

Job Nr.: 2015-0445  
Prospekt gebilligt

25. Nov. 2015



FINANZMARKTAUFSICHT  
Abt. III/4, Kapitalmarktprospekte  
1090 Wien, Otto-Wagner-Platz 5

### PROSPEKT

für das öffentliche Angebot von bis zu Nominale EUR 75.000.000,00  
mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu Nominale EUR 100.000.000,00

**UBM-Anleihe 2015-2020**  
ISIN DE000A18UQM6

sowie für die Zulassung zum Handel im Regelmäßigen Freiverkehr an der Wiener Börse und die Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse) im Segment Entry Standard für Anleihen

Die UBM Development AG (die "Emittentin", die "Gesellschaft", und gemeinsam mit den in den Konsolidierungskreis der Emittentin zum Datum dieses Prospekts einbezogenen Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen, der "UBM-Konzern") beabsichtigt, voraussichtlich am oder um den 09.12.2015 ("Valutatag") eine Anleihe im Gesamtnennbetrag von bis zu Nominale EUR 75.000.000,00, mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu Nominale EUR 100.000.000,00, eingeteilt in bis zu 75.000 (oder im Rahmen einer Aufstockung in bis zu 100.000) Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00 (die "Teilschuldverschreibungen", und jede einzelne von ihnen eine "Teilschuldverschreibung") zu begeben und voraussichtlich vom 26.11.2015 (einschließlich) bis voraussichtlich zum 04.12.2015, 12.00 Uhr (die "Zeichnungsfrist") in Österreich und Deutschland öffentlich sowie in ausgewählten weiteren Staaten im Rahmen einer Privatplatzierung anzubieten (das "Angebot"). Der Ausgabekurs (Emissionskurs) wird 100,00% betragen. Der Zinssatz wird bei 4,25 % p.a. liegen. Das Ergebnis des Angebots (Volumen der Anleihe) wird am oder um den 04.12.2015 festgelegt und veröffentlicht werden.

Die mit den Teilschuldverschreibungen verbundenen Rechte ergeben sich aus den Anleihebedingungen, die diesem Prospekt als Anlage 1 angeschlossen sind (die "Anleihebedingungen"). Die Teilschuldverschreibungen werden ab dem Valutatag (einschließlich) zum Zinssatz von 4,25 % jährlich vom Nennbetrag verzinst. Die Zinsen sind halbjährlich nachträglich am 09.06. und am 09.12. eines jeden Jahres, beginnend mit dem 09.06.2016, zahlbar. Der Zinslauf der Teilschuldverschreibungen endet mit Ablauf jenes Tages, der dem Tag vorausgeht, an dem sie zur Rückzahlung fällig werden.

Die Laufzeit der Teilschuldverschreibungen beginnt am 09.12.2015 (einschließlich) und endet am 08.12.2020 (einschließlich). Die Inhaber der Teilschuldverschreibungen (die "Anleihegläubiger") sind berechtigt, ihre Teilschuldverschreibungen zur sofortigen Rückzahlung fällig zu stellen und deren sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen durch Abgabe einer Kündigungserklärung gegenüber der Emittentin zu verlangen, falls ein Kündigungsgrund, wie in den Anleihebedingungen beschrieben, vorliegt.

Die Teilschuldverschreibungen stellen untereinander gleichberechtigte, unbesicherte, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin dar (vorbehaltlich der Bestimmungen des Punktes 4. der Anleihebedingungen) und stehen im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen oder künftigen unbesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, soweit diese anderen Verbindlichkeiten nicht nach geltendem zwingendem Recht bevorrechtet sind. Die Teilschuldverschreibungen unterliegen deutschem Recht. Es ist beabsichtigt, einen Antrag auf Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Regelmäßigen Freiverkehr der Wiener Börse zu stellen. Die ISIN lautet DE000A18UQM6, die Wertpapierkennnummer lautet A18UQM, und das Börsenkürzel lautet 2U2A. Weiters ist beabsichtigt, einen Antrag auf Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse, einem von der Deutsche Börse AG betriebenen multilateralen Handelssystem) im Segment Entry Standard für Anleihen zu stellen.

Anleger sollen bedenken, dass eine Veranlagung in die Teilschuldverschreibungen Risiken beinhaltet und dass, wenn bestimmte Risiken, insbesondere die im Kapitel "Risikofaktoren" beschriebenen, eintreten, die Anleger die gesamte Veranlagungssumme oder einen wesentlichen Teil davon verlieren können. Ein Anleger sollte seine Anlageentscheidung erst nach einer eigenen gründlichen Prüfung (einschließlich einer eigenen wirtschaftlichen, rechtlichen und steuerlichen Analyse) treffen, bevor er über eine Veranlagung in die Teilschuldverschreibungen entscheidet, da jede Bewertung der Angemessenheit einer Veranlagung in die Teilschuldverschreibungen für den jeweiligen Anleger von der zukünftigen Entwicklung seiner finanziellen und sonstigen Umstände abhängt. Gemäß § 6 KMG hat die Emittentin jeden wichtigen neuen Umstand oder jede wesentliche Unrichtigkeit oder Ungenauigkeit in Bezug auf die im Prospekt enthaltenen Angaben, die die Bewertung der Wertpapiere beeinflussen könnten und die zwischen der Billigung des Prospekts und dem endgültigen Schluss des öffentlichen Angebots oder, falls später, der Eröffnung des Handels an einem geregelten Markt auftreten oder festgestellt werden, in einem Nachtrag (ändernde oder ergänzende Angaben) zum Prospekt bekannt zu machen.

Dieser Prospekt ist kein Angebot zum Verkauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf der Teilschuldverschreibungen in Ländern, wo ein solches Angebot oder eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots rechtswidrig ist. Insbesondere wurden und werden die Teilschuldverschreibungen nicht gemäß dem United States Securities Act of 1933 ("Securities Act") registriert.

Dieser Prospekt wurde von der Finanzmarktaufsichtsbehörde ("FMA") in ihrer Eigenschaft als für die Billigung dieses Prospekts zuständige Behörde gemäß dem KMG gebilligt. Er wurde auf der Internetseite der Emittentin (www.ubm.at) veröffentlicht. Die Emittentin hat die FMA ersucht, der zuständigen Behörde in Deutschland jeweils eine Bescheinigung über die Billigung zu übermitteln, aus der hervorgeht, dass dieser Prospekt gemäß der Richtlinie 2003/71/EG in der geltenden Fassung (die "Prospekt-RL") sowie der Verordnung Nr 809/2004 in der geltenden Fassung (die "Prospekt-VO") erstellt wurde.

Die inhaltliche Richtigkeit der in diesem Prospekt gemachten Angaben ist nicht Gegenstand der Prüfung des Prospekts durch die FMA im Rahmen der diesbezüglichen gesetzlichen Vorgaben. Die FMA prüft den Prospekt nur im Hinblick auf seine Vollständigkeit, Kohärenz und Verständlichkeit im Sinne des § 8a KMG.

LEAD MANAGER und BOOKRUNNER

quirin bank AG

Prospekt vom 25.11.2015

(Diese Seite wurde absichtlich freigelassen.)

## **HAFTUNGSERKLÄRUNG**

Die UBM Development AG mit dem Sitz in Wien, Österreich, und der Geschäftsanschrift Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch zu FN 100059 x, übernimmt gemäß § 11 KMG die Verantwortung für die in diesem Prospekt gemachten Angaben und erklärt, die erforderliche Sorgfalt angewandt zu haben, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt (wie nachstehend definiert) gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig und nicht irreführend sind und keine Tatsachen ausgelassen wurden, die die Aussagen dieses Prospekts wahrscheinlich verändern können.

Weder die quirin bank AG als Lead-Manager und Bookrunner noch eine andere im Prospekt genannte Person, mit Ausnahme der Emittentin, ist für die im Prospekt enthaltenen Informationen oder die per Verweis aufgenommenen Dokumente verantwortlich und übernimmt daher, soweit gesetzlich zulässig, keine Verantwortung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen.

## **HINWEISE**

Dieser Prospekt muss im Zusammenhang mit allen durch Verweis aufgenommenen Dokumenten gelesen werden (siehe "Durch Verweis aufgenommene Dokumente"). Dieser Prospekt ist so zu lesen und auszulegen, als wären diese Dokumente Bestandteile des Prospekts.

Dieser Prospekt ist kein Angebot zum Kauf und keine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Verkauf der Teilschuldverschreibungen an Personen in Ländern, in denen ein solches Angebot oder eine Aufforderung ein Angebot zu stellen unrechtmäßig wäre. Die Aushändigung dieses Prospekts oder ein Verkauf hierunter bedeuten unter keinen Umständen, dass die darin enthaltenen Angaben zu jedem Zeitpunkt nach dem Datum dieses Prospekts zutreffend sind. Insbesondere bedeuten weder die Aushändigung dieses Prospekts noch der Verkauf oder die Lieferung der Teilschuldverschreibungen, dass sich seit dem Datum dieses Prospekts, oder falls dies früher ist, das Datum auf das sich die entsprechende im Prospekt enthaltene Information bezieht, keine nachteiligen Änderungen ergeben haben oder Ereignisse eingetreten sind, die zu einer nachteiligen Änderung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin oder ihrer konsolidierten Beteiligungsunternehmen führen oder führen können. Dies gilt ungeachtet der Verpflichtung der Emittentin zur Erstellung von Nachträgen.

Die Emittentin hat gegenüber dem auf dem Deckblatt aufgeführten Bookrunner bestätigt, dass der Prospekt in allen wesentlichen Punkten wahrheitsgemäß, zutreffend und nicht irreführend ist, dass die im Prospekt enthaltenen Meinungsäußerungen und Absichtserklärungen aufrichtig sind und auf begründeten Annahmen beruhen, dass in Bezug auf die Emittentin keinerlei Sachverhalte vorliegen, ohne deren Erwähnung der gesamte Prospekt oder einzelne darin enthaltene Angaben, Meinungsäußerungen oder Absichtserklärungen in wesentlicher Hinsicht irreführend werden, und dass alle angemessenen Nachforschungen angestellt wurden, um die Richtigkeit der vorstehenden Angaben zu überprüfen.

Gemäß § 6 KMG hat die Emittentin jeden wichtigen neuen Umstand oder jede wesentliche Unrichtigkeit oder Ungenauigkeit in Bezug auf die im Prospekt enthaltenen Angaben, die die Bewertung der Wertpapiere beeinflussen könnten und die zwischen der Billigung des Prospekts und dem endgültigen Schluss des öffentlichen Angebots oder, falls später, der Eröffnung des

Handels an einem geregelten Markt auftreten oder festgestellt werden, in einem Nachtrag (ändernde oder ergänzende Angaben) zum Prospekt bekannt zu machen. Dieser Nachtrag (ändernde oder ergänzende Angaben) ist von der Emittentin gemäß § 8a Abs 1 KMG unverzüglich zumindest gemäß denselben Regeln zu veröffentlichen und zu hinterlegen, wie sie für die Veröffentlichung und Hinterlegung des ursprünglichen Prospektes galten. Gleichzeitig mit der Veröffentlichung ist der Nachtrag von der Emittentin bei der FMA zur Billigung einzureichen und von dieser innerhalb von sieben Bankarbeitstagen ab Einlangen des Antrags bei Vorliegen der Voraussetzungen gemäß § 8a zu billigen; die FMA hat der Meldestelle eine Ausfertigung der Billigung zu übermitteln. Im Falle, dass das Ergebnis des Billigungsverfahrens zu einem geänderten Nachtragstext führt, ist auch dieser samt einem die bereits erfolgte Veröffentlichung richtigstellenden Hinweis zu veröffentlichen. Auch die Zusammenfassung und etwaige Übersetzungen davon sind erforderlichenfalls durch die im Nachtrag enthaltenen Informationen zu ergänzen.

Dieser Prospekt wurde ausschließlich zu dem Zweck verfasst, ein öffentliches Angebot der Teilschuldverschreibungen in Österreich und Deutschland sowie die Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Geregelten Freiverkehr an der Wiener Börse zu ermöglichen. Daneben soll auch ein Antrag auf Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse, einem von der Deutsche Börse AG betriebenen multilateralen Handelssystem) im Segment Entry Standard für Anleihen gestellt werden. Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben wurden durch die Emittentin und die anderen in diesem Prospekt angegebenen Quellen zur Verfügung gestellt. Die Vervielfältigung und Verbreitung der Informationen zu einem anderen Zweck als dem Erwerb der Teilschuldverschreibungen ist unzulässig. Keine Person ist berechtigt, Angaben zu diesem Angebot zu machen oder Erklärungen zu diesem Angebot abzugeben, die nicht in diesem Prospekt enthalten sind. Falls derartige Angaben gemacht oder Erklärungen abgegeben werden, darf nicht davon ausgegangen werden, dass diese von der Emittentin genehmigt wurden. Informationen oder Zusicherungen, die im Zusammenhang mit dem Angebot, der Zeichnung oder dem Verkauf der Teilschuldverschreibungen gegeben werden und die über die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben hinausgehen, sind ungültig.

Die Angaben in diesem Prospekt sind nicht als rechtliche, wirtschaftliche oder steuerliche Beratung auszulegen. Es wird jedem Anleger ausdrücklich empfohlen, vor dem Erwerb von Teilschuldverschreibungen eigene Berater zu konsultieren. Anleger sollten eine eigenständige Beurteilung der rechtlichen, steuerlichen, finanziellen und sonstigen Folgen der mit dem Erwerb der Teilschuldverschreibungen verbundenen Risiken durchführen.

Dieser Prospekt wurde nach Maßgabe der Anhänge XXII (Zusammenfassung), IV (Teil 1), V (Teil 2) und XXX (Teil 3) der Prospekt-VO, in der geltenden Fassung, erstellt und steht im Einklang mit den Bestimmungen des KMG und des BörseG. Dieser Prospekt wurde von der FMA gebilligt, an die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht ("**BaFin**") in Deutschland notifiziert und bei der Oesterreichischen Kontrollbank Aktiengesellschaft als Meldestelle gemäß § 12 KMG hinterlegt. Dieser Prospekt soll außerdem als Börseprospekt bei der Wiener Börse AG eingereicht werden. Daneben soll auch ein Antrag auf Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse, einem von der Deutsche Börse AG betriebenen multilateralen Handelssystem) im Segment Entry Standard für Anleihen gestellt werden.

Die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben von Seiten Dritter wurden korrekt wiedergegeben, und soweit der Emittentin bekannt ist und sie aus den von Dritten veröffentlichten Informationen ableiten konnte, fehlen keine Tatsachen, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten würden.

Dieser Prospekt wird gemäß § 10 Abs 3 Z 3 KMG auf der Internetseite der Emittentin ([www.ubm.at](http://www.ubm.at)), Unterseite "Investor Relations", Unterseite "Anleihe" veröffentlicht werden.

Die Entscheidung der Anleger, die Teilschuldverschreibungen zu zeichnen, sollte sich an den Lebens- und Einkommensverhältnissen, den Anlageerwartungen und der langfristigen Bindung des eingezahlten Kapitals orientieren. Die Anleger sollen sich darüber im Klaren sein, ob die Teilschuldverschreibungen ihre Bedürfnisse abdecken. Wenn Anleger die Teilschuldverschreibungen, die mit ihnen verbundenen Risiken oder ihre Ausstattung nicht verstehen oder das damit verbundene Risiko nicht abschätzen können, oder gar beabsichtigen, den Erwerb der Teilschuldverschreibungen durch Aufnahme von Fremdkapital zu finanzieren, sollten sie zuvor jedenfalls fachkundige Beratung einholen und erst dann über die Veranlagung entscheiden.

Weder die Emittentin noch der Bookrunner und die mit ihm verbundenen Unternehmen sind für die Gesetzmäßigkeit eines Erwerbs von Teilschuldverschreibungen durch potenzielle Anleger oder deren Übereinstimmung mit den nach dem nationalen Recht anwendbaren Gesetzen und Verordnungen oder der jeweiligen Verwaltungspraxis im Heimatland des Anlegers verantwortlich. Potenzielle Anleger dürfen sich bei der Ermittlung der Gesetzmäßigkeit eines Erwerbs der Teilschuldverschreibungen nicht auf die Emittentin oder den Bookrunner und die mit ihm verbundenen Unternehmen verlassen.

## **RUNDUNGSBEDINGTE RECHENDIFFERENZEN**

Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

## **VERKAUFSBESCHRÄNKUNGEN**

### *Allgemein*

Dieser Prospekt darf in keinem Land außerhalb von Österreich und Deutschland veröffentlicht werden, in dem Vorschriften über die Registrierung, Zulassung oder sonstige Vorschriften im Hinblick auf ein öffentliches Angebot bestehen oder bestehen könnten, die einer Veröffentlichung oder einem Angebot der Teilschuldverschreibungen entgegen stehen könnten. Insbesondere darf der Prospekt nicht in die Vereinigten Staaten von Amerika gebracht werden.

Der Bookrunner hat sich versichert und sich verpflichtet, und jeder Finanzintermediär, welcher diesen Prospekt verwendet (der "**Finanzintermediär**" oder die "**Finanzintermediäre**"), wird verpflichtet, zuzusichern alle gültigen anwendbaren gesetzlichen Bestimmungen im Hinblick auf Teilschuldverschreibungen in jedem Land zu beachten, in oder von dem aus er Teilschuldverschreibungen erwirbt, anbietet, verkauft oder liefert oder den Prospekt besitzt oder versendet. Ferner werden der Bookrunner und jeder Finanzintermediär jede Zustimmung, Genehmigung oder Erlaubnis einholen, die für den Erwerb, das Angebot, den Verkauf oder den Vertrieb von Teilschuldverschreibungen unter den gültigen Gesetzen und rechtlichen Bestimmungen des Landes, in dem sie solche Käufe, Angebote, Verkäufe oder Lieferungen vornehmen, notwendig

ist. Die Emittentin und der Bookrunner übernehmen keine Haftung für die Einhaltung von Gesetzen durch Finanzintermediäre.

### ***Verkaufsbeschränkungen auf Grundlage der Prospekt-RL (EWR)***

Der Bookrunner hat sich gegenüber der Emittentin verpflichtet, dass er in allen Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR), welche die Prospekt-RL umgesetzt haben (jeweils ein "**Relevanter Mitgliedstaat**"), ab dem Tag der Umsetzung der Prospekt-RL in diesem Mitgliedstaat (das "**Relevante Umsetzungsdatum**") keine Teilschuldverschreibungen öffentlich angeboten haben noch anbieten werden, ohne vorher einen Prospekt für die Teilschuldverschreibungen zu veröffentlichen, der von der zuständigen Behörde in dem jeweiligen Mitgliedstaat in Übereinstimmung mit der Prospekt-RL genehmigt wurde oder, sofern anwendbar, der Prospekt in einem anderen Mitgliedstaat gebilligt wurde und dies der zuständigen Behörde im Relevanten Mitgliedstaat gemäß Artikel 18 der Prospekt-RL angezeigt wurde, es sei denn, das Angebot der Teilschuldverschreibungen an die Öffentlichkeit in dem Relevanten Mitgliedstaat ist seit dem Relevanten Umsetzungsdatum zulässig. Dies ist der Fall bei einem Angebot:

- (a) an qualifizierte Anleger wie in der Prospekt-RL definiert;
- (b) an weniger als 150 natürliche oder juristische Personen pro Mitgliedstaat (ausgenommen qualifizierte Anleger im Sinne der Prospekt-RL); oder
- (c) unter allen sonstigen Umständen, die in den Anwendungsbereich von Artikel 3 Absatz 2 der Prospekt-RL fallen.

Diese Aussagen stehen jedoch unter dem Vorbehalt, dass für keine, der unter den Punkten (a) bis (c) genannten Ausnahmen Pflichten zur Veröffentlichung eines Prospekts im Sinne des Artikel 3 der Prospekt-RL oder einer Ergänzung zu einem Prospekt im Sinne des Artikels 16 der Prospekt-RL für die Emittentin oder den Bookrunner bestehen.

In diesem Zusammenhang bezeichnet "öffentliches Angebot" in Bezug auf die Teilschuldverschreibung und einen Relevanten Mitgliedstaat eine Mitteilung in jedweder Form und auf jedwede Art und Weise, die ausreichende Informationen über die Angebotsbedingungen und die anzubietenden Teilschuldverschreibungen enthält, um einen Anleger in die Lage zu versetzen, sich für den Kauf und die Zeichnung der Teilschuldverschreibungen zu entscheiden, unter Beachtung einer etwaigen Abänderung durch diesen Mitgliedstaat erlassene Maßnahme zur Umsetzung der Prospekt-RL einschließlich der jeweiligen Umsetzungsmaßnahmen in jedem Relevanten Mitgliedstaat.

### ***Vereinigte Staaten von Amerika***

Die Teilschuldverschreibungen wurden nicht und werden nicht gemäß den Bestimmungen des U.S. Securities Act von 1933 (in der jeweils geltenden Fassung, der "**Securities Act**") registriert und dürfen nicht innerhalb der Vereinigten Staaten von Amerika (United States) oder an U.S. Personen (U.S. Persons) oder auf deren Rechnung oder zugunsten von U.S. Personen angeboten oder verkauft werden. Der Bookrunner verpflichtet sich, die Teilschuldverschreibungen als Teil seines Vertriebs zu keiner Zeit innerhalb der Vereinigten Staaten oder an U.S. Personen oder auf deren Rechnung oder zugunsten von U.S. Personen anzubieten, zu verkaufen oder zu vertreiben. Ferner verpflichtet sich der Bookrunner, dass er jedem Vertriebspartner und jeder

Person, die eine Verkaufskonzession, ein Honorar oder eine anderweitige Vergütung erhält und an die er Teilschuldverschreibungen verkauft, eine Bestätigung oder eine Mitteilung geschickt hat oder schicken wird, welche die Angebots- und Verkaufsbeschränkungen der Teilschuldverschreibungen innerhalb der Vereinigten Staaten oder an U.S. Personen oder auf deren Rechnung oder zugunsten von U.S. Personen anführt. Die in diesem Absatz verwendeten Begriffe haben dieselbe Bedeutung wie in Regulation S des Securities Act ("**Regulation S**").

Die Teilschuldverschreibungen werden unter Anwendung von Regulation S außerhalb der Vereinigten Staaten und an nicht-U.S. Personen angeboten und verkauft. Ein Angebot oder ein Verkauf der Teilschuldverschreibungen innerhalb der Vereinigten Staaten vom Bookrunner (unabhängig davon, ob er an einem Angebot teilnehmen) könnte gegen die Registrierungsbedingungen des Securities Act verstoßen.

Es wird davon ausgegangen, dass jeder Anleihegläubiger erklärt hat, dass er sich bewusst ist, dass der Verkauf der Teilschuldverschreibungen unter einer Registrierungs Ausnahme stattfindet, die in Regulation S vorgesehen ist.

#### ***Australien, Kanada, Japan***

Die Teilschuldverschreibungen wurden und werden weder gemäß den anwendbaren wertpapierrechtlichen Bestimmungen von Australien, Kanada oder Japan registriert und dürfen weder in Australien, Kanada, noch in Japan oder an Personen, die in Australien, Kanada oder Japan ansässig sind, angeboten oder verkauft werden.

#### ***Allgemein***

Zusätzlich zu den obigen Verbreitungsbeschränkungen ist das Anbieten von Teilschuldverschreibungen in Jurisdiktion, wo dies verboten oder nur unter Einhaltung bestimmter Voraussetzungen erlaubt ist, untersagt.

## INHALTSVERZEICHNIS

VERKAUFSBESCHRÄNKUNGEN .....	4
INHALTSVERZEICHNIS .....	7
ALLGEMEINE INFORMATIONEN .....	10
IMMOBILIENBEWERTUNGSGUTACHTEN .....	11
DURCH VERWEIS AUFGENOMMENE DOKUMENTE .....	11
ABKÜRZUNGEN UND DEFINITIONEN .....	14
ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS .....	17
RISIKOFAKTOREN .....	35
TEIL 1: REGISTRIERUNGSFORMULAR FÜR SCHULDTITEL .....	65
1. VERANTWORTLICHE PERSONEN .....	65
1.1 Für die Angaben in diesem Prospekt verantwortliche Personen .....	65
1.2 Erklärung der verantwortlichen Personen .....	65
2. ABSCHLUSSPRÜFER .....	65
2.1 Name, Anschrift und Angaben über die Mitgliedschaft in einer Berufsvereinigung der Abschlussprüfer .....	65
2.2 Änderung des Abschlussprüfers .....	65
3. AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN .....	66
3.1 Ausgewählte historische Finanzinformationen .....	66
3.2 Ausgewählte Finanzinformationen für Zwischenberichtszeiträume .....	66
4. RISIKOFAKTOREN .....	68
5. ANGABEN ÜBER DIE EMITTENTIN .....	68
5.1 Geschäftsgeschichte und Geschäftsentwicklung der Emittentin .....	68
5.2 Investitionen .....	69
6. GESCHÄFTSÜBERBLICK .....	72
6.1 Haupttätigkeitsbereiche .....	72
6.2 Wichtigste Märkte .....	73
6.3 Grundlage für die Angaben zur Wettbewerbssituation .....	73
7. ORGANISATIONSTRUKTUR .....	74
7.1 Beschreibung des Konzerns der Emittentin und Stellung innerhalb des UBM- Konzerns .....	74
7.2 Abhängigkeit von anderen Unternehmen innerhalb der Gruppe .....	74
8. TRENDINFORMATIONEN .....	75
8.1 Veränderungen seit dem letzten geprüften Konzernabschluss .....	75
8.2 Aussichten der Emittentin .....	75
9. Gewinnprognosen oder -schätzungen .....	75
10. VERWALTUNGS-, GESCHÄFTSFÜHRUNGS- UND AUFSICHTSORGANE .....	75
10.1 Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder und ihre Positionen .....	75
10.2 Interessenskonflikte .....	86
11. PRAKTIKEN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG .....	87
11.1 Prüfungsausschuss .....	87
11.2 Corporate Governance .....	87
12. HAUPTAKTIONÄRE .....	88

12.1 Kontrolle über die Emittentin .....	88
12.2 Vereinbarungen über Kontrollwechsel.....	89
13. FINANZINFORMATIONEN ÜBER DIE VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER EMITTENTIN .....	89
13.1 Historische Finanzinformationen.....	89
13.2 Jahresabschluss .....	89
13.3 Prüfung der historischen jährlichen Finanzinformationen .....	89
13.4 Alter der jüngsten Finanzinformationen.....	90
13.5 Zwischenfinanzinformationen und sonstige Finanzinformationen .....	90
13.6 Gerichtsverfahren und Schiedsverfahren.....	90
13.7 Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin.....	91
14. ZUSÄTZLICHE Angaben.....	92
14.1 Grundkapital, Zahl und Gattung der Aktien .....	92
14.2 Satzung und Statuten der Gesellschaft .....	92
15. WESENTLICHE VERTRÄGE.....	94
16. ANGABEN VON SEITEN DRITTER.....	94
17. EINSEHBARE DOKUMENTE.....	100
Teil 2: WERTPAPIERBESCHREIBUNG FÜR SCHULDITITEL .....	101
1. VERANTWORTLICHE PERSONEN .....	101
1.1 Für die Angaben in diesem Prospekt verantwortliche Personen.....	101
1.2 Erklärung der verantwortlichen Personen .....	101
2. RISIKOFAKTOREN .....	101
3. WICHTIGE ANGABEN .....	101
3.1 Interessen von Personen, die an der Emission beteiligt sind.....	101
3.2 Gründe für das Angebot und Verwendung der Erträge.....	101
4. ANGABEN ÜBER DIE ANZUBIETENDEN BZW. ZUM HANDEL ZUZULASSENDEN WERTPAPIERE .....	102
4.1 Beschreibung der Wertpapiere.....	102
4.2 Rechtsvorschriften, auf deren Grundlage die Wertpapiere geschaffen wurden.....	102
4.3 Inhaberpapiere .....	102
4.4 Währung der Wertpapieremission.....	103
4.5 Rang der Wertpapiere.....	103
4.6 An die Wertpapiere gebundene Rechte .....	105
4.7 Angabe des nominalen Zinssatzes und Bestimmungen zur Zinsschuld .....	106
4.8 Fälligkeitstermin und Vereinbarungen für die Tilgung.....	107
4.9 Angabe der Rendite.....	107
4.10 Vertretung der Inhaber von Teilschuldverschreibungen .....	108
4.11 Grundlage für die Emission der Teilschuldverschreibung .....	108
4.12 Erwarteter Emissionstermin.....	108
4.13 Übertragbarkeit der Wertpapiere .....	108
4.14 Steuern.....	108
5. BEDINGUNGEN UND VORAUSSETZUNGEN FÜR DAS ANGEBOT .....	120
5.1 Angebotsstatistiken, erwarteter Zeitplan und erforderliche Maßnahmen für die Antragstellung .....	120
5.2 Aufteilung der Teilschuldverschreibungen und deren Zuteilung .....	124
5.3 Preisfestsetzung .....	124
5.4 Platzierung und Übernahme (Underwriting) .....	124
6. ZULASSUNG ZUM HANDEL UND HANDELSREGELN .....	125
6.1 Zulassung zum Handel an der Wiener Börse und Einbeziehung zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse .....	125
6.2 Bestehende Börsenotierung von Teilschuldverschreibungen .....	126

6.3 Intermediäre im Sekundärhandel .....	126
7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN .....	126
7.1 An der Emission beteiligte Berater .....	126
7.2 Weitere geprüfte Informationen.....	126
7.3 Erklärungen oder Berichte von Sachverständigen .....	126
7.4 Angaben von Seiten Dritter .....	126
7.5 Angabe von Ratings .....	126
TEIL 3: ZUSTIMMUNG DER EMITTENTIN .....	127
Anlage 1: Anleihebedingungen .....	128
Anlage 2: Immobilienliste.....	150
ERKLÄRUNG GEMÄSS VO (EG) Nr 809/2004 vom 29.4.2004, in der geltenden Fassung UND FERTIGUNG GEMÄSS KAPITALMARKTGESETZ in der geltenden Fassung.....	155

## **ALLGEMEINE INFORMATIONEN**

### **ZUKUNFTSGERICHTETE AUSSAGEN**

Dieser Prospekt enthält unter der Rubrik "Zusammenfassung des Prospekts", "Risikofaktoren" und an weiteren Stellen Aussagen des Managements der Emittentin, die zukunftsgerichtete Aussagen sind oder als solche gedeutet werden können. In manchen Fällen können diese zukunftsgerichteten Aussagen durch zukunftsgerichtete Formulierungen, wie etwa "schätzen", "vorhersehen", "erwarten", "beabsichtigen", "können", "werden", "fortfahren" oder "sollen" oder im jeweiligen Fall deren negative Formulierungen oder Varianten oder eine vergleichbare Ausdrucksweise oder durch die Erörterung von Strategien, Plänen, Zielen, zukünftigen Ereignissen oder Absichten erkannt werden. Die in diesem Prospekt enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen des Managements der Emittentin enthalten bestimmte Ziele. Diese Ziele meinen Ziele, die die Emittentin zu erreichen beabsichtigt, stellen jedoch keine Vorhersagen oder gar Zusagen dar. Die in diesem Prospekt enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen des Managements der Emittentin schließen alle Themen ein, die keine historischen Tatsachen sind sowie Aussagen über die Absichten, Ansichten oder derzeitigen Erwartungen der Emittentin, die unter anderem das Ergebnis der Geschäftstätigkeit, die finanzielle Lage, die Liquidität, der Ausblick, das Wachstum und die Strategien sowie den Industriezweig und die Märkte, in denen die Emittentin tätig ist, betreffen. Ihrer Natur nach umfassen zukunftsgerichtete Aussagen des Managements der Emittentin bekannte und unbekannte Risiken sowie Unsicherheiten, weil sie sich auf Ereignisse und Umstände beziehen, die in der Zukunft eintreten oder nicht eintreten können. Zukunftsgerichtete Aussagen des Managements der Emittentin sind keine Zusicherungen einer künftigen Wertentwicklung. Wertentwicklungen der Vergangenheit lassen keine Rückschlüsse auf die Zukunft zu. Potenzielle Anleger sollten daher kein Vertrauen in diese zukunftsgerichteten Aussagen legen.

Viele Faktoren können dafür verantwortlich sein, dass sich die tatsächlichen Erträge, die Wertentwicklung oder die Erfolge der Emittentin wesentlich von künftigen Erträgen, Wertentwicklungen oder Erfolgen, die durch solche zukunftsgerichteten Aussagen des Managements der Emittentin ausgedrückt oder impliziert werden, unterscheiden. Viele dieser Faktoren werden unter "Risikofaktoren" genauer beschrieben.

Sollte ein Risiko oder sollten mehrere der in diesem Prospekt beschriebenen Risiken eintreten oder sollte sich eine der zugrunde liegenden Annahmen als unrichtig herausstellen, können die tatsächlichen Erträge wesentlich von den in diesem Prospekt als erwartet, vermutet oder geschätzt beschriebenen abweichen oder zur Gänze ausfallen.

Weder die Emittentin noch der Bookrunner können für den tatsächlichen Eintritt der prognostizierten Entwicklungen einstehen. Weder die Emittentin noch der Bookrunner übernehmen eine Verpflichtung zur Aktualisierung von zukunftsgerichteten Aussagen oder zur Anpassung zukunftsgerichteter Aussagen an künftige Ereignisse oder Entwicklungen, soweit dies nicht gesetzlich vorgeschrieben ist.

### **INFORMATIONSQUELLEN**

Die in diesem Prospekt enthaltenen Finanzkennzahlen zum Geschäft der Emittentin wurden, soweit nichts anders angegeben ist, den geprüften Konzernabschlüssen der Emittentin für die

Geschäftsjahre 2013 und 2014, dem ungeprüften, einer prüferischen Durchsicht (reviewten) unterzogenen Halbjahresfinanzbericht zum 30.06.2015 sowie dem ungeprüften Quartalsbericht der Emittentin zum 30.09.2015 (Zwischenmitteilung) entnommen, die durch Verweis in diesen Prospekt aufgenommen sind (siehe unten).

## **IMMOBILIENBEWERTUNGSGUTACHTEN**

Gemäß Art 23 Abs 1 der Prospekt-VO (Valuation Reports) sind für die Emittentin Zusatzangaben für Immobiliengesellschaften in diesen Prospekt aufzunehmen. Die Emittentin hat dementsprechend Bewertungsgutachten für Immobilien (Valuation Reports) erstellt. Diese Bewertungsgutachten liegen am Sitz der Emittentin in Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien in gedruckter Form bereit und können während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

## **DURCH VERWEIS AUFGENOMMENE DOKUMENTE**

In diesem Prospekt sind im Wege der Aufnahme durch Verweis die in der folgenden Tabelle enthaltenen Informationen aufgenommen (samt Angabe des Dokuments und der entsprechenden Seiten des Dokuments, in dem die Information, auf die verwiesen wird, zu finden ist). Die Emittentin hat im Wege der Aufnahme durch Verweis sowohl die nachstehenden Finanzinformationen als auch Immobilienbewertungsgutachten aufgenommen.

### **Finanzinformationen**

Die Dokumente, auf die verwiesen wird, sind auf der Internetseite des IssuerInformationCenter.Austria unter <http://issuerinfo.oekb.at> sowie auf der Internetseite der Emittentin unter <http://www.ubm.at> unter dem Menüpunkt "Investor Relations" und dem Untermenüpunkt "Finanzberichte" abrufbar.

Die Firma der Emittentin wurde im Mai 2015 von zuvor UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft auf nunmehr UBM Development AG geändert. Die durch Verweis aufgenommenen Konzernabschlüsse der Emittentin für die Jahr 2013 und 2014 beziehen sich noch auf die frühere Firma der Emittentin, nämlich UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft.

- Der geprüfte Konzernabschluss nach IFRS der Emittentin zum 31.12.2013 samt Konzernlagebericht und Bestätigungsvermerk, der im Jahresfinanzbericht der Emittentin zum 31.12.2013 enthalten ist:

<b>Bezeichnung</b>	<b>Seite</b>
• Konzernlagebericht	58-75
• Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	77
• Konzern-Gesamtergebnisrechnung	77
• Konzern-Kapitalflussrechnung	79
• Konzern-Bilanz	78
• Eigenkapitalüberleitung	80-81

- Erläuterungen zum Konzernabschluss 2013 82-125
- Bestätigungsvermerk 126-127
- Der geprüfte Konzernabschluss nach IFRS der Emittentin zum 31.12.2014 samt Konzernlagebericht und Bestätigungsvermerk, der im Jahresfinanzbericht der Emittentin zum 31.12.2014 enthalten ist:

<b>Bezeichnung</b>	<b>Seite</b>
• Konzernlagebericht	54-71
• Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	74
• Konzern-Gesamtergebnisrechnung	74
• Konzern-Cashflow-Rechnung	76
• Konzernbilanz	75
• Eigenkapitalüberleitung	77
• Erläuterungen zum Konzernabschluss 2014	78-131
• Bestätigungsvermerk	132-133

- Der ungeprüfte, einer prüferischen Durchsicht unterzogene (reviewte) Konzernzwischenabschluss nach IFRS der Emittentin zum 30.06.2015 samt Konzernlagebericht und Review-Bericht, der im Halbjahresfinanzbericht der Emittentin zum 30.06.2015 enthalten ist:

<b>Bezeichnung</b>	<b>Seite</b>
• Konzernlagebericht	10-15
• Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	16
• Konzern-Gesamtergebnisrechnung	16
• Konzernkapitalflussrechnung	18
• Konzern-Bilanz	17
• Entwicklung des Konzerneigenkapitals	20-21
• Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss	24-34
• Bericht über die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses	35-36

- Der ungeprüfte Quartalsbericht der Emittentin zum 30.09.2015 (Zwischenmitteilung).

## **Erklärung**

Gemäß Art 28 Abs 4 der Prospekt-VO weist die Emittentin darauf hin, Angaben in den Prospekt aufgenommen zu haben, indem sie auf bestimmte Teile eines Dokuments verwiesen hat und sie erklärt, dass die nicht aufgenommenen Teile der angeführten Dokumente entweder für den Anleger nicht relevant sind oder bereits an anderer Stelle im Prospekt enthalten sind.

