eine lange Historie zurück. Seit 1873 notiert der Immobilienentwickler an der Wiener Börse und gilt seither in wirtschaftlichen wie in geospezifischen Belangen als Pionier. So war die UBM eines der ersten Unternehmen, das bereits 1992 in Tschechien und 1993 in Polen Niederlassungen eröffnete.

Im Jahr 2015 schlug die UBM ein neues Kapitel in ihrer Unternehmensgeschichte auf. Der Startschuss erfolgte mit der Übernahme ihrer bisher von der CA Immo gehaltenen Anteile durch die PORR bzw. die PIAG im Sommer 2014. Danach wurden sowohl der Spin-off aller Immobilienaktivitäten in die PIAG als auch der Downstream Merger der PIAG in die UBM erfolgreich umgesetzt. Im Mai 2015 wurde die UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft zur UBM Development AG. Die Namensänderung bildete den Abschluss einer erfolgreichen Transaktion.

## GESCHÄFTSMODELL: IMMOBILIENENTWICKLUNG

Unter Immobilienentwicklung versteht man Maßnahmen, die darauf abzielen, ein Grundstück bzw. ein Objekt langfristig und renditeträchtig zu nutzen, d. h. die Ertragskraft des Gebäudes zu erhalten bzw. zu steigern. Die Immobilienentwicklung setzt sich über alle Phasen des Lebenszyklus eines Objekts hinweg fort. Die UBM deckt die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienentwicklung „in-house“ bzw. mit ihren starken und kompetenten Tochtergesellschaften ab. Die Leistung beginnt bereits bei der Baurechtschaffung und der Erschließung des Baugrundstücks. Die nächsten Schritte umfassen die Planung und Vorvermarktung des Projekts sowie Dienstleistungen des Generalunternehmers. Der tatsächliche Bau erfolgt mit einem Generalunternehmer oder in Einzelvergabe an Baufirmen. Nach Abschluss dieser vier Schritte ist das Projekt fertig entwickelt. Die Vermarktung bzw. das Hotelmanagement oder der tatsächliche Verkauf steigern den Wert des entwickelten Projekts abschließend.

„DIE UBM POSITIONIERT SICH ALS TRADE DEVELOPER UND VERFOLGT DIE STRATEGIE, PROJEKTE SO FRÜH ALS MÖGLICH GEWINNBRINGEND WIEDER AN INVESTOREN ZU VERKAUFEN.“

MAG. MICHAEL WURZINGER, COO

## FOKUS: UNTERNEHMERISCHE VERANTWORTUNG

Corporate Social Responsibility ist Teil des Firmenkonzepts der UBM und steht für eine wertorientierte und auf langfristige, nachhaltige Wertschaffung ausgerichtete Unternehmensführung. Das zeigt sich einerseits im Bereich Soziales, andererseits in Bereich ökologischer Bau und Entwicklung. Die UBM achtet bei der Errichtung ihrer Gebäude stets auf eine nachhaltige und ressourcenschonende Planung und Bauweise. Das zeigt sich auch in der flächendeckenden Zertifizierung von Projekten – u. a. von DGNB und ÖGNI (siehe dazu auch Kapitel Referenzprojekte – Green Building S. 56).

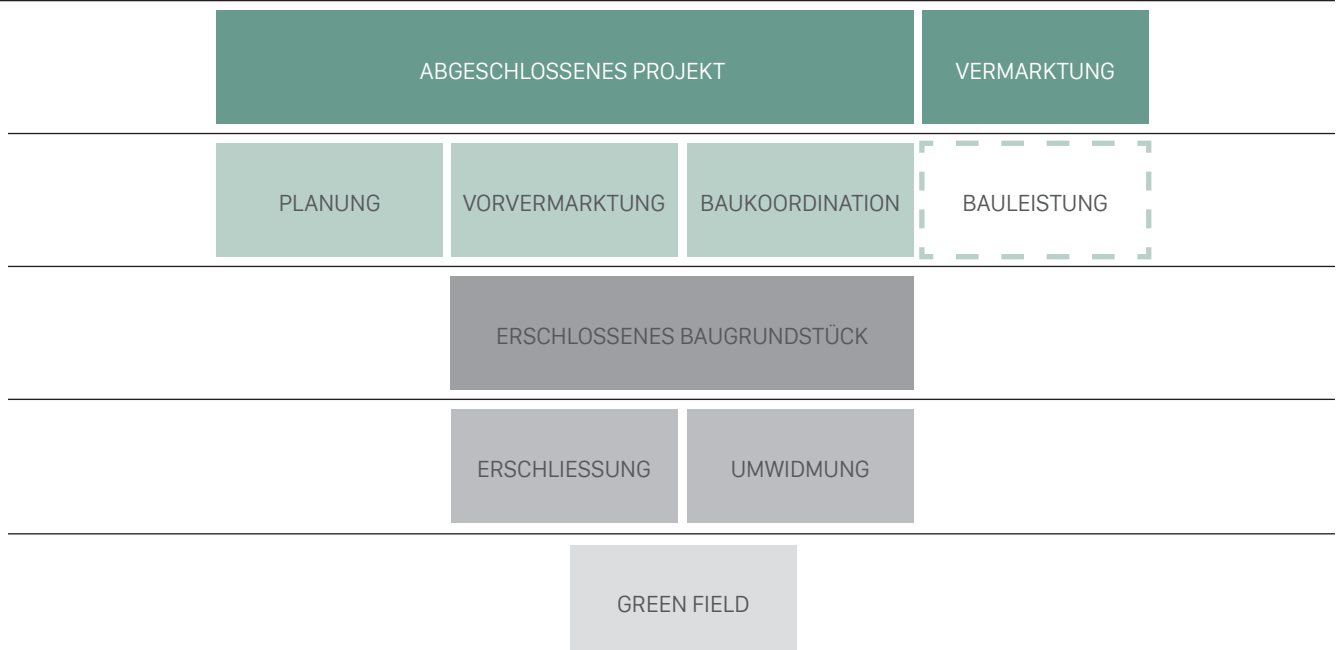
Die UBM legt besonderen Wert auf eine mitarbeiterorientierte Unternehmensführung. Hohe Motivation und Zufriedenheit der Mitarbeiter sind die Voraussetzung für die erfolgreiche Realisierung von Projekten und damit für eine mittel- und langfristige Verbesserung der Leistungsqualität.

Im Bereich Soziales und Entwicklungszusammenarbeit übernimmt die UBM schon seit mehreren Jahren mit ihrer Partnerschaft für das Projekt Upendo Home – Heim für Straßenkinder und Waisen in Singida/Tansania – soziale Verantwortung. Im Jahr 2015 hat sich die Spannweite der UBM in puncto soziales Engagement weiter ausgebreitet. Unterstützung durch die UBM erfuhren vor allem Menschen auf der Flucht in Form von Bereitstellung von Notquartieren für 140 Flüchtlinge auf UBM-Grundstücken und durch zahlreiche Spendenaktionen.

WERTSCHÖPFUNGS-  
POTENZIAL  
DER UBM



ENTWICKLUNGSPHASEN



„DAS ALLEINSTELLUNGSMERKMAL DER UBM LIEGT IN IHRER TECHNISCHEN KOMPETENZ. DIE ABDECKUNG DER GESAMTEN WERTSCHÖPFUNGSKETTE DURCH UNSER BREIT AUFGESTELLTES EXPERTENTEAM ERMÖGLICHT ZUDEM EINE STARKE RISIKOMINIMIERUNG.“

DI MARTIN LÖCKER, COO

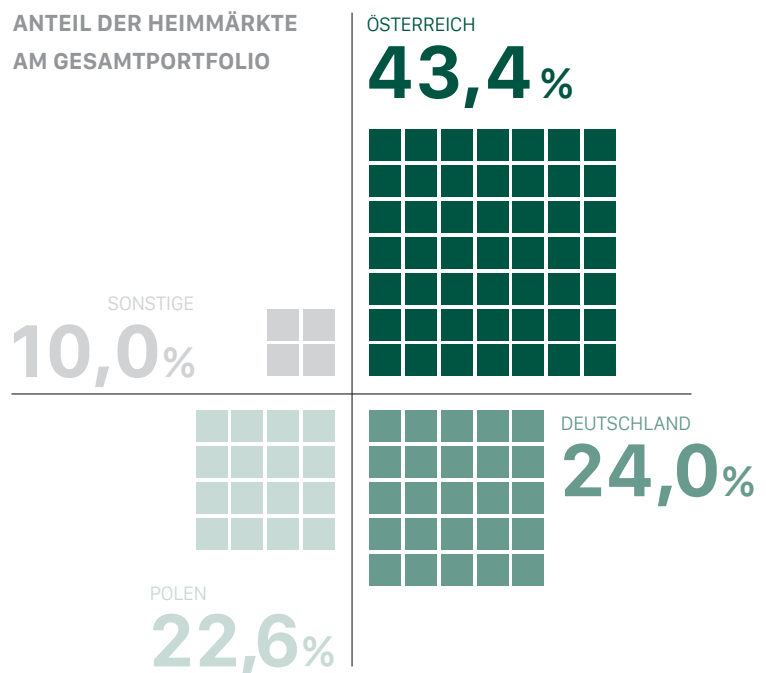
# GESCHÄFTS- FELDER

## LÄNDERFOKUS UND ASSETKLASSE

Mit dem Ziel, ihre Risikostreuung zu optimieren, unterteilt die UBM ihr Portfolio einerseits nach Ländern und andererseits nach Assetklassen. Der Gesamtwert des Portfolios betrug € 1,21 Mrd. (Buchwert per 31. Dezember 2015). Rund 90 % des gesamten Portfolios verteilen sich auf die drei Heimmärkte Österreich, Deutschland und Polen. Dabei entfiel mit 43,4 % der größte Anteil auf Österreich, gefolgt von Deutschland mit 24,0 %. Polen schloss als drittgrößter Markt mit 22,6 % an, 10,0 % entfielen auf die restlichen Länder, wie unter anderem Tschechien und die Niederlande. In Bezug auf die Assetklassen zeigte sich die Verteilung wie folgt: Die drei größten Bereiche waren im Berichtsjahr mit 34,2 % Büro, Wohnen mit 21,2 % und Hotel mit 19,7 %. Die restlichen 17,1 % entfielen zum Beispiel auf Einzelhandels- und Logistikobjekte.

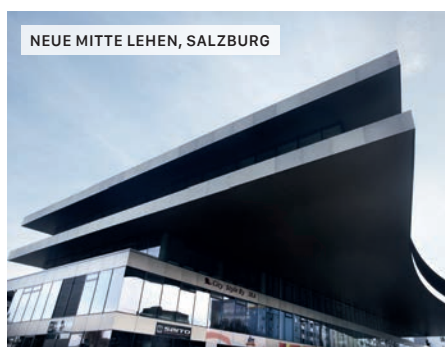
Rund 43,4 % des Gesamtportfolios gemessen am Buchwert der UBM (Stand 31. Dezember 2015) befinden sich in **Österreich**. Mit ihrer operativen Ländergesellschaft STRAUSS & PARTNER bearbeitet die UBM den gesamten Kompetenzbereich der Projektentwicklung – von der Idee bis zum Verkauf eines Projekts. In Österreich konzentriert sich das Unternehmen mit verstärkter Marktpräsenz auf den Wohnbau und fokussiert dabei auf die Landeshauptstädte Salzburg, Innsbruck, Graz und Wien, wo die derzeit größten Wohnraumentwicklungsprojekte, „Wohnen am Rosenhügel“ und MySky, stattfinden. Das wohl prestigeträchtigste Projekt von STRAUSS & PARTNER ist die Stadtentwicklung des Quartier Belvedere Central (QBC) rund um den Hauptbahnhof

### ANTEIL DER HEIMMÄRKTE AM GESAMTPORTFOLIO



Wien. Hier entstehen derzeit 250 Wohnungen sowie Büro-, Hotel- und Geschäftsflächen auf ca. 130.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche.

In **Deutschland** wickelt die UBM rund 24,0 % des Gesamtportfolios ab. Als operative Landesgesellschaft fungiert die Münchner Grund Immobilienbauträger GmbH. Vor dem Hintergrund der anhaltend starken Nachfrage im deutschen Wohnungsmarkt erhöhte die UBM ihr Engagement in diesem Bereich. Zu



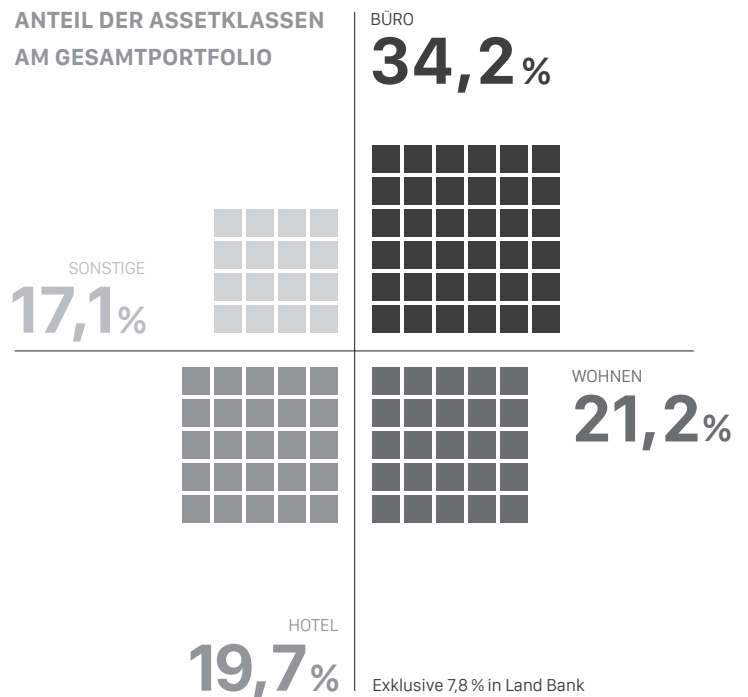


„UNSERE PROJEKT-PIPELINE IST GUT GEFÜLLT. DERZEIT ARBEITEN WIR AN 35 BIS 40 NEUEN PROJEKTEN MIT EINEM GESAMTVOLUMEN VON € 1,5 MRD. DIE UBM IST DAHER FÜR DIE NÄCHSTEN JAHRE BESTENS GERÜSTET.“

DI CLAUS STADLER, COO

den bedeutendsten Entwicklungsprojekten zählen aktuell die Enckestraße in Berlin und die Kühnehöfe in Hamburg. Ebenfalls in Berlin wurde das Wohnbauprojekt Alexanderplatz in der Keibelstraße nahezu voll vermietet und noch im Dezember 2015 verkauft. Auch auf dem Büromarkt zeichnet sich weiterhin ein positives Marktbild ab. So wird die UBM in den kommenden beiden Jahren das neue Hauptquartier des Online-Modevertriebs Zalando in Berlin entwickeln – insgesamt entstehen hier Büroflächen für 2.500 Mitarbeiter. Die UBM profitiert weiters von der dynamischen und renditeträchtigen Entwicklung des Hotelmarkts, der im Fokus vieler Investoren liegt.

#### ANTEIL DER ASSETKLASSEN AM GESAMTPORTFOLIO



**Polen** rangiert mit einem 22,6%-Anteil am Gesamtportfoliowert nach Deutschland an dritter Stelle. Die UBM ist seit 25 Jahren mit ihrer Gesellschaft UBM Polska in Polen tätig und hat sich vor allem im Büro- und Hotelsektor einen Namen gemacht. Strategisch ist die UBM auf die Metropolen Warschau, Krakau und Breslau fokussiert, mit einem Schwerpunkt auf den Büromarkt. Unter den größten Entwicklungen befinden sich Bürohäuser wie Mogilska und Kotlarska in Krakau sowie das Projekt Times II in Breslau. Die Vollendung der weiteren Baustufen des Poleczki Business Park ist derzeit das Hauptprojekt in Warschau. 2015 startete UBM auch mit einer Hotelentwicklungsoffensive in Polen – das erste Projekt in diesem Zusammenhang ist das Holiday Inn Warsaw City Centre.

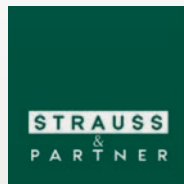
Die restlichen 10,0 % des Gesamtportfoliowerts verteilen sich unter anderem auf **Tschechien**, die **Niederlande** und **Frankreich**. Hier ist vor allem die steigende Hotelpräsenz in den Niederlanden hervorzuheben: Die UBM startete 2015 bereits ihre zweite Hotelentwicklung in Amsterdam.



# UNTERNEHMENS- STRUKTUR



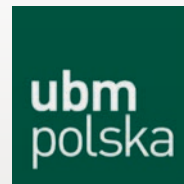
member of **ubm**



member of **ubm**



member of **ubm**



member of **ubm**

**LOKALE EXPERTISE IST EIN ZENTRALER ERFOLGSFAKTOR IM IMMOBILIENGESCHÄFT –  
INSBESONDERE IN DER ENTWICKLUNG VON IMMOBILIEN. MIT IHREN VIER  
RENOMMIERTEN TOCHTERGESELLSCHAFTEN POSITIONIERT SICH DIE UBM ALS  
ANERKANNTER EXPERTE, DER PROJEKTE MIT HOHEM LOKALEN PROJEKT-KNOW-HOW  
UNTER EINHALTUNG INTERNATIONALER STANDARDS UMSETZT.**



## MÜNCHNER GRUND

Die Münchner Grund Immobilien Bauträger GmbH ist die deutsche Tochtergesellschaft der UBM und agiert seit rund 50 Jahren als Projektentwickler und Bauträger in Deutschland. Neben den bestehenden Standorten in Berlin, München und Frankfurt sind weitere Entwicklungen in Stuttgart, Düsseldorf und Hamburg geplant. 2016 eröffnet die UBM in der Elbmetropole eine neue Niederlassung. [muenchnergrund.de](http://muenchnergrund.de)

DR. BERTOLD WILD (L.)  
Vorsitzender der Geschäftsführung

DIPL.-KFM. CHRISTIAN BERGER (R.)  
Geschäftsführer



## UBM POLSKA

Die UBM Polska Sp. z o.o. ist seit rund 20 Jahren im polnischen Markt aktiv. Ihre Erfahrung spiegelt sich in dem breit gefächerten Portfolio (Büros, Hotels und Einkaufszentren) wider. Ihren Hauptsitz hat die UBM Polska in Warschau, weitere Büros befinden sich in Breslau und Krakau. **[ubm.pl](http://ubm.pl)**

MAG. PETER OBERNHUBER (L.)  
Geschäftsführer

ING. SEBASTIAN VETTER (M.)  
Geschäftsführer

DI PETER WÖCKINGER (R.)  
Geschäftsführer

## STRAUSS & PARTNER

Seit Anfang 2015 ist STRAUSS & PARTNER Development GmbH eine 100%ige Tochtergesellschaft der UBM Development AG und bearbeitet in Österreich im Sinne einer operativen Ländergesellschaft den gesamten Kompetenzbereich der Projektentwicklung. Neben dem größten Standort Wien setzt STRAUSS & PARTNER auch Projekte in Salzburg, Graz, und in Tirol um. **[strauss-partner.com](http://strauss-partner.com)**

DI CLAUS STADLER (L.)  
Geschäftsführer

DR. MARTIN PIRIBAUER (R.)  
Geschäftsführer



## UBM BOHEMIA

Das tschechische Immobiliengeschäft wird seit 1995 von der UBM Bohemia s.r.o. mit Sitz in Prag wahrgenommen. Die UBM Bohemia ist das Planungskompetenzzentrum der UBM. Spezialisiert auf Interieur und Ausführungsplanung ist das Planungsteam vor allem bei Hotelprojekten im Einsatz. **[ubm.cz](http://ubm.cz)**

OI HELMUT BERGHÖFER (L.)  
Geschäftsführer

ING. DI SIMONA KULHANKOVA (M.)  
Geschäftsführerin

ING. ARCH. JAN ZEMANEK (R.)  
Geschäftsführer





KONZENTRATION

FOKUS

AUSBAU

# DIE STRATEGIE

DER UBM BASIERT AUF FOLGENDEN DREI SÄULEN

STETIGER AUSBAU DER  
MARKTPRÄSENZ UND DER  
MARKTANTEILE, NUTZEN  
VON WETTBEWERBSVORTEILEN  
ALS TRADE DEVELOPER.

FOKUS AUF DIE DYNAMISCHEN  
UND URBANEN BALLUNGS-  
RÄUME IN EUROPA, FOLLOW-  
YOUR-CUSTOMER-ANSATZ IN  
WACHSTUMSMÄRKTEN.

KONZENTRATION AUF DIE  
ZENTRALEN ASSETKLASSEN  
WOHNEN, HOTEL UND BÜRO.

# STRATEGIE UND ERFOLGSFAKTOREN

## **FOKUS AUF DEFINIERTE HEIMMÄRKTE UND ASSETKLASSEN**

Mit einem Anteil von mehr als 90 % des Portfoliobuchwerts 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. Ausschlaggebend für die erfolgreiche Entwicklung der UBM ist die regionale Präsenz ihrer Tochtergesellschaften, welche lokale Expertise gewährleisten. Darüber hinaus verfolgt die UBM einen Follow-your-Customer-Ansatz. Mit renommierten Partnern – hauptsächlich aus der Hotelindustrie – setzt das Unternehmen auch auf Projektentwicklungen in attraktiven Wachstumsregionen, die außerhalb der UBM-Heimmärkte angesiedelt sind.

Neben dem geografischen Schwerpunkt fokussiert die UBM ihre Aktivitäten auf die drei Assetklassen Wohnen, Hotel und Büro. Bei Wohnen und Hotel agiert das Unternehmen hauptsächlich in den Metropolen seiner Heimmärkte. Im Bürosegment entwickelt die UBM vor allem in Central-Business-District-Standorten sowie im Business-Park-Bereich an Standorten, die eine gute öffentliche Infrastrukturanbindung gewährleisten.

## **KONSEQUENTE PORTFOLIOREDUKTION**

Die UBM positioniert sich als reiner Trade Developer und strebt den substanziellen Abbau ihres Yield Portfolios an. Mit diesen Veräußerungen wird die Verbesserung der Effizienz von Kapitalisierung, Erlösen und Cashflows angestrebt. Der geplante Netto-Geldzufluss aus diesem Bereich soll 2016 bei rund € 100 Mio. liegen. Ziel ist hier eine langfristige Wertsteigerung des Vermögens, sodass das optimale Verkaufsergebnis Vorrang vor einem schnellen Verkauf hat.

## **FORWARD DEALS FÜR LANGFRISTIGES UND NACHHALTIGES GESCHÄFT NUTZEN**

Das historisch niedrige Zinsniveau und die damit verbundenen niedrigeren Renditen für Investoren führen zu einer hohen Nachfrage nach Forward Deals. Als Entwickler erhält die UBM durch den Abschluss eines Forward Deals bereits zu einem frühen Zeitpunkt Projektsicherheit und eine vertragliche Verkaufsfixierung. Gleichzeitig kann der Investor ein noch gestaltbares Projekt für das eigene Portfolio erwerben. Über den Verkauf von Yield Assets hinaus wird die UBM den Abschluss von Forward Deals für die Absicherung ihrer Cashflows und der Ertragssicherheit nutzen.

## **VERBESSERUNG DER KAPITALEFFIZIENZ**

Die UBM strebt eine schnellere Veräußerung ihrer Immobilien an. Dazu sollen selektiv die bereits erwähnten Forward Deals abgeschlossen werden. Zudem setzt das Unternehmen weiterhin auf das sogenannte Asset-light-Modell. Dabei werden Beteiligungsstrukturen gewählt, bei denen die Projekte nicht vollkonsolidiert, sondern at-equity im Finanzergebnis dargestellt werden. Durch diese Verbesserungen der Kapitaleffizienz soll die Nettoverschuldung langfristig um bis zu 40 % reduziert werden.

## **STEIGERUNG DER KAPITALMARKT-ORIENTIERUNG**

Durch die Börsennotierung profitiert die UBM bereits heute von ihrem Zugang zum Kapitalmarkt. Das Unternehmen verfügt über einen starken Kapitalmarktfokus und bekennt sich zu einem aktiven Investor-Relations-Ansatz. Im Berichtsjahr erfolgte der Segmentwechsel in den Standard Market Continuous der Wiener Börse, der Einstieg in den Prime Market ist für 2016 geplant. Damit sollen die Liquidität der Aktie langfristig weiter gesteigert und die Finanzierungsmöglichkeiten über den Kapitalmarkt optimiert werden.

# VERKAUFTE IMMOBILIEN

DER VERKAUFSPREIS DER INSGESAMT 13 OBJEKTE  
LAG BEI RUND € 380 MIO. DARAUSS RESULTIERTE EIN  
NETTO-GELDZUFLUSS VON RUND € 170 MIO.

HOTEL

**RADISSON  
BLU**  
WROCLAW

HOTEL

**ANDEL'S**  
BERLIN

BÜRO

**IQ**  
SALZBURG

WOHNEN

**ALEXANDER  
PLATZ**  
BERLIN

BÜRO

**ARENA**  
BOULE-  
VARD  
BERLIN

BÜRO

**GKB**  
CENTER  
GRAZ

BÜRO

**RATHAUS-  
VIERTEL**  
GUNT-  
RAMSDORF



BÜRO

**TRIKOT**  
MÜNCHEN

TEIL DER UNTERNEHMENSSTRATEGIE DER UBM IST DIE SUKZESSIVE REDUKTION DES BESTANDS-PORTFOLIOS. 2015 IST ES GELUNGEN, INSGESAMT 13 KAUFVERTRÄGE ZU UNTERZEICHNEN UND ZWÖLF OBJEKTE FINAL ZU ÜBERGEBEN.

HOTEL

**RAMADA**  
**TIVOLI**  
INNSBRUCK

HOTEL

**GKB**  
GRAZ

SONSTIGE

**MOTOR-**  
**WAY M6**

SONSTIGE

**REHA**  
**ZENTRUM**  
MÜNSTER

- Österreich
- Deutschland
- Polen
- Ungarn

BÜRO

**TWIN**  
**YARDS**  
MÜNCHEN



# INVESTOR RELATIONS

## KAPITALMARKTUMFELD

### HOHE VOLATILITÄT AN DEN INTERNATIONALEN MÄRKTEN

Die unsichere politische und wirtschaftliche Lage spiegelte sich am Aktienmarkt in außergewöhnlich großen Kursausschlägen wider. Nach einem breiten Aufschwung im ersten Drittel des Berichtsjahres, der in den Monaten April und Mai in Jahreshöchstständen des MSCI World Index resultierte, führten die schwachen Wirtschaftsdaten zu neuerlichen Kursrückgängen zur Jahresmitte. Die Abwertung der chinesischen Währung heizte die Konjunktursorgen weiter an und verstärkte den Abwärtstrend. Im vierten Quartal 2015 bewirkte die allgemeine Stabilisierung der weltweiten Konjunkturaussichten eine deutliche Kurserholung. Die Notenbankpolitik und ein weiterer Verfall des Ölpreises im Dezember führten dann aber – anstatt der erhofften Jahresendrallye – zu einer neuerlichen Korrektur. Trotz dieser hohen Volatilitäten im Jahresverlauf blieb der MSCI World Index 2015 im Vergleich zum Jahresendstand 2014 praktisch unverändert und erhöhte sich im Stichtagsvergleich lediglich um 0,2 %.

Der US-Börsenindex Dow Jones Industrial Average (DJIA) schloss 2015 erstmals seit sechs Jahren 2,2 % unter dem Indexstand des Vorjahres. Bedingt durch Kursverluste zu Jahresende legte der gesamteuropäische Aktienindex EURO STOXX 50 im Jahresverlauf per Saldo nur 3,8 % zu – und blieb damit deutlich unter den Erwartungen. Trotz der Turbulenzen rund um die Abwertung der chinesischen Währung führte die insgesamt starke Performance des japanischen Aktienmarkts zu einer substantiellen Erhöhung des japanischen Aktienindex NIKKEI 225 um 9,1 %. Insgesamt unbefriedigend fiel im Jahr 2015 die Kursentwicklung an den Börsen der Emerging Markets aus: Eine schwache Wirtschaftsentwicklung in mehreren großen Volkswirtschaften und Kapitalabflüsse führten zu einem Rückgang des MSCI Emerging Markets Index um 17,2 %. Damit liegt das Kursniveau am tiefsten Stand seit der Wirtschaftskrise des Jahres 2009.<sup>1</sup> Deutlich schwächer als in den Vorjahren entwickelte sich auch der EPRA/NAREIT Developed Europe.

Zwar schloss er 2015 mit einem höhern Kurs als zu Jahresende 2014, allerdings lag der Kursanstieg mit 18,5 % deutlich unter dem Wert des Vorjahres (25,6 %).<sup>2</sup>

### POSITIVE ENTWICKLUNG DER WIENER BÖRSE

Nach der schwachen Performance im Jahr 2014 legte der ATX 2015 um 11,0 % zu und erreichte damit einen europäischen Spitzenwert. Gestärkt wurde die Entwicklung von den günstigen makroökonomischen Daten für die Eurozone sowie den Maßnahmen der EZB, die sich positiv auf die Entwicklung der europäischen Aktienmärkte auswirkten. Ausgehend vom Jahrestief am 14. Jänner wurde im Mai ein Jahreshöchstwert von 2.681,44 Punkten erreicht. Danach trübte sich die Stimmung bis zum Ende des dritten Quartals etwas ein, um sodann erneut einen Aufwärtstrend zu erfahren und per Jahresende bei 2.396,94 Punkten zu schließen.

#### PERFORMANCEVERGLEICH DER BEDEUTENDSTEN INDIZES (30.12.2014 BIS 30.12.2015)<sup>3</sup>

Dow Jones Industrial Average	-2,2 %
EURO STOXX 50	3,8 %
NIKKEI 225	9,1 %
DAX	9,6 %
ATX	11,0 %
IATX	17,6 %
EPRA/NAREIT Developed Europe	18,5 %
MSCI Emerging Markets Index	-17,2 %
UBM-Aktie	53,3 %

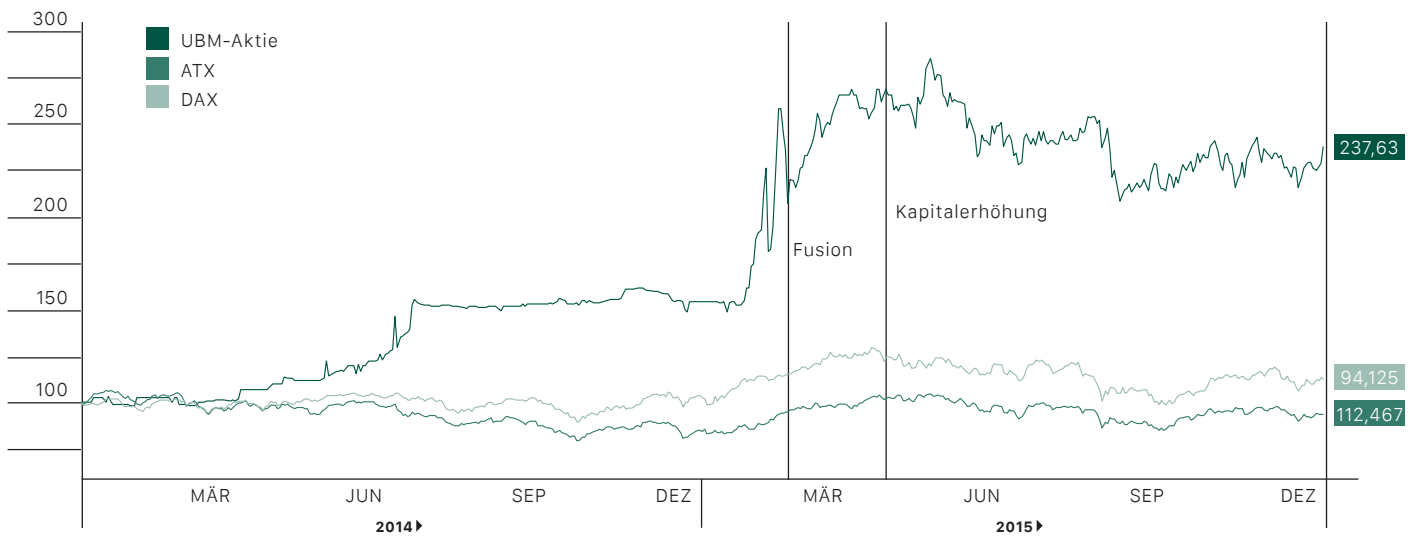
<sup>1</sup> Wiener Börse, 4. Quartal 2015 / Gesamtjahr 2015

<sup>2</sup> www.finanzen.net, Historische Daten

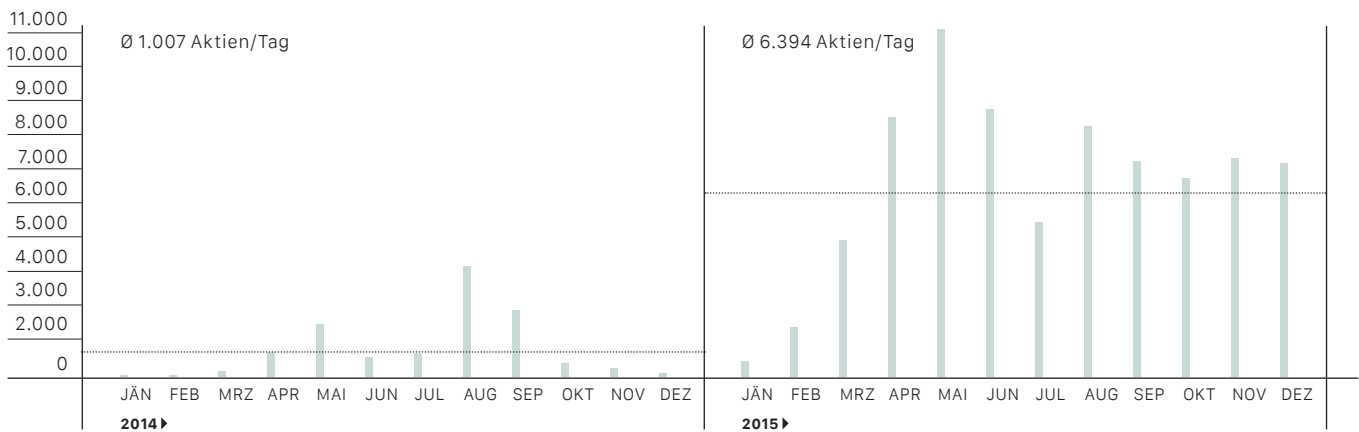
<sup>3</sup> Bloomberg



ENTWICKLUNG DER UBM-AKTIE IM INDEXVERGLEICH



ENTWICKLUNG DES HANDELSVOLUMENS DURCHSCHNITTLICHER TAGESSTÜCKUMSATZ/MONAT



WERTZUWACHS BEI DER UBM-AKTIE

Die Kursentwicklung der UBM-Aktie war 2015 von zwei zentralen strategischen Maßnahmen geprägt: der Verschmelzung mit der PIAG Immobilien AG im Februar und der Kapitalerhöhung im April. Mit einem Wertzuwachs von 53,3 % entwickelte sich die UBM-Aktie seit Jahresbeginn deutlich besser als in den Vorjahren und erreichte im Aktienranking der Wiener Börse Platz fünf der Top-Performer 2015. Zudem gelang der UBM im Berichtszeitraum eine markante Erhöhung des Handelsvolumens um rund 1.000 %. In Folge der Kapitalerhöhung und der Veröffentlichung des Jahresergebnisses 2014 erreichte die UBM-Aktie am 15. Mai 2015 mit € 43,80 ihren Höchstkurs. Dieser pendelte sich in der zweiten Jahreshälfte auf einem Niveau zwischen € 34,00 und € 37,00 ein, um am 30. Dezember 2015 mit einem Kurs von € 36,49 zu schließen (Anfangskurs € 23,80). Ihren Tiefststand

erreichte die UBM-Aktie bereits zu Jahresanfang, am 15. Jänner, mit € 23,00. Insgesamt verzeichnete die Aktie im Jahresverlauf ein Plus von mehr als 53,3 %.

Zum Bilanzstichtag lag die Börsenkapitalisierung der UBM-Aktie bei € 272,7 Mio. – ein Anstieg von rund 90,9 % zum Vorjahr (30. Dezember 2014). Diese Steigerung war unter anderem auf die Anhebung des Streubesitzes im Rahmen der Kapitalerhöhung zurückzuführen. Der Stückumsatz der UBM-Aktie belief sich 2015 pro Handelstag auf durchschnittlich 6.394 Aktien/Tag (Handelstage: 242) – dies entsprach einer Steigerung von 534 % im Vergleich zu 2014 (durchschnittlicher Stückumsatz/Tag: 1.007 –Handelstage: 167). Der gesamte Umsatz der UBM-Aktie (in Stück) stieg 2015 um 819 % auf 1.547.437 Aktien/Jahr – im Vergleich zu 168.213 Aktien/Jahr in 2014.

KENNZAHLEN DER UBM-AKTIE	2015	2014	2013	2012
Kurs per 30.12. (in €)	36,49	23,80	15,45	13,50
Jahreshöchstkurs (in €)	43,80	24,98	17,47	13,50
Jahrestiefstkurs (in €)	23,00	15,17	13,00	10,00
Ergebnis je Aktie (in €)	4,90	3,59	2,14	2,15
Dividende je Aktie (in €)	1,60*	1,25	0,62	0,55
Total Shareholder Return (TSR)	60,04	59,3	18,00	12,07
Dividendenrendite (DR)	4,38	5,25	3,56	4,07
Payout Ratio (in %)	32,6	34,8	29,0	27,0
Börsenkapitalisierung per 30.12. (in € Mio.)	272,7	142,8	92,7	81,0
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)	7,45	6,63	7,22	6,28
Anzahl der Aktien per 30.12. (in Stück)	7.472.180	6.000.000	6.000.000	6.000.000

\* Vorschlag an die Hauptversammlung

## KAUFEMPFEHLUNGEN DER ANALYSTEN BESTÄTIGT

Dem Dialog mit allen Kapitalmarktteilnehmern wird in der täglichen Investor-Relations-Arbeit ein sehr hoher Stellenwert eingeräumt. Erklärtes Ziel der UBM ist es, stets ein akkurates Bild des Konzerns zu vermitteln und damit eine angemessene Bewertung der UBM-Aktie zu ermöglichen. Für Investoren stellen die Unternehmensanalysen renommierter Institute eine wichtige Entscheidungsgrundlage dar. Aktuell wird die UBM-Aktie von fünf Investmenthäusern bewertet. Alle fünf Analysten haben ihre Kaufempfehlung 2015 bestätigt – wobei Baader Bank AG, Steubing AG und Erste Group ihre Kursziele im Laufe des Geschäftsjahres leicht nach unten korrigierten. Die Analysten der Erste Group hielten ihre Kaufempfehlung bei € 49,00, Kepler Cheuvreux bei € 50,00, Steubing AG bei € 45,00, SRC Research bei € 58,00 und die Baader Bank AG bei € 47,00. Der Schätzungsmedian von € 49,80 implizierte ein Kurspotenzial von 36,40 % (Basis: Schlusskurs 30. Dezember 2015).

ANALYSTENEMPFEHLUNGEN (Stand 31.12.2015)	KURSZIEL (in €)	EMPFEHLUNG	DATUM
<b>BAADER BANK AG</b> Christine Reitsamer	47,00	Buy	11.11.2015
<b>ERSTE GROUP</b> Martina Valenta	49,00	Buy	1.10.2015
<b>KEPLER CHEUVREUX</b> Thomas Neuhold	50,00	Buy	18.11.2015
<b>SRC RESEARCH</b> Thilo Gorlt	58,00	Buy	12.11.2015
<b>STEUHING AG</b> Jens Jung	45,00	Buy	4.1.2016



## GRUNDKAPITAL UND AKTIONÄRSSTRUKTUR

### ERHÖHUNG DER DIVIDENDE

Die UBM verfolgt mit einer Ausschüttungsquote von 30–50 % des Nettogewinns eine ergebnisorientierte Dividendenpolitik. Der konkrete Dividendenvorschlag wird in der Regel mit der Veröffentlichung des Jahresergebnisses vorgelegt. Für das Jahr 2015 schlägt die UBM eine Dividende von € 1,60 pro Aktie vor. Das entspricht einer Ausschüttungsquote von 32,6 % und liegt um 35 Cent bzw. 28 % über der Dividende des Vorjahres. Auf Basis des Schlusskurses 2015 (€ 36,49) lag die Dividendenrendite bei 4,38 %.

### KAPITALMASSNAHMEN

#### KAPITALERHÖHUNG

Nach der Finalisierung der Verschmelzung mit der PIAG Immobilien AG im Februar 2015 führte die UBM im April 2015 eine Kapitalerhöhung durch. Insgesamt konnten 1.462.180 neue Aktien platziert werden (Anzahl der Aktien zum 31. Dezember 2015: 7.472.180 Stück). Der Emissionserlös lag bei € 58,5 Mio. und wurde in neue Projekte – darunter „Wohnen am Rosenhügel“, QBC in Wien und Times II in Breslau, Polen – reinvestiert. Durch die Kapitalerhöhung konnte der Streubesitz der UBM auf 50,6 % gesteigert werden.