## ABKÜRZUNGEN UND DEFINITIONEN

- AktG**..... Bundesgesetz vom 31.03.1965 über Aktiengesellschaften (Aktien-gesetz 1965), BGBl Nr 1965/98, in der geltenden Fassung.
- Angebot**..... Das Angebot der Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu Nominale EUR 75.000.000,00, mit Aufstockungsmög-lichkeit auf bis zu Nominale EUR 100.000.000,00, eingeteilt in bis zu 75.000 (oder im Rahmen einer Aufstockung in bis zu 100.000) Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00 im Zeitraum von voraussichtlich 26.11.2015 (ein-schließlich) bis voraussichtlich zum 04.12.2015, 12.00 Uhr (Zeichnungsfrist) in Österreich und Deutschland in Form eines öffentlichen Angebots sowie in ausgewählten weiteren Staaten im Rahmen einer Privatplatzierung.
- Anleihe oder UBM-Anleihe 2015-2020**..... Die von der Emittentin ausgegebene Anleihe im Gesamtnennbetrag von insgesamt bis zu EUR 75.000.000,00 mit Aufstockungsmög-lichkeit bis zu EUR 100.000.000,00, die in bis zu 75.000, im Fall der Aufstockung in bis zu 100.000, auf Inhaber lautende Teilschuldver-schreibungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00 eingeteilt ist.
- Anleihebedingungen**..... Die Bedingungen der UBM-Anleihe 2015–2020, die diesem Pros-pekt als Anlage 1 angeschlossen sind.
- Bookrunner**..... quirin bank AG, Kurfürstendamm 119, D-10711 Berlin, Deutsch-land, eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Charlotten-burg zu HRB 87859 B, in ihrer Funktion als Bookrunner und Lead Manager.
- BörseG**..... Bundesgesetz vom 08.11.1989 über die Wertpapier- und allgemei-nen Warenbörsen und über die Abänderung des Börsensensale-Gesetzes 1949 und der Börsegesetz-Novelle 1903 (Börsegesetz 1989 – BörseG), BGBl Nr 1989/555, in der geltenden Fassung.
- Clearingsystem**..... Clearstream Banking S.A., Luxemburg und/oder Clearstream Banking AG, Frankfurt, Deutschland, und/oder Euroclear Bank S.A./N.V., Brüssel, Belgien.
- Emittentin oder Gesell-schaft**..... UBM Development AG, Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch zu FN 100059 x.
- EBT** ..... Gewinn vor Steuern (Earnings Before Taxes).
- EBIT**..... Gewinn vor Zinsen und Steuern (Earnings Before Interest and Taxes).

<b>EStG</b> .....	Bundesgesetz vom 07.07.1988 über die Besteuerung des Einkommens natürlicher Personen (Einkommensteuergesetz 1988 – EStG 1988), BGBl Nr 1988/400, in der geltenden Fassung.
<b>EUR</b> .....	Euro; die gemeinsame Währung derjenigen Mitgliedstaaten der Europäischen Union, die an der am 01.01.1999 in Kraft getretenen dritten Stufe der Europäischen Währungsunion teilnehmen.
<b>EWR</b> .....	Europäischer Wirtschaftsraum.
<b>IFRS</b> .....	International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind.
<b>ISIN</b> .....	Wertpapierkennnummer (International Securities Identification Number).
<b>ICMA</b> .....	International Capital Markets Association.
<b>KMG</b> .....	Bundesgesetz über das öffentliche Anbieten von Wertpapieren und anderen Kapitalveranlagungen und über die Aufhebung des Wertpapier-Emissionsgesetzes (Kapitalmarktgesetz – KMG), BGBl Nr 1991/625, in der geltenden Fassung.
<b>KStG</b> .....	Bundesgesetz vom 7.7.1988 über die Besteuerung des Einkommens von Körperschaften (Körperschaftsteuergesetz 1988 – KStG 1988), BGBl Nr 1988/401, in der geltenden Fassung.
<b>Prospekt</b> .....	Dieser Prospekt samt seinen Anlagen und einschließlich aller per Verweis inkorporierten Dokumente.
<b>Prospekt-VO</b> .....	Verordnung (EG) Nr. 809/2004 der Kommission vom 29.04.2004 zur Umsetzung der Richtlinie 2003/71/EG des Europäischen Parlaments und des Rates betreffend die in Prospekten enthaltenen Angaben sowie die Aufmachung, die Aufnahme von Angaben in Form eines Verweises und die Veröffentlichung solcher Prospekte sowie die Verbreitung von Werbung, ABI L 149 vom 30.04.2004, in der geltenden Fassung.
<b>Sammelurkunde</b> .....	Die veränderbare Sammelurkunde, welche die Teilschuldverschreibungen in deren Gesamtheit verbrieft.
<b>Securities Act</b> .....	Der "United States Securities Act of 1933" in der derzeit geltenden Fassung.
<b>taggenau/taggenau (actual/actual gemäß ICMA-Regelung)</b> .....	Bedeutet bei der Berechnung von Zinsbeträgen eine kalendergenaue Zinsbetragsbestimmung. Das bedeutet, dass die tatsächliche Anzahl von Tagen in einer Zinsperiode durch 365 dividiert wird. Wenn ein Teil einer Zinsperiode in ein Schaltjahr fällt, werden

(i) die tatsächliche Anzahl von in das Schaltjahr fallenden Tagen dividiert durch 366 und (ii) die tatsächliche Anzahl von in das Nicht-Schaltjahr fallenden Tagen durch 365 dividiert, addiert.

**Teilschuldverschreibungen.** Die von der Emittentin ausgegebenen, auf Inhaber lautenden bis zu 75.000 (oder im Rahmen einer Aufstockung in bis zu 100.000) Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2015-2020 gemäß den Anleihebedingungen im Nennbetrag von je EUR 1.000,00.

**TEUR**..... Tausend Euro.

**Übernahmevertrag**..... Der zwischen der Emittentin und dem Bookrunner voraussichtlich am oder um den 27.11.2015 abzuschließende Übernahmevertrag.

**UBM-Konzern** ..... Die Emittentin und die in den Konsolidierungskreis der Emittentin zum Datum dieses Prospekts einbezogenen Tochtergesellschaften und Beteiligungsunternehmen.

**UGB** ..... Bundesgesetz über besondere zivilrechtliche Vorschriften für Unternehmen (Unternehmensgesetzbuch – UGB), BGBl I 2005/120, in der geltenden Fassung.

**Valutatag** ..... Jener Tag, an dem die Verzinsung der UBM-Anleihe 2015-2020 beginnt, und der mit voraussichtlich 09.12.2015 festgelegt wurde.

**Zeichnungsfrist** ..... Die Frist, innerhalb der Anleger Teilschuldverschreibungen zeichnen können, und die voraussichtlich am 26.11.2015 beginnt und voraussichtlich am 04.12.2015, 12.00 Uhr enden wird. Zeichnungen über die Zeichnungsfunktionalität der Frankfurter Wertpapierbörse können zwischen 30.11.2015 und 04.12.2015, 12.00 Uhr abgegeben werden.

## ZUSAMMENFASSUNG DES PROSPEKTS

*Zusammenfassungen von Prospekten bestehen aus Veröffentlichungspflichten, die als "geforderte Angaben" bezeichnet werden. Diese geforderten Angaben sind in den nachfolgenden Abschnitten A - E (A.1 - E.7) aufgezählt und entsprechen den Vorgaben der Prospekt-VO. Jede Zusammenfassung besteht gemäß Anhang XXII der Prospekt-VO aus fünf Tabellen. Die Reihenfolge der Abschnitte A - E ist verbindlich.*

*Diese Zusammenfassung enthält alle geforderten Angaben, die in einer Zusammenfassung für diese Art von Wertpapieren und Emittenten enthalten sein müssen. Da einige geforderte Angaben nicht gemacht werden müssen, können Lücken in der Aufzählungsreihenfolge der geforderten Angaben bestehen.*

*Auch wenn eine geforderte Angabe in der Zusammenfassung für diese Art von Wertpapieren und Emittenten enthalten sein muss, kann es sein, dass keine relevante Information im Hinblick auf die geforderte Angabe gemacht werden kann. In diesem Fall enthält die Zusammenfassung eine kurze Beschreibung der geforderten Angabe mit dem Hinweis "entfällt".*

<b>Abschnitt A - Einleitung und Warnhinweise</b>	
<b>A.1</b>	<b>Warnhinweise</b>
	<p>Diese Zusammenfassung sollte als Einleitung zu diesem Prospekt verstanden werden.</p> <p>Anleger sollten jede Entscheidung, in die Wertpapiere, die Gegenstand dieses Prospekts sind, zu investieren, auf den Prospekt als Ganzes stützen.</p> <p>Ein Anleger, der wegen der im Prospekt enthaltenen Angaben vor einem Gericht Ansprüche geltend machen will, muss nach den nationalen Rechtsvorschriften seines Mitgliedstaates möglicherweise für die Übersetzung des Prospekts aufkommen, bevor das Verfahren eingeleitet werden kann.</p> <p>Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts irreführend, unrichtig oder inkohärent ist oder verglichen mit den anderen Teilen des Prospekts Schlüsselinformationen, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen, vermissen lassen.</p>
<b>A.2</b>	<b>Zustimmung der Emittentin zur Verwendung des Prospekts</b>
	<p>Die Emittentin erteilt ihre ausdrückliche Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts für eine spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Schuldverschreibungen durch Finanzintermediäre in Österreich und Deutschland zwischen dem Bankarbeitstag, welcher der Billigung und Veröffentlichung des</p>

	<p>Prospekts folgt und dem 04.12.2015. Während dieses Zeitraums können Finanzintermediäre spätere Weiterveräußerungen oder endgültige Platzierungen vornehmen. Jeder Finanzintermediär, der den Prospekt verwendet, hat auf seiner Internetseite anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung der Emittentin und gemäß den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist. Die Emittentin erklärt, die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung von Wertpapieren durch Finanzintermediäre, denen die Zustimmung zur Prospektverwendung erteilt wurde, zu übernehmen. Darüber hinaus übernimmt die Emittentin keine Haftung. Die Zustimmung der Emittentin zur Verwendung dieses Prospekts ist an keine sonstigen Bedingungen gebunden, kann jedoch jederzeit widerrufen oder eingeschränkt werden, wobei ein Widerruf oder eine Einschränkung eines Nachtrags zum Prospekt bedarf.</p> <p><b>Macht ein Finanzintermediär ein Angebot hinsichtlich der Schuldverschreibungen, ist er verpflichtet, Informationen über die Bedingungen des Angebots zum Zeitpunkt der Vorlage des Angebots zur Verfügung zu stellen.</b></p>
--	---

<b>Abschnitt B - Emittentin</b>	
<b>B.1</b>	<b>Gesetzliche und kommerzielle Bezeichnung der Emittentin</b>
	<p>Die Emittentin führt die Firma "UBM Development AG". Im Geschäftsverkehr tritt die Emittentin mit ihren Tochtergesellschaften unter verschiedenen kommerziellen Namen auf, meistens unter "UBM", "UBM Development", "UBM Polska", "UBM Bohemia", "Münchner Grund" oder "STRAUSS &amp; PARTNER".</p>
<b>B.2</b>	<b>Sitz und Rechtsform der Emittentin, das für die Emittentin geltende Recht und Land der Gründung der Emittentin</b>
	<p>Die Emittentin hat ihren Sitz in Wien, Österreich und ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht.</p> <p>Die Emittentin ist unter FN 100059 x im Firmenbuch der Republik Österreich eingetragen. Das zuständige Registergericht ist das Handelsgericht Wien.</p> <p>Die Emittentin wurde am 03.03.1873 unter der Bezeichnung "Union-Baumaterialien-Gesellschaft" in Österreich gegründet, am 11.03.1873 im Handelsregister eingetragen und seither in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht geführt. Die Emittentin führt die Firma UBM Development AG seit 2015.</p>
<b>B.4b</b>	<b>Alle bereits bekannten Trends, die sich auf die Emittentin und die Branchen, in denen sie tätig ist, auswirken.</b>
	Nach Einschätzung des Managements der Emittentin hält die wirtschaftlich unsi-

	<p>chere Lage auch im Jahr 2015 an.</p> <p>Darüber hinaus sind der Emittentin keine Trends, Unsicherheiten, Nachfrageentwicklungen, Verpflichtungen oder Vorfälle bekannt, die voraussichtlich die Aussichten der Emittentin zumindest im laufenden Geschäftsjahr wesentlich beeinträchtigen dürften.</p>
<b>B.5</b>	<b>Ist die Emittentin Teil einer Gruppe, Beschreibung der Gruppe und der Stellung der Emittentin innerhalb dieser Gruppe.</b>
	<p>Die Emittentin selbst gehört keinem übergeordneten Konzern an. Die Emittentin ist die Obergesellschaft des UBM-Konzerns. Die Gesellschaft ist in erster Linie eine Holding-Gesellschaft und übt nur begrenzt operative Geschäftstätigkeiten aus, dies insbesondere in Österreich.</p>
<b>B.9</b>	<b>Gewinnprognosen oder -schätzungen</b>
	Entfällt, weil die Emittentin keine Gewinnprognosen oder -schätzungen abgibt.
<b>B.10</b>	<b>Art etwaiger Beschränkungen im Bestätigungsvermerk zu den historischen Finanzinformationen.</b>
	Entfällt, weil es keine Beschränkungen im jeweiligen Bestätigungsvermerk zu den historischen Finanzinformationen gibt.
<b>B.12</b>	<b>Ausgewählte historische Finanzinformationen und eine Erklärung, dass sich die Aussichten der Emittentin seit dem Datum des letzten veröffentlichten geprüften Abschlusses nicht wesentlich verschlechtert haben, sowie eine Beschreibung wesentlicher Veränderungen bei Finanzlage oder Handelsposition der Emittentin, die nach dem von den historischen Finanzinformationen abgedeckten Zeitraum eingetreten sind.</b>
	<p>Im Geschäftsjahr 2014 erreichte der UBM-Konzern eine Jahresgesamtleistung von EUR 342,7 Mio (2013: 286,7 Mio), ein Betriebsergebnis von EUR 36,6 Mio (2013: EUR 29,4 Mio) und einen Bilanzgewinn von EUR 7,5 Mio (2013: 3,8 Mio). (Quelle: Jahresfinanzbericht der Emittentin zum 31.12.2014)</p> <p>In den ersten neun Monaten 2015 betrug die Gesamtleistung EUR 356,1 Mio (3. Quartal 2014: EUR 257,4 Mio). (Quelle: Zwischenmitteilung der Emittentin zum 30.09.2015)</p> <p><b>Ausgewählte Finanzinformationen</b></p> <p>Die in den nachfolgenden Tabellen enthaltenen ausgewählten konsolidierten Finanzinformationen der Emittentin sollten insbesondere im Zusammenhang mit den übrigen Angaben in diesem Prospekt sowie den Finanzausweisen und den dazugehörigen Erläuterungen gelesen werden. Die ausgewählten konsolidierten Finanzinformationen stammen aus dem geprüften Konzernabschluss der Emittentin zum 31.12.2014, dem ungeprüften, einer prüferischen Durchsicht unterzogenen (review-</p>

ten) Halbjahresfinanzbericht zum 30.06.2015 und dem ungeprüften Quartalsbericht (Zwischenmitteilung) zum 30.09.2015.

(in TEUR)	1. Januar - 31. Dezember	
	2014	2013
<b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<i>geprüft</i>	<i>geprüft</i>
Umsatzerlöse .....	223.566	211.559*
Betriebsergebnis (EBIT).....	36.557	29.400
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT).....	25.160	17.844
Jahresüberschuss.....	21.986	13.528
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert in EUR).....	3,59	2,14

\* Bestandsveränderungen finden sich als separate Zeile erstmals im Konsolidierten Jahresabschluss 2014. Davor waren Bestandsveränderungen Teil der "Umsatzerlöse". Die Zahlen für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 wurden angepasst, um der Darstellung im Konsolidierten Jahresabschluss 2014 zu entsprechen (d.h. gekürzt um Bestandsveränderungen). Umsatzerlöse für diese Geschäftsjahre sind daher ungeprüft.

(in TEUR)	31. Dezember	
	2014	2013
<b>Konzernbilanz</b>	<i>geprüft</i>	<i>geprüft</i>
Bilanzsumme .....	756.374	630.776
Langfristige Vermögenswerte .....	407.919	427.654
Kurzfristige Vermögenswerte .....	348.455	203.122
Langfristige Verbindlichkeiten .....	438.667	348.470
Kurzfristige Verbindlichkeiten .....	137.261	118.588
Eigenkapital .....	180.446	163.718

(in TEUR)	1. Januar - 31. Dezember	
	2014	2013
<b>Konzern-Cashflow-Rechnung</b>	<i>geprüft</i>	<i>geprüft</i>
Cashflow aus der Betriebstätigkeit.....	-25.788	12.634
Cashflow aus der Investitionstätigkeit.....	-65.797	-987
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit.....	72.290	-5.136

(Quelle: Jahresfinanzbericht der Emittentin zum 31.12.2014)

Die in der nachfolgenden Tabelle enthaltenen ausgewählten konsolidierten Kennzahlen der Emittentin stammen aus dem ungeprüften, einer prüferischen Durchsicht unterzogenen (reviewten) Halbjahresfinanzbericht der Emittentin zum 30.06.2015, der durch Verweis in diesen Prospekt inkorporiert wurde:

	1-6/2015	1-6/2014
	<i>ungeprüft</i>	<i>ungeprüft</i>
<b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>		
Umsatzerlöse .....	109.802	87.225
Betriebsergebnis (EBIT).....	22.553	14.514
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT).....	15.313	8.335
Periodenergebnis.....	8.412	6.768
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert in EUR).....	1,21	1,09

	(in TEUR)	30. Juni	
		2015	2014
		<i>ungeprüft</i>	<i>ungeprüft</i>
<b>Konzernbilanz</b>			
Bilanzsumme .....		1.172.039	756.374
Langfristige Vermögenswerte.....		770.346	407.919
Kurzfristige Vermögenswerte .....		401.693	348.455
Langfristige Verbindlichkeiten .....		576.825	438.667
Kurzfristige Verbindlichkeiten .....		272.327	137.261
Eigenkapital .....		322.887	180.446
<hr/>			
(in TEUR)		1-6/2015	1-6/2014
<b>Konzernkapitalflussrechnung</b>		<i>ungeprüft</i>	<i>ungeprüft</i>
Cashflow aus der Betriebstätigkeit.....		-56.410	-13.402
Cashflow aus der Investitionstätigkeit.....		-42.833	-12.931
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit.....		99.726	3.276
<hr/>			
(Quelle: Halbjahresfinanzbericht der Emittentin zum 30.06.2015)			
Die in der nachfolgenden Tabelle enthaltenen ausgewählten konsolidierten Kennzahlen der Emittentin stammen aus dem ungeprüften Quartalsbericht der Emittentin zum 30.09.2015 (Zwischenmitteilung), der durch Verweis in diesen Prospekt inkorporiert wurde:			
(in EUR Mio, außer Mitarbeiter)		3. Quartal	
		2015	2014
		<i>ungeprüft</i>	<i>ungeprüft</i>
Gesamtleistung UBM-Konzern.....		356,1	257,4
Österreich.....		154,2	-
Deutschland.....		121,3	-
Polen.....		42,4	-
Sonstige.....		38,1	-
EBT.....		24,2	11,3
Mitarbeiter (vollkonsolidierte Unternehmen) .....		688	513
Davon Hotelmitarbeiter .....		335	292
<hr/>			
(Quelle: Quartalsbericht (Zwischenmitteilung) der Emittentin zum 30.09.2015)			
Seit dem Datum des letzten veröffentlichten geprüften Abschlusses haben sich die Aussichten der Emittentin nicht wesentlich verschlechtert.			
Seit dem 30.09.2015 sind keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder Handelsposition der Emittenten eingetreten.			
Im Zeitraum zwischen 30.06.2015 und 31.10.2015 sind die konsolidierten Finanzverbindlichkeiten der Emittentin (kurzfristige und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten laut Konzernbilanz) um 5,2 % angestiegen, die konsolidierte Nettoverschuldung (konsolidierte Finanzverbindlichkeiten abzüglich konsolidierte liquide Mittel) ist in diesem Zeitraum um 4,3 % angestiegen.			
<b>B.13</b>	<b>Beschreibung aller Ereignisse aus der jüngsten Zeit der Geschäftstätigkeit der Emittentin, die für die Bewertung ihrer Zahlungsfähigkeit in hohem Maße relevant sind.</b>		

	<p>Im Jahr 2014 kam es zu einem Übernahmeangebot für die Aktien der Emittentin, nach dessen Abschluss die PIAG Immobilien AG, zum damaligen Zeitpunkt eine 100%-Tochtergesellschaft der PORR AG, (gemeinsam mit den mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern) 85,37 % (oder nach Ablauf der Nachfrist 96,40 %) der Aktien der Emittentin hielt. In der PIAG Immobilien AG wurden die nicht betriebsnotwendigen Immobilien der PORR AG gebündelt. In der Folge kam es zu einer Abspaltung der PIAG Immobilien AG von der PORR AG, wodurch jeder PORR-Aktionär für eine Aktie der PORR AG eine Aktie der PIAG Immobilien AG erhielt. Im Januar 2015 beschlossen die Hauptversammlungen der PIAG Immobilien AG als übertragende Gesellschaft und der Emittentin als übernehmende Gesellschaft eine Verschmelzung, in deren Rahmen die bisherigen Aktionäre der PIAG Immobilien AG zu Aktionären der Emittentin wurden.</p> <p>Im April 2015 beschloss der Vorstand der Emittentin mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das Grundkapital zu erhöhen und neue Aktien auszugeben. Die Kapitalerhöhung, in deren Rahmen insgesamt 1.462.180 neue Aktien ausgegeben wurden, wurde am 08.05.2015 im Firmenbuch eingetragen. Das Grundkapital der Emittentin beträgt seit 08.05.2015 EUR 22.416.540 und ist eingeteilt in 7.472.180 nennbeitragslose Stückaktien, von denen jede am Grundkapital im gleichen Umfang beteiligt ist.</p> <p>Darüber hinaus gab es keine wichtigen Ereignisse aus jüngster Zeit in der Geschäftstätigkeit, die in hohem Maße für die Bewertung der Zahlungsfähigkeit der Emittentin relevant sind.</p>
<b>B.14</b>	<b>Abhängigkeit von anderen Unternehmen der Gruppe.</b>
	<p>Die Emittentin ist selbst nur teilweise operativ tätig. Aufgrund der eingeschränkten Geschäftstätigkeit ist sie auf die Zuführung von Liquidität und Gewinnen seitens ihrer Beteiligungsgesellschaften angewiesen, um Verbindlichkeiten gegenüber ihren Gläubigern bedienen zu können.</p>
<b>B.15</b>	<b>Beschreibung der Haupttätigkeiten der Emittentin.</b>
	<p>Der UBM-Konzern ist ein europäischer Immobilienentwickler mit speziellem Fokus auf Wohn-, Hotel- und Büroimmobilien in Österreich, Deutschland und Polen. Der UBM-Konzern ist auf einer projektbezogenen und opportunistischen Basis auch in anderen europäischen Ländern tätig.</p> <p>In allen Ländern konzentriert sich der UBM-Konzern auf Entwicklungsprojekte in den Ballungsräumen der größeren Städte. Hinsichtlich Anlageklassen hat der UBM-Konzern seinen Schwerpunkt in der Entwicklung von Wohnimmobilien im Mittel- bis Hochpreissegment, Hotels im 3-Stern bis 5-Stern Segment und Bürokomplexen. Zusätzlich zu diesen Kernanlageklassen ist der UBM-Konzern auch in der Entwicklung von Immobilien in anderen Bereichen tätig, etwa in den Bereichen Einzelhandel, Logistik, Gesundheit und Unterhaltung. Das Immobilienportfolio des UBM-Konzerns spiegelt eine diversifizierte Marktpräsenz und ausgewogene Verteilung von Immobilieninvestments über diverse Regionen und An-</p>

	<p>lageklassen wider, die im Laufe der Zeit zu Geld gemacht werden sollen.</p> <p>Das Geschäftsmodell des UBM-Konzerns umfasst die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienentwicklung und kann in die Phasen Erwerb, Planung, Bau und Exit unterteilt werden. In der Exit-Phase werden Immobilien an diverse Dritte (Käufer, Investoren etc.) verkauft. Mit der Ausnahme von Wohnimmobilien beinhaltet die Exit-Phase häufig auch die Vermietung selbst entwickelter Büro-Immobilien, anderer gewerblicher Immobilien und das Hotelmanagement. Der UBM-Konzern hält selbst entwickelte Projekte für gewisse Zeiträume, um Erträge aus deren Betrieb zu generieren sowie die Liegenschaften und deren Erträge für einen späteren Verkauf zu optimieren. Der UBM-Konzern erzielt seine Erträge in erster Linie durch Erlöse aus dem Verkauf selbst entwickelter Immobilien.</p>																													
<b>B.16</b>	<p><b>Soweit der Emittentin bekannt, ob an ihr unmittelbare oder mittelbare Beteiligungen oder Beherrschungsverhältnisse bestehen, wer diese Beteiligungen hält bzw. diese Beherrschung ausübt und welcher Art die Beherrschung ist.</b></p>																													
	<p>Die nachfolgende Tabelle enthält eine Übersicht über die Anzahl bestehender Aktien der Gesellschaft und von Stimmrechten, die von den Kernaktionären der Gesellschaft unmittelbar oder mittelbar gehalten werden.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Aktionär</th> <th colspan="2">Anzahl bestehender</th> </tr> <tr> <th>Aktien</th> <th>Prozent</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>Ortner-Strauss-Syndikat</b>.....</td> <td><b>2.901.961</b></td> <td><b>38,84%</b></td> </tr> <tr> <td><i>davon Ortner-Gruppe<sup>(1)</sup></i>.....</td> <td><i>2.063.471</i></td> <td><i>27,62%</i></td> </tr> <tr> <td><i>davon Strauss-Gruppe<sup>(2)/(3)</sup></i>.....</td> <td><i>838.490</i></td> <td><i>11,22%</i></td> </tr> <tr> <td><b>UBM-Management und Aufsichtsrat<sup>(4)</sup></b>.....</td> <td><b>659.137</b></td> <td><b>8,82%</b></td> </tr> <tr> <td><b>Streubesitz</b>.....</td> <td><b>3.911.082</b></td> <td><b>52,34%</b></td> </tr> <tr> <td><i>davon Heitkamp Construction GmbH</i>.....</td> <td><i>309.442</i></td> <td><i>4,14%</i></td> </tr> <tr> <td><i>davon anderer Streubesitz</i>.....</td> <td><i>3.601.640</i></td> <td><i>48,20%</i></td> </tr> <tr> <td><b>Gesamt</b>.....</td> <td><b>7.472.180</b></td> <td><b>100,00%</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>(Quelle: ungeprüfte interne Information der Gesellschaft)</p> <p>(1) Bestehende Aktien, die der Ortner-Gruppe zuzuordnen sind, werden von der Ortner Beteiligungsverwaltung GmbH und der IGO Baubeteiligungs GmbH gehalten.</p> <p>(2) Bestehende Aktien, die der Strauss-Gruppe zuzuordnen sind, werden von der SuP Beteiligungs GmbH und der AIM Industrieholding und Unternehmensbeteiligungen GmbH gehalten.</p> <p>(3) Die SuP Beteiligungs GmbH, ein Mitglied der Strauss-Gruppe, ist Kaufs- und Verkaufsoptionen mit der WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG – Vienna Insurance Group betreffend 134.620 Aktien eingegangen. Die SuP Beteiligungs GmbH ist berechtigt, zwischen 01.01.2015 und 30.11.2015 67.310 Aktien sowie zwischen 01.01.2016 und 30.11.2016 67.310 Aktien zu erwerben. Die WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG – Vienna Insurance Group ist berechtigt, die jeweiligen Aktien im Dezember des jeweiligen Jahres zum Verkauf anzubieten. Aktien, in deren Hinsicht bereits eine Option ausgeübt wurde, sind im Aktienbesitz der Strauss-Gruppe in der obigen Tabelle berücksichtigt.</p> <p>(4) Beinhaltet Aktien, die Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrates zuzuordnen sind, inklusive der Aktien, welche von Klaus Ortner gehalten werden oder ihm zuzuordnen sind, und die nicht Teil des Ortner-Strauss-Syndikats sind.</p> <p>Nach Kenntnis der Gesellschaft gibt es außer den in der obigen Tabelle angeführten keine weiteren Aktionäre, die zum Datum dieses Prospekts über 4 % der Aktien und Stimmrechte halten. Alle bestehenden Aktien haben die gleichen Stimmrechte.</p> <p>Die Gesellschaft wird unmittelbar von der Ortner-Gruppe und der Strauss-Gruppe</p>	Aktionär	Anzahl bestehender		Aktien	Prozent	<b>Ortner-Strauss-Syndikat</b> .....	<b>2.901.961</b>	<b>38,84%</b>	<i>davon Ortner-Gruppe<sup>(1)</sup></i> .....	<i>2.063.471</i>	<i>27,62%</i>	<i>davon Strauss-Gruppe<sup>(2)/(3)</sup></i> .....	<i>838.490</i>	<i>11,22%</i>	<b>UBM-Management und Aufsichtsrat<sup>(4)</sup></b> .....	<b>659.137</b>	<b>8,82%</b>	<b>Streubesitz</b> .....	<b>3.911.082</b>	<b>52,34%</b>	<i>davon Heitkamp Construction GmbH</i> .....	<i>309.442</i>	<i>4,14%</i>	<i>davon anderer Streubesitz</i> .....	<i>3.601.640</i>	<i>48,20%</i>	<b>Gesamt</b> .....	<b>7.472.180</b>	<b>100,00%</b>
Aktionär	Anzahl bestehender																													
	Aktien	Prozent																												
<b>Ortner-Strauss-Syndikat</b> .....	<b>2.901.961</b>	<b>38,84%</b>																												
<i>davon Ortner-Gruppe<sup>(1)</sup></i> .....	<i>2.063.471</i>	<i>27,62%</i>																												
<i>davon Strauss-Gruppe<sup>(2)/(3)</sup></i> .....	<i>838.490</i>	<i>11,22%</i>																												
<b>UBM-Management und Aufsichtsrat<sup>(4)</sup></b> .....	<b>659.137</b>	<b>8,82%</b>																												
<b>Streubesitz</b> .....	<b>3.911.082</b>	<b>52,34%</b>																												
<i>davon Heitkamp Construction GmbH</i> .....	<i>309.442</i>	<i>4,14%</i>																												
<i>davon anderer Streubesitz</i> .....	<i>3.601.640</i>	<i>48,20%</i>																												
<b>Gesamt</b> .....	<b>7.472.180</b>	<b>100,00%</b>																												

	<p>beherrscht, welche zusammen ein Syndikat bilden (das "<b>Ortner-Strauss-Syndikat</b>"), das zum Zeitpunkt dieses Prospekts 38,84 % der bestehenden Aktien und Stimmrechte hält. Die Ortner-Gruppe hält darüber hinaus weitere Aktien, welche jedoch nicht vom Ortner-Strauss-Syndikat umfasst sind.</p> <p>(Quelle: Interne Daten der Emittentin zum Datum dieses Prospekts)</p>
<b>B.17</b>	<b>Ratings.</b>
	Entfällt, weil für die Emittentin keine Ratings erstellt werden. Die Teilschuldverschreibungen verfügen ebenfalls über kein eigenes Rating.

<b>Abschnitt C - Wertpapiere</b>	
<b>C.1</b>	<b>Beschreibung von Art und Gattung der angebotenen und/oder zum Handel zuzulassenden Wertpapiere, einschließlich jeder Wertpapierkennung</b>
	<p>Gegenstand dieses Prospekts sind auf den Inhaber lautende Teilschuldverschreibungen der Emittentin im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 75.000.000,00, eingeteilt in bis zu 75.000 Teilschuldverschreibungen, mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu 100.000.000,00, eingeteilt in bis zu 100.000 Teilschuldverschreibungen, mit einem Nennwert von je EUR 1.000,00.</p> <p>Die Laufzeit beträgt 5 (fünf) Jahre, sie beginnt am 09.12.2015 (einschließlich) und endet am 08.12.2020 (einschließlich).</p> <p>Die ISIN lautet DE000A18UQM6. Im Hinblick auf die geplante Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse, einem von der Deutsche Börse AG betriebenen multilateralen Handelssystem) im Segment Entry Standard für Anleihen lautet die Wertpapierkennnummer A18UQM, das Börsenkürzel lautet 2U2A.</p>
<b>C.2</b>	<b>Währung der Wertpapieremission.</b>
	Die Teilschuldverschreibungen lauten auf Euro.
<b>C.5</b>	<b>Beschreibung aller etwaigen Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit der Wertpapiere.</b>
	Entfällt, weil keine Beschränkungen für die freie Übertragbarkeit bestehen.
<b>C.8</b>	<b>Beschreibung der mit den Wertpapieren verbundenen Rechte sowie Rangordnung und Beschränkungen dieser Rechte.</b>
	<p><i>Anwendbares Recht.</i> Die Teilschuldverschreibungen unterliegen deutschem Recht.</p> <p><i>Recht auf Zahlung von Zinsen und Recht auf Rückzahlung.</i> Die Teilschuldver-</p>

	<p>schreibungen gewähren den Anleihegläubigern einen Anspruch auf Verzinsung sowie auf Rückzahlung des Nennbetrags am Laufzeitende.</p> <p><b>Bezug von Zinsen.</b> Die Zahlung erfolgt über Gutschrift an die depotführende Bank. Die Ansprüche auf Zahlung von Zinsen verjähren zwei Jahre nach dem Ende der Vorlegungsfrist von vier Jahren (die Vorlegungsfrist ist jene Frist, innerhalb welcher Urkunden zur Geltendmachung von Ansprüchen vorgelegt werden müssen).</p> <p><b>Rückzahlung des Kapitals zum Laufzeitende.</b> Die Rückzahlung erfolgt über Gutschrift an die depotführende Bank. Dieser Rückzahlungsanspruch verjährt nach Ablauf von zwei Jahren ab dem Ende der Vorlegungsfrist von zehn Jahren.</p> <p><b>Kündigungsrechte.</b> Ein ordentliches Kündigungsrecht der Anleihegläubiger besteht nicht. Die Anleihegläubiger sind berechtigt, die Teilschuldverschreibungen aus wichtigem Grund zu kündigen (außerordentliche Kündigung).</p> <p>Die Emittentin hat das Recht, sollte sie infolge einer nach Valutierung der Teilschuldverschreibungen wirksam werdenden Änderung der in der Republik Österreich geltenden Rechtsvorschriften oder einer Änderung in der Anwendung dieser Rechtsvorschriften oder deren amtlicher Auslegung zur Zahlung zusätzlicher Beträge gemäß der Quellensteuerbestimmungen verpflichtet sein, die Teilschuldverschreibungen insgesamt, jedoch nicht teilweise, zum Nennbetrag zu kündigen.</p> <p>Darüber hinaus sind mit den Teilschuldverschreibungen weder Stimmrechte, Vorzugsrechte bei Angeboten zur Zeichnung von Wertpapieren derselben Kategorie, Recht auf Beteiligung am Gewinn der Emittentin, Recht auf Beteiligung am Saldo im Fall einer Liquidation, oder Wandlungsrechte verbunden.</p> <p><b>Rangordnung.</b> Die Teilschuldverschreibungen stellen untereinander gleichberechtigte, unbesicherte, unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin dar und stehen im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen oder künftigen unbesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, soweit diese anderen Verbindlichkeiten nicht nach geltendem zwingenden Recht bevorrechtet sind.</p> <p><b>Beschränkungen.</b> Beschränkungen der oben genannten Rechte ergeben sich aus zwingenden gesetzlichen Bestimmungen, wie etwa die Bestimmungen der Insolvenzordnung im Fall der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens über das Vermögen der Emittentin.</p>
C.9	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Nominaler Zinssatz</b></li> <li>• <b>Datum, ab dem die Zinsen zahlbar werden und Zinsfälligkeitstermine</b></li> <li>• <b>Ist der Zinssatz nicht festgelegt, Beschreibung des Basiswerts, auf den er sich stützt</b></li> <li>• <b>Fälligkeitstermin und Vereinbarungen für die Darlehenstilgung, einschließlich der Rückzahlungsverfahren</b></li> </ul>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Angabe der Rendite</b></li> <li>• <b>Name des Vertreters der Schuldtitelinhaber</b></li> </ul>
	<p>Der Zinssatz beträgt 4,25 % p.a. vom Nennbetrag der Teilschuldverschreibungen. Die Zinsen sind im Nachhinein halbjährlich, am 09.06. und am 09.12. eines jeden Jahres, erstmalig am 09.06.2016, zahlbar. Die Verzinsung beginnt am 09.12.2015 (einschließlich) und endet mit dem der Fälligkeit der einzelnen Teilschuldverschreibungen vorangehenden Tag.</p> <p>Die Teilschuldverschreibungen werden am 09.12.2020 zum Nennwert zurückbezahlt, sofern sie nicht vorher zurückgezahlt oder -gekauft und entwertet wurden. Zahlungen von Zinsen und Kapital erfolgen durch die Emittentin über die Zahlstelle an das Clearingsystem und werden über die jeweiligen Kreditinstitute den Anleihegläubigern auf deren Konten gutgebucht.</p> <p>Die Rendite beträgt 4,295 % p.a. Die individuelle Rendite des jeweiligen Anlegers kann in einzelnen Fällen unterschiedlich ausfallen und hängt im Einzelfall von den beim jeweiligen Anleger individuell anfallenden Gebühren und Kosten sowie der individuellen Steuersituation ab. Aus diesem Grund kann die Emittentin keine Aussage über die jährliche Rendite des jeweiligen Anlegers treffen.</p> <p>Das österreichische Recht sieht im Fall der Insolvenz der Emittentin die Vertretung der Gläubiger der Teilschuldverschreibungen durch einen gerichtlich bestellten Kurator vor. Darüber hinaus findet keine Vertretung der Anleihegläubiger statt.</p>
<b>C.10</b>	<b>Wenn das Wertpapier eine derivative Komponente bei der Zinszahlung hat, eine klare und umfassende Erläuterung, die den Anlegern verständlich macht, wie der Wert ihrer Anlage durch den Wert des Basisinstruments/der Basisinstrumente beeinflusst wird, insbesondere in Fällen, in denen die Risiken am offensichtlichsten sind.</b>
	Entfällt, weil die Teilschuldverschreibungen keine derivative Komponente beinhalten.
<b>C.11</b>	<b>Es ist anzugeben, ob für die angebotenen Wertpapiere ein Antrag auf Zulassung zum Handel gestellt wurde oder werden soll, um sie an einem geregelten Markt oder anderen gleichwertigen Märkten zu platzieren, wobei die betreffenden Märkte zu nennen sind.</b>
	Die Emittentin beabsichtigt, jeweils einen Antrag auf Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Handel am Geregelten Markt an der Wiener Börse und auf Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse, einem von der Deutsche Börse AG betriebenen multilateralen Handelssystem) im Segment Entry Standard für Anleihen zu stellen.