#### NEUE UNTERNEHMENSANLEIHE DER UBM

Im Dezember 2015 begab die UBM eine neue **4,25%-Unternehmensanleihe** (ISIN DE000A18UQM6) mit einem Gesamtvolumen von € 75 Mio. (Stückelung je Nominale: € 1.000) mit einer Lauf-

zeit von fünf Jahren. Der Zinssatz wird halbjährlich im Nachhinein, jeweils am 9. Juni und am 9. Dezember ausbezahlt. Das Angebot der 2015–2020-Teilschuldverschreibung richtete sich sowohl an institutionelle als auch an private Investoren in Österreich und Deutschland. Privatanleger in Deutschland und Österreich konnten die Teilschuldverschreibungen vom 30. November 2015 bis zum 4. Dezember 2015 über die Zeichnungsfunktionalität der Frankfurter Wertpapierbörse zeichnen. Die Kursbandbreite lag im Monat der Zeichnung zwischen 99,7 und 100,1; der Ultimokurs erreichte 100,1.

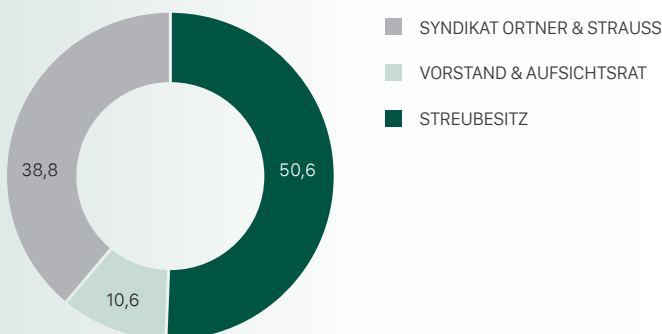
Soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise zurückgezahlt oder angekauft und entwertet, werden die Teilschuldverschreibungen zum Nennbetrag am 9. Dezember 2020 zurückgezahlt. Der Nettoemissionserlös der Anleihe wird für die Realisierung bestehender und neuer Projekte, insbesondere für die Forcierung der Aktivitäten in den Heimmärkten Österreich, Deutschland und Polen, verwendet. Gleichzeitig wurde ein Liquiditätsvorrat für potenzielle Unternehmensakquisitionen aufgebaut. Weiters dienen die Erlöse der Optimierung der Finanzierungsstruktur und der Stärkung der Finanzkraft sowie der teilweisen Refinanzierung bestehender Finanzverbindlichkeiten.

#### UBM-ANLEIHEN

Die **6%-UBM-Anleihe 2011–2016** (ISIN AT0000A0QR71) mit einem offenen Nominale von € 51,8 Mio. ist im geregelten Freiverkehr an der Wiener Börse zugelassen. Sie notierte 2015 in einer Kursbandbreite von 102,1 (Jahrestief 2014: 99,5) und 104,6 (Jahreshoch 2014: 104,9); der Ultimokurs lag bei 102,5 (2014: 102,8). Die Anleihe (Stand 31. Dezember 2015) hat eine Restlaufzeit von rund zehn Monaten und wird am 9. November 2016 zu 100 % getilgt.

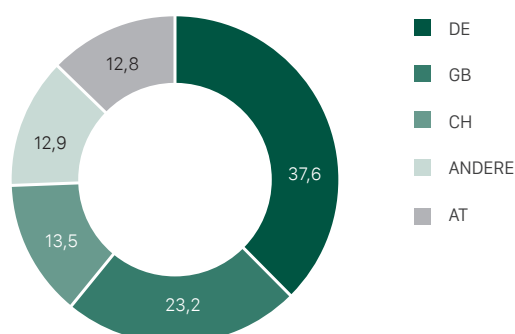
#### AKTIONÄRSSTRUKTUR IN %

STAND 31.12.2015



#### REGIONALE VERTEILUNG DER NEUEN AKTIEN IN %

STAND APRIL 2015



Die **4,875%-UBM-Anleihe 2014–2019** (ISIN AT0000185Y1) mit einem Nominale von € 200 Mio. ist im geregelten Freiverkehr an der Wiener Börse zugelassen. Sie notierte 2015 in einer Kursbandbreite von 100,3 (Jahrestief 2014: 100,1) und 103,5 (Jahreshoch 2014: 103,5); der Ultimokurs lag bei 102,3 (2014: 100,9). Die Anleihe hat eine Restlaufzeit von 3,6 Jahren und wird am 9. Juli 2019 zu 100 % getilgt.

## KAPITALMARKT IM FOKUS

Im Rahmen der strategischen Neuausrichtung wurde Anfang des Jahres 2015 ein verstärkter Kapitalmarktfokus beschlossen. Der erste Schritt wurde mit dem Wechsel vom Standard Market Auction der Wiener Börse in den Standard Market Continuous vollzogen. Für 2016 strebt die UBM einen weiteren Wechsel in den Prime Market der Wiener Börse an.

## INTENSIVIERUNG DER KAPITALMARKTKOMMUNIKATION

Der Dialog mit Analysten, institutionellen Investoren sowie Privataktionären erfolgt neben den gesetzlich vorgeschriebenen Meldepflichten (z. B. Ad-hoc-Meldungen, quartalsweise Zwischenmitteilungen/Finanzberichterstattung etc.) im Rahmen von persönlichen Meetings bei Roadshows und Konferenzen bzw. durch die Teilnahme an speziell für Privataktionäre ausgerichtete Veranstaltungen und Messen. Privataktionäre nützen regelmäßig die Hauptversammlung oder Anlegermessen, um den Dialog mit dem Investor-Relations-Team zu pflegen. Darüber hinaus finden zumindest halbjährlich Conference Calls für Analysten statt. Neben Konferenzteilnahmen und

Roadshows in London, Wien, Linz, Frankfurt, München, Düsseldorf, Köln, Zürich, Amsterdam, Warschau, Stockholm und Helsinki wurden 2015 für Anleger auch Conference Calls und Meetings organisiert. Zielpublikum waren nationale und internationale institutionelle Investoren.

Detaillierte Informationen über wesentliche Kennzahlen, die UBM-Aktie, Jahres- und Quartalsergebnisse, Finanznachrichten und Präsentationen, IR-Veranstaltungen und vieles mehr sind unter [www.ubm.at](http://www.ubm.at) abrufbar. Interessierte Anleger können darüber hinaus den IR-Newsletter der UBM unter [investor.relations@ubm.at](mailto:investor.relations@ubm.at) abonnieren, der über aktuelle Entwicklungen informiert.

### ALLGEMEINE INFORMATIONEN ZUR UBM-AKTIE

Börsennotierung	Wiener Börse, Std. Market Continuous
Market Maker	Erste Group, Kepler Cheuvreux
Börsenkürzel/ISIN	AT 0000815402
Bloomberg	UBS:AV
Reuters	UBMV.VI
E-Mail	<a href="mailto:investor.relations@ubm.at">investor.relations@ubm.at</a>
Website	<a href="http://www.ubm.at">www.ubm.at</a>

### KONTAKT

Dr. Julia Kozielski, HEAD OF INVESTOR RELATIONS  
 Valerie Streibel, M.A., BSc.  
[investor.relations@ubm.at](mailto:investor.relations@ubm.at)

### FINANZKALENDER 2016

Veröffentlichung Jahresfinanzbericht und Geschäftsbericht 2015	25.4.2016
Pressekonferenz	25.4.2016
Veröffentlichung Zwischenmitteilung über das 1. Quartal 2016	12.5.2016
135. ordentliche Hauptversammlung: 11:00 Uhr, EURO PLAZA, Am Euro Platz 2, Gebäude G, 1120 Wien	25.5.2016
Handel ex Dividende an der Wiener Börse	1.6.2016
Record Date Dividende	2.6.2016
Zahltag der Dividende für das Geschäftsjahr 2015	3.6.2016
Zinszahlung UBM-Anleihe 2015	9.6.2016
Zinszahlung UBM-Anleihe 2014	9.7.2016
Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht 2016	29.8.2016
Zinszahlung/Rückzahlung UBM-Anleihe 2011	9.11.2016
Veröffentlichung Zwischenmitteilung über das 3. Quartal 2016	11.11.2016
Zinszahlung UBM-Anleihe 2015	9.12.2016

# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Nach der Übernahme der UBM und der Abspaltung des Immobiliengeschäfts von der PORR 2014 erfolgte im Geschäftsjahr 2015 die erfolgreiche Fusion von PIAG und UBM. Das Jahr 2015 stellte die Bewährungsprobe für die neuen Strukturen der UBM Development AG dar. Die Herausforderung für den Vorstand lag darin, zwei unterschiedliche börsennotierte Organisationseinheiten zu einem harmonischen Ganzen zusammenzuführen. Dies musste umgesetzt werden, während gleichzeitig die Geschäftstätigkeit des Unternehmens unter den neuen Gesichtspunkten eines Trade Developers an die erfolgreichen Vorjahre anschließen sollte. Insbesondere das vom Vorstand selbst vorgegebene, ambitionierte Verkaufsprogramm stellte eine zusätzliche Herausforderung dar. Der Aufsichtsrat hält fest, dass der Vorstand alle in ihn gesetzten Erwartungen erfüllt hat. Im Hinblick auf das ausgezeichnete Jahresergebnis 2015 wurden die Ziele weit übertroffen.

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand laufend über die Fortschritte bei Umstrukturierung, Verkaufsprogramm und neuen Development-Projekten umfassend informiert und hat alle dafür notwendigen Beschlüsse ausführlich geprüft und einstimmig beschlossen. Daneben wurde die strategische Ausrichtung des Unternehmens laufend evaluiert und mit dem Vorstand diskutiert. Der Aufsichtsrat dankt neben dem Vorstand auch allen Mitarbeitern der UBM Development AG für den unermüdlichen Einsatz und die ausgezeichnete Arbeit im abgelaufenen Jahr.

Der Aufsichtsrat hat die Entwicklung der Gesellschaft im Rahmen der ihm zukommenden Aufgaben aktiv begleitet und unterstützt. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat gemäß § 81 AktG laufend durch mündliche und schriftliche Berichte zeitnah und umfassend über die Geschäfts- und Finanzlage des Konzerns und seiner Beteiligungen, über Personal- und Planungsfragen sowie über Investitions- und Akquisitionsvorhaben und



besprach Strategie, Geschäftsentwicklung und Risikomanagement mit dem Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat fasste in insgesamt sechs Sitzungen die jeweils erforderlichen Beschlüsse. Zu den zustimmungspflichtigen Geschäften gemäß § 95 Abs. 5 AktG bzw. gemäß Geschäftsordnung für den Vorstand wurden die erforderlichen Genehmigungen eingeholt; in dringenden Fällen in Form schriftlicher Stimmabgabe. Die durchschnittliche Präsenzrate in den Aufsichtsratssitzungen betrug 93,8 %. Am 13. April 2015 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses 2014 unter Beiziehung der

Wirtschaftsprüfer statt. Am 15. September 2015 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses unter Beiziehung der Wirtschaftsprüfer statt, die sich mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Überwachung der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des internen Revisionssystems und des Risikomanagementsystems der Gesellschaft befasste.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 der UBM Development AG samt Anhang und Lagebericht sowie der nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 und der Konzernlagebericht wurden von der BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft geprüft. Die Prüfung aufgrund der Bücher und Schriften der Gesellschaft, sowie der vom Vorstand erteilten Aufklärungen und Nachweise ergab, dass die Buchführung und der Jahres- und Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und zu wesentlichen Beanstandungen kein Anlass gegeben war. Der Lagebericht und der Konzernlagebericht stehen im Einklang mit dem Jahres- und Konzernabschluss. Die genannte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat daher einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahres- und Konzernabschluss erteilt.

Sämtliche Abschlussunterlagen, der Corporate-Governance-Bericht, der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands und die Prüfungsberichte der Abschlussprüfer wurden am 22. April 2016 im Prüfungsausschuss eingehend mit dem Prüfer behandelt und dem Aufsichtsrat vorgelegt.

Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 sowie den Lagebericht, den Corporate-Governance-Bericht sowie den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands nach intensiver Erörterung und Prüfung gebilligt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 ist damit festgestellt. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben weiters den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2015 sowie den Konzernlagebericht gebilligt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung an.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Kunden und Aktionären für ihr Vertrauen und ihre Verbundenheit zur UBM sowie beim Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz im abgelaufenen Jahr und die erfolgreiche Zusammenarbeit.

Wien, im April 2016

Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

# CORPORATE-GOVERNANCE- BERICHT

---

Die UBM Development AG versteht Corporate Governance als gesamtheitliches Konzept im Kontext einer verantwortungsvollen und transparenten Unternehmensführung sowie der damit verbundenen umfassenden Kontrolle. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten im Interesse des Unternehmens und seiner Beschäftigten eng zusammen und befinden sich in ständiger Evaluierung hinsichtlich der strategischen Ausrichtung des UBM-Konzerns. Ein stetiger Dialog mit den relevanten Interessensgruppen schafft Vertrauen, auch für das unternehmerische Handeln, und legt damit die Basis für eine zukunftsfähige Unternehmensentwicklung.

Der UBM-Konzern hat bislang keine Verpflichtungserklärung zur Einhaltung des „Österreichischen Corporate Governance Kodex“ abgegeben, weil der Kodex aufgrund des Prime-Market-Regelwerks nur auf Emittenten zwingend anzuwenden ist, deren Aktien im Prime Market notieren. Die Aktien der UBM notieren derzeit im Marktsegment Standard Market Continuous.

Die Unterwerfung unter den Corporate Governance Kodex ist daher für die UBM nicht verpflichtend. Die UBM hielt aber in den vorangegangenen Jahren sämtliche gesetzliche Bestimmungen sowie einen großen Teil der „Comply or Explain“-Regeln (C-Regeln) des Corporate Governance Kodex ein. Das Unternehmen strebt weiter die volle Einhaltung des vom Österreichischen Arbeitskreis für Corporate Governance veröffentlichten „Österreichischen Corporate Governance Kodex“ an. Dieser Kodex ist auf der Website des Arbeitskreises für Corporate Governance unter [www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at) verfügbar und öffentlich zugänglich.





# DER VORSTAND

Mag. Karl Bier wurde 1955 in Wien, Österreich, geboren. Er schloss 1979 das Studium der Rechtswissenschaft an der Universität Wien, Österreich, ab. 1980 trat er in den Dienst der IMMORENT und war dort für Projektentwicklung, Finanzierung und Steuerangelegenheiten zuständig. In der Folge hatte er Führungspositionen bei einigen regionalen Gesellschaften und Projektgesellschaften inne. Seit 1992 ist Karl Bier ein Mitglied des Vorstands der UBM und seit 1998 ist er auch Vorsitzender desselben. Gemäß der Geschäftsordnung des Vorstands ist Karl Bier als Vorstandsmitglied verantwortlich für Business Guidelines, Business Development, Investor Relations, Unternehmenskommunikation, Group Management, Audit & Risk Management, Internes Audit und Human Resources.

DI Martin Löcker wurde 1976 in Leoben, Österreich, geboren. Er schloss im Jahr 2000 das Studium des Wirtschaftsingenieurwesens/Bauwesens an der Technischen Universität Graz, Österreich ab und erwarb im Jahr 2005 einen postgraduellen Abschluss in Immobilienökonomie an der European Business School in München, Deutschland. Er trat 2001 in den Dienst der PORR-Gruppe und ihrer Tochtergesellschaft UBM. Hier war er für Projekte in Österreich, Frankreich und Deutschland verantwortlich, außerdem hat er seit 2007 Führungspositionen bei der UBM und ihrer Tochterfirma Münchner Grund inne. Seit dem 1. März 2009 ist er Mitglied des Vorstands. Gemäß der Geschäftsordnung des Vorstands ist Martin Löcker verantwortlich für Development und Technik in den Märkten Deutschland, Polen, Tschechien und Westeuropa sowie für Hotelmanagement.

Heribert Smolé wurde 1955 in Knittelfeld, Österreich, geboren. 1973 trat er in den Dienst der PORR-Gruppe und 1985 wurde er Abteilungsleiter der kaufmännischen Verwaltung für Beteiligungen. 1990 wurde er Prokurist der UBM (damals Teil der PORR-Gruppe) und übernahm nach und nach die Funktionen des Geschäftsführers und des kaufmännischen Leiters verschiedener Gesellschaften der PORR-Gruppe. 1996 qualifizierte er sich für die Bereiche Immobilienverwaltung sowie Realitätenentwicklung. Heribert Smolé ist seit 1997 Mitglied des

Vorstands. Gemäß der Geschäftsordnung des Vorstands umfassen seine Aufgaben die Bereiche Finanzen & Controlling, Rechnungswesen, Steuern sowie Versicherungen und Device Management.

DI Claus Stadler wurde 1970 in Vöcklabruck, Österreich, geboren. 1997 schloss er das Studium der Architektur an der Technischen Universität Wien, Österreich, ab. Er trat 1998 in den Dienst der PORR-Gruppe und war hier für Projekte in Österreich, Deutschland, Kroatien und Rumänien verantwortlich. In den Jahren 2005 bis 2011 arbeitete er für die Österreichischen Bundesbahnen (ÖBB), von 2008 bis 2011 als Geschäftsführer der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, der ÖBB-Werbecenter GmbH sowie verschiedener Projektgesellschaften. 2012 wurde er Geschäftsführer der STRAUSS & PARTNER Development GmbH. Mit seiner Bestellung zum Vorstand der UBM im Jahr 2015 umfasst sein Aufgabengebiet die Immobilienentwicklung mit Fokus Österreich und Südosteuropa sowie IT- und Qualitätsmanagement.

Mag. Michael Wurzinger, MRICS, wurde 1971 in Salzburg, Österreich, geboren. Er schloss 1997 das Studium der Betriebswirtschaft an der Universität Innsbruck, Österreich, ab. 2006 wurde er Mitglied der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Nach dem Studium begann er 1997 seine Laufbahn bei der Constantia Privatbank AG, ab 2004 war er Leiter des Immobilien Asset Management und der Projektentwicklung für Österreich. 2006 wurde er zudem Mitglied des Direktoriums der Bank. Von 2008 bis 2010 war er Mitglied des neuen Vorstands und COO der IMMOFINANZ AG. 2011 wechselte er als Sprecher der Geschäftsführung zur PORR Solutions Immobilien- und Infrastrukturprojekte GmbH (heute STRAUSS & PARTNER Development GmbH). Im Jänner 2015 erfolgte seine Bestellung zum Mitglied des Vorstands und COO der UBM. Er ist verantwortlich für die Bereiche Asset Management, Transaction, Marketing, Recht und Compliance.

**DER VORSTAND DER GESELLSCHAFT**

Gemäß § 6 der Satzung der UBM besteht der Vorstand aus zwei bis sechs Mitgliedern. Seit Mai 2015 besteht der Vorstand aus fünf Personen. Der Aufsichtsrat kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden ernennen und stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen. Der Vorstand fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Ist ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstands ernannt, so gibt seine Stimme bei Stimmgleichheit den Ausschlag.

Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von höchstens fünf Jahren bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit (jeweils für höchstens fünf Jahre) ist zulässig. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung eines Vorstandsmitglieds vor Ablauf der Amtszeit widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, etwa bei grober Pflichtverletzung oder wenn die Hauptversammlung dem Vorstandsmitglied das Vertrauen entzieht.

**MAG. KARL BIER**

geboren am 3.3.1955  
Vorstandsvorsitzender  
seit 1.8.1992  
bestellt bis 31.12.2016

Die UBM wird durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Mit den gesetzlichen Einschränkungen kann die UBM auch durch zwei Prokuristen vertreten werden.

Die nachfolgende Aufstellung zeigt die Mitglieder des Vorstands, ihr Geburtsdatum, ihre Position, das Datum ihrer erstmaligen Bestellung und das voraussichtliche Ende ihrer Mandatsperiode. Der Vorstand setzte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr 2015 aus folgenden Personen zusammen: Mag. Karl Bier, DI Martin Löcker, Heribert Smolé, DI Claus Stadler, Mag. Michael Wurzinger.

Die Vorstandsmitglieder Mag. Karl Bier, Heribert Smolé, DI Martin Löcker und Mag. Michael Wurzinger üben keine Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen (nicht in den Konzernabschluss einbezogenen) Gesellschaften aus. DI Claus Stadler ist bei folgenden Gesellschaften als Mitglied im Aufsichtsrat tätig: Gläri GmbH (seit 2016) und BauWelt Handels-Aktiengesellschaft.

**DI MARTIN LÖCKER**

geboren am 13.3.1976  
Vorstandsmitglied  
seit 1.3.2009  
bestellt bis 31.12.2016

**HERIBERT SMOLÉ**

geboren am 16.2.1955  
Vorstandsmitglied  
seit 15.7.1997  
bestellt bis 31.12.2016

**DI CLAUS STADLER**

geboren am 4.7.1970  
Vorstandsmitglied  
seit 29.5.2015  
bestellt bis 19.2.2018

**MAG. MICHAEL WURZINGER, MRICS**

geboren am 9.4.1971  
Vorstandsmitglied  
seit 15.1.2015  
bestellt bis 19.2.2018



# DER AUF SICHTSRAT

---

Der Aufsichtsrat der UBM setzt sich aus den von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern zusammen. Gemäß § 9 der Satzung der UBM beträgt die Zahl der von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder mindestens drei und höchstens zwölf. Im Jahr 2015 bestand der Aufsichtsrat der UBM aus acht von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern.

Die Aufsichtsratsmitglieder werden, falls nicht für eine kürzere Funktionsperiode, für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung des Aufsichtsrats für das vierte Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem das Aufsichtsratsmitglied gewählt wird, wird hierbei nicht mitgerechnet. Scheiden gewählte Mitglieder vor dem Ablauf der Funktionsperiode aus, so bedarf es der Ersatzwahl erst in der nächsten Hauptversammlung. Eine Ersatzwahl durch eine außerordentliche Hauptversammlung ist jedoch innerhalb von sechs

Wochen vorzunehmen, wenn die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder unter drei sinkt. Jedes Mitglied des Aufsichtsrats kann sein Amt unter Einhaltung einer Frist von 21 Tagen auch ohne wichtigen Grund durch schriftliche Mitteilung an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats niederlegen.

Der Aufsichtsrat wählt alljährlich nach der ordentlichen Hauptversammlung aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen oder zwei Stellvertreter. Im Fall von zwei Stellvertretern wird vom Aufsichtsrat die Reihenfolge der Stellvertretung festgelegt. Scheiden im Laufe der Amtszeit der Vorsitzende oder einer der gewählten Stellvertreter aus ihrem Amt aus, hat der Aufsichtsrat unverzüglich eine Neuwahl für den Ausgeschiedenen vorzunehmen.

Nach den Vorschriften der Satzung ist der Aufsichtsrat beschlussfähig, wenn mindestens drei Aufsichtsratsmitglieder, darunter der Vorsitzende oder ein Stellvertreter, an der Beschlussfassung teil-

nehmen. Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit – auch bei Wahlen – entscheidet der Vorsitzende (Dirimierungsrecht). Die Art der Abstimmung bestimmt der Vorsitzende. Der Aufsichtsrat hat, so oft es die Interessen der Gesellschaft erfordern, mindestens aber vierteljährlich, eine Sitzung abzuhalten.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2015 sechs ordentliche Aufsichtsrats-sitzungen abgehalten.

## **AUF SICHTSRAT:**

**ING. KARL-HEINZ STRAUSS, MBA, FRICS  
(VORSITZENDER)**

**DI IRIS ORTNER**

**(STELLVERTRETENDE VORSITZENDE)**

**MMAG. CHRISTIAN B. MAIER**

**DI KLAUS ORTNER**

**DR. LUDWIG STEINBAUER**

**MAG. PAUL UNTERLUGGAUER**

**HON.-PROF. DR. BERNHARD VANAS**

**DR. SUSANNE WEISS**



**PERSONELLE ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATS**

Die nachstehende Auflistung zeigt die im Geschäftsjahr 2015 bestellten Mitglieder des Aufsichtsrats, ihr Geburtsdatum, ihre Position, das Datum ihrer ersten Bestellung zum Mitglied des Aufsichtsrats sowie das voraussichtliche Ende ihrer Amtsperiode:

NAME	GEBURTSDATUM	POSITION	MITGLIED SEIT	BESTELLT BIS
Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS <sup>1</sup>	27.11.1960	Vorsitzender	14.4.2011	HV 2019
DI Iris Ortner <sup>2</sup>	31.8.1974	Stellvertretende Vorsitzende	14.4.2011	HV 2019
MMag. Christian B. Maier	9.1.1966	Mitglied	3.5.2013	HV 2019
Mag. Wolfhard Fromwald <sup>3</sup>	22.6.1952	Mitglied	30.4.2014	15.1.2015
Dr. Johannes Pepelnik <sup>4</sup>	14.6.1970	Mitglied	25.6.2004	15.1.2015
DI Klaus Ortner <sup>5</sup>	26.6.1944	Mitglied	15.1.2015	HV 2019
Dr. Ludwig Steinbauer	26.10.1965	Mitglied	15.1.2015	HV 2019
Mag. Paul Unterluggauer	28.4.1967	Mitglied	15.1.2015	HV 2019
Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas	10.7.1954	Mitglied	15.1.2015	HV 2019
Dr. Susanne Weiss	15.4.1961	Mitglied	15.1.2015	HV 2019

1 Ing. Karl-Heinz Strauss war seit 27.2.2013 stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats und ist seit 18.9.2014 Vorsitzender des Aufsichtsrats.

2 DI Iris Ortner ist seit 18.9.2014 stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats und war bereits von 2.7.2003 bis 5.5.2010 Mitglied des Aufsichtsrats.

3 Ausgeschieden am 15.1.2015

4 Ausgeschieden am 15.1.2015

5 DI Klaus Ortner war bereits von 16.3.2000 bis 14.5.2014 Mitglied des Aufsichtsrats.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft üben jeweils folgende weitere Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen (nicht in den Konzernabschluss einbezogenen) Gesellschaften zum 31. Dezember 2015 aus:

NAME	GESELLSCHAFT	FUNKTION
Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS	DATAX HandelsgmbH	Aufsichtsratsmitglied
	KAPSCH-Group Beteiligungs GmbH	Aufsichtsratsmitglied
	Kapsch Aktiengesellschaft	Aufsichtsratsmitglied
	PORR BAU GMBH	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	TEERAG-ASDAG Aktiengesellschaft	Vorsitzender des Aufsichtsrats
DI Iris Ortner, MBA	ELIN GmbH	Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats
	PORR AG*	Aufsichtsratsmitglied
	TKT Engineering Sp. z o.o. (Polen)	Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats
MMag. Christian B. Maier	PORR BAU GMBH	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
	Rath Aktiengesellschaft	Aufsichtsratsmitglied
	TEERAG-ASDAG Aktiengesellschaft	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
	RAIFFEISENBANK AICHFELD eGen	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	PORR Beteiligungs-Aktiengesellschaft in Liqu.	Vorsitzender des Aufsichtsrats

NAME	GESELLSCHAFT	FUNKTION
DI Klaus Ortner	ELIN GmbH	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	PORR AG*	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Dr. Ludwig Steinbauer	–	–
Mag. Paul Unterluggauer	–	–
Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas	PORR AG*	Aufsichtsratsmitglied
	SDN Beteiligungs GmbH	Aufsichtsratsmitglied
Dr. Susanne Weiss	ROFA AG	Vorsitzende des Aufsichtsrats
	PORR AG*	Aufsichtsratsmitglied
	Schattdecor AG	Aufsichtsratsmitglied
	Wacker Chemie AG	Aufsichtsratsmitglied

\*Börsennotiert

## AUSSCHÜSSE

Die Satzung sieht vor, dass der Aufsichtsrat aus seiner Mitte Ausschüsse bilden kann. Der Aufsichtsrat hat in Entsprechung des § 92 Abs. 4a AktG aus seiner Mitte einen Prüfungsausschuss gebildet. In der Aufsichtsratssitzung am 20. Februar 2015 wurden gemäß § 92 Abs. 4 AktG außerdem ein Nominierungsausschuss sowie einen Vergütungsausschuss eingerichtet.

### PRÜFUNGS-AUSSCHUSS

Zu den Aufgaben des Prüfungsausschusses gehören (i) die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, (ii) die Überwachung der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, gegebenenfalls des internen Revisionssystems, und des Risikomanagementsystems der Gesellschaft, (iii) die Überwachung der Abschlussprüfung und der Konzernabschlussprüfung, (iv) die Prüfung und Überwachung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers (Konzernabschlussprüfers), insbesondere im Hinblick auf die für die UBM erbrachten zusätzlichen Leistungen, (v) die Prüfung des Jahresabschlusses und die Vorbereitung seiner Feststellung, die Prüfung des Vorschlags für die Gewinnverteilung, des Lageberichts und gegebenenfalls des Corporate-Governance-Berichts sowie die Erstattung des Berichts über die Prüfungsergebnisse an den Aufsichtsrat, (vi) gegebenenfalls die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts sowie die Erstattung des Berichts über die Prüfungsergebnisse an den Aufsichtsrat des Mutterunternehmens, und (vii) die Vorbereitung des Vorschlags des Aufsichtsrats für die Auswahl des Abschlussprüfers (Konzernabschlussprüfers).

Der Prüfungsausschuss hielt im Geschäftsjahr 2015 zwei Sitzungen ab. Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Ing. Karl-

Heinz Strauss (Vorsitzender), DI Iris Ortner, MMag. Christian B. Maier (Finanzexperte) und Dr. Susanne Weiss.

### NOMINIERUNGS-AUSSCHUSS

Der Nominierungsausschuss befasst sich mit den Personalangelegenheiten der Vorstands- sowie Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft (Vorbereitung von Vorstandsbestellungen, Nachfolgeplanung etc.). Der Nominierungsausschuss besteht aus folgenden Aufsichtsratsmitgliedern: Ing. Karl-Heinz Strauss (Vorsitzender), DI Iris Ortner und Dr. Susanne Weiss. Seit der Bildung des Ausschusses im Februar 2015 gab es keine zusätzlichen Nominierungen von Vorständen. Mag. Michael Wurzinger und DI Claus Stadler wurden bereits davor bestellt bzw. designiert.

### VERGÜTUNGS-AUSSCHUSS

Der Vergütungsausschuss befasst sich mit den Angelegenheiten der Vergütung der Vorstandsmitglieder und dem Inhalt von Anstellungsverträgen mit Vorstandsmitgliedern. Im Jahr 2015 tagte der Vergütungsausschuss zweimal. Er besteht aus folgenden Mitgliedern: Ing. Karl-Heinz Strauss (Vorsitzender), DI Iris Ortner und Dr. Susanne Weiss (Vergütungsexpertin).

## MITBESTIMMUNG DER ARBEITNEHMER IM AUFSICHTSRAT

Mit der Betriebsratswahl am 15. Juni 2015 und der anschließenden, nach Ablauf der Einspruchsfrist, stattfindenden konstituierenden Sitzung am 30. Juli 2015 trat die Arbeitnehmervertretung der Gesellschaft und ihrer Österreich-Tochter STRAUSS & PARTNER Development GmbH offiziell ihr Amt an. Im abgelaufenen Geschäftsjahr erfolgte noch keine Entsendung

von Arbeitnehmervertretern in den Aufsichtsrat; dies ist jedoch für das Geschäftsjahr 2016 in Vorbereitung.

## FRAUENFÖRDERUNG

Die UBM arbeitet verstärkt daran, den Frauenanteil in ihrer Organisation zu heben. Im Vergleich zu anderen Unternehmen der Immobilienbranche schneidet die UBM konzernweit per 31. Dezember 2015 mit sieben Frauen in leitenden Positionen, d. h. 21 % (inkl. Vorstand, erste und zweite Führungsebene), durchaus positiv ab. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet das eine konstante Entwicklung. Zusätzlich befinden sich zwei weibliche Mitglieder im Aufsichtsrat der UBM. Es ist darauf hinzuweisen, dass die UBM selbst im Bereich der Vorstandsebene keinen Einfluss auf die Besetzung ausüben kann; die Vorstandsmitglieder werden vom Aufsichtsrat berufen und gewählt.

Im Führungskräfte-Recruiting sowie in der Belegschaft insgesamt liegt der Fokus des Unternehmens besonders auf der Suche nach geeigneten Kandidatinnen. Im Jahr 2015 waren von den konzernweit 28 neu eingestellten Mitarbeitern 14 Frauen und 14 Männer. Es bestehen keine Gehaltsunterschiede zwischen Männern und Frauen bei gleicher Tätigkeit und gleicher Ausbildung. Bereits bei den Stellenausschreibungen werden Frauen konkret angesprochen.

Als nachhaltig wirtschaftender Konzern orientiert sich die UBM an gesellschaftsrelevanten Themen wie der Chancengleichheit am Arbeitsplatz. Das Unternehmen behandelt seine Mitarbeiter gleich – ohne Differenzierung nach Geschlecht, gesellschaftlicher Herkunft, sexueller Orientierung, Nationalität, Religion oder Alter. Jeder Form von Diskriminierung oder Mobbing wird entschieden entgegengetreten.

## VERGÜTUNGSBERICHT

### ALLGEMEINE GRUNDSÄTZE DER VERGÜTUNGSPOLITIK

Die Vergütung des Vorstands der UBM setzt sich aus erfolgsunabhängigen (Fixum und Pensionszusagen) und erfolgsbezogenen Komponenten (variabler Leistungsbonus) zusammen. Aktienoptionspläne bestehen keine.

### FIXBEZÜGE

Die Höhe des Fixbezugs des jeweiligen Vorstands richtet sich nach dem Verantwortungsbereich gemäß Geschäftsverteilungsplan. Für etwaige Nebentätigkeiten von Vorstandsmitgliedern bedarf es der Zustimmung des Aufsichtsrats. Das Fixum wird als erfolgsunabhängige Grundvergütung monatlich anteilig als Gehalt ausgezahlt. Die Vorstandsmitglieder erhalten

zusätzlich Nebenleistungen in Form von Sachbezügen (Dienstwagenutzung, Telefon, Reisespesen), die allen Vorstandsmitgliedern prinzipiell in gleicher Weise zustehen.

### VARIABLE/ERFOLGSBEZOGENE VERGÜTUNG

Für den Vorstandsvorsitzenden beträgt der Maximalwert für den variablen Leistungsbonus 2,5 % vom EBT der Bilanz, maximal jedoch € 300.000,00 brutto jährlich. Die Berechnung orientiert sich am Konzernjahresergebnis nach Minderheitsanteilen. Erreicht oder überschreitet dieses Konzernjahresergebnis den mit dem Vergütungsausschuss definierten Betrag, so steht dem Vorstandsvorsitzenden der Maximalbetrag des variablen Leistungsbonus zu. Liegt dieses Ergebnis unter dem definierten Betrag, so steht ein aliquoter Anteil zu.

Die Vorstandsmitglieder Heribert Smolé und DI Martin Löcker erhalten einen variablen Leistungsbonus nach dem obigen Schema, jedoch maximal je € 200.000,00 brutto jährlich. Die Vorstandsmitglieder DI Claus Stadler und Mag. Michael Wurzinger erhalten einen variablen Leistungsbonus mit einem Maximalbetrag von € 236.300,00 bzw. € 271.200,00 brutto jährlich.

Für die erfolgreiche Durchführung der Kapitalerhöhung 2015 erhielten Mag. Karl Bier, DI Marin Löcker und Heribert Smolé einen Sonderbonus in der Höhe von jeweils € 100.000,00.

### PENSIONSREGELUNGEN

Der Vorsitzende des Vorstands verfügt über eine direkte Pensionszusage, die – abhängig vom Pensionsantrittsalter – bis zu 30 % des letzten festen Gehaltsbezugs zum Zeitpunkt der Auflösung des Anstellungsverhältnisses betragen kann. Für die anderen Vorstandsmitglieder wird jährlich in eine Pensionskasse eingezahlt. Die Höhe der Zahlung richtet sich nach dem Lebensalter. Im Geschäftsjahr 2015 wurden Rückstellungen in Höhe von € 118.179 dotiert.

Mag. Karl Bier hat Anspruch auf Abfertigung nach analoger Anwendung des gesetzlichen Abfertigungsanspruches gemäß Angestelltengesetz. Heribert Smolé, Mag. Michael Wurzinger, DI Claus Stadler und DI Martin Löcker haben keine Ansprüche auf Abfertigung bei Beendigung des Anstellungsverhältnisses. Im Geschäftsjahr 2015 wurden Rückstellungen in Höhe von € 27.168 dotiert.

### D&O-VERSICHERUNG

Für die Mitglieder des Vorstands besteht eine D&O-Manager-Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung, deren Kosten von der Gesellschaft getragen werden.

VERGÜTUNG DER VORSTANDS-MITGLIEDER 2015 (in €) <sup>1</sup>	GEHALTSBEZUG	VARIABLE VERGÜTUNG	PENSIONS-KASSE	GESAMT
Mag. Karl Bier	359.636,78	400.000,00	n/a	<b>759.636,78</b>
Heribert Smolé	248.402,71	300.000,00	18.092,89	<b>566.495,60</b>
DI Martin Löcker	228.257,68	300.000,00	9.500,54	<b>537.758,22</b>
Mag. Michael Wurzinger	260.797,83	247.348,30	7.686,00	<b>515.832,13</b>
DI Claus Stadler	140.493,52	137.205,24	0,00	<b>277.698,76</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1.237.588,52</b>	<b>1.384.553,54</b>	<b>35.279,43</b>	<b>2.657.421,49</b>

1 In diesen Bezügen sind die Rückstellungsdotierungen für Abfertigungen und Pensionen nicht enthalten.

## VERGÜTUNG DER AUFSICHTSRATSMITGLIEDER

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 20. Mai 2015 wurde die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats wie folgt festgesetzt: Es wurde beschlossen, dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats eine feste Vergütung von € 25.000,00 pro Jahr, der stellvertretenden Vorsitzenden eine Vergütung von € 20.000,00 pro Jahr und den übrigen Mitgliedern eine feste Vergütung von € 15.000,00 pro Jahr zu gewähren. Das Sitzungsgeld wurde mit € 1.000,00 pro Sitzung des Aufsichtsrats oder eines seiner Aus-

schüsse festgesetzt. Mitglieder des Aufsichtsrats, die nicht in Österreich ansässig sind, erhalten zusätzlich die österreichische Quellensteuer von der Gesellschaft erstattet. Die feste Vergütung ist einmal jährlich jeweils im Nachhinein binnen vier Wochen nach der ordentlichen Hauptversammlung zur Zahlung fällig. Das Sitzungsgeld ist jeweils innerhalb von vier Wochen nach einer Aufsichtsratssitzung zu zahlen.

VERGÜTUNG DER AUFSICHTSRATSMITGLIEDER 2015 (in €)	FIX GEWÄHRTE VERGÜTUNG <sup>6</sup>	SITZUNGSGELD <sup>7</sup>
Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS (Vorsitzender)	25.000,00	2.498,76
DI Iris Ortner (Stellvertretende Vorsitzende)	20.000,00	2.498,76
MMag. Christian B. Maier	15.100,00	1.498,76
DI Klaus Ortner	14.424,66	2.374,07
Dr. Ludwig Steinbauer	14.424,66	2.498,76
Mag. Paul Unterluggauer	14.424,66	2.498,76
Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas	14.424,66	2.498,76
Dr. Susanne Weiss	14.424,66	2.374,07
Mag. Wolfhard Fromwald <sup>8</sup>	575,34	-
Dr. Johannes Pepelnik <sup>9</sup>	575,34	-

6 Auszahlung vier Wochen nach ordentlicher Hauptversammlung 2015

7 Das Sitzungsgeld beträgt seit dem Beschluss der Hauptversammlung am 20.5.2015 € 1.000,00 pro Sitzung, davor wurden pro Sitzung € 124,69 vergütet.

8 ausgeschieden am 15.1.2015

9 ausgeschieden am 15.1.2015





# REFERENZ- PROJEKTE



## **TRIKOT OFFICE S. 46 ►**

In attraktiver Lage bei München-Laim entstand ein achtgeschossiges Geschäftsgebäude mit einer Fläche von insgesamt 21.390 m<sup>2</sup> und einer Mietfläche von insgesamt 12.976 m<sup>2</sup>.

## **ALMA TOWER S. 44 ◀**

Der Alma Tower ist ein modernes 14-stöckiges Bürogebäude in Form eines Quaders. Es zeichnet sich durch markante „Einschnitte“ an den Ecken aus, die – über mehrere Stockwerke verteilt – dem Alma Tower ein prestigeträchtiges und einzigartiges Aussehen verleihen.



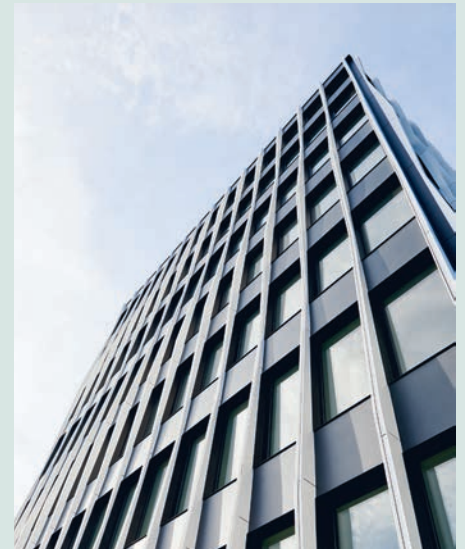
Office

Resi-  
dential

Hotel



Fertig

In Ent-  
wicklung

## **ZALANDO S. 49 ►**

Unter dem Projekt-namen „Orange 3.0“ entwickelt die UBM zwei Bürohäuser, die als zukünftiger Konzernsitz des Online-Modevertriebs Zalando dienen sollen.



**MYSKY S. 51 ▼**

Mit dem Baubeginn des Hochhauses „MySky“ wird die finale Bauphase im Stadtentwicklungsgebiet zwischen Absberggasse und Laaer Wald eingeleitet.



**QBC S. 52 ▼**

In der Nähe des Hauptbahnhofs entsteht auf 25 ha ein neuer Stadtteil, der durch seine Nähe zum Stadtzentrum Wiens einzigartig ist.



**HOLIDAY INN ►  
WARSAW CITY  
CENTRE S. 50**

Unmittelbar im Geschäftszentrum von Warschau entsteht das neue Holiday Inn Warsaw City Centre.

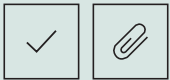


**HOLIDAY INN „ALTE OPER“ S. 47 ▲**

Wo heute das Hotel der Marke Holiday Inn in der Mainzer Landstraße 27–31 steht, befand sich Anfang 2013 noch ein sieben- bis achtgeschossiges, leerstehendes Bürogebäude mit einer zweigeschossigen Tiefgarage.

# ALMA TOWER

## KRAKAU



**Grundstücksgröße:**  
2.892 m<sup>2</sup>  
**Nutzfläche:**  
10.087 m<sup>2</sup>  
**Projektlaufzeit:**  
09/2012–05/2014

### EINZIGARTIGE ARCHITEKTONISCHE QUALITÄT

Der Alma Tower ist ein modernes, 14-stöckiges Bürogebäude in Form eines Quaders. Es zeichnet sich durch markante „Einschnitte“ an den Ecken aus, die – über mehrere Stockwerke verteilt – dem Alma Tower ein prestigeträchtiges und einzigartiges Aussehen verleihen. An den Außenwänden des Turms sind vertikale Pfeiler in der Farbe von patiniertem Kupfer angebracht, die von unten nach oben verlaufen und an Breite abnehmen. Sie strecken das Bürogebäude visuell in die Höhe und lassen es vor dem Hintergrund bestehender Entwicklungen hervorstechen. Das Gebäude wurde im Mai 2014 nach nur zweijähriger Bauzeit fertiggestellt.

Das Bürogebäude ist verkehrstechnisch sehr günstig gelegen – ca. 3 km nordöstlich der Krakauer Altstadt. In der Nähe befinden sich Kaufhäuser, Wohngebäude, ein großes Einkaufszentrum und eine Reihe kleiner Parks. Das 48 m hohe Gebäude verfügt über 14 Stockwerke und drei Untergeschosse mit 149 Garagenstellplätzen. Hochwertige technische Standards wurden bei der Entwicklung des Alma Towers berücksichtigt. Der Turm hat eine energieeffiziente Lüftung und Klimaanlage, abgehängte Decken und Doppelböden, und teilweise zu öffnende Fenster. Zudem bietet der Tower einen 24-Stunden-Sicherheitsdienst, ein Überwachungssystem und eine elegante Eingangshalle mit einer Rezeption.





Um die Bürobereiche an die individuellen Bedürfnisse und Wünsche der Mieter anpassen zu können, sind diese mit flexiblen Elementen und versetzbaren Wänden versehen.

Der Alma Tower wurde in Einklang mit den Anforderungen der LEED-Zertifizierung errichtet und weist zahlreiche ökologische Vorteile auf: Höhere Arbeitseffizienz wird durch den Einsatz von umweltfreundlichen Oberflächenmaterialien erreicht. Um Bewegung und einen gesunden Lebensstil zu fördern, bietet der Alma Tower ca. 50 Stellplätze für Fahrräder auf einem gesicherten Grundstück und Duscheinrichtungen für Radfahrer. Daneben stehen sechs Parkplätze für emissionsarme, kraftstoffsparende Fahrzeuge zur Verfügung. Auf Basis hoher ökologischer Standards – wie großzügige Fensterflächen, wassersparende Armaturen und durch Bewegungsmelder gesteuerte Beleuchtung – produziert der Alma Tower insgesamt 30 % weniger CO<sub>2</sub>-Emissionen.



# TRIKOT OFFICE

MÜNCHEN



## MASSGESCHNEIDERTES GEBÄUDE – AUF NACHHALTIGKEIT AUSGERICHTET

In attraktiver Lage bei München-Laim entstand ein achtgeschossiges Geschäftsgebäude – zur Büro-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung – mit einer Fläche von insgesamt 21.390 m<sup>2</sup> und einer Mietfläche von insgesamt 12.976 m<sup>2</sup>. Der Rohbau wurde Ende März und der Ausbau Ende Oktober 2015 abgeschlossen. Der Bezug der Büroflächen wird voraussichtlich bis August 2016 finalisiert. Im Gartengeschoss erfolgte bereits Ende Oktober 2015 der Erstbezug durch den Edeka Markt (Lebensmittelhändler).

Das Gebäude an der Elsenheimerstraße 1/Landsberger Straße 191 bietet durch seine unmittelbare Nähe zum Mittleren Ring eine optimale Anbindung an das städtische und überregionale Straßenverkehrsnetz. Zudem verfügt der Standort über eine hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr. Auf dem Grundstück befanden sich drei gewerblich genutzte Gebäude, die im Zuge der Neubaumaßnahme abgebrochen wurden. Das Trikot Office überzeugt durch die städtebauliche Einfügung in die umgebende Bebauung und den Hochpunkt des Gebäudes an der Schnittstelle von Straße und Bahnlinie, der mit einfachen geometrischen Mitteln die räumlich komplizierte Situation ordnet. Im Sinne einer ökonomischen und ökologischen Erstellung und Bewirtschaftung des Neubaus werden auf allen Planungsebenen die Prinzipien der Nachhaltigkeit berücksichtigt. Es wird eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) durchgeführt, bei der die Bewertung Gold angestrebt wird.



**BGF: 21.390 m<sup>2</sup>**  
**Projektlaufzeit:**  
**04/2013–12/2015**

# HOLIDAY INN „ALTE OPER“

## FRANKFURT

### VOM BÜROGEBÄUDE ZUM HOTEL MIT BEMERKENSWERTEM OPEN-LOBBY-KONZEPT

Wo heute das Hotel der Marke Holiday Inn in der Mainzer Landstraße 27–31 steht, befand sich Anfang 2013 noch ein sieben- bis achtgeschossiges, leerstehendes Bürogebäude mit einer zweigeschossigen Tiefgarage. Die UBM kaufte das Grundstück, ließ das Bürogebäude im Frühjahr 2013 abreißen, widmete es zu einer Hotelfläche um und entwickelte dann ab Juni 2013 auf dem 1.950 m<sup>2</sup> großen Grundstück das Hotel Holiday Inn.

Mehr als ein Monat vor vertraglicher Vereinbarung übergab die UBM im Februar 2015 das fertig entwickelte Hotel an die Union Investment. Der reguläre Betrieb wurde nach einer kurzen Soft-Opening-Phase Anfang März 2015 aufgenommen. Begünstigt

durch ein gutes Messegeschäft wurden bereits im ersten Jahr die Umsatz- und Ergebniserwartungen übertroffen – sehr zur Zufriedenheit des Hotelmanagers IHG, des Hotelbetreibers UBM und des Eigentümers Union Investment.

Die Planung für das neue, achtgeschossige Hotel mit insgesamt 249 Zimmern sah einen winkelförmigen Neubau vor, welcher ähnlich wie das Bestandsgebäude den Blockrand schließt und sich so ideal in die Umgebung einfügt. Das Hotel hat sich im Frankfurter Markt sehr rasch einen guten Namen gemacht. Aufgrund des neuen und äußerst gut gelungenen Open-Lobby-Konzepts ist es in der Hotelbranche in aller Munde. Das Projekt erhielt das Nachhaltigkeitszertifikat nach DGNB (Deutsche Gesellschaft für nachhaltiges Bauen) mit der Auszeichnung Silber.



**Mainzer Landstraße 27–31,  
Frankfurt/Main**

**Anzahl der Zimmer: 249**

**Garagenstellplätze: 77**

**Geschosse: 2 UG, EG, 7 OG**

**BGF: ca. 13.400 m<sup>2</sup>**

**Baubeginn: 06/2013**

**Fertigstellung: 02/2015**



# INSELWELT JOIS

## BURGENLAND



**Inselwelt Jois Baustufe 3**  
**Jachthafen, 7093 Jois**  
**Anzahl der Häuser: 11**  
**BGF: ca. 1.250 m<sup>2</sup>**  
**Baubeginn: 11/2015**  
**Fertigstellung: 12/2016**



### ATTRAKTIVES WOHNEN AM WASSER

Während der ersten und zweiten Baustufe im Zeitraum 1999–2001 entstanden in unmittelbarer Nähe zum Jachthafen Jois 70 Wohnhäuser mit direktem Zugang zum Neusiedlersee. In der dritten und letzten Baustufe wird die Inselwelt Jois um weitere elf freistehende Häuser erweitert.

Die eingeschossigen Häuser sind in offener Bauweise geplant und verteilen sich auf einer Insel (ca. 5.000 m<sup>2</sup>), die von einer neu zu schaffenden Wasserfläche (ca. 9.500 m<sup>2</sup>) umgeben ist. Dieses Becken ist über die bestehenden Wasserflächen und den Kanal mit dem Neusiedlersee verbunden. Für die errichteten Objekte gibt es zudem einen eigenen, zugeordneten Steg und einen PKW-Stellplatz entlang des Zufahrtswegs am Areal. Drei Grundrisstypen werden ausgeführt: ein größerer L-förmiger Typ (fünf Bauwerke), ein kleinerer Haustyp (vier Bauwerke) und zwei kubische Baukörper (zwei Bauwerke). Die Wohnflächen der Häuser variieren dabei zwischen ca. 50 m<sup>2</sup> und 160 m<sup>2</sup>. Die Gebäude sind nicht unterkellert, die Dächer werden als Flachdach mit extensiver Begrünung ausgeführt.

Die Erschließung der Insel erfolgt im Osten von der bestehenden Straße über eine herzustellende Holzbrücke mit einer Traglast von 14,5 Tonnen. Sämtliche Häuser sowie Stege, Terrassen, Gerätehäuser, Eingangspodeste und die Zufahrtsbrücke werden auf duktilen Pfählen gegründet.



# ZALANDO HEADQUARTER

## BERLIN

### NEUER ZALANDO-KONZERNSITZ AN DER SPREE

Unter dem Projektnamen „Orange 3.0“ entwickelt die UBM-Tochter Münchner Grund auf dem sogenannten „Anschutz-Areal“ in Berlin zwei Bürohäuser, die als zukünftiger Konzernsitz des Online-Modevertriebs Zalando SE dienen sollen. Nach den Entwürfen von Henn-Architekten, Berlin, entstehen hier Arbeitsplätze für rund 2.500 Mitarbeiter.

Das Gebäude entsteht in exzellenter und zentraler Berliner Innenstadtlage im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg, direkt neben der weltberühmten Mercedes-Benz Arena (vormals O<sub>2</sub>-World). Die Mühlenstraße als Hauptverkehrsachse zum Alexanderplatz oder zum Flughafen gewährleistet eine sehr gute Mobilität.

„Orange 3.0“ besteht aus zwei Baufeldern mit jeweils sieben Vollgeschossen und insgesamt 9.514 m<sup>2</sup>. Beide Baufelder erhalten jeweils ein Tiefgeschoss mit rund 156 Stellplätzen. Die Gebäude werden ausschließlich als Bürogebäude genutzt und durch einen Gastronomiebereich im Erdgeschoss ergänzt. Durch die großzügige und offene Planung der Arbeits-, Meeting- und Aufenthaltsflächen bieten die Büroflächen Platz für

Kreativität und Kommunikation. Moderne Ausstattung und Technologien sind Grundlage für die geplante Zertifizierung nach DGNB Gold. Dem Gebäude liegt der energetische Standard der ENEC 2014 zugrunde.

Der Bauantrag wurde bereits Ende November 2015 eingereicht. Bei Einhaltung des geplanten Baubeginns im dritten Quartal 2016 sollte „Orange 3.0“ im zweiten Quartal 2018 fertiggestellt werden.



#### BAUFELD A

**Grundstücksfläche:**

**6.961 m<sup>2</sup>**

**BGF o. i.: 34.874 m<sup>2</sup>**

**Mietfläche: 28.292 m<sup>2</sup>**

**Lagerfläche: 399 m<sup>2</sup>**

**Tiefgarage/**

**Stellplätze: 107**

#### BAUFELD B

**Grundstücksfläche:**

**2.553 m<sup>2</sup>**

**BGF o. i.: 15.471 m<sup>2</sup>**

**Mietfläche: 13.407 m<sup>2</sup>**

**Lagerfläche: 247 m<sup>2</sup>**

**Tiefgarage/**

**Stellplätze: 49**

#### GESAMT

**Grundstücksfläche:**

**9.514 m<sup>2</sup>**

**BGF o. i.: 50.345 m<sup>2</sup>**

**Mietfläche: 41.699 m<sup>2</sup>**

**Lagerfläche: 646 m<sup>2</sup>**

**Tiefgarage/**

**Stellplätze: 156**



# HOLIDAY INN WARSAW CITY CENTRE

## WARSAU



**Grundstücksgröße: 1.618 m<sup>2</sup>**

**BGF: 13.436,76 m<sup>2</sup>**

**Stellplätze: 29**

**Konferenzbereiche im  
ersten Stock: 144,07 m<sup>2</sup>**

**Open Lobby: 58,23 m<sup>2</sup>**

**Restaurant/Bar: 259,10 m<sup>2</sup>**

**Betreiber: InterContinental  
Hotels Group**

**Hotelmarke: Holiday Inn**

**Bauzeit: voraussichtlich 20 Monate**

**Fertigstellung: Q4/2017**

### NEUES HOTELPROJEKT IN BESTER INNENSTADTLAGE

Unmittelbar im Geschäftszentrum von Warschau entsteht das neue Holiday Inn Warsaw City Centre. Nicht weit vom Kulturpalast und dem Zentralbahnhof gelegen haben Anfang 2016 die Bauarbeiten auf dem Innenstadt-Grundstück begonnen.

Auf rund 1.600 m<sup>2</sup> entsteht ein Vier-Sterne-Haus mit 256 Zimmern, einem Konferenzbereich im ersten Oberge-

schoss und dem neuen „Open-Lobby-Konzept“ im Erdgeschoss, welches neben dem Empfangsbereich das Restaurant und die Bar beherbergt. Wie bei allen Projekten der UBM wird als Nachweis der Nachhaltigkeit eine Zertifizierung in LEED-Standard Gold angestrebt. Zweiseitig durch die Zelazna- und die Twardastraße umschlossen, entsteht eine Dreiecksgeometrie auf 17 Geschossen, wobei am sogenannten „Spitz“ jeweils eine attraktive Hotelsuite mit hervorragender Aussicht entsteht. Im Top-Geschoss sind

an dieser Stelle die Fitnessräumlichkeiten untergebracht. Zwei Untergeschosse beherbergen neben dem notwendigen „back-of-house“-Bereich rund 30 Garagenplätze.

Die Bauarbeiten werden rund 20 Monate in Anspruch nehmen, sodass das Hotel im vierten Quartal 2017 in Betrieb gehen wird. Für die IHG als Betreibergesellschaft ist mit diesem Hotel wieder ein wichtiger Schritt im Ausbau ihrer Marke in Polen gewährleistet.

# MYSKY MONTE LAA

## WIEN

### MENSCHEN – LEBEN – MONTE LAA

Seit mehr als 15 Jahren wächst Monte Laa und hat sich seither als beliebter Büro- und Wohnstandort etabliert. Mit dem Baubeginn des Wohnhochhauses MySky wird die finale Bauphase im Stadtentwicklungsgebiet zwischen Absberggasse und Laer Wald eingeleitet. Das Wohnhochhausprojekt wird von STRAUSS & PARTNER Development GmbH gemeinsam mit der Wohnbauvereinigung für Privatangestellte Gemeinnützige GmbH (WBV-GPA) umgesetzt.

Optimal im Südwesten Wiens gelegen ermöglicht MySky das Wien der kurzen Wege – der neue Hauptbahnhof, der Flughafen, diverse Universitäten, die Wiener Innenstadt oder auch die Naherholungsgebiete rund um die Metropole sind schnell zu

erreichen. Durch die für 2017 geplante Fertigstellung der U1-Südverlängerung nach Oberlaa wird das Gebiet durch zwei fußläufig erreichbare U-Bahn-Stationen zusätzlich aufgewertet.

Neben 100 geförderten Mietwohnungen werden 34 SMART-Wohnungen sowie ein Wohnheim für junge Menschen mit ca. 180 Wohnplätzen errichtet. In den oberen Geschossen des Wohnhochhauses entstehen 128 frei finanzierte Eigentumswohnungen zwischen 45 m<sup>2</sup> und 145 m<sup>2</sup>. Hinter der stilvollen Fassade des 60 Meter hohen Gebäudes öffnen sich helle, komfortable, effiziente Wohnwelten mit eleganter Ausstattung, Loggien, Balkonen und teilweise großzügigen Terrassen. MySky integriert sowohl flexible Raumdesigns, komfortable Wohnwelten, Service mit Tiefgarage, Sauna, Fitnessraum und eigenem Spielplatz als auch einen angeschlossenen Kindergarten.



**BGF: 41.000 m<sup>2</sup>**  
**PKW-Stellplätze: 164**  
**Gebäudehöhe: ca. 60 m**  
**Baubeginn: 05/2015**  
**Fertigstellung: Q4/2017**



# QUARTIER BELVEDERE

## WIEN

### EIN NEUER STADTTEIL ENTSTEHT

In der Nähe des Hauptbahnhofs entsteht auf 25 Hektar – ca. so groß wie der achte Bezirk Wiens – ein neuer Stadtteil, der durch seine Nähe zum Stadtzentrum Wiens einzigartig ist. Das Quartier Belvedere ist der derzeit attraktivste „Entwicklungs-Hotspot“ Wiens und der zweite Anschluss zum Stadtleben in der Wiener Innenstadt. Das gesamte Entwicklungsgebiet und -projekt Hauptbahnhof Wien ist die aktuell bedeutendste Infrastrukturmaßnahme und ein Schlüsselprojekt der ÖBB sowie der Stadt Wien. Der Bahnhof bildet die wichtigste Drehscheibe für den regionalen, nationalen und internationalen Reiseverkehr. Rund um den neuen Hauptbahnhof entstehen Büros, Hotels, Wohnungen, Geschäfte, Gastronomie, Schulen, Gesundheitseinrichtungen und Parks. Mit dem ÖBB Headquarter, der Vollinbetriebnahme des Hauptbahnhofes Wien sowie dem Umzug der ERSTE GROUP in ihre neue Zentrale mit Jahreswechsel 2015/2016 schreitet die Entwicklung des neuen Stadtviertels Quartier Belvedere überaus positiv und rasch voran.



**Bruttofläche:**  
ca. 130.000 m<sup>2</sup>

**Liegenschaftsgröße:**  
ca. 25.000 m<sup>2</sup>

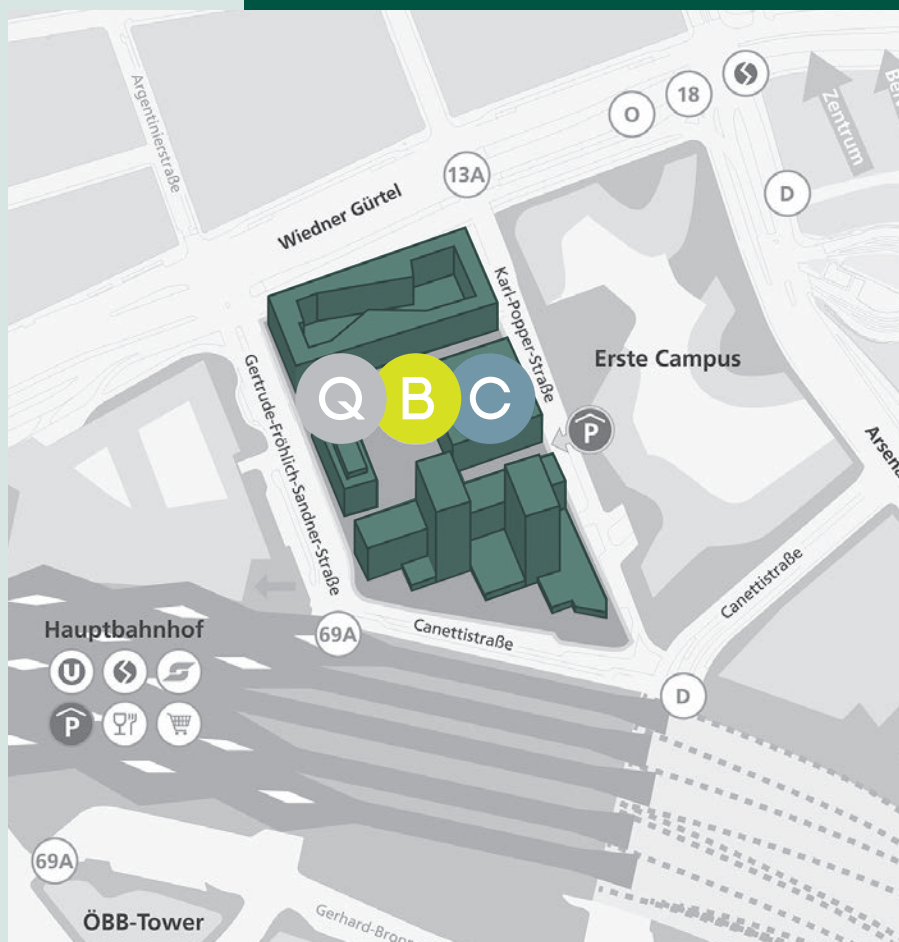
**Bauteile:** 6

**PKW-Stellplätze:**  
ca. 700

**Fertigstellung:**  
2016–2018

### QBC – WHERE BUSINESS MEETS CITY

Als eines der größten Stadtentwicklungsprojekte Europas steht das Quartier Belvedere zukunftsweisend für eine nachhaltige, ganzheitliche Stadtentwicklung. Herzstück des neuen Weltstadtviertels bildet das QBC (Quartier Belvedere Central), welches von der UBM-Tochter STRAUSS & PARTNER entwickelt wird. Auf rund 130.000 m<sup>2</sup> BGF entsteht hier ein innovatives Konzept, das Arbeit und Leben auf einzigartige Weise miteinander verbindet.





QBC: Quartiersentwicklung der UBM-Tochter STRAUSS & PARTNER

**QBC 1+2**

Büros  
Gastronomie  
Handel  
Fertigstellung 2018

**QBC 3**

Büros  
Gastronomie  
Fertigstellung 2017

**QBC 4**

Büros  
Gastronomie  
Fertigstellung 2017

**QBC 5**

Hotels  
Konferenz  
Gastronomie  
Fertigstellung 2017

**QBC 6**

WOHNEN IM QBC  
Fertigstellung  
Frühling 2018

1+2

3

4

5

6

# QUARTIER BELVEDERE CENTRAL

WIEN



## VIELFÄLTIGER NUTZUNGSMIX AUF SIEBEN BAUFELDERN

Das Gesamtprojektareal ist derzeit in sieben Baufelder unterteilt, für die ein rechtskräftiger Flächenwidmungs- und Bebauungsplan vorliegt. Der Entwicklungsplan der Baufelder sieht vor, dass auf den Baufeldern QBC 1/2, QBC 3 und QBC 4 Bürogebäude – ergänzt um Gastronomie- und Handelsflächen – mit insgesamt ca. 76.000 m<sup>2</sup> BGF errichtet werden. Auf dem Baufeld QBC 5 wurde im Juli 2015 der Spatenstich für ein Drei-Stern-Hotel (Ibis) und ein Vier-Stern-Hotel (Novotel) der AccorHotels Gruppe gesetzt. Auf einer BGF von rund 27.000 m<sup>2</sup> entstehen bis zum Frühjahr 2017 insgesamt 577 Zimmer und ein ca. 1.800 m<sup>2</sup> großer Veranstaltungsbereich mit Ballsaal und Konferenzräumen.

Inmitten des Gebäudeensembles QBC wird auf dem Baufeld 6 ein facettenreicher Lebensraum mit dem Namen „WOHNEN IM QBC“ geschaffen. In dem architektonisch anspruchsvollen und nachhaltig geplanten Gebäude entstehen 135 freifinanzierte Eigentumswohnungen, die mit optimal durchdachten Raumanordnungen, überdurchschnittlichen Raumhöhen ab 2,70 m bis 3,00 m sowie großzügigen Verglasungen und Freiflächen begeistern. Auf den insgesamt ca. 25.000 m<sup>2</sup> BGF des Baufeldes QBC 6 entstehen neben den frei finanzierten Eigentumswohnungen auch 120 servizierte Apartments und Büroflächen. Das Zentrum des QBC bildet das Baufeld QBC 7. Oberirdisch entsteht ein vielfältig beispielbarer Platz, geeignet für lebendiges, urbanes Geschehen wie kulturelle Veranstaltungen, Märkte etc.,

aber auch ein Ort der Erholung, der zum Verweilen einlädt. Unterirdisch sind allgemeine Infrastrukturfächen (Garage mit rund 700 Stellplätzen, Logistikhof, Müllraum) geplant.

**ARCHITEKTONISCHE VIELFALT**

Architektonisch besticht das QBC vor allem durch seine Vielfalt und campusartige Struktur. Die Baufelder werden von den renommierten Architekturbüros NEUMANN + PARTNER, JABORNEGG & PÁLFFY ARCHITEKTEN, RLP RÜDIGER LAINER + PARTNER und BEHNISCH ARCHITEKTEN geplant. Das verbindende Element der Baufelder ist eine großzügige Arkade, die sich über alle Gebäude erstreckt und für ein unverwechselbares Erscheinungsbild sorgt. Zusätzlich finden sich einzelne architektonische Elemente in jedem einzelnen Bauteil wieder.

**ENTWICKLUNG MIT EINEM STARKEN PARTNER**

Die Entwicklung, Errichtung und Verwertung des Gesamtprojekts erfolgt im Zeitraum 2013 bis 2018. Das ursprünglich in einem Konsortium bestehend aus ERSTE GROUP Immorent AG, S IMMO AG und STRAUSS & PARTNER Development GmbH initiierte Projekt QBC wurde Ende 2013 von STRAUSS & PARTNER, zunächst als Gesamtverantwortliche für die Entwicklung, übernommen. 2015 erfolgte die sukzessive Übernahme der Projektgesellschaften. Die S IMMO AG hat sich an einzelnen Projektgesellschaften mit bis zu 35 % der Anteile beteiligt und bleibt damit bewährter Partner im Projekt. Damit ist das QBC für die nächsten Entwicklungsschritte, die weitere bauliche Umsetzung, bestens gerüstet.



**QBC 4 ALS NEUES „BDO-HAUS“**

Das QBC ist sowohl im nationalen als auch im internationalen Immobilienmarkt bereits sehr gut etabliert und weckt, obwohl noch in der Bauphase, das Interesse der Investoren. Mit der renommierten Wirtschafts- und Steuerberatungsgesellschaft BDO Austria GmbH wird einer der führenden Player der Branche in das QBC übersiedeln. Der Kauf des Baufelds QBC 4 durch die Partnerinnen und Partner der BDO noch vor Baubeginn zeigt deutlich das Interesse und das Vertrauen der Investoren in den Standort. Die UBM sieht in dem frühzeitigen Verkauf des ersten Bauteils am QBC ihre bisherige Unternehmensstrategie bestärkt.

# GREEN BUILDING

Die Berücksichtigung von ökologischen, energietechnischen und sozialen Aspekten ist für die UBM ein Grundsatz ihres unternehmerischen Handelns. Hinzu kommt das stärkere Interesse von Investoren und Anlegern, die den Nutzen von umwelt- und ressourcenschonenden Gebäuden erkannt haben und diese verstärkt nachfragen. Die große Bedeutung des nachhaltigen Umgangs mit Ressourcen bestärkt die UBM, sich als international agierender Immobilienentwickler intensiv dem Thema Nachhaltigkeit zu widmen.

Die UBM positioniert sich als nachhaltiger Entwickler von Immobilien auf hohem technischem Niveau und als Anbieter von qualitätsgesicherten Planungsprozessen. Die Gebäudezertifizierung bietet eine gute Möglichkeit, die Leistungen auch messbar zu machen. Vor diesem Hintergrund stellt die Green-Building-Zertifizierung der Immobilien seit 2009 einen wesentlichen Bestandteil in der Entwicklungsarbeit der UBM dar. Vor allem Büroimmobilien und Hotels werden mittlerweile vollständig zertifiziert – der Vermarktungsprozess wird damit nachhaltig unterstützt. Zudem verleiht die UBM seit 2012 jährlich den Green-Building-Award für Entwicklungsprojekte im

eigenen Haus. Das letzte prämierte Projekt war das Hotel Holiday Inn „Alte Oper“, das sich durch sein besonders effizientes Energiemanagementsystem auszeichnet.

Insgesamt wurden 2015 fünf Objekte der UBM in Deutschland, Österreich und Tschechien in den Kategorien DGNB Gold und LEED Gold zertifiziert. Weitere sechs Projekte wurden in den Kategorien LEED Platinum und DGNB Platinum in Polen und Österreich vorzertifiziert. Insgesamt 13 noch fertig zu entwickelnde Projekte befinden sich zudem im Zertifizierungsprozess: Hier gibt es eine bunte Mischung aus LEED Gold für Projekte wie MySky, die sechste Bauphase des EURO PLAZA und die Entwicklungen des QBC in Wien, Österreich. In Polen sind vier Bürogebäude – die Objekte Mogilska und Kodlarska in Krakau sowie die beiden im Entwicklungsprozess befindlichen Bürogebäude im Poleczki Business Park in Warschau – im Zertifizierungsprozess. Mit dem Poleczki Business Park leistete die UBM Pionierarbeit: Es wurde zum ersten zertifizierten Bürogebäude in Polen. Hinzu kamen in Polen 2015 zwei Hotelentwicklungen, das Holiday Inn Warsaw City Centre (LEED Core and Shell) und ein Hotel in Danzig (LEED New Construction).

 <b>DGNB Gold</b>	 <b>DGNB Platin</b>	 <b>LEED Gold</b>	 <b>LEED Platin</b>	 <b>CORE SHELL AND DEVELOPMENT</b>	 <b>NEW CONSTRUCTION MAJOR RENOVATIONS</b>	 <b>BREEAM</b>
Holiday Inn „Alte Oper“, Frankfurt, DE (2015) <sup>1</sup>	EURO PLAZA 5, Wien, AT (2015) <sup>1</sup>	Poleczki Business Park, Gebäude B1, Warschau, PL (2013) <sup>1</sup>	Alma Tower, Krakau, PL (2014) <sup>1</sup>	Kotlarska Büro, Krakau, PL (2015) <sup>3</sup>	Hotel Holiday Inn Warsaw City Centre, Warschau, PL (2015) <sup>3</sup>	Hyatt Regency, Amsterdam, NL (2015) <sup>2</sup>
Hotel & Büro Campus, Berlin, DE (2015) <sup>1</sup>	QBC 3, 4, Wien, AT (2015) <sup>2</sup>	Poleczki Business Park, Gebäude C1, Warschau, PL (2013) <sup>1</sup>	Premium Plaza, Karlsbad, CZ (2015) <sup>1</sup>	Mogilska Büro, Krakau, PL (2015) <sup>3</sup>	Hotel, Danzig, PL (2015) <sup>3</sup>	
MySky, Wien, AT (2015) <sup>3</sup>	QBC 1, 2, 3, 4, Wien, AT (2015) <sup>3</sup>	Hotel & Büro Campus, Berlin, DE (2015) <sup>1</sup>	Poleczki Business Park, Gebäude B2, B3, Warschau, PL (2015) <sup>2</sup>	Poleczki Business Park, Gebäude C2, Warschau, PL (2015) <sup>3</sup>		
QBC 5, 6, Wien, AT (2015) <sup>3</sup>	EURO PLAZA 6, Wien, AT (2015) <sup>3</sup>	MySky, Wien, AT (2015) <sup>3</sup>	Times II/Pegaz, Gebäude A, B, Breslau, PL (2015) <sup>2</sup>	Poleczki Business Park, Gebäude D, Warschau, PL (2015) <sup>3</sup>		
Holiday Inn Gateway Gardens, Frankfurt, DE (2015) <sup>3</sup>		QBC 1, 2, 3, 4, 5, Wien, AT (2015) <sup>3</sup>				
		Holiday Inn Gateway Gardens, Frankfurt, DE (2015) <sup>3</sup>				

<sup>1</sup> Zertifiziert, <sup>2</sup> Vorzertifiziert, <sup>3</sup> In Zertifizierung



## BEST PRACTICE

### Nachhaltigkeit auf ganzer Linie

Nachhaltigkeit und Energieeffizienz spielen bei den innovativen Konzepten der UBM eine ebenso wichtige Rolle wie die perfekte Verbindung von Arbeiten, Wohnen, Leben und Mobilität an einem Standort. Bereits im Planungsprozess wird auf die hohe Energieeffizienz der Gebäude geachtet. Im Sinne der Nachhaltigkeit und um den hohen Qualitätsanspruch zu dokumentieren, ist für sämtliche Bauten eine Zertifizierung nach den Standards von DGNB und LEED vorgesehen. Die Bauteile **QBC 3 und 4** wurden von der DGNB für die Berücksichtigung von ökologischen, energetischen und sozialen Aspekten bei Immobilienentwicklungen bereits mit einem Vorzertifikat in Platin ausgezeichnet. Eine ebenfalls wesent-

liche Rolle spielt die hohe Flexibilität der Büroflächen, die sich sowohl in schnellen und kostengünstigen Anpassungen im laufenden Betrieb als auch in niedrigen Betriebskosten niederschlagen wird.

In Amsterdam errichtet die UBM mit ihrem Partner AEDES derzeit mit dem **Hyatt Regency** das nachhaltigste Hotel der Stadt. Das im Voraus erhaltene BREEAM-Excellent-Zertifikat weist mit 74 % die höchste Nachhaltigkeits-Punktezahl aus, die je für eine Hotelimmobilie in den Niederlanden vergeben wurde. Die Bauarbeiten starteten Ende 2014 und werden voraussichtlich im Herbst 2016 abgeschlossen sein. Mit hochwertigen Dämmsystemen, Grundwasserwärmepumpen zur Heizung und Kühlung, energieeffizienter LED-Beleuchtung, einem ausgeklügelten Energiemanagementsystem, zum Klimaausgleich bewachsenen Fassadenteilen und vielen anderen Tools setzt das Projekt in puncto Energieeffizienz, Zukunftsfähigkeit und Umweltverträglichkeit in Amsterdam neue Maßstäbe. Aufgrund der Spitzenlage im historischen Stadtkern sind die Auflagen beim Bau des 211 Zimmer umfassenden Fünf-Sterne-Hauses vergleichsweise streng. Zum Schutz des Ensembles gilt es außerdem, Teile der früheren Fassade zu erhalten.

Ein weiteres Beispiel für energieeffiziente Entwicklung und langfristige Nutzung ist das **Holiday Inn „Alte Oper“**, das 2015 mit DGNB Gold zertifiziert wurde. Durch eine bewusste Auswahl der Bauprodukte wurde ein lösemittelfreies und emissionsminimiertes Innenraumklima sichergestellt, um die Gesundheit und Hygiene der Nutzer nicht zu beeinträchtigen. Durch die Wahl der Bauteilqualitäten werden die Anforderungen der EnEV um mehr als 20 % unterschritten, sodass eine energieeffiziente und ressourcenschonende Nutzung des Gebäudes ermöglicht wird. Die Auswahl von Bauprodukten und Vergabe von Aufträgen erfolgte nach strengen Anforderungen der ökologischen und sozialen Nachhaltigkeit. Auf Basis der Konstruktion, der technischen Gebäudeausrüstung und insbesondere der Oberflächen ist langfristig mit vergleichsweise niedrigen Lebenszykluskosten und einer einfachen Demontagemöglichkeit zu rechnen. Die 249 Gästezimmer werden großzügig natürlich belichtet, die gesamte zur Verfügung stehende Dachfläche wird extensiv begrünt. Die Bepflanzungen werden ausschließlich mit einheimischen und standortgerechten Arten durchgeführt.



HOLIDAY INN „ALTE OPER“ FRANKFURT



HYATT REGENCY, AMSTERDAM



# KONZERN 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 %).<sup>1</sup> 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 Flüchtlingswelle 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.<sup>2</sup> Mit 2,5 %<sup>3</sup> 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 %.<sup>4</sup> 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 %<sup>5</sup> 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.<sup>6</sup>

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.<sup>7</sup>

### **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.<sup>8</sup> 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 ihre 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 Optimismus. 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.<sup>9</sup>



INDIKATOREN ZUR WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG (in %)	WACHSTUMSRATE	INFLATIONSRATE (HPVI-BASIS) <sup>3</sup>	ARBEITSLÖSENQUOTE <sup>4</sup>
Europäische Union	1,9 <sup>1</sup>	0,0	8,9
Euroraum	1,6 <sup>1</sup>	0,0	10,3
Österreich	0,7 <sup>2</sup>	0,9	6,0
Deutschland	1,8 <sup>2</sup>	0,1	4,3
Polen	3,5 <sup>2</sup>	-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](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-id.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.<sup>10</sup>

#### 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.<sup>11</sup>

#### 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.<sup>12</sup>

### 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 %.<sup>13</sup>

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.<sup>14</sup> Einen neuen Rekord erreichte auch der Wohnungsmarkt, dessen Transaktionsvolumen im Vorjahresvergleich um 74 % stieg. Insgesamt wurden € 23 Mrd. in den deutschen Wohnungsmarkt investiert.<sup>15</sup> 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.<sup>16</sup>

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.<sup>17</sup>

#### Büromarkt mit rückläufigem Leerstand und neuen Spitzenmieten

Der kumulierte Leerstand lag zum Jahresende 2015 bei 5,69 Mio. m<sup>2</sup> und damit erstmals seit 2002 unter der 6-Mio.-m<sup>2</sup>-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.<sup>18</sup>

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.<sup>19</sup>

#### 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.<sup>20</sup>

## 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.<sup>21</sup>

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.<sup>22</sup> 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.<sup>23</sup>

### Zuwächse im Büromarkt

Das Angebot an bestehenden Büroflächen in Wien wuchs 2015 um rund 198.000 m<sup>2</sup> – 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/m<sup>2</sup>. 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.<sup>24</sup>

### 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.<sup>25</sup>

## 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.<sup>26</sup>

### 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 m<sup>2</sup> Bürofläche sollen 2016 fertiggestellt werden. Dadurch wird es zu einem Leerstandsanstieg kommen.<sup>27</sup>

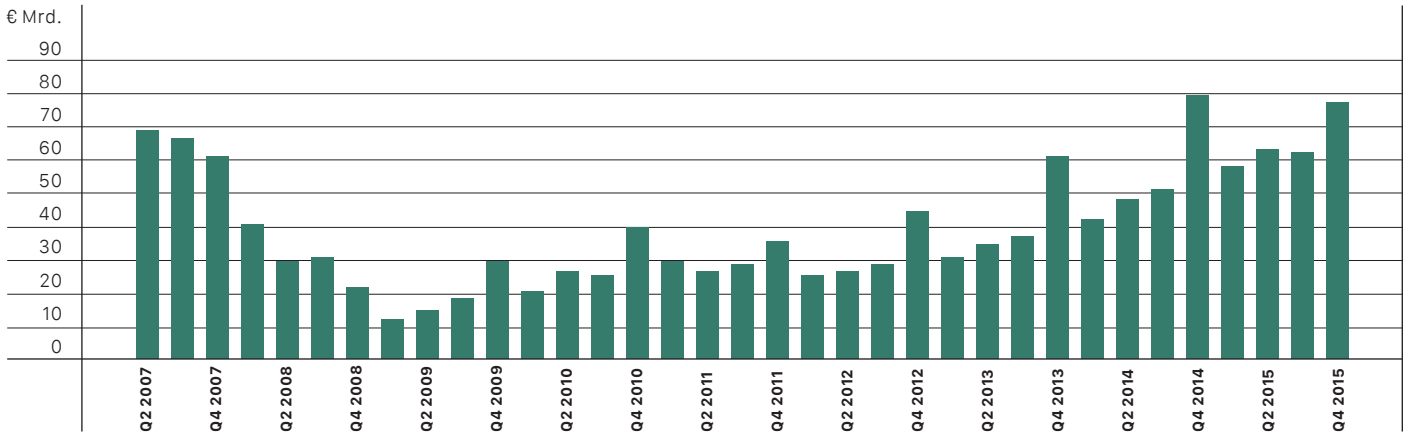
### Steigende Nachfrage im Wohnungsmarkt

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 %.<sup>28</sup>

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.<sup>29</sup>

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.<sup>30</sup>

### 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

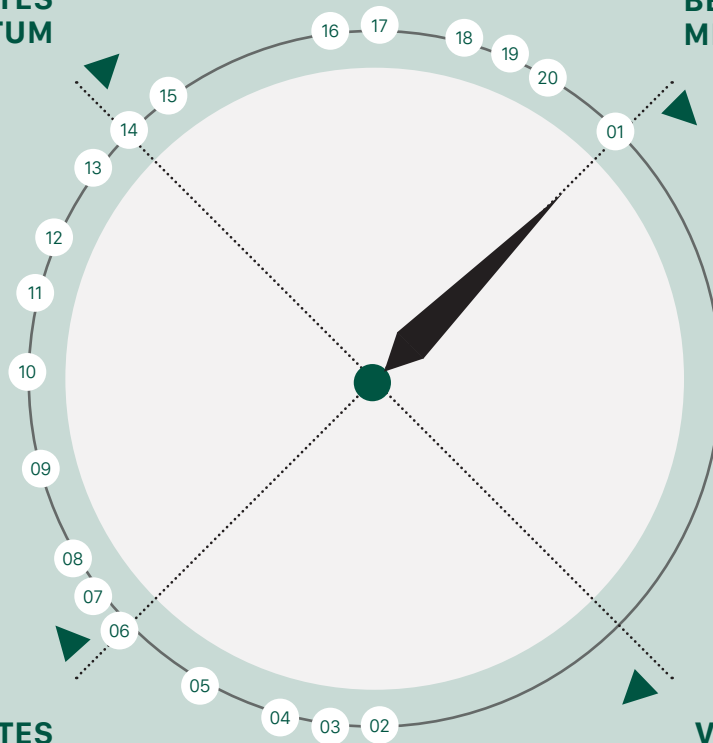
BÜROIMMOBILIENUHR

**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

Das Kerngeschäft des UBM-Konzerns umfasst die projektspezifische Entwicklung von Immobilien und deren Verkauf. Aufgrund der mehrjährigen Realisierungsdauer der Projekte unterliegt der Umsatzausweis der Gewinn- und Verlustrechnung starken abrechnungsbedingten Schwankungen, welche die Aussagekraft und die Vergleichbarkeit mit den Vorjahren beeinflussen. Um eine möglichst wirklichkeitstreu Darstellung der Geschäftsentwicklung zu gewährleisten, definiert die UBM die Jahresgesamtleistung als maßgebliche Umsatzgröße. Diese betriebswirtschaftliche Kenngröße erfasst analog zum Leistungsspektrum Erlöse aus Immobilienverkäufen, Vermietungsleistungen, Einnahmen aus Hotelbesitz, die abgerechneten Planungs- und Bauleistungen eigener Baustellen, Lieferungen und Managementleistungen an Dritte sowie sonstige Nebenerlöse des Facility Managements.