<b>Abschnitt D - Risiken</b>	
<b>D.2</b>	<b>Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die der Emittentin eigen sind.</b>
	<p><b>MARKTBEZOGENE RISIKEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der UBM-Konzern ist Schwankungen von Nachfrage und Marktpreisen bei Immobilieninvestments und –verkäufen ausgesetzt und seine Fähigkeit, über Immobilien zu disponieren, ist von der Marktliquidität abhängig.</li> <li>• Die Finanz- und Wirtschaftskrise, welche im Jahr 2008 begonnen hat, inklusive der nachfolgenden europäischen Staatsschuldenkrise, hatten wesentliche Auswirkungen auf die Märkte, in denen der UBM-Konzern tätig ist. Diese Auswirkungen könnten sich zukünftig weiter verstärken oder länger andauern als angenommen.</li> <li>• Der UBM-Konzern ist abhängig von den Immobilienmärkten, in denen er tätig ist.</li> </ul> <p><b>GESCHÄFTSBEZOGENE RISIKEN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Der UBM-Konzern muss laufend neue Entwicklungsprojekte identifizieren und sichern, um konkurrenzfähig zu bleiben.</li> <li>• Der UBM-Konzern unterliegt dem Entwicklungsrisiko von Immobilien- und Bauprojekten.</li> <li>• Immobilienbewertungen könnten sich in einer Weise ändern, die nicht oder nicht in dieser Form für die Emittentin vorhersehbar waren. Dies kann in der Folge zu einem Verwertungsrisiko führen.</li> <li>• Die Bewirtschaftung von Hotels birgt Risiken, welche insbesondere in der Beendigung von Hotelmanagement- und Hotelbetreiberverträgen ohne neue Vertragspartner für die Fortsetzung des Hotelbetriebs sowie in der Einhaltung von Rechtsvorschriften bestehen.</li> <li>• Ausfälle von Mietzinszahlungen, Mietzinsreduktionen, hohe Leerstandsraten sowie allgemein die Unfähigkeit, Immobilien zu vorteilhaften Konditionen zu vermieten, können sich negativ auf den UBM-Konzern auswirken.</li> <li>• Die Emittentin unterliegt verschiedenen Preisänderungs- und Marktrisiken, einschließlich Schwankungen von Zinssätzen und Rohstoffpreisen.</li> <li>• Der UBM-Konzern ist dem Risiko von Fremdwährungsschwankungen ausgesetzt.</li> <li>• Die Immobilien des UBM-Konzerns sind überwiegend mit objektbezogenen Finanzierungen belastet. Die Rückführung erfolgt üblicherweise zu je-</li> </ul>

	<p>nem Zeitpunkt, wenn eine Immobilie verkauft wird, sodass der verbleibende Erlös zwingend niedriger ist als der Verkaufspreis.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Dem UBM-Konzern könnte es nicht gelingen, sein Portfolio von Entwicklungsprojekten sowie das Immobilienportfolio angemessen zu diversifizieren.</li> <li>• Die Emittentin unterliegt dem Risiko aus Rechtsstreitigkeiten.</li> <li>• Die durch die Finanz- und Wirtschaftskrise, einschließlich der Euro-Schuldenkrise, eingetretene Verteuerung von Finanzierungen kann sich negativ auf den UBM-Konzern auswirken.</li> <li>• Die Tätigkeit des UBM-Konzerns in Zentral- und Osteuropa ist mit besonderen volkswirtschaftlichen und politischen Risiken verbunden.</li> <li>• Immobilien sind illiquide Vermögensgegenstände, die nur schwer oder gar nicht veräußerbar sein können.</li> <li>• Das stetige Wachstum des UBM-Konzerns der letzten Jahre könnte zukünftig stagnieren oder geringer ausfallen. Wachstumschancen könnten falsch eingeschätzt werden.</li> <li>• Der UBM-Konzern unterliegt in den Staaten, in denen er operativ ist, zahlreichen rechtlichen Risiken. Daneben ist auch der Geschäftsbereich der Immobilienentwicklung als solcher zahlreichen rechtlichen Risiken unterworfen.</li> <li>• Der UBM-Konzern ist abhängig von seinem Management.</li> <li>• Zukünftige Änderungen von Normen und Standards können sich negativ auf den UBM-Konzern auswirken.</li> <li>• Die internen Kontrollen des UBM-Konzerns in Bezug auf Korruption, Wettbewerbsverstöße und andere illegale Praktiken könnten sich als unzureichend erweisen.</li> <li>• Die Gesellschaften und ausländische Betriebsstätten des UBM-Konzerns unterliegen bestimmten steuerlichen Risiken. Außerdem ist die Emittentin dem Risiko einer Änderung der steuerlichen Gesetzgebung ausgesetzt.</li> <li>• Die Emittentin führt ihre Geschäfte oftmals nicht selbst, sondern durch die Gesellschaften des UBM-Konzerns, wodurch ihre Einflussnahme auf und ihre Aufsicht über die Geschäfte dieser Gesellschaften eingeschränkt sein kann.</li> <li>• Die Emittentin hat teilweise Haftungen für Verpflichtungen von Geschäftspartnern übernommen.</li> </ul>
--	---

- Die Geschäftsaktivitäten und der wirtschaftliche Erfolg des UBM-Konzerns sind von ihren Führungskräften und Mitarbeitern in Schlüsselpositionen abhängig.
- Der bestehende Versicherungsschutz ist nicht notwendigerweise ausreichend zur Deckung sämtlicher denkbaren Schäden.
- Aufgrund von Ausfällen können Forderungen des UBM-Konzerns nicht einbringlich sein.
- Die vom UBM-Konzern verwendeten IT-Systeme können versagen oder Gegenstand unzulässiger Zugriffe Dritter werden.
- Der UBM-Konzern bezieht wesentliche administrative Dienstleistungen von der PORR AG, und ein Wegfall dieser Dienstleistungen könnte nachteilig sein.
- Der UBM-Gruppe könnte es nicht gelingen, Finanzierungen zu günstigen Konditionen zu erlangen.
- Der UBM-Konzern könnte für kontaminierte Grundstücke haften.
- Die Fähigkeit der Emittentin ihre Verbindlichkeiten zu bedienen, ist durch ihre Eigenschaft als Holdinggesellschaft beschränkt.
- Der UBM-Konzern ist Risiken im Zusammenhang mit Joint-Ventures ausgesetzt. In einigen Fällen ist der UBM-Konzern eine solidarische Haftung mit dem jeweiligen Joint-Venture-Partner eingegangen.
- Nachteilige Folgen, die sich aus Konzentrationen oder Wechselwirkungen gleichartiger und verschiedenartiger Risikofaktoren ergeben (Konzentrationsrisiko), können zu einer wechselseitigen Verstärkung von in diesem Prospekt beschriebenen Risikofaktoren führen.

#### **RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER AKTIONÄRSSTRUKTUR DER EMITTENTIN UND DER VERSCHMELZUNG**

- Die derzeitigen Hauptaktionäre der Emittentin können die Geschäftspolitik des UBM-Konzerns maßgeblich beeinflussen, unter Umständen auch entgegen den Interessen der Anleger.
- Die Aktien der Emittentin könnten Gegenstand eines Pflichtangebots sein, was zu einer vorzeitigen Kündigung der Teilschuldverschreibungen führen könnte.
- Das im Rahmen der im Februar 2015 erfolgten Verschmelzung der PIAG Immobilien AG mit der Emittentin festgelegte Umtauschverhältnis könnte sich als nicht angemessen herausstellen. Dies kann zu Zahlungspflichten

	<p>der Emittentin führen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufgrund möglicher Änderungen der IFRS könnte es nicht mehr zulässig werden, das durch die PIAG Immobilien AG aufgenommene Mezzaninkapital, welches auf die Emittentin übertragen wurde, als Eigenkapital auszuweisen.</li> <li>• Signifikante Umgründungen in Zusammenhang mit der Verschmelzung könnten weitere Abgabenlasten nach sich ziehen.</li> </ul>
<b>D.3</b>	<b>Zentrale Angaben zu den zentralen Risiken, die den Wertpapieren eigen sind.</b>
	<p><b>RISIKEN BETREFFEND KAPITALSTRUKTUR, FINANZVERBINDLICHKEITEN IM ALLGEMEINEN UND ANLEIHESPEZIFISCHE RISIKEN IM BESONDEREN</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass die Teilschuldverschreibungen nicht zum Handel im Geregelteten Freiverkehr der Wiener Börse zugelassen werden oder nicht in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse, einem von der Deutsche Börse AG betriebenen multilateralen Handelssystem) im Segment Entry Standard für Anleihen einbezogen werden, oder dass die Entwicklung des Kurses der Teilschuldverschreibungen unsicher ist.</li> <li>• Vor der Begebung der Teilschuldverschreibungen existiert für diese kein Markt und es besteht keine Gewissheit, dass ein liquider Sekundärmarkt für die Teilschuldverschreibungen entstehen wird, oder, sofern er entsteht, fortbestehen wird; wegen fehlenden oder illiquiden Handels mit den Teilschuldverschreibungen kann es zu verzerrter Preisbildung oder zur Unmöglichkeit des Verkaufs der Teilschuldverschreibungen kommen.</li> <li>• Anleger unterliegen einem Inflationsrisiko. Dadurch kann die Realverzinsung aus der Investition in die Teilschuldverschreibungen verringert werden.</li> <li>• Anleger unterliegen dem Risiko, dass die Emittentin die Teilschuldverschreibungen aus Steuergründen kündigt.</li> <li>• Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass die Emittentin weiteres Fremdkapital aufnimmt. Die Emittentin kann Transaktionen tätigen, die nicht im Interesse der Anleihegläubiger sind, oder es kann aus anderen Gründen zu Interessenskonflikten zwischen der Emittentin und den Anleihegläubigern kommen.</li> <li>• Risiken bestehen aufgrund einer strukturellen Nachrangigkeit der Teilschuldverschreibungen gegenüber anderen von der Emittentin und deren Tochtergesellschaften aufgenommenen Finanzierungen.</li> <li>• Der mandatierte Bookrunner kann zur Erhöhung der Attraktivität der</li> </ul>

	<p>Zeichnung der Teilschuldverschreibungen durch institutionelle Investoren diesen Zeichnungsprovisionen gewähren. Dies kann sich nachteilig auf den Marktpreis der Teilschuldverschreibungen auswirken.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Im Fall eines vorzeitigen Verkaufs, bei Tilgung zu Laufzeitende sowie bei vorzeitiger Kündigung der Teilschuldverschreibungen besteht für Anleger das Risiko, eine niedrigere als erwartete Rendite zu erzielen und keine entsprechenden Wiederveranlungsmöglichkeiten zu finden.</li> <li>• Zur Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen kann die Emittentin auf eine Refinanzierung angewiesen sein.</li> <li>• Die auf Euro lautenden Teilschuldverschreibungen können für solche Anleger ein Währungsrisiko bedeuten, für die der Euro eine Fremdwährung darstellt; ferner könnten Regierungen und zuständige Behörden künftig Devisenkontrollen einführen.</li> <li>• Ein Anleihegläubiger der festverzinslichen Teilschuldverschreibungen ist dem Risiko ausgesetzt, dass der Preis dieser Teilschuldverschreibungen aufgrund von Änderungen des Marktzinses sinkt.</li> <li>• Verschlechtert sich die Bonität der Emittentin, kann dies zu einem geringeren Kurswert der Teilschuldverschreibungen führen. Im Falle einer Insolvenz der Emittentin kann es zu einem Totalverlust bei den Anleihegläubigern kommen.</li> <li>• Der Widerruf oder die Aussetzung des Handels mit den Teilschuldverschreibungen (oder auch die mangelnde Handelszulassung) kann zu einer verzerrten Preisbildung oder zur Unmöglichkeit des Verkaufs der Teilschuldverschreibungen führen.</li> <li>• Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass ihre Veranlagungsentscheidung falsch war oder der Erwerb der Teilschuldverschreibungen mit Fremdmitteln erfolgte, die nicht zurückgeführt werden können.</li> <li>• Änderungen anwendbarer Gesetze, Verordnungen oder der Verwaltungspraxis sowie steuerlicher Rahmenbedingungen bergen Risiken für die Emittentin, die Teilschuldverschreibungen und die Anleihegläubiger.</li> <li>• Verändert sich die Steuerrechtslage, kann dies nachteilige Auswirkungen auf die Anleger haben.</li> <li>• Der Bookrunner kann unter gewissen Voraussetzungen von der beabsichtigten Emission von Teilschuldverschreibungen zurücktreten.</li> <li>• Transaktionskosten und Spesen können die Rendite der Teilschuldverschreibungen erheblich verringern.</li> <li>• Anleger sind vom Funktionieren der Clearingsysteme abhängig.</li> </ul>
--	--

	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Der Erwerb der Teilschuldverschreibungen durch potenzielle Anleger kann gegen Gesetze verstoßen.</li> <li>• Anleger dürfen sich nicht auf Meinungen und Prognosen verlassen.</li> <li>• Anleger unterliegen ohne Beratung dem Risiko, dass die Teilschuldverschreibungen für sie nicht geeignet sein können.</li> <li>• Anleger haben keine unternehmerischen Mitwirkungsrechte.</li> <li>• Für die Berechnung der Eigenkapitalquote der Emittentin sind die zum Zeitpunkt der Emission anwendbaren IFRS-Bestimmungen anwendbar.</li> <li>• Anleger unterliegen möglicherweise den Regelungen zu FATCA.</li> </ul>
--	---

<b>Abschnitt E - Angebot</b>	
<b>E.2b</b>	<b>Gründe für das Angebot, Zweckbestimmung der Erlöse, geschätzte Nettoerlöse.</b>
	<p>Die Emittentin nimmt an, dass der Bruttoerlös der Emission bis zu EUR 75.000.000,00, im Fall der Aufstockung bis zu EUR 100.000.000,00, betragen wird, abhängig davon, in welchem Ausmaß Teilschuldverschreibungen gezeichnet werden. Die geschätzten Gesamtkosten für die Emission betragen etwa 1,5% des Emissionserlöses. Diese decken die Führungsprovision für den Bookrunner, etwaige Verkaufsprovisionen und sonstige Nebenkosten (Rechtsberatung, Marketingmaßnahmen, Prospektbilligungs- und Listingkosten etc) ab, die von der Emittentin getragen werden.</p> <p>Die Emittentin beabsichtigt den Erlös aus der Emission der Teilschuldverschreibungen für die Realisierung bestehender und neuer Projekte, insbesondere für die geplante verstärkte Tätigkeit in den Heimmärkten Österreich, Deutschland und Polen zu verwenden, sowie einen Aufbau eines Liquiditätsvorrats für potenzielle Unternehmensakquisitionen zu ermöglichen. Weiters dienen die Erlöse zur Optimierung der Finanzierungsstruktur und der Stärkung der Finanzkraft, sowie zur teilweisen Refinanzierung bestehender Finanzverbindlichkeiten.</p>
<b>E.3</b>	<b>Beschreibung der Angebotskonditionen.</b>
	<p>Der Ausgabekurs (Emissionskurs) wird 100,00 % betragen.</p> <p>Das Angebot findet im Form eines öffentlichen Angebot in Österreich und Deutschland sowie in Form einer Privatplatzierung in bestimmten Staaten mit Ausnahme der Vereinigten Staaten von Amerika sowie Kanada, Australien und Japan gemäß den jeweils anwendbaren Ausnahmebestimmungen für Privatplatzierungen statt.</p>

Die Frist für das Zeichnungsangebot beginnt voraussichtlich am oder um den 26.11.2015 und endet voraussichtlich am 04.12.2015, 12.00 Uhr.

Es gibt keine festgelegten Tranchen der Teilschuldverschreibungen für das Angebot. Es gibt keine Mindest- oder Höchstbeträge für Zeichnungsangebote für Teilschuldverschreibungen. Anleger können Zeichnungsangebote jeglicher Höhe beginnend ab dem Nennbetrag einer Teilschuldverschreibung abgeben.

Die Emittentin behält sich das Recht vor, den Angebotszeitraum zu verlängern oder zu verkürzen oder das Angebot ganz abzubrechen. Jede Verkürzung oder Verlängerung des Angebotszeitraums sowie weitere Angebotszeiträume oder die Beendigung des Öffentlichen Angebots der Teilschuldverschreibungen wird in einem Nachtrag zu diesem Prospekt veröffentlicht und bei der FMA zur Billigung eingereicht werden.

Im Rahmen des Zeichnungsangebots werden - solange keine Überzeichnung vorliegt - die eingegangenen Zeichnungsangebote grundsätzlich vollständig zugeteilt, es sei denn, die Emittentin hat das Angebot zwischenzeitlich vorzeitig abgebrochen oder vorzeitig beendet. Sobald eine Überzeichnung vorliegt, erfolgt die Zuteilung nach Abstimmung mit der Emittentin durch den Bookrunner.

Im Übrigen ist die Emittentin zusammen mit dem Bookrunner berechtigt, Zeichnungsangebote zu kürzen oder einzelne Zeichnungen zurückzuweisen. Ansprüche in Bezug auf bereits erbrachte Zeichnungsgebühren und im Zusammenhang mit der Zeichnung entstandene Kosten eines Anlegers richten sich allein nach dem Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger und dem Kreditinstitut, bei dem er sein Zeichnungsangebot abgegeben hat. Anleger, die Zeichnungsangebote über die Zeichnungsfunktionalität der Frankfurter Wertpapierbörse abgegeben haben, können bei ihrer Depotbank die Anzahl der ihnen zugeteilten Teilschuldverschreibungen erfragen.

"Zinsperiode" bezeichnet den Zeitraum vom Verzinsungsbeginn (einschließlich) bis zum ersten Zinszahlungstag (ausschließlich) bzw von jedem Zinszahlungstag (einschließlich) bis zum jeweils darauf folgenden Zinszahlungstag (ausschließlich). Der Zeitraum von 09.06. eines jeden Jahres (einschließlich) bis 08.12. dieses Jahres (einschließlich) wird dabei als "Zinsperiode 1" bezeichnet, der Zeitraum von 09.12. eines jeden Jahres (einschließlich) bis 08.06. des nachfolgenden Jahres (einschließlich) wird dabei als "Zinsperiode 2" bezeichnet.

Die Teilschuldverschreibungen werden mit einem Zinssatz von 4,25 % jährlich vom Nennbetrag verzinst, zahlbar halbjährlich im Nachhinein jeweils am 09.06. und am 09.12. eines jeden Jahres, erstmalig am 09.06.2016. Die Verzinsung beginnt am 09.12.2015 (einschließlich) und endet mit dem der Fälligkeit der einzelnen Teilschuldverschreibungen vorangehenden Tag. Der Zinssatz beträgt 4,25 % p.a. Sinkt die Eigenkapitalquote der Emittentin (wie nachstehend definiert) während der Laufzeit der UBM-Anleihe 2015-2020 unter 25 %, so werden die Teilschuldverschreibungen mit einem Zinssatz von 6,25 % vom Nominale jährlich für die jeweils zwei nachfolgenden Zinsperioden (jeweils Zinsperiode 1 und Zinsperiode 2) verzinst. Erreicht oder übersteigt die Eigenkapitalquote der Emittentin je-

	<p>weils in Zinsperiode 2 wieder 25 %, beträgt die Verzinsung wieder 4,25 % jährlich vom Nennwert, jeweils ab der nachfolgenden Zinsperiode 1. "Eigenkapitalquote der Emittentin" bedeutet in diesem Zusammenhang den Quotienten aus x) Eigenkapital und y) Bilanzsumme, wobei diese Bilanzpositionen jeweils auf konsolidierter Basis für die Emittentin ausschließlich gemäß den zum Zeitpunkt der Emission der UBM-Anleihe 2015-2020 anwendbaren Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) zu berechnen sind. Die Emittentin verpflichtet sich, die "Eigenkapitalquote der Emittentin", die wie in diesem Punkt beschrieben berechnet wird, während der Laufzeit der Anleihe innerhalb von vier Wochen nach Feststellung des jeweiligen Konzernabschlusses der Emittentin gemäß Punkt 15. der Anleihebedingungen zu veröffentlichen und die Zahlstelle hierüber zu informieren, sofern diese "Eigenkapitalquote der Emittentin" nicht im jeweiligen Jahresfinanzbericht enthalten ist. Unterjährige Über- oder Unterschreitungen, auch wenn diese etwa im Halbjahresfinanzbericht oder in den Quartalsberichten der Emittentin oder in anderer Weise veröffentlicht werden, bleiben unberücksichtigt.</p> <p>Die Teilschuldverschreibungen sind am 09.12.2020 zum Nennwert zur Rückzahlung fällig.</p>
<b>E.4</b>	<b>Beschreibung aller für die Emission/das Angebot wesentlichen Interessen und Interessenskonflikte.</b>
	<p>Die Emittentin hat das Interesse, am Kapitalmarkt zusätzliche Finanzmittel aufzunehmen, um diese der in diesem Prospekt beschriebenen Verwendung zuzuführen.</p> <p>Der Bookrunner hat das Interesse, durch die Führung der Emission branchenübliche Provisionseinnahmen zu generieren.</p> <p>Die Emittentin trägt die Gesamtkosten der Emission, die mit rund 1,5% des Emissionsvolumens geschätzt werden.</p> <p>Der Bookrunner oder ihm nahestehende Gesellschaften können von Zeit zu Zeit im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, gesondert oder gemeinsam, über die Transaktion hinausgehende Geschäftsbeziehungen im Rahmen von zB Anlage-, Beratungs- oder Finanztransaktionen mit der Emittentin führen und diese auch zukünftig weiterführen.</p> <p>Nach Ansicht der Emittentin bestehen darüber hinaus keine Interessenskonflikte.</p>
<b>E.7</b>	<b>Schätzung der Ausgaben, die dem Anleger vom Emittenten oder Anbieter in Rechnung gestellt werden.</b>
	<p>Die Emittentin stellt den Anlegern keine Kosten in Rechnung.</p> <p>Anlegern, die Teilschuldverschreibungen zeichnen, können übliche Spesen und Gebühren von ihren jeweiligen Kreditinstituten vorgeschrieben werden.</p>

## **RISIKOFAKTOREN**

### **ALLGEMEINES**

Anleger sollten bei der Entscheidung über einen Erwerb von Teilschuldverschreibungen der Emittentin im Rahmen dieses Angebots zusätzlich zu allen sonstigen Informationen, die in diesem Prospekt enthalten sind, insbesondere die nachfolgenden Sachverhalte und Darstellungen gesondert in Betracht ziehen und sorgfältig abwägen. Diese Sachverhalte und Darstellungen könnten dazu führen, dass in künftigen Berichtsperioden die Ergebnisse der Emittentin hinter den Erwartungen der Analysten und Anleger zurückbleiben, wodurch es zu Kursrückgängen der Teilschuldverschreibungen, die Gegenstand dieses Prospekts sind, kommen kann. Auch ein vollständiger Verlust des eingesetzten Kapitals kann nicht ausgeschlossen werden. Die nachfolgenden Risikofaktoren sind aus Sicht der Emittentin die wesentlichsten Risikofaktoren, erheben aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Alle zukunftsgerichteten Aussagen in diesem Kapitel und in diesem Prospekt sind mit Risiken und Unsicherheiten verbunden. Sie basieren auf den der Emittentin zum Datum dieses Prospekts zugänglichen Informationen und bestimmten, nach Ansicht der Emittentin, vertretbaren Annahmen. Weder die Emittentin noch ein Dritter, insbesondere der Bookrunner, übernehmen irgendeine Verpflichtung zur Aktualisierung dieser zukunftsgerichteten Aussagen nach Abschluss des öffentlichen Angebots der Teilschuldverschreibungen. Die tatsächlichen Ergebnisse der Emittentin können aufgrund der Realisierung unterschiedlicher Risikofaktoren wesentlich von den in diesen zukunftsgerichteten Aussagen in Aussicht gestellten Ergebnissen abweichen. Der Eintritt eines oder mehrerer der in diesem Teil des Prospekts oder an anderen Stellen des Prospekts enthaltenen Risiken kann einzeln oder zusammen mit anderen Umständen die Geschäftstätigkeit des UBM-Konzerns wesentlich beeinträchtigen und nachteilige Auswirkungen auf seine Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Die hier dargestellten Risiken könnten auch kumulativ eintreten und sich dadurch gegenseitig verstärken. Außerdem könnten andere, derzeit nicht bekannte oder als nicht wesentlich eingestufte Risiken die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin beeinträchtigen.

Die gewählte Reihenfolge der Risikofaktoren enthält weder eine Aussage über die Eintrittswahrscheinlichkeit noch über das Ausmaß oder die Bedeutung der einzelnen Risiken. Weitere Risiken und Unsicherheiten, die der Emittentin gegenwärtig nicht bekannt sind, könnten die Geschäftstätigkeit des UBM-Konzerns beeinträchtigen und wesentlich nachteilige Auswirkungen auf seine Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben. Der Börsenkurs der Teilschuldverschreibungen könnte aufgrund des Eintritts jedes dieser Risiken fallen und Anleger könnten ihr eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verlieren.

Die nachfolgend angeführten Risiken können sich zudem rückwirkend betrachtet als nicht abschließend herausstellen und daher nicht die einzigen Risiken sein, denen die Emittentin oder der UBM-Konzern ausgesetzt sein können. Weitere Risiken, Aspekte und Unsicherheiten, die der Emittentin gegenwärtig nicht bekannt sind oder von ihr als nicht wesentlich eingeschätzt werden, können von Bedeutung sein. Der Börsenkurs der Teilschuldverschreibungen der Emittentin könnte aufgrund des Eintritts jedes dieser Risiken fallen und Anleger können ihr eingesetztes Kapital ganz oder teilweise verlieren.

Sofern in diesen Risikofaktoren auf die Emittentin hingewiesen wird, ist auch der UBM-Konzern erfasst, und umgekehrt, außer es ergibt sich Gegenteiliges ausdrücklich aus dem Text.

Dieser Prospekt ersetzt nicht die in jedem individuellen Fall unerlässliche Beratung durch ein Kreditinstitut, einen Finanz- oder Anlageberater, einen Rechtsanwalt oder einen Steuerberater.

## **MARKTBEZOGENE RISIKEN**

**Der UBM-Konzern ist Schwankungen von Nachfrage und Marktpreisen bei Immobilieninvestments und –verkäufen ausgesetzt und seine Fähigkeit, über Immobilien zu disponieren, ist von der Marktliquidität abhängig.**

Der UBM-Konzern entwickelt Immobilien in verschiedenen Asset-Klassen (Wohnen, Büro, Hotel und Gewerbe) zum Zweck der späteren Veräußerung an Immobilieninvestmentgesellschaften, institutionelle Investoren (wie zB Immobilienfonds oder Versicherungsgesellschaften), Unternehmen, die beabsichtigen Immobilien für sich selbst zu nutzen, sowie an Privatpersonen (im Fall von Wohnimmobilien werden diese Einheit für Einheit verkauft). Darüber hinaus beabsichtigt der UBM-Konzern auch materielle Teile seines aktuellen Immobilienbestands zu veräußern. Immobilien sind Investitionen, die durch die begrenzte Liquidität und hohe Volatilität der Marktwerte gekennzeichnet sind. Die Nachfrage nach Immobilieninvestments (und nach Investitionen in bestimmte Asset-Klassen) schwankt erheblich im Laufe der Zeit auf Grund einer Reihe von Faktoren, wie etwa der allgemeinen wirtschaftlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen, Zinssätzen, Verfügbarkeit von Finanzierungen, die Stimmung und Markteinschätzung der Anleger und der relativen Attraktivität im Vergleich zu anderen Anlagemöglichkeiten. Folglich können Marktpreise für Immobilien im Laufe der Zeit erheblich schwanken. Jede negative Veränderung des Investitionsumfelds für Immobilien in den Märkten, in denen der UBM-Konzern tätig ist, kann negative Auswirkungen auf die Marktpreise und die Marktliquidität haben, wodurch es schwierig oder sogar unmöglich für den UBM-Konzern werden kann, Immobilien mit einem Gewinn oder innerhalb des erwarteten Zeitrahmens zu veräußern. Sollte der UBM-Konzern Teile seines Portfolios rasch verkaufen müssen oder, aus welchem Grund auch immer, Verkäufe beschleunigen müssen, um etwa Mittel für das operative Geschäft zu generieren, kann sich dies negativ auf die Verhandlungsposition auswirken und das Gesamtrisiko erhöhen. Es ist auch möglich, dass bestimmte Liegenschaften gar nicht verkäuflich sind. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Nach Ansicht des Managements der Emittentin profitieren die Immobilienmärkte derzeit von der anhaltenden expansiven Geldpolitik der Notenbanken und extrem niedrigen Zinsen, die Investitionen in Investment-Grade-Schuldtitel erheblich weniger attraktiv gemacht haben und einen Anstieg von Preisen anderer Vermögenswerte, wie etwa Immobilien, hervorgerufen haben. Jede Veränderung der makroökonomischen Umstände (insbesondere eine Erhöhung des Marktzinssniveaus) und der Notenbankpolitik kann das für Investitionen in Immobilien zur Verfügung stehende Kapital verringern, Investitionen in Immobilien weniger attraktiv machen und somit einen erheblich negativen Einfluss auf die Immobilienmärkte haben.

Der UBM-Konzern beabsichtigt unter Ausnutzung der aktuell positiven Immobilienmärkte weiter zu wachsen. Negative Auswirkungen auf die Immobilienmärkte können dazu führen, dass

der UBM-Konzern seine Wachstumsziele verfehlt. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

**Die Finanz- und Wirtschaftskrise, welche im Jahr 2008 begonnen hat, inklusive der nachfolgenden europäischen Staatsschuldenkrise, hatten wesentliche Auswirkungen auf die Märkte, in denen der UBM-Konzern tätig ist. Diese Auswirkungen könnten sich zukünftig weiter verstärken oder länger andauern als angenommen.**

Die Nachfrage nach Immobilien, insbesondere nach Büro- und Gewerbeimmobilien, ist durch die allgemeine Wirtschaftslage betroffen. Seit 2008 wurde das allgemeine Wirtschaftswachstum in Europa negativ durch die Finanz- und Wirtschaftskrise und die europäische Staatsschuldenkrise beeinflusst. Die anhaltende europäische Schuldenkrise in einigen Ländern kann einen negativen Einfluss, insbesondere auf die Finanzmärkte sowie auf die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung in Europa als Ganzes, haben, was sich entsprechend negativ auf die Immobilienmärkte auswirken kann. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die Finanz- und Wirtschaftskrise, einschließlich der Euro-Schuldenkrise, führte zu einer Einschränkung der Bereitschaft von Fremdkapitalgebern, Finanzierungen zu gewähren, insbesondere an Unternehmen, die im Bereich der Immobilienentwicklung tätig sind. Die (Re-)Finanzierung des UBM-Konzerns auf den Kredit- und Kapitalmärkten könnte zukünftig verknappt oder nur zu erheblich ungünstigeren oder nur unwirtschaftlichen Konditionen möglich sein. Die Verwirklichung dieses Risikos kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

**Der UBM-Konzern ist abhängig von den Immobilienmärkten, in denen er tätig ist.**

Der UBM-Konzern konzentriert seine Entwicklungsaktivitäten auf die Heimmärkte Österreich (mit einem Schwerpunkt auf Wien, aber auch auf Salzburg und Graz), Deutschland (mit einem Schwerpunkt auf Berlin, München und Frankfurt) und Polen (mit einem Schwerpunkt auf Warschau und Krakau). Auf opportunistischer Basis werden Projekte vereinzelt auch in anderen europäischen Staaten wie den Niederlanden, Frankreich und der Tschechischen Republik durchgeführt. Ein wesentlicher Teil des Immobilienportfolios des UBM-Konzerns befindet sich in diesen Staaten. Der UBM-Konzern ist auch von den Marktbedingungen in diesen Regionen und den jeweiligen Städten abhängig, in denen sich die Immobilien befinden. Es besteht das Risiko, dass es der UBM-Konzern nicht schafft, Immobilien in diesen Regionen für Entwicklungszwecke zu erwerben. Es besteht auch das Risiko, dass nur Immobilien erworben werden können, deren Entwicklung wenig attraktiv ist oder die nur schwer veräußerbar sind. Darüber hinaus könnte der UBM-Konzern aufgrund der oftmals mehrere Jahre dauernden Entwicklung von Immobilien nicht in der Lage sein, auf einen möglichen Rückgang der Nachfrage bestimmter Asset-Klassen von Immobilien zeitnah zu reagieren. Die Nachfrage nach Immobilien kann unter anderem durch die demografischen Veränderungen in den Heimmärkten des UBM-Konzerns beeinträchtigt werden. Darüber hinaus, soweit der UBM-Konzern Erträge aus dem Verkauf von Immobilien erwirtschaftet, hängt der Marktwert von wirtschaftlichen Konditionen in den relevanten regionalen Immobilienmärkten ab. Ein Rückgang der Nachfrage nach Immo-

bilien, eine allgemeine Wirtschaftskrise, eine Verschlechterung der anderen makroökonomischen Indikatoren oder ungünstige demografische Veränderungen, vor allem in Österreich, Deutschland oder Polen, könnten daher, einzeln oder gemeinsam, einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

## **GESCHÄFTSBEZOGENE RISIKEN**

### **Der UBM-Konzern muss laufend neue Entwicklungsprojekte identifizieren und sichern, um konkurrenzfähig zu bleiben.**

Um Immobilienprojekte entwickeln zu können, muss der UBM-Konzern laufend neue Grundstücke und/oder entsprechende Immobilien identifizieren und erwerben, die sich für die Immobilienentwicklung eignen. Es kann nicht garantiert werden, dass der UBM-Konzern auch künftig in der Lage sein wird, solche Immobilien zu identifizieren und zu erwerben.

Der UBM-Konzern steht dabei auch in Konkurrenz mit anderen lokalen, regionalen und internationalen Immobilienentwicklern und Immobilienanlagegesellschaften, die solche Immobilien ebenfalls suchen. Es gibt keine oder nur geringe Eintrittsbarrieren für neue Marktteilnehmer, sodass sich der Wettbewerb zunehmend intensiviert. Kleine Immobilienentwickler, die nur in einer einzigen Stadt oder Region tätig sind, können oftmals flexibler agieren und könnten auch ein umfassenderes lokales Wissen und Zugangsmöglichkeiten zu Entwicklungsprojekten als der UBM-Konzern haben. Große und internationale Immobilienentwickler haben oftmals wesentlich größere finanzielle und operative Ressourcen zur Verfügung und können Skaleneffekte effektiver einsetzen. Ein Mangel an verfügbaren Immobilien (zu angemessenen Preisen) kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

### **Der UBM-Konzern unterliegt dem Entwicklungsrisiko von Immobilien- und Bauprojekten.**

Bei der Auswahl eines Projekt für eine künftige Entwicklung muss der UBM-Konzern sorgfältig alle regulatorischen Aspekte (Flächenwidmung, Bebauungspläne, etc) beurteilen und, da eine Entwicklung mehrere Jahre dauern kann, sorgfältig auch die künftige Nachfrage nach der jeweiligen Asset-Klasse in der spezifischen Region durch beispielsweise Mieter, Immobilieninvestoren oder Gewerbetreibende evaluieren. Eine unrichtige Investitionsentscheidung kann zu wesentlichen Kosten führen, wenn ein Projekt eingestellt wird oder verändert werden muss oder nicht veräußert werden kann. Ein Fehler in der Projektauswahl und/oder bei einer Investitionsentscheidung kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Die Entwicklung von Immobilienprojekten kann sich in der Praxis länger hinziehen als ursprünglich geplant und ursprünglich erwartete Erträge könnten eventuell nicht erzielt werden, etwa aufgrund von unzureichender Projektplanung, höheren Kosten, geringerer Nachfrage, stagnierenden oder fallenden Verkaufspreisen, Insolvenzen von Generalunternehmern, Bauunternehmungen oder anderen Dienstleistern, die in Entwicklungsprojekte involviert sind, sowie

allgemeinen Problemen bei der Projektentwicklung oder rechtlichen Themen (wie etwa Urheberrechte hinsichtlich architektonischer Leistungen, etc). Sollten derartige Probleme insbesondere im Zusammenhang mit großvolumigen Investitionen auftreten, kann dies zu signifikanten Verlusten führen, wenn sich die entsprechenden Projekte verzögern, oder sich die Kosten erhöhen, oder solche Projekte überhaupt beendet werden. Der UBM-Konzern könnte auch mit umweltrechtlichen Problemen, Themen des Denkmalschutzes oder archäologischen Funden konfrontiert sein. Diese Themen können dazu führen, dass ein Projekt wesentlich verändert werden muss, es sich verzögert, oder das Projekt überhaupt eingestellt werden muss. Schließlich trägt der UBM-Konzern auch das Haftungsrisiko gegenüber den Erwerbern von Wohnungen oder ganzen Immobilien, etwa aufgrund von Konstruktionsfehlern, unrichtigen Bauausführungen oder anderen Mängeln der veräußerten Immobilien. Rückstellungen für solche Mängel könnten sich als unzureichend erweisen. Außerdem besteht das Risiko, dass sich die interne Organisationsstruktur des UBM-Konzerns, insbesondere das Risikomanagement, als unzureichend herausstellen, um mögliche Haftungen zeitgerecht und vollständig zu erkennen. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

**Immobilienbewertungen könnten sich in einer Weise ändern, die nicht oder nicht in dieser Form für die Emittentin vorhersehbar waren. Dies kann in der Folge zu einem Verwertungsrisiko führen.**

Typischerweise verkauft der UBM-Konzern Büro-, Gewerbe- und Hotelimmobilien nicht unmittelbar nach der Errichtung/Entwicklung, sondern hält diese für einen begrenzten Zeitraum um den Veräußerungserlös zu optimieren. Der UBM-Konzern bilanziert solche Immobilien als Investitionen (dh Liegenschaften, die zum Zweck der Erzielung von Mieterträgen oder zur Wertsteigerung, oder für beides, gehalten werden, und die nicht vom UBM-Konzern selbst gehalten werden) zum Marktwert gemäß IAS 40. Im Gegensatz dazu werden Wohnimmobilien unverzüglich nach der Errichtung veräußert, ohne eine zwischenzeitliche Nutzung oder Vermietung. Diese Immobilien werden gemäß IAS 2 mit dem niedrigeren Wert von Anschaffungs- bzw Herstellungskosten und dem Nettoveräußerungswert abzüglich Veräußerungskosten bzw dem Marktwert bewertet.