Im Folgenden angeführte Aussagen und Werte beziehen sich auf den Konzernabschluss, da dieser, auch für die wirtschaftliche Lage der UBM Development AG selbst, aufgrund der Konzernstruktur (Vielzahl an ausschließlichen Projektgesellschaften) die höchste Aussagekraft hat.

Der UBM-Konzern erzielte 2015 eine Gesamtleistung von € 593,3 Mio. Dieser Wert stellt im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um € 250,6 Mio. dar, die auf Immobilienverkäufe in Österreich, Deutschland, Polen und in den sonstigen Märkten zurückzuführen ist. In Österreich konnten Büroimmobilien in Graz, Salzburg und Guntramsdorf, ein Hotel in Innsbruck sowie eine Immobilie aus dem Health-Bereich in Tirol verkauft werden. In Deutschland wurden ein Hotel in Berlin, eine Büroimmobilie in München sowie das Projekt Sonus City in Berlin veräußert. In Polen erfolgte der Verkauf des Hotel Radisson in Breslau und in den sonstigen Märkten das PPP-Projekt Autobahn M6 in Ungarn. Wohnungsverkäufe in Deutschland (Frankfurt, München), Österreich (Graz, Salzburg) und in der Tschechischen Republik (Spindlermühle) trugen ebenfalls zur Steigerung der Gesamtleistung bei.

## UMSATZENTWICKLUNG DES KONZERNS NACH GEOGRAFISCHEN GESCHÄFTSFELDERN

Seit dem Geschäftsjahr 2015 werden die Geschäftsfelder „Österreich“, „Deutschland“, „Polen“ und „Sonstige Märkte“ unterschieden. Die Geschäftsfelder orientieren sich am Ort der Leistungserbringung und fassen die Umsätze aus Administration, Hotel, Office, Other, Residential und Service für folgende Länder zusammen: Im Geschäftsfeld „Österreich“ werden alle Aktivitäten in Österreich sowie die Mieteinnahmen aus den

österreichischen Immobilien zusammengefasst. Das Geschäftsfeld „Deutschland“ umfasst alle Aktivitäten in Deutschland, das Geschäftsfeld „Polen“ alle Aktivitäten in Polen. Im Geschäftsfeld „Sonstige Märkte“ sind die Aktivitäten in der Tschechischen Republik, Frankreich, der Schweiz, den Niederlanden, der Slowakei, Ungarn, Rumänien, Bulgarien, Russland und Kroatien zusammengefasst.

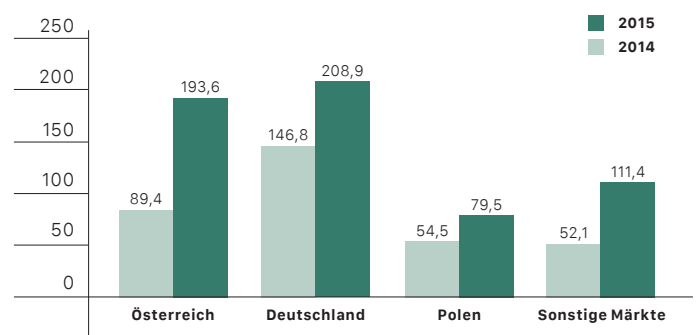
Die Gesamtleistung des Geschäftsfelds „Österreich“ betrug € 193,6 Mio. Im Vergleich zum Vorjahr stellte das eine Erhöhung um € 104,2 Mio. dar. Immobilienverkäufe in Innsbruck, Salzburg und Graz sowie der Verkauf von Wohnungen in Salzburg und Graz führten zu dieser Steigerung.

Die Gesamtleistung des Geschäftsfelds „Deutschland“ erreichte € 208,9 Mio. und lag um € 62,1 Mio. über dem Vergleichswert des Vorjahres (2014: € 146,8 Mio.). Darin enthalten sind die Hoteleinnahmen, der Verkauf des Hotels andel's in Berlin sowie der Verkauf von Immobilien in München und Berlin. Wohnungsverkäufe in München und Frankfurt sowie Bauleistungen für Hotels in Frankfurt und München ergänzen die Gesamtleistung in diesem Geschäftsfeld.

Die Gesamtleistung des Geschäftsfelds „Polen“ lag mit € 79,5 Mio. (2014: € 54,5 Mio.) um € 25,0 Mio. über dem Vergleichswert des Vorjahres. Diese Leistung umfasste den Verkauf des Hotel Radisson in Breslau, die Einnahmen aus dem Hotelbetrieb sowie die Mieteinnahmen aus dem polnischen Immobilienbesitz.

Im Geschäftsfeld „Sonstige Märkte“ erzielte die UBM eine Gesamtleistung in der Höhe von € 111,4 Mio. (2014: € 52,1 Mio.). Die Steigerung in diesem Geschäftsfeld war vor allem auf den Verkauf der Autobahn M6 in Ungarn zurückzuführen. Ebenfalls in diesem Geschäftsfeld enthalten sind die Leistungen in der Tschechischen Republik (Verkauf von Wohnungen in Spindlermühle), in den Niederlanden und Frankreich (Hotelbetrieb) sowie in den restlichen Ländern.

## GESAMTLEISTUNG NACH GESCHÄFTSFELDERN (in € Mio.)



## UMSATZENTWICKLUNG DES KONZERNS NACH OPERATIVEN GESCHÄFTSFELDERN (ASSETKLASSEN)

Die Assetklasse „Administration“ umfasst die Gesamtleistung der Aktivitäten aller Holding-Gesellschaften. Hauptsächlich durch die UBM Development AG verzeichnete die UBM im Jahr 2015 eine Gesamtleistung aus dem Verkauf von Wohnungen in Graz, dem Verkauf unbebauter Immobilien sowie der Verrechnung von Managementleistungen in Höhe von € 171 Mio. (2014: € 16,6 Mio.).

Die Assetklasse „Hotel“ erreichte einen Wert von € 198,5 Mio. (2014: € 90,2 Mio.) und beinhaltet die Leistung aus dem Hotelbetrieb sowie aus den Hotelverkäufen. Aus dem Hotelbetrieb wurde eine Gesamtleistung in der Höhe von € 100,6 Mio. erzielt, aus den Hotelverkäufen ergab sich ein Wert von € 97,9 Mio. (Verkauf von Hotels in Berlin, Innsbruck und Breslau).

In der Assetklasse „Office“ erzielte die UBM eine Gesamtleistung von € 58,7 Mio. (2014: € 72,1 Mio.). In dieser Assetklasse sind Verkäufe von Büroimmobilien in München und Graz enthalten sowie die Mieteinnahmen der Bestandsimmobilien.

Die Assetklasse „Other“ umfasst die Gesamtleistung aus den Mischgesellschaften in Höhe von € 142,3 Mio. (2014: € 74,9 Mio.). Die Steigerung war hauptsächlich auf den Verkauf der Autobahn M6 und den Verkauf einer Health-Immobilie in Tirol zurückzuführen.

Die Gesamtleistung der Assetklasse „Residential“ betrug € 86,3 Mio. (2014: € 73,7 Mio.). Teile dieser Assetklasse waren der Verkauf des Projekts Sonus City in Berlin, sowie Wohnungsverkäufe in Frankfurt, München, Salzburg und Graz.

In der Assetklasse „Service“ erreichte die UBM eine Gesamtleistung von € 90,3 Mio. (2014: € 15,2 Mio.). Darin enthalten waren die Projektmanagementleistungen, Bauleistungen und Planungsleistungen. Im Geschäftsjahr 2015 wurden in dieser Assetklasse die Verkäufe von zwei Büroimmobilien durch STRAUSS & PARTNER dargestellt.

## FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

### GESCHÄFTSERGEBNIS UND ERTRAGSLAGE

KONZERN-GuV – KURZFASSUNG (in € Mio.)	2015	2014	VERÄNDERUNG
Jahresgesamtleistung	<b>593,3</b>	342,7	73,1 %
Umsatzerlöse	<b>307,8</b>	223,6	37,7 %
EBT	<b>50,3</b>	25,2	99,6 %
Jahresüberschuss	<b>37,3</b>	22,0	69,5 %
Ergebnis je Aktie (in €)	<b>4,90</b>	3,59	36,4 %

Durch die im Februar durchgeführte Verschmelzung der PIAG in die UBM ist eine Vergleichbarkeit der Gewinn- und Verlustrechnung mit den jeweiligen Vorjahreszahlen nur von geringer Aussagekraft.

Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichten 2015 einen Wert von € 307,8 Mio. und lagen somit um 37,7 % über dem Wert des Vorjahres. Die für den UBM-Konzern relevante, weil aussagekräftigere betriebswirtschaftliche Kenngröße, die Jahresgesamtleistung, erreichte im Berichtsjahr mit € 593,3 Mio. einen neuen Rekordwert, der um 73,1 % über dem Vorjahreswert liegt.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen des Jahres 2015 betrug € 25,3 Mio. (Vorjahr: € 15,7 Mio.) und beinhaltete neben den anteiligen Jahresergebnissen auch Gewinne aus Verkäufen von Immobilien in Deutschland.

Die Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties in Höhe von € 29,7 Mio. zeigten im Wesentlichen die Wertsteigerung von Immobilien in Deutschland.

In den Sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von € 8,8 Mio. (Vorjahr: € 4,2 Mio.) waren Erträge aus diversen Weiterverrechnungen, Kursgewinne und sonstige Erträge aus der Hotelbetriebswirtschaft enthalten.

Die Erhöhung der Aufwendungen für Material und bezogene Herstellungsleistungen stand im Einklang mit der Umsatzausweitung. Im Berichtsjahr betrugen diese € 252,7 Mio., gegenüber € 178,5 Mio. im Jahr 2014.

Die Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften stieg von 555 auf 685, davon sind 108 Mitarbeiter durch die Verschmelzung der PIAG-Gruppe zugegangen. Der Personalaufwand betrug € 37,3 Mio. (Vorjahr: € 21,5 Mio.)

Die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties betragen € 3,1 Mio. und zeigten im Wesentlichen die Wertanpassung von Bestandsimmobilien in Österreich.

Die Position Sonstige betriebliche Aufwendungen in Höhe von € 48,3 Mio. (Vorjahr: € 27,4 Mio.) umfasste im Wesentlichen die Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten, sonstige Fremdleistungen, Abgaben und Gebühren sowie Rechts- und Beratungskosten.

Das Ergebnis (EBITDA) konnte gegenüber dem Vorjahr von € 38,9 Mio. auf € 76,5 Mio. – durch verstärkte Projekt- und Wohnungsverkäufe in Deutschland und Österreich – nahezu verdoppelt werden.

Der Finanzertrag in Höhe von € 7,4 Mio. beinhaltete überwiegend Zinserträge aus Projektfinanzierungsdarlehen an at-equity bilanzierte und untergeordnete Unternehmen und blieb gegenüber dem Vorjahr (€ 6,7 Mio.) nahezu unverändert. Der Finanzaufwand erhöhte sich durch das stark erweiterte Projektvolumen von € 18,1 Mio. auf € 30,8 Mio.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) verdoppelte sich von € 25,2 Mio. im Vorjahr auf € 50,3 Mio. Der Steueraufwand des Berichtsjahres betrug € 13,0 Mio. (Vorjahr: € 3,2 Mio.). Vor Abzug des Ergebnisanteils fremder Gesellschafter belief sich der Jahresüberschuss 2015 auf € 37,3 Mio. und lag damit um € 15,3 Mio. über dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Das Ergebnis je Aktie betrug € 4,90 (Vorjahr: € 3,59).

Die Gesamtkapitalrentabilität 2015 betrug 6,8 % (2014: 5,7 %). Die Eigenkapitalrentabilität errechnete sich mit 15,1 % (2014: 13,9 %) und die Eigenmittelquote betrug per 31. Dezember 28,0 % (2014: 23,9 %).

## VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

KONZERNBILANZ – Anteile an der Bilanzsumme (in %)	2015	2014
Kurzfristige Vermögenswerte	31,4	46,1
Langfristige Vermögenswerte	68,6	53,9
davon Finanzimmobilien	46,7	30,4
Eigenkapital	28,0	23,9
Langfristige Verbindlichkeiten	45,1	58,0
Kurzfristige Verbindlichkeiten	26,9	18,1
Bilanzsumme (in € Mio.)	1.185,2	756,4

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns erhöhte sich 2015 im Vergleich zum Vorjahr im Wesentlichen bedingt durch die Verschmelzung der PIAG-Gruppe um 56,7 % auf rund € 1.185,2 Mio.

Das Sachanlagevermögen betrug € 38,7 Mio. (Vorjahr: € 32,9 Mio.), wobei die Erhöhung aus dem Verschmelzungszugang einer Logistikimmobilie in Österreich zurückzuführen ist. Die Finanzimmobilien erreichten per 31. Dezember 2015 € 553,9 Mio. (Vorjahr: € 229,9 Mio.) und stiegen damit gegenüber dem Vorjahr neben dem Verschmelzungszugang (€ +193,2 Mio.) durch Investitionen in Immobilienprojekte in Österreich und Deutschland. Die Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen erhöhten sich aufgrund der Verschmelzung um € 76,4 Mio. Gleichzeitig konnten aber im laufenden Geschäftsjahr Immobilien verkauft werden, wodurch sich die Position um lediglich € 58,9 Mio. auf € 111,5 Mio. erhöhte. Die Projektfinanzierungen betragen € 88,8 Mio. und wurden ohne Berücksichtigung des Verschmelzungseffekts (€ +23,8 Mio.) ebenso durch Projektdrehungen um € 7,5 Mio. (Vorjahr: € 72,5 Mio.) reduziert. Die übrigen Finanzanlagen betragen € 5,9 Mio. (Vorjahr: € 9,1 Mio.) und die finanziellen Vermögenswerte € 3,5 Mio. (Vorjahr: € 0,1 Mio.).

Bei den kurzfristigen Vermögenswerten stiegen die Vorräte neben dem Verschmelzungszugang in Höhe von € 59,1 Mio. durch Wohnbauprojekte im Wesentlichen in Österreich und Deutschland um € 26,7 Mio. auf € 215,2 Mio. (Vorjahr: € 129,5 Mio.). Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen per 31. Dezember 2015 € 43,1 Mio. (Vorjahr: € 22,6 Mio.). Die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte reduzierten sich massiv durch den Wegfall der Cash-Pool-Forderung zwischen PIAG und UBM in Höhe von € 108 Mio. von € 129,1 Mio. auf € 10,0 Mio. Die liquiden Mittel erhöhten sich auf € 93,7 Mio. (Vorjahr: € 40,3 Mio.). Finanzimmobilien in Höhe von € 23,5 Mio. im kurzfristigen Vermögen wurden im laufenden Geschäftsjahr veräußert.

Das Eigenkapital betrug zum Bilanzstichtag € 332,0 Mio. (Vorjahr: € 180,4 Mio.). Der Anstieg ist einerseits auf die im Mai durchgeführte Kapitalerhöhung (€ +56,1 Mio.), auf das im Zuge der Verschmelzung zugeflossene Kapital (€ +84,9 Mio.) sowie auf das außerordentlich gute Jahresgesamtergebnis (€ +71,9 Mio.) zurückzuführen. Gegenläufig wirkten sich die Dividendenzahlungen sowie die Rückzahlung eines Genussrechts aus. Die Eigenkapitalquote betrug 28,0 % (Vorjahr: 23,9 %).

Die Anleihenverbindlichkeiten erhöhten sich durch eine im Dezember begebene Anleihe von € 271,4 Mio. auf € 321,9 Mio. Durch die Liegenschaftsportfolioerweiterung im Zuge der Verschmelzung einerseits und andererseits durch getätigte Investitionen erhöhten sich die Finanzverbindlichkeiten (kurz- und langfristig) von € 207,7 Mio. auf € 381,5 Mio.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich verschmelzungsbereinigt um € 5,2 Mio. auf € 55,2 Mio.

Die Sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig) erhöhten sich um € 15,7 Mio. auf € 56,1 Mio., wobei der durch die Verschmelzung zugegangene Anteil überwiegend konzernintern war.

<b>KONZERN-KAPITALFLUSS-RECHNUNG – KURZFASSUNG (in € Mio.)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Jahresüberschuss	<b>37,3</b>	22,0
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	<b>14,4</b>	-25,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	<b>-3,1</b>	-65,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	<b>35,6</b>	72,3
Liquide Mittel per 31.12.	<b>93,7</b>	40,3

Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit betrug für 2015 € 14,4 Mio. gegenüber € -25,8 Mio. in 2014. Dies ist im Wesentlichen auf den um unbare Sachverhalte bereinigten, verbesserten Cashflow aus dem Ergebnis zurückzuführen. Im Cashflow aus Investitionstätigkeit € -3,1 Mio. (Vorjahr: € -65,8 Mio.) kompensierte der Mittelzufluss aus dem Verkauf von Projekten bzw. Finanzanlagen den Mittelabfluss aus Investitionen in Sachanlagen und Finanzimmobilien nahezu. Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit zeigte sich der Mittelzufluss aus einer Anleihenbegebung, aus Kreditfinanzierungen und der Kapitalerhöhung im Geschäftsjahr 2015, sowie der Mittelabfluss durch eine Anleihentilgung, Kreditrückführungen und die teilweise Tilgung eines Genussrechts. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug € 35,6 Mio., gegenüber € 72,3 Mio. in 2014.

Die Liquiditätsplanungen zeigten, dass der Konzern aus damaliger Sicht in der Lage war, den bestehenden und erkennbaren zukünftigen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, was sowohl auf die Fortführung als auch auf den Abschluss der wesentlichen Investitionsvorhaben zurückzuführen war.

Durch das aktuell stabile Zinsniveau sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf eine Änderung von Kreditkonditionen zu erwarten.

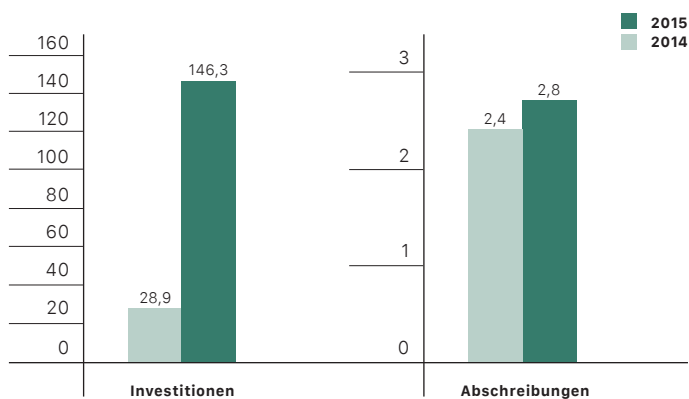
## INVESTITIONEN

Das Investitionsvolumen in Sachanlagen betrug 2015 € 17,8 Mio. (Vorjahr: € 1,7 Mio.) und resultierte im Wesentlichen aus dem Erwerb und der anschließenden Weiterveräußerung einer Hotelimmobilie.

Die Investitionen in Finanzimmobilien lagen bei € 128,5 Mio. (Vorjahr: € 27,2 Mio.) und beinhalteten Investitionen in Büro- und Hotelimmobilien in Österreich, Deutschland und in Polen.

In Summe beliefen sich die Investitionen in Finanzimmobilien und Sachanlagen damit auf € 146,3 Mio. (Vorjahr: € 28,9 Mio.).

## INVESTITIONEN UND ABSCHREIBUNGEN (in € Mio.)



<b>INVESTITIONEN (in € Mio.)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
Investitionen in Sachanlagen und Finanzimmobilien	<b>146,3</b>	28,9
davon Finanzimmobilien	<b>128,5</b>	27,2
davon Sachanlagen	<b>17,8</b>	1,7

Die Investitionen in Wohnbauprojekte bzw. bereits zum Verkauf bestimmte Hotels erreichten € 87,6 Mio. (Vorjahr: € 53,6 Mio.) und fielen ebenfalls in den Heimmärkten Österreich, Deutschland und Polen an. Diese sind in der Position Vorräte enthalten.

## 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

Der durchschnittliche Personalstand unter Einbeziehung aller Konzerngesellschaften betrug per 31. Dezember 2015 685 Mitarbeiter (davon 53 gewerbliche Mitarbeiter). Im Vergleich zu 2014 (555, davon 53 gewerbliche Mitarbeiter) kam es zu einem Personalanstieg von 23,4 %.

Insgesamt arbeiten rund 81 % der UBM-Mitarbeiter im Ausland. Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen zur persönlichen und berufsspezifischen 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 weiterer wichtiger Faktor einer umfassenden Mitarbeiterentwicklung.

ANGESTELLTE UND GEWERBLICHE MITARBEITER	2015	2014
Inland	125	58
Ausland	560	497
Mitarbeiter gesamt	685	555
davon Angestellte	632	502
davon gewerbliche Mitarbeiter	53	53

## 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 GESCHÄFTSJAHRES

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

## VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG UND RISIKEN

### GERINGE WACHSTUMSDYNAMIK DER WELTKONJUNKTUR<sup>31</sup>

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.<sup>32</sup> 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.<sup>33</sup>

### MODERATES WACHSTUM IM EURORAUM<sup>34</sup>

Die moderate Entwicklung wird sich im Euroraum 2016 fortsetzen, da die schwache Dynamik der Weltwirtschaft das Unternehmervertrauen 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.<sup>35</sup> 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.<sup>36</sup> 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 Unternehmervertrauen 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 Binnen- nachfrage 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.<sup>37</sup> 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 %.<sup>38</sup> Etwas schwächer als im Durchschnitt der Region wird die Entwicklung in Slowenien und Kroatien ausfallen.<sup>39</sup>

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.<sup>40</sup>

## STARKE IMPULSE FÜR DEN WIENER IMMOBILIENMARKT

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 € 5,8 Mrd. betragen.<sup>41</sup> 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.<sup>41</sup>

## 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.<sup>42</sup> 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.<sup>43</sup>

## 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.<sup>44</sup> Aufgrund einiger neuer Büroentwicklungen in Warschau – 400.000 m<sup>2</sup> Bürofläche sollen 2016 fertiggestellt werden – wird es zu einem Leerstandsanstieg 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.<sup>45</sup>

## 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 Netto-Geldzufluss 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/](http://wirtschaftsblatt.at/home/nachrichten/europa_cee/4904624/)

ImmoKonzern-e-setzen-trotz-EUVerfahrens-weiter-auf-Polen

## RISIKOBERICHTERSTATTUNG

### WESENTLICHE RISIKEN UND UNGEWISSEHEITEN

#### 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 CLAUS 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 Sicherleistungen. 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 Mietzahlungen 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 Smolé 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.



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



# KONZERN- ABSCHLUSS

---

<b>80</b>	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
<b>81</b>	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
<b>82</b>	Konzernbilanz
<b>83</b>	Konzern-Kapitalflussrechnung
<b>84</b>	Entwicklung des Konzerneigenkapitals
<b>86</b>	Erläuterungen zum Konzernabschluss
<b>151</b>	Beteiligungsspiegel
<b>159</b>	Bestätigungsvermerk
<b>161</b>	Gewinnverwendung
<b>162</b>	Bilanzeid
<b>163</b>	Glossar

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

in T€	Erläuterungen	2015	2014
Umsatzerlöse	(7)	307.781	223.566
Bestandsveränderung	(7)	45.105	17.574
Im Anlagevermögen aktivierte Eigenleistungen		1.205	925
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen		25.322	15.683
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties		29.675	4.421
Sonstige betriebliche Erträge	(8)	8.759	4.222
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	(9)	-252.720	-178.547
Personalaufwand	(10)	-37.305	-21.523
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties		-3.109	-
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(11)	-48.263	-27.380
<b>Ergebnis (EBITDA)</b>		<b>76.450</b>	<b>38.941</b>
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	(12)	-2.807	-2.384
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>73.643</b>	<b>36.557</b>
Finanzertrag	(13)	7.407	6.690
Finanzaufwand	(14)	-30.765	-18.087
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>50.285</b>	<b>25.160</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(15)	-12.952	-3.174
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>37.333</b>	<b>21.986</b>
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		33.808	21.531
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		3.525	455
<b>Ergebnis je Aktie</b> (verwässert und unverwässert in €)	(16)	<b>4,90</b>	<b>3,59</b>



## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

in T€	Erläuterungen	2015	2014
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>37.333</b>	<b>21.986</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	(34)	-24	-1.019
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand		5	255
<b>Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (nicht recyclingfähig)</b>		<b>-19</b>	<b>-764</b>
Ergebnis aus Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen (recycelt)		34.886	-
Zeitwertbewertung von Wertpapieren		-18	-
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-319	-638
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand/-ertrag		-2	-
<b>Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (recyclingfähig)</b>		<b>34.547</b>	<b>-638</b>
<b>Sonstiges Ergebnis des Jahres (other comprehensive income)</b>		<b>34.528</b>	<b>-1.402</b>
<b>Gesamtergebnis des Jahres</b>		<b>71.861</b>	<b>20.584</b>
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		68.340	20.133
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		3.521	451

## KONZERNBILANZ

### ZUM 31. DEZEMBER 2015

in T€	Erläuterungen	31.12.2015	31.12.2014
<b>AKTIVA</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	(17)	2.883	2.745
Sachanlagen	(18)	38.749	32.932
Finanzimmobilien	(19)	553.907	229.869
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	(20)	111.543	52.616
Projektfinanzierung	(21)	88.777	72.494
Übrige Finanzanlagen	(22)	5.894	9.103
Finanzielle Vermögenswerte	(26)	3.505	129
Latente Steueransprüche	(29)	7.314	8.031
		<b>812.572</b>	<b>407.919</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	(23)	215.219	129.457
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(24)	43.118	22.604
Finanzielle Vermögenswerte	(25)	10.016	129.069
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(26)	9.176	1.826
Liquide Mittel	(27)	93.744	40.309
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(28)	1.391	25.190
		<b>372.664</b>	<b>348.455</b>
<b>Aktiva gesamt</b>		<b>1.185.236</b>	<b>756.374</b>
<b>PASSIVA</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Grundkapital	(30, 31)	22.417	18.000
Kapitalrücklagen	(32)	98.954	44.642
Andere Rücklagen	(32)	121.725	115.733
Genussrechts-/Hybridkapital	(33)	80.100	–
<b>Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>323.196</b>	<b>178.375</b>
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		8.828	2.071
		<b>332.024</b>	<b>180.446</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Rückstellungen	(34)	11.895	7.832
Anleihen	(35)	271.436	222.812
Finanzverbindlichkeiten	(36)	229.819	197.337
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(38)	5.746	2.460
Latente Steuerschulden	(29)	16.038	8.226
		<b>534.934</b>	<b>438.667</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Rückstellungen	(34)	1.098	128
Anleihen	(35)	50.472	48.523
Finanzverbindlichkeiten	(36)	151.727	10.348
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(37)	55.204	32.197
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(38)	50.356	37.923
Übrige Verbindlichkeiten	(39)	3.663	2.343
Steuerschulden	(40)	5.758	5.799
		<b>318.278</b>	<b>137.261</b>
<b>Passiva gesamt</b>		<b>1.185.236</b>	<b>756.374</b>

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015

in T€	2015	2014
Jahresüberschuss	37.333	21.986
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen & Finanzanlagen	-18.820	-401
Zinserträge/Zinsaufwendungen	15.969	15.475
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-25.310	-15.683
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	31.497	108
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-754	-5.689
Latente Ertragsteuer	8.127	-486
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>48.042</b>	<b>15.310</b>
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	540	92
Abnahme der Steuerrückstellungen	-1.220	-2.734
Verluste/Gewinne aus Anlagenabgängen	803	-624
Zunahme der Vorräte	-5.580	-12.051
Abnahme/Zunahme der Forderungen	-5.137	-2.426
Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	-7.253	-4.114
Erhaltene Zinsen	6.280	1.054
Gezahlte Zinsen	-23.091	-16.529
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	1.064	-3.766
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>14.448</b>	<b>-25.788</b>
Einzahlungen aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten	6	-
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	18.644	87.821
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	55.713	742
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	20.673	6.908
Einzahlungen aus dem Abgang von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	66.615	-
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-96	-19
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-146.188	-28.917
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-4.813	-25
Investitionen in Projektfinanzierungen	-24.349	-7.475
Einzahlungen/Auszahlungen für kurzfristige Finanzinvestitionen	17.000	-125.000
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen, abzüglich erworbener liquider Mittel	-6.296	168
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-3.091</b>	<b>-65.797</b>
Dividenden	-11.051	-3.720
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-2.019	-180
Einzahlungen aus Anleihen	100.425	126.074
Rückzahlungen von Anleihen	-50.191	-39.540
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	102.660	59.646
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-78.797	-69.672
Kapitalerhöhung	55.252	-
Tilgung von Genussrecht	-50.000	-
Auszahlung für den Erwerb von nicht kontrollierenden Anteilen	-	-318
Auszahlung aus Verpflichtungen der PIAG aus UBM-Anteilen	-30.708	-
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>35.571</b>	<b>72.290</b>
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>14.448</b>	<b>-25.788</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-3.091</b>	<b>-65.797</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>35.571</b>	<b>72.290</b>
<b>Veränderung liquider Mittel</b>	<b>46.928</b>	<b>-19.295</b>
Liquide Mittel am 1.1.	40.309	59.893
Währungsdifferenzen	-87	-232
Veränderung liquider Mittel aufgrund von Konsolidierungskreisänderungen	6.594	-57
<b>Liquide Mittel am 31.12.</b>	<b>93.744</b>	<b>40.309</b>
Bezahlte Steuern	6.537	6.393

**ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS  
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2015**

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungs- orientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs- umrechnungs- rücklage
<b>Stand zum 1.1.2014</b>	<b>18.000</b>	<b>44.642</b>	<b>-543</b>	<b>1.972</b>
Gesamtergebnis des Jahres	–	–	-764	19
Dividendenzahlungen	–	–	–	–
Veränderung von Minderheitsanteilen	–	–	–	–
<b>Stand zum 31.12.2014</b>	<b>18.000</b>	<b>44.642</b>	<b>-1.307</b>	<b>1.991</b>
Zugang aus Common Control Transaction	30	211	-912	-461
Gesamtergebnis des Jahres	–	–	-19	-326
Dividendenzahlungen	–	–	–	–
Kapitalerhöhung	4.387	54.101	–	–
Rückzahlung Genussrecht	–	–	–	–
Veränderung von Minderheitsanteilen	–	–	–	–
<b>Stand zum 31.12.2015</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-2.238</b>	<b>1.204</b>

Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere: Zeitwert-rücklage	Rücklage für Cashflow-Hedges	Andere Rücklagen	Genussrechts-/Hybridkapital	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Gesamt
–	–	97.795	–	161.866	1.852	163.718
–	–	20.878	–	20.133	451	20.584
–	–	–3.720	–	–3.720	–180	–3.900
–	–	96	–	96	–52	44
–	–	115.049	–	178.375	2.071	180.446
57	–34.886	–9.663	126.729	81.105	3.761	84.866
–14	34.886	26.903	6.910	68.340	3.521	71.861
–	–	–7.512	–3.539	–11.051	–2.019	–13.070
–	–	–2.427	–	56.061	–	56.061
–	–	–	–50.000	–50.000	–	–50.000
–	–	366	–	366	1.494	1.860
<b>43</b>	<b>–</b>	<b>122.716</b>	<b>80.100</b>	<b>323.196</b>	<b>8.828</b>	<b>332.024</b>

---

# UBM DEVELOPMENT AG ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS 2015

---

## 1. ALLGEMEINE ANGABEN

Der UBM-Konzern besteht aus der UBM Development AG (UBM) (vormals: UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft) und deren Tochterunternehmen. Die UBM ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht und hat den Sitz in Wien mit der Geschäftsanschrift 1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1. Sie ist registriert beim Handelsgericht Wien unter FN 100059 x. Die Hauptaktivitäten des Konzerns sind die Entwicklung, Verwertung und Verwaltung von Immobilien.

Der Konzernabschluss wird gemäß § 245a UGB nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen und von der Europäischen Union übernommenen International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) aufgestellt.

Berichtswährung ist der Euro, der auch die funktionale Währung der UBM ist. Bei den einzelnen in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen ist die funktionale Währung je nach Geschäftsfeld der Euro bzw. die jeweilige Landeswährung. Zahlenangaben erfolgen in T€ und werden entsprechend kaufmännisch gerundet. Das Berichtsjahr entspricht dem Kalenderjahr und endet am 31. Dezember 2015.

In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 15. Jänner 2015 wurde auf Basis des Entwurfs des Verschmelzungsvertrags vom 28. November 2014 beschlossen, die 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.

## 2. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind neben der UBM 66 (Vorjahr: 9) inländische Tochterunternehmen, sowie 80 (Vorjahr: 57) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. In der Berichtsperiode wurden 51 Gesellschaften aufgrund der Verschmelzung der PIAG (siehe Punkt 2.1.) sowie 26 Gesellschaften aufgrund von Gründung bzw. Kauf erstmals in den Konzernabschluss der UBM einbezogen (siehe Punkt 2.2.).

Drei Gesellschaften wurden aufgrund von Kontrollerlangung durch die Verschmelzung einbezogen und acht Gesellschaften haben die Wesentlichkeitsgrenze überschritten. Jeweils sieben Gesellschaften sind durch konzerninterne Übertragungen in Form von Verschmelzungen bzw. Liquidation abgegangen und eine Gesellschaft wurde verkauft, wobei der Mittelzufluss im Cashflow aus der Investitionstätigkeit enthalten ist.

Außerdem wurden 26 (Vorjahr: 4) inländische und 32 (Vorjahr: 30) ausländische assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet. In der Berichtsperiode wurden 20 Gesellschaften aufgrund der Verschmelzung der PIAG, sechs Gesellschaften aufgrund von Kauf und vier Gesellschaften aufgrund von Gründung erstmals in den Konzernabschluss der UBM einbezogen. Eine Gesellschaft ist aufgrund von Verkauf abgegangen und bei fünf Gesellschaften wurden die Anteile so weit aufgestockt, dass diese in den Vollkonsolidierungskreis einbezogen wurden.

Bei zehn Tochterunternehmen steht der UBM zwar die Mehrheit der Stimmrechte zu, aufgrund der Regelungen in den Gesellschaftsverträgen ist aber dennoch keine Beherrschung gegeben. Diese Unternehmen werden als Gemeinschaftsunternehmen bilanziert.

## 2.1. VERSCHMELZUNG

In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 15. Jänner 2015 wurde auf Basis des Entwurfs des Verschmelzungsvertrags vom 28. November 2014 beschlossen, die 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 übergang und die PIAG ohne Liquidation erloschen ist.

Es handelt sich um eine Transaktion unter gemeinsamer Kontrolle, welche nicht von den Regelungen der IFRS umfasst ist. Die Darstellung der Verschmelzung erfolgte per 19. Februar 2015 zu Buchwerten.

Folgende Gesellschaften sind im Zuge der Verschmelzung zugegangen:

Bahnhofcenter Entwicklungs-, Errichtungs- und Betriebs GmbH  
 Emiko Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG  
 EPS Haagerfeldstraße – Business Hof Leonding 2 Errichtungs- und Verwertungs GmbH  
 EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE – LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwaltungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG  
 EPS Office Franzosengraben GmbH & Co KG  
 EPS Rathausplatz Guntramsdorf Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG  
 EPS RINNBOCKSTRASSE – LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwaltungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG  
 EPS Tivoli Hotelerrichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH  
 EPS Welser Straße 17 Business Hof Leonding Errichtungs- und Beteiligungs GmbH & Co KG  
 Gepal Beteiligungsverwaltungs GmbH  
 Gevas Beteiligungsverwaltungs GmbH  
 Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co „Delta“ KG  
 Golera Beteiligungsverwaltungs GmbH  
 GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG  
 Gospela Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG  
 Hotelbetrieb SFZ Immobilien GmbH & Co KG  
 IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH  
 Impulszentrum Telekom Betriebs GmbH  
 Jandl Baugesellschaft m.b.H.

MLSP Absberggasse Immobilien GmbH & Co KG  
 MLSP IBC WEST Immobilien GmbH & Co KG  
 MultiStorage GmbH & Co KG  
 Porr – living Solutions GmbH  
 Porr Infrastruktur Investment AG  
 Projekt Ost – IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG  
 Projekt West – IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG  
 Sabimo Gerhard-Ellert-Platz GmbH  
 Sabimo Immobilien GmbH  
 Sabimo Liebenauer Hauptstraße GmbH  
 Sabimo Monte Laa Bauplatz 2 GmbH  
 Sabimo Söllheimer Straße GmbH  
 SFZ Freizeitbetriebs-GmbH & Co KG  
 SFZ Immobilien GmbH & Co KG  
 Somax Beteiligungsverwaltungs GmbH  
 STRAUSS & PARTNER Development GmbH  
 Wibebe Holding GmbH  
 WIPEG – Bauträger- und Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H.  
 WLB Projekt Laaer Berg Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungs-GmbH  
 Wohnpark Laaer Berg Verwertungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. Bauplatz 5 „rosa“ Projekt-OG

ALBA BauProjektManagement Bulgaria EOOD  
 ALBA BauProjektManagement GmbH  
 Arena Boulevard GmbH & Co. KG  
 Bartycka Real Estate Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia  
 Gamma Real Estate Ingatlanfejlesztő és – hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság  
 Lamda Immobiliare SRL  
 Porr Solutions Polska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia  
 RE Moskevská spol.s.r.o.  
 Sitnica drustvo s ogranicenom odgovornoscju za usluge  
 SONUS City GmbH & Co. KG  
 STRAUSS & CO Projektentwicklungs GmbH  
 Ypsilon Immobiliare SRL

#### **durch Kontrollerlangung**

BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH  
 Ropa Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.  
 St.-Peter-Straße 14-16 Liegenschaftsverwertung Ges.m.b.H.

Folgende Vermögenswerte und Schulden sind durch die Verschmelzung zugegangen:



in T€	19.2.2015
<b>LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>	
Immaterielle Vermögenwerte	109
Sachanlagen	4.639
Finanzimmobilien	193.212
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	76.373
Projektfinanzierung	23.787
Übrige Finanzanlagen	2.203
Finanzielle Vermögenwerte	10.491
Latente Steueransprüche	7.822
<b>Summe langfristige Vermögenwerte</b>	<b>318.636</b>
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>	
Vorräte	59.083
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.821
Finanzielle Vermögenwerte	16.487
Sonstige Forderungen und Vermögenwerte	1.720
Liquide Mittel	6.594
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenwerte	18.654
<b>Summe kurzfristige Vermögenwerte</b>	<b>110.359</b>
<b>LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>	
Rückstellungen	-4.573
Anleihen	-
Finanzverbindlichkeiten	-94.519
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-16.605
Übrige Verbindlichkeiten	-
Latente Steuerschulden	-6.908
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>-122.605</b>
<b>KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>	
Rückstellungen	-430
Anleihen	-
Finanzverbindlichkeiten	-42.045
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-17.769
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-159.045
Übrige Verbindlichkeiten	-1.047
Steuerschulden	-1.189
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>-221.525</b>

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten enthielten Verbindlichkeiten gegenüber der UBM-Gruppe in Höhe von T€ 108.011 sowie T€ 30.708 Verbindlichkeiten für den Erwerb von UBM-Aktien durch die PIAG.

Die Gesellschaften trugen mit T€ 6.512 zum Ergebnis vor Steuern der Periode sowie mit T€ 122.792 zu den Umsatzerlösen bei.

Die wesentlichen Änderungen des Segmentvermögens und der Segmentschulden betreffen die Verschmelzung und stellen sich wie folgt dar:

in T€	davon:				
	Gesamt 19.2.2015	Österreich 19.2.2015	Deutschland 19.2.2015	Polen 19.2.2015	sonstige Märkte 19.2.2015
<b>Segmentvermögen</b>	<b>428.995</b>	<b>309.104</b>	<b>44.937</b>	<b>2.474</b>	<b>72.480</b>
darin enthalten Immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzimmobilien	197.960	168.961	10.193	–	18.806
darin enthalten Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	76.373	60.919	201	–	15.253
<b>Segmentschulden</b>	<b>–344.130</b>	<b>–253.593</b>	<b>–44.193</b>	<b>–2.527</b>	<b>–43.817</b>

Weiters wurde im Zuge der Verschmelzung die interne Berichtsstruktur in Bezug auf die geografische Einteilung sowie die Aufteilung in Assetklassen neu segmentiert.

## 2.2. ERSTKONSOLIDIERUNGEN

Im Geschäftsjahr 2015 wurden die folgenden Unternehmen erstmals einbezogen (Anteilshöhe siehe Beteiligungsspiegel):

Aufgrund von Gründungen	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
UBM Twarda Sp. z o.o.	6.2.2015
UBM Kotlarska Sp. z o.o.	22.6.2015
QBC Beta SP Immomanagement GmbH	13.3.2015
QBC Epsilon SP Immomanagement GmbH	13.3.2015
QBC Eta SP Immomanagement GmbH	13.10.2015
QBC Immobilien GmbH & Co Eta KG	24.11.2015
Mainz Zollhafen Hotel GmbH & Co KG	10.4.2015
UBM Nowy Targ Sp. z o.o.	11.12.2015
UBM Hotel Granary Sp. z o.o.	8.12.2015

Aufgrund von Akquisitionen	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG	1.1.2015
QBC Immobilien GmbH & Co Epsilon KG	1.1.2015
Yavin Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	1.1.2015
Poplar Company spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	1.1.2015
EPS Dike West – IBC GmbH	1.4.2015
CM Wohnungsentwicklungs GmbH	12.10.2015
UBM Riwiera 2 Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	25.9.2015
Liguria 12 Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	25.9.2015
Reality U Pruhonu s.r.o.	15.10.2015
MGO I Development GmbH & Co KG (vormals Portokali Property Development I GmbH & Co KG)	4.11.2015
MGO II Development GmbH & Co KG (vormals Portokali Property Development II GmbH & Co KG)	4.11.2015

Aufgrund von Anteilsaufstockung	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
UBX 3 s.r.o.	1.1.2015
UBX 2 Objekt Berlin GmbH	1.11.2015
M Logistic Distribution S.R.L.	21.12.2015
EPS Höhenstraße Immobilien GmbH	1.1.2015
EPS Immobilienmanagement „Schützenwirt“ GmbH & CO KG	1.1.2015
EPS Immobilienmanagement „Kreuzstraße“ GmbH & CO KG	1.1.2015

Aufgrund von Wesentlichkeit	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
EPS Welser Straße 17 – Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH	14.12.2015
UBM Seevillen Errichtungs-GmbH	1.1.2015
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE – LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs-GmbH	14.12.2015
EPS RINNBÖCKSTRASSE – LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs-GmbH	14.12.2015
GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH	14.12.2015
MG-Brehmstrasse BT C Komplementär GmbH	23.12.2015
Gospela Beteiligungsverwaltungs GmbH	14.12.2015
EPS Office Franzosengraben GmbH	14.12.2015

Bei den Akquisitionen und Anteilsaufstockungen handelt es sich bis auf zwei Gesellschaften um den Erwerb von Immobilien und die jeweiligen Finanzierungen dieser Immobilien, die keine Business Combination gem. IFRS 3 darstellen.

Bei den aufgrund von Wesentlichkeit erstmals einbezogenen Unternehmen handelt es sich um Umgründungsmaßnahmen, die zu keinem wesentlichen Zugang von Vermögen und Schulden zur Gruppe führten.

Für den Erwerb der restlichen 50 % an der M Logistic Distribution S.R.L. wurden T€ 1.683,2 aufgewendet. Der Kaufpreis ist im Geschäftsjahr 2015 noch nicht bezahlt und wurde den Vermögenswerten und Schulden der Gesellschaften wie folgt zugeordnet:

in T€	2015
<b>LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>	
Immaterielle Vermögenswerte	–
Sachanlagen	1.224
Finanzimmobilien	16.462
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>	
Vorräte	41
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.295
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	18
Liquide Mittel	234
<b>LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>	
Finanzverbindlichkeiten	–12.157
Latente Steuerschulden	–901
<b>KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>	
Finanzverbindlichkeiten	–1.188
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–1.039
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	–439
Übrige Verbindlichkeiten	–184
<b>Fair Value des bereits gehaltenen Eigenkapitalanteils</b>	–1.683
<b>Kaufpreis</b>	–1.683

Aus der Bewertung der bisher gehaltenen Anteile resultierte kein Ergebnis.

Für den Erwerb von 89,9 % der Reality U Pruhonu s.r.o. wurden T€ 6.653 aufgewendet. Der Kaufpreis wurde im Geschäftsjahr 2015 zur Gänze bezahlt und den Vermögenswerten und Schulden der Gesellschaften wie folgt zugeordnet:

in T€	2015
<b>LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>	
Sachanlagen	164
Finanzimmobilien	8.170
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>	
Vorräte	32
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	122
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	217
Liquide Mittel	123
<b>LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>	
Latente Steuerschulden	-1.160
<b>KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-4
Übrige Verbindlichkeiten	-240
<b>Fremdanteil</b>	-771
<b>Kaufpreis</b>	-6.653

Die erstkonsolidierte Gesellschaft trug mit T€ 44 zum Ergebnis vor Steuern der Periode sowie mit T€ 180 zu den Umsatzerlösen bei.

### 3. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode bilanziert. Nach dieser Methode werden die erworbenen Vermögenswerte, die übernommenen Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten zum Erwerbsstichtag mit den zu diesem Stichtag beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Die Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem zurechenbaren Anteil an dem mit dem beizulegenden Zeitwert bewerteten Nettovermögen wird als Firmenwert angesetzt, der nicht planmäßig abgeschrieben, sondern mindestens einem jährlichen Impairment-Test unterzogen wird.

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen einbezogenen Unternehmen werden in der Schuldenkonsolidierung eliminiert. Konzerninterne Aufwendungen und Erträge werden im Rahmen der Aufwands- und Ertragskonsolidierung verrechnet. Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungen werden eliminiert, wenn es sich um wesentliche Beträge handelt und die betreffenden Vermögenswerte im Konzernabschluss noch bilanziert sind.

Nicht der UBM zurechenbare Anteile am Nettovermögen von vollkonsolidierten Tochterunternehmen werden unter der Bezeichnung „Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen“ gesondert als Bestandteil des Eigenkapitals ausgewiesen.

## 4. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Jahresabschlüsse sämtlicher in den Konzernabschluss einbezogener Unternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

### Bewertungsgrundlagen

In Bezug auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen, Projektfinanzierungen, Vorräte, Forderungen aus abgerechneten Aufträgen und Verbindlichkeiten sind die fortgeführten Anschaffungskosten Basis für die Bewertung.

In Bezug auf zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere, derivative Finanzinstrumente und Finanzimmobilien ist der zum Bilanzstichtag beizulegende Zeitwert Grundlage für die Bewertung.

### Währungsumrechnung

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen stellen die Jahresabschlüsse in ihrer jeweiligen funktionalen Währung auf, wobei als funktionale Währung die für die wirtschaftliche Tätigkeit des betreffenden Unternehmens maßgebliche Währung gilt.

Die Bilanzposten der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden mit dem Devisenmittelkurs zum Bilanzstichtag und die Posten der Gewinn- und Verlustrechnungen mit dem Jahresdurchschnittskurs – als arithmetisches Mittel aller Monatsultimokurse – des Geschäftsjahres umgerechnet. Aus der Währungsumrechnung resultierende Differenzen werden direkt im Eigenkapital verrechnet. Diese Umrechnungsdifferenzen werden zum Zeitpunkt des Abgangs des Geschäftsbetriebs erfolgswirksam erfasst.

Für die Einbeziehung und Umrechnung ausländischer Tochterunternehmen wurden folgende wesentliche Umrechnungskurse verwendet:

	Devisenmittelkurs 31.12.2015	Jahresdurchschnittskurs
PLN	4,2615	4,1848
CZK	27,0250	27,2688

	Devisenmittelkurs 31.12.2014	Jahresdurchschnittskurs
PLN	4,2623	4,1893
CZK	27,7250	27,5500

Bei Unternehmenserwerben vorgenommene Anpassungen der Buchwerte der erworbenen Vermögenswerte, der übernommenen Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten an den diesen zum Erwerbsstichtag jeweils beizulegenden Zeitwert bzw. ein Goodwill werden als Vermögenswerte bzw. Verbindlichkeiten des erworbenen Tochterunternehmens behandelt und unterliegen demnach der Währungsumrechnung.

Kursgewinne oder -verluste aus Transaktionen der einbezogenen Unternehmen in einer anderen als der funktionalen Währung werden ergebniswirksam erfasst. Nicht auf die funktionale Währung lautende monetäre Positionen der einbezogenen Unternehmen werden mit dem Devisenmittelkurs zum Bilanzstichtag umgerechnet.

**Immaterielle Vermögenswerte** werden zu Anschaffungskosten aktiviert und über die voraussichtliche Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Dabei wurden Abschreibungssätze in Höhe von 10 % bis 50 % zur Anwendung gebracht.

Die auf das Geschäftsjahr entfallende Abschreibung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen“ ausgewiesen.

Wurde eine Wertminderung (Impairment) festgestellt, werden die betreffenden immateriellen Vermögenswerte auf den erzielbaren Betrag – das ist der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder ein höherer Nutzungswert – abgeschrieben. Bei Wegfallen der Wertminderung erfolgt eine Zuschreibung in Höhe der Wertaufholung, maximal aber auf den Wert, der sich bei Anwendung des Abschreibungsplanes auf die ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten errechnet.

Der Firmenwert wird als Vermögenswert erfasst und gemäß IFRS 3 in Verbindung mit IAS 36 mindestens einmal jährlich auf eine Wertminderung hin überprüft. Jede Wertminderung wird sofort erfolgswirksam erfasst. Eine spätere Wertaufholung findet nicht statt.

**Sachanlagen** sind zu Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten unter Abzug von Anschaffungskostenminderungen bzw. zu Herstellungskosten und der bisher aufgelaufenen, abzüglich im Berichtsjahr planmäßig fortgeführten linearen Abschreibungen bewertet, wobei folgende Abschreibungssätze angewendet wurden:

Gebäude	1,5 bis 33,3 %
Technische Anlagen und Maschinen	4,0 bis 50,0 %
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,0 bis 50,0 %

Wurde eine Wertminderung (Impairment) festgestellt, werden die betreffenden Sachanlagen auf den erzielbaren Betrag – das ist der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder ein höherer Nutzungswert – abgeschrieben. Bei Wegfallen der Wertminderung erfolgt eine Zuschreibung in Höhe der Wertaufholung, maximal aber auf den Wert, der sich bei Anwendung des Abschreibungsplanes auf die ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten errechnet. Grundlegende Umbauten werden aktiviert, während laufende Instandhaltungsarbeiten, Reparaturen und geringfügige Umbauten im Zeitpunkt des Anfalls aufwandswirksam erfasst werden.

Die geringwertigen Vermögenswerte werden im Anschaffungsjahr im vollen Umfang abgeschrieben, da sie für den Konzernabschluss unwesentlich sind.

In Bau befindliche Anlagen einschließlich in Bau befindlicher Gebäude, die betrieblich genutzt werden sollen oder deren Nutzungsart noch nicht feststeht, werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen infolge von Wertminderungen bilanziert.

Fremdkapitalkosten werden bei qualifizierten Vermögenswerten in die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einbezogen. Die Abschreibung dieser Vermögenswerte beginnt mit deren Fertigstellung bzw. Erreichen des betriebsbereiten Zustands. Im laufenden Geschäftsjahr wurden T€ 13.302 (Vorjahr: 6.269) Zinsen auf Immobilien aktiviert. Für den Finanzierungskostensatz wird auf die Angaben in Punkt 36 verwiesen.

**Finanzimmobilien** sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden. Hierzu zählen nicht für eigene betriebliche Zwecke genutzte Büro- und Geschäftsgebäude, Wohnbauten sowie unbebaute Grundstücke. Diese werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Gewinne und Verluste aus Wertänderungen werden im Ergebnis der Periode erfolgswirksam berücksichtigt, in der die Wertänderung eingetreten ist. Immobilien, die in Erstellung sind, werden, soweit ein beizulegender Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden kann, zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, ansonsten mit dem in der Regel nach der Residualwertmethode ermittelten beizulegenden Zeitwert bewertet.

Grundlage für den Wertansatz der mit dem beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzimmobilien bildeten Verkehrswertgutachten von unabhängigen Sachverständigen bzw. wurde der beizulegende Zeitwert aus dem Barwert der geschätzten künftigen Cashflows, die aus der Nutzung der Immobilien erwartet werden, oder über Vergleichstransaktionen ermittelt.

Die **zum Verkauf bestimmten Liegenschaften** sind mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Fremdkapitalkosten werden bei qualifizierten Vermögenswerten in die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einbezogen.

Für Immobilien im Umlaufvermögen, die zur sofortigen Weiterveräußerung nach Fertigstellung gedacht sind und für die durch vergleichbare Transaktionen ein Marktwert bestimmbar ist, wurde der Verkehrswert mittels Vergleichswert- bzw. Sachwertverfahren ermittelt. Gemäß Rechnungslegungsvorschriften wird der Buchwert nur dann an den Verkehrswert angepasst, wenn dieser niedriger ist. Die externen Gutachter haben mit den lokalen Projektentwicklern basierend auf Größe, Alter und Zustand der Gebäude und nach länderspezifischen Gegebenheiten die Parameter bestimmt.

### Leasingverhältnisse

Der Konzern als Leasinggeber:

Es bestehen nur als Operating-Leasing zu klassifizierende Leasingverträge. Die Mieteinnahmen aus diesen Verträgen werden linear über die Laufzeit des entsprechenden Leasingverhältnisses ertragswirksam erfasst.

Der Konzern als Leasingnehmer:

Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasing klassifiziert, wenn gemäß Leasingvertrag im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen auf den Leasingnehmer übertragen werden.

Im Rahmen von Finanzierungsleasing gehaltene Vermögenswerte werden als Vermögenswerte des Konzerns mit ihren beizulegenden Zeitwerten oder mit dem Barwert der Mindestleasingzahlungen, falls dieser niedriger ist, zu Beginn des Leasingverhältnisses erfasst. Mindestleasingzahlungen sind jene Beträge, die während der unkündbaren Vertragslaufzeit zu zahlen sind, einschließlich eines garantierten Restwerts. Die entsprechende Verbindlichkeit gegenüber dem Leasinggeber wird in der Bilanz als Verpflichtung aus Finanzierungsleasing erfasst. Die Leasingzahlungen werden auf Zinsaufwendungen und Verminderung der Leasingverpflichtung aufgeteilt, sodass eine konstante Verzinsung der verbleibenden Verbindlichkeit erzielt wird. Zinsaufwendungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

**Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen** werden zu Anschaffungskosten, die sich in das erworbene anteilige, mit dem beizulegenden Zeitwert bewertete Nettovermögen sowie gegebenenfalls einen Geschäfts- oder Firmenwert aufteilen, bilanziert. Der Buchwert wird jährlich um den anteiligen Jahresüberschuss bzw. -fehlbetrag, bezogene Dividenden und sonstige Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert. Die Geschäfts- oder Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern einmal jährlich sowie zusätzlich bei Vorliegen von Indikatoren, die auf eine mögliche Wertminderung hindeuten, einem Impairment-Test nach IAS 36 unterzogen. Unterschreitet der erzielbare Betrag den Buchwert, wird der Differenzbetrag abgeschrieben.

Die **Projektfinanzierungen** sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Werden Anzeichen einer Wertminderung festgestellt (Impairment), werden die Projektfinanzierungen auf den Barwert der erwarteten Cashflows abgeschrieben.

Die unter den **übrigen Finanzanlagen** ausgewiesenen Anteile an nicht konsolidierten Tochterunternehmen und sonstigen Beteiligungen sind, da ein verlässlicher beizulegender Zeitwert nicht ermittelt werden kann, zu Anschaffungskosten bewertet. Wird bei zu Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten eine Wertminderung festgestellt, so wird auf den Barwert der erwarteten Cashflows abgewertet.



**Fertigungsaufträge** werden nach dem Leistungsfortschritt (POC-Methode) bilanziert. Die voraussichtlichen Auftragserlöse werden entsprechend dem jeweiligen Fertigstellungsgrad unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Der Fertigstellungsgrad, der Grundlage für die Höhe der angesetzten Auftragserlöse ist, wird im Regelfall aus dem Verhältnis der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Leistung zur geschätzten Gesamtleistung ermittelt. Sofern das Ergebnis eines Fertigungsauftrags nicht verlässlich geschätzt werden kann, werden Auftragserlöse nur in Höhe der angefallenen Auftragskosten erfasst. Ist es wahrscheinlich, dass die gesamten Auftragskosten die gesamten Auftragserlöse übersteigen, wird der erwartete Verlust sofort und zur Gänze erfasst.

Die den bisher erbrachten Leistungen gemäß Fertigstellungsgrad zurechenbaren Erlöse werden, soweit sie die vom Auftraggeber geleisteten Anzahlungen übersteigen, in der Bilanz unter Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Beträge, um die die erhaltenen Anzahlungen die den bisher erbrachten Leistungen zurechenbaren Erlöse übersteigen, werden unter den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

**Forderungen** sind grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Falls Risiken hinsichtlich der Einbringlichkeit bestanden, wurden Wertberichtigungen gebildet.

**Abgrenzungsposten für latente Steuern** werden bei temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen von Vermögenswerten und Schulden im Konzernabschluss einerseits und den steuerlichen Wertansätzen andererseits in Höhe der voraussichtlichen künftigen Steuerbelastung oder -entlastung gebildet. Darüber hinaus wird eine aktive Steuerabgrenzung für künftige Vermögensvorteile aus steuerlichen Verlustvorträgen angesetzt, soweit mit der Realisierung mit hinreichender Sicherheit gerechnet werden kann. Ausnahmen von dieser umfassenden Steuerabgrenzung bilden Unterschiedsbeträge aus steuerlich nicht absetzbaren Firmenwerten.

Der Berechnung der Steuerlatenz liegt der im jeweiligen Land geltende Ertragsteuersatz zugrunde, bei österreichischen Gesellschaften ist dies der Steuersatz von 25 %.

Die **Rückstellungen für Abfertigungen, für Pensionen und für Jubiläumsgelder** wurden gemäß IAS 19 nach dem laufenden Einmalprämienverfahren (Projected Unit Credit Method) unter Zugrundelegung der Generationentafel AVÖ 2008-P ermittelt, wobei zu jedem Stichtag eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt wird. Bei der Bewertung dieser Rückstellungen wurden ein Rechnungszinsfuß für Österreich und Deutschland von 2,25 % (Vorjahr: 2,25 %) und Bezugssteigerungen in Österreich von 2,50 % (Vorjahr: 2,60 %) p. a. berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Abfertigungen und für Jubiläumsgelder werden für Österreich Fluktuationsabschläge auf Basis von statistischen Daten in einer Bandbreite von 1,1 % bis 14,2 % (Vorjahr: 0,0 % bis 10,0 %) berücksichtigt und für Deutschland bezüglich Jubiläumsgeldern in einer Bandbreite von 0,0 % bis 25,0 % (Vorjahr: 0,0 % bis 25,0 %). Als rechnungsmäßiges Pensionsalter wird für österreichische Gesellschaften das frühestmögliche gesetzliche Pensionsantrittsalter nach Pensionsreform 2004 (Korridorpension) unter Beachtung aller Übergangsregelungen und für deutsche Gesellschaften das gesetzliche Pensionsantrittsalter angesetzt. Bei der Berechnung der Rückstellungen wird für Österreich die Sterbetafel AVÖ 2008-P – Pagler & Pagler und für Deutschland die Sterbetafel Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck verwendet.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste für Abfertigungen und Pensionen werden zur Gänze im sonstigen Ergebnis erfasst, für Jubiläumsgelder im Gewinn oder Verlust der Periode. Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand ausgewiesen bzw. mit diesem verrechnet. Der Zinsaufwand wird unter Finanzierungsaufwand erfasst.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle gegenwärtig entstandenen Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie werden jeweils in Höhe des Betrages angesetzt, der voraussichtlich zur Erfüllung der zugrunde liegenden Verpflichtung erforderlich ist.

**Verbindlichkeiten** werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Ist der Rückzahlungsbetrag niedriger oder höher, so wird auf diesen nach der Effektivzinsmethode abgeschrieben oder zugeschrieben.

**Derivative Finanzinstrumente** werden erfolgswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivate in Hedge-Beziehung werden nach den Vorschriften des Hedge-Accounting behandelt.

**Umsatzerlöse** werden zum beizulegenden Zeitwert der Gegenleistung bewertet. Davon sind Rabatte, Umsatzsteuern und andere im Zusammenhang mit dem Verkauf stehende Steuern abzusetzen. Der Umsatz wird mit Lieferung und Übertragung des Eigentums erfasst. Der Umsatz aus Fertigungsaufträgen wird über den Zeitraum der Auftragsabwicklung verteilt dem Fertigungsgrad entsprechend erfasst.

**Zinserträge und -aufwendungen** werden unter Berücksichtigung der jeweils ausstehenden Darlehenssumme und des anzuwendenden Zinssatzes abgegrenzt.

**Dividendenerträge** aus Finanzinvestitionen werden mit Entstehung des Rechtsanspruchs erfasst.

## 5. ERMESSENSAUSÜBUNGEN UND HAUPTQUELLEN VON SCHÄTZUNGSUNSIHERHEITEN

Schätzungen und Annahmen sowie Ermessensentscheidungen des Managements, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden sowie der Erträge und Aufwendungen und die Angaben betreffend Eventualverbindlichkeiten beziehen, sind mit der Aufstellung von Jahresabschlüssen unabdingbar verbunden. Die wesentlichen Ermessensentscheidungen und Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten gem. IAS 1.125 ff beziehen sich auf:

Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts bei Immobilien: Der beizulegende Zeitwert wird in der Regel mit dem Barwert der bei einer Vermietung realisierbaren Erträge gleichgesetzt. Wenn sich daher die Einschätzung betreffend die bei einer Vermietung zukünftig realisierbaren Erträge bzw. die Renditeerwartung in Bezug auf Alternativenanlagen ändert, ändert sich auch der dem betreffenden Objekt beizulegende Zeitwert. Der Kapitalisierungszinssatz (die Bandbreite liegt zwischen 5,50 % und 11,00 %) ist jener Zinssatz, mit dem der Ertrag von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist das allgemeine und spezielle Risiko, welchem der Ertrag aus der Liegenschaft unterworfen ist.

Der Großteil der Finanzimmobilien wurde im laufenden Geschäftsjahr nach dem international anerkannten Ertragswertverfahren, im Speziellen nach dem Term-and-Reversion-Verfahren, zur Wertermittlung bewertet (das Bewertungsverfahren ist unter Punkt 19. näher erläutert).

Für Immobilien, die in der Entwicklung stehen (Anlagen in Bau – IAS 40), wurde als Bewertungsverfahren die Residualwertmethode angewendet. Bei dieser Bewertungsmethode werden die Ertragswerte, soweit noch keine Vorverwertung stattgefunden hat, durch die Gutachter in Abstimmung mit den Projektentwicklern geschätzt. Die budgetierten Fertigstellungskosten inklusive eines angemessenen Developergewinns werden von den Ertragswerten in Abzug gebracht. Das Residuum dieser Bewertungsmethode ergibt dann den Verkehrswert der Liegenschaften in Entwicklung.

In der nachfolgenden Sensitivitätsanalyse werden die Auswirkungen wesentlicher Parameteränderungen auf den beizulegenden Zeitwert der Finanzimmobilien dargestellt:

in T€

## BESTANDSIMMOBILIEN

	Buchwert 31.12.2015 272.687			Buchwert 31.12.2014 159.857		
	Änderung der nachhaltigen Miete			Änderung der nachhaltigen Miete		
	0,0 %	10,0 %	-10,0 %	0,0 %	10,0 %	-10,0 %
Änderung der Yield						
0,00 %	–	17.791	–18.064	–	10.714	–9.914
0,50 %	–17.345	–1.022	–33.929	–10.550	2.421	–19.677
–0,50 %	19.985	39.897	62	12.396	18.117	–3.348

in T€

## ENTWICKLUNGSPROJEKTE

	Buchwert 31.12.2015 281.220			Buchwert 31.12.2014 70.012		
Developergegn		–5,00 %	5,00 %		–5,00 %	5,00 %
		32.242	–33.631		11.439	–11.382
Änderung der Yield		–0,50 %	0,50 %		–0,50 %	0,50 %
		44.032	–46.434		16.894	–14.923
Änderung der Baukosten		10,00 %	–10,00 %		10,00 %	–10,00 %
		–43.153	56.977		–10.858	13.061
Änderung der Mieterlöse		–10,00 %	10,00 %		–10,00 %	10,00 %
		–62.981	61.614		–12.723	14.928

Die Klassifizierung als Finanzimmobilie (IAS 40) oder Vorratsimmobilie (IAS 2) wird aufgrund folgender Überlegungen vorgenommen: Als Finanzimmobilien werden jene Projekte klassifiziert, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. zur Wertsteigerung gehalten werden. In der Kategorie der Vorratsimmobilien werden jene Immobilien dargestellt, die im Vorhinein zur Weiterveräußerung bestimmt sind.

Zum Verkauf bestimmte Immobilien: Für jene Immobilien, für die durch vergleichbare Transaktionen ein Marktwert bestimmbar ist, wurde der Verkehrswert mittels Vergleichswert- bzw. Sachwertverfahren ermittelt. Dies gilt großteils für die Immobilien im Umlaufvermögen (Wohnbauten), die zur sofortigen Weiterveräußerung nach Fertigstellung gedacht sind. Gemäß Rechnungslegungsvorschriften wird der Buchwert nur dann an den Verkehrswert angepasst, wenn dieser niedriger ist. Die externen Gutachter haben mit den lokalen Projektentwicklern basierend auf Größe, Alter und Zustand der Gebäude und nach länderspezifischen Gegebenheiten die Parameter bestimmt. Hinsichtlich Buchwert und möglicher Auswirkungen von Wertminderungen verweisen wir auf Punkt 23.

Rückstellungen: Die Bewertungen von Abfertigungs-, Pensions- und Jubiläumsgeldrückstellungen beruhen auf Parametern wie Abzinsungsfaktoren, Gehaltssteigerungen oder Fluktuationen, deren Änderungen zu höheren oder niedrigeren Rückstellungen beziehungsweise Personal- oder Zinsaufwendungen führen können. Sonstige Rückstellungen beruhen auf der Einschätzung über den Eintritt oder Nichteintritt eines Ereignisses und auf der Wahrscheinlichkeit eines Mittelabflusses. Die Änderung dieser Einschätzung oder der Eintritt eines als nicht wahrscheinlich eingestuften Ereignisses kann wesentliche Auswirkungen auf die Ertragslage der Gruppe haben.

Sensitivitätsbetrachtung der Pensionsrückstellung:

Folgende versicherungsmathematischen Annahmen wurden als erheblich erachtet und mit folgenden Spannen gestresst: Abzinsungssatz  $\pm 0,25\%$ , Rententrend  $\pm 0,25\%$ , Lebenserwartung  $\pm 1$  Jahr.

Die Sensitivitätsbetrachtung der Lebenserwartung erfolgte dabei über eine Verschiebung der durchschnittlichen Lebenserwartung für den Gesamtbestand des jeweiligen Plans.

Die Differenzen zu den bilanzierten Werten sind in nachfolgender Tabelle als relative Abweichung angegeben:

	Zinsen +0,25 %		Zinsen -0,25 %	
	aktive	liquide	aktive	liquide
Pensionen				
DBO	-4,3 %	-2,8 %	-4,5 %	-2,9 %

	Rententrend +0,25 %		Rententrend -0,25 %	
	aktive	liquide	aktive	liquide
Pensionen				
DBO	4,5 %	2,9 %	-4,3 %	-2,8 %

	Lebenserwartung +1 Jahr		Lebenserwartung -1 Jahr	
	aktive	liquide	aktive	liquide
Pensionen				
DBO	2,8 %	3,6 %	-2,6 %	-3,2 %

Sensitivitätsbetrachtung der Abfertigungsrückstellung:

Folgende versicherungsmathematische Annahmen wurden als erheblich erachtet und mit folgenden Spannen gestresst: Abzinsungssatz  $\pm 0,25\%$ , Gehaltstrend  $\pm 0,25\%$ , Fluktuation  $\pm 0,5\%$  bis zum 25. Dienstjahr, Lebenserwartung  $\pm 1$  Jahr.

Die Sensitivitätsbetrachtung der Lebenserwartung erfolgte dabei über eine Verschiebung der durchschnittlichen Lebenserwartung für den Gesamtbestand des jeweiligen Plans.

Die Differenzen zu den bilanzierten Werten sind in nachfolgender Tabelle als relative Abweichung angegeben:

	Zinsen +0,25 %	Zinsen –0,25 %	Gehaltstrend +0,25 %	Gehaltstrend –0,25 %
Abfertigung DBO	–1,72 %	1,78 %	1,75 %	1,70 %

	Fluktuation +0,5 % bis zum 25. Dienstjahr	Fluktuation –0,5 % bis zum 25. Dienstjahr	Lebenserwartung +1 Jahr	Lebenserwartung –1 Jahr
Abfertigung DBO	–0,23 %	0,24 %	0,14 %	–0,16 %

Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Laufzeiten (Duration) der jeweiligen Verpflichtungen:

	Fälligkeitsprofil – DBO			DBO	Fälligkeitsprofil – Cash			Cash
	1–5 Jahre	6–10 Jahre	10+ Jahre		1–5 Jahre	6–10 Jahre	10+ Jahre	
Pensionen	1.461	1.615	4.376	13,82	1.562	1.942	7.105	16,06
Abfertigungen	1.278	608	900	7,17	1.374	940	2.308	10,14

Projektfinanzierungen: Die UBM als Muttergesellschaft reicht Darlehen an ihre at-equity bilanzierten bzw. untergeordneten Unternehmen aus. Diese Darlehen dienen der Finanzierung des Eigenmittelanteiles von Immobilienprojekten. Sie unterliegen einer marktüblichen Verzinsung und sind nach dem Verkauf des Projektes zur Rückzahlung fällig.

Die sich in der Zukunft tatsächlich ergebenden Beträge können abhängig vom Verwertungserfolg der einzelnen Projekte von den Schätzungen abweichen. Hinsichtlich Buchwert und möglicher Auswirkungen von Wertminderungen verweisen wir auf Punkt 21.

## 6. NEUE UND GEÄNDERTE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

### IM BERICHTSJAHR ERSTMALS ANGEWENDETE STANDARDS

#### Änderungen zu Standards und Interpretationen

##### **Sammelstandard – Improvements to IFRS (Änderungen 2011–2013)**

Die jährlichen Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2011–2013 umfassen eine Vielzahl von kleinen Änderungen an verschiedenen Standards. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2015 beginnen, anzuwenden. Von den Änderungen sind unter anderem betroffen: IFRS 1 – Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards, IFRS 3 – Unternehmenszusammenschlüsse, IFRS 13 – Bemessung des beizulegenden Zeitwerts, IAS 40 – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Da das Kernziel des Annual Improvements Projects die Klarstellung von Formulierungen in bestehenden IFRS und vergleichsweise kleine Berichtigungen zur Beseitigung von unbeabsichtigten Konsequenzen und Konflikten ist, hatte die Anwendung der Änderungen durch die Improvements to IFRS jeweils keine Auswirkung auf den Konzernabschluss. Die Klarstellungen zu IAS 40 betreffend die Abgrenzung zu IFRS 3 wurde bei der Klassifikation von Erwerben berücksichtigt.

#### Neue Interpretationen

##### **IFRIC 21 – Abgaben**

Die Interpretation bietet Leitlinien dazu, wann eine Schuld für eine Abgabe anzusetzen ist, die von einer Regierung auferlegt wird. Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 17. Juni 2014 beginnen. Die Anwendung der Interpretation hatte keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss.

### NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS, DIE NOCH NICHT ANGEWENDET WERDEN

Die folgenden, bei Aufstellung des Konzernabschlusses bereits veröffentlichten Standards und Interpretationen waren im laufenden Geschäftsjahr noch nicht zwingend anzuwenden und wurden auch nicht freiwillig vorzeitig angewendet.

#### Von der Europäischen Union bereits übernommene Standards und Interpretationen

#### Änderungen zu Standards und Interpretationen

##### **Änderungen an IAS 19 – Leistungen an Arbeitnehmer**

Die Änderung enthält eine Klarstellung der Zuordnung von Arbeitnehmerbeiträgen oder Beiträgen von dritten Parteien, die mit der Dienstzeit verknüpft sind, zu Dienstleistungsperioden sowie eine Erleichterung, wenn der Betrag der Beiträge von der Anzahl der geleisteten Dienstjahre unabhängig ist. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnen, anzuwenden. Die Anwendung der Änderung des Standards hatte keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

##### **Sammelstandard – Improvements to IFRS (Änderungen 2010–2012)**

Die jährlichen Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2010–2012 umfassen eine Vielzahl von kleinen Änderungen an verschiedenen Standards. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnen, anzuwenden. Von den Änderungen sind unter anderem betroffen: IFRS 2 – Anteilsbasierte Vergütungen, IFRS 3 – Unternehmenszusammenschlüsse, IFRS 8 – Geschäftssegmente, IFRS 13 – Bemessung des beizulegenden Zeitwerts, IAS 16 – Sachanlagen, IAS 24 – Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen und IAS 38 – Immaterielle Vermögenswerte.

### **Amendments to IFRS 11: Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations**

Die Änderungen behandeln die Bilanzierung von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen und gemeinschaftlichen Tätigkeiten. Mit dieser Änderung werden neue Leitlinien für die Bilanzierung des Erwerbs von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten, die einen Geschäftsbetrieb darstellen, in IFRS 11 eingefügt. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2016 beginnen. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

### **Amendments to IAS 16 and IAS 38: Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation**

Mit den Änderungen an IAS 16 „Sachanlagen“ und IAS 38 „Immaterielle Vermögenswerte“ wird klargestellt, dass erlösbasierte Methoden zur Berechnung der Abschreibung eines Vermögenswertes nicht angemessen sind, da der Erlös aus Aktivitäten üblicherweise auch andere Faktoren als den Verbrauch des künftigen wirtschaftlichen Nutzens des Vermögenswertes widerspiegelt. Weiters wird geregelt, dass Erlöse generell nicht als geeignete Basis für die Bewertung des Verbrauchs des künftigen wirtschaftlichen Nutzens eines immateriellen Vermögenswertes angesehen werden, wobei diese Annahme unter bestimmten und begrenzten Umständen widerlegt werden kann. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2016 beginnen. Die Anwendung hat voraussichtlich keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

### **Amendments to IAS 16 and IAS 41: Bearer Plants**

Die Änderungen an IAS 16 „Sachanlagen“ und IAS 41 „Landwirtschaft“ betreffen die Finanzberichterstattung für fruchttragende Pflanzen. Fruchttragende Pflanzen, die ausschließlich zur Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte verwendet werden, werden in den Anwendungsbereich von IAS 16 gebracht. Das bedeutet, dass sie analog zu Sachanlagen bilanziert werden können. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2016 beginnen, wobei eine frühere Anwendung zulässig ist. Die Anwendung hat voraussichtlich keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

### **Amendments to IAS 27: Equity Method in Separate Financial Statements**

Durch die geringfügigen Änderungen an IAS 27 „Einzelabschlüsse“ wird den Unternehmen ermöglicht, die Equity-Methode für Anteile an Tochtergesellschaften, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen in ihren Einzelabschlüssen anzuwenden. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2016 beginnen. Die Anwendung hat keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

### **Annual Improvements to IFRSs 2012–2014 Cycle**

Der IASB veröffentlichte den IASB ED/2013/11 „Annual Improvements to IFRSs 2012–2014 Cycle“. Im Entwurf werden folgende Änderungen vorgeschlagen:

- IFRS 5 „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche“ – betreffen die Klarstellung, dass ein Wechsel von der Kategorie „zur Veräußerung gehalten“ in die Kategorie „zu Ausschüttungszwecken gehalten“ und umgekehrt keine Bilanzierungsänderung nach sich zieht.
- IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ – werden einerseits Ergänzungen zur Einbeziehung von Verwaltungsverträgen und andererseits zu Angaben zur Saldierung von zusammengefassten Zwischenabschlüssen vorgeschlagen.
- IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ – Die Änderungen betreffen die Klarstellung, dass bei der Ermittlung des Diskontierungszinssatzes in Währungsräumen nicht nur Unternehmensanleihen des gleichen Landes, sondern auch derselben Währung zu berücksichtigen sind.
- IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ – wird vorgeschlagen, einen Querverweis zu Angaben im Zwischenbericht einzufügen.

Sämtliche Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2016 beginnen. Eine frühere Anwendung ist zulässig. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

### **Amendments to IAS 1: Disclosure Initiative**

Im Dezember 2014 veröffentlichte der IASB Änderungen an IAS 1 Darstellung des Abschlusses. Die Änderungen beinhalten im Wesentlichen die folgenden Punkte:

- Klarstellung, dass Anhangangaben nur dann notwendig sind, wenn ihr Inhalt nicht unwesentlich ist.
- Erläuterungen zur Aggregation und Disaggregation von Posten in der Bilanz und der Gesamtergebnisrechnung.
- Klarstellung, wie Anteile am sonstigen Ergebnis at-equity bewerteter Unternehmen in der Gesamtergebnisrechnung darzustellen sind.
- Streichung einer Musterstruktur des Anhangs hin zur Berücksichtigung unternehmensindividueller Relevanz.

Die Änderungen treten für Berichtsperioden in Kraft, die am oder nach dem 1. Jänner 2016 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

### **Von der Europäischen Union noch nicht übernommene Standards und Interpretationen**

#### **Neue Standards**

#### **IFRS 9 – Finanzinstrumente**

Der IASB hat die finale Fassung des Standards im Zuge der Fertigstellung der verschiedenen Phasen seines umfassenden Projekts zu Finanzinstrumenten am 24. Juli 2014 veröffentlicht. Damit kann die bisher unter IAS 39-Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung vorgenommene Bilanzierung von Finanzinstrumenten nunmehr vollständig durch die Bilanzierung unter IFRS 9 ersetzt werden. Die nunmehr veröffentlichte Version von IFRS 9 ersetzt alle vorherigen Versionen. Die erstmalige verpflichtende Anwendung ist für Geschäftsjahre vorgesehen, die am oder nach dem 1. Jänner 2018 beginnen. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

#### **IFRS 14 – Regulatorische Abgrenzungsposten**

Mit IFRS 14-Regulatorische Abgrenzungsposten wird einem Unternehmen, das ein IFRS-Erstanwender ist, gestattet, mit einigen begrenzten Einschränkungen, regulatorische Abgrenzungsposten weiter zu bilanzieren, die es nach seinen vorher angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen im seinem Abschluss erfasst hat. Dies gilt sowohl im ersten IFRS-Abschluss als auch in den Folgeabschlüssen. Regulatorische Abgrenzungsposten und Veränderungen in ihnen müssen in der Darstellung der Finanzlage und in der Gewinn- und Verlustrechnung oder im sonstigen Gesamtergebnis separat ausgewiesen werden. Außerdem sind bestimmte Angaben vorgeschrieben. IFRS 14 wurde im Jänner 2014 herausgegeben und gilt für Berichtsperioden, die am oder nach dem 1. Jänner 2016 beginnen. Der Standard wird keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

#### **IFRS 15 – Revenue from Contracts with Customers**

In IFRS 15 wird vorgeschrieben, wann und in welcher Höhe ein IFRS-Berichtersteller Umsatzerlöse zu erfassen hat. Zudem wird von den Abschlusserstellern gefordert, den Abschlussadressaten informativere und relevantere Angaben als bisher zur Verfügung zu stellen. Der Standard bietet dafür ein einziges, prinzipienbasiertes, fünfstufiges Modell, das auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist. IFRS 15 wurde im Mai 2014 herausgegeben und ist auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2018 beginnen. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.