Die Geschäftstätigkeit des UBM-Konzerns basiert maßgeblich auf den Bewertungen der von ihr gehaltenen Immobilien, weil diese Bewertungen die Grundlage für die spätere Verwertung, sei es in Form von Vermietungen oder in Form von Veräußerungen, bilden. Die Bewertung von Immobilien hängt einerseits von Marktgegebenheiten ab, andererseits aber auch in hohem Maß von Annahmen und Einschätzungen, die sich ändern können und zu einem großen Teil subjektiven Betrachtungen unterliegen. Die Festsetzung des Werts einer Immobilie zum angegebenen Stichtag durch ein Bewertungsgutachten ist nicht immer zwingend vollständig und korrekt. Der Zeitpunkt der Besichtigung einer Immobilie kann vom Zeitpunkt der Bewertung abweichen. Außerdem ist die Bewertung einer Immobilie immer von den herangezogenen Faktoren und der gewählten Bewertungsmethode abhängig. Neben dem Zustand einer Immobilie, dem Vermietungsgrad einschließlich der Dauer der Mietverhältnisse, den Instandhaltungs- und Betriebskosten sowie den erwarteten Mieteinnahmen können in einem Bewertungsgutachten insbesondere Faktoren wie Abgaben, Steuern, Transaktionskosten, mögliche Kontaminierungen von Grund und Boden oder Abschreibungen in die Bewertung einfließen. Bei der Ermittlung von Verkehrswerten sind überdies künftige Erträge teilweise bereits berücksichtigt.

Ändern sich die vom UBM-Konzern getroffenen Annahmen, etwa wegen der vorzeitigen Beendigung von Mietverhältnissen und der damit verbundenen Notwendigkeit der Suche nach neuen Mietern, längeren als erwarteten Immobilienleerständen, höheren als erwarteten Entwicklungskosten, oder geringeren als erwarteten Veräußerungserlösen, kann dies die Ertragsentwicklung des UBM-Konzerns beeinflussen. Auch die unrichtige Einschätzung der Standortattraktivität von Hotel-, Büro-, Wohn- oder Gewerbeimmobilien kann die Ertragsentwicklung des UBM-Konzerns beeinflussen. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

**Die Bewirtschaftung von Hotels birgt Risiken, welche insbesondere in der Beendigung von Hotelmanagement- und Hotelbetriebsverträgen ohne neue Vertragspartner für die Fortsetzung des Hotelbetriebs sowie in der Einhaltung von Rechtsvorschriften bestehen.**

Der UBM-Konzern entwickelt auch Hotelimmobilien, die nach der Fertigstellung in der Regel noch für einen bestimmten Zeitraum bewirtschaftet werden, um im Rahmen einer Veräußerung einen "Track-Record", somit eine erfolgreiche Bewirtschaftung über einen längeren Zeitraum hindurch, und somit einen höheren Veräußerungserlös erzielen zu können. Zusätzlich betreibt der UBM-Konzern oftmals auch nach der Veräußerung von Hotelimmobilien die entsprechenden Hotels, sofern dies von den Erwerbern gewünscht wird.

Im Rahmen der Hotelbewirtschaftung ist der operative Hotelbetrieb stets an Hotelmanagement- und Hotelbetriebsgesellschaften ausgelagert. Beendet eine solche Gesellschaft den Hotelmanagement- und Hotelbetriebsvertrag vorzeitig, oder endet ein solcher Vertrag durch Zeitablauf, und kann die Emittentin keinen neuen oder keinen geeigneten Partner zum Management und Betrieb des jeweiligen Hotels finden, oder nicht zu angemessenen Konditionen, kann dies zur Folge haben, dass die von der Emittentin gehaltenen Hotels nicht betrieben werden können.

Die Administration und die Führung des Hotelpersonals sowie das Weisungsrecht gegenüber dem Hotelpersonal sind regelmäßig an die jeweiligen Hotelmanagement- und Hotelbetriebsgesellschaften übertragen. Die Hotelmanagement- und Hotelbetriebsgesellschaften sind auch für die Lohnabrechnung, die ordnungsgemäße Abführung von Sozialversicherungsabgaben und die Auszahlung von Löhnen und Gehältern verantwortlich. Die Anstellungsverhältnisse des Hotelpersonals bestehen jedoch mit den lokalen Konzerngesellschaften des UBM-Konzerns, nicht aber mit den Hotelmanagement- und Hotelbetriebsgesellschaften. Es besteht das Risiko, dass sich Arbeitnehmer an die Emittentin als ihren unmittelbaren Arbeitgeber bei Rechtsstreitigkeiten wenden, und dass sich die Überwälzung der Arbeitgeberpflichten auf die Hotelmanagement- und Hotelbetriebsgesellschaften als nicht oder nicht vollständig durchsetzbar erweist. Dies könnte zu einer weitreichenden Haftung der Emittentin, etwa für Sozialversicherungsabgaben oder Lohn- und Gehaltsstreitigkeiten, führen.

Materialisieren sich einzelne oder mehrere dieser Risiken, kann dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

**Ausfälle von Mietzinszahlungen, Mietzinsreduktionen, hohe Leerstandsrate sowie allgemein die Unfähigkeit, Immobilien zu vorteilhaften Konditionen zu vermieten, können sich negativ auf den UBM-Konzern auswirken.**

Als Teil des Immobilienentwicklungsprozesses vermietet der UBM-Konzern oftmals auch Büro- und Gewerbeimmobilien für eine bestimmte Dauer, um dadurch die Vermietungsfähigkeit zu demonstrieren und in der Folge hohe Veräußerungserlöse generieren zu können. Die somit erzielten Mieteinkünfte tragen somit zur Deckung der allgemeinen Verwaltungskosten des UBM-Konzerns bei und sind auch unabhängig von Verkäufen von Projekten. Die Verwaltung dieser Immobilien birgt zahlreiche Risiken in sich, unter anderem:

- *Geringe Nachfrage.* Eine geringe Nachfrage nach einer Immobilie in einem oder in allen Märkten, in denen der UBM-Konzern tätig ist, kann zu höheren Leerstandsrate und wesentlich geringeren Mieteinnahmen führen. Geringe Nachfrage könnte den UBM-Konzern auch zwingen, seine Immobilien zu weniger vorteilhaften Konditionen zu vermieten, oder an Mieter, die hinsichtlich Mietzinsausfalls aufgrund geringer Kreditwürdigkeit ein höheres Risiko darstellen.
- *Kreditwürdigkeit der Mieter.* Im Fall eines Zahlungsausfalls durch einen Mieter, oder einer Kündigung des Mietverhältnisses könnte der UBM-Konzern Verluste der Mieteinkünfte erleiden. Im Fall der Wiedervermietung besteht das Risiko, dass die Mietverhältnisse zu ungünstigeren Konditionen als ursprünglich abgeschlossen werden.
- *Mietdauer.* Die Konditionen, zu denen Mietverträge abgeschlossen werden, beinhalten die Höhe des Mietzinses, aber auch zusätzliche Faktoren, die für einen Immobilieninvestor relevant sind, wie etwa die Dauer von Kündigungsverzicht. Die Verhandlungsposition des UBM-Konzerns kann durch zahlreiche Faktoren beeinträchtigt sein, wie etwa Überangebot oder geringe Nachfrage hinsichtlich der jeweiligen Immobilie oder Asset-Klasse an einem bestimmten Ort, oder überhaupt in den Märkten, in denen der UBM-Konzern tätig ist, oder unvorteilhafte Trends in lokalen Märkten.
- *Immobilien-spezifische Risiken.* Der UBM-Konzern könnte von Mietzinsausfällen, Mietzinsreduktionen oder erhöhten Leerständen betroffen sein, etwa wenn die Orte, an denen sich die Immobilien des UBM-Konzerns befinden, unattraktiv werden, oder wenn sich die Nachfrage nach solchen Immobilien aus anderen Gründen, etwa aufgrund lokaler Marktverhältnisse, verringert. Dies würde zu einem Rückgang von Mieteinnahmen führen. Der UBM-Konzern ist auch in solchen Fällen verpflichtet, die Immobilien weiterhin zu verwalten und zu erhalten. Auch ein Versagen des UBM-Konzerns, die Immobilien in einem entsprechenden Zustand zu erhalten, kann zu einem Verlust von Mieteinnahmen führen.

Neben fehlenden Mieteinnahmen beeinflusst jede sinkende oder fehlende Nachfrage nach Immobilien in Märkten, in denen der UBM-Konzern tätig ist, auch den späteren Verkaufserlös der betreffenden Immobilien in diesen Märkten und kann – insbesondere im Zusammenhang mit einem sich verschlechternden Track Record des UBM-Konzerns bei der Veräußerung von Immobilien – zu erheblich niedrigeren Verkaufserlösen führen.

Jeder der oben genannten Faktoren, alleine oder gemeinsam mit anderen Faktoren, kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

**Die Emittentin unterliegt verschiedenen Preisänderungs- und Marktrisiken, einschließlich Schwankungen von Zinssätzen und Rohstoffpreisen.**

Das Preisänderungsrisiko umfasst im Wesentlichen Schwankungen des Marktzinssatzes und der Marktpreise sowie Änderungen der Wechselkurse. Da die Mieteinnahmen der Emittentin nicht nur indexgebunden sind, sondern die Mietverträge ausländischer Objekte (die nahezu ausschließlich mit internationalen Konzernen abgeschlossen werden) zudem auf Hartwährungsverträgen basieren, kann die Emittentin durch Währungsabwertungen in den Ländern Zentral- und Osteuropas einem erhöhten Risiko ausgesetzt sein. Die Emittentin bedient sich als Immobilienentwickler häufig, insbesondere außerhalb des Euro-Raums, Fremdfinanzierungen, insbesondere basierend auf dem 3-Monats- und dem 6-Monats-EURIBOR. Eine Änderung von Zinssätzen, insbesondere ein Anstieg kurzfristiger Zinssätze, kann negative Auswirkungen auf die Zinszahlungen des UBM-Konzerns sowie künftige Fremdfinanzierungskosten haben. Zusätzlich können Änderungen bei Zinssätzen eine negative Auswirkung auf die Bewertung der Immobilien und/oder der Finanzverbindlichkeiten, wie etwa Betriebspensionen oder anderen langfristigen Verpflichtungen gegenüber Mitarbeitern, haben. Diese Faktoren können einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Ein Anstieg des Euros im Verhältnis zu anderen Währungen wirkt sich tendenziell nachteilig auf die Vermögens- und Ertragslage des UBM-Konzerns aus. Darüber hinaus beeinträchtigen Wechselkursschwankungen die Vergleichbarkeit der Finanzausweise über verschiedene Perioden hinweg. Als Immobilienentwickler ist die Emittentin verstärkt auf Fremdunternehmen angewiesen. Die damit verbundenen Risiken hinsichtlich Qualität, Lieferterminen und Kosten könnten bei erhöhter Nachfrage zu Versorgungsschwierigkeiten führen. Die operativen Bereiche können Preissteigerungen im Energie- und Rohstoffbereich ausgesetzt sein. Fehlt es an der Möglichkeit Preisveränderungen an die Endkunden weiterzugeben, können diese Faktoren einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Im Zusammenhang mit dem operativen Geschäftsbetrieb kann der UBM-Konzern auch von Preissteigerungen von Energie und Rohstoffen betroffen sein. Sollte der UBM-Konzern nicht in der Lage sein, derartige Preiserhöhungen an Kunden und/oder Mieter weiterzugeben, kann dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

**Der UBM-Konzern ist dem Risiko von Fremdwährungsschwankungen ausgesetzt.**

Bei allen Aktivitäten des UBM-Konzerns außerhalb der Eurozone besteht ein Fremdwährungsrisiko. Dies betrifft insbesondere die Aktivitäten des UBM-Konzerns in Polen im Hinblick auf den polnischen Zloty und, in geringerem Ausmaß, auch die Aktivitäten in der Tschechischen Republik

hinsichtlich der tschechischen Krone. Projektentwicklungen außerhalb der Eurozone werden üblicherweise von lokalen Bauunternehmungen ausgeführt, die in lokaler Währung bezahlt werden, abgesehen von technischem Equipment, das üblicherweise in Euro angeschafft wird. Projektfinanzierungen werden jedoch typischerweise in Euro abgeschlossen. Mietverträge außerhalb der Eurozone (die fast durchgehend mit internationalen Unternehmen abgeschlossen sind) werden üblicherweise in Euro abgeschlossen. Grundsätzlich hat eine Aufwertung des Euro zu lokalen Währungen eine negative Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns. Schwankungen von Wechselkursen können generell einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

Da die Konzernabschlüsse des UBM-Konzerns in Euro erstellt werden, können Schwankungen von Wechselkursen zusätzlich eine negative Auswirkung auf die Bewertung der Vermögenswerte von konsolidierten Tochtergesellschaften außerhalb der Eurozone haben, was sich im Endergebnis auch negativ auf die konsolidierten Ergebnisse des UBM-Konzerns auswirkt. Wechselkursschwankungen können auch die Vergleichbarkeit von Finanzdaten über mehrere Jahre hinweg erschweren.

**Die Immobilien des UBM-Konzerns sind überwiegend mit objektbezogenen Finanzierungen belastet. Die Rückführung erfolgt üblicherweise zu jenem Zeitpunkt, wenn eine Immobilie verkauft wird, sodass der verbleibende Erlös zwingend niedriger ist als der Verkaufspreis.**

Der UBM-Konzern finanziert die Entwicklung von Immobilien üblicherweise mit Fremdmitteln (außer bei bestimmten Wohnbauprojekten, bei denen die Finanzierung teilweise über die von den Wohnungserwerbern je nach Baufortschritt bereitgestellten Mitteln erfolgt (Bauträgergeschäft)). Üblicherweise erhalten die finanzierenden Kreditinstitute als Besicherung für die erteilten Kreditfinanzierungen Hypotheken, die grundbücherlich registriert werden. Im Fall der Veräußerung einer Immobilie werden die damit verbundenen Verbindlichkeiten zuerst getilgt, sodass der zufließende Erlös in der Regel geringer ist als der Verkaufspreis. Sollte eine Immobilie rasch veräußert werden müssen, aus welchem Grund auch immer, insbesondere, wenn eine hypothekarisch belastete Immobilie veräußert werden muss, um Gläubiger zu befriedigen, kann dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen. Sollte der UBM-Konzern nicht in der Lage sein, einen Veräußerungserlös für eine Immobilie zu erzielen, der höher ist, als die mit einer solchen Immobilie verbundenen Verbindlichkeiten, kann dies dazu führen, dass der UBM-Konzern einen Verlust erwirtschaftet.

**Dem UBM-Konzern könnte es nicht gelingen, sein Portfolio von Entwicklungsprojekten sowie das Immobilienportfolio angemessen zu diversifizieren.**

Der UBM-Konzern ist ein europäischer Immobilienentwickler mit speziellem Fokus auf Wohn-, Hotel- und Büroimmobilien in Österreich, Deutschland und Polen, wobei auf projektbezogener und opportunistischer Basis auch in anderen europäischen Staaten Projekte durchgeführt werden. Der UBM-Konzern strebt eine Risikominimierung dadurch an, dass in verschiedenen Staaten und in verschiedenen Asset-Klassen Immobilienprojekte durchgeführt werden. Unterschiedliche Faktoren, wie etwa die eingeschränkte Verfügbarkeit von Entwicklungsprojekten, unrichtige Managementeinschätzungen, etc, können dazu führen, dass der UBM-Konzern nicht in der Lage ist, die angestrebte Risikodiversifizierung zu erreichen. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit

der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

### **Die Emittentin unterliegt dem Risiko aus Rechtsstreitigkeiten.**

Neben den geschäftstypischen Rechtsstreitigkeiten, wie insbesondere gegen Mieter, unterliegt die Emittentin als Immobilienentwicklungsgesellschaft insbesondere dem Risiko aus Streitigkeiten mit Kooperations-, Joint Venture- und Projektpartnern. Dazu kommen potenzielle Streitigkeiten aus bisherigen und zukünftigen Erwerben und Veräußerungen von Immobilien. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

### **Die durch die Finanz- und Wirtschaftskrise, einschließlich der Euro-Schuldenkrise, eingetretene Verteuerung von Finanzierungen kann sich negativ auf den UBM-Konzern auswirken.**

Die Finanz- und Wirtschaftskrise, einschließlich der Euro-Schuldenkrise, führte zu einer Einschränkung der Bereitschaft von Fremdkapitalgebern, Finanzierungen zu gewähren, insbesondere an Unternehmen, die im Bereich der Immobilienentwicklung tätig sind. Die (Re-)Finanzierung des UBM-Konzerns auf den Kredit- und Kapitalmärkten könnte zukünftig verknappt oder nur zu erheblich ungünstigeren oder nur unwirtschaftlichen Konditionen möglich sein. Die Verwirklichung dieses Risikos kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

### **Die Tätigkeit des UBM-Konzerns in Zentral- und Osteuropa ist mit besonderen volkswirtschaftlichen und politischen Risiken verbunden.**

Der UBM-Konzern ist neben seinen Heimmärkten Österreich, Deutschland und Polen in einer Vielzahl von Staaten Zentral- und Osteuropas (einschließlich Russland) opportunistisch operativ tätig und evaluiert ständig Expansionsmöglichkeiten in weitere Staaten Zentral- und Osteuropas. In einem Teil der Staaten, in denen der UBM-Konzern tätig ist oder tätig werden könnte, herrschen im Vergleich zu Österreich andere volkswirtschaftliche und politische Rahmenbedingungen. Bei seiner Tätigkeit in diesen Staaten ist der UBM-Konzern regelmäßig auf die Zusammenarbeit mit örtlichen Unternehmern und Kooperationspartnern sowie auf die Erteilung von Genehmigungen durch lokale Behörden angewiesen. Es kann auch zu einer möglichen Ungleichbehandlung gegenüber örtlichen Mitbewerbern kommen. Gleichzeitig können politische Instabilitäten einen negativen Einfluss auf die nationalen Wirtschaften haben. Ebenso besteht das Risiko der Korruption und organisierter Kriminalität. Im Hinblick auf jene Staaten, die nicht der EU angehören, ergibt sich ein zusätzliches Risiko daraus, dass erwirtschaftete Geldmittel möglicherweise nicht frei transferiert werden können. Darüber hinaus können eine weitere Verschlechterung sowie eine Verlängerung der gegenwärtig vorherrschenden schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen in den vom UBM-Konzern bearbeiteten Märkten eintreten. Jeder dieser Faktoren kann sich nachteilig auf die Geschäftstätigkeit und die Wachstumschancen der Emittentin in den betroffenen Ländern auswirken. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit

der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

**Immobilien sind illiquide Vermögensgegenstände, die nur schwer oder gar nicht veräußerbar sein können.**

Die Realisierung von Immobilien kann schwieriger umzusetzen sein als die von anderen Vermögensgegenständen. Die derzeitige Finanz- und Wirtschaftskrise hat nach Ansicht des Managements der Emittentin zu einer teilweisen Verringerung von Immobilientransaktionen geführt. Muss die Realisierung einer Immobilie unter Zeitdruck erfolgen, kann dies negative Auswirkungen auf den Preis einer Immobilie haben, der unter dem zuletzt festgestellten Wert liegen könnte. Dies gilt vor allem dann, wenn Immobilien, die als Sicherheiten für Finanzierungen dienen, zur Befriedigung der Ansprüche von Gläubigern verwertet werden. Ebenso kann der Fall eintreten, dass es für bestimmte Immobilien überhaupt keine Erwerber gibt. Die Folgen der Illiquidität von Immobilien können einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

**Das stetige Wachstum des UBM-Konzerns der letzten Jahre könnte zukünftig stagnieren oder geringer ausfallen. Wachstumschancen könnten falsch eingeschätzt werden.**

Der UBM-Konzern ist in den letzten Jahren stetig gewachsen, wobei dieses Wachstum im Wesentlichen darauf zurückzuführen war, dass der UBM-Konzern die von ihm entwickelten Immobilien gewinnbringend verwerten konnte. Das Management geht davon aus, dass der Erfolg der letzten Jahre unter anderem darauf begründet war, die Immobilien jeweils zu einem solchen Zeitpunkt zu veräußern, der für den UBM-Konzern zu einer Gewinnoptimierung führte. Sollte das Management zukünftig falsche Einschätzungen treffen und Immobilien zu früh oder zu spät veräußern, kann dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen. Darüber hinaus gehört es zur Strategie des UBM-Konzerns, unter Ausnutzung der aktuell positiven Immobilienmärkte weiter zu wachsen. Entsprechende Wachstumschancen könnten falsch eingeschätzt werden. Sollte das Management zukünftig falsche Entscheidungen zum weiteren Wachstum des Konzerns – sowohl im Hinblick auf künftige Immobiliendevelopments als auch im Hinblick auf die geografische Ausweitung der Geschäftstätigkeiten – treffen, kann dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

**Der UBM-Konzern unterliegt in den Staaten, in denen er operativ ist, zahlreichen rechtlichen Risiken. Daneben ist auch der Geschäftsbereich der Immobilienentwicklung als solcher zahlreichen rechtlichen Risiken unterworfen.**

Der UBM-Konzern ist unter anderem in den Staaten in Zentral- und Osteuropa tätig. Die Rechtsordnungen der meisten Staaten Zentral- und Osteuropas, aber etwa auch Russlands, wurden in den vergangenen Jahren einer tiefgreifenden Umgestaltung unterzogen. In einigen dieser Staaten befinden sich die Rechtsordnungen und –systeme noch in einem Entwicklungsstadium, was zu einer inkonsistenten Anwendung und Auslegung von Rechtsnormen führen könnte. Die Rechtsordnungen, die Rechtsprechung und die Verwaltungspraxis in den zentral- und osteuropäischen Ländern

weichen in wesentlichen Bereichen von der Rechtslage in Westeuropa, insbesondere von Österreich und Deutschland, ab und können zu mangelnder Rechtssicherheit führen. Die Unterschiede erstrecken sich von verfahrensrechtlichen Angelegenheiten einschließlich der Verfahrensdauer über die Bedeutung der öffentlichen Bücher und des Grundbuchs im Besonderen bis hin zu materiellrechtlichen Abweichungen im Liegenschafts- und Gesellschaftsrecht. Dies könnte zu Unsicherheiten bei den steuerlichen, arbeits- und verwaltungsrechtlichen Rahmenbedingungen (insbesondere hinsichtlich der anwendbaren Bauvorschriften sowie Umwelt-, Sicherheits- und Gesundheitsstandards), und zu ungleichmäßiger Rechtsanwendung durch Behörden und Gerichte führen. Die dort herrschenden politischen Systeme und Rahmenbedingungen lassen eine Vorsehbarkeit der Gesetzgebungen und des Einflusses auf die Gerichtsbarkeit und Verwaltungspraxis nicht im selben Ausmaß wie in Westeuropa zu.

Ebenso besteht in manchen Staaten, insbesondere in Zentral- und Osteuropa, das Risiko, dass die Rechtmäßigkeit des Eigentumsrechts an Immobilien vor allem wegen staatlichen Enteignungen im letzten Jahrhundert in Frage gestellt und Restitutionsansprüche geltend gemacht werden. Überdies bestehen generell umfangreiche rechtliche Beschränkungen für den Erwerb, die Errichtung, die Entwicklung und den Betrieb von Immobilien, die wesentliche Eingriffe in Eigentumsrechte darstellen können. So könnten sich etwa Servituten oder Beschränkungen, die bei der Vermietung und Veräußerung von Objekten bestehen, negativ auf die freie Vertragsgestaltung auswirken. Außerdem können behördliche Genehmigungen, Anzeigen oder Nichtuntersagungserklärungen erforderlich werden, die einen Zeit- und Kostenaufwand erfordern. Es besteht auch das Risiko, dass solche Genehmigungen zu einem späteren Zeitpunkt wieder rückgängig gemacht werden. Dies kann zu weiteren Kosten für die Adaptierung der betroffenen Immobilien führen, Geldstrafen auslösen oder gar den Abbruch eines Gebäudes erforderlich machen.

Materialisieren sich einzelne oder mehrere dieser Risiken, kann dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

#### **Der UBM-Konzern ist abhängig von seinem Management.**

Der UBM-Konzern ist von seinem Management abhängig, sowohl den Mitgliedern des Vorstands der Emittentin als auch den Führungskräften bei Konzerngesellschaften der Emittentin. Sollte ein Mitglied oder sollten mehrere Mitglieder der Führungsebene den UBM-Konzern verlassen, kann nicht gewährleistet werden, dass der UBM-Konzern in der Lage sein wird, binnen angemessener Zeit und zu angemessenen Kosten gleichwertigen Ersatz in der Führungsebene zu finden. Des Weiteren ist der UBM-Konzern im Fall eines weiteren Ausbaus seiner Geschäftstätigkeit möglicherweise gezwungen, weitere qualifizierte Personen für die Führungsebenen zu rekrutieren. Das Scheitern, binnen angemessener Zeit und zu angemessenen Kosten Mitglieder der Führungsebene zu rekrutieren, kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

#### **Zukünftige Änderungen von Normen und Standards können sich negativ auf den UBM-Konzern auswirken.**

Der UBM-Konzern ist einer Vielzahl von zunehmend strenger werdenden Gesetzen, Verord-

nungen und Standards unterworfen. Diese Normen und Standards regeln sowohl technische Standards als auch Arbeitsabläufe und beziehen sich unter anderem auf die Bauausführung, die Feuersicherheit, die Bausicherheit, die Verwendung giftiger Substanzen, die Abfallentsorgung und hygienische Standards. Die Einhaltung dieser Vorschriften verursacht hohe Kosten und setzt den UBM-Konzern Haftungsrisiken aus. Zusätzliche gesetzliche Pflichten könnten künftig eingeführt werden, die die Kosten für die Einhaltung der Vorschriften weiter erhöhen würden. Neue Vorschriften könnten den UBM-Konzern dazu zwingen, teure Anschaffungen zu tätigen, bestehende Immobilien neu auszustatten oder neu zu gestalten oder andere signifikante Ausgaben zu tätigen. Die Nichteinhaltung von bestehenden oder zukünftigen Normen oder Standards könnte Schadenersatzansprüche oder Strafen gegen den UBM-Konzern oder eine Reputationsbeeinträchtigung zur Folge haben. Daher könnte sich jede Änderung von Normen oder Standards negativ auf die Geschäfts- und Finanzlage sowie das Geschäftsergebnis des UBM-Konzerns auswirken. Die Emittentin unterliegt auch einer Vielzahl umweltrechtlicher Vorschriften in Bezug auf die Verwendung, Lagerung und Entsorgung umweltgefährdender Materialien und Abfälle. Sollte die Emittentin den geltenden Vorschriften nicht nachkommen oder zur Vornahme von solchen Aufwendungen verpflichtet werden, kann dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

**Die internen Kontrollen des UBM-Konzerns in Bezug auf Korruption, Wettbewerbsverstöße und andere illegale Praktiken könnten sich als unzureichend erweisen.**

Es besteht das Risiko, dass sich die internen Kontrollmechanismen des UBM-Konzerns, die korrupte, wettbewerbswidrige und sonstige illegale Geschäftspraktiken verhindern sollen, als unzureichend erweisen, um eine Verstrickung von Mitarbeitern des Konzerns in illegale Geschäftspraktiken auszuschließen. Werden Fälle von Korruption, wettbewerbswidrigem Verhalten oder anderer illegaler Handlungen von Konzernmitarbeitern aufgedeckt, so kann dies zu Reputationsschäden oder zur Verhängung von Strafen führen. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

**Die Gesellschaften und ausländische Betriebsstätten des UBM-Konzerns unterliegen bestimmten steuerlichen Risiken. Außerdem ist die Emittentin dem Risiko einer Änderung der steuerlichen Gesetzgebung ausgesetzt.**

Die Emittentin kann nicht ausschließen, dass es im Rahmen einer Steuerprüfung aufgrund der unterschiedlichen Beurteilung steuerlicher Sachverhalte, etwa hinsichtlich der Beurteilung der steuerlichen Folgen gesellschaftsrechtlicher Umstrukturierungen oder der Höhe von Rückstellungen, sowie aufgrund mangelhafter Dokumentation konzerninterner Verrechnungspreise für vergangene Zeiträume, im Einzelfall zu einer nachträglichen Änderung von Steuerbescheiden und zu Steuernachforderungen kommt. Es ist nicht auszuschließen, dass die in- und ausländischen Gesellschaften des UBM-Konzerns sowie ausländische Betriebsstätten Steuerrisiken vergangener Jahre nicht erkannt haben oder in Zukunft nicht erkennen, was im Einzelfall zu Steuernachforderungen führen könnte.

Die Struktur des UBM-Konzerns basiert auf den derzeit geltenden steuerlichen Rahmenbedingungen. Aufgrund von Änderungen in der Gesetzgebung, der Rechtsprechung oder Verwal-

tungspraxis, dem Abschluss oder der Umsetzung von Doppelbesteuerungsabkommen, der steuerlichen Situation im Allgemeinen oder bestimmten Maßnahmen innerhalb des UBM-Konzerns kann der UBM-Konzern zukünftig einer höheren steuerlichen Belastung ausgesetzt sein, als dies derzeit erwartet wird.

Materialisieren sich einzelne oder mehrere dieser Risiken, kann dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

**Die Emittentin führt ihre Geschäfte oftmals nicht selbst, sondern durch die Gesellschaften des UBM-Konzerns, wodurch ihre Einflussnahme auf und ihre Aufsicht über die Geschäfte dieser Gesellschaften eingeschränkt sein kann.**

Die Emittentin ist die Obergesellschaft des UBM-Konzerns. Zahlreiche Geschäfte des UBM-Konzerns werden jedoch nicht von der Emittentin, sondern von Tochter- oder Projektgesellschaften geführt. Werden Geschäfte durch eine Tochter- oder Projektgesellschaft getätigt, kann es sein, dass der Einfluss der Emittentin auf diese Gesellschaften oder die Aufsicht darüber eingeschränkt ist. Dies gilt insbesondere dann, wenn die Emittentin, direkt oder indirekt, keinen mehrheitlichen Anteil an diesen Gesellschaften hält. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

**Die Emittentin hat teilweise Haftungen für Verpflichtungen von Geschäftspartnern übernommen.**

Die Emittentin ist teilweise Verträge eingegangen, wonach sie für die Verpflichtungen ihrer Geschäftspartner bei deren Ausfall solidarisch haftet. Sollte in einem solchen Fall ein Geschäftspartner seinen Verpflichtungen nicht nachkommen und die Emittentin gezwungen sein, diese Verpflichtungen zu übernehmen, kann dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

**Die Geschäftsaktivitäten und der wirtschaftliche Erfolg des UBM-Konzerns sind von ihren Führungskräften und Mitarbeitern in Schlüsselpositionen abhängig.**

Der geschäftliche Erfolg des UBM-Konzerns hängt in erheblichem Maße von seinen Führungskräften und anderen Mitarbeitern in Schlüsselpositionen ab. Qualifizierte Mitarbeiter sind vor allem deshalb für den Erfolg des UBM-Konzerns von großer Bedeutung, weil sie aufgrund ihrer Erfahrung in der Lage sind, mögliche Risiken bei der Projektanbahnung und -durchführung frühzeitig zu erkennen und zu vermeiden. Es ist nicht sicher, dass es dem UBM-Konzern gelingen wird, seine Führungskräfte und sonstigen Mitarbeiter in Schlüsselpositionen langfristig an das Unternehmen zu binden oder im Falle des Verlustes eines oder mehrerer dieser Mitarbeiter geeignete Nachfolger zu angemessenen Konditionen zu finden. Der Verlust von Führungskräften oder anderer Mitarbeiter in Schlüsselpositionen kann im Einzelfall einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

**Der bestehende Versicherungsschutz ist nicht notwendigerweise ausreichend zur Deckung sämtlicher denkbarer Schäden.**

Der UBM-Konzern entscheidet über Art und Umfang des von ihm aufgenommenen Versicherungsschutzes zur Deckung der aus seiner Sicht wesentlichen Risiken auf Grundlage einer kaufmännischen Kosten-Nutzen-Analyse. Generell umfasst der Versicherungsschutz jene Haftungsrisiken, die typisch für die Geschäftstätigkeit des UBM-Konzerns sind. Allerdings können die versicherten Risiken einer unrichtigen Einschätzung unterliegen. Auch das unternehmerische Risiko des UBM-Konzerns ist nicht versichert oder überhaupt versicherbar. Es ist möglich, dass Schäden und Verluste entstehen, die über den Umfang des bestehenden Versicherungsschutzes hinausgehen. Sollten dem UBM-Konzern Schäden entstehen, für die kein oder nur ein unzureichender Versicherungsschutz besteht, insbesondere bei Schadensfällen oder Verzögerungen bei der Ausführung von Bauarbeiten, kann dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

**Aufgrund von Ausfällen können Forderungen des UBM-Konzerns nicht einbringlich sein.**

Der UBM-Konzern unterliegt vor allem in Bezug auf originäre Finanzinstrumente, nämlich Ausleihungen und Forderungen, einem Ausfallsrisiko. Können die Forderungen des UBM-Konzerns nicht einbringlich gemacht werden, kann dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

**Die vom UBM-Konzern verwendeten IT-Systeme können versagen oder Gegenstand unzulässiger Zugriffe Dritter werden.**

Der UBM-Konzern bedient sich zur Administration seiner Geschäftstätigkeit umfangreicher IT-Systeme, die von der Verwendung von Servern und dem Einsatz spezieller Software bis hin zu Zutrittskontrollsystemen und Datenspiegelungen reichen. Ein Systemausfall eines oder mehrerer dieser IT-Systeme kann gravierende Folgen für den UBM-Konzern haben. Ebenso können unzulässige Zugriffe Dritter auf die Systeme des UBM-Konzerns dazu führen, dass diese IT-Systeme dem UBM-Konzern nicht oder nicht im erforderlichen Ausmaß zur Verfügung stehen. Unzulässige Zugriffe Dritter können erhebliche Kosten für den UBM-Konzern zur Beseitigung verursachter Schäden oder zur Verstärkung von Abwehrmaßnahmen erforderlich machen. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

**Der UBM-Konzern bezieht wesentliche administrative Dienstleistungen von der PORR AG, und ein Wegfall dieser Dienstleistungen könnte nachteilig sein.**

Der UBM-Konzern bedient sich der "Shared Service Center" der PORR AG und bezieht wesentliche administrative Dienstleistungen und Funktionen von der PORR AG. Diese Beziehung geht zurück auf die Zeit, in denen der UBM-Konzern noch Teil des PORR-Konzerns war. Das Management der Emittentin geht davon aus, dass durch die Verwendung der von der PORR AG bereitgestellten Dienstleistungen höhere Qualität zu geringeren Kosten erzielt werden kann, als wenn die Emittentin diese Dienstleistungen selbst vorhalten müsste (Größendegression). Die bezogenen

Dienstleistungen umfassen etwa Leistungen im Bereich Rechnungswesen, IT und personalbezogene Leistungen. Der UBM-Konzern verfügt derzeit beispielsweise über keine eigenständige IT-Infrastruktur oder eine eigenständige Buchhaltungs- oder Personalabteilung. Diese Dienstleistungen werden von der PORR AG auf der Grundlage eines Rahmenvertrages erbracht, der jeweils nur zum Ende des Geschäftsjahres unter Einhaltung einer Kündigungsfrist von sechs Monaten beendet werden kann. Eine Nichterbringung dieser Dienstleistungen durch die PORR AG oder eine Vertragsbeendigung durch die PORR AG, ohne dem UBM-Konzern ausreichend Zeit einzuräumen, entsprechende eigene Ressourcen aufzubauen oder mit externen Diensteanbietern entsprechende Verträge abzuschließen, kann zu einer Beeinträchtigung des Geschäftsbetriebs des UBM-Konzerns führen. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

**Der UBM-Gruppe könnte es nicht gelingen, Finanzierungen zu günstigen Konditionen zu erlangen.**

Im Rahmen von Immobilienentwicklungen umfassen Investitionen üblicherweise mehrere Jahre, während derer das investierte Kapital gebunden ist. Die entsprechenden Erträge werden erst dann realisiert, wenn eine Immobilie veräußert wird, und nur zu diesem Zeitpunkt fließt Liquidität zurück. Der UBM-Konzern ist daher von Fremdmittelfinanzierungen abhängig, um die Entwicklungsaktivitäten zu finanzieren. Zusätzlich verwendet der UBM-Konzern die Liquidität, die aus der Veräußerung von Immobilien generiert wird, für neue Immobilienentwicklungen. Sollten entsprechende Finanzierungen nicht zur Verfügung stehen, oder nicht zu günstigen Konditionen, könnte der UBM-Konzern gezwungen sein, keine oder nur eingeschränkte Immobilienentwicklungen durchzuführen.

Der UBM-Konzern hat in der Vergangenheit seine Finanzierungserfordernisse durch die Emission von Anleihen, Bankkredite und andere Formen der Fremdkapitalfinanzierungen gedeckt. Die Fähigkeit Finanzierungen zu erhalten hängt von der Kreditwürdigkeit, der jeweils vorherrschenden Situation auf den Kredit- und Kapitalmärkten sowie den auf Kreditinstitute anwendbaren regulatorischen Regelwerke ab, somit Faktoren, die überwiegend außerhalb der Kontrolle des UBM-Konzerns liegen. Finanzierungsbedingungen und die Fähigkeit, Fremdkapital aufzunehmen, hängen auch von der Verschuldung des UBM-Konzerns ab, die im Rahmen der Verschmelzung mit der PIAG Immobilien AG höher als in früheren Jahren ist. Aufgrund der allgemeinen Wirtschaftslage, regulatorischer Vorgaben und verringerten Kreditvergaben ist der UBM-Konzern dem Risiko ausgesetzt, langfristige Finanzierungen nicht oder nur in beschränktem Ausmaß zu erhalten. Diese Faktoren können zu einem eingeschränkten Interesse von Kreditinstituten führen, Projektfinanzierungsrisiken auf sich zu nehmen, zu höheren Zinsen führen, ungünstigere Finanzierungsbedingungen hervorrufen, oder zu erhöhten Besicherungsanforderungen führen. Zusätzlich können diese Faktoren gemeinsam mit negativen Effekten am Fremdkapitalmarkt die Fähigkeit der Emittentin negativ beeinflussen, ihre Verbindlichkeiten am Markt (einschließlich der Anleihen der Emittentin) zu kommerziell günstigen Konditionen zu refinanzieren.

Der UBM-Konzern strebt eine Reduktion des Verschuldungsgrades an, wobei dies teilweise über Immobilienverkäufe in den nächsten vier bis sechs Quartalen erfolgen soll. Sollten derartige Veräußerungen nicht stattfinden, sich verzögern, oder nicht zu befriedigenden Preisen realisieren lassen, kann es sein, dass der UBM-Konzern den angestrebten Verschuldungsgrad verfehlt, was in der Folge die Fähigkeit des UBM-Konzerns negativ beeinflussen sein, künftig Finanzierungen zu vorteilhaften Konditionen oder überhaupt zu erhalten.