### **IFRS 16 – Leases**

Der Standard regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten bezüglich Leasingverhältnissen. IFRS 16 ersetzt den bisher gültigen Standard IAS 17 sowie drei leasingbezogene Interpretationen. Für den Leasingnehmer sieht der Standard ein einziges (single) Bilanzierungsmodell vor. Dieses Modell führt beim Leasingnehmer dazu, dass sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen sind, es sei denn, die Laufzeit beträgt 12 Monate oder weniger oder es handelt sich um einen geringwertigen Vermögenswert (jeweils Wahlrecht). Der Standard wurde im Jänner 2016 veröffentlicht und ist erstmals auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2019 beginnen, verpflichtend anzuwenden. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

### **Änderungen zu Standards und Interpretationen**

#### **Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 28: Investment Entities: Applying the Consolidation Exception**

Der IASB veröffentlichte Änderungen an IFRS 10 „Konzernabschlüsse“, IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“ und IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“ in Bezug auf die Konsolidierungsausnahme für Investmentgesellschaften. Die Änderungen dienen zur Klärung von drei Fragestellungen in Bezug auf die Anwendung der Konsolidierungsausnahme für Investmentgesellschaften, welche ihre Tochterunternehmen zum beizulegenden Zeitwert bewerten. Die Änderungen treten für Berichtsperioden in Kraft, die am oder nach dem 1. Jänner 2016 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Die Anwendung hat voraussichtlich keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

#### **Amendments to IFRS 10 and IAS 28: Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures**

Die Änderungen betreffen die Beseitigung einer Inkonsistenz zwischen den Anforderungen von IFRS 10 und IAS 28. Es erfolgt eine Klarstellung bezüglich der Behandlung von nicht realisierten Erfolgen aus Transaktionen zwischen einem Investor und seinen assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen. Eine vollständige Erlöserfassung beim Investor hat zu erfolgen, wenn eine solche Transaktion einen Geschäftsbetrieb betrifft. Wenn eine solche Transaktion Vermögenswerte betrifft, die keinen Geschäftsbetrieb darstellen, ist eine teilweise Erlöserfassung vorzunehmen. Die Anwendung der Änderungen ist auf unbestimmte Zeit verschoben. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

#### **Amendments to IAS 12: Recognition of deferred tax assets for unrealised losses**

Die Änderungen an IAS 12 zielen insbesondere darauf ab, die Bilanzierung latenter Steueransprüche aus unrealisierten Verlusten bei zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Vermögenswerten klarzustellen, die in der Praxis derzeit unterschiedlich gehandhabt wird. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2017 beginnen, anzuwenden. Die Anwendung hat voraussichtlich keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

#### **Amendments to IAS 7: Disclosure Initiative**

Die Änderungen folgen der Zielsetzung, dass ein Unternehmen Angaben bereitzustellen hat, die es Adressaten von Abschlüssen ermöglichen, Veränderungen in den Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten beurteilen zu können. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2017 beginnen, anzuwenden. Die Anwendung hat voraussichtlich keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

## 7. UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 307.781 (Vorjahr: 223.566) enthalten Verkaufserlöse von Immobilien und Immobilienprojektgesellschaften, Mieterträge, die abgerechneten Bauleistungen eigener Projekte und andere Erlöse aus der typischen Geschäftstätigkeit.

In der nachfolgenden Tabelle wird die Gesamtleistung der Gruppe aus dem internen Berichtswesen nach Regionen dargestellt, indem insbesondere auch die anteilige Leistung von at-equity bilanzierten Unternehmen und nicht vollkonsolidierten Tochterunternehmen erfasst werden.

in T€	2015	2014
<b>REGIONEN</b>		
Österreich	193.559	89.374
Deutschland	208.853	146.771
Polen	79.480	54.455
Sonstige Märkte	111.423	52.138
<b>Gesamtleistung der Gruppe</b>	<b>593.315</b>	<b>342.738</b>
Abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen sowie aus Leistungsgemeinschaften	-240.429	-101.598
Abzüglich Bestandsveränderungen	-45.105	-17.574
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>307.781</b>	<b>223.566</b>

## 8. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

in T€	2015	2014
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	558	2.701
Personalkostenverrechnungen	607	354
Kursgewinne	1.677	436
Raum- und Grundstücksmieten	241	101
Übrige	5.676	630
<b>Gesamt</b>	<b>8.759</b>	<b>4.222</b>

## 9. AUFWENDUNGEN FÜR MATERIAL UND SONSTIGE BEZOGENE HERSTELLUNGSLEISTUNGEN

in T€	2015	2014
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-20.476	-3.350
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-232.244	-175.197
<b>Gesamt</b>	<b>-252.720</b>	<b>-178.547</b>

## 10. PERSONALAUFWAND

in T€	2015	2014
Löhne und Gehälter	-30.801	-17.195
Soziale Abgaben	-6.251	-4.004
Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen	-253	-324
<b>Gesamt</b>	<b>-37.305</b>	<b>-21.523</b>

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen enthalten die Dienstzeitaufwendungen und die Aufwendungen für beitragsorientierte Verpflichtungen. Der Zinsaufwand wird unter dem Posten Finanzierungsaufwand ausgewiesen.

## 11. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

in T€	2015	2014
Bürobetrieb	-7.155	-4.196
Werbung	-2.913	-1.366
Rechts- und Beratungskosten	-10.625	-4.151
Abschreibung Immobilien im Umlaufvermögen	-5.105	-3.347
Kursverluste	-1.295	-3.182
Steuern, Beiträge und Gebühren	-3.975	-2.255
Bank- und Geldverkehrsspesen	-2.912	-1.768
Übrige	-14.283	-7.115
<b>Gesamt</b>	<b>-48.263</b>	<b>-27.380</b>

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus sonstigen Fremdleistungen, Reisespesen, Abgaben und Gebühren sowie allgemeinen Verwaltungskosten zusammen.

## 12. ABSCHREIBUNGEN

Auf immaterielle Vermögenswerte wurden T€ 67 (Vorjahr: 17) und auf das Sachanlagevermögen T€ 2.740 (Vorjahr: 2.367) planmäßige Abschreibungen vorgenommen.

### 13. FINANZERTRAG

in T€	2015	2014
Erträge aus Beteiligungen	659	486
davon aus verbundenen Unternehmen	305	186
Zinsen und ähnliche Erträge	6.330	5.498
davon aus Projektfinanzierungen gegenüber at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen	3.624	3.806
davon aus verbundenen Unternehmen	365	379
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	418	706
davon aus verbundenen Unternehmen	–	–
<b>Gesamt</b>	<b>7.407</b>	<b>6.690</b>

### 14. FINANZAUFWAND

in T€	2015	2014
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend Anleihen	–11.225	–11.161
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend andere Finanzverbindlichkeiten	–4.444	–5.404
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	–6.630	–4
Aufwendungen aus Beteiligungen	–	–1.518
davon aus at-equity bilanzierten Unternehmen	–	–1.518
davon aus verbundenen Unternehmen	–	–
Aufwendungen aus sonstigen Finanzanlagen	–8.466	–
davon Abschreibungen	–4.939	–
<b>Gesamt</b>	<b>–30.765</b>	<b>–18.087</b>

### 15. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Als Ertragsteuern sind die in den einzelnen Ländern gezahlten oder geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag, die Steuerumlage seitens der nicht zum Konzern gehörenden Mitbeteiligten einer Beteiligungsgemeinschaft gemäß § 9 öKStG sowie die latenten Steuern ausgewiesen.

Der Berechnung liegen Steuersätze zugrunde, die gemäß den geltenden Steuergesetzen oder gemäß Steuergesetzen, deren Inkraftsetzung im Wesentlichen abgeschlossen ist, zum voraussichtlichen Realisierungszeitpunkt anzuwenden sein werden.

in T€	2015	2014
Tatsächlicher Steueraufwand	5.306	3.660
Latenter Steueraufwand/-ertrag	7.646	–486
<b>Steueraufwand (+)/-ertrag (–)</b>	<b>12.952</b>	<b>3.174</b>

Der sich bei Anwendung des österreichischen Körperschaftsteuersatzes von 25 % ergebende Steueraufwand lässt sich zum tatsächlichen Steueraufwand wie folgt überleiten:

in T€	2015	2014
Ergebnis vor Ertragsteuern	50.285	25.160
Theoretischer Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	12.571	6.290
Steuersatzunterschiede	317	486
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	-9.194	240
Erträge/Aufwendungen aus Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	2.013	-3.903
Veränderung des in Bezug auf Verlustvorträge nicht angesetzten latenten Steueranspruchs	8.356	-
Effekt von Steuersatzänderungen	103	-
Periodenfremder Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	-1.603	33
Sonstige Unterschiede	389	28
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>12.952</b>	<b>3.174</b>

Zusätzlich zu dem in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Steueraufwand wurde der Steuereffekt von im sonstigen Ergebnis dargestellten Aufwendungen und Erträgen ebenfalls im sonstigen Ergebnis verrechnet. Der im sonstigen Ergebnis erfasste Betrag belief sich auf T€ 3 (Vorjahr: 255) und betraf den Steuereffekt auf das Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen.

## 16. ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des Anteils der Aktionäre des Mutterunternehmens am Jahresüberschuss durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie entspricht dem verwässerten Ergebnis je Aktie.

	2015	2014
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens am Jahresüberschuss (in T€)	33.808	21.531
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	6.901.962	6.000.000
<b>Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>4,90</b>	<b>3,59</b>

## 17. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

in T€	Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte	Goodwill	Gesamt
ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN			
<b>Stand 1.1.2014</b>	<b>276</b>	<b>3.861</b>	<b>4.137</b>
Änderung durch Unternehmenserwerb	74	–	74
Zugänge	19	–	19
Abgänge	–7	–	–7
Umbuchungen	–	–	–
Währungsanpassungen	–7	–	–7
<b>Stand 31.12.2014</b>	<b>355</b>	<b>3.861</b>	<b>4.216</b>
Zugang aus Common Control Transaction	438	–	438
Zugänge	96	–	96
Abgänge	–164	–	–164
Umbuchungen	6	–	6
Währungsanpassungen	2	–	2
<b>Stand 31.12.2015</b>	<b>733</b>	<b>3.861</b>	<b>4.594</b>
KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN			
<b>Stand 1.1.2014</b>	<b>265</b>	<b>1.182</b>	<b>1.447</b>
Änderung durch Unternehmenserwerb	20	–	20
Zugänge	17	–	17
Abgänge	–7	–	–7
Umbuchungen	–	–	–
Währungsanpassungen	–6	–	–6
Zuschreibungen	–	–	–
<b>Stand 31.12.2014</b>	<b>289</b>	<b>1.182</b>	<b>1.471</b>
Zugang aus Common Control Transaction	329	–	329
Zugänge	67	–	67
Abgänge	–158	–	–158
Umbuchungen	–	–	–
Währungsanpassungen	2	–	2
Zuschreibungen	–	–	–
<b>Stand 31.12.2015</b>	<b>529</b>	<b>1.182</b>	<b>1.711</b>
<b>Buchwerte Stand 31.12.2014</b>	<b>66</b>	<b>2.679</b>	<b>2.745</b>
<b>Buchwerte Stand 31.12.2015</b>	<b>204</b>	<b>2.679</b>	<b>2.883</b>

Ausgewiesen werden ausschließlich erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer. In Bezug auf Nutzungsdauer und Abschreibungsmethode wird auf die Ausführungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

Die planmäßigen Abschreibungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter „Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen“ ausgewiesen.

Im Rahmen des Impairment-Tests wird die Summe der Buchwerte der Vermögenswerte der einzelnen zahlungsmittelgenerierenden Einheit, der ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde, mit dem erzielbaren Betrag derselben verglichen. Die zahlungsmittelgenerierende Einheit entspricht im UBM-Konzern der einzelnen konsolidierten Gesellschaft. Der Firmenwert ist der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Münchner Grund Immobilien Bauträger AG zugeordnet.

Der erzielbare Betrag entspricht dem Nutzungswert. Die Cashflows wurden von den vom Vorstand erstellten und im Zeitpunkt der Durchführung des Impairment-Tests aktuellen Planungen der Jahre 2015 und der folgenden vier Jahre (Detailplanungszeitraum) und einer Wachstumsrate von 1 % (Vorjahr: 1 %) abgeleitet. Diese Prognosen basieren auf Erfahrungen aus der Vergangenheit sowie auf Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung. Die Diskontierung wurde auf Basis der spezifischen Kapitalkosten in Höhe von 7,68 % (Vorjahr: 7,67 %) unter Zugrundelegung einer ewigen Rente vorgenommen. Bei einer Änderung der spezifischen Kapitalkosten von 1 % gäbe es keine Änderung des Wertansatzes.

## 18. SACHANLAGEVERMÖGEN

in T€	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten, einschließ- lich der Bauten auf fremdem Grund	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	Geleistete An- zahlungen und Anlagen in Bau	Gesamt
ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN					
<b>Stand 1.1.2014</b>	<b>27.461</b>	<b>1.819</b>	<b>9.439</b>	<b>231</b>	<b>38.950</b>
Änderung durch Unternehmenserwerb	28.231	–	938	–	29.169
Zugänge	69	33	562	1.106	1.770
Abgänge	–30	–129	–487	–	–646
Umgliederungen	–26.767	221	778	–1.289	–27.057
Währungsanpassungen	–284	–50	–119	–3	–457
<b>Stand 31.12.2014</b>	<b>28.679</b>	<b>1.894</b>	<b>11.111</b>	<b>45</b>	<b>41.729</b>
Zugang aus Common Control Transaction	4.648	725	3.599	–	8.972
Änderung durch Unternehmenserwerb	–	1.330	774	–	2.104
Zugänge	14.084	196	3.355	163	17.798
Abgänge	–	–1.646	–2.532	–7	–4.185
Umgliederungen	–14.253	5	–1.162	136	–15.274
Währungsanpassungen	8	6	21	–5	30
<b>Stand 31.12.2015</b>	<b>33.166</b>	<b>2.510</b>	<b>15.166</b>	<b>332</b>	<b>51.174</b>

Tabellenfortsetzung auf Seite 112

in T€	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten, einschließ- lich der Bauten auf fremdem Grund	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	Geleistete An- zahlungen und Anlagen in Bau	Gesamt
KUMULIERTE ABSCHREIBUNG					
<b>Stand 1.1.2014</b>	<b>5.837</b>	<b>1.376</b>	<b>6.015</b>	<b>–</b>	<b>13.228</b>
Änderung durch Unternehmenserwerb	169	–	161	–	330
Zugänge	1.093	113	1.161	–	2.367
Abgänge	–21	–87	–402	–	–510
Umgliederungen	–6.426	–1	1	–	–6.426
Währungsanpassungen	–58	–38	–96	–	–192
Zuschreibungen	–	–	–	–	–
<b>Stand 31.12.2014</b>	<b>594</b>	<b>1.363</b>	<b>6.840</b>	<b>–</b>	<b>8.797</b>
Zugang aus Common Control Transaction	638	707	2.988	–	4.333
Änderung durch Unternehmenserwerb	–	374	342	–	716
Zugänge	999	127	1.614	–	2.740
Abgänge	–	–1.489	–2.364	–	–3.853
Umgliederungen	–328	–	–33	–	–361
Währungsanpassungen	1	17	35	–	53
Zuschreibungen	–	–	–	–	–
<b>Stand 31.12.2015</b>	<b>1.904</b>	<b>1.099</b>	<b>9.422</b>	<b>–</b>	<b>12.425</b>
<b>Buchwerte Stand 31.12.2014</b>	<b>28.085</b>	<b>531</b>	<b>4.271</b>	<b>45</b>	<b>32.932</b>
<b>Buchwerte Stand 31.12.2015</b>	<b>31.262</b>	<b>1.411</b>	<b>5.744</b>	<b>332</b>	<b>38.749</b>

Allfällig ergebniswirksam vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen werden zusammen mit den planmäßigen Abschreibungen unter „Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen“ und allfällig ergebniswirksam vorgenommene Zuschreibungen auf zuvor außerplanmäßig abgeschriebene Anlagen unter „Sonstige betriebliche Erträge“ in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Der Buchwert der Sachanlagen, die zum Bilanzstichtag zur Sicherstellung verpfändet sind, beträgt T€ 31.400 (Vorjahr: 27.676). Sachanlagen mit einem Buchwert von T€ 31.400 (Vorjahr: 27.676) unterliegen Verfügungsbeschränkungen.

Die Buchwerte von auf Basis von Finanzierungsleasingverträgen gehaltenen Sachanlagen belaufen sich auf T€ 2.312 (Vorjahr: 0). Diesen stehen Verbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der Mindestleasingzahlungen in Höhe von T€ 1.097 (Vorjahr: 0) gegenüber.



**OPERATING-LEASINGVEREINBARUNGEN**

Auf Basis von Operating-Leasingverhältnissen werden im Wesentlichen PKWs und einzelne Immobilien gemietet. Vereinbarte Verlängerungsoptionen werden überwiegend nicht ausgenutzt. Die durchschnittliche Laufzeit der PKW-Leasingverträge beträgt fünf Jahre und die Laufzeit der Immobilienleasingverträge beträgt bis zu sieben Jahren.

in T€	2015	2014
Fällig bis 1 Jahr	3.099	507
Fällig 1 bis 5 Jahre	14.647	2.209
Fällig über 5 Jahre	–	3.574

**19. FINANZIMMOBILIEN**

Die dem beizulegenden Zeitwert entsprechenden Buchwerte der Finanzimmobilien haben sich wie folgt entwickelt:

in T€	
BUCHWERTE	
<b>Stand 1.1.2014</b>	<b>279.429</b>
Änderung durch Unternehmenserwerb	14.312
Zugänge	27.176
Abgänge	87.767
Umgliederungen	–4.912
Währungsanpassungen	–2.790
Anpassung an den beizulegenden Zeitwert	4.421
<b>Stand 31.12.2014</b>	<b>229.869</b>
Zugang aus Common Control Transaction	193.212
Änderung durch Unternehmenserwerb	24.632
Zugänge	128.479
Abgänge	–18.327
Umgliederungen IFRS 5	–27.973
Umgliederungen	–2.306
Währungsanpassungen	–245
Anpassung an den beizulegenden Zeitwert	26.566
<b>Stand 31.12.2015</b>	<b>553.907</b>

**ÜBERLEITUNGSRECHNUNG FÜR STUFE-3-BEWERTUNGEN:**

in T€	Österreich					Deutschland	
	Office	Other	Residential	Hotel	Land bank	Office	Residential
<b>Buchwert zum Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>37.176</b>	<b>29.194</b>	<b>956</b>	<b>–</b>	<b>2.294</b>	<b>42.044</b>	<b>936</b>
Nutzungsänderung/Neusegmentierung	–	2.529	–869	–	–1.660	–	–
<b>Buchwert zum Beginn des Geschäftsjahres nach Neusegmentierung</b>	<b>37.176</b>	<b>31.723</b>	<b>87</b>	<b>–</b>	<b>634</b>	<b>42.044</b>	<b>936</b>
Zugang aus Common Control Transaction	98.377	13.924	7.165	5.564	39.286	10.090	–
Währungsanpassungen	–	–	–	–	–	–	–
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien	–	–	18.118	27.635	145	6.995	–
Zugänge in bestehende Immobilien	3.464	65	–	14	–	29.434	–
Zugänge/Abgänge aus der Erweiterung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–	–	–
Abgänge aus der Umgliederung von Objekten als zum Verkauf gehaltene Immobilien	–	–	–	–	–	–27.973	–
Zugänge aus der Umgliederung von Objekten als zum Verkauf gehaltene Immobilien/Abgänge ins Umlaufvermögen	1.667	2.145	–5.899	–	–	–	–
Abgänge	–15.888	–152	–164	–88	–564	–	–936
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts *)	–1.442	102	–5	–	–862	28.014	–
<b>Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>123.354</b>	<b>47.807</b>	<b>19.302</b>	<b>33.125</b>	<b>38.639</b>	<b>88.604</b>	<b>–</b>

in T€	Österreich			
	Office	Other	Residential	Land bank
Buchwert zum Beginn des Geschäftsjahres	37.453	55.808	1.844	2.700
Währungsanpassungen	–	–	–	–
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien	–	–	–	–
Zugänge in bestehende Immobilien	40	–	–	–
Zugänge/Abgänge aus der Erweiterung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–
Abgänge aus der Umgliederung von Objekten als zum Verkauf gehaltene Immobilien	–1.667	–3.245	–	–
Abgänge	–	–23.392	–883	–753
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts *)	1.350	23	–5	347
<b>Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>37.176</b>	<b>29.194</b>	<b>956</b>	<b>2.294</b>

\*) Die Nettoergebnisse aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes setzten sich aus Aufwertungen in Höhe von T€ 29.675 (Vorjahr: 5.273) sowie aus Abwertungen in Höhe von T€ –3.109 (Vorjahr: –852) zusammen.

Deutschland		Polen				Sonstige Märkte				Gesamt
Hotel	Land bank	Office	Other	Hotel	Land bank	Office	Other	Residential	Land bank	2015
–	1.568	–	–	–	–	35.918	73.642	–	6.141	229.869
–	–	35.088	63.642	–	–	–35.088	–63.427	–	–215	–
–	1.568	35.088	63.642	–	–	830	10.215	–	5.926	229.869
–	–	–	–	–	–	10.129	–	523	8.154	193.212
–	–	–422	–2	–162	–	281	–54	2	112	–245
917	8.466	8.623	783	8.699	–	–	495	–	–	80.876
–	–	14.388	–	–	–	3	–	–	235	47.603
–	–	–	–	–	–	8.170	16.462	–	–	24.632
–	–	–	–	–	–	–	–	–	–	–27.973
–	–	–	–	–	–	–	–219	–	–	–2.306
–	–500	–	–4	–	–	–	–20	–	–11	–18.327
–	–	833	–	288	–	–362	–	–	–	26.566
<b>917</b>	<b>9.534</b>	<b>58.510</b>	<b>64.419</b>	<b>8.825</b>	<b>–</b>	<b>19.051</b>	<b>26.879</b>	<b>525</b>	<b>14.416</b>	<b>553.907</b>

West			Ost			Gesamt
Office	Residential	Land bank	Office	Other	Land bank	2014
73.300	1.007	3.099	28.164	72.138	3.916	279.429
–	–	–	–895	–1.847	–48	–2.790
–	–	–	–	–	–	–
12.406	–	–	11.135	1.322	2.273	27.176
14.312	–	–	–	–	–	14.312
–	–	–	–	–	–	–4.912
–57.974	–71	–1.163	–3.513	–18	–	–87.767
–	–	–368	1.027	2.047	–	4.421
<b>42.044</b>	<b>936</b>	<b>1.568</b>	<b>35.918</b>	<b>73.642</b>	<b>6.141</b>	<b>229.869</b>

## BEIZULEGENDER ZEITWERT VON GRUNDSTÜCKEN UND GEBÄUDEN

Die Ermittlung des Zeitwertes der Liegenschaften wird nach einem revolvierenden Zyklus durchgeführt. Bei jenen Liegenschaften, die keiner externen Bewertung unterzogen werden, werden durch ein internes Bewertungsteam die Verkehrswerte ermittelt. Diskussionen bezüglich der anzusetzenden Parameter zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte (Stufe 3) werden zwischen den operativen Projektentwicklern, dem Vorstand und dem Bewertungsteam geführt.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden die Verkehrswerte aller Liegenschaften, inklusive jener von Minderheitsbeteiligungen, die in den Konzernabschluss einfließen, ab einem Buchwert von T€ 1.000, insgesamt Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T€ 491.643 (Vorjahr: 227.215) durch externe Gutachter ermittelt.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte erfolgte überwiegend durch Ertragswertverfahren, wie im Vorjahr insbesondere durch die Term-and-Reversions-Methode, einem international anerkannten Wertermittlungsverfahren zur Bewertung von Immobilien. Bei dieser Bewertungsmethode wird der gesamte in der Zukunft zu erwartende Zahlungsstrom in zwei getrennt voneinander zu betrachtende Bereiche aufgeteilt. Diese Trennung wird notwendig, da bei einem vermieteten Objekt die Periode bis zum Auslaufen der am Bewertungsstichtag bestehenden Verträge („Term“) in Bezug auf die notwendigen Rechenschritte nicht gleich behandelt werden kann wie jene Periode, die nach Ablauf der bestehenden Mietverträge beginnt („Reversion“, Bereich der Anschlussvermietung).

**Term (Vertragslaufzeit)** – Der Barwert der Reinerträge wird während des Terms berechnet. Dieser Barwert ist jedoch keine ewige Rente, sondern nur eine Zeitrente, die mit Auslaufen der mietvertraglichen Vereinbarungen endet.

**Reversion (Anpassungszeitraum)** – Der Reinertrag der Reversion (Marktmiete ab dem Zeitraum der Anschlussvermietung) unter Berücksichtigung einer Leerstandsdauer wird in der Bewertung mit einem marktüblichen Zinssatz als ewige Rente kapitalisiert. Dieses Ergebnis wird nicht in einem gesonderten Abschlag berücksichtigt, sondern in der Wahl der Höhe des Kapitalisierungszinssatzes mitberücksichtigt. Struktureller Leerstand, so es welchen gibt, wird in einem gesonderten Abschlag berücksichtigt.

Die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes im Term und in der Reversion wird vor dem Hintergrund der aktuellen Marktbedingungen festgelegt. Gemäß der Einschätzung erwartet sich ein Investor für die jeweiligen Immobilien eine bestimmte Rendite. Ausgehend von dieser wird der für die gegenständliche Immobilie angemessene Kapitalisierungszinssatz im Term und in der Reversion festgesetzt.

Bei der Wahl des Zinssatzes werden Überlegungen hinsichtlich des Marktpotenzials, des Leerstands sowie weiterer mit der Immobilie verbundenen Risiken in Betracht gezogen.

Für Immobilien, die in der Entwicklung stehen (Anlagen in Bau – IAS 40) wurde als Bewertungsverfahren die Residualwertmethode angewendet. Bei dieser Bewertungsmethode werden die Ertragswerte, soweit noch keine Vorverwertung stattgefunden hat, durch die Gutachter in Abstimmung mit den Projektentwicklern geschätzt. Die budgetierten Fertigstellungskosten inklusive eines angemessenen Developergewinns werden von den Ertragswerten in Abzug gebracht. Das Residuum dieser Bewertungsmethode ergibt dann den Verkehrswert der Liegenschaften in Entwicklung.

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einordnung in die Fair-Value-Hierarchie, die Bewertungsmethode und die quantitativen Informationen der bei der Bewertung verwendeten, nicht beobachtbaren Inputfaktoren dar.

Die unterschiedlichen Ebenen der Fair-Value-Hierarchie werden wie folgt definiert:

- Notierte (nicht berichtigte) Preise in aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden (Stufe 1)
- Andere Inputfaktoren als die auf Stufe 1 genannten Marktpreisnotierungen, die für den Vermögenswert oder die Schuld entweder unmittelbar (d. h. als Preis) oder mittelbar (d. h. vom Preis abgeleitet) zu beobachten sind (Stufe 2)
- Inputfaktoren, die für den Vermögenswert oder die Schuld nicht aufgrund von beobachtbaren Marktdaten (d. h. nicht beobachtbar) basieren (Stufe 3)

Art der Immobilie	Segment	Fair-Value-Hierarchie	Beizulegender Zeitwert 31.12.2015 in €	BANDBREITE DER NICHT BEOBACHTBAREN INPUTFAKTOREN			
				Bewertungsverfahren	Kapitalisierung Zinssatz %	Miete pro m <sup>2</sup> €/Verkaufspreis m <sup>2</sup> €	Instandhaltungskosten in €/m <sup>2</sup>
FINANZIMMOBILIEN							
Office	Österreich	Stufe 3	104.854	TR*)	6,00–6,50	7,08–12,05	5,50–12,50
Office	Österreich	Stufe 3	18.500	Residual	5,50	15,71	8,34
Other	Österreich	Stufe 3	47.807	TR*)	6,00–7,25	6,29–10,58	5,50–6,50
Residential	Österreich	Stufe 2	19.302	Residual	4,00	4.500,00	–
Hotel	Österreich	Stufe 3	33.125	Residual	5,00	–	–
Land bank	Österreich	Stufe 2	38.639	VW*)	–	–	–
Office	Deutschland	Stufe 3	88.604	Residual	5,25–5,50	8,90–14,33	5,13–6,16
Hotel	Deutschland	Stufe 3	917	–	–	–	–
Land bank	Deutschland	Stufe 3	9.534	Residual	6,50	15,50	6,19
Office	Polen	Stufe 3	35.510	Residual	6,50–7,00	12,00–21,00	3,95–6,13
Office	Polen	Stufe 3	23.000	TR*)	6,75–7,25	12,51–14,07	2,50
Other	Polen	Stufe 3	10.737	Residual	7,25	9,07	4,68
Other	Polen	Stufe 3	53.682	TR*)	7,50–8,50	6,78–8,53	2,00–6,00
Hotel	Polen	Stufe 3	8.825	Residual	7,00	18,72	6,74
Office	Sonstige Märkte	Stufe 3	19.051	TR*)	6,75	9,50–11,94	8,00
Other	Sonstige Märkte	Stufe 3	26.879	TR*)	8,25–11,00	4,75–7,35	4,00–8,00
Residential	Sonstige Märkte	Stufe 3	525	–	–	–	–
Land bank	Sonstige Märkte	Stufe 3	13.485	Residual	7,00–8,50	5,50–5,65	2,19–8,12
Land bank	Sonstige Märkte	Stufe 3	931	–	–	–	–

Art der Immobilie	Segment	Fair-Value-Hierarchie	Beizulegender Zeitwert 31.12.2014 in €	BANDBREITE DER NICHT BEOBACHTBAREN INPUTFAKTOREN			
				Bewertungsverfahren	Kapitalisierung Zinssatz %	Miete pro m <sup>2</sup> €/m <sup>2</sup>	Instandhaltungskosten in €/m <sup>2</sup> oder %
FINANZIMMOBILIEN							
Office	Österreich	Stufe 3	37.176	TR*)	6,25–6,50	7,50–13,84	2,50–5,50
Other	Österreich	Stufe 3	31.723	TR*)	6,50–7,00	7,46–10,35	3,00–6,50
Residential	Österreich	Stufe 3	87	VW*)	–	–	–
Land bank	Österreich	Stufe 3	634	VW*)	–	–	–
Office	Deutschland	Stufe 3	42.044	Residual	5,25–7,00	5,80–16,50	3,00–5,50 %
Residential	Deutschland	Stufe 3	936	TR*)	8,00	5,17	4,00
Land bank	Deutschland	Stufe 3	1.568	VW*)	–	–	–
Office	Polen	Stufe 3	35.088	TR*)	6,25–7,25	9,36–13,50	2,00–7,00
Other	Polen	Stufe 3	63.642	TR*)	7,50–9,25	7,32–8,52	2,00–6,00
Office	Sonstige Märkte	Stufe 3	830	TR*)	6,25–7,25	9,36–10,73	2,50–7,00
Other	Sonstige Märkte	Stufe 3	10.215	Residual	7,00	5,30–13,10	3,00–4,00 %
Land bank	Sonstige Märkte	Stufe 3	4.779	Residual	7,00	5,30–6,50	3,00–4,75 %
Land bank	Sonstige Märkte	Stufe 3	1.147	VW*)	–	–	–

\*) Ertragswert = EW | \*) Vergleichswert = VW | \*) Term Reversion = TR

## BEZIEHUNGEN DER NICHT BEOBACHTBAREN INPUTFAKTOREN ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT

- Miete: Je höher der m<sup>2</sup>-Preis, desto höher ist der beizulegende Zeitwert.
- Instandhaltung: Je höher der Instandhaltungsabschlag, desto niedriger ist der beizulegende Zeitwert.
- Kapitalisierungszinssatz: Je niedriger der Kapitalisierungszinssatz, desto höher ist der beizulegende Zeitwert.

Die zum Stichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen zum Erwerb oder zur Erstellung von Finanzimmobilien belaufen sich auf T€ 119.799 (Vorjahr: 103.281). Zudem sind Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T€ 421.437 (Vorjahr: 200.656) zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Die Mieterträge aus vermieteten Finanzimmobilien beliefen sich im Berichtsjahr auf T€ 20.549 (Vorjahr: 15.504), während die betrieblichen Aufwendungen T€ 2.958 (Vorjahr: 1.514) betragen. Betriebliche Aufwendungen im Zusammenhang mit als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, mit denen während der Berichtsperiode keine Mieteinnahmen erzielt wurden, beliefen sich auf T€ 998 (Vorjahr: 540).

Die Buchwerte von auf Basis von Finanzierungsleasingverträgen gehaltenen Finanzimmobilien belaufen sich auf:

in T€	2015	2014
Immobilienleasing	67.386	28.698

Diesen stehen Verbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der Mindestleasingzahlungen, nämlich in Höhe von T€ 35.846 (Vorjahr: 22.187) gegenüber.

Die Restlaufzeiten der Finanzierungsleasingverträge für Immobilien liegen zwischen fünf und 13 Jahren. Es bestehen keine Verlängerungsoptionen, allerdings Kaufoptionen.

## 20. BETEILIGUNGEN AN AT-EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN

Die erforderlichen Angaben gem. IFRS 12 wurden für assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen gemacht, die in qualitativer oder quantitativer Hinsicht aus Sicht des UBM-Konzerns als wesentlich einzustufen sind.

### ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

Bei den nachfolgenden assoziierten Unternehmen handelt es sich um eine Hotelimmobilie in Wien.

Gesellschaft	Palais Hansen GmbH
Anteil in %	33,57 %
Assetklasse	Hotel
Land	Österreich
Entwicklungsstatus	Bestand

in T€	2015	2014
Umsatz	3.886	29.609
Jahresüberschuss	122	13.189
davon Abschreibungen	–	–
davon Zinsaufwand	–3.170	–3.222
davon Steueraufwand	–	–13
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>122</b>	<b>13.189</b>
Langfristige Vermögenswerte	115.700	115.700
Kurzfristige Vermögenswerte	13.002	23.613
davon liquide Mittel	4.473	10.590
Langfristige Verbindlichkeiten	67.346	67.830
davon langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	57.409	58.695
Kurzfristige Verbindlichkeiten	326	472
Nettovermögen	61.030	71.011
<b>Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.</b>		
Transaction under Common Control	23.838	23.561
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	41	277
Erhaltene Dividenden	–3.391	–
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.	20.488	23.838
<b>Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.</b>	<b>20.488</b>	<b>23.838</b>

Angaben zu den unwesentlichen assoziierten Unternehmen:

in T€	2015	2014
Buchwert Anteil an assoziierten Unternehmen 31.12.	2.463	–
Anteil der Gruppe am		
Jahresüberschuss	309	–
sonstigen Ergebnis	–	–
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>309</b>	<b>–</b>

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten assoziierter Unternehmen im Geschäftsjahr 2015 belaufen sich kumuliert zum 31. Dezember 2015 auf T€ 344 (Vorjahr: 0). Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen enthält das recycelte Ergebnis aus einem Cashflow-Hedge zweier verkaufter assoziierter Unternehmen in Höhe von T€ –34.886.

**GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN**

Bei den nachfolgenden Gemeinschaftsunternehmen handelt es sich ausschließlich um Projektgesellschaften, die mit der Entwicklung und Verwertung von Immobilien in verschiedenen europäischen Ländern betraut sind. Alle Gesellschaften werden at-equity bilanziert.

<b>2015 in T€</b>			
Gesellschaft	hospitals GmbH	W 3 AG	Jochberg Errichtungs KG
Anteil in %	74,00 %	80,00 %	50,00 %
Assetklasse	Other	Other	Hotel
Land	Österreich	Österreich	Österreich
Entwicklungsstatus	Bestand	Bestand	Bestand
Umsatz	145	4.271	1.231
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	10.506	1.882	-1.644
davon Abschreibungen	-11	-	-2.414
davon Zinsaufwand	-755	-593	-675
davon Steueraufwand	-2.347	-18	-
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>10.506</b>	<b>1.882</b>	<b>-1.644</b>
Langfristige Vermögenswerte	3.432	75.920	56.145
Kurzfristige Vermögenswerte	8.794	1.045	86
davon liquide Mittel	3.495	752	10
Langfristige Verbindlichkeiten	-	64.315	23.428
davon langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-	64.315	23.428
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.843	1.212	1.662
Nettovermögen	9.383	11.438	31.141
<b>Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2015</b>	<b>-</b>	<b>2.503</b>	<b>-</b>
Währungsumrechnung 1.1.2015	-	-	-
Transaction under Common Control	5.677	5.006	16.392
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	1.232	1.640	-821
Erhaltene Dividenden	-6.542	-	-
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2015	367	9.149	15.571
<b>Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2015</b>	<b>367</b>	<b>9.149</b>	<b>15.571</b>

\*) verschmolzen mit Vienna Office spzoo und Amsterdam Office spzoo



"hospitals" GmbH	BLV Pasing GmbH	UBX 1 Objekt Berlin GmbH	Polecki Business park spzoo*)	Sienna Hotel SKA	Top Office Munich GmbH
65,34 %	47,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %	47,00 %
Other	Residential	Hotel	Other	Hotel	Other
Österreich	Deutschland	Deutschland	Polen	Polen	Deutschland
Bestand	Entwicklung			Bestand	Bestand
854	750	34.551	232	21.646	56.418
3.838	1.876	18.318	800	94	5.718
-4	-	-2.197	-	-867	-
-96	-203	-2.538	-36	-	-
-30	-323	-	-24	-	-
<b>3.838</b>	<b>1.876</b>	<b>18.318</b>	<b>800</b>	<b>94</b>	<b>5.718</b>
14.835	38.092	-	-	9.866	-
676	6.268	32.790	29.918	5.187	15.928
78	923	1.033	628	4.446	5.837
4.675	23.487	-	-	1.468	-
3.352	15.857	-	-	1.468	-
48	1.364	2.766	48	1.103	9.786
10.788	19.509	30.024	29.870	12.482	6.142
-	<b>8.287</b>	<b>5.850</b>	<b>14.535</b>	<b>6.194</b>	-
-	-	-	2	-	-
4.540	-	-	-	-	200
2.508	870	9.162	400	47	2.687
-	-	-14.975	-	-	-
7.048	9.157	37	14.937	6.241	2.887
<b>7.048</b>	<b>9.157</b>	<b>37</b>	<b>14.937</b>	<b>6.241</b>	<b>2.887</b>

<b>2014 in T€</b>			
Gesellschaft	hospitals GmbH	W 3 AG	Jochberg Errichtungs KG
Anteil in %	74,00 %	80,00 %	50,00 %
Assetklasse	Other	Other	Hotel
Land	Österreich	Österreich	Österreich
Entwicklungsstatus	Bestand	Bestand	Bestand
Umsatz	3.002	4.253	784
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.177	645	-2.695
davon Abschreibungen	-12	-	-2.508
davon Zinsaufwand	-919	-1.056	-760
davon Steueraufwand	-175	-3	-
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1.177</b>	<b>645</b>	<b>-2.695</b>
Langfristige Vermögenswerte	37.456	75.632	58.553
Kurzfristige Vermögenswerte	1.721	1.360	770
davon liquide Mittel	844	851	248
Langfristige Verbindlichkeiten	29.792	66.370	24.167
davon langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	27.399	64.508	24.167
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.713	1.237	2.372
Nettovermögen	7.672	9.385	32.784
<b>Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2014</b>	<b>-</b>	<b>2.298</b>	<b>-</b>
Währungsumrechnung 1.1.2014	-	-	-
Transaction under Common Control	5.640	5.159	16.512
Zu-/Abgänge	-	-	-
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	37	51	-120
Erhaltene Dividenden	-	-	-
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2014	5.677	7.508	16.392
<b>Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2014</b>	<b>5.677</b>	<b>7.508</b>	<b>16.392</b>

BLV Pasing GmbH	UBX 1 Objekt Berlin GmbH	Polecki Business park spzoo	Vienna Office spzoo	Amsterdam Office spzoo	Sienna Hotel SKA
47,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
Residential	Hotel	Other	Office	Office	Hotel
Deutschland	Deutschland	Polen	Polen	Polen	Polen
Entwicklung	Bestand	Bestand	Bestand	Bestand	Bestand
701	24.559	621	769	945	20.615
13.689	-1.441	2.539	440	596	2.925
-	-3.079	-221	-225	-225	-872
-222	-3.579	-304	-302	-301	-
-6.120	-	-15	-312	-288	-
<b>13.689</b>	<b>-1.441</b>	<b>2.539</b>	<b>440</b>	<b>596</b>	<b>2.925</b>
34.702	77.745	4.232	11.253	14.357	10.142
6.276	2.714	73	87	111	4.563
1.082	228	16	43	74	3.646
21.618	64.673	1.007	-	-	1.240
14.207	64.673	1.007	-	-	1.240
1.727	4.084	35	1	-	1.078
17.633	11.702	3.263	11.339	14.467	12.388
<b>1.853</b>	<b>6.559</b>	<b>372</b>	<b>5.601</b>	<b>7.128</b>	<b>5.645</b>
-	-	-10	-151	-192	-152
-	-	-	-	-	-
-	12	-	-	-	-
6.434	-721	1.269	220	298	1.462
-	-	-	-	-	-761
8.287	5.850	1.631	5.670	7.234	6.194
<b>8.287</b>	<b>5.850</b>	<b>1.631</b>	<b>5.670</b>	<b>7.234</b>	<b>6.194</b>

Angaben zu den unwesentlichen Gemeinschaftsunternehmen:

in T€	2015	2014
Buchwert-Anteil an unwesentlichen Gemeinschaftsunternehmen 31.12.	23.198	10.806
Anteil der Gruppe am		
Jahresüberschuss	7.247	976
sonstigen Ergebnis	–	–
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>7.247</b>	<b>976</b>

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten an Gemeinschaftsunternehmen im Geschäftsjahr 2015 belaufen sich auf T€ 382 (Vorjahr: 1.452) und kumuliert zum 31. Dezember 2015 auf T€ 2.713 (Vorjahr: 2.331).

Zum 31. Dezember 2015 bestehen keine maßgeblichen Zugriffsbeschränkungen auf Vermögenswerte. Zu den Verpflichtungen aus Eventualverbindlichkeiten für at-equity bilanzierte Unternehmen siehe Ausführungen unter Punkt 41.

## 21. PROJEKTFINANZIERUNG

in T€	2015	2014
Projektfinanzierungen für sonstige Beteiligungsunternehmen	15.875	16.666
Projektfinanzierungen für at-equity bilanzierte Unternehmen	70.010	52.981
Sonstige Projektfinanzierungen	2.892	2.847
<b>Gesamt</b>	<b>88.777</b>	<b>72.494</b>

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Wertminderungen in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: 2.721) und Wertaufholungen in Höhe von T€ 2.531 (Vorjahr: 2.137) vorgenommen.

Die Fälligkeit der Projektfinanzierungen ist mit der Verwertung der betreffenden Immobilie befristet. Es bestehen daher keine Überfälligkeiten.

## 22. ÜBRIGE FINANZANLAGEN

in T€	2015	2014
Beteiligungen an nicht konsolidierten Tochterunternehmen	1.575	153
Übrige Beteiligungen	249	5.770
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	273	273
Wertpapiere HtM	3.797	2.907
<b>Gesamt</b>	<b>5.894</b>	<b>9.103</b>

Die zur Veräußerung verfügbaren Wertpapiere umfassen im Wesentlichen festverzinsliche Titel. Sie unterliegen keinen Verfügungsbeschränkungen. Da bei den Beteiligungen der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelbar ist, werden diese zu Anschaffungskosten bewertet.

## 23. VORRÄTE

Die Vorräte setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

in T€	2015	2014
Zum Verkauf bestimmte Immobilien		
in Entwicklung	152.421	62.988
im Bestand	89.764	88.895
Sonstiger Vorrat	5.113	286
Abzüglich Anzahlungen	-32.079	-22.712
<b>Gesamt</b>	<b>215.219</b>	<b>129.457</b>

Vorräte mit einem Buchwert von T€ 154.072 (Vorjahr: 60.661) sind zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Der Buchwert der zum beizulegenden Zeitwert angesetzten Vorräte beträgt T€ 29.669 (Vorjahr: 27.000). Im Berichtsjahr wurden Wertberichtigungen in Höhe von T€ 5.105 (Vorjahr: 3.347) durchgeführt.

## 24. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

### FERTIGUNGSaufTRÄGE

Die zum Bilanzstichtag nach der POC-Methode bewerteten, aber noch nicht schlussabgerechneten Fertigungsaufträge sind wie folgt ausgewiesen:

in T€	2015	2014
Gem. POC-Methode abgegrenzter Auftragswert (= Auftragslöhne der Periode)	3.141	25.680
Abzüglich zurechenbarer erhaltener Anzahlungen	-3.065	-19.906
<b>Gesamt</b>	<b>76</b>	<b>5.774</b>

Dem per 31. Dezember 2015 gemäß Leistungsfortschritt aktivierten anteiligen Auftragswert stehen bewertete Auftragskosten in Höhe von T€ 1.407 (Vorjahr: 21.832) gegenüber, sodass sich der in Bezug auf diese Aufträge angesetzte Teilgewinn in den Umsatzerlösen auf T€ 1.734 (Vorjahr: 3.848) beläuft.

Zusammensetzung und Fristigkeit der **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**:

in T€	2015	2014
Forderungen gegenüber Dritten	15.130	7.905
Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen	629	1.659
Forderungen gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	27.283	7.266
<b>Gesamt</b>	<b>43.042</b>	<b>16.830</b>

Die Forderungen gegenüber Dritten sind mit T€ 5.785 (Vorjahr: 5.464) nicht überfällig und mit T€ 9.345 (Vorjahr: 2.441) unter einem Jahr überfällig. Sämtliche andere Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen sowie gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen sind nicht fällig.

Altersstruktur der Forderungen gegenüber Dritten:

in T€	Buchwert zum 31.12.2015	Davon zum Ab- schlussstichtag nicht überfällig	DAVON ZUM ABSCHLUSSSTICHTAG IN DEN FOLGENDEN ZEITBÄNDERN ÜBERFÄLLIG				
			weniger als 30 Tage	zwischen 30 und 60 Tagen	zwischen 60 und 180 Tagen	zwischen 180 und 360 Tagen	mehr als 360 Tage
Forderungen gegenüber Dritten	15.130	5.785	3.980	246	2.003	3.116	–

in T€	Buchwert zum 31.12.2014	Davon zum Ab- schlussstichtag nicht überfällig	DAVON ZUM ABSCHLUSSSTICHTAG IN DEN FOLGENDEN ZEITBÄNDERN ÜBERFÄLLIG				
			weniger als 30 Tage	zwischen 30 und 60 Tagen	zwischen 60 und 180 Tagen	zwischen 180 und 360 Tagen	mehr als 360 Tage
Forderungen gegenüber Dritten	7.905	5.464	445	125	574	1.297	–

## 25. FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in T€	2015	Restlaufzeit > 1 Jahr	2014	Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen				
PIAG AG	–	–	108.000	–
PORR-Gruppe	–	–	17.000	–
Übrige	13.521	3.505	4.198	129
<b>Gesamt</b>	<b>13.521</b>	<b>3.505</b>	<b>129.198</b>	<b>129</b>

Die übrigen finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus Versicherungen und aus der Immobilienbewirtschaftung, im Vorjahr sonstige Darlehen sowie eine Barkaution.

## 26. SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE

in T€	2015	Restlaufzeit > 1 Jahr	2014	Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen aus Steuern	9.174	–	1.799	–
Übrige	2	–	27	–
<b>Gesamt</b>	<b>9.176</b>	<b>–</b>	<b>1.826</b>	<b>–</b>

## 27. LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten von T€ 92.237 (Vorjahr: 39.582) sowie Kassenbestände in Höhe von T€ 1.507 (Vorjahr: 727).

## 28. ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Bei den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten handelt es sich um Liegenschaften, deren Veräußerung hochwahrscheinlich ist und die deshalb aus den Sachanlagen bzw. den Finanzimmobilien umgegliedert wurden.

## 29. LATENTE STEUERN

Temporäre Unterschiede zwischen den Wertansätzen im IFRS-Konzernabschluss und den jeweiligen steuerlichen Wertansätzen wirken sich wie folgt auf die in der Bilanz ausgewiesenen Steuerabgrenzungen aus:

in T€	2015		2014	
	Aktiv	Passiv	Aktiv	Passiv
Finanzimmobilien, sonstige Bewertungsunterschiede	6.466	25.217	9.195	7.786
Sachanlagen	659	4.071	359	1.802
Finanzielle Vermögenswerte und Schulden	17.174	8.102	–	–
POC-Methode	346	501	–	1.154
Rückstellungen	3.086	107	266	–
Steuerliche Verlustvorträge	1.687	–	1.299	–
Sonstiges	55	199	173	745
Saldierungen	–22.159	–22.159	–3.261	–3.261
<b>Latente Steuern</b>	<b>7.314</b>	<b>16.038</b>	<b>8.031</b>	<b>8.226</b>
<b>Saldierte latente Steuern</b>	<b>–</b>	<b>8.724</b>	<b>–</b>	<b>195</b>

Latente Steueransprüche aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können. Der Stand der zum 31. Dezember 2015 nicht angesetzten aktiven latenten Steuern aus Verlustvorträgen beträgt T€ 21.778 (Vorjahr: 7.934), davon wurden T€ 1.346 (Vorjahr: 1.388) ausländische Verluste in Österreich verwertet. Die angesetzten aktiven latenten Steuern für Verlustvorträge betreffen im Wesentlichen österreichische Vorgruppenverluste.

### 30. EIGENKAPITAL

Grundkapital	Stück	€
Inhaber-Stammaktien	7.472.180	22.416.540

Das Grundkapital von € 22.416.540 (Vorjahr: 18.000.000) ist in 7.472.180 (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 AUFGRUND 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 AUFGRUND 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 siehe Punkt 31, 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 siehe Punkt 31, 108.637 Stück).

Die neuen Aktien wurden zu einem Preis von € 40 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.

### 31. 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.

## 32. RÜCKLAGEN

Die Kapitalrücklagen resultieren aus den in den Vorjahren sowie im Geschäftsjahr 2015 durchgeführten Kapitalerhöhungen und -berichtigungen und aus verjährten Dividendenansprüchen. Von den Kapitalrücklagen sind Rücklagen in Höhe von T€ 98.954 (Vorjahr: 44.642) gebunden. Sie dürfen nur zum Ausgleich eines ansonsten im Jahresabschluss der UBM auszuweisenden Bilanzverlusts aufgelöst werden, soweit freie Rücklagen zur Abdeckung nicht zur Verfügung stehen.

Die anderen Rücklagen umfassen die Rücklage aus der Umrechnung von Jahresabschlüssen von Tochterunternehmen in Fremdwährung (Fremdwährungsumrechnungsrücklage) sowie die Rücklage für Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen, die Gewinnrücklagen der UBM einschließlich der gesetzlichen Rücklagen und der unversteuerten Rücklagen nach Abzug der Steuerabgrenzung, die seit Erwerb einbehaltenen Gewinne der Tochterunternehmen und die Effekte der Anpassung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen an die im Konzernabschluss angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Zur Ausschüttung an die Aktionäre der UBM steht deren Bilanzgewinn in Höhe von T€ 11.976 (Vorjahr: 7.520) zur Verfügung. Zusätzlich können die freien Gewinnrücklagen der UBM, die zum 31. Dezember 2015 mit T€ 18.087 (Vorjahr: 47.977) ausgewiesen werden, in folgenden Perioden aufgelöst und an die Aktionäre der UBM ausgeschüttet werden.

Im Berichtsjahr wurden aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2014 an die Aktionäre der UBM Dividenden in Höhe von € 7.512.500 bezahlt, je Aktie somit € 1,25. Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2015 eine Dividende von € 1,60 je Stück Stammaktie auszuschütten, d. s. insgesamt € 11.955.488. Angemerkt wird, dass die UBM-Umtauschaktien im Sinne der unter Punkt 1. beschriebenen Verschmelzung (sowohl bestehende UBM-Aktien wie auch die zur Durchführung der Verschmelzung neu ausgegebenen 10.000 UBM-Aktien) volle Dividendenberechtigung für das Geschäftsjahr 2015 haben.

Die nicht der UBM oder einer Gesellschaft der Gruppe gehörenden Anteile am Eigenkapital sind im Eigenkapital als Anteile anderer Gesellschafter von Tochterunternehmen ausgewiesen.

## 33. GENUSSRECHTSKAPITAL 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 Genussrechtskapital in Höhe von € 100 Mio. und ein Hybridkapital in Höhe von € 25,3 Mio. aufgrund der Gesamtrechtsnachfolge übergegangen. Sowohl das Genussrechtskapital als auch das Hybridkapital werden grundsätzlich laufend verzinst. Von dem Genussrechtskapital wurden im Dezember 2015 € 50,0 Mio. rückbezahlt.

Die UBM ist zur Zahlung von Zinsen für das Genussrechtskapital 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 Genussrechts- bzw. Hybridkapitals ist den Zeichnern das auf das Genussrechts- 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.

Da Zahlungen, sowohl Zinsen wie auch Kapitaltilgungen, zwingend nur bei Eintritt von Bedingungen zu leisten sind, deren Eintritt von der UBM bewirkt bzw. verhindert werden kann, und der Konzern daher die Möglichkeit hat, Zahlungen dauerhaft zu vermeiden, sind das Genussrechts- und das Hybridkapital als Eigenkapitalinstrumente einzustufen. Bezahlte Zinsen sind abzüglich des Steuer-effekts wie Gewinnausschüttungen direkt eigenkapitalmindernd zu erfassen.

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

### 34. RÜCKSTELLUNGEN

in T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Bauten	Mietgarantien	Andere	Gesamt
Stand zum 1.1.2014	1.628	1.858	95	2.305	4.000	2.652	12.538
Währungsanpassungen	–	–	–	–	–	–44	–44
Zuführung	126	140	10	–	–	129	405
Zuführung OCI	259	760	–	–	–	–	1.019
Verwendung	–	–110	–9	–1.561	–	–1.672	–3.352
Auflösung	–	–	–	–385	–2.316	–	–2.701
Umgliederung	–3	3	–	–	–	95	95
<b>Stand zum 31.12.2014</b>	<b>2.010</b>	<b>2.651</b>	<b>96</b>	<b>359</b>	<b>1.684</b>	<b>1.160</b>	<b>7.960</b>
davon langfristig	2.010	2.651	96	359	1.684	1.032	7.832
davon kurzfristig	–	–	–	–	–	128	128

in T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Bauten	Mietgarantien	Andere	Gesamt
Stand zum 1.1.2015	2.010	2.651	96	359	1.684	1.160	7.960
Zugang aus Common Control Transaction	593	3.596	34	50	–	730	5.003
Währungsanpassungen	–	–	–	1	–	7	8
Erstkonsolidierung	–	–	–	30	–	–	30
Zuführung	161	166	26	130	–	538	1.021
Zuführung OCI	22	2	–	–	–	–	24
Verwendung	–	–295	–15	–86	–61	–38	–495
Auflösung	–	–	–	–30	–123	–405	–558
Umgliederung	–	–	–	–	–	–	–
<b>Stand zum 31.12.2015</b>	<b>2.786</b>	<b>6.120</b>	<b>141</b>	<b>454</b>	<b>1.500</b>	<b>1.992</b>	<b>12.993</b>
davon langfristig	2.786	6.120	141	324	1.500	1.024	11.895
davon kurzfristig	–	–	–	130	–	968	1.098

Gemäß kollektivvertraglichen Regelungen haben die UBM und ihre Tochterunternehmen ihren Mitarbeitern in Österreich und Deutschland bei bestimmten Dienstjubiläen Jubiläumsgelder zu zahlen. Die Rückstellung für Jubiläumsgelder wurde gemäß den Bestimmungen des IAS 19 ermittelt. In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

Die Rückstellungen für Bauten betreffen Verpflichtungen aus Gewährleistungen. Die anderen Rückstellungen beinhalten größtenteils Drohverlustrückstellungen. Sowohl bei den Mietgarantierückstellungen wie auch bei den Drohverlustrückstellungen wird mit einer Inanspruchnahme in ein bis zwei Jahren gerechnet.

## ALTERSVERSORGUNGSPÄNE

### Leistungsorientierte Pläne

Rückstellungen für Abfertigungen wurden für Angestellte und Arbeiter, die gemäß Angestelltengesetz, Arbeiterabfertigungsgesetz bzw. Betriebsvereinbarung Abfertigungsansprüche haben, gebildet. Angestellte, deren Dienstverhältnisse österreichischem Recht unterliegen, haben, wenn das betreffende Dienstverhältnis vor dem 1. Jänner 2003 begonnen und eine bestimmte Zeit gedauert hat, Anspruch auf eine Abfertigung in jedem Fall der Auflösung des Dienstverhältnisses bei Erreichen des gesetzlichen Pensionsalters. Die Höhe der Abfertigung ist abhängig von der Höhe des Bezugs zum Zeitpunkt der Auflösung und von der Dauer des Dienstverhältnisses. Diese Ansprüche der Dienstnehmer sind daher wie Ansprüche aus leistungsorientierten Pensionsplänen zu behandeln, wobei ein Planvermögen zur Deckung dieser Ansprüche nicht vorliegt.

Die Abfertigungsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T€	2015	2014
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	2.010	1.628
Zugang aus Common Control Transaction	593	–
Überstellungen	–	–3
Dienstzeitaufwand	105	65
Zinsaufwand	56	61
Abfertigungszahlungen	–	–
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	22	259
davon Gewinne/Verluste demografisch	–	–28
davon Gewinne/Verluste finanziell	–19	174
davon Gewinne/Verluste erfahrungsbedingte Anpassungen	42	113
<b>Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.</b>	<b>2.786</b>	<b>2.010</b>

in T€	2015	2014
Dienstzeitaufwand (erworbene Ansprüche)	105	65
Zinsaufwand	56	61
<b>Abfertigungsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)</b>	<b>161</b>	<b>126</b>
<b>Abfertigungsaufwand (im Gesamtperiodenergebnis erfasst)</b>	<b>22</b>	<b>259</b>

In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Für das folgende Geschäftsjahr sind ein Dienstzeitaufwand von T€ 104 und ein Zinsaufwand von T€ 58 geplant.

Im UBM-Konzern haben nur Mitglieder des Vorstandes Pensionszusagen. Bei diesen Pensionszusagen handelt es sich in der Regel um leistungsorientierte, einzelvertragliche Zusagen. Die Höhe des Pensionsanspruchs ist von den jeweils geleisteten Dienstjahren abhängig.

Rückstellung für Pensionen:

Überleitung von der Pensionsverpflichtung zur Rückstellung:

in T€	2015	2014
Barwert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	7.463	3.888
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-1.343	-1.237
Nettowert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	6.120	2.651
<b>Buchwert der Rückstellungen zum 31.12.</b>	<b>6.120</b>	<b>2.651</b>

Die Pensionsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T€	2015	2014
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	3.888	2.994
Zugang aus Common Control Transaction	3.596	3
Überstellungen	–	3
Dienstzeitaufwand	101	94
Zinsaufwand	165	111
Pensionszahlungen	-295	-110
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	8	796
davon Gewinne/Verluste demografisch	–	–
davon Gewinne/Verluste finanziell	-5	771
davon Gewinne/Verluste erfahrungsbedingte Anpassungen	13	25
<b>Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.</b>	<b>7.463</b>	<b>3.888</b>

Die Verpflichtungen aus den direkten Pensionszusagen werden zum Teil durch Versicherungsverträge, die bei der WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNGS AG Vienna Insurance Group abgeschlossen wurden, rückgedeckt. Zur Sicherstellung der Pensionsansprüche der versicherten Dienstnehmer aus den Firmenpensionszusagen sind die Ansprüche aus den Versicherungsverträgen zugunsten der versicherten Dienstnehmer verpfändet. Die Pensionsrückdeckungsversicherungen werden in der gesonderten Abteilung des Deckungsstockes für die Lebensversicherung im Sinne des § 20 Abs. 2 Z 1 in Verbindung mit § 78 des Versicherungsaufsichtsgesetzes geführt.

Die Forderungen aus der Rückdeckungsversicherung in Höhe von T€ 1.343 (Vorjahr: 1.237) stellen Planvermögen gem. IAS 19 dar und wurden mit dem Barwert der Pensionsverpflichtungen saldiert.

Entwicklung des Planvermögens:

in T€	2015	2014
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1.1.	1.237	1.136
Beitragszahlungen	132	97
Auszahlungen (Leistungszahlungen)	-32	-32
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	6	36
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31.12.</b>	<b>1.343</b>	<b>1.237</b>

Pensionsaufwand (netto):

in T€	2015	2014
Dienstzeitaufwand (erworbene Ansprüche)	101	94
Zinsaufwand	165	111
<b>Pensionsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)</b>	<b>266</b>	<b>205</b>
<b>Pensionsaufwand (im Gesamtperiodenergebnis erfasst)</b>	<b>2</b>	<b>760</b>

In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Für das folgende Geschäftsjahr sind ein Dienstzeitaufwand von T€ 106 und ein Zinsaufwand von T€ 165 geplant.

Die im Berichtsjahr ebenso wie im Vorjahr in Bezug auf die Abfertigungs- und Pensionsrückstellung ausgewiesenen versicherungsmathematischen Gewinne bzw. Verluste stellen im Wesentlichen erfahrungsbedingte Anpassungen dar.

### Beitragsorientierte Pläne

Mitarbeiter, deren Dienstverhältnis österreichischem Recht unterliegt und die nach dem 31. Dezember 2002 in das Dienstverhältnis eingetreten sind, erwerben keine Abfertigungsansprüche gegenüber dem jeweiligen Dienstgeber. Für diese Mitarbeiter sind Beiträge in Höhe von 1,53 % des Lohnes bzw. Gehalts an eine Mitarbeitervorsorgekasse zu zahlen. 2015 ist diesbezüglich ein Aufwand von insgesamt T€ 158 (Vorjahr: 44) angefallen. Für ein Vorstandsmitglied wird ein Betrag von T€ 35 (Vorjahr: 27) in eine Pensionskasse einbezahlt.

Die Mitarbeiter der Gruppe in Österreich, Deutschland, Tschechien, Polen und Ungarn gehören zudem staatlichen Pensionsplänen an, die in der Regel im Umlageverfahren finanziert werden. Die Verpflichtung der Gruppe beschränkt sich darauf, die Beiträge in Abhängigkeit vom Entgelt laufend zu entrichten. Eine rechtliche oder faktische Verpflichtung besteht nicht.

### 35. ANLEIHEN

in T€	2015
Stand 1.1.2015	271.335
Emission	100.425
Tilgung	-50.191
Erhöhung Effektivverzinsung	339
<b>Stand 31.12.2015</b>	<b>321.908</b>

Im Geschäftsjahr 2015 wurde eine Anleihe (Laufzeit 2011–2016) um Nominale T€ 25.000 aufgestockt sowie eine neue Anleihe (Laufzeit 2015–2020) im Nominale von T€ 75.000 begeben. Außerdem wurde eine im Geschäftsjahr endfällige Anleihe in Höhe von T€ 50.191 getilgt.

### 36. FINANZVERBINDLICHKEITEN

2015 in T€	Durchschnittliche Effektivverzinsung in %	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 Jahr < 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	0,81–5,06	310.815	148.870	115.837	46.108	310.815
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	1,80	5.808	278	1.480	4.050	5.808
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern variabel verzinst	4,46–4,58	19	–	19	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	1,00–10,00	28.724	–	27.900	824	–
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	1,00–3,49	35.846	2.245	9.752	23.849	35.745
Verbindlichkeiten aus Derivaten	–	334	334	–	–	–
<b>Gesamt</b>		<b>381.546</b>	<b>151.727</b>	<b>154.988</b>	<b>74.831</b>	<b>352.545</b>

2014 in T€	Durchschnittliche Effektivverzinsung in %	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 Jahr < 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	0,93–4,16	146.657	5.719	116.978	23.960	146.657
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	1,95–7,50	865	857	8	–	865
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern variabel verzinst	1,68–4,80	10.130	634	6.381	3.115	10.113
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	4,00–10,00	26.801	–	26.801	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	2,66–3,92	22.210	2.116	3.585	16.509	22.187
Verbindlichkeiten aus Derivaten	–	1.022	1.022	–	–	–
<b>Gesamt</b>		<b>207.685</b>	<b>10.348</b>	<b>153.753</b>	<b>43.584</b>	<b>179.822</b>

Die Mindestleasingzahlungen für Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing-Verträgen, welche nur Gebäude betreffen, teilen sich wie folgt auf:

in T€	2015			2014		
	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert
Fällig bis 1 Jahr	3.371	1.032	2.339	2.753	638	2.115
Fällig 1 bis 5 Jahre	13.080	3.422	9.658	5.877	2.291	3.586
Fällig über 5 Jahre	27.036	3.187	23.849	19.663	3.154	16.509
<b>Gesamt</b>	<b>43.487</b>	<b>7.641</b>	<b>35.846</b>	<b>28.293</b>	<b>6.083</b>	<b>22.210</b>

Die Verpflichtungen des Konzerns aus Finanzierungsleasingverhältnissen sind durch einen Eigentumsvorbehalt des Leasinggebers auf die geleasteten Vermögenswerte besichert.

Einzelne Finanzimmobilien werden im Wege von Finanzierungsleasingverträgen gehalten. Zum 31. Dezember 2015 betrug der durchschnittliche Effektivzinssatz 2,81 % (Vorjahr: 3,29 %). Vereinbarungen über bedingte Mietzahlungen wurden nicht getroffen, sondern alle Leasingverhältnisse basieren auf fixen Raten.

### 37. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in T€	2015	2014
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	55.192	32.087
Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitsgemeinschaften	12	110
<b>Gesamt</b>	<b>55.204</b>	<b>32.197</b>

Die Verbindlichkeiten sind zur Gänze im Folgejahr fällig.

### 38. SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

2015 in T€	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 Jahr < 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	1.757	1.757	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	17.673	17.673	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Beteiligungsunternehmen	15.293	15.293	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen	5.310	5.310	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	5.036	5.036	–	–	–
Übrige	11.033	5.287	5.746	–	–
<b>Gesamt</b>	<b>56.102</b>	<b>50.356</b>	<b>5.746</b>	–	–

2014 in T€	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 Jahr < 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	18	18	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	10.974	10.974	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Beteiligungsunternehmen	14.601	14.601	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen	6.661	6.661	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	2.795	2.795	–	–	–
Übrige	5.334	2.874	1.483	977	–
<b>Gesamt</b>	<b>40.383</b>	<b>37.923</b>	<b>1.483</b>	<b>977</b>	–

### 39. ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN

2015 in T€	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 Jahr < 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten aus Steuern	633	633	–	–	–
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	375	375	–	–	–
Erhaltene Anzahlungen	2.542	2.542	–	–	–
Übrige	113	113	–	–	–
<b>Gesamt</b>	<b>3.663</b>	<b>3.663</b>	–	–	–

2014 in T€	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 Jahr < 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten aus Steuern	1.002	1.002	–	–	–
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	232	232	–	–	–
Erhaltene Anzahlungen	1.024	1.024	–	–	–
Übrige	85	85	–	–	–
<b>Gesamt</b>	<b>2.343</b>	<b>2.343</b>	–	–	–



## 40. STEUERSCHULDEN

Die Vorauszahlungen an Körperschaftsteuer in Höhe von T€ 292 (Vorjahr: 250) wurden konform der Vorjahre mit den Zahlungsverpflichtungen aus der Körperschaftsteuer saldiert.

## 41. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Haftungsverhältnisse betreffen Kreditbürgschaften und Garantierklärungen in Höhe von T€ 133.931 (Vorjahr: 135.965). Die Eventualverbindlichkeiten für at-equity bilanzierte Unternehmen belaufen sich auf T€ 111.031 (Vorjahr: 98.252). Eine Inanspruchnahme aus diesen Haftungen ist nicht wahrscheinlich.

### GEGEBENE SICHERHEITEN

Im Rahmen von Projektfinanzierungen werden üblicherweise von den einzelnen Konzernunternehmen Sicherheiten für die Kreditverbindlichkeiten gestellt. Die Finanzierungen erfolgen im Regelfall individuell auf Projektebene. Jedes Unternehmen muss für die laufende Bedienung des Schuldendienstes aufkommen. Zur Absicherung der Kreditverbindlichkeiten steht den Kreditgebern ein Paket an Sicherheiten zur Verfügung, die diese im Falle einer Fälligkeit zur Befriedigung ihrer Forderungen heranziehen können. Die gewährten Sicherheiten können folgende Besicherungen umfassen:

- Hypothekarische Besicherung der Immobilie
- Verpfändung der Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft
- Verpfändung von Mietforderungen

Die Konditionen, Art und Umfang der Sicherheiten werden einzeln (pro Projektgesellschaft) vereinbart und sind von Projektvolumen, Höhe und Laufzeit der Kreditverbindlichkeit abhängig.

Hinsichtlich der Verpfändung der Finanzimmobilien wird auf Punkt 19, der Vorratsimmobilien auf Punkt 23 verwiesen.

## 42. ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung erfolgt entsprechend der internen Organisationsstruktur des UBM-Konzerns nach geografischen Regionen. Im Zuge der Verschmelzung der PIAG-Gruppe wurde die interne Berichtsstruktur in Bezug auf die geografische Einteilung sowie die Aufteilung in Assetklassen neu segmentiert, die Vergleichszahlen wurden entsprechend angepasst. Für den Zweck der Segmentberichterstattung wurden die einzelnen Entwicklungsgesellschaften innerhalb eines Segments zu Gruppen zusammengefasst. Die Gruppen stellen jeweils einen Tätigkeitsbereich des UBM-Konzerns dar. Bei der Überleitung des Segmentvermögens bzw. der Segmentschulden werden insbesondere konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten im Rahmen der Schuldenkonsolidierung entfernt.

Die interne Berichterstattung basiert auf IFRS-Zahlen und ist standardgemäß um die inneren Umsätze bereinigt. Im Zuge der laufenden Geschäftstätigkeit der UBM werden beim Verkauf von Immobilienprojekten hohe Volumen erzielt, die jedoch keine Abhängigkeit von bestimmten Kunden vermitteln.

in T€	Österreich		Deutschland	
	2015	2014	2015	2014
Gesamtleistung				
Administration	17.150	16.562	–	–
Hotel	29.486	2.732	79.264	24.921
Office	21.541	696	28.311	61.105
Other	66.577	32.389	16.322	35.485
Residential	7.789	36.995	73.202	25.260
Service	51.016	–	11.754	–
<b>Summe Gesamtleistung</b>	<b>193.559</b>	<b>89.374</b>	<b>208.853</b>	<b>146.771</b>
Abzüglich Umsätze aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen sowie aus Leistungsgemeinschaften	–92.102	–42.692	–57.521	–13.666
Bestandsveränderung	–25.554	24.906	–16.711	–39.210
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>75.903</b>	<b>71.588</b>	<b>134.621</b>	<b>93.895</b>
Administration	16.606	–8.651	–	–
Hotel	433	–140	5.457	2.334
Office	–2.039	286	28.429	–1.102
Other	–5.445	5.237	1.401	5.721
Residential	489	4.528	5.258	11.863
Service	–8.084	–1.514	–418	–
<b>Summe EBT</b>	<b>1.960</b>	<b>–254</b>	<b>40.127</b>	<b>18.816</b>
darin enthalten: Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	4.384	1.933	13.038	7.712
Abschreibungen	–933	–62	–865	–547
Zinserträge	5.626	4.859	665	371
Zinsaufwand	–20.856	–16.487	–1.048	–562
<b>Segmentvermögen 31.12.</b>	<b>1.294.474</b>	<b>612.921</b>	<b>333.496</b>	<b>303.392</b>
darin enthalten: immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzimmobilien	270.373	58.090	126.843	87.414
darin enthalten: assoziierte Unternehmen	64.655	3.657	12.406	15.511
<b>Segmentsschulden 31.12.</b>	<b>764.610</b>	<b>412.762</b>	<b>273.632</b>	<b>274.384</b>
<b>Investitionen in langfristige Vermögenswerte sowie in Finanzimmobilien</b>	<b>102.838</b>	<b>25.597</b>	<b>45.998</b>	<b>11.591</b>
<b>Mitarbeiter</b>	<b>125</b>	<b>58</b>	<b>175</b>	<b>123</b>

Polen		Sonstige Märkte		Überleitung		Konzern	
2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
–	–	–	–			17.150	16.562
47.763	26.530	42.023	36.045			198.536	90.228
7.948	9.794	880	465			58.680	72.060
3.107	4.746	56.300	2.333			142.306	74.953
600	864	4.745	10.545			86.336	73.664
20.062	12.521	7.475	2.750			90.307	15.271
<b>79.480</b>	<b>54.455</b>	<b>111.423</b>	<b>52.138</b>			<b>593.315</b>	<b>342.738</b>
–19.002	–19.040	–71.804	–26.200			–240.429	–101.598
–2.856	–3.251	16	–19			–45.105	–17.574
<b>57.622</b>	<b>32.164</b>	<b>39.635</b>	<b>25.919</b>			<b>307.781</b>	<b>223.566</b>
–	–	–	–20			16.606	–8.671
1.525	829	115	462			7.530	3.485
2.522	–1.551	–1.057	–374			27.855	–2.741
452	5.462	5.171	–14			1.579	16.406
–4.758	–1.292	–2.116	2.025			–1.127	17.124
1.213	1.447	5.131	–376			–2.158	–443
<b>954</b>	<b>4.895</b>	<b>7.244</b>	<b>1.703</b>			<b>50.285</b>	<b>25.160</b>
4.464	3.274	3.436	2.764			25.322	15.683
–484	–1.264	–525	–511			–2.807	–2.384
40	265	–1	3			6.330	5.498
23	–1.207	–418	169			–22.299	–18.087
<b>219.456</b>	<b>177.303</b>	<b>145.385</b>	<b>59.590</b>	<b>–807.575</b>	<b>–396.832</b>	<b>1.185.236</b>	<b>756.374</b>
133.992	100.717	64.330	19.325			595.538	265.546
28.779	26.483	5.703	6.965			111.543	52.616
<b>219.146</b>	<b>183.791</b>	<b>108.064</b>	<b>56.684</b>	<b>–512.240</b>	<b>–351.693</b>	<b>853.212</b>	<b>575.928</b>
<b>33.435</b>	<b>14.814</b>	<b>786</b>	<b>2.396</b>			<b>183.057</b>	<b>54.398</b>
<b>273</b>	<b>266</b>	<b>112</b>	<b>108</b>			<b>685</b>	<b>555</b>

Folgende Informationen beziehen sich auf die geografischen Länder, in denen der Konzern tätig ist.

in T€	Umsatzerlöse nach Sitz der Kunden 2015	Umsatzerlöse nach Sitz der Kunden 2014
<b>Inland</b>	<b>75.903</b>	<b>71.588</b>
Deutschland	134.621	93.895
Polen	57.622	32.164
Sonstiges Ausland	39.635	25.919
<b>Ausland gesamt</b>	<b>231.878</b>	<b>151.978</b>
<b>Segmente gesamt</b>	<b>307.781</b>	<b>223.566</b>

### 43. ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Darstellung der Kapitalflussrechnung erfolgt getrennt nach Betriebs-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit, wobei der Cashflow aus der Betriebstätigkeit nach der indirekten Methode abgeleitet wird. Der Finanzmittelfonds umfasst ausschließlich Kassenbestände und die Bankguthaben, über die in der Gruppe frei verfügt werden kann, und entspricht dem in der Bilanz für liquide Mittel angesetzten Wert.

Bezogene Zinsen und bezogene Dividenden werden im Cashflow aus der Betriebstätigkeit erfasst, ebenso wie bezahlte Zinsen. Demgegenüber werden bezahlte Dividenden im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

Die Transaktion „under common control“ (siehe Erläuterung 2.1) ist non-cash, der Zugang der liquiden Mittel ist im Finanzmittelfonds dargestellt.

### 44. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FINANZINSTRUMENTEN

#### KAPITALRISIKOMANAGEMENT

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren.

Die Kapitalstruktur des Konzerns besteht aus Schulden, Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten sowie dem den Eigenkapitalgebern des Mutterunternehmens zustehenden Eigenkapital.

#### Nettoverschuldung

Das Risikomanagement des Konzerns überprüft laufend die Kapitalstruktur.

Die Nettoverschuldung zum Jahresende stellt sich wie folgt dar:

in T€	31.12.2015	31.12.2014
Schulden (i)	703.454	479.020
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	–93.744	–40.309
Nettoschulden	609.710	438.711
Eigenkapital (ii)	332.024	180.446
Nettoschulden zu Eigenkapitalquote	183,63 %	243,1 %

- (i) Schulden sind definiert als lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten wie in Tz. 35 und 36 aufgeführt.
- (ii) Das Eigenkapital umfasst das gesamte Kapital und die Rücklagen des Konzerns.

Die Gesamtstrategie des Konzerns ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2015 unverändert.

## ZIELE UND METHODEN DES RISIKOMANAGEMENTS IN BEZUG AUF FINANZIELLE RISIKEN

Die originären finanziellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen, Projektfinanzierungen und andere Finanzanlagen und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die originären finanziellen Verbindlichkeiten umfassen die Anleihe und die anderen Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

### ZINSÄNDERUNGSRISIKO

Das Zinsrisiko des Konzerns ist definiert als das Risiko steigender Aufwands- oder sinkender Ertragszinsen aus Finanzpositionen und resultiert bei der UBM nahezu ausschließlich aus dem Szenario steigender Zinsen für variabel verzinste Finanzverbindlichkeiten, insbesondere im langfristigen Bereich.

Eine Analyse der floatierenden Zinsposition, die sich per 31. Dezember 2015 in Höhe von rund T€ 398.745 darstellt, zeigt folgende Sensitivitäten, die unter den Szenarien eines Zinsanstiegs von 0,06 PP und 0,32 PP ermittelt wurden. Das Ausmaß der Zinsanstiege leitet sich aus den durchschnittlich in 2015 für den 3-Monats- und 6-Monats-EURIBOR gemessenen täglichen Zinsänderungen ab. Bei einer Wahrscheinlichkeit von 67 % betrug die Zinsbandbreite 6 BP, bei 99 % Wahrscheinlichkeit 32 BP. In Folge haben wir die Auswirkung auf die Zinspositionen simuliert:

in T€	Höherer Zinsaufwand für das Jahr 2016	Höherer Zinsaufwand (p. a.) bei linearer Positionsfortschreibung ab 2017
bei Zinsanstieg von 6 BP	158	840
bei Zinsanstieg von 32 BP	243	1.294

Die Forderungen aus Projektfinanzierungen werden entsprechend dem Refinanzierungszinssatz der UBM-Gruppe mit einem angemessenen Aufschlag verzinst. Bei einer Änderung von 32 BP erhöht sich der Zinsertrag für 2015 um T€ 284 (Vorjahr: 40).

### 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.

Das Risiko bei Forderungen gegenüber Kunden kann aufgrund der breiten Streuung und einer permanenten Bonitätsprüfung als gering eingestuft werden, hinsichtlich der Projektfinanzierungen wird auf die Tabelle zu den kumulierten Wertminderungen Projektfinanzierungen verwiesen.

Das Ausfallsrisiko bei anderen auf der Aktivseite ausgewiesenen originären Finanzinstrumenten ist ebenfalls als gering anzusehen, da die Vertragspartner Finanzinstitute und andere Schuldner mit bester Bonität sind. Der Buchwert der finanziellen Vermögenswerte stellt das maximale Ausfallsrisiko dar. Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfallsrisiken erkennbar sind, wird diesen Risiken durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Ein diesbezügliches Wertberichtigungserfordernis war nicht gegeben.

## FREMDWÄHRUNGSRISIKO

Das Zins- und Währungsrisiko wird vom Risikomanagement laufend überprüft. Marktanalysen und Prognosen von namhaften Finanzdienstleistern werden analysiert und das Management in regelmäßigen Berichten informiert.

Das Fremdwährungsrisiko wird im UBM-Konzern transaktionsorientiert behandelt und resultiert aus Finanzierungen im Zusammenhang mit dem Immobiliendevelopment.

Per 31. Dezember 2015 wurden die Währungsrisiken, die aus innerkonzernalen Finanzierungstransaktionen bzw. aus Kreditfinanzierungen der Projektgesellschaften resultieren, einer Simulation unterzogen, um etwaige Risiken aus Wechselkursänderungen abschätzen zu können:

FX-Position in T€	Lokalwährung	FX-Position in Lokalwährung in Tsd.	VAR*) in T€
-20.879	CZK	564.205	317
-19.201	HRK	146.656	186
-5.165	HUF	1.631.922	169
-166.247	PLN	708.860	5.205
-18.048	RON	81.647	296

\*) VAR = Value at Risk bei einem einseitigen 99 %igen Konfidenzintervall, dies entspricht der 2,3-fachen Standardabweichung und einer Positionsbeholdedauer von 10 Tagen. Korrelationen zwischen den Währungspaaren bleiben unberücksichtigt.

Mit einer Wahrscheinlichkeit von 99 % beträgt der Verlust bei einer Behaltdauer von 10 Tagen maximal € 6,17 Mio.

## SICHERUNG VON WÄHRUNGSRISENEN

Der UBM-Konzern hat zum 31. Dezember 2015 Devisentermingeschäfte in Höhe von T€ 14.735 (Vorjahr: 29.844) zur Gänze aus Terminverkäufen €/PLN abgeschlossen. Rund T€ 10.090 (Vorjahr: 24.366) dienen der Absicherung von in € finanzierten Krediten und der Rest in Höhe von rund T€ 4.645 (Vorjahr: 5.478) der Absicherung innerkonzernaler Finanzierungen.

Per 31. Dezember 2015 ergab die Marktbewertung der offenen Devisentermingeschäfte einen beizulegenden Zeitwert in Höhe von T€ 334 (Vorjahr: 1.022). Im Geschäftsjahr 2015 wurde aus der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Devisentermingeschäften insgesamt ein Aufwand in Höhe von T€ 701 (Vorjahr: 1.022) im Gewinn oder Verlust erfasst.

**DERIVATIVE FINANZINSTRUMENTE**

In der folgenden Tabelle sind die bilanzierten Fair Values der verschiedenen derivativen Instrumente dargestellt. Dabei wird unterschieden, ob diese in einen Cashflow-Hedge gemäß IAS 39 eingebunden sind oder nicht.

in T€	2015	2014
<b>AKTIVA</b>		
Derivate		
ohne Hedge-Beziehung	–	–
mit Hedge-Beziehung	–	–
<b>PASSIVA</b>		
Derivate		
ohne Hedge-Beziehung	334	1.022
mit Hedge-Beziehung	–	–

**LIQUIDITÄTSRISIKO**

in T€	Durchschnittsverzinsung	UNDISKONTIERTE ZAHLUNGSSTRÖME		
		2016	2017–2020	ab 2021
Anleihen fix verzinst	4,91 %	67.912	316.965	–
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	2,39 %	168.497	111.936	58.732
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	1,8 %	803	1.802	3.965
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern variabel verzinst	4,5 %	–	22	–
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	5,21 %	1.455	28.463	1.197
Leasingverbindlichkeiten variabel verzinst	2,81 %	3.371	13.080	27.036
Verbindlichkeiten aus Derivaten	unverzinslich	334	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	unverzinslich	55.204	–	–
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	unverzinslich	50.356	5.746	–

in T€	Durchschnittsverzinsung	UNDISKONTIERTE ZAHLUNGSSTRÖME		
		2015	2016–2019	ab 2020
Anleihen fix verzinst	5,63 %	64.837	264.091	–
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	2,55 %	8.657	121.495	24.527
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	2,55 %	873	9	–
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern variabel verzinst	5,84 %	794	6.797	3.200
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	7,00 %	–	35.409	–
Leasingverbindlichkeiten variabel verzinst	3,29 %	2.753	5.877	19.663
Verbindlichkeiten aus Derivaten	unverzinslich	1.022	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	unverzinslich	32.197	–	–
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	unverzinslich	37.923	1.483	977

Das Liquiditätsrisiko bezeichnet das Risiko, sich jederzeit Finanzmittel beschaffen zu können, um eingegangene Verbindlichkeiten zu begleichen. Als wesentliches Instrument zur Steuerung des Liquiditätsrisikos sehen wir eine exakte Finanzplanung, die von jeder operativen Gesellschaft durchgeführt und zentral konsolidiert wird. So wird der Bedarf an Finanzierungen und Linien bei Banken ermittelt.