Sollte sich eines der Risiken im Zusammenhang mit der Fähigkeit des UBM-Konzerns, externe Finanzierungen zu erhalten, materialisieren, kann dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

**Der UBM-Konzern könnte für kontaminierte Grundstücke haften.**

Der UBM-Konzern hält und/oder entwickelt zeitweise auch Liegenschaften, die zuvor industriell oder gewerblich genutzt wurden. Vor derartigen Liegenschaftskäufen führt der UBM-Konzern regelmäßig auch umweltrechtliche Due Diligence-Prüfungen durch. Der UBM-Konzern ist dem Risiko ausgesetzt, dass sich derartige Liegenschaften als kontaminiert herausstellen. In diesem Fall kann der UBM-Konzern zwar einen Anspruch gegen den Veräußerer oder einen Dritten, der für die Kontamination verantwortlich ist, haben, allerdings sind derartige Ansprüche in der Praxis oftmals nur schwer zu beweisen und durchzusetzen. Der UBM-Konzern kann auch selbst Ansprüchen von Dritten ausgesetzt sein, die eine derartige Liegenschaft erworben haben. In ausgewählten Fällen könnte sich der UBM-Konzern auch dazu entscheiden, kontaminierte Liegenschaften bewusst zu erwerben, wenn der Kaufpreis entsprechend attraktiv ist und die Kosten der Beseitigung der Kontamination als vernünftig eingeschätzt werden. Sollte sich eines dieser Risiken materialisieren, dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

**Die Fähigkeit der Emittentin ihre Verbindlichkeiten zu bedienen, ist durch ihre Eigenschaft als Holdinggesellschaft beschränkt.**

Die Emittentin ist selbst nur in Einzelfällen operativ tätig. Sie ist eine Holdinggesellschaft, die abgesehen von ihren Beteiligungen an Tochtergesellschaften und Liegenschaften über kein wesentliches Vermögen verfügt. Als Holdinggesellschaft ist die Emittentin auf die Zuführung von Liquidität und Gewinnen seitens ihrer Tochtergesellschaften angewiesen, um Verbindlichkeiten gegenüber ihren Gläubigern zu bedienen. Sollte es zu Verzögerungen bei der Ausschüttung von Dividenden der Tochtergesellschaften an die Emittentin kommen oder sollten solche Ausschüttungen unterbleiben, könnte dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

**Der UBM-Konzern ist Risiken im Zusammenhang mit Joint-Ventures ausgesetzt. In einigen Fällen ist der UBM-Konzern eine solidarische Haftung mit dem jeweiligen Joint-Venture-Partner eingegangen.**

Um das Projektrisiko zu minimieren, werden im Immobilienentwicklungsbereich zeitweise auch Joint-Ventures gebildet. Üblicherweise tragen die Joint-Venture-Partner auch im anteiligen Ausmaß zur Finanzierung von Immobilienprojekten bei. Der UBM-Konzern kann als Joint-Venture-Partner auch in einer Minderheitsposition sein, in der er geringen oder keinen Einfluss auf die Projektdurchführung hat. Der UBM-Konzern ist daher auch dem Risiko von Gesellschafterstreitigkeiten und Leistungsverzug durch den oder die jeweils anderen Joint-Venture-Partner ausgesetzt. Sollte sich eines dieser Risiken im Zusammenhang mit Joint-Ventures materialisieren, kann dies einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die

Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

In zwei Fällen hat der UBM-Konzern Verträge abgeschlossen, nach welchen er eine solidarische Haftung eingegangen ist. Im Zusammenhang mit dem Hotel "Dream Castle" und dem Hotel "Magic Circus," die beide bei Euro-Disney nahe Paris, Frankreich, liegen, hat die Emittentin gemeinsam mit der Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, jeweils als 50% Gesellschafter, über zwei Projektgesellschaften gegenüber dem Leasinggeber zugesichert, die Anteile dieser Projektgesellschaften auf Aufforderung der Leasinggesellschaft zu einem solchen Preis zu kaufen, der der Höhe der jeweils ausstehenden Beträge unter den Leasingverträgen entspricht. Die Emittentin und die Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft haften solidarisch für den Gesamtbeitrag, ungeachtet der Tatsache, dass beide jeweils nur einen Anteil von 50% an diesen Projekten haben. Sollte die Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft ihren Verpflichtungen nicht nachkommen, kann dies dazu führen, dass die Emittentin gezwungen sein kann, diese Verpflichtungen zu übernehmen. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

**Nachteilige Folgen, die sich aus Konzentrationen oder Wechselwirkungen gleichartiger und verschiedenartiger Risikofaktoren ergeben (Konzentrationsrisiko), können zu einer wechselseitigen Verstärkung von in diesem Prospekt beschriebenen Risikofaktoren führen.**

Unter dem Konzentrationsrisiko sind die möglichen nachteiligen Folgen zu verstehen, die sich aus Konzentrationen oder Wechselwirkungen gleichartiger und verschiedenartiger Risikofaktoren oder Risikoarten ergeben können. Das Konzentrationsrisiko kann insbesondere andere in diesem Prospekt beschriebene Risiken verstärken. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

## **RISIKEN IM ZUSAMMENHANG MIT DER AKTIONÄRSSTRUKTUR DER EMITTENTIN UND DER VERSCHMELZUNG**

**Die derzeitigen Hauptaktionäre der Emittentin können die Geschäftspolitik des UBM-Konzerns maßgeblich beeinflussen, unter Umständen auch entgegen den Interessen der Anleger.**

Nach Kenntnis der Emittentin verfügt aktuell das Ortner-Strauss-Syndikat über 38,84 % der Stimmrechte der Emittentin. Das Ortner-Strauss-Syndikat besteht aus der Ortner-Gruppe und der Strauss-Gruppe (wobei die syndizierten Aktien, die der Ortner-Gruppe zuzuordnen sind, von der Ortner Beteiligungsverwaltung GmbH und der IGO Baubeteiligungs GmbH gehalten werden, und die syndizierten Aktien, die der Strauss-Gruppe zuzuordnen sind, von der SuP Beteiligungs GmbH und der AIM Industrieholding und Unternehmensbeteiligungen GmbH gehalten werden) (Quelle: interne Angaben der Emittentin). Durch die Konzentration des Anteilseigentums sind diese Hauptaktionäre faktisch in der Lage, unabhängig vom Abstimmungsverhalten der anderen Aktionäre, bedeutenden Einfluss auf alle wesentlichen Entscheidungen der Emittentin auszuüben, insbesondere die Zusammensetzung des Aufsichtsrates (und somit indirekt auch die Zusammensetzung des Vorstands). Dadurch ist es möglich, dass die Geschäftspolitik maßgeblich von diesen Hauptaktionären bestimmt wird und unter Umständen den

Interessen der Anleger zuwiderläuft. Überdies haben Anleihegläubiger keinerlei Mitwirkungsrechte im Rahmen von gesellschaftsrechtlichen Entscheidungen der Emittentin.

**Die Aktien der Emittentin könnten Gegenstand eines Pflichtangebots sein, was zu einer vorzeitigen Kündigung der Teilschuldverschreibungen führen könnte.**

Als österreichische Aktiengesellschaft, deren Aktien zum Amtlichen Handel an der Wiener Börse zugelassen sind, unterliegt die Emittentin dem Vollenwendungsbereich des österreichischen Übernahmegesetzes. Das Übernahmegesetz sieht unter anderem vor, dass ein Aktionär, der unmittelbar oder mittelbar mehr als 30% der auf ständig stimmberechtigten Aktien entfallenden Stimmrechte an einer österreichischen Aktiengesellschaft erlangt, deren Aktien zum Handel an einem geregelten Markt der Wiener Börse zugelassen sind, ein Pflichtangebot zu stellen hat, sofern keine der gesetzlich vorgesehenen Ausnahmen von der Angebotspflicht besteht (§§ 24, 25 Übernahmegesetz). Ein Kontrollwechsel der Emittentin kann zur Kündigung der Teilschuldverschreibungen führen. Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass sie bei vorzeitiger Kündigung der Teilschuldverschreibungen nicht die von ihnen erwartete Rendite erzielen können.

**Das im Rahmen der im Februar 2015 erfolgten Verschmelzung der PIAG Immobilien AG mit der Emittentin festgelegte Umtauschverhältnis könnte sich als nicht angemessen herausstellen. Dies kann zu Zahlungspflichten der Emittentin führen.**

Im Jänner 2015 beschlossen die Hauptversammlungen der PIAG Immobilien AG als übertragende Gesellschaft und der Emittentin als übernehmende Gesellschaft eine Verschmelzung, in deren Rahmen die bisherigen Aktionäre der PIAG Immobilien AG zu Aktionären der Emittentin wurden. Das Umtauschverhältnis wurde dabei mit 10 : 3,701098 festgelegt, sodass je 10 Aktien der PIAG Immobilien AG in 3,701098 Aktien der Emittentin im Rahmen der Verschmelzung umgetauscht wurden. 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 11 Aktionäre Anträge auf Überprüfung des Umtauschverhältnisses. Im Wesentlichen brachten die Aktionäre vor, dass das Umtauschverhältnis aus verschiedenen Gründen nicht angemessen gewesen wäre. Die Emittentin bestreitet dies, da die Festlegung des Umtauschverhältnisses beruht auf Unternehmensbewertungen, die nach vergleichbaren methodischen Grundsätzen und Vorgehensweisen vorgenommen wurden. Das Handelsgericht Wien hat bereits angekündigt, ein Gutachten des Gremiums zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses einzuholen. Stellt sich heraus, dass das Umtauschverhältnis nicht angemessen war, kann dies dazu führen, dass die Emittentin allen (benachteiligten) Aktionären der an der Verschmelzung beteiligten Gesellschaften eine Barzahlung leisten muss. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

**Aufgrund möglicher Änderungen der IFRS könnte es nicht mehr zulässig werden, das durch die PIAG Immobilien AG aufgenommene Mezzaninkapital, welches auf die Emittentin übertragen wurde, als Eigenkapital auszuweisen.**

Im November 2014 gab die PIAG Immobilien AG ein Mezzaninkapital von EUR 100 Millionen und ein Hybridkapital von EUR 25,3 Millionen aus. Beide Instrumente wurden im Zuge der Verschmelzung im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die Emittentin übertragen. Sowohl das

Mezzaninkapital als auch das Hybridkapital sind für die Zwecke des auf den IFRS Standards basierenden konsolidierten Jahresabschlusses als Eigenkapital ausgewiesen. Im Fall einer Änderung der anwendbaren IFRS Regeln besteht die Möglichkeit, dass diese Finanzierungsinstrumente nicht länger als Eigenkapital, sondern als Verbindlichkeiten auszuweisen sind (im konsolidierten Jahresabschluss), was einen Einfluss auf die Finanzkennzahlen und die Finanzierungsvereinbarungen des UBM-Konzerns haben könnte. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

**Signifikante Umgründungen in Zusammenhang mit der Verschmelzung könnten weitere Abgabenlasten nach sich ziehen.**

In Zusammenhang mit der Verschmelzung und der dieser vorangegangenen Abspaltung von Vermögensteilen der PORR AG auf die PIAG Immobilien AG wurden wesentliche Umstrukturierungsmaßnahmen durchgeführt, die, unter anderem, eine Übertragung von Rechtstiteln oder Eigentum an Liegenschaften und verschiedenen Beteiligungen mitumfasste. Aufgrund der Komplexität und des Umfang dieser Transaktionen, könnten diese unvorhersehbare, nachteilige Steuerfolgen nach sich ziehen. Dies kann einen negativen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des UBM-Konzerns haben und die Fähigkeit der Emittentin beeinträchtigen, ihren Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen nachzukommen.

**RISIKEN BETREFFEND KAPITALSTRUKTUR, FINANZVERBINDLICHKEITEN IM ALLGEMEINEN UND ANLEIHESPEZIFISCHE RISIKEN IM BESONDEREN**

**Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass die Teilschuldverschreibungen nicht zum Handel im Regierten Freiverkehr der Wiener Börse zugelassen werden oder nicht in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse, einem von der Deutsche Börse AG betriebenen multilateralen Handelssystem) im Segment Entry Standard für Anleihen einbezogen werden, oder dass die Entwicklung des Kurses der Teilschuldverschreibungen unsicher ist.**

Die Emittentin beabsichtigt, einen Antrag auf Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Regierten Freiverkehr der Wiener Börse zu stellen. Daneben soll auch ein Antrag auf Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse, einem von der Deutsche Börse AG betriebenen multilateralen Handelssystem) im Segment Entry Standard für Anleihen gestellt werden. Es ist nicht gewährleistet, dass die Wiener Börse oder die Frankfurter Wertpapierbörse diesem Antrag jeweils stattgeben wird. Selbst wenn die Zulassung erfolgt ist, kann diese aus einer Vielzahl von Gründen ausgesetzt oder widerrufen werden. In diesen Fällen sind Anleger dem Risiko ausgesetzt, dass entweder kein geregelter Markt oder sogar gar kein Markt besteht, an dem sie die Teilschuldverschreibungen handeln können. Dadurch wäre ihre Veräußerbarkeit stark eingeschränkt und Anleger müssten sich nach anderen Veräußerungsmöglichkeiten umsehen. Dies kann mit einem Zeit- und Kostenaufwand verbunden sein. Überdies fehlt diesfalls ein über die Wiener Börse oder die Frankfurter Wertpapierbörse gebildeter Referenzkurs. Im ungünstigsten Fall müssen Anleihegläubiger damit rechnen, ihre Teilschuldverschreibungen nicht verkaufen zu können und das Ende der Laufzeit der Anleihe abwarten zu müssen.

Auch wenn dem Antrag der Emittentin auf Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Handel im Geregeltten Freiverkehr der Wiener Börse und/oder dem Antrag auf Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse, einem von der Deutsche Börse AG betriebenen multilateralen Handelssystem) im Segment Entry Standard für Anleihen stattgegeben wird, kann nicht garantiert werden, dass der zukünftige Kurs der Teilschuldverschreibungen nicht unter dem Nominale der Teilschuldverschreibungen liegen wird. Negative Auswirkungen auf den Kurs können insbesondere durch eine Verschlechterung der Geschäfte der Emittentin, eine Verschlechterung des Geschäftszweigs der Emittentin oder der Gesamtwirtschaft, eine Erhöhung des Zinsniveaus und einen generellen Abschwung am Kapitalmarkt und Immobilienmarkt ausgelöst werden. Während der letzten Jahre haben wesentliche Schwankungen bei Börsenkursen und Handelsvolumen an den Wertpapiermärkten stattgefunden. Derartige Schwankungen können nachteilige Auswirkungen für Anleger haben.

**Vor der Begebung der Teilschuldverschreibungen existiert für diese kein Markt und es besteht keine Gewissheit, dass ein liquider Sekundärmarkt für die Teilschuldverschreibungen entstehen wird, oder, sofern er entsteht, fortbestehen wird; wegen fehlenden oder illiquiden Handels mit den Teilschuldverschreibungen kann es zu verzerrter Preisbildung oder zur Unmöglichkeit des Verkaufs der Teilschuldverschreibungen kommen.**

Die Emittentin beabsichtigt, einen Antrag auf Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Handel im Geregeltten Freiverkehr an der Wiener Börse sowie auf Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse, einem von der Deutsche Börse AG betriebenen multilateralen Handelssystem) im Segment Entry Standard für Anleihen zu stellen. Wird diesen Anträgen durch die Wiener Börse und die Frankfurter Wertpapierbörse (oder auch nur einer Börse) entsprochen, wird die Liquidität (Handelbarkeit) der Teilschuldverschreibungen von verschiedenen Faktoren wie beispielsweise dem Emissionsvolumen, der Ausstattung und der Marktsituation beeinflusst. Der Handel von Teilschuldverschreibungen kann – im Fall der Zulassung zum Handel im Geregeltten Freiverkehr der Wiener Börse und/oder der Einbeziehung in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse, einem von der Deutsche Börse AG betriebenen multilateralen Handelssystem) im Segment Entry Standard für Anleihen – über die Börse, aber auch direkt über ein Kreditinstitut (OTC – Over the Counter) erfolgen. Es kann allerdings nicht gewährleistet werden, dass sich ein liquider Sekundärmarkt für die Teilschuldverschreibungen entwickelt.

Außerdem können die Teilschuldverschreibungen unter bestimmten Voraussetzungen von der Emittentin über den Markt oder anderweitig zurückerworben werden. Ein teilweiser Rückwerb der Teilschuldverschreibungen sowie deren mögliche darauffolgende Entwertung durch die Emittentin könnten ebenfalls zu einem weniger liquiden oder gar illiquiden Markt führen.

Bei Anleiheinvestoren, die während der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen diese verkaufen möchten, kann aufgrund einer möglichen geringen Liquidität der Teilschuldverschreibungen nicht gewährleistet werden, dass diese auch zu einem aus Sicht des Anlegers fairen Marktpreis tatsächlich verkauft werden können. In einem illiquiden Markt ist es einem Investor unter Umständen nicht möglich, Teilschuldverschreibungen zu jedem Zeitpunkt zu einem fairen Marktpreis oder überhaupt zu verkaufen. Dies kann erhebliche nachteilige Auswirkungen für Anleger haben.

**Anleger unterliegen einem Inflationsrisiko. Dadurch kann die Realverzinsung aus der Investition in die Teilschuldverschreibungen verringert werden.**

Die Anleger unterliegen dem Risiko, dass sich der Wert des von einem Anleger in die Teilschuldverschreibungen eingesetzten Kapitals oder die Zinserträge aus diesen an Wert verlieren, wenn die Kaufkraft der zugrundeliegenden Währung auf Grund von Inflation sinkt. Durch Inflation vermindert sich der Wert des von dem Anleger mit der Teilschuldverschreibung eingesetzten Kapitals. Bei einer Teilschuldverschreibung mit einer vertraglich festgeschriebenen Laufzeit, die im vorliegenden Fall fünf Jahre beträgt, besteht ein Inflationsrisiko, das zur Folge haben kann, dass der Inhaber der Teilschuldverschreibung möglicherweise hierdurch einen Wertverlust erleidet und dadurch die Realverzinsung aus der Investition in die Teilschuldverschreibungen verringert wird. Ist die Inflationsrate höher als die Verzinsung der Teilschuldverschreibungen, so kann die Rendite der Teilschuldverschreibungen sogar negativ sein. Gleichzeitig sind die Möglichkeiten der Veräußerung der Teilschuldverschreibung eingeschränkt, so dass der Anleger damit rechnen muss, die Teilschuldverschreibung bis zum Ende der Laufzeit zu halten und damit einen Wertverlust durch die Inflation in voller Höhe zu realisieren.

**Anleger unterliegen dem Risiko, dass die Emittentin die Teilschuldverschreibungen aus Steuergründen kündigt.**

Die Emittentin ist gemäß Punkt 12. der Anleihebedingungen berechtigt, die Teilschuldverschreibungen im Falle einer Änderung steuerrechtlicher Vorschriften von oder in der Republik Österreich oder als Folge einer Änderung oder Ergänzung der Anwendung oder der offiziellen Auslegung dieser Vorschriften unter gewissen Umständen zu kündigen. Im Falle einer Kündigung und vorzeitigen Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen unterliegen Anleihegläubiger dem Risiko, dass der Ertrag aus den Teilschuldverschreibungen geringer ausfällt als erwartet.

**Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass die Emittentin weiteres Fremdkapital aufnimmt. Die Emittentin kann Transaktionen tätigen, die nicht im Interesse der Anleihegläubiger sind, oder es kann aus anderen Gründen zu Interessenskonflikten zwischen der Emittentin und den Anleihegläubigern kommen.**

Die Emittentin unterliegt keiner Beschränkung, weitere Teilschuldverschreibungen zu emittieren. Die Emittentin kann darüber hinaus jederzeit Kreditfinanzierungen aufnehmen. Die Interessen der Emittentin und jene der Anleihegläubiger sind verschieden. Weitere Fremdfinanzierungen erhöhen die Verschuldung der Emittentin, können einen nachteiligen Einfluss auf den Marktpreis der Teilschuldverschreibungen haben und die Mittel, aus denen die Tilgung der Teilschuldverschreibungen im Fall der Insolvenz der Emittentin erfolgt, verringern. Dies kann nachteilige Auswirkungen für Anleger haben. Als Kreditgeber der Emittentin könnten Kreditinstitute im Interessenskonflikt zu den Anleihegläubigern stehen. Dies kann nachteilige Auswirkungen für Anleger haben.

**Risiken bestehen aufgrund einer strukturellen Nachrangigkeit der Teilschuldverschreibungen gegenüber anderen von der Emittentin und deren Tochtergesellschaften aufgenommenen Finanzierungen.**

Inhaber der Teilschuldverschreibungen sind unbesicherte Gläubiger der Emittentin und als solche denen der Tochtergesellschaften strukturell nachrangig, da besicherte Gläubiger einen bevorrechteten Zugriff auf Vermögenswerte haben, an denen ihnen ein sachenrechtliches Sicherungsrecht zusteht. Eine strukturelle Nachrangigkeit könnte auch im Hinblick auf unbesicherte Gläubiger von Tochtergesellschaften (wenn und soweit die Emittentin nicht selbst nicht nachrangige Gläubigerin ist) bestehen, da diese im Fall der Insolvenz der Tochtergesellschaft einen Zugriff auf die Vermögenswerte der relevanten Tochtergesellschaft haben und der Emittentin nur ein etwaiger Liquidationserlös nach Befriedigung aller Gläubiger der relevanten Tochtergesellschaften zur Verfügung stehen würde. Darüber hinaus könnten Forderungen der Emittentin gegen eine Tochtergesellschaft in einer Insolvenz der Tochtergesellschaft nach anwendbarem Recht nachrangig behandelt werden.

**Der mandatierte Bookrunner kann zur Erhöhung der Attraktivität der Zeichnung der Teilschuldverschreibungen durch institutionelle Investoren diesen Zeichnungsprovisionen gewähren. Dies kann sich nachteilig auf den Marktpreis der Teilschuldverschreibungen auswirken.**

Im Rahmen der Platzierung von Teilschuldverschreibungen ist es nicht unüblich, dass das platzierende Kreditinstitut institutionellen Investoren zur Erhöhung der Attraktivität der Zeichnung Zeichnungsprovisionen gewährt. Diese Provision führt dazu, dass institutionelle Investoren, denen die Provision gewährt wurde, bereits bei geringen Zuwächsen des Marktpreises der Teilschuldverschreibungen über den Ausgabebetrag dazu neigen können, die gezeichneten Teilschuldverschreibungen am Markt mit Gewinn zu veräußern, mit der Folge dass der Marktpreis der Teilschuldverschreibungen negativ beeinflusst wird.

**Im Fall eines vorzeitigen Verkaufs, bei Tilgung zu Laufzeitende sowie bei vorzeitiger Kündigung der Teilschuldverschreibungen besteht für Anleger das Risiko, eine niedrigere als erwartete Rendite zu erzielen und keine entsprechenden Wiederveranlagungsmöglichkeiten zu finden.**

Im Fall der Veräußerung der Teilschuldverschreibungen während ihrer Laufzeit oder bei Tilgung zu Laufzeitende sowie bei vorzeitiger Kündigung der Teilschuldverschreibungen könnte der Anleger in der Situation sein, keine Möglichkeit der Wiederveranlagung vorzufinden, die besser als oder zumindest gleichwertig wie die Teilschuldverschreibungen ist. Dies könnte nachteilige Auswirkungen für Anleger haben.

**Zur Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen kann die Emittentin auf eine Refinanzierung angewiesen sein.**

Der Gesamtnennbetrag der Teilschuldverschreibungen ist nicht in Raten über einen längeren Zeitraum verteilt zurückzuzahlen, sondern in einer Summe am Ende der Laufzeit im Jahr 2020. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Emittentin zur Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen auf eine neue Refinanzierung, eventuell durch die Begebung neuer Teilschuldverschreibungen, angewiesen sein wird. Sofern eine zur Rückzahlung erforderliche Finanzierung – gleich aus welchen Gründen – nicht zur Verfügung steht, wird die Emittentin möglicherweise nicht in der Lage sein, die Teilschuldverschreibungen zu tilgen.

**Die auf Euro lautenden Teilschuldverschreibungen können für solche Anleger ein Währungsrisiko bedeuten, für die der Euro eine Fremdwährung darstellt; ferner könnten Regierungen und zuständige Behörden künftig Devisenkontrollen einführen.**

Die Teilschuldverschreibungen lauten auf Euro. Ebenso erfolgen Zinszahlungen sowie die Rückzahlungen in Euro. Wenn der Euro für einen Anleihegläubiger eine Fremdwährung darstellt, ist dieser Anleihegläubiger dem Risiko von Veränderungen von Wechselkursen ausgesetzt, die den Ertrag der Teilschuldverschreibung beeinträchtigen können. Veränderungen von Wechselkursen können vielfältige Ursachen haben, wie etwa makroökonomische Faktoren, Spekulationen und Interventionen durch Notenbanken und Regierungen. Außerdem können, wie es in der Vergangenheit bereits vorgekommen ist, Regierungen und Währungsbehörden Devisenkontrollen einführen, die den jeweiligen Wechselkurs nachteilig beeinflussen könnten. Im Ergebnis können Anleger weniger Kapital oder Zinsen als erwartet oder gar kein Kapital oder Zinsen erhalten.

**Ein Anleihegläubiger der festverzinslichen Teilschuldverschreibungen ist dem Risiko ausgesetzt, dass der Preis dieser Teilschuldverschreibungen aufgrund von Änderungen des Marktzinses sinkt.**

Die Teilschuldverschreibungen sind festverzinslich. Ein Anleihegläubiger festverzinslicher Teilschuldverschreibungen ist in besonderem Maße dem Risiko ausgesetzt, dass der Preis solcher Teilschuldverschreibungen aufgrund von Änderungen des Marktzinssatzes sinkt. Während der Nominalzinssatz einer festverzinslichen Teilschuldverschreibung, wie näher in den Anleihebedingungen ausgeführt, während der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen festgelegt ist, ändert sich typischerweise der Marktzinssatz täglich. Mit der Veränderung des Marktzinssatzes ändert sich auch der Preis festverzinslicher Teilschuldverschreibungen, nur typischerweise in entgegengesetzter Richtung. Wenn der Marktzinssatz steigt, fällt typischerweise der Preis festverzinslicher Teilschuldverschreibungen bis der Effektivzins dieser Teilschuldverschreibungen etwa dem Marktzinssatz vergleichbarer Anleihen entspricht. Wenn der Marktzinssatz fällt, steigt typischerweise der Preis festverzinslicher Teilschuldverschreibungen, bis der Effektivzins dieser Teilschuldverschreibungen etwa dem Marktzins vergleichbarer Anleihen entspricht. Wenn ein Anleihegläubiger der Teilschuldverschreibungen diese bis zum Ende ihrer Laufzeit hält, sind Veränderungen des Marktzinses für den Anleihegläubiger unbeachtlich, weil die Teilschuldverschreibungen nach den Anleihebedingungen zu dem Nennbetrag zurückgezahlt werden.

Für Anleger, die Teilschuldverschreibungen in einem Betriebsvermögen halten oder die aus anderen Gründen Bücher mit einem (regelmäßigen) Vermögensstatus (Bilanz) führen müssen, besteht das Risiko, dass der Wert der Teilschuldverschreibungen während der Laufzeit sinkt und sie, obgleich sie die Teilschuldverschreibungen weiter halten, nicht liquiditätswirksame Verluste infolge von notwendig werdenden buchmäßigen Abschreibungen ausweisen müssen. Anleger, die festverzinsliche Wertpapiere während ihrer Laufzeit veräußern möchten, sind somit dem Risiko von Kursverlusten aufgrund eines Anstieges des Zinsniveaus ausgesetzt. Dies kann nachteilige Auswirkungen für Anleger haben.

**Verschlechtert sich die Bonität der Emittentin, kann dies zu einem geringeren Kurswert der Teilschuldverschreibungen führen. Im Falle einer Insolvenz der Emittentin kann es zu einem Totalverlust bei den Anleihegläubigern kommen.**

Die Bonität der Emittentin hat einen wesentlichen Einfluss auf das Kursverhalten der Teilschuldverschreibungen der Emittentin. Verschlechtert sich die Bonität der Emittentin, kann dies zu einem geringeren Kurswert der Teilschuldverschreibungen und in der Folge zu Verlusten bei Anlegern führen, welche die Teilschuldverschreibungen während der Laufzeit veräußern. Es besteht das Risiko eines teilweisen oder sogar vollständigen Verlusts der Kapitaleinlagen und der Zinsen. Im Fall einer Insolvenz der Emittentin sind die Anleger nach Maßgabe der Insolvenzordnung mit den sonstigen nicht bevorrechtigten Gläubigern der Emittentin gleichgestellt. Im Insolvenzfall wird das Vermögen der Emittentin verwertet und zur Befriedigung der Gläubiger im Verhältnis ihrer Forderungen zu den Gesamtverbindlichkeiten der Emittentin an die Gläubiger ausgekehrt. Die Ansprüche der Inhaber von Teilschuldverschreibungen sind nicht besichert. Eine bevorrechtigte Stellung der Anleger im Insolvenzverfahren der Emittentin besteht nicht. Insbesondere wären vor den Ansprüchen der Inhaber von Teilschuldverschreibungen dinglich besicherte Ansprüche zu berücksichtigen. Es besteht auch keine Einlagensicherung für die Teilschuldverschreibungen.

**Der Widerruf oder die Aussetzung des Handels mit den Teilschuldverschreibungen (oder überhaupt die mangelnde Handelszulassung) kann zu einer verzerrten Preisbildung oder zur Unmöglichkeit des Verkaufs der Teilschuldverschreibungen führen.**

Die Finanzmarktaufsichtsbehörde ist berechtigt, den Handel der Teilschuldverschreibungen auszusetzen oder eine solche Handelsaussetzung von der Wiener Börse zu verlangen, wenn dies nach Ansicht der Finanzmarktaufsichtsbehörde im Interesse eines ordnungsgemäß funktionierenden Marktes notwendig ist und Anlegerinteressen dem nicht entgegenstehen. Die Finanzmarktaufsichtsbehörde kann von der Wiener Börse auch die Handelsaussetzung im Zusammenhang mit Maßnahmen gegen Marktmanipulation und Insiderhandel verlangen. Auch die Wiener Börse ist berechtigt, von sich aus eine Handelsaussetzung zu verfügen. Dies gilt ebenfalls für die Einbeziehung in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse, einem von der Deutsche Börse AG betriebenen multilateralen Handelssystem) im Segment Entry Standard für Anleihen: auch an diesem Markt kann die BaFin als Aufsichtsbehörde eine Handelsaussetzung verlangen oder die Frankfurter Wertpapierbörse kann selbst eine Handelsaussetzung festsetzen. Es ist auch möglich, dass es zu gar keiner Zulassung zum Handel im Regelten Freiverkehr der Wiener Börse und/oder zu gar keiner Einbeziehung zum Handel in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse) kommt.

Jede Handelsaussetzung der Teilschuldverschreibungen (oder auch die mangelnde Handelszulassung) führt dazu, dass Anleger ihre Teilschuldverschreibungen nicht über die Börse oder eventuell nur zeitverzögert außerbörslich veräußern können. Dies kann nachteilige Auswirkungen auf die Anleger haben.

**Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass ihre Veranlagungsentscheidung falsch war oder der Erwerb der Teilschuldverschreibungen mit Fremdmitteln erfolgte, die nicht zurückgeführt werden können.**

Die Entscheidung der Anleger, die Teilschuldverschreibungen zu zeichnen, sollte sich an den Lebens- und Einkommensverhältnissen, den Anlageerwartungen und der langfristigen Bindung des eingezahlten Kapitals orientieren. Die Anleger sollen sich darüber im Klaren sein, ob die Teilschuldverschreibungen ihre Bedürfnisse abdecken. Wenn Anleger die Teilschuldverschreibungen, die mit ihnen verbundenen Risiken oder ihre Ausstattung nicht verstehen oder das damit verbundene Risiko nicht abschätzen können, oder gar beabsichtigen, den Erwerb der Teilschuldverschreibungen durch Aufnahme von Fremdkapital zu finanzieren, wovon grundsätzlich abgeraten wird, sollten sie zuvor jedenfalls fachkundige Beratung einholen und erst dann über die Veranlagung entscheiden.

**Änderungen anwendbarer Gesetze, Verordnungen oder der Verwaltungspraxis sowie steuerlicher Rahmenbedingungen bergen Risiken für die Emittentin, die Teilschuldverschreibungen und die Anleihegläubiger.**

Die Anleihebedingungen der Teilschuldverschreibungen unterliegen deutschem Recht, wie es zum entsprechenden Datum der Anleihebedingungen in Geltung steht. Die Emittentin kann keine Zusicherungen hinsichtlich der Auswirkungen möglicher Gerichtsentscheidungen oder Änderungen deutschen Rechts (oder des in Deutschland anwendbaren Rechts) oder der Verwaltungspraxis nach dem Datum der Anleihebedingungen geben. Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass diese vorgenannten Entscheidungen und/oder Änderungen negative Auswirkungen auf die Emittentin, die Teilschuldverschreibungen und die Anleger haben.

**Verändert sich die Steuerrechtslage, kann dies nachteilige Auswirkungen auf die Anleger haben.**

Die Steuerrechtslage zum Zeitpunkt der Emission der Teilschuldverschreibungen kann sich zukünftig verändern. Eine Änderung der Steuergesetze, der Praxis ihrer Anwendung sowie ihre Auslegung durch Behörden und Gerichte kann einerseits einen negativen Einfluss auf die wirtschaftliche Gebarung der Emittentin, und andererseits auch auf den wirtschaftlichen Wert der Teilschuldverschreibungen haben, sowie die von den Anlegern erzielten Renditen auf das mit der Zeichnung der Teilschuldverschreibungen investierte Kapital negativ beeinflussen. Die Höhe der Rendite nach Steuern hängt maßgeblich von der individuellen steuerrechtlichen Situation des Anlegers ab. Die diesbezüglichen Ausführungen im Prospekt basieren auf der derzeit gültigen deutschen und österreichischen Rechtslage und Verwaltungspraxis der Abgabenbehörden. Zukünftige Änderungen durch die Gesetzgeber, insbesondere auch die mögliche Einführung einer Finanztransaktionssteuer, die Abgabenbehörden oder höchstgerichtliche Entscheidungen können die dargestellte steuerliche Behandlung negativ beeinflussen oder verändern. Auch kann eine vorzeitige Kündigung der Anleihe Einfluss auf die steuerliche Situation eines Anlegers haben. Die grundsätzlichen steuerrechtlichen Ausführungen in diesem Prospekt stellen weder eine allgemeine noch eine individuelle steuerliche Beratung dar und können eine solche auch nicht ersetzen. Es wird empfohlen, vor der Zeichnung der Teilschuldverschreibungen eine individuelle Steuerberatung in Anspruch zu nehmen.

### **Der Bookrunner kann unter gewissen Voraussetzungen von der beabsichtigten Emission von Teilschuldverschreibungen zurücktreten.**

Das Angebot der Teilschuldverschreibungen unterliegt der Bedingung, dass der Bookrunner bis zum Valutatag von einer beabsichtigten Emission von Teilschuldverschreibungen zurücktreten kann, etwa wenn eine Änderung in den nationalen oder internationalen, finanzwirtschaftlichen, politischen, rechtlichen oder steuerlichen Bedingungen oder eine Katastrophen- oder Notfallsituation eingetreten ist, sodass nach Ansicht des Bookrunners eine Emission der Teilschuldverschreibungen zu den gewünschten Konditionen nicht möglich ist. Ebenso vom Rücktrittsrecht des Bookrunners umfasst sind Vertragsverletzungen der Emittentin. Potenzielle Anleihegläubiger könnten sich daher aus diesen Gründen kurzfristig damit konfrontiert sehen, dass eine Investition in die Teilschuldverschreibungen nicht wie geplant vorgenommen werden kann.

### **Transaktionskosten und Spesen können die Rendite der Teilschuldverschreibungen erheblich verringern.**

Bei der Zeichnung, dem späteren Kauf oder Verkauf und bei der Verwahrung der Teilschuldverschreibungen können Provisionen, Gebühren, Spesen und/oder andere Transaktionskosten anfallen, die zu einer erheblichen Kostenbelastung führen und insbesondere bei kleinen Auftragswerten überdurchschnittlich hoch sein können. Durch die Kostenbelastung können die Ertragschancen erheblich vermindert werden. Anleger werden aufgefordert, sich vor dem Kauf oder Verkauf von Teilschuldverschreibungen über die konkrete Kostenbelastung zu informieren.

### **Anleger sind vom Funktionieren der Clearingsysteme abhängig.**

Die veränderbare Sammelurkunde, die die Teilschuldverschreibungen verbrieft, wird von Clearstream Banking AG verwahrt. Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an der Sammelurkunde zu, die gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG und außerhalb Österreichs und Deutschlands ausschließlich gemäß den Vorschriften der Clearstream Banking société anonyme, Luxemburg, und Euroclear Bank S.A./N.V., Brüssel, Belgien, übertragen werden können. Anleihegläubiger sind hinsichtlich der Übertragung der Teilschuldverschreibungen vom Funktionieren der entsprechenden Prozesse abhängig. Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung oder Haftung dafür, dass eine tatsächliche Einbuchung der Wertpapiere im Wertpapierdepot eines Anleihegläubigers nach deren Erwerb bzw. eine entsprechende Ausbuchung im Falle des Verkaufs erfolgt. Es besteht daher das Risiko, dass durch die Einschaltung von Clearingsystemen Buchungen nicht, nicht innerhalb der von einem Anleihegläubiger erwarteten Zeit oder erst verspätet durchgeführt werden und der Anleihegläubiger dadurch wirtschaftliche Nachteile erleidet. Solange die Teilschuldverschreibungen durch die Sammelurkunde verbrieft sind, wird die Emittentin ihren Zahlungsverpflichtungen im Hinblick auf die Teilschuldverschreibungen durch Zahlungen an die Zahlstelle zur Weiterleitung an die Wertpapiersammelbank und die Clearingsysteme oder an deren Order zur Gutschrift für die jeweiligen Kontoinhaber nachkommen. Die Zahlung an die Wertpapiersammelbank und die Clearingsysteme oder an deren Order befreit die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlung von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den Teilschuldverschreibungen. Anleihegläubiger sind daher auch in Bezug auf Zahlungen vom Funktionieren der entsprechenden Prozesse bei der Wertpapiersammelbank und den Clearingsystemen abhängig.