Die Kreditfinanzierungen betreffen weitgehend laufende Immobilienprojekte, deren Entwicklung aus heutiger Sicht nicht gefährdet ist.

Die Betriebsmittelfinanzierung wird über das UBM-Konzern-Treasury durchgeführt. Gesellschaften mit liquiden Überschüssen stellen diese Gesellschaften mit Liquiditätsbedarf zur Verfügung. 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.

Zum 31. Dezember 2015 bestanden neben bereits vertraglich fixierten Projektfinanzierungen freie Finanzierungslinien bei der UBM AG in Höhe von T€ 4.020, das Liquiditätsrisiko wird insgesamt als gering beurteilt.

#### SONSTIGES PREISRISIKO

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

Wir minimieren unser Preisrisiko bei den Mieteinnahmen durch die generelle Indexbindung unserer Mietverträge. Auch alle anderen Leistungsverträge unterliegen einer permanenten Indexierung. Das sonstige Preisrisiko ist für den UBM-Konzern von untergeordneter Bedeutung.



## BUCHWERTE, WERTANSÄTZE UND BEIZULEGENDE ZEITWERTE

	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buch- werte am 31.12.2015	BEWERTUNG NACH IAS 39				Fair-Value- Hierarchie (IFRS 7.27 A)	Fair Value am 31.12.2015
			(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam			
<b>AKTIVA</b>								
Projektfinanzierung								
variabel verzinst	LaR	88.777	88.777	–	–	–	–	
Übrige Finanzanlagen	HtM	3.797	3.797	–	–	Stufe 1	4.372	
Übrige Finanzanlagen	AfS (at cost)	1.824	1.824	–	–	–	–	
Übrige Finanzanlagen	AfS	273	–	273	–	Stufe 1	273	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	43.042	43.042	–	–	–	–	
Finanzielle Vermögenswerte	LaR	13.521	13.521	–	–	–	–	
Liquide Mittel	–	93.744	93.744	–	–	–	–	
<b>PASSIVA</b>								
Anleihen								
fix verzinst	FLAC	321.908	321.908	–	–	Stufe 1	335.718	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	FLAC	310.815	310.815	–	–	–	–	
fix verzinst	FLAC	5.808	5.808	–	–	Stufe 3	4.716	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
variabel verzinst	FLAC	19	19	–	–	–	–	
fix verzinst	FLAC	28.724	28.724	–	–	Stufe 3	28.047	
Leasingverbindlichkeiten	–	35.846	35.846	–	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	55.204	55.204	–	–	–	–	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	56.102	56.102	–	–	–	–	
Derivate (ohne Hedge-Beziehung)	FLHfT	334	334	–	334	–	–	
<b>NACH KATEGORIEN:</b>								
Loans and Receivables	LaR	145.340	145.340	–	–	–	–	
Held to Maturity	HtM	3.797	3.797	–	–	–	–	
Available-for-Sale Financial Assets	AfS (at cost)	1.824	1.824	–	–	–	–	
Available-for-Sale Financial Assets	AfS	273	–	273	–	–	–	
Liquide Mittel	–	93.744	93.744	–	–	–	–	
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	FLAC	778.580	778.580	–	–	–	–	
Financial Liabilities Held for Trading	FLHfT	334	334	–	334	–	–	

## BEWERTUNG NACH IAS 39

	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buch- werte am 31.12.2014	(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair-Value- Hierarchie (IFRS 7.27 A)	Fair Value am 31.12.2014
<b>AKTIVA</b>							
Projektfinanzierung							
variabel verzinst	LaR	72.494	72.494	–	–	–	–
Übrige Finanzanlagen	HtM	2.907	2.907	–	–	Stufe 1	3.575
Übrige Finanzanlagen	AfS (at cost)	5.923	5.923	–	–	–	–
Übrige Finanzanlagen	AfS	273	–	273	–	Stufe 1	273
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	16.830	16.830	–	–	–	–
Finanzielle Vermögenswerte	LaR	129.198	129.198	–	–	–	–
Liquide Mittel	–	40.309	40.309	–	–	–	–
<b>PASSIVA</b>							
Anleihen							
fix verzinst	FLAC	271.335	271.335	–	–	Stufe 1	281.335
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten							
variabel verzinst	FLAC	146.657	146.657	–	–	–	–
fix verzinst	FLAC	865	865	–	–	Stufe 3	843
Sonstige Finanzverbindlichkeiten							
variabel verzinst	FLAC	10.130	10.130	–	–	–	–
fix verzinst	FLAC	26.801	26.801	–	–	Stufe 3	30.914
Leasingverbindlichkeiten	–	22.210	22.210	–	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	32.197	32.197	–	–	–	–
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	40.383	40.383	–	–	–	–
Derivate (ohne Hedge-Beziehung)	FLHfT	1.022	–	–	1.022	–	–
<b>NACH KATEGORIEN:</b>							
Loans and Receivables	LaR	218.522	218.522	–	–	–	–
Held to Maturity	HtM	2.907	2.907	–	–	–	–
Available-for-Sale Financial Assets	AfS (at cost)	5.923	5.923	–	–	–	–
Available-for-Sale Financial Assets	AfS	273	–	273	–	–	–
Liquide Mittel	–	40.309	40.309	–	–	–	–
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	FLAC	528.368	528.368	–	–	–	–
Financial Liabilities Held for Trading	FLHfT	1.022	–	–	1.022	–	–

Der Buchwert der Finanzinstrumente stellt gemäß IFRS 7.29 einen angemessenen Näherungswert für den Fair Value dar. Dies mit Ausnahme der als „held to maturity“ klassifizierten Finanzanlagen und der als „available for sale“ (Fair-Value-Hierarchiestufe 1), der fix verzinsten Anleihen (Fair-Value-Hierarchiestufe 1) sowie der fix verzinsten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der fix verzinsten sonstigen Finanzverbindlichkeiten (Fair-Value-Hierarchiestufe 3).

Die Fair-Value-Bewertung für die Anleihe erfolgt aufgrund von Börsenkurswerten. Die Kreditverbindlichkeiten und übrigen Finanzanlagen wurden mit der Berechnungsmethode des Discounted Cashflow bewertet, wobei die am 31. Dezember 2015 von Reuters publizierte Zero Coupon Yield Curve zur Diskontierung der Cashflows herangezogen wurde.

Die als „available for sale at cost“ klassifizierten Finanzanlagen bestehen aus Beteiligungsunternehmen (GmbH-Anteile) von untergeordneter Bedeutung, welche nicht an einem aktiven Markt notieren und deren Marktwert sich nicht zuverlässig ermitteln lässt. Diese werden zu Anschaffungskosten bilanziert. Solange ein Projekt nicht realisiert ist, besteht für die Anteile dieser Projektgesellschaften keine Verkaufsabsicht.

#### NETTOERGEBNISSE NACH BEWERTUNGSKATEGORIEN

in T€	aus Zinsen	aus Dividenden	aus der Folgebewertung	Nettoergebnis 2015
Loans and Receivables LaR	6.130	–	2.531	8.661
Held to Maturity HtM	174	–	–	174
Available-for-Sale Financial Assets AfS (at cost)	–	659	–4.939	–4.280
Available-for-Sale Financial Assets AfS	8	–	–	8
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost FLAC	–21.241	–	382	–20.859
Financial Liabilities Held for Trading FLHfT	–	–	–	–

in T€	aus Zinsen	aus Dividenden	aus der Folgebewertung	Nettoergebnis 2014
Loans and Receivables LaR	4.860	–	–584	4.276
Held to Maturity HtM	174	–	–	174
Available-for-Sale Financial Assets AfS (at cost)	–	486	–	486
Available-for-Sale Financial Assets AfS	13	–	–	13
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost FLAC	–17.207	–	–1.707	–18.914
Financial Liabilities Held for Trading FLHfT	–	–	1.039	–1.039

Finanzielle Vermögenswerte sind wertgemindert, wenn in Folge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswertes eintreten, ein objektiver Hinweis dafür besteht, dass sich die erwarteten künftigen Cashflows der Finanzanlage negativ verändert haben. Die Wertberichtigungen betreffen zur Gänze Projektfinanzierungen.

in T€	2015	2014
KUMULIERTE WERTMINDERUNGEN PROJEKTFINANZIERUNGEN LaR		
Wertberichtigung Stand 1.1.	9.049	10.904
Zugang aus Common Control Transaction	520	–
Abschreibungen	–	2.721
Zuschreibungen	–2.531	–2.137
Verbrauch	–520	–2.439
<b>Stand 31.12.</b>	<b>6.518</b>	<b>9.049</b>

#### 45. DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL DER MITARBEITER

	2015	2014
ANGESTELLTE UND GEWERBLICHE MITARBEITER		
Inland	125	58
Ausland	560	497
<b>Mitarbeiter gesamt</b>	<b>685</b>	<b>555</b>
davon Angestellte	632	502
davon gewerbliche Mitarbeiter	53	53

#### 46. GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Transaktionen zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen der Gruppe wurden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und werden nicht weiter erläutert. Transaktionen zwischen Unternehmen der Gruppe und ihren at-equity bilanzierten Unternehmen bestehen überwiegend aus der Projektentwicklung und Bauführung sowie Darlehensgewährungen und den entsprechende Zinsverrechnungen und werden in der nachfolgenden Analyse offengelegt:

in T€ at-equity bilanzierte Unternehmen	Verkauf von Waren und Leistungen		Erwerb von Waren und Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
Gemeinschaftsunternehmen	25.925	5.069	1.683	814	96.200	60.247	15.092	10.974
davon aus Finanzierungen	3.226	2.393	851	516	69.542	52.981	–	–
Assoziierte Unternehmen	52	–	–	–	1.093	–	2.581	–
davon aus Finanzierungen	–	–	–	–	468	–	–	–

## LIEFERUNGEN AN BZW. VON NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Neben den at-equity bilanzierten Unternehmen gelten als nahestehende Personen und Unternehmen im Sinne von IAS 24 die PORR AG und deren Tochterunternehmen sowie die Unternehmen der Ortner-Gruppe und der Strauss-Gruppe, da sie bzw. deren beherrschende Rechtsträger aufgrund des bestehenden Syndikats maßgeblichen Einfluss auf die UBM haben.

in T€	Verkauf von Waren und Leistungen		Erwerb von Waren und Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2015	2014	2015	2014	2015	2014	2015	2014
PORR-Gruppe	2.767	1.028	86.672	19.512	1.578	18.090	3.916	22.844
davon aus Finanzierungen	720	358	3.265	–	–	–	–	–
Ortner-Gruppe	85	7	6.583	69	–	–	767	3
Strauss-Gruppe	63	–	–	–	5	–	–	–
Sonstige	–	–	58	–	–	–	9	–

Im Zuge der Verschmelzung der PIAG auf die UBM wurde der UBM-Gruppe ein Kreditrahmen zu maximal € 150 Mio. eingeräumt.

## 47. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG UND SONSTIGE ANGABEN

Der Vorstand der UBM hat den Konzernabschluss am 8. April 2016 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Die Prüfungsleistungen des Konzernabschlussprüfers wurden von der UBM mit einem Betrag von T€ 65 (im Vorjahr: 57) vergütet. Weiters hat der Konzernabschlussprüfer für sonstige Leistungen Honorare in Höhe von T€ 336 (im Vorjahr: 144) erhalten.

## 48. ORGANE DER GESELLSCHAFT

Im Folgenden werden die Bezüge der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der UBM nach Vergütungskategorien aufgliedert dargestellt:

in T€	2015	2014
<b>BEZÜGE DES VORSTANDS</b>		
Kurzfristig fällige Leistungen (Jahresbezug)	2.622	1.324
Nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen (Pension)	154	27
Andere langfristig fällige Leistungen (Abfertigung)	27	156
<b>Gesamt</b>	<b>2.803</b>	<b>1.507</b>
<b>Vergütungen des Aufsichtsrats</b>	<b>192</b>	<b>83</b>

**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 AUFSICHTSRATS:****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** (ab 30.4.2014 bis 15.1.2015)**Dr. Johannes Pepelnik** (bis 15.1.2015)

Wien, am 8. April 2016

Der Vorstand



MAG. KARL BIER  
Vorsitzender



DI MARTIN LÖCKER



HERIBERT SMOLÉ



MAG. MICHAEL WURZINGER



DI CLAUD STADLER

# BETEILIGUNGS- SPIEGEL

Firma	Länder- kenn- zeichen	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt	Anteil am Kapital in % indirekt	Kons. Art	Wäh- rung	Nenn- kapital Nominale
<b>Verbundene Unternehmen</b>							
<b>Verbundene Kapitalgesellschaften</b>							
„Athos“ Bauplanungs- und Errichtungs- gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	99,00 %	99,00 %	V	€	36.336,42
„UBM 1“ Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	36.336,42
Aiglhof Projektentwicklungs GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	1.000.000,00
Ariadne Bauplanungs- und Baugesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	36.336,42
Bahnhofcenter Entwicklungs-, Errichtungs- und Betriebs GmbH	AUT	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	99,00 %	99,00 %	V	€	350.000,00
BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00
CM Wohnungsentwicklungs GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	36.000,00
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
EPS Haagerfeldstraße – Business.Hof Leonding 2 Errichtungs- und Verwertungs GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00
EPS Höhenstraße Immobilien GmbH	AUT	Kematen in Tirol	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00
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
EPS Office Franzosengraben GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00
EPS RINNBÖCKSTRASSE – LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungs- verwaltungs-GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00
EPS Tivoli Hotelerrichtungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00
EPS Welser Straße 17 – Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00
Gepal Beteiligungsverwaltungs GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00
Gevas Beteiligungsverwaltungs GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00
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
GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00
Gospela Beteiligungsverwaltungs GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00
IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AUT	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	99,00 %	99,00 %	V	€	364.000,00
Impulszentrum Telekom Betriebs GmbH	AUT	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	76,00 %	76,00 %	V	€	727.000,00
Jandl Baugesellschaft m.b.H.	AUT	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	99,07 %	99,07 %	V	€	36.336,42

Firma	Länder- kenn- zeichen	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt	Anteil am Kapital in % indirekt	Kons. Art	Wäh- rung	Nenn- kapital Nominale
Logistikpark Ailecgasse GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	36.336,41
MBU Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	99,00 %	99,00 %	V	€	36.336,42
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
Porr Infrastruktur Investment AG	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	70.000,00
QBC Beta SP Immomanagement GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00
QBC Epsilon SP Immomanagement GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00
QBC Eta SP Immomanagement GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00
Rainbergstraße – Immobilien- projektentwicklungs GmbH	AUT	Wien	99,00 %	99,00 %	V	€	35.000,00
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
Rudolf u. Walter Schweder Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	99,00 %	99,00 %	V	€	36.336,42
Sabimo Gerhart-Ellert-Platz GmbH	AUT	Wien	99,00 %	99,00 %	V	€	35.000,00
Sabimo Immobilien GmbH	AUT	Wien	99,00 %	99,00 %	V	€	35.000,00
Sabimo Liebenauer Hauptstraße GmbH	AUT	Wien	99,00 %	99,00 %	V	€	35.000,00
Sabimo Monte Laa Bauplatz 2 GmbH	AUT	Wien	99,00 %	99,00 %	V	€	35.000,00
SFZ Immobilien GmbH	AUT	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	100,00 %	100,00 %	N	€	0,00
Somax Beteiligungsverwaltungs GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00
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
sternbrauerei-riedenburg revitalisierung gmbh	AUT	Wien	99,00 %	99,00 %	V	€	35.000,00
STRAUSS & PARTNER Development GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	535.000,00
UBM Beteiligungsmanagement GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00
UBM Seevillen Errichtungs-GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	35.000,00
WLB Projekt Laaer Berg Liegenschafts- verwertungs- und Beteiligungs-GmbH	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	36.336,42
UBM BULGARIA EOOD	BGR	Sofia	100,00 %	100,00 %	V	BGN	2.732.100,00
ANDOVLEN INVESTMENTS LIMITED	CYP	Limassol	100,00 %	100,00 %	V	€	3.000,00
DICTYSATE INVESTMENTS LIMITED	CYP	Limassol	100,00 %	100,00 %	V	€	181.260,00
AC Offices Klicperova s.r.o.	CZE	Prag	100,00 %	100,00 %	V	CZK	11.000.000,00
FMB – Facility Management Bohemia s.r.o.	CZE	Prag	100,00 %	100,00 %	V	CZK	100.000,00
Immo Future 6 – Crossing Point Smichov s.r.o.	CZE	Prag	100,00 %	100,00 %	V	CZK	24.000.000,00
Na Záhonech a.s.	CZE	Prag	100,00 %	100,00 %	V	CZK	2.862.000,00
RE Moskevská spol. s.r.o.	CZE	Prag	100,00 %	100,00 %	V	CZK	300.000,00
Reality U Pruhonu s.r.o.	CZE	Prag	89,90 %	100,00 %	V	CZK	12.375.000,00
TOSAN park a.s.	CZE	Prag	100,00 %	100,00 %	V	CZK	2.000.000,00
UBM – Bohemia 2 s.r.o.	CZE	Prag	100,00 %	100,00 %	V	CZK	200.000,00
UBM Bohemia Development s.r.o.	CZE	Prag	100,00 %	100,00 %	V	CZK	8.142.000,00
UBX 3 s.r.o.	CZE	Prag	100,00 %	100,00 %	V	CZK	200.000,00
ALBA BauProjektManagement GmbH	DEU	Oberhaching	100,00 %	100,00 %	V	€	300.000,00
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
Blitz 01-815 GmbH	DEU	München	100,00 %	100,00 %	V	€	25.000,00
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



Firma	Länderkennzeichen	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt	Anteil am Kapital in % indirekt	Kons. Art	Währung	Nennkapital Nominale
City Tower Vienna Grundstücksentwicklungs- und Beteiligungs-GmbH	DEU	München	100,00 %	100,00 %	N	€	0,00
Friendsfactory Projekte GmbH	DEU	München	55,00 %	51,70 %	V	€	25.000,00
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
HPG Klosterstraße GmbH	DEU	München	100,00 %	100,00 %	V	€	25.000,00
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
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
MG Projekt-Sendling GmbH	DEU	München	100,00 %	94,00 %	V	€	25.000,00
MG Sendling Hotelbetriebsgesellschaft mbH	DEU	München	100,00 %	94,00 %	V	€	25.000,00
MG-Brehmstrasse BT C GmbH	DEU	München	100,00 %	100,00 %	V	€	25.000,00
MG-Brehmstrasse BT C Komplementär GmbH	DEU	München	100,00 %	100,00 %	V	€	25.000,00
MG-Dornach Bestandsgebäude GmbH	DEU	München	100,00 %	100,00 %	V	€	25.000,00
Münchner Grund Immobilien Bauträger GmbH	DEU	München	94,00 %	94,00 %	V	€	3.000.000,00
Münchner 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
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
UBM Leuchtenbergring GmbH	DEU	München	100,00 %	100,00 %	V	€	25.000,00
UBX 2 Objekt Berlin GmbH	DEU	München	94,00 %	91,36 %	V	€	25.000,00
Sitnica društvo s ogranicenom odgovornoscu za usluge	HRV	Samobor	100,00 %	100,00 %	V	HRK	21.777.200,00
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
Gamma Real Estate Ingtalanfejlesztő és -hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság	HUN	Budapest	100,00 %	100,00 %	V	HUF	3.000.000,00
UBM Projektmanagement Korlátolt Felelősségű Társaság	HUN	Budapest	100,00 %	100,00 %	V	HUF	20.000.000,00
UBM Holding NL B.V.	NLD	Amsterdam	100,00 %	100,00 %	V	€	60.000,00
UBM Hotel Zuidas B.V.	NLD	Amsterdam	100,00 %	100,00 %	V	€	18.000,00
UBM Spinoza B.V.	NLD	Amsterdam	100,00 %	100,00 %	V	€	18.000,00
„FMP Planning and Facility Management Poland“ Sp. z o.o.	POL	Warschau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	150.000,00
„UBM Polska“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	50.000,00
„UBM Residence Park Zakopianka“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Krakau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	50.000,00
„UBM-HPG“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Krakau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	50.000,00
Bartycka Real Estate Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	50.000,00
FMZ Gdynia Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	101.000,00
FMZ Lublin Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	70,00 %	70,00 %	V	PLN	50.000,00
FMZ Sosnowiec Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	55,00 %	55,00 %	V	PLN	50.000,00
Liguria 12 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	5.000,00
Oaza Kampinos Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	50.000,00

Firma	Länder- kenn- zeichen	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt	Anteil am Kapital in % indirekt	Kons. Art	Wäh- rung	Nenn- kapital Nominale
Poplar Company spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	5.000,00
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
UBM Kotlarska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	99,00 %	99,00 %	V	PLN	5.000,00
UBM Mogilska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	5.000,00
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	5.000,00
UBM Riwiera Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	5.000,00
UBM Rumba Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia w likwidacji	POL	Warschau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	5.100,00
UBM Times Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	5.000,00
UBM Twarda Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	5.000,00
UBM Zielone Tarasy Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Krakau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	50.000,00
Yavin Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Poznan	100,00 %	100,00 %	V	PLN	38.323.300,00
Lamda Immobiliare SRL	ROM	Bukarest	100,00 %	100,00 %	V	RON	19.146.810,00
M Logistic Distribution S.R.L.	ROM	Bukarest	100,00 %	100,00 %	V	RON	11.376.000,00
UBM DEVELOPMENT S.R.L.	ROM	Bukarest	100,00 %	100,00 %	V	RON	176.500,00
Ypsilon Immobiliare SRL	ROM	Bukarest	100,00 %	100,00 %	V	RON	4.452.900,00
Gesellschaft mit beschränkter Haftung „UBM development doo“	RUS	St. Petersburg	100,00 %	100,00 %	V	RUB	3.700.000,00
UBM Koliba s.r.o.	SVK	Pressburg	100,00 %	100,00 %	V	€	6.390.000,00
UBM Slovakia s.r.o.	SVK	Pressburg	100,00 %	100,00 %	V	€	6.639,00
Tovarystvo z obmezhenou vidpovidalnistu „UBM Ukraine“	UKR	Kiew	100,00 %	100,00 %	N	UAH	0,00

#### Verbundene Personengesellschaften

„MySky“ Verwertungs GmbH & Co. OG	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	1.162,76
Emiko Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG	AUT	Kematen in Tirol	100,00 %	100,00 %	V	€	1.000,00
EPS Immobilienmanagement „Kreuzstraße“ GmbH & CO KG	AUT	Innsbruck	100,00 %	100,00 %	V	€	1.000,00
EPS Immobilienmanagement „Schützenwirt“ GmbH & CO KG	AUT	Innsbruck	100,00 %	100,00 %	V	€	1.000,00
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE – LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	1.000,00
EPS Office Franzosengraben GmbH & Co KG	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	1.000,00
EPS RINNBÖCKSTRASSE – LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	1.000,00
EPS Welser Straße 17 – Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH & Co KG	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	1.000,00
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
GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	1.000,00
Gospela Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	1.000.000,00
MLSP Absberggasse Immobilien GmbH & Co KG	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	999,00

Firma	Länderkennzeichen	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt	Anteil am Kapital in % indirekt	Kons. Art	Währung	Nennkapital Nominale
MLSP IBC WEST Immobilien GmbH & Co KG	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	999,00
MultiStorage GmbH & Co KG	AUT	Salzburg	75,00 %	75,00 %	V	€	10.000,00
Projekt Ost – IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG	AUT	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	100,00 %	99,94 %	V	€	290.691,34
Projekt West – IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG	AUT	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	100,00 %	100,00 %	V	€	290.691,34
QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	8.271,37
QBC Immobilien GmbH & Co Epsilon KG	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	10.627,48
QBC Immobilien GmbH & Co Eta KG	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	V	€	1.000,00
SFZ Freizeitbetriebs-GmbH & Co KG	AUT	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	100,00 %	100,00 %	V	€	100.000,00
SFZ Immobilien GmbH & Co KG	AUT	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	100,00 %	100,00 %	V	€	363.364,17
UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft & Co. Muthgasse Liegenschaftsverwertung OG	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	N	€	0,00
Vermögensverwaltung SFZ Immobilien GmbH & Co KG	AUT	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	100,00 %	100,00 %	V	€	100.000,00
Wohnpark Laaer Berg Verwertungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. Bauplatz 4 „blau“ Projekt-OG	AUT	Wien	100,00 %	100,00 %	N	€	0,00
Arena Boulevard GmbH & Co. KG	DEU	Berlin	94,00 %	88,36 %	V	€	1.000,00
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG	DEU	München	99,00 %	95,04 %	V	€	100.000,00
Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG	DEU	München	100,00 %	94,00 %	V	€	50.000,00
Kühnehöfe Hamburg GmbH & Co. KG	DEU	München	80,00 %	75,20 %	V	€	500,00
Mainz Zollhafen Hotel GmbH & Co. KG	DEU	Berlin	100,00 %	94,00 %	V	€	1.000,00
MG Brehmstrasse BT C GmbH & Co. KG	DEU	München	100,00 %	100,00 %	V	€	51.129,97
MGO I Development GmbH & Co KG (vormals Portokali Property Development I GmbH & Co. KG)	DEU	Berlin	100,00 %	94,00 %	V	€	1.000,00
MGO II Development GmbH & Co KG (vormals Portokali Property Development II GmbH & Co. KG)	DEU	Berlin	100,00 %	94,00 %	V	€	1.000,00
SONUS City GmbH & Co. KG	DEU	Berlin	84,00 %	78,60 %	V	€	500.000,00
POPLAR COMPANY Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia Spółka Komandytowa	POL	Warschau	100,00 %	100,00 %	V	PLN	55.100,00

### at-equity bilanzierte Unternehmen

#### at-equity bilanzierte Kapitalgesellschaften

„hospitals“ Projektentwicklungsges.m.b.H.	AUT	Wien	65,34 %	65,34 %	E/G	€	500.000,00
CCG Immobilien GmbH	AUT	Werndorf	24,90 %	24,90 %	E/A	€	2.000.000,00
Ehrenhausen Bauträger GmbH	AUT	Bad Gleichenberg	30,00 %	30,00 %	E/A	€	35.000,00
Hessenplatz Hotel- und Immobilienentwicklung GmbH	AUT	Wien	50,00 %	50,00 %	E/G	€	37.000,00
hospitals Projektentwicklungsges.m.b.H.	AUT	Graz	74,00 %	74,00 %	E/G	€	535.000,00
Jochberg Kitzbüheler Straße Hotelbetriebs GmbH	AUT	Jochberg	50,00 %	50,00 %	E/G	€	35.000,00
KDS 98 Errichtungs GmbH	AUT	Klagenfurt am Wörthersee	33,33 %	33,30 %	E/G	€	35.000,00
Murgalerien Errichtungs- und Verwertungs-GmbH	AUT	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	50,00 %	50,00 %	E/G	€	35.000,00

Firma	Länderkennzeichen	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt	Anteil am Kapital in % indirekt	Kons. Art	Währung	Nennkapital Nominale
Muthgasse Alpha Holding GmbH	AUT	Wien	47,06 %	47,06 %	E/G	€	35.000,00
Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH	AUT	Wien	33,57 %	33,57 %	E/A	€	35.000,00
QBC Alpha SP Immomanagement GmbH	AUT	Wien	65,00 %	65,00 %	E/G	€	35.000,00
QBC Gamma SP Immomanagement GmbH	AUT	Wien	65,00 %	65,00 %	E/G	€	35.000,00
QBC Immobilien GmbH	AUT	Wien	78,98 %	78,98 %	E/G	€	60.000,00
Seeresidenz am Wolfgangsee Bauträger GmbH	AUT	Wien	45,00 %	45,00 %	E/G	€	35.000,00
Seeresidenz am Wolfgangsee Beteiligungsverwaltung GmbH	AUT	Wien	45,00 %	45,00 %	E/G	€	35.000,00
Wohnanlage Andritz – Stattegger Straße 2 GmbH	AUT	Graz	51,00 %	51,00 %	E/G	€	35.000,00
Wohnanlage EZ 208 KG Andritz GmbH	AUT	Graz	100,00 %	100,00 %	E/G	€	35.000,00
W 3 Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft	AUT	Wien	80,00 %	80,00 %	E/G	€	800.000,00
Wohnanlage Geidorf – Kahngasse GmbH	AUT	Graz	50,00 %	50,00 %	E/G	€	10.000,00
DOCK V1 s.r.o.	CZE	Prag	50,00 %	50,00 %	E/G	CZK	200.000,00
UBX Plzen s.r.o.	CZE	Prag	50,00 %	50,00 %	E/G	CZK	200.000,00
ACC Berlin Konferenz Betriebs GmbH	DEU	Berlin	50,00 %	50,00 %	E/G	€	25.000,00
Anders Wohnen GmbH	DEU	Grünwald, Landkreis München	50,00 %	47,00 %	E/G	€	25.000,00
Lilienthalstraße Wohnen GmbH Münchner Grund und Baywobau	DEU	Grünwald, Landkreis München	50,00 %	47,00 %	E/G	€	25.000,00
Top Office Munich GmbH	DEU	Grünwald, Landkreis München	50,00 %	47,00 %	E/G	€	25.000,00
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	DEU	München	50,00 %	50,00 %	E/G	€	25.000,00
GALLIENI DEVELOPPEMENT SARL	FRA	Boulogne Billancourt	50,00 %	50,00 %	E/G	€	50.000,00
HOTEL PARIS II S.A.R.L.	FRA	Marne la Vallée	50,00 %	50,00 %	E/G	€	650.000,00
UBX Development (France) Societé par actions simplifié	FRA	Magny le Hongre Cedex 4	50,00 %	50,00 %	E/G	€	50.000,00
Sarphati 104 B.V.	NLD	Amsterdam	50,00 %	50,00 %	E/G	€	18.000,00
Styria B.V.	NLD	Amsterdam	50,00 %	50,00 %	E/G	€	18.000,00
„GF Ramba“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	50,00 %	50,00 %	E/G	PLN	138.800,00
„POLECZKI BUSINESS PARK“ SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA W LIKWIDACJI	POL	Warschau	50,00 %	50,00 %	E/G	PLN	7.936.000,00
„SOF DEBNIKI DEVELOPMENT“ SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	POL	Krakau	50,00 %	50,00 %	E/G	PLN	66.000,00
„UBX Katowice“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	50,00 %	50,00 %	E/G	PLN	50.000,00
Berlin Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	50,00 %	50,00 %	E/G	PLN	5.000,00
Lanzarota Investments spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	50,00 %	50,00 %	E/G	PLN	5.000,00
PBP IT-Services spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	50,00 %	50,00 %	E/G	PLN	50.000,00
Poleczki Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	50,00 %	50,00 %	E/G	PLN	5.000,00
Poleczki Development Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	50,00 %	50,00 %	E/G	PLN	5.000,00
Poleczki Lisbon Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	50,00 %	50,00 %	E/G	PLN	5.000,00
Poleczki Vienna Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	50,00 %	50,00 %	E/G	PLN	5.000,00
Warsaw Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	50,00 %	50,00 %	E/G	PLN	5.000,00

Firma	Länder- kenn- zeichen	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt	Anteil am Kapital in % indirekt	Kons. Art	Wäh- rung	Nenn- kapital Nominale
<b>at-equity bilanzierte Personengesellschaften</b>							
CCG Nord Projektentwicklung GmbH & Co KG	AUT	Werndorf	50,00 %	50,00 %	E/G	€	1.000.000,00
Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co „Beta“ KG	AUT	Wien	26,67 %	26,67 %	E/A	€	10.000,00
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AUT	Jochberg	50,00 %	50,00 %	E/G	€	2.000,00
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AUT	Wien	50,00 %	50,00 %	E/G	€	3.769,00
LiSciV Muthgasse GmbH & Co KG	AUT	Wien	26,67 %	26,67 %	E/A	€	10.000,00
QBC Immobilien GmbH & Co Alpha KG	AUT	Wien	67,10 %	65,00 %	E/G	€	10.000,00
QBC Immobilien GmbH & Co Gamma KG	AUT	Wien	67,10 %	65,00 %	E/G	€	10.000,00
QBC Immobilien GmbH & Co Zeta KG	AUT	Wien	80,24 %	78,98 %	E/G	€	10.000,00
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	AUT	Wien	50,00 %	50,00 %	E/G	€	999,00
German Hotel Invest I GmbH & Co. KG	DEU	Grünwald, Landkreis München	50,00 %	47,00 %	E/G	€	2.000,00
German Hotel Invest III GmbH & Co. KG	DEU	Grünwald, Landkreis München	50,00 %	47,00 %	E/G	€	2.000,00
Obersendlinger Grund GmbH & Co. KG	DEU	Grünwald, Landkreis München	30,00 %	28,20 %	E/A	€	100.000,00
Emma Hotel C.V.	NLD	Amsterdam	50,00 %	47,62 %	E/G	€	2.100,00

### 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, politische Gemeinde 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

Firma	Länderkennzeichen	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt	Anteil am Kapital in % indirekt	Kons. Art	Währung	Nennkapital Nominale
Soleta Beteiligungsverwaltungs GmbH	AUT	Wien	26,67 %	26,67 %	N	€	0,00
Storchengrund 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“ Hotelerrichtungs 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
FAB Beteiligungsgesellschaft mbH	DEU	Berlin	100,00 %	6,00 %	N	€	0,00
Frankenstraße 18-20 Verwaltungs GmbH	DEU	Hamburg	100,00 %	3,00 %	N	€	0,00
German Hotel III Verwaltungs GmbH	DEU	Grünwald, Landkreis München	47,00 %	44,36 %	N	€	0,00
German Hotel Verwaltungs GmbH	DEU	Grünwald	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 ograniczona odpowiedzialnoscia Sienna Hotel spółka komandytowo-akcyjna	POL	Warschau	100,00 %	50,00 %	N	PLN	0,00
Mlynska Development Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Danzig	40,00 %	40,00 %	N	PLN	0,00
ZAO „AVIELEN A.G.“	RUS	St. Petersburg	10,00 %	10,00 %	N	RUB	0,00

### Sonstige Personengesellschaften

PEM Projektentwicklung Murgalerien GmbH & Co KG	AUT	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	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

---

# BESTÄTIGUNGS- VERMERK

---

## **BERICHT ZUM KONZERNABSCHLUSS**

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der UBM Development AG, Wien, für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2015 bis zum 31. Dezember 2015 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2015, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzern-Kapitalflussrechnung und die Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals für das am 31. Dezember 2015 endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang.

## **VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DIE KONZERNBUCHFÜHRUNG**

Die gesetzlichen Vertreter des Konzerns sind für die Konzernbuchführung sowie für die Aufstellung eines Konzernabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie mit den in Österreich geltenden anzuwendenden Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns 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 Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und der vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) der International Federation of Accountants (IFAC) herausgegebenen International Standards on Auditing (ISAs) durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Landesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Konzernabschluss. 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 Konzernabschlusses und die Vermittlung eines

möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns 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 Konzernabschlusses.

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 Konzernabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2015 sowie der Ertragslage des Konzerns und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2015 bis zum 31. Dezember 2015 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie mit den in Österreich geltenden anzuwendenden Vorschriften.

#### **AUSSAGEN ZUM KONZERNLAGEBERICHT**

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

Der Konzernlagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Konzernabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 11. April 2016

#### **BDO Austria GmbH**

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

MAG. KLEMENS EITER  
Wirtschaftsprüfer

MAG. DR. HELMUT KERN  
Wirtschaftsprüfer



# GEWINN- VERWENDUNG

---

Das Geschäftsjahr 2015 der UBM Development AG schließt mit einem Bilanzgewinn von € 11.976.246,08. Der Vorstand schlägt vor, eine Dividende in Höhe von € 1,60 je Stückaktie, das sind bei 7.472.180 Stückaktien in Summe € 11.955.488,00, auszuschütten und den Restgewinn in Höhe von € 20.758,08 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bei zustimmender Beschlussfassung der Hauptversammlung über diesen Gewinnverwendungsvorschlag erfolgt die Auszahlung der Dividende von € 1,60 pro Stückaktie ab 3. Juni 2016 nach Maßgabe der steuergesetzlichen Bestimmungen durch Gutschrift der depotführenden Bank. Als Hauptzahlstelle fungiert die Erste Group Bank AG.

Wien, am 8. April 2016  
Der Vorstand



MAG. KARL BIER  
Vorsitzender



DI MARTIN LÖCKER



HERIBERT SMOLÉ



DI CLAUDIUS STADLER



MAG. MICHAEL WURZINGER

# BILANZEID

---

## ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSEGESETZ – KONZERNABSCHLUSS

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

Wien, am 8. April 2016

Der Vorstand



MAG. KARL BIER  
Vorsitzender



DI MARTIN LÖCKER



HERIBERT SMOLÉ



DI CLAUDIUS STADLER



MAG. MICHAEL WURZINGER

# GLOSSAR

<b>ARGE</b>	Arbeitsgemeinschaften mehrerer Unternehmen zur gemeinsamen Realisierung von Bauvorhaben
<b>ATX</b>	Austrian Traded Index, Leitindex der Wiener Börse
<b>Dividendenrendite</b>	Dividende im Verhältnis zum Aktienkurs
<b>EBIT</b>	Earnings Before Interest and Taxes, Betriebserfolg
<b>EBT</b>	Earnings Before Taxes, Ergebnis vor Steuern
<b>Eigenmittelquote</b>	Anteil des durchschnittlich eingesetzten Eigenkapitals im Verhältnis zur Bilanzsumme
<b>IFRS</b>	International Financial Reporting Standards, Internationale Rechnungslegungsstandards
<b>Impairment Test</b>	Gemäß IAS 36 erfolgt eine Wertfeststellung von Vermögenswerten über einen regelmäßigen Test, der zwischenzeitliche Wertminderungen des Vermögenswertes eruiert und gegebenenfalls zu Anpassungsbuchungen führt.
<b>Gesamtleistung</b>	Darstellung der Leistungserbringung nach betriebswirtschaftlichen Kriterien, die vom Umsatzausweis der Gewinn- und Verlustrechnung abweicht, weil sie auch anteilige Leistungen in Arbeits- und Leistungsgemeinschaften erfasst, sowie den Umsatz der nichtkonsolidierten Beteiligungen.
<b>KGV</b>	Kurs-Gewinn-Verhältnis, Aktienkurs im Verhältnis zum Gewinn je Aktie
<b>Marktkapitalisierung</b>	Börsenwert, Aktienkurs x Anzahl der ausgegebenen Aktien
<b>MSCI</b>	MSCI Inc. ist ein in New York City ansässiger US-amerikanischer Finanzdienstleister, welcher Finanzdienstleistungen vor allem für das Investment Banking anbietet.
<b>Nachhaltigkeit</b>	Nachhaltigkeit ist die auf ökologische Kriterien ausgerichtete wirtschaftliche Entwicklung
<b>PIAG</b>	PIAG Immobilien AG
<b>UBM</b>	UBM Development AG

## DISCLAIMER

Dieser Geschäftsbericht enthält auch zukunftsbezogene Aussagen, die auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Managements beruhen.

Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnlicher Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogenen Aussagen hin. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum 31. Dezember 2015 vorhandenen Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter Höhe eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den Prognosen abweichen.

Die Kennzahlen wurden summenerhaltend gerundet. Veränderungen wurden von den gerundeten Werten berechnet.

Der Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2015 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

Zugunsten der besseren Lesbarkeit wurde im Geschäftsbericht auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Personenbegriffe verzichtet und die männliche Form angeführt. Gemeint und angesprochen sind immer beide Geschlechter.



# IMPRESSUM

## **UBM Development AG**

Floridsdorfer Hauptstraße 1  
1210 Wien, Österreich  
Tel: +43 (0) 50 626-2600  
www.ubm.at, www.ubm.eu

## **Investor Relations & Unternehmenskommunikation**

Dr. Julia Kozielski  
Valerie Streibel, M.A., BSc.  
Tel: +43 (0) 50 626-3827, -3969  
investor.relations@ubm.at, public.relations@ubm.at

## **Asset Management & Transactions**

Ing. Mag. (FH) Andreas Zangenfeind, MRICS  
Tel: +43 (0) 50 626-1940  
a.zangenfeind@strauss-partner.com

## **Medieninhaber und Herausgeber**

UBM Development AG  
Floridsdorfer Hauptstraße 1  
1210 Wien, Österreich  
www.ubm.at, www.ubm.eu

## **Konzept und Gestaltung, Imagetexte**

Projektagentur Weixelbaumer KG  
Landstraße 22  
4020 Linz, Österreich  
www.projektagentur.at

## **Strategie- und Kommunikationsberatung, inhaltliches Konzept, Text und Redaktion**

be.public Corporate & Financial Communications GmbH  
Heiligenstädter Straße 50  
1190 Wien, Österreich  
www.bepublic.at

## **Lektorat**

be.public Corporate & Financial Communications GmbH  
Caroline Wellner, www.textbearbeitungen.com

## **Bildnachweis**

Florian Vierhauser  
UBM Development AG  
STRAUSS & PARTNER Development GmbH





**UBM DEVELOPMENT AG**

Floridsdorfer Hauptstraße 1

1210 Wien, Österreich

+43 (0) 50 626-2600

[www.ubm.at](http://www.ubm.at), [www.ubm.eu](http://www.ubm.eu)