## **Der Erwerb der Teilschuldverschreibungen durch potenzielle Anleger kann gegen Gesetze verstoßen.**

Weder die Emittentin noch der Bookrunner und die mit ihm verbundenen Unternehmen sind für die Gesetzmäßigkeit eines Erwerbs von Teilschuldverschreibungen durch potenzielle Anleger oder deren Übereinstimmung mit den nach dem nationalen Recht anwendbaren Gesetzen und Verordnungen oder der jeweiligen Verwaltungspraxis im Heimatland des Anlegers verantwortlich. Potenzielle Anleger dürfen sich bei der Ermittlung der Gesetzmäßigkeit eines Erwerbs der Teilschuldverschreibungen nicht auf die Emittentin oder der Bookrunner und die mit ihm verbundenen Unternehmen verlassen und werden aufgefordert, sich selbst über die auf sie anwendbaren Rechtsvorschriften zu informieren und professionelle Beratung einzuholen.

## **Anleger dürfen sich nicht auf Meinungen und Prognosen verlassen.**

Bei den im vorliegenden Prospekt wiedergegebenen zukunftsgerichteten Annahmen und Aussagen handelt es sich vorwiegend um Meinungen und Prognosen des Managements des UBM-Konzerns. Sie geben die gegenwärtige Auffassung des Managements in Hinblick auf zukünftige mögliche Ereignisse wieder, die allerdings noch ungewiss sind. Eine Vielzahl von Faktoren kann dazu führen, dass sich tatsächlich eintretende Ereignisse wesentlich von der prognostizierten Lage unterscheiden. Dies kann zu möglicherweise nachteiligen Änderungen in der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Emittentin und in der Folge zu nachteiligen Auswirkungen für Anleger führen.

## **Anleger unterliegen ohne Beratung dem Risiko, dass die Teilschuldverschreibungen für sie nicht geeignet sein können.**

Dieser Prospekt ersetzt nicht die in jedem individuellen Fall unerlässliche Beratung durch einen Rechtsanwalt, ein Kreditinstitut, einen Finanz-, Investment- oder einen Steuerberater.

Jeder potenzielle Anleger sollte prüfen, ob eine Anlage in die Teilschuldverschreibungen angesichts ihrer jeweiligen Umstände zweckmäßig ist. Insbesondere sollte jeder Anleger:

(i) über die erforderlichen Kenntnisse und Erfahrungen verfügen, um eine aussagekräftige Bewertung der Teilschuldverschreibungen, der Chancen und Risiken der Anlage in die Teilschuldverschreibungen sowie der in diesem Prospekt enthaltenen oder durch Verweis in Bezug genommenen Informationen vornehmen zu können;

(ii) Zugang zu sowie Kenntnis von geeigneten Analysemethoden haben, um im Kontext seiner jeweiligen finanziellen Situation und der zu prüfenden Anlageentscheidung die Anlage in die Teilschuldverschreibungen und den Einfluss beurteilen zu können, den die Teilschuldverschreibungen auf sein gesamtes Anlageportfolio ausüben werden;

(iii) über ausreichende finanzielle Reserven und Liquidität verfügen, um alle mit der Anlage in die Teilschuldverschreibungen verbundenen Risiken ausgleichen zu können, auch für den Fall, in dem Kapital oder Zinsen in einer oder mehrerer Währungen zu zahlen sind oder in dem die Währung des Kapitals oder der Zinsen eine andere ist als die Währung des potenziellen Anlegers;

(iv) die Anleihebedingungen gründlich lesen und verstehen; und

(v) in der Lage sein (entweder selbst oder mit der Hilfe von Finanzberatern), mögliche Entwicklungen der Wirtschaft, des Zinssatzes und weiterer Faktoren, die die Anlage beeinflussen können und seine Fähigkeit, die jeweiligen Risiken tragen zu können, zu beurteilen.

Die Investitionen bestimmter Anleger unterliegen Investmentgesetzen und -verordnungen sowie der Überwachung oder Regulierung durch bestimmte Behörden. Jeder potenzielle Anleger sollte einen Finanzberater hinzuziehen, um festzustellen, ob und in welchem Umfang (i) die Teilschuldverschreibungen für ihn geeignete Investitionen darstellen, (ii) die Teilschuldverschreibungen als Sicherheiten für verschiedene Arten der Kreditaufnahme genutzt werden können, und (iii) andere Beschränkungen auf den Kauf oder die Verpfändungen von Teilschuldverschreibungen Anwendung finden. Finanzinstitute sollten ihre Rechtsberater oder die geeignete Regulierungsbehörde hinzuziehen, um die geeignete Einordnung der Teilschuldverschreibungen nach den jeweiligen anwendbaren Risikokapitalregeln oder nach vergleichbaren Bestimmungen festzustellen.

**Für die Berechnung der Eigenkapitalquote der Emittentin sind die zum Zeitpunkt der Emission anwendbaren IFRS-Bestimmungen anwendbar.**

Die Anleihebedingungen sehen in Punkt 6.6 vor, dass – verkürzt dargestellt – bei einem Absinken der Eigenkapitalquote der Emittentin während der Laufzeit der UBM-Anleihe 2015-2020 unter 25 % die Teilschuldverschreibungen mit einem Zinssatz von 6,25 % vom Nominale jährlich für die jeweils zwei nachfolgenden Zinsperioden verzinst werden. Die Berechnung der Eigenkapitalquote der Emittentin erfolgt auf der Grundlage der zum Zeitpunkt der Emission der UBM-Anleihe 2015-2020 anwendbaren International Financial Reporting Standards (IFRS). Ändern sich die anwendbaren IFRS, so kann dies dazu führen, dass aufgrund der zukünftig anwendbaren IFRS eine andere Zahl als Eigenkapitalquote angegeben und kommuniziert wird, als jene, welche für die Anleihebedingungen relevant ist.

**Anleger haben keine unternehmerischen Mitwirkungsrechte.**

Die Anleger der Teilschuldverschreibungen werden Gläubiger der Emittentin und stellen dieses Fremdkapital zur Verfügung. Als Fremdkapitalgeber haben die Anleger keine Mitwirkungsrechte bei unternehmerischen Entscheidungen der Emittentin und keinen Einfluss deren die Geschäftspolitik. Es handelt sich insbesondere nicht um eine gesellschaftsrechtliche Beteiligung. Den Anlegern der Teilschuldverschreibungen stehen keinerlei Mitgliedschaftsrechte, Geschäftsführungsbefugnisse und Mitspracherechte zu. Die Emittentin kann ihre Geschäftstätigkeit auch gegen den Willen der Anleihegläubiger bzw entgegen der Darstellung in diesem Prospekt in Zukunft führen oder verändern. Dies kann die Fähigkeit der Emittentin zur Erfüllung ihrer Verpflichtungen aus den Teilschuldverschreibungen beeinträchtigen und somit erheblich nachteilige Auswirkungen für die Anleihegläubiger haben.

**Anleger unterliegen möglicherweise den Regelungen zu FATCA.**

Unter bestimmten Umständen könnten die Emittentin, das Clearing System, jede Zahlstelle oder Depotbank oder jeder andere Finanzintermediär verpflichtet sein, 30% Quellensteuer in Bezug auf Teilschuldverschreibungen, die nach dem 01.01.2014 begeben werden oder, je nachdem, welcher Zeitpunkt später eintritt, am oder nach dem 01.07. 2014 bzw. dem Tag, der sechs Monate nach der Veröffentlichung der endgültigen U.S. Treasury Regulations, die den Begriff "fo-

reign passthru payment" definieren, wesentlich geändert werden, gemäß bestimmter Regelungen des U.S. Internal Revenue Code (im Allgemeinen als "FATCA" bezeichnet) in Verbindung mit einem zwischenstaatlichen Abkommen vom 29.04.2014 zwischen der Republik Österreich und den Vereinigten Staaten von Amerika sowie einem zwischenstaatlichen Abkommen vom 31.05.2013 zwischen der Bundesrepublik Deutschland und den Vereinigten Staaten von Amerika einzubehalten. Nach den Anleihebedingungen der Teilschuldverschreibungen werden Anleihegläubiger keine Ausgleichszahlungen als Kompensation für FATCA Einbehalte erhalten. Anleihegläubiger sollten sich mit ihren Steuerberatern bezüglich der Anwendung von FATCA auf eine Investition in die Teilschuldverschreibungen und die Möglichkeit eine Rückzahlung für etwaige Beträge, die unter FATCA einbehalten wurden, zu erhalten, beraten.

## **TEIL 1: REGISTRIERUNGSFORMULAR FÜR SCHULDTITEL**

### **1. VERANTWORTLICHE PERSONEN**

#### **1.1** Für die Angaben in diesem Prospekt verantwortliche Personen

Die UBM Development AG mit dem Sitz in Wien, Österreich, und der Geschäftsanschrift Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch zu FN 100059 x, übernimmt die Verantwortung für die in diesem Prospekt gemachten Angaben.

#### **1.2** Erklärung der verantwortlichen Personen

Die UBM Development AG hat die erforderliche Sorgfalt walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen wurden, die die Aussagen dieses Prospekts wahrscheinlich verändern können.

### **2. ABSCHLUSSPRÜFER**

#### **2.1** Name, Anschrift und Angaben über die Mitgliedschaft in einer Berufsvereinigung der Abschlussprüfer

##### *Konzernabschluss nach IFRS zum 31.12.2013*

Der IFRS-Konzernabschluss der Emittentin zum 31.12.2013 wurde von der BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Kohlmarkt 8-10, A-1010 Wien, Österreich, geprüft und am 11.03.2014 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

##### *Konzernabschluss nach IFRS zum 31.12.2014*

Der IFRS-Konzernabschluss der Emittentin zum 31.12.2014 wurde von der BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Kohlmarkt 8-10, A-1010 Wien, Österreich, geprüft und am 02.04.2015 mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

##### *Mitgliedschaft*

Die BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft und deren verantwortliche Mitarbeiter waren zum Zeitpunkt der Prüfung des entsprechenden IFRS-Konzernabschlusses sowie der prüferischen Durchsicht des Konzernzwischenabschlusses zum 30.06.2015 Mitglieder der österreichischen Kammer der Wirtschaftstreuhänder, Schönbrunner Straße 222-228/1/6, A-1120 Wien, Österreich.

#### **2.2** Änderung des Abschlussprüfers

Der Abschlussprüfer der Emittentin hat während des von den historischen Finanzinformationen umfassten Zeitraums seine Funktion weder niedergelegt, noch wurde er abberufen oder nicht wieder bestellt.

### 3. AUSGEWÄHLTE FINANZINFORMATIONEN

#### 3.1 Ausgewählte historische Finanzinformationen

Die in den nachfolgenden Tabellen enthaltenen ausgewählten konsolidierten Finanzinformationen der Emittentin sollten insbesondere im Zusammenhang mit den übrigen Angaben in diesem Prospekt sowie den Finanzausweisen und den dazugehörigen Erläuterungen gelesen werden. Die ausgewählten konsolidierten Finanzinformationen stammen aus dem geprüften Konzernabschluss der Emittentin zum 31.12.2014.

(in TEUR)	1. Januar - 31. Dezember	
	2014	2013
<b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<i>geprüft</i>	<i>geprüft</i>
Umsatzerlöse.....	223.566	211.559*
Betriebsergebnis (EBIT).....	36.557	29.400
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT).....	25.160	17.844
Jahresüberschuss .....	21.986	13.528
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert in EUR) .....	3,59	2,14

\* Bestandsveränderungen finden sich als separate Zeile erstmals im Konsolidierten Jahresabschluss 2014. Davor waren Bestandsveränderungen Teil der "Umsatzerlöse". Die Zahlen für die Geschäftsjahre 2012 und 2013 wurden angepasst, um der Darstellung im Konsolidierten Jahresabschluss 2014 zu entsprechen (d.h. gekürzt um Bestandsveränderungen). Umsatzerlöse für diese Geschäftsjahre sind daher ungeprüft.

(in TEUR)	31. Dezember	
	2014	2013
<b>Konzernbilanz</b>	<i>geprüft</i>	<i>geprüft</i>
Bilanzsumme.....	756.374	630.776
Langfristige Vermögenswerte .....	407.919	427.654
Kurzfristige Vermögenswerte .....	348.455	203.122
Langfristige Verbindlichkeiten.....	438.667	348.470
Kurzfristige Verbindlichkeiten.....	137.261	118.588
Eigenkapital .....	180.446	163.718

(in TEUR)	1. Januar - 31. Dezember	
	2014	2013
<b>Konzern-Cashflow-Rechnung</b>	<i>geprüft</i>	<i>geprüft</i>
Cashflow aus der Betriebstätigkeit .....	-25.788	12.634
Cashflow aus der Investitionstätigkeit .....	-65.797	-987
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit .....	72.290	-5.136

(Quelle: Jahresfinanzbericht der Emittentin zum 31.12.2014)

#### 3.2 Ausgewählte Finanzinformationen für Zwischenberichtszeiträume

Die in der nachfolgenden Tabelle enthaltenen ausgewählten konsolidierten Kennzahlen der Emittentin stammen aus dem ungeprüften, einer prüferischen Durchsicht unterzogenen (reviewten) Halbjahresfinanzbericht der Emittentin zum 30.06.2015, der durch Verweis in diesen Prospekt inkorporiert wurde:

	<b>1-6/2015</b>	<b>1-6/2014</b>
<b>Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<i>ungeprüft</i>	<i>ungeprüft</i>
Umsatzerlöse.....	109.802	87.225
Betriebsergebnis (EBIT).....	22.553	14.514
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT).....	15.313	8.335
Periodenergebnis.....	8.412	6.768
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert in EUR).....	1,21	1,09

(in TEUR)	<b>30. Juni</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Konzernbilanz</b>	<i>ungeprüft</i>	<i>ungeprüft</i>
Bilanzsumme.....	1.172.039	756.374
Langfristige Vermögenswerte.....	770.346	407.919
Kurzfristige Vermögenswerte.....	401.693	348.455
Langfristige Verbindlichkeiten.....	576.825	438.667
Kurzfristige Verbindlichkeiten.....	272.327	137.261
Eigenkapital.....	322.887	180.446

(in TEUR)	<b>1-6/2015</b>	<b>1-6/2014</b>
<b>Konzernkapitalflussrechnung</b>	<i>ungeprüft</i>	<i>ungeprüft</i>
Cashflow aus der Betriebstätigkeit.....	-56.410	-13.402
Cashflow aus der Investitionstätigkeit.....	-42.833	-12.931
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit.....	99.726	3.276

(Quelle: Halbjahresfinanzbericht der Emittentin zum 30.06.2015)

Die in der nachfolgenden Tabelle enthaltenen ausgewählten konsolidierten Kennzahlen der Emittentin stammen aus dem ungeprüften Quartalsbericht der Emittentin zum 30.09.2015 (Zwischenmitteilung), der durch Verweis in diesen Prospekt inkorporiert wurde:

(in EUR Mio, außer Mitarbeiter)	<b>3. Quartal</b>	
	<b>2015</b>	<b>2014</b>
	<i>ungeprüft</i>	<i>ungeprüft</i>
Gesamtleistung UBM-Konzern.....	356,1	257,4
<i>Österreich</i> .....	154,2	-
<i>Deutschland</i> .....	121,3	-
<i>Polen</i> .....	42,4	-
<i>Sonstige</i> .....	38,1	-
EBT.....	24,2	11,3
Mitarbeiter (vollkonsolidierte Unternehmen).....	688	513
<i>Davon Hotelmitarbeiter</i> .....	335	292

(Quelle: Quartalsbericht (Zwischenmitteilung) der Emittentin zum 30.09.2015)

Seit dem 30.09.2015 haben sich keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin ergeben.

Im Zeitraum zwischen 30.06.2015 und 31.10.2015 sind die konsolidierten Finanzverbindlichkeiten der Emittentin (kurzfristige und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten laut Konzernbilanz) um 5,2 % angestiegen, die konsolidierte Nettoverschuldung (konsolidierte Finanzverbindlichkeiten abzüglich konsolidierte liquide Mittel) ist in diesem Zeitraum um 4,3 % angestiegen.

## **4. RISIKOFAKTOREN**

Siehe dazu das Kapitel "RISIKOFAKTOREN" (beginnend auf Seite 35).

## **5. ANGABEN ÜBER DIE EMITTENTIN**

### **5.1 Geschäftsgeschichte und Geschäftsentwicklung der Emittentin**

Die Emittentin wurde am 03.03.1873 unter der Firma "Union-Baumaterialien-Gesellschaft" gegründet. Nach der Gründungsversammlung am 03.03.1873 erfolgte die Eintragung in das Handelsregister am 11.03.1873.

In den Jahren nach der Gründung (1873-1915) war die Emittentin nach eigener Einschätzung der zweitgrößte Ziegelhersteller der österreichisch-ungarischen Monarchie. Die Emittentin betrieb 10 Ziegelwerke mit über 2.000 Beschäftigten. Der Marktanteil am Wiener Ziegelmarkt betrug etwa 30%. Im Jahr 1912 erwarb die Allgemeine österreichische Baugesellschaft (die heutige PORR AG) die Mehrheit der Aktien an der Emittentin. Ab 1916 erfolgte der sukzessive Rückzug aus der Ziegelproduktion, unter anderem durch Verkauf der Ziegelproduktionsstätten an die Wienerberger Baustoffindustrie AG (die heutige Wienerberger AG). Die Geschäftstätigkeit wurde verstärkt auf den Bereich der Immobilienentwicklung, vorerst im Großraum Wien, fokussiert.

Zwischen 1991 und 2006 wurden die Aktivitäten im Bereich Projektentwicklung und –management intensiviert. Mit den Markteintritten in Tschechien (1992), Polen (1993), Ungarn (1994), Deutschland (1999), Frankreich (2001), der Slowakei (2004), der Schweiz (2005), Rumänien, Kroatien, Bulgarien und Ukraine (2006) sowie Russland (2007) erfolgte die Internationalisierung der Gesellschaft. Im Jahr 2010 erfolgte der Markteintritt in den Niederlanden. 1997 wurde die Firma der Emittentin in "UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft" geändert, im Jahr 2015 erfolgte die Änderung auf die nunmehrige Firma "UBM Development AG".

#### **5.1.1 Juristischer und kommerzieller Name der Emittentin**

Die Emittentin führt die Firma "UBM Development AG". Im Geschäftsverkehr tritt die Emittentin mit ihren Tochtergesellschaften unter verschiedenen kommerziellen Namen auf, meistens unter "UBM", "UBM Development", "UBM Polska", "UBM Bohemia", "Münchner Grund" oder "STRAUSS & PARTNER".

#### **5.1.2 Ort der Registrierung der Emittentin und ihre Registernummer**

Die Emittentin ist unter FN 100059 x im Firmenbuch der Republik Österreich eingetragen. Das zuständige Registergericht ist das Handelsgericht Wien.

#### **5.1.3 Datum der Gründung und Existenzdauer der Emittentin**

Die Emittentin wurde am 03.03.1873 unter der Bezeichnung "Union-Baumaterialien-Gesellschaft" gegründet, am 11.03.1873 im Handelsregister eingetragen und seither in der Rechtsform einer Aktiengesellschaft geführt. Die Emittentin führt die Firma UBM Development AG seit 2015.

Die Emittentin ist auf unbestimmte Zeit errichtet.

#### 5.1.4 Sitz und Rechtsform der Emittentin sowie Kontaktinformation

Die Emittentin ist eine nach österreichischem Recht gegründete und bestehende Aktiengesellschaft mit der Geschäftsanschrift Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien, Österreich. Die Telefonnummer der Hauptverwaltung der Emittentin lautet +43 (0) 50 626-3827.

#### 5.1.5 Wichtige Ereignisse aus jüngster Zeit

Im Jahr 2014 kam es zu einem Übernahmeangebot für die Aktien der Emittentin, nach dessen Abschluss die PIAG Immobilien AG, zum damaligen Zeitpunkt eine 100%-Tochtergesellschaft der PORR AG, (gemeinsam mit den mit ihr gemeinsam vorgehenden Rechtsträgern) 85,37 % (oder nach Ablauf der Nachfrist 96,40 %) der Aktien der Emittentin hielt. In der PIAG Immobilien AG wurden die nicht betriebsnotwendigen Immobilien der PORR AG gebündelt. In der Folge kam es zu einer Abspaltung der PIAG Immobilien AG von der PORR AG, wodurch jeder PORR-Aktionär für eine Aktie der PORR AG eine Aktie der PIAG Immobilien AG erhielt. Im Januar 2015 beschlossen die Hauptversammlungen der PIAG Immobilien AG als übertragende Gesellschaft und der Emittentin als übernehmende Gesellschaft eine Verschmelzung, in deren Rahmen die bisherigen Aktionäre der PIAG Immobilien AG zu Aktionären der Emittentin wurden.

Im April 2015 beschloss der Vorstand der Emittentin mit Zustimmung des Aufsichtsrats, das Grundkapital zu erhöhen und neue Aktien auszugeben. Die Kapitalerhöhung, in deren Rahmen insgesamt 1.462.180 neue Aktien ausgegeben wurden, wurde am 08.05.2015 im Firmenbuch eingetragen. Das Grundkapital der Emittentin beträgt seit 08.05.2015 EUR 22.416.540 und ist eingeteilt in 7.472.180 nennbetragslose Stückaktien, von denen jede am Grundkapital im gleichen Umfang beteiligt ist.

Im Mai 2015 wurde die Firma der Emittentin von "UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft" auf die nunmehrige Firma "UBM Development AG" geändert.

Darüber hinaus gab es keine wichtigen Ereignisse seit dem 31.12.2014 bzw dem 30.09.2015.

## 5.2 Investitionen

### 5.2.1 Beschreibung der wichtigsten Investitionen seit dem Datum der Veröffentlichung des letzten Jahresabschlusses

Die wichtigsten laufenden Investitionen betreffen folgende Projekte:

- **Berlin, Keibelstraße** (Wohnquartier): Realisierung eines exklusiven Wohnprojekts mit ergänzenden gewerblichen Flächen in direkter Nachbarschaft zum Alexanderplatz in Berlin. Das Gesamtprojekt wurde in zwei große Bauteile aufgeteilt. Nach Verkauf von 50% des Volumens erfolgt die Errichtung, Vermietung und Verkauf des Objektes mit Wohnungen.
- **Salzburg, Aighhofstraße** (Wohnbau): Realisierung eines Wohnbaus mit 4 bzw 5 Geschossen an der Aighhofkreuzung in der Stadt Salzburg. Im Erdgeschoß sind Arztpraxen

(Ordinationen) untergebracht. Insgesamt entstehen 49 freifinanzierte Eigentumswohnungen und 6 Ordinationen im Eigentum sowie 67 Stellplätzen in der Tiefgarage.

- **Berlin, Hohenzollerndamm** (Wohnbau): Errichtung einer Wohnanlage mit 4 Häusern und Tiefgaragen. Der Verkauf soll im Teileigentum erfolgen. Die vertragliche Fertigstellung wird voraussichtlich im dritten Quartal 2016 erfolgen. In Verwertung / Verkauf befinden sich nunmehr alle Bauteile mit insgesamt 136 Wohneinheiten.
- **München, Walter-Gropius Straße - twin yards** (Büro): Die Projektgesellschaft TOP Office Munich GmbH ist ein Joint Venture zwischen der Münchner Grundbesitz Verwaltungs GmbH und der Strauss & Co. Projektentwicklungs GmbH. Das Projekt "twin yards" wird auf einem rund 4.550 m<sup>2</sup> großem Grundstück in dem etablierten Münchner Bürostandort "Parkstadt Schwabing" realisiert. Unmittelbare Nachbarn sind renommierte internationale Konzerne. Das Gebäude umfasst zwei unterirdische (Tiefgarage mit 168 Stellplätzen) und 7 oberirdische Geschosse. Insgesamt beträgt die vermietbare Fläche 17.195 m<sup>2</sup> (Bruttogeschossfläche). Die Fertigstellung soll noch im Jahr 2015 erfolgen.
- **Berlin, Valeska-Gert-Str./Ecke Marianne-von-Rantzauer-Straße - Arena Boulevard** (Büro): Errichtung eines Büro- und Geschäftshauses an der O2-World Berlin-Friedrichshain. Realisiert werden sollen rund 7.850 m<sup>2</sup> Büro- und Geschäftsflächen sowie 36 Tiefgaragen-Stellplätze. Dies entspricht einer Bruttogeschossfläche von rund 10.250 m<sup>2</sup>. Die Vermietung der Flächen ist im Laufen, um zu einem frühestmöglichen Zeitpunkt mit einer marktkonformen Vorvermietungsquote mit der Projektverwertung beginnen zu können. Die Fertigstellung ist mit Ende 2015 vorgesehen.
- **Berlin, Enckestraße** (Wohnbau): Auf dem Grundstück befinden sich zwei Bestandsbauten. Ein Baukörper davon kann abgerissen werden, der andere Baukörper (rund 1.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche) unterliegt dem Denkmalschutz. Insgesamt können auf dem 2.456 m<sup>2</sup> großen Grundstück 7.600 m<sup>2</sup> Gesamtfläche (inklusive Denkmal) errichtet werden. Mit dem Bau wurde noch nicht begonnen. Es wurden ab April / Mai 2015 Sicherungsmaßnahmen am Baudenkmal sowie der Abriss des zweiten Gebäudes durchgeführt. Die bautechnische Untersuchung des Baudenkmals zu Schadstoffen und Standsicherheit ist zu 95 % abgeschlossen.
- **Warschau, Poleczki – Bauphase III / Gebäude Lissabon** (Büro): Der Poleczki Business Park ist eine mehrstufige Projektentwicklung eines Businessparks in Nähe zum Flughafen von Warschau. Es handelt sich vorwiegend um Büroflächen sowie einer umfassenden Infrastruktur für Parken, Gastronomie, Kioske, Hotel, Bank und sonstige Dienstleistungen. Der Bau des Gebäudes Lissabon ist weitgehend abgeschlossen.
- **Wien, Quartier Belvedere Central (QBC)** (Mixed Use): Entwicklung und Umsetzung eines hochwertigen, neuen urbanen Stadtquartiers am Hauptbahnhof Wien. Auf insgesamt rund 130.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (oberirdisch) entsteht im Quartier Belvedere Central (QBC) ein vielfältiges, nachhaltiges und hochwertiges Projekt mit den Nutzungen Büro, Hotel, Wohnen, servicierte Appartements, Retail und Gastronomie.

- **Frankfurt, Gateway Gardens (Mixed Use):** Auf dem 2.894 m<sup>2</sup> großen Grundstück wird ein Holiday Inn Hotel mit 288 Zimmern in fußläufiger Entfernung zum Terminal 2 des Flughafen Frankfurt mit einem Partner, German Hotel Invest I GmbH & Co. KG, entwickelt. Das Hotel soll durch einen Mieter, der als Franchisenehmer der IHG (Inter-Continental Hotels Group) das Holiday Inn über einen Zeitraum von 20 Jahren betrieben werden. Der Verkauf des vermieteten Hotels ist während der Bauphase angedacht. Neben den 288 Zimmern sind auch ein Konferenzbereich und eine Hotelrestauration vorgesehen. Die Fertigstellung ist Ende 2016 geplant.

### 5.2.2 Angaben über die wichtigsten künftigen, bereits beschlossenen Investitionen der Emittentin

Seit dem Datum der Veröffentlichung des Konzernabschlusses der Emittentin zum 31.12.2014 wurden folgende künftige Investitionen beschlossen:

- **Berlin, Zalando Headquarter (Büro):** Im Umfeld der Mercedes-Benz Arena, Berlin wird ein Anteilkau von bestehenden Projektgesellschaften plus Ankauf von Grundstücken (rund 9.500 m<sup>2</sup>) getätigt werden. Die Verwertung ist zu 100% durch die Zalando SE als alleiniger Mieter gerichtet. Geplant ist die Errichtung von zwei Bürogebäuden mit Tiefgarage mit einer zulässigen Grundfläche von rund 50.000 m<sup>2</sup>, wobei das Bürogebäude I rund 35.000 m<sup>2</sup> und das Bürogebäude II rund 15.000 m<sup>2</sup>, sowie einer Tiefgarage mit etwa 155 Stellplätzen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt etwa EUR 140 Mio. Die Emittentin strebt dabei einen Forward Deal (eine Veräußerung noch während der Errichtung bis spätestens Projektende) an. Die Fertigstellung ist für etwa Mitte 2018 geplant.
- **Wien, Rosenhügel (Wohnbau):** Auf der Liegenschaft soll ein multifunktionales Quartier mit drei verschiedenen urbanen Funktionen wie Handel, Kultur und Wohnen geschaffen werden. Im Rahmen dieses Projektes sind des Weiteren multifunktionale Bildungsräume wie Kindergarten vorgesehen. Auf dem 15.168 m<sup>2</sup> großen Projektliegenschaftsteil beabsichtigen die STRAUSS & PARTNER Development GmbH und IMMOVATE Projektentwicklungs GmbH qualitätsvolle Wohnungen der gehobenen Mittelklasse samt Tiefgaragenstellplätzen und attraktiven Freiflächen zu entwickeln.
- **Warschau, Twarda (Hotel):** Grundstück in guter Innenstadtlage. Eine Vorbauentscheidung für eine Hotelbebauung wurde beantragt. Die Baueinreichung soll noch im Jahr 2015 erfolgen.
- **Krakau, Mogilska (Büro):** Erwerb eines Grundstücks für die Entwicklung eines modernen Bürogebäudes. Die Beauftragung der Einreichplanung ist in Verhandlung.

### 5.2.3 Angaben über Finanzierungsquellen für künftige Investitionen

Die künftigen Investitionen werden aus den vom UBM-Konzern generierten Mitteln, einschließlich den aus der Emission der UBM-Anleihe 2015-2020 generierten Mitteln, sowie mit projektspezifischen Fremdkapitalaufnahmen finanziert.

## **6. GESCHÄFTSÜBERBLICK**

### **6.1 Haupttätigkeitsbereiche**

#### **6.1.1 Beschreibung der Tätigkeit der Emittentin**

Der UBM-Konzern ist ein europäischer Immobilienentwickler mit speziellem Fokus auf Wohn-, Hotel- und Büroimmobilien in Österreich, Deutschland und Polen. Der UBM-Konzern ist auf einer projektbezogenen und opportunistischen Basis auch in anderen europäischen Ländern tätig. In allen Ländern konzentriert sich der UBM-Konzern auf Entwicklungsprojekte in den Ballungsräumen der größeren Städte. Hinsichtlich Anlageklassen hat der UBM-Konzern seinen Schwerpunkt in der Entwicklung von Wohnimmobilien im Mittel- bis Hochpreissegment, Hotels im 3-Stern bis 5-Stern Segment und Bürokomplexen. Zusätzlich zu diesen Kernanlageklassen (Asset-Klassen) ist der UBM-Konzern auch in der Entwicklung von Immobilien in anderen Bereichen tätig, etwa in den Bereichen Einzelhandel, Logistik, Gesundheit und Unterhaltung. Das Immobilien-Portfolio des UBM-Konzerns spiegelt eine diversifizierte Marktpräsenz und ausgewogene Verteilung von Immobilieninvestments über diverse Regionen und Asset-Klassen wider, die im Laufe der Zeit monetarisiert werden sollen.

Das Geschäftsmodell des UBM-Konzerns umfasst die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienentwicklung und kann in die Phasen Erwerb, Planung, Bau und Exit unterteilt werden. In der Exit-Phase werden Immobilien an diverse Dritte (Käufer, Investoren etc.) verkauft. Mit der Ausnahme von Wohnimmobilien beinhaltet die Exit-Phase häufig auch die Vermietung selbst entwickelter Büro-Immobilien, anderer gewerblicher Immobilien und das Hotelmanagement. Der UBM-Konzern hält selbst entwickelte Projekte für gewisse Zeiträume, um Erträge aus deren Betrieb zu generieren sowie die Liegenschaften und deren Erträge für einen späteren Verkauf zu optimieren. Der UBM-Konzern erzielt seine Erträge in erster Linie durch Erlöse aus dem Verkauf selbst entwickelter Immobilien.

Per 30.06.2015 hielt der UBM-Konzern Immobilien mit einem Gesamtbuchwert von EUR 1,19 Mrd (darin inkludiert sind von at-equity konsolidierten Gesellschaften gehaltene Immobilien, diese sind jeweils mit dem auf die Gruppe entfallenden Anteil berücksichtigt). Basierend auf den Buchwerten war die geografische Verteilung der Immobilien wie folgt: Es befanden sich rund 39 % der Immobilien in Österreich, rund 29 % in Deutschland und rund 23 % in Polen. Die übrigen Immobilien waren quer über Europa verteilt. Nach Anlageklassen gegliedert waren (basierend auf Buchwerten) rund 22 % der Immobilien Hotels, rund 32 % Büroflächen, rund 20 % Wohnimmobilien, rund 16 % entfielen auf andere Anlageklassen (Asset-Klassen). Hinzukommen weitere 10 % Grundvorratsflächen (Liegenschaftsreserven). Der UBM-Konzern entwickelt derzeit acht Hotels, das entspricht etwa 1.900 Hotelzimmern.

Derzeit stehen im UBM-Konzern Projekte in diversen Stadien, mit einem Gesamtvolumen von etwa EUR 1,5 Mrd in Bearbeitung, wobei auch gemeinsam mit Partnern durchgeführte/durchzuführende Projekte enthalten sind (das bedeutet, dass darin die von at-equity konsolidierten Gesellschaften gehaltenen Immobilien zur Gänze, und nicht nur anteilig berücksichtigt sind). Rund 55,8 % des Projektvolumens ist in Deutschland, rund 18,1 % in Österreich und rund 18,7 % in Polen. Der Rest entfällt auf andere Staaten. Rund 40,2 % betreffen Wohnimmobilien, rund 22,5 % sind Büroprojekte und rund 12,1 % sind Hotelimmobilien. Der Rest sind andere Immobilien (wie etwa Gewerbeflächen, Logistikflächen etc).

### **6.1.2 Angabe wichtiger neuer Produkte und Dienstleistungen**

Es werden keine wichtigen neuen Produkte oder Dienstleistungen angeboten.

### **6.2 Wichtigste Märkte**

Die Emittentin unterscheidet im Rahmen der Segmentberichterstattung die geografischen Geschäftsfelder Österreich, Deutschland und Polen (diese drei Staaten bilden auch die Heimmärkte des UBM-Konzerns) sowie "Sonstige Märkte". Hinsichtlich der Anlageklassen (Asset-Klassen) werden die Geschäftsfelder "Hotel", "Office" (oder auch "Büro"), "Residential" (oder auch "Wohnen") und "Other" (oder auch "Andere") unterschieden, wobei in letzteres Geschäftsfeld etwa Gewerbeimmobilien, wie Fachmarktzentren, sowie Handel-, Logistik- und Freizeitimmobilien fallen. Daneben bestehen noch die Segmente "Services" (für Dienstleistungen im Rahmen von Generalunternehmeraufträgen, Planungsaufträgen oder Facilitymanagement-Aufträgen) sowie "Administration" für Overhead-Kosten des UBM-Konzerns.

Die wesentlichen von der UBM gehaltenen Immobilien sind im Detail in Anlage 2 zu diesem Prospekt beschrieben. Die Immobilienbewertungsgutachten wurden um den Bilanzstichtag zwischen November 2014 und November 2015 erstellt.

Die Emittentin unterscheidet vier Arten von Immobilien: Finanzimmobilien nach IAS 40 (als Finanzinvestition gehaltene Immobilien), Immobilien des Sachanlagevermögens nach IAS 16 (eigengenutzte Immobilien, die dem Unternehmen langfristig dienen), und Immobilien des Umlaufvermögens nach IAS 2 (Immobilien des Vorratsvermögens). Darüber hinaus hält die Emittentin Immobilien, die gemäß IFRS 5 als zur Veräußerung eingestuft werden.

Die Immobilien der Emittentin wurden überwiegend von externen Gutachtern bewertet. Die Finanzimmobilien nach IAS 40 haben insgesamt einen Verkehrswert von rund EUR 478,7 Mio. Die Immobilien des Sachanlagevermögens nach IAS 16 haben insgesamt einen Wert von rund EUR 33,9 Mio. Die Immobilien des Umlaufvermögens nach IAS 2 haben einen Wert von rund EUR 261,7 Mio.

Ergänzend wurden zu Informationszwecken die wesentlichen in at equity bilanzierten Gesellschaften gehaltenen Immobilien angeführt, die einen anteiligen Wert in der Höhe von rund EUR 720,5 Mio aufweisen.

Hinsichtlich der Zusammenfassung der detaillierten Bewertungen der einzelnen Immobilien wird auf Anlage 2 zu diesem Prospekt verwiesen.

### **6.3 Grundlage für die Angaben zur Wettbewerbssituation**

Nicht anwendbar, weil für die von der Emittentin betroffenen Geschäftsbereiche in der Regel keine publizierten Statistiken existieren.

## 7. ORGANISATIONSSTRUKTUR

### 7.1 Beschreibung des Konzerns der Emittentin und Stellung innerhalb des UBM-Konzerns

Die Emittentin selbst gehört keinem übergeordneten Konzern an. Die Emittentin ist die Obergesellschaft des UBM-Konzerns. Die Gesellschaft ist in erster Linie eine Holding-Gesellschaft und übt nur begrenzt operative Geschäftstätigkeiten aus, dies insbesondere in Österreich.

Der UBM-Konzern ist in die folgenden Bereiche gegliedert:



(Quelle: Interne Daten der Emittentin)

Der UBM-Konzern hat für die jeweiligen Märkte Leitgesellschaften definiert: in Österreich tritt der UBM-Konzern überwiegend unter der Bezeichnung "STRAUSS & PARTNER" auf, die österreichischen Aktivitäten werden unter Leitung der 100%-Tochtergesellschaft der Emittentin STRAUSS & PARTNER Development GmbH durchgeführt. In Deutschland werden die operativen Geschäftsaktivitäten von der 94%-Tochtergesellschaft der Emittentin Münchner Grund Immobilien Bauträger GmbH unter der Bezeichnung "Münchner Grund" geführt. An der Spitze der Aktivitäten in Polen steht die 100%-Tochtergesellschaft der Emittentin UBM Polska Sp. z o.o., in Tschechien die 100%-Tochtergesellschaft der Emittentin UBM Bohemia Development s.r.o.

Projekte werden in der Regel jeweils in eigenen Gesellschaften abgewickelt, entweder alleine oder gemeinsam mit Projektpartnern.

Die Tochtergesellschaften und Beteiligungen der Emittentin im Inland und Ausland zum 31.12.2014 sind im Konzernabschluss zum 31.12.2014 enthalten.

### 7.2 Abhängigkeit von anderen Unternehmen innerhalb der Gruppe

Die Emittentin ist selbst nur teilweise operativ tätig. Aufgrund der eingeschränkten Geschäftstätigkeit ist sie auf die Zuführung von Liquidität und Gewinnen seitens ihrer Beteiligungsgesellschaften angewiesen, um Verbindlichkeiten gegenüber ihren Gläubigern bedienen zu können.

## **8. TRENDINFORMATIONEN**

### **8.1 Veränderungen seit dem letzten geprüften Konzernabschluss**

Aus Sicht der Emittentin gibt es keine wesentlichen nachteiligen Veränderungen hinsichtlich der Aussichten der Emittentin seit dem 31.12.2014.

Hinsichtlich der Verschmelzung der Emittentin mit der PIAG Immobilien AG im Februar 2015 und der im Mai 2015 erfolgten Kapitalerhöhung wird auf Teil 1, Punkt 5.1.5 dieses Prospekts verwiesen.

### **8.2 Aussichten der Emittentin**

Nach Einschätzung des Managements der Emittentin hält die wirtschaftlich unsichere Lage auch im Jahr 2015 an.

Darüber hinaus sind der Emittentin keine Trends, Unsicherheiten, Nachfrageentwicklungen, Verpflichtungen oder Vorfälle bekannt, die voraussichtlich die Aussichten der Emittentin zumindest im laufenden Geschäftsjahr wesentlich beeinträchtigen dürften.

## **9. GEWINNPROGNOSEN ODER -SCHÄTZUNGEN**

Es werden weder Gewinnprognosen noch Gewinnschätzungen abgegeben.

## **10. VERWALTUNGS-, GESCHÄFTSFÜHRUNGS- UND AUFSICHTSORGANE**

### **10.1 Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder und ihre Positionen**

#### **10.1.1 Allgemeines zum Vorstand**

Gemäß § 6 der Satzung der Emittentin besteht der Vorstand aus zwei bis sechs durch den Aufsichtsrat zu bestellenden Mitgliedern. Derzeit besteht der Vorstand aus fünf Personen. Der Aufsichtsrat kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden ernennen und stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen.

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.

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

Gemäß der Geschäftsordnung des Vorstands der Emittentin bedürfen bestimmte Maßnahmen des Vorstands der Zustimmung des Aufsichtsrats:

- a) der Erwerb und die Veräußerung von Beteiligungen (§ 228 UGB) im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsbetriebs, die im Einzelfall EUR 2.000.000,00 übersteigen;
- b) der Erwerb und die Veräußerung von Beteiligungen (§ 228 UGB), soweit diese nicht zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb gehören;
- c) der Erwerb, die Veräußerung und Stilllegung von Unternehmen und Betrieben;
- d) der Erwerb, die Belastung und die Veräußerung von Liegenschaften, die im Einzelfall EUR 2.000.000,00 übersteigen;
- e) Investitionen, die (i) nicht im Zusammenhang mit dem genehmigten Erwerb bzw. der genehmigten Veräußerung von Liegenschaften oder Beteiligungen stehen und (ii) deren Anschaffungskosten einzeln oder gebündelt EUR 100.000,00 im Geschäftsjahr übersteigen, wobei der Vorstand hierfür ein Jahresbudget vorzulegen und laufend zu aktualisieren hat;
- f) Projektkostenüberschreitungen im normalen Geschäftsverlauf;
- g) die Überschreitungen bei Investitionen, die nicht im Zusammenhang mit dem genehmigten Erwerb von Liegenschaften oder Beteiligungen stehen;
- h) die Aufnahme von Schuldverhältnissen wie Darlehen oder Krediten, die im Zusammenhang mit dem genehmigten Erwerb von Liegenschaften oder Beteiligungen bzw. Umsetzung von genehmigten Projekten stehen, soweit diese Einzelfall EUR 1.000.000,00 und insgesamt im Geschäftsjahr EUR 3.000.000,00 übersteigen;
- i) die Aufnahme von Anleihen und sonstige Kapitalmarktmaßnahmen, sowie die Aufnahme von Schuldverhältnissen wie Darlehen oder Krediten, die nicht im Zusammenhang mit dem genehmigten Erwerb von Liegenschaften oder Beteiligungen bzw. Umsetzung von genehmigten Projekten stehen, wobei der Vorstand alljährlich einen Finanzplan vorzulegen und laufend zu aktualisieren hat;
- j) die Gewährung von Darlehen und Krediten mit einer Wertgrenze ab EUR 500.000,00 im Einzelfall und EUR 1.000.000,00 insgesamt im Geschäftsjahr, soweit sie nicht zum gewöhnlichen Geschäftsbetrieb gehören oder sie nicht im Zusammenhang mit dem genehmigten Erwerb bzw. der genehmigten Veräußerung von Liegenschaften oder Beteiligungen stehen, oder soweit sie die Umsetzung von genehmigten Projekten betreffen oder bei außergewöhnlichen Risiken;
- k) die Errichtung und Schließung von Zweigniederlassungen;
- l) die Bestellung von Organen bei Tochtergesellschaften (ausgenommen bei reinen Projektgesellschaften – in diesen Fällen ist der Aufsichtsrat über die Bestellung nur zu informieren);
- m) die Aufnahme und Aufgabe von Geschäftszweigen und Produktionsarten;
- n) die Festlegung allgemeiner Grundsätze der Geschäftspolitik;
- o) die Festlegung von Grundsätzen über die Gewährung von Gewinn- oder Umsatzbeteiligungen, Prämien und Pensionszusagen an Arbeitnehmer und leitende Angestellte im Sinne des § 80 Abs 1;

- p) die Einräumung von Optionen auf Aktien der Gesellschaft an Arbeitnehmer und leitende Angestellte der Gesellschaft oder eines mit ihr verbundenen Unternehmens sowie an Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates von verbundenen Unternehmen;
- q) die Erteilung der Prokura;
- r) der Abschluss von Verträgen mit Mitgliedern des Aufsichtsrates, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der Gesellschaft oder einem Tochterunternehmen (§ 228 Abs 3 UGB) zu einer Leistung gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt verpflichten. Dies gilt auch für Verträge mit Unternehmen, an denen ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat;
- s) die Übernahme einer leitenden Stellung (§ 80 AktG) in der Gesellschaft innerhalb von zwei Jahren nach Zeichnung des Bestätigungsvermerks durch den Abschlussprüfer, durch den Konzernabschlussprüfer, durch den Abschlussprüfer eines bedeutenden verbundenen Unternehmens oder durch den den jeweiligen Bestätigungsvermerk unterzeichnenden Wirtschaftsprüfer sowie eine für ihn tätige Person, die eine maßgeblich leitende Funktion bei der Prüfung ausgeübt hat, soweit dies nicht gemäß § 271c UGB untersagt ist;
- t) Maßnahmen, mit denen der Vorstand von einer ihm gemäß § 102 Abs 3 oder 4 AktG erteilten Ermächtigung Gebrauch macht;
- u) die Genehmigung von Geschäften mit Vorstandsmitgliedern sowie mit den Vorstandsmitgliedern nahestehenden Personen;
- v) der Abschluss von maßgeblichen Beratungsverträgen (ausgenommen Rechts- und Steuerberatung, sowie Wirtschaftsprüfung);
- w) der Abschluss von maßgeblichen Werbe-, Sponsoring- oder anderen vergleichbaren Verträgen;
- x) die Genehmigung des Jahresbudgets, Investitionsbudgets sowie der Mittelfristplanung.

### 10.1.2 Personelle Zusammensetzung des Vorstandes

Die nachfolgende Tabelle zeigt die derzeitigen Mitglieder des Vorstandes, ihre Position, das Datum ihrer erstmaligen Bestellung und das voraussichtliche Ende ihrer Mandatsperiode:

<b>Name</b>	<b>Geburtsdatum</b>	<b>Position</b>	<b>Mitglied seit</b>	<b>bestellt bis</b>
Mag. Karl Bier	03.03.1955	Vorstandsvorsitzender	01.08.1992	31.12.2016
DI Martin Löcker	13.03.1976	Vorstandsmitglied	01.03.2009	31.12.2016
Heribert Smolé	16.02.1955	Vorstandsmitglied	15.07.1997	31.12.2016
DI Claus Stadler	04.07.1970	Vorstandsmitglied	29.05.2015	19.02.2018
Mag. Michael Wurzinger MRICS	09.04.1971	Vorstandsmitglied	15.01.2015	19.02.2018

Die Mitglieder des Vorstandes sind unter der Geschäftsadresse der Emittentin (Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien, Österreich) erreichbar.

**Mag. Karl Bier** wurde im März 1955 in Wien, Österreich geboren. Nach Abschluss des Studiums der Rechtswissenschaften und einer steuerlichen Fachausbildung war er als Geschäftsführer von mehreren Projektgesellschaften und ab 1992 im Vorstand der Emittentin tätig. In seiner Funktion als Vorstandsmitglied ist er zuständig für Strategie, Business Development & neue Märkte, Unternehmenskommunikation und IR, Revision, Audit & Risikomanagement, Human Resources sowie Konzernmanagement. Mag. Bier ist Vorsitzender des Vorstandes der Emittentin.

**DI Martin Löcker** wurde im März 1976 in Leoben, Österreich geboren. Er schloss das Studium für Wirtschaftsingenieurwesen/Bauwesen an der TU Graz ab und studierte Immobilienökonomie an der European Business School in München. 2001 erfolgte der Eintritt in den PORR-Konzern respektive bei der Emittentin. Ab seinem Eintritt war er für Projekte in Österreich, Frankreich und Deutschland verantwortlich und wurde 2007 Prokurist der Emittentin und der Münchner Grund Immobilien Bauträger AG. Daneben ist er zum Geschäftsführer verschiedener Projektgesellschaften im In- und Ausland bestellt und seit 01.03.2009 Mitglied des Vorstandes der Emittentin und hat als solches die operative Verantwortung für die Länder Deutschland, Polen, Tschechien, Frankreich, Niederlande und Russland im Bereich Development, Planung, Architektur und Technik sowie Hotelmanagement.

**Heribert Smolé** wurde im Februar 1955 in Knittelfeld, Österreich geboren. 1973 ist er in den PORR-Konzern eingetreten und wurde 1985 Abteilungsleiter der kaufmännischen Verwaltung für Beteiligungen. Ab 1990 war er als Gesamtprokurist der Emittentin tätig und übernahm nach und nach die Funktion des kaufmännischen Geschäftsführers bzw. kaufmännischen Vorstands in verschiedenen Gesellschaften des PORR-Konzerns und des UBM-Konzerns. Seit 1997 ist er Vorstandsmitglied der Emittentin, er ist für die Bereiche Finanzen & Controlling, Rechnungswesen sowie Bilanzierung & Steuern zuständig.

**Mag. Michael Wurzinger** wurde im April 1971 in Salzburg, Österreich geboren. Er schloss 1997 das Studium der Betriebswirtschaft an der Universität Innsbruck, Österreich, ab. 2006 wurde er Member der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Nach dem Studium begann er 1997 seine Laufbahn bei der Constantia Privatbank AG, ab 2004 der Leiter des Bereichs Immobilien Asset Management und der Projektentwicklung für Österreich. 2006 wurde er zudem Mitglied des Direktoriums der Constantia Privatbank AG. Von 2008 bis 2010 war er Mitglied des neuen Vorstandes 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 Januar 2015 erfolgte seine Bestellung zum Mitglied des Vorstandes und COO der UBM Development AG. Er ist verantwortlich für Asset Management, Transaction, Marketing und Recht.

**DI Claus Stadler** wurde im Juli 1970 in Vöcklabruck, Österreich geboren. 1997 schloss er das Studium der Architektur an der Technischen Universität Wien ab. Er trat 1998 in den Dienst des PORR-Konzerns 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. Als Vorstandsmitglied der Emittentin umfasst sein Aufgabengebiet die operative Verantwortung für Österreich und SEE im Bereich Development, Planung, Architektur & Technik sowie IT, Qualitätsmanage-

ment.

### 10.1.3 Allgemeines zum Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat der Emittentin setzt sich aus den von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern zusammen. Gemäß der Satzung der Emittentin beträgt die Zahl der von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder mindestens drei und höchstens zwölf. Derzeit besteht der Aufsichtsrat der Emittentin 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. Lehnt ein in den Aufsichtsrat gewähltes Mitglied die Wahl ab oder scheidet im Laufe des Jahres ein Mitglied aus, so bedarf es einer Ersatzwahl erst in der nächsten ordentlichen Hauptversammlung. Eine Ersatzwahl durch eine außerordentliche Hauptversammlung ist jedoch innerhalb von sechs Wochen vorzunehmen, wenn die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder unter drei sinkt. Ersatzwahlen erfolgen für den Rest der Funktionsperiode des ausgeschiedenen Mitglieds.

Jedes Mitglied des Aufsichtsrats kann sein Amt unter Einhaltung einer Frist von 21 Tagen mit schriftlicher Mitteilung an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats niederlegen.

Der Aufsichtsrat wählt jährlich nach der ordentlichen Hauptversammlung aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen oder zwei Stellvertreter. 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 alle Mitglieder des Aufsichtsrats ordnungsgemäß eingeladen wurden und mindestens drei Aufsichtsratsmitglieder, darunter der Vorsitzende oder ein Stellvertreter, an der Beschlussfassung teilnehmen. Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden den Ausschlag. Die Art der Abstimmung bestimmt der Vorsitzende. Der Aufsichtsrat hat, so oft es die Interessen der Gesellschaft erfordern, mindestens aber vierteljährlich eine Sitzung abzuhalten.

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, dem die Aufsichtsratsmitglieder Ing. Karl-Heinz Strauss (Vorsitzender), DI Iris Ortner, Dr. Susanne Weiss and MMag. Christian B. Maier (als Finanzexperte) angehören. Daneben sind auch noch ein Nominierungsausschuss und ein Vergütungsausschuss eingerichtet.

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 Emittentin 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 Nominierungsausschuss ist zuständig für (i) die Vorbereitung von Nominierungen für die Bestellung von Vorstandsmitgliedern, einschließlich der Nachfolgeplanung, sowie (ii) die Erstattung von Vorschlägen an den Aufsichtsrat hinsichtlich vakant gewordener Aufsichtsratsitze. Der Nominierungsausschuss besteht derzeit aus Ing. Karl-Heinz Strauss (Vorsitzender), DI Iris Ortner und Dr. Susanne Weiss.

Der Vergütungsausschuss ist zuständig für (i) die Verhandlung und die Zustimmung zu Vorstandsverträgen, einschließlich der entsprechenden Vergütung, (ii) der Festlegung allgemeiner Richtlinien für die Vergütung von Vorstandsmitgliedern sowie die Festsetzung der jeweiligen Kriterien, und die regelmäßige Durchsicht solcher Richtlinien, und (iii) die Erteilung der Zustimmung für Aktivitäten der Vorstandsmitglieder außerhalb des UBM-Konzerns. Der Vergütungsausschuss besteht derzeit aus Ing. Karl-Heinz Strauss (Vorsitzender), DI Iris Ortner und Dr. Susanne Weiss (Vergütungsexpertin).

Weitere Ausschüsse bestehen nicht.

#### 10.1.4 Personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Die nachstehende Tabelle zeigt die derzeitigen Mitglieder des Aufsichtsrates, ihr Geburtsdatum, ihre Position, das Datum ihrer ersten Bestellung zum Aufsichtsrat sowie das voraussichtliche Ende ihrer Amtsperiode:

<b>Name</b>	<b>Geburtsdatum</b>	<b>Position</b>	<b>Mitglied seit</b>
Ing. Karl-Heinz Strauss	27.11.1960	Vorsitzender	14.04.2011
DI Iris Ortner <sup>1)</sup>	31.08.1974	Stellvertreterin des Vorsitzenden	14.04.2011
MMag. Christian B. Maier	09.01.1966	Mitglied	03.05.2013
DI Klaus Ortner <sup>2)</sup>	26.06.1944	Mitglied	15.01.2015
Dr. Ludwig Steinbauer	26.10.1965	Mitglied	15.01.2015
Mag. Paul Unterluggauer	28.04.1967	Mitglied	15.01.2015
Hon.-Prof. Dr. Bernhard Varnas	10.07.1954	Mitglied	15.01.2015
Dr. Susanne Weiss	15.04.1961	Mitglied	15.01.2015

<sup>1)</sup> DI Iris Ortner war bereits zwischen 2003 und 2010 Mitglied des Aufsichtsrats der Emittentin.

<sup>2)</sup> Dipl.-Ing. Klaus Ortner war bereits zwischen 2000 und 2004 Mitglied des Aufsichtsrats der Emittentin.

Alle Aufsichtsratsmitglieder sind bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2018 Beschluss fasst, bestellt.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats sind unter der Geschäftsadresse der Emittentin (Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien, Österreich) erreichbar.

**Ing. Karl-Heinz Strauss** wurde im November 1960 geboren. Nach Abschluss der HTL in Mödling absolvierte er internationale Studienprogramme in Harvard, St. Gallen, Fontainebleau und Hayward. Von 1980 bis 1984 war er als selbständiger Unternehmer im Bereich Tiefbau tätig. 1987 begann er seine berufliche Laufbahn bei der Raiffeisen Zentralbank Österreich Aktiengesellschaft (RZB) im Bereich Kommerzkunden. Er übernahm ab 1992 verschiedene Funktionen als Geschäftsführer und Aufsichtsratsmitglied in diversen Immobilienunternehmen der RZB und leitete die Concorde Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H., an deren Gründung und Aufbau er wesentlich beteiligt war. 1994 wurde er als Vorstandsmitglied der Raiffeisen Wohnbau bank AG bestellt. Im Jahr 2000 übernahm Ing. Karl-Heinz Strauss die Geschäftsführung der STRAUSS & PARTNER IMMOBILIEN GMBH. Seit 13.09.2010 ist Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA Vorstandsvorsitzender und CEO der PORR AG.

**DI Iris Ortner**, geboren im August 1974, studierte an der ETH Zürich Maschineningenieurwesen und schloss ihr Studium 1997 als Diplomingenieur ab. Anschließend trat sie in die IGO/Ortner-Gruppe ein und zeichnete für den Aufbau der Niederlassung in Polen sowie die Betreuung diverser Großprojekte in Österreich und Polen verantwortlich. Im Jahr 2001 absolvierte sie ihren MBA an der INSEAD in Frankreich und war danach über ein Jahr für Siemens Management Consulting in Deutschland und den USA tätig. Seit 2004 ist Frau Ortner Mitglied der Geschäftsleitung der IGO-Ortner-Gruppe (seit 2013 auch Gesellschafterin).

**MMag. Christian B. Maier**, geboren im Januar 1966, absolvierte die HTBL mit der Fachrichtung Maschinenbau in Kapfenberg und studierte anschließend Betriebswirtschaft und Geologie in Wien. Sein beruflicher Werdegang führte ihn über die Creditanstalt zur Bank Austria AG und in weiterer Folge zur Unternehmens Invest AG. Ab 2003 wechselte Christian B. Maier zur Constantia Industries. Mit 01.02.2012 wurde MMag. Christian B. Maier zum ordentlichen Vorstandsmitglied und CFO der PORR AG bestellt.

**DI Klaus Ortner**, geboren im Juni 1944, studierte an der ETH Zürich, Schweiz, und schloss sein Studium mit dem akademischen Grad des Diplomingenieurs für Maschinenbau ab. Nach einem Studienaufenthalt in den USA begann DI Ortner im Jahr 1969 seine berufliche Tätigkeit bei der Ortner GesmbH, die damals noch von seinem Vater geführt wurde. Im Jahr 1972 erlangte er die Befugnis als Zivilingenieur für Maschinenbau. DI Ortner wurde 1977 Gesellschafter und Geschäftsführer der Ortner GesmbH. Seit 1989 war Herr DI Klaus Ortner Geschäftsführer und Alleingesellschafter der IGO-Ortner Gruppe mit wesentlichen Beteiligungen im In- und Ausland. Die Unternehmensgruppe ist seit 2013 im Besitz und unter der Leitung von Herrn DI Klaus Ortner und seinen Töchtern DI Iris Ortner und Dr. Nina Ortner.

**Dr. Ludwig Steinbauer** wurde 1965 geboren. Er studierte Rechtswissenschaften in Wien und erwarb die akademischen Grade des Magisters und des Doktors. Im Jahr 1990 begann er seine Berufslaufbahn als Trainee bei der Creditanstalt Bankverein AG, wo er später in der zentralen Abteilung für Großfinanzierungen arbeitete. Im Jahr 1992 wechselte Dr. Steinbauer zur ILBAU GmbH (heute: STRABAG AG), wo er in der Projektfinanzierung begann und in weiterer Folge die kaufmännische Verantwortung für das Development und den Hochbau International übernahm; im Jahr 1998 wurde er zum Vorstandsmitglied ernannt. Dr. Steinbauer hatte unterschiedliche Führungspositionen bei der STRABAG AG, mit Zuständigkeit für den Unternehmensbe-

reichs "Hochbau International" (2003 bis 2006) und ab 2007 für den Unternehmensbereiches Unternehmensentwicklung & Dienstleistungen/Services in Österreich und in den CEE Staaten. Seit Januar 2015 hat Dr. Steinbauer eine Führungsposition bei der PORR AG inne.

**Mag. Paul Unterluggauer**, geboren 1967, studierte Betriebswirtschaft an der Universität Innsbruck und schloss das Studium im Jahr 1992 mit dem akademischen Grad eines Magister ab. Im Jahr 1995 trat er in die Ortner-Gruppe ein, wo er verschiedene Führungspositionen innehat. Seit 2010 ist er Geschäftsführer der Ortner Ges.m.b.H.

**Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas**, geboren 1954, studierte Betriebswirtschaft an der Wirtschaftsuniversität Wien sowie Rechtswissenschaften an der Universität Wien. Er begann seine Berufslaufbahn bei der Auditor Treuhand GmbH und qualifizierte sich in der Folge als Steuerberater und Wirtschaftsprüfer. Im Jahr 1991 wurde er Leiter der Steuerabteilung der Auditor Treuhand GmbH, und im Jahr 2000 wurde er Geschäftsführer von Arthur Andersen in Österreich. Von 2002 bis 2010 war Geschäftsführer bei der Deloitte Austria Gruppe. Seit dem Jahr 2010 ist er Leiter der Taxand Austria Steuerberatungsgesellschaft mbH. Hon.-Prof. Dr. Vanas ist auch Mitglied im Vorstand zahlreicher Privatstiftungen.

**Dr. Susanne Weiss**, geboren 1961, studierte Rechtswissenschaften an der Universität Regensburg, Deutschland. Seit 1989 ist sie als Rechtsanwältin mit dem Schwerpunkt Mergers & Acquisitions sowie Bank- und Finanzrecht tätig. Seit dem Jahr 2000 ist sie überdies Geschäftsführerin und Gesellschafterin zahlreicher Produktionsgesellschaften, die insbesondere in den Bereichen Maschinenbau und Bauwirtschaft tätig sind. Dr. Weiss ist auch Mitglied des Aufsichtsrats zahlreicher, auch börsennotierter Gesellschaften.

#### **Tätigkeiten der Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder außerhalb der Emittentin**

Die nachfolgende Tabelle enthält – mit Ausnahme der Gesellschaften des UBM-Konzerns – die Namen der Unternehmen und Gesellschaften, bei denen die aktuellen Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der Emittentin – nach Kenntnis der Emittentin – Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans sind.

<b>Vorstand</b>	<b>Name der Gesellschaft</b>	<b>derzeit gehaltene Position</b>
<b>Mag. Karl Bier</b>		keine Funktionen
<b>Heribert Smolé</b>		keine Funktionen
<b>DI Martin Löcker</b>		keine Funktionen
<b>Mag. Michael Wurzinger</b>	PMI Immobilien und Beteiligungs GmbH	Gesellschafter
	THEMA Beteiligungs- und Handels GmbH	Gesellschafter
	Tro81 Entwicklungs- und Vermietungs GmbH	Gesellschafter
	PMI-Millauer & Co OG	unbeschränkt haftender Gesellschafter
	Wurzinger Immobilienhandel KG	unbeschränkt haftender Gesellschafter
	PMI Immobilien und Beteiligungs GmbH	Geschäftsführer
	THEMA Beteiligungs- und Handels GmbH	Geschäftsführer
<b>Dipl.-Ing. Claus Stadler</b>	BauWelt Handels-Aktiengesellschaft	Aufsichtsrat

<b>Aufsichtsrat</b>	<b>Name der Gesellschaft</b>	<b>derzeit gehaltene Position</b>	
<b>Ing. Karl-Heinz Strauss</b>	Auhofstrasse 131 Projekt GmbH	Gesellschafter	
	BCS INVESTMANAGEMENT SERVICE GMBH	Gesellschafter	
	STRAUSS IMMOBILIEN Treuhand GmbH	Gesellschafter	
	Sup Vermietung GmbH	Gesellschafter	
	ALUK-Privatstiftung	Vorstand (Vorsitzender)	
	CARL-Privatstiftung	Vorstand	
	Ortner Privatstiftung	Vorstand (Stellvertreter des Vorsitzenden)	
	PLACHUTTA Privatstiftung	Vorstand	
	PORR AG	Vorstand (Vorsitzender)	
	UKAL-Privatstiftung	Vorstand (Vorsitzender)	
	ABAP Beteiligungs Holding GmbH	Geschäftsführer	
	DATAX HandelsgmbH	Aufsichtsrat	
	KAPSCH-Group Beteiligungs GmbH	Aufsichtsrat	
	Kapsch Aktiengesellschaft	Aufsichtsrat	
	Porr Bau GmbH	Aufsichtsrat (Vorsitzender)	
	TEERAG-ASDAG Aktiengesellschaft	Aufsichtsrat (Vorsitzender)	
	ALU-SOMMER GmbH	Beirat (Stellvertreter des Vorsitzenden)	
	PORR SUISSE AG	Verwaltungsrat (Präsident)	
	<b>DI Iris Ortner</b>	IGO Industries GmbH	Gesellschafter
		IGO Real Estate GmbH	Gesellschafter
		IGO Verwaltungs GmbH	Gesellschafter
		IGO Real Estate GmbH	Geschäftsführer
		IGO Verwaltungs GmbH	Geschäftsführer
		Bacon Beteiligungs GmbH	Geschäftsführer
		Bacon Gebäudetechnik GmbH	Geschäftsführer
		Haustechnische Gesellschaft für Sanitär-, Wärme- und lufttechnische Anlagen Gesellschaft m.b.H.	Geschäftsführer
IGO Industries GmbH		Geschäftsführer	
MWB Umwelttechnik Gesellschaft m.b.H.		Geschäftsführer	
Ortner Ges.m.b.H.		Geschäftsführer	
Ultraplan Planungsgesellschaft für haustechnische Anlagen GmbH		Geschäftsführer	
IGO Beteiligungen GmbH		Geschäftsführer	
Ortner AG		Geschäftsführer	
IGO Baubeteiligungs GmbH		Geschäftsführer	
Ortner Beteiligungsverwaltung GmbH		Geschäftsführer	
ELIN GmbH		Aufsichtsrat (Stellvertreter des Vorsitzenden)	
PORR AG		Aufsichtsrat	
TKT Engineering Sp. z o.o.		Aufsichtsrat (Stellvertreter des Vorsitzenden)	
Berninger & Co. KG		Prokurist	

<b>Aufsichtsrat</b>	<b>Name der Gesellschaft</b>	<b>derzeit gehaltene Position</b>
<b>MMag. Christian B. Maier</b>	IGO Real Estate GmbH & Co OG	Prokurist
	Ortner Managementgesellschaft mit beschränkter Haftung	Prokurist
	Bacon Gebäudetechnik GmbH & Co KG	Prokurist
	IGO Real Estate GmbH & Co OG	Prokurist
	"better living" Immobilienentwicklungs GmbH	Gesellschafter
	MzH-Beteiligungen GmbH	Gesellschafter
	PORR AG	Vorstand
	ABAP Beteiligungs Holding GmbH	Geschäftsführer
	MzH-Beteiligungen GmbH	Geschäftsführer
	Porr Financial Services GmbH	Geschäftsführer
	Porr Bau GmbH	Aufsichtsrat (Stellvertreter des Vorsitzenden)
	TEERAG-ASDAG Aktiengesellschaft	Aufsichtsrat (Stellvertreter des Vorsitzenden)
	Rath Aktiengesellschaft	Aufsichtsrat
Raiffeisenbank Aichfeld eGen	Aufsichtsrat	
Porr Beteiligungs-Aktiengesellschaft in Liqu.	Aufsichtsrat (Vorsitzender)	
<b>Dipl.-Ing. Klaus Ortner</b>	IGO Industries GmbH	Gesellschafter
	IGO Real Estate GmbH	Gesellschafter
	IGO Verwaltungs GmbH	Gesellschafter
	Ortner Managementgesellschaft mit beschränkter Haftung	Gesellschafter
	Berninger & Co. KG	unbeschränkt haftender Gesellschafter
	IGO Baubeteiligungs GmbH	Geschäftsführer
	IGO Beteiligungen GmbH	Geschäftsführer
	IGO Industries GmbH	Geschäftsführer
	IGO Real Estate GmbH	Geschäftsführer
	IGO Verwaltungs GmbH	Geschäftsführer
	Ortner Beteiligungsverwaltung GmbH	Geschäftsführer
	Ortner Managementgesellschaft mit beschränkter Haftung	Geschäftsführer
	ELIN GmbH	Aufsichtsrat (Vorsitzender)
PORR AG	Aufsichtsrat (Stellvertreter des Vorsitzenden)	
<b>Dr. Ludwig Steinbauer</b>	IGO Real Estate GmbH & Co OG	Prokurist
	Porr Beteiligungen und Management GmbH	Geschäftsführer
	PORR AG	Prokurist
<b>Mag. Paul Unterluggauer</b>	Ortner Ges.m.b.H.	Geschäftsführer
	Ortner AG	Geschäftsführer
	Ortner Anlagentechnik GmbH	Geschäftsführer
	Bacon Beteiligungs GmbH	Prokurist
	Berninger & Co. KG	Prokurist
	Haustechnische Gesellschaft für Sanitär-,	Prokurist

<b>Aufsichtsrat</b>	<b>Name der Gesellschaft</b>	<b>derzeit gehaltene Position</b>
	Wärme- und lufttechnische Anlagen Gesellschaft m.b.H.	
	IGO Baubeteiligungs GmbH	Prokurist
	IGO Industries GmbH	Prokurist
	IGO Real Estate GmbH	Prokurist
	IGO Real Estate GmbH & Co OG	Prokurist
	IGO Verwaltungs GmbH	Prokurist
	Ortner Beteiligungsverwaltung GmbH	Prokurist
<b>Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas</b>	AUDIREAL Liegenschaftsverwaltungs GmbH	Gesellschafter
	Taxand Austria Steuerberatungsgesellschaft mbH	Gesellschafter
	GOB Liegenschaftsverwaltung KG	unbeschränkt haftender Gesellschafter
	Kornfeld & Vanas Land- und Forstwirtschaft OG	unbeschränkt haftender Gesellschafter
	MAB Liegenschaftsverwaltung OG	unbeschränkt haftender Gesellschafter
	MAB Mohsgasse 33 Vermietungs OG	unbeschränkt haftender Gesellschafter
	ALUK-Privatstiftung	Vorstand
	Albona Privatstiftung	Vorstand
	C. von Meinertzhagen Privatstiftung	Vorstand (Vorsitzender)
	Fidelis Privatstiftung	Vorstand
	Medienbeteiligungen Privatstiftung	Vorstand
	Orion Privatstiftung	Vorstand
	PROSPERO Privatstiftung	Vorstand (Vorsitzender)
	Prajo Privatstiftung	Vorstand
	STYX Privatstiftung	Vorstand (Vorsitzender)
	Schröder Privatstiftung	Vorstand
	ATO Austrian Trust Office Gesellschaft mbH	Geschäftsführer
	AUDIREAL Liegenschaftsverwaltungs GmbH	Geschäftsführer
	IRZ Holding GmbH	Geschäftsführer
	IRZ Liegenschaftsverwertung GmbH	Geschäftsführer
	MRB Radiobeteiligungen GmbH	Geschäftsführer
	MVB Beteiligungs GmbH	Geschäftsführer
	Taxand Austria Steuerberatungsgesellschaft mbH	Geschäftsführer
	PORR AG	Aufsichtsrat
	SDN Beteiligungs GmbH	Aufsichtsrat
<b>Dr. Susanne Weiss</b>	Blue Elephant Holding GmbH	Geschäftsführer
	SW Beteiligungsgesellschaft m.b.H.	Geschäftsführende Gesellschafterin
	CI-ALPEN GmbH	Geschäftsführende Gesellschafterin
	Pearl Skin GmbH	Geschäftsführende Gesellschafterin

<u>Aufsichtsrat</u>	<u>Name der Gesellschaft</u>	<u>derzeit gehaltene Position</u>
	Freeride Kitz Clothing OG	Geschäftsführende Gesellschafterin
	KHW Beteiligungsgesellschaft mbH	Geschäftsführende Gesellschafterin
	ROFA AG	Aufsichtsrat (Vorsitzende)
	Schattdecor AG	Aufsichtsrat
	Wacker Chemie AG	Aufsichtsrat
	PORR AG	Aufsichtsrat

## 10.2 Interessenskonflikte

Zu Interessenskonflikten kann es potenziell kommen, wenn die Emittentin oder Gesellschaften des UBM-Konzerns Kooperationen mit der PORR AG oder deren Konzerngesellschaften eingehen, weil Ing. Karl-Heinz Strauss und MMag. Christian B. Maier, die dem Aufsichtsrat der Emittentin angehören, Mitglieder des Vorstands der PORR AG sind. Weiters ist Dr. Ludwig Steinbauer in führender Position bei der PORR AG tätig. DI Iris Ortner, Dipl.-Ing. Klaus Ortner, Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas und Dr. Susanne Weiss sind auch Aufsichtsratsmitglieder der PORR AG.

Zu Interessenskonflikten kann es potenziell auch kommen, wenn die Emittentin oder Gesellschaften des UBM-Konzerns Kooperationen mit Gesellschaften der Ortner-Gruppe, die verschiedene Ingenieurs-, Installations- und Bauleistungen für den UBM-Konzern erbringt, weil die Aufsichtsratsmitglieder der Emittentin DI Iris Ortner, Dipl.-Ing. Klaus Ortner und Mag. Paul Unterluggauer der Geschäftsführung der Ortner-Gruppe angehören.

Schließlich kann es auch zu potenziellen Interessenkonflikten im Zusammenhang mit der PROSPERO Privatstiftung, einer österreichischen Privatstiftung, die indirekt über die SuP Beteiligungs GmbH Aktionärin der Emittentin ist, kommen. Ing. Karl-Heinz Strauss ist der Begünstigte der PROSPERO Privatstiftung. Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas ist Vorsitzender des Stiftungsvorstands der PROSPERO Privatstiftung, Mitglied im Aufsichtsrat der Emittentin und erbringt auch steuerliche Beratungsleistungen an die Emittentin. Auch mit der Rechtsanwaltskanzlei Weiss Walter Fischer-Zernin, die Beratungsdienstleistungen an die Emittentin erbringt, kann es zu potenziellen Interessenkonflikten kommen, da Dr. Susanne Weiss Partnerin dieser Rechtsanwaltskanzlei als auch Mitglied im Aufsichtsrat der Emittentin ist.

Nach Ansicht des Managements sind die Geschäftsbeziehungen zwischen dem UBM-Konzern einerseits und den jeweiligen Aufsichtsratsmitgliedern und/oder den diesen nahestehenden Gesellschaften andererseits fremdüblich. Soweit der Aufsichtsrat Geschäfte zwischen der Emittentin einerseits und den jeweiligen Aufsichtsratsmitgliedern und/oder den diesen nahestehenden Gesellschaften andererseits zu behandeln hat, nehmen die betreffenden Mitglieder des Aufsichtsrats zur Vermeidung eines Interessenskonflikts an den Beschlussfassungen des Aufsichtsrats nicht teil.

Darüber hinaus bestehen nach Wissen der Emittentin zwischen den privaten Interessen oder sonstigen Verpflichtungen der Verwaltungs-, Geschäftsführungs- und Aufsichtsorgane sowie des oberen Managements der Emittentin und den Verpflichtungen derselben gegenüber der

Emittentin keine Interessenskonflikte. Treten Interessenskonflikte auf, so ist es die grundsätzliche Politik der Gesellschaft, dass das betreffende Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglied an Abstimmungen über Themen, hinsichtlich derer Interessenskonflikte bestehen, nicht teilnimmt.

Die Emittentin hat den Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrats keine Kredite gewährt. Die Mitglieder beider Organe haben mit der Emittentin keine Geschäfte abgeschlossen, die außerhalb des normalen Geschäftsverkehrs der Emittentin liegen.

Ferner bestehen nach Kenntnis der Emittentin keine Vereinbarungen oder Abmachungen der Emittentin mit den Hauptaktionären, Kunden, Lieferanten oder sonstigen Personen, aufgrund deren eine in diesem Punkt 10. genannte Person zum Mitglied eines Verwaltungs-, Geschäftsführungs- oder Aufsichtsorgans bzw. zum Mitglied des oberen Managements bestellt wurde.

Kein Mitglied des Vorstands oder des Aufsichtsrats hat mit einer Gesellschaft des UBM-Konzerns einen Dienstleistungsvertrag abgeschlossen, der bei Beendigung des Dienstleistungsverhältnisses besondere Vergünstigungen vorsieht. Allerdings stehen den Mitgliedern des Vorstands bei Beendigung ihrer Vorstandsverträge vertragliche und/oder gesetzliche Ansprüche zu.

## **11. PRAKTIKEN DER GESCHÄFTSFÜHRUNG**

### **11.1 Prüfungsausschuss**

Der Aufsichtsrat hat in Entsprechung des § 92 Abs 4a AktG aus seiner Mitte einen Prüfungsausschuss gebildet, dem die Aufsichtsratsmitglieder Ing. Karl-Heinz Strauss (Vorsitzender), DI Iris Ortner, Dr. Susanne Weiss and MMag. Christian B. Maier (als Finanzexperte) angehören. Daneben sind auch noch ein Nominierungsausschuss und ein Vergütungsausschuss eingerichtet.

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 Emittentin 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).

### **11.2 Corporate Governance**

Die Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex ist gesetzlich nicht zwingend, sondern erlangt nur aufgrund einer freiwilligen Selbstverpflichtung der einzelnen Unternehmen Geltung. Die Emittentin hat bis dato keine öffentliche Erklärung abgegeben, sich dem Österreichischen Corporate Governance Kodex zu unterwerfen, sodass dieser auf die Emittentin nicht anzuwenden ist. Da der Österreichische Corporate Governance Kodex aufgrund des Re-

gelwerks *prime market* nur für Emittenten zwingend anzuwenden ist, deren Aktien im *prime market* notieren, die Aktien der Emittentin allerdings im Segment *standard market continuous* notieren, erachtet es der Vorstand nicht für notwendig, eine Unterwerfungserklärung abzugeben, solange die Aktien der Emittentin im Segment *standard market continuous* notieren. Unabhängig davon erfüllt die Emittentin jedoch alle zwingenden Bestimmungen des AktG und zahlreiche der "Comply or Explain"-Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex.

## 12. HAUPTAKTIONÄRE

### 12.1 Kontrolle über die Emittentin

Die derzeitige Aktionärsstruktur der Emittentin stellt sich wie in der untenstehenden Tabelle dar. Diese Darstellung basiert ausschließlich auf Mitteilungen, die die Emittentin gemäß § 91 Abs 1 BörseG erhalten hat, sowie aus internen Aufzeichnungen der Emittentin. Die Emittentin hat zum Datum dieses Prospekts keine weiteren Mitteilungen im Sinne von § 91 BörseG von ihren Aktionären erhalten.

Abgesehen von aktienrechtlichen Bestimmungen, die Aktionären mit bestimmten Stimmrechtsanteilen bestimmte Rechte gewähren, bestehen nach Kenntnis der Emittentin keine darüber hinausgehenden Beherrschungsverträge:

Aktionär	Anzahl bestehender Aktien	Prozent
<b>Ortner-Strauss-Syndikat</b> .....	<b>2.901.961</b>	<b>38,84%</b>
<i>davon Ortner-Gruppe</i> <sup>(1)</sup> .....	2.063.471	27,62%
<i>davon Strauss-Gruppe</i> <sup>(2)(3)</sup> .....	838.490	11,22%
<b>UBM-Management und Aufsichtsrat</b> <sup>(4)</sup> .....	<b>659.137</b>	<b>8,82%</b>
<b>Streubesitz</b> .....	<b>3.911.082</b>	<b>52,34%</b>
<i>davon Heitkamp Construction GmbH</i> .....	309.442	4,14%
<i>davon anderer Streubesitz</i> .....	3.601.640	48,20%
<b>Gesamt</b> .....	<b>7.472.180</b>	<b>100,00%</b>

(Quelle: ungeprüfte interne Information der Gesellschaft)

- (1) Bestehende Aktien, die der Ortner-Gruppe zuzuordnen sind, werden von der Ortner Beteiligungsverwaltung GmbH und der IGO Baubeteiligungs GmbH gehalten.
- (2) Bestehende Aktien, die der Strauss-Gruppe zuzuordnen sind, werden von der SuP Beteiligungs GmbH und der AIM Industrieholding und Unternehmensbeteiligungen GmbH gehalten.
- (3) Die SuP Beteiligungs GmbH, ein Mitglied der Strauss-Gruppe, ist Kaufs- und Verkaufsoptionen mit der WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG – Vienna Insurance Group betreffend 134.620 Aktien eingegangen. Die SuP Beteiligungs GmbH ist berechtigt, zwischen 01.01.2015 und 30.11.2015 67.310 Aktien sowie zwischen 01.01.2016 und 30.11.2016 67.310 Aktien zu erwerben. Die WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG – Vienna Insurance Group ist berechtigt, die jeweiligen Aktien im Dezember des jeweiligen Jahres zum Verkauf anzubieten. Aktien, in deren Hinsicht bereits eine Option ausgeübt wurde, sind im Aktienbesitz der Strauss-Gruppe in der obigen Tabelle berücksichtigt.
- (4) Beinhaltet Aktien, die Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrates zuzuordnen sind, inklusive der Aktien, welche von Klaus Ortner gehalten werden oder ihm zuzuordnen sind, und die nicht Teil des Ortner-Strauss-Syndikats sind.

Nach Kenntnis der Gesellschaft gibt es außer den in der obigen Tabelle angeführten keine weiteren Aktionäre, die zum Datum dieses Prospekts über 4 % der Aktien und Stimmrechte halten. Alle bestehenden Aktien haben die gleichen Stimmrechte.

Der Emittentin sind keine Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen, bekannt.

Besondere Maßnahmen zur Verhinderung des Missbrauchs der Kontrolle über die Emittentin durch die Hauptgesellschafter, die über die Instrumentarien des österreichischen Gesellschaftsrechts hinausgehen, wurden nicht gesetzt.

## **12.2 Vereinbarungen über Kontrollwechsel**

Der Emittentin sind keine Vereinbarungen bekannt, die zu einem späteren Zeitpunkt zu einer Veränderung bei der Kontrolle über die Emittentin führen könnten.

## **13. FINANZINFORMATIONEN ÜBER DIE VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE DER EMITTENTIN**

### **13.1 Historische Finanzinformationen**

Folgende historische Finanzinformationen sind durch Verweis in diesen Prospekt einbezogen:

- der geprüfte und mit uneingeschränktem Bestätigungsvermerk versehene und nach IFRS erstellte Konzernabschluss der Emittentin zum 31.12.2014;
- der geprüfte und mit uneingeschränktem Bestätigungsvermerk versehene und nach IFRS erstellte Konzernabschluss der Emittentin zum 31.12.2013;
- der ungeprüfte, einer prüferischen Durchsicht unterzogene (reviewte) Halbjahresfinanzbericht der Emittentin zum 30.06.2015, und
- die ungeprüfte und nicht reviewte Zwischenmitteilung der Emittentin zum 30.09.2015.

### **13.2 Jahresabschluss**

Da die Emittentin neben Einzelabschlüssen auch Konzernabschlüsse erstellt, wurde von der Aufnahme der Einzelabschlüsse für die letzten zwei Geschäftsjahre in diesen Prospekt Abstand genommen.

### **13.3 Prüfung der historischen jährlichen Finanzinformationen**

#### **13.3.1 Erklärung, dass die historischen Finanzinformationen geprüft wurden**

Die Konzernabschlüsse der Emittentin zum 31.12.2013 und 31.12.2014 wurden gemäß den gesetzlichen Vorschriften geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Aufgrund eines Bescheides der FMA vom Juli 2015 hat die Emittentin eine Veröffentlichung gemäß § 5 Abs 2 Rechnungslegungs-Kontrollgesetz (RL-KG) im Hinblick auf den Konzernabschluss 2013 erstellt und entsprechend veröffentlicht.

### **13.3.2 Sonstige von den Abschlussprüfern geprüfte Informationen**

Nicht anwendbar, weil neben den Jahresabschlüssen und Konzernabschlüssen der Emittentin keine Informationen von den Abschlussprüfern geprüft wurden. Der Halbjahresfinanzbericht zum 30.06.2015 wurde einer prüferischen Durchsicht (Review) unterzogen, aber nicht geprüft.

### **13.3.3 Finanzdaten, die nicht dem geprüften Konzernabschluss entnommen wurden**

Dieser Prospekt enthält Finanzdaten, bei denen es sich um interne Daten der Emittentin handelt (auf diesen Umstand wird jeweils im gegebenen Zusammenhang hingewiesen). Diese internen Finanzdaten wurden weder geprüft noch einer prüferischen Durchsicht (Review) unterzogen.

### **13.4 Alter der jüngsten Finanzinformationen**

Bei den jüngsten geprüften Finanzinformationen handelt es sich um den IFRS-Konzernabschluss der Emittentin zum 31.12.2014. Bei den jüngsten ungeprüften Finanzinformationen handelt es sich um die Zwischenmitteilung zum 30.09.2015.

Die jüngsten geprüften Finanzinformationen über die Emittentin, die in diesem Prospekt enthalten sind, entstammen dem Konzernabschluss der Emittentin zum 31.12.2014. Sie sind daher zum Zeitpunkt dieses Prospekts nicht älter als 18 Monate.

### **13.5 Zwischenfinanzinformationen und sonstige Finanzinformationen**

#### **13.5.1 Veröffentlichte Quartals- oder Halbjahresfinanzinformationen**

Dieser Prospekt enthält den ungeprüften, einer prüferischen Durchsicht unterzogenen (reviewten) Halbjahresfinanzbericht der Emittentin zum 30.06.2015 sowie den ungeprüften Quartalsbericht (Zwischenmitteilung) der Emittentin zum 30.09.2015, die in diesen Prospekt durch Verweis inkorporiert sind.

#### **13.5.2 Zwischenfinanzinformationen**

Dieser Prospekt enthält den ungeprüften, einer prüferischen Durchsicht unterzogenen (reviewten) Halbjahresfinanzbericht der Emittentin zum 30.06.2015 sowie den ungeprüften Quartalsbericht (Zwischenmitteilung) der Emittentin zum 30.09.2015, die in diesen Prospekt durch Verweis inkorporiert sind.

### **13.6 Gerichtsverfahren und Schiedsverfahren**

Im Rahmen seiner gewöhnlichen Geschäftstätigkeit ist der UBM-Konzern des Öfteren in rechtliche Auseinandersetzungen auf Kläger- oder Beklagenseite verwickelt. In der Immobilienbranche betreffen solche Auseinandersetzungen häufig Mietzins-, Werklohn- oder Schadenersatzforderungen wegen angeblich mangelhafter Bauausführung. Die Verfahren enden häufig in einem Vergleich.

Im Januar 2015 beschlossen die Hauptversammlungen der PIAG Immobilien AG als übertragende Gesellschaft und der Emittentin als übernehmende Gesellschaft eine Verschmelzung, in deren Rahmen die bisherigen Aktionäre der PIAG Immobilien AG zu Aktionären der Emitten-

tin wurden. Das Umtauschverhältnis wurde dabei mit 10 : 3,701098 festgelegt, sodass je 10 Aktien der PIAG Immobilien AG in 3,701098 Aktien der Emittentin im Rahmen der Verschmelzung umgetauscht wurden. Gemäß § 225c AktG sind Aktionäre, die bestimmte Voraussetzungen erfüllen, berechtigt, einen Antrag auf Überprüfung des Umtauschverhältnisses zu stellen. In der Folge stellten im Frühjahr insgesamt 11 Aktionäre Anträge auf Überprüfung des Umtauschverhältnisses. Im Wesentlichen brachten die Aktionäre vor, dass das Umtauschverhältnis aus verschiedenen Gründen nicht angemessen gewesen wäre. Die Emittentin bestreitet dies. Das Handelsgericht Wien hat bereits angekündigt, ein Gutachten des Gremiums zur Überprüfung des Umtauschverhältnisses einzuholen. Dieses Gutachten liegt noch nicht vor.

Den Vorstandsmitglieder Mag. Karl Bier und Heribert Smolé wurde kürzlich eine Anklageschrift der Staatsanwaltschaft Wien zugestellt, in der ihnen vorgeworfen wird, im Jahr 2005 eine Zahlung in der Höhe von EUR 500.000 (zuzüglich USt) grundlos an eine Gesellschaft von Walter Meischberger geleistet zu haben, was nach Ansicht der Staatsanwaltschaft den Tatbestand der Untreue begründet. Die betroffenen Vorstandsmitglieder bestreiten diese Vorwürfe und weisen die Vorwürfe zurück: nach Überzeugung des Managements der Emittentin erfolgte die Zahlung ordnungsgemäß und marktüblich als Honorar für Maklerleistungen im Zusammenhang mit dem Erwerb eines Hotels in München.

Außer den oben angeführten Angaben gab es keine staatlichen Interventionen, Gerichts- oder Schiedsgerichtsverfahren (einschließlich derjenigen Verfahren, die nach Kenntnis der Emittentin noch anhängig sind oder eingeleitet werden könnten), die im Zeitraum der mindestens 12 letzten Monate bestanden/abgeschlossen wurden, und die sich erheblich auf die Finanzlage oder die Rentabilität der Emittentin und/oder des UBM-Konzerns auswirken oder in jüngster Zeit ausgewirkt haben.

### **13.7 Wesentliche Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin**

Die Gesamtleistung des UBM-Konzerns lag im Zeitraum vom 01.01.2015 bis zum 30.09.2015 bei EUR 356,1 Mio (01.01.2014 bis 30.09.2014: EUR 257,4 Mio). Diese Entwicklung entspricht den Erwartungen des Managements des UBM-Konzerns, sodass es keine wesentlichen Veränderungen in der Finanzlage oder der Handelsposition der Emittentin gab, wobei jedoch darauf hingewiesen wird, dass in der außerordentlichen Hauptversammlung vom 15.01.2015 auf Basis des Entwurfs eines Verschmelzungsvertrags vom 28.11.2014 beschlossen wurde, die PIAG Immobilien AG als übertragende Gesellschaft auf die Emittentin als übernehmende Gesellschaft rückwirkend zum Stichtag 01.07.2014 zu verschmelzen. Die Verschmelzung wurde am 19.02.2015 im Firmenbuch eingetragen. Dadurch ging das Vermögen der PIAG Immobilien AG auf die Emittentin im Wege der Gesamtrechtsnachfolge über. Es handelt sich um eine Transaktion unter gemeinsamer Kontrolle, welche nicht von den Regelungen der IFRS umfasst ist. Die Darstellung der Verschmelzung erfolgte per 19.02.2015 zu Buchwerten. Hinsichtlich weiterer Details wird auf den Halbjahresfinanzbericht der Emittentin zum 30.06.2015 hingewiesen.

Darüber hinaus wird auch auf die Angaben im ungeprüften Quartalsbericht (Zwischenmitteilung) der Emittentin zum 30.09.2015 verwiesen.

## **14. ZUSÄTZLICHE ANGABEN**

### **14.1 Grundkapital, Zahl und Gattung der Aktien**

Das Grundkapital der Emittentin betrug zum 30.06.2015 (und auch zum Datum dieses Prospekts) Nominale EUR 22.416.540,00, wobei insgesamt 7.472.180 nennbetragslose Stückaktien ausgegeben waren (und auch zum Datum dieses Prospekts sind), von denen jede am Grundkapital im gleichen Umfang beteiligt ist. Das Grundkapital ist in voller Höhe einbezahlt.

In der ordentlichen Hauptversammlung der Emittentin am 30.04.2014 wurde ein genehmigtes Kapital beschlossen, welches im Rahmen der im Mai 2015 durchgeführten Kapitalerhöhung teilweise ausgenutzt wurde. Demnach ist der Vorstand der Emittentin derzeit ermächtigt, bis 07.05.2019 das Grundkapital der Gesellschaft im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat um bis zu EUR 4.613.460,00 durch Ausgabe von bis zu 1.537.820 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.

### **14.2 Satzung und Statuten der Gesellschaft**

Die Emittentin ist zu FN 100059 x im österreichischen Firmenbuch eingetragen. Das zuständige Registergericht ist das Handelsgericht Wien.

Der Unternehmensgegenstand der Emittentin ist in § 2 der Satzung der Emittentin enthalten und lautet:

- a) die Entwicklung (Development), Konzeption, Planung, Finanzierung, Realisierung, Steuerung, der Betrieb, die Vermarktung und der Vertrieb von Projekten und Immobilien aller Art samt damit zusammenhängender Dienstleistungen und Geschäfte, in allen Phasen der Immobilienwertschöpfungskette, über den gesamten Immobilienlebenszyklus, aus den Produkten Büro, Hotel, Handel, Multifunktionsnutzung, Produktion, Logistik, Wohnen, Freizeit, Sonderimmobilien und Infrastruktureinrichtungen, insbesondere für das Spitals- und Gesundheitswesen, die kommunale Ver- und Entsorgung, für die Telekommunikation, für die Energiegewinnung, auf dem Gebiet der Umwelttechnik und des Umweltschutzes, für die Verkehrsträger Bahn, Straße, Wasser und Luft, für sonstige öffentliche Einrichtungen, Verwaltungsgebäude, Bildungs- und Forschungseinrichtungen und Betriebs- und Produktionsanlagen oder Teile davon, bis zur schlüsselfertigen Herstellung, auch als General- oder Totalunternehmer und im Rahmen von Arbeitsgemeinschaften oder auch als Bauträger, auf eigene oder fremde Rechnung;
- b) das strategische und operative Immobilienmanagement (Investment-, Portfolio-, Asset-, Property- und Facilitymanagement);
- c) die Pacht und der Betrieb von Hotelimmobilien;
- d) die Akquisition, Inbestandnahme, Projektierung, Verwaltung, Veräußerung, Vermietung einschließlich Leasing, Verpachtung und sonstige Verwertung von Grundstücken, grundstücksähnlichen Rechten und Gebäuden sowie die Schaffung von Wohnungsei-

gentum und die kaufmännische, technische und infrastrukturelle Immobilienverwaltung und -entwicklung;

- e) die Durchführung von privatwirtschaftlich finanzierten Betreibermodellen für Gebäude, Infrastruktureinrichtungen und Anlagen aller Art, einschließlich deren Planung, Errichtung, Finanzierung und Bewirtschaftung und der Erbringung damit verbundener Dienstleistungen;
- f) die Erstellung von Standortanalysen sowie von Markt-, Machbarkeits- und Projektstudien und Standortentwicklung;
- g) die Entwicklung und Beurteilung von Finanzierungsmodellen, steuer- und gesellschaftsrechtlichen Konzeptionen sowie die technische, rechtliche, steuerrechtliche und wirtschaftliche Prüfung (Due Diligence) von Immobilienprojekten und -transaktionen, soweit diese Tätigkeiten nicht anderen Berufsgruppen vorbehalten sind;
- h) der Erwerb, die Vermietung einschließlich Leasing, die Verpachtung und der Vertrieb von beweglichen und unbeweglichen Anlagegütern;
- i) die Errichtung und der Betrieb von Einrichtungen und Anlagen aller Art, insbesondere von Parkgaragen, Parkplätzen, Tankstellen, Mautstraßen, Steinbrüchen, Schotter-, Sand-, Kies- und Lehmgruben, und Anlagen im Bereich der Umweltechnik wie Deponien, Recycling-, Abfallbehandlungs- und Müllentsorgungsanlagen;
- j) der Erwerb, die Ausübung und sonstige Verwertung einschlägiger Konzessionen, Patente, Gebrauchsmuster, Lizenzen, Marken- und Musterrechte sowie sonstiger Schutzrechte;
- k) die Ausübung sämtlicher zur Erreichung des Gesellschaftszwecks notwendigen oder nützlichen Gewerbe und sonstigen Berechtigungen, insbesondere die Ausübung der Gewerbe Immobilientreuhänder (Immobilienmakler, -verwalter, Bauträger), Technische Büros – Ingenieurbüros, Baumeister, gewerbliche Vermögensberatung und Unternehmensberatung;
- l) die Erbringung sämtlicher im Zusammenhang mit dem Gegenstand des Unternehmens stehenden Dienstleistungen, einschließlich Hilfs- und Nebengeschäfte;
- m) die Erbringung von kaufmännischen, rechtlichen und technischen Dienstleistungen und die Wahrnehmung von Managementaufgaben sowie die technische und wirtschaftliche Verwaltung von Tochter- und Beteiligungsgesellschaften, soweit diese Tätigkeiten nicht anderen Berufsgruppen vorbehalten sind.

Die Emittentin ist berechtigt, im In- und Ausland Zweigniederlassungen und Tochtergesellschaften zu errichten, sich an anderen Unternehmen des In- und Auslandes zu beteiligen, solche Unternehmen zu erwerben und zu gründen, alle Geschäfts- und Interessensgemeinschaften einzugehen, die geeignet sind, den Gesellschaftszweck der Emittentin zu fördern. Überdies ist die Emittentin berechtigt, alle Geschäfte zu tätigen, die zur Erreichung des Gesellschaftszweckes notwendig oder nützlich sein können, insbesondere auch in allen dem Unternehmensgegenstand

ähnlichen oder verwandten Tätigkeitsbereichen. Konzessionspflichtige Bankgeschäfte sind ausgeschlossen.

## **15. WESENTLICHE VERTRÄGE**

Die Emittentin hat mit der PORR AG eine Rahmenvereinbarung abgeschlossen, wonach die PORR AG für die Emittentin gegen ein fremdübliches Entgelt bestimmte Dienstleistungen erbringt, wie etwa Rechnungswesen, IT-Dienstleistungen, etc.

Weiters hat die Emittentin zahlreiche Finanzierungsvereinbarungen abgeschlossen, unter anderem auch eine Vereinbarung über eine Mezzaninfinanzierung im Nominale von EUR 100 Mio mit der PORR AG (diesbezüglich wird auf die Ausführungen im Jahresfinanzbericht 2014 verwiesen).

Darüber hinaus ist die Emittentin nicht Partei von Verträgen, die Rechte oder Pflichten einer der Gesellschaften des UBM-Konzerns zur Folge haben könnten, die sich wesentlich auf die Fähigkeit der Emittentin auswirken, ihre Verpflichtungen gegenüber Inhabern von Wertpapieren der Emittentin zu erfüllen.

## **16. ANGABEN VON SEITEN DRITTER**

Die Emittentin erklärt, dass die in diesem Prospekt enthaltenen Angaben von Seiten Dritter korrekt wiedergegeben wurden, und soweit der Emittentin bekannt ist und sie aus den von Dritten veröffentlichten Informationen ableiten konnte, fehlen keine Tatsachen, die die wiedergegebenen Informationen unkorrekt oder irreführend gestalten würden.

Die folgenden Immobilienbewertungsgutachten, die Grundlage für diesem Prospekt als Anlage 2 beigefügte Immobilienliste sind, sind am Sitz der Emittentin einsehbar (in jener Reihenfolge angeführt, in der die Immobilien auch in der Immobilienliste angeführt sind):

- Folgegutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft A-8141 Unterpremstätten, Seering 10 (Hotel Ramada), vom November 2015 von EHL Immobilien GmbH.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-8401 Zettling, KG Bierbaum, Oberpremstätten und Laa, vom März 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffen den Verkehrswert von Wohnungseigentumsobjekten mit insgesamt 11.138 von 23.426 Anteilen an der Liegenschaft A-1100 Wien, Laaer-Berg-Straße 47B und 47C, vom November 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Eigentumsanteile 1.573/10.700 der Liegenschaft A-1030 Wien, Kelsenstraße 7/Landstraßer Gürtel 6, vom Februar 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft A-1110 Wien, Marianne-Hainisch-Gasse 18, vom November 2014 von EHL Immobilien GmbH.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-1220 Wien, Gotramgasse 11, vom März 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.

- Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft A-8132 Pernegg an der Mur, Industriestraße 11, vom November 2014 von EHL Immobilien GmbH.
- Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft A-2242 Prottes, Bahnstraße 70, vom November 2014 von EHL Immobilien GmbH.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-8041 Graz, Liebenauer Hauptstraße 318, vom März 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffen den Verkehrswert von Bauplatz 2 der Liegenschaft A-1100 Wien, Laaer-Berg-Straße, vom März 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-2353 Guntramsdorf, Rathaus Viertel 1, 3 und 4, vom März 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-8141 Unterpremstätten, Seering 13 und 14 (IBC West – Block K und L), vom März 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-8141 Unterpremstätten, Seering 5 und 7 (IBC Ost), vom März 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-8141 Unterpremstätten, Seering 2, 4, 6 und 8 (Impulszentrum), vom März 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffen den Verkehrswert der Liegenschaft A-1030 Wien, Franzosengraben 10, vom März 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-5020 Salzburg, Schumacherstraße 14, vom Februar 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-1030 Wien, Rinnböckstraße 3 / Marianne-Hainisch-Gasse 16, vom März 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-2700 Wiener Neustadt, Stadionstraße 42 (Cine Nova Center), vom Februar 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft D-85609 Aschheim, Dywidagstraße / Bahnhofstraße (Tilia), vom Februar 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft D-04159 Leipzig, Wiesenring, Stahmeln (Unbebaute Grundstücke), vom Februar 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft D-81677 München, Leuchtenberggring 20 (Büro/Handel), vom November 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-1110 Wien, Brehmstraße 19, vom Februar 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.

- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft D-80687 München, Landsberger Straße 191 / Elsenheimerstraße 1, vom November 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-1110 Wien, Brehmstraße 10 BT, vom Februar 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft D-04159 Leipzig, Wiesenring 46/50 (46, 48 und 50), vom März 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft PL-41200 Sosnowiec, Kukulek / 11 Listopada (Fachmarktzentrum), vom Februar 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft PL-30964 Krakau, Ul. Pilotow 6 (Alma Tower), vom Februar 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft PL-50077 Wroclaw, Ul. Kazimierza Wielkiego 3 (UBM Times II), vom November 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft PL-80801 Gdynia, Pulkownicka Stanislawia Dabka 338 (Galeria Szperk), vom Februar 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft PL-20207 Lublin, Melgiewska 2C (Tatary Retail Park), vom Februar 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft RO-077045 Chitila, Strada Rudeni, vom März 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft CZ-73953 Horni Tosanovice, (Industriepark TOSAN), vom Februar 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft HU-1191 Budapest, Szabo Ervin utca 34 (Arena XIX), vom März 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Folgegutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft CZ-36001 Karlovy Vary, Moskevskia 2147/19 (Premium Plaza), vom November 2015 von EHL Immobilien GmbH.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft CZ-11500 Praha 5, Klicperova 604/8, vom Februar 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft CZ-11500 Praha 5, Radlicka 3179/1 (Cine Star inklusive Tiefgarage (SO 20)), vom Februar 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.

- Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts des Bauobjekts QBC Beta 5, A-1100 Wien, Gertrude-Fröhlich-Sandner-Straße 5 / Canettistraße 6-8, vom November 2015 von EHL Immobilien GmbH.
- Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts der Bauobjekte QBC 6.1 und QBC 6.2, A-1100 Wien, Canettistraße 4 und Karl-Popper-Straße 6, vom November 2015 von EHL Immobilien GmbH.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft PL-00806 Warschau, Zelazna 43A m.5, Ecke Twarda, vom November 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft D-81677 München, Leuchtenbergring 20 (Angelo Hotel), vom März 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte Top 4, 9 und 77 auf der Liegenschaft A-5020 Salzburg, Steinbruchstraße 1 /Ernst-Sompek-Straße 10-12, vom Februar 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-8042 Graz, St.-Peter-Hauptstraße 2 / Gluckgasse 1 vom November 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-5020 Salzburg, Leopoldskronstraße 2B/4, Sinnhubstraße 3, Moosstraße 3/3A und Neutorstraße 25, vom Februar 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft D-10717 Berlin, Fritz-Wildung-Straße 14, 14A, 14B, 16, 18 und 20 (Berliving) vom November 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft D-60438 Frankfurt am Main, Friedrich-Dessauer-Straße 5 / Althenhöferallee 27 und 29 / Ernst-Abbe-Straße 2 und 4 (Central Living Riedberg, Bauabschnitt 2) vom November 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Wohnungseigentumsobjekte Top 25 bis 38 sowie des Altbaus der Liegenschaft D-80339 München, Bergmannstraße 47-49 (Altbau & Tiefgaragenstellplätze), vom Februar 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Folgegutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts des Projekts Wohnquartier am Alexanderplatz (in Bau), D-10178 Berlin, Keibelstraße 6, vom November 2015 von EHL Immobilien GmbH.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft D-10969 Berlin, Enckestraße 4-4a, vom Februar 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft D-82327 Tutzing, Hauptstraße / Marienstraße, vom Februar 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.

- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft PL-31358 Krakau, Dominikanow 32 (Villa Galicja), vom Februar 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft PL-31323 Krakau, Zakopianka (Residence Park), vom Februar 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft PL-50156 Bielany Wroclawskie, Malinowa/Ogrodowa 19 (Bauteil D, E und F), vom Februar 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft PL-05154 Malocice, Aleja Srebrna (Oaza Kampinos), vom August 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft CZ-54351 Spindleruv Mlyn, Spindlerovska (Apartment Medvedin), vom November 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft HR-10430 Samobor, Ulica Kresimira Purica 23/1 (Naselja Samoborski vrtovi), vom August 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft CZ-19014 Praha 9, Slatiska / Radvovska (Villa Park Klanovice), vom Februar 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft CZ-38279 Frymburk-Hrustice, (Erholungspark Lipno), vom Februar 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft SK-83101 Bratislava, Jesenovia/Podkolibska, vom Februar 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft D-22761 Hamburg, Schützenstraße / Kühnehöfe, vom November 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft D-10179 Berlin, Klosterstraße 48, vom November 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft D-80639 München, Birketweg, vom November 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-5020 Salzburg, Aiglhofstraße 41 (AIGL.HOF.GUT), vom November 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Follegutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts des Büroprojekts Arena Boulevard (in Bau), D-10243 Berlin, Valeska-Gert-Straße 1, vom November 2015 von EHL Immobilien GmbH.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-1190 Wien, Gunoldstraße 5 / Muthgasse 11, vom März 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.

- Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts des Projekts Premium Suiten, A-6373 Jochberg, Kitzbüheler Straße 48, vom November 2014 von EHL Immobilien GmbH.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert des Superädifikats auf der Liegenschaft A-1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 2A / 2B ("Center Wien Mitte"), vom November 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft A-4020 Linz, Hessenplatz 16 – 18 (Hotel Park Inn), vom Februar 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft A-6373 Jochberg, Kitzbüheler Straße 48 (Kempinski Hotel das Tirol), vom Dezember 2014 von EHL Immobilien GmbH.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Eigentumsanteile 19.768/24.221 der Liegenschaft A-1010 Wien, Schottenring 20, 22 und 24, Gonzagagasse 21 und 23, Zelikagasse 1, 3, 5 und 7, Neutorgasse 18 und 20, vom März 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Follegutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft Murgalerien, A-8020 Graz, Arche Noah 7-11, vom November 2015 von EHL Immobilien GmbH.
- Gutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts des Wohnprojekts Der Rosenhügel (in Bau), A-1230 Wien, Engelshofengasse 6/Matthias-Hau-Gasse 7, vom November 2015 von EHL Immobilien GmbH.
- Follegutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts der Liegenschaft CCG Nord, A-8142 Wundschuh, EZ 591 und EZ 592, vom November 2015 von EHL Immobilien GmbH.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft D-81245 München, Peter-Anders-Straße / Berduxstraße (BLV Pasing), vom Februar 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Follegutachten zur Ermittlung des Verkehrswerts des Büroprojekts Twin Yards (in Bau), D-80807 München, Walter-Gropius-Straße 23, vom November 2015 von EHL Immobilien GmbH.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft PL-31101 Krakau, Ul. Monte Cassino 2 (Hotel Park Inn by Radisson), vom Februar 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten (Valuation Report) betreffend den Verkehrswert der Liegenschaften CZ-30100 Plzen, U Prazdroje 6 (Angelo Hotel), D-10369 Berlin, Landsberger Allee 106 (Andel's Hotel), und PL-40000 Kaowice, ul. Sokolska (Angelo Hotel), vom April 2015 von CBRE GmbH.
- Wertgutachten für das Bürogebäude Parkur Tower, in PL-02699 Warschau, ul. Klobucka 25, vom Dezember 2014 von Knight Frank.

- Gutachten (Valuation Report) betreffend den Verkehrswert des Poleczki Business Parks, Polen, PL-02822 Warschau, vom Jänner 2015 von Jones Lang LaSalle Sp. z o.o.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft NL-1018 Amsterdam, Sarphatistraat 102-104 / Spinozastraat 51-55, vom Februar 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft RO-077045 Chitila, Strada Rudeni 93 (Chitila Logistic Park), vom Februar 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.
- Gutachten betreffend den Verkehrswert der Liegenschaft CZ-11500 Prag, Voctarova 2449/5 (Dock V1), vom Februar 2015 von KR Prof. Alfons Metzger.

Die Emittentin erklärt, dass sich seit der Erstellung dieser Immobilienbewertungsgutachten keine wesentlichen Änderungen ergeben haben.

## **17. EINSEHBARE DOKUMENTE**

Dieser Prospekt, ein aktueller Firmenbuchauszug der Gesellschaft, die aktuelle Satzung der Gesellschaft, die geprüften IFRS-Konzernabschlüsse der Emittentin zum 31.12.2013 und 31.12.2014, der ungeprüfte, einer prüferischen Durchsicht unterzogene (reviewten) Halbjahresfinanzbericht der Emittentin zum 30.06.2015, die ungeprüfte Zwischenmitteilung der Emittentin gemäß § 87 Abs 6 BörseG für das dritte Quartal 2015, sowie die in Teil 1, Punkt 16 dieses Prospekts genannten Immobilienbewertungsgutachten können am Sitz der Gesellschaft, Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien, Österreich, während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.

Überdies sind – unter anderem – folgende aktuelle Dokumente über die Internetseite der Emittentin abrufbar (<http://www.ubm.at>, Unterseite "Investor Relations"):

- Jahresfinanzberichte für die Geschäftsjahre 2013 und 2014
- Geschäftsbericht 2014 (einschließlich Pro-Forma Kennzahlen der Emittentin inklusive PIAG Immobilien AG)
- Halbjahresfinanzbericht zum 30.06.2015
- Zwischenmitteilung gemäß § 87 Abs 6 BörseG zum 30.09.2015
- Ad hoc-Mitteilungen

Dieser Prospekt wird auf der Internetseite der Emittentin unter [www.ubm.at](http://www.ubm.at), Unterseite "Investor Relations", Unterseite "Anleihe" veröffentlicht werden und steht interessierten Anlegern dort kostenlos zur Verfügung.

## **TEIL 2: WERTPAPIERBESCHREIBUNG FÜR SCHULDITITEL**

### **1. VERANTWORTLICHE PERSONEN**

#### **1.1 Für die Angaben in diesem Prospekt verantwortliche Personen**

Die UBM Development AG mit dem Sitz in Wien, Österreich, und der Geschäftsanschrift Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch zu FN 100059 x, übernimmt die Verantwortung für die in diesem Prospekt gemachten Angaben.

#### **1.2 Erklärung der verantwortlichen Personen**

Die UBM Development AG hat die erforderliche Sorgfalt walten lassen, um sicherzustellen, dass die in diesem Prospekt gemachten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen wurden, die die Aussagen dieses Prospekts wahrscheinlich verändern können.

### **2. RISIKOFAKTOREN**

Siehe dazu das Kapitel "RISIKOFAKTOREN" (beginnend auf Seite 35).

### **3. WICHTIGE ANGABEN**

#### **3.1 Interessen von Personen, die an der Emission beteiligt sind**

Die Emittentin hat das Interesse, am Kapitalmarkt zusätzliche Finanzmittel aufzunehmen, um diese der in diesem Prospekt beschriebenen Verwendung zuzuführen.

Der Bookrunner hat das Interesse, durch die Führung der Emission branchenübliche Provisionsseinnahmen zu generieren.

Der Bookrunner oder ihm nahestehende Gesellschaften können von Zeit zu Zeit im Rahmen des gewöhnlichen Geschäftsverkehrs, gesondert oder gemeinsam, über die Transaktion hinausgehende Geschäftsbeziehungen im Rahmen von zB Anlage-, Beratungs- oder Finanztransaktionen mit der Emittentin führen und diese auch zukünftig weiterführen.

Nach Ansicht der Emittentin bestehen darüber hinaus keine Interessenskonflikte.

#### **3.2 Gründe für das Angebot und Verwendung der Erträge**

Die Emittentin nimmt an, dass der Bruttoerlös der Emission bis zu EUR 75.000.000,00, im Fall der Aufstockung bis zu EUR 100.000.000,00, betragen wird, abhängig davon, in welchem Ausmaß Teilschuldverschreibungen gezeichnet werden. Die geschätzten Gesamtkosten für die Emission betragen etwa 1,5% des Emissionserlöses. Diese decken die Führungsprovision für den Bookrunner, etwaige Verkaufsprovisionen und sonstige Nebenkosten (Rechtsberatung, Marketingmaßnahmen, Prospektbilligungs- und Listingkosten etc) ab, die von der Emittentin getragen werden.

Die Emittentin beabsichtigt den Erlös aus der Emission der Teilschuldverschreibungen für die Realisierung bestehender und neuer Projekte, insbesondere für die geplante verstärkte Tätigkeit

in den Heimmärkten Österreich, Deutschland und Polen zu verwenden, sowie einen Aufbau eines Liquiditätsvorrats für potenzielle Unternehmensakquisitionen zu ermöglichen. Weiters dienen die Erlöse zur Optimierung der Finanzierungsstruktur und der Stärkung der Finanzkraft, sowie zur teilweisen Refinanzierung bestehender Finanzverbindlichkeiten.

#### **4. ANGABEN ÜBER DIE ANZUBIETENDEN BZW. ZUM HANDEL ZUZULASSENEN WERTPAPIERE**

##### **4.1 Beschreibung der Wertpapiere**

Bei der UBM-Anleihe 2015-2020 handelt es sich um ein festverzinsliches Wertpapier, welches in Form eines öffentlichen Angebots in Österreich und Deutschland sowie in Form einer Privatplatzierung an ausgewählte Investoren außerhalb von Österreich und Deutschland angeboten wird. Die Anleihe im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 75.000.000,00 mit Aufstockungsmöglichkeit bis zu EUR 100.000.000,00 ist durch bis zu 75.000 bis zu 100.000 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichrangige Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von je EUR 1.000,00 verbrieft.

Die ISIN lautet DE000A18UQM6. Im Hinblick auf die geplante Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse, einem von der Deutsche Börse AG betriebenen multilateralen Handelssystem) im Segment Entry Standard für Anleihen lautet die Wertpapierkennnummer A18UQM, das Börsenkürzel lautet 2U2A.

Die Laufzeit der Anleihe beginnt am 09.12.2015 (einschließlich) und endet am 08.12.2020 (einschließlich). Die Laufzeit beträgt somit 5 (fünf) Jahre.

##### **4.2 Rechtsvorschriften, auf deren Grundlage die Wertpapiere geschaffen wurden**

Die Teilschuldverschreibungen werden nach deutschem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des deutschen internationalen Privatrechts begeben.

##### **4.3 Inhaberpapiere**

Die Anleihe im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 75.000.000,00 mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 100.000.000,00 ist durch bis zu 75.000 bis zu 100.000 auf den Inhaber lautende, untereinander gleichrangige Teilschuldverschreibungen zum Nennbetrag von je EUR 1.000,00 verbrieft. Die Teilschuldverschreibungen werden zur Gänze durch eine Sammelurkunde gemäß dem Verfahren der TEFRA D verbrieft. Die Sammelurkunde ist von den Vertretern der Emittentin firmenmäßig gezeichnet. Der Anspruch auf Ausgabe einzelner Teilschuldverschreibungen oder einzelner Zinsscheine ist ausgeschlossen.

(Gemäß der vom U.S. Internal Revenue Service erlassenen "Tax Equity and Fiscal Responsibility Act of 1982", kurz TEFRA D Regel, darf eine darunter fallende Wertpapieremission von Emittenten oder ihren Vertriebspartnern innerhalb einer Frist von 40 Kalendertagen ab Begebung nicht an US-Bürger sowie Personen, die länger als 183 Tage in den USA leben und damit als US-Steuerinländer gelten, verkauft werden. Dies ist vom jeweiligen depotführenden Kreditinstitut im Rahmen der Geschäftstätigkeit für die gehaltenen TEFRA D Wertpapiere zu prüfen und an die Clearstream Banking AG zu melden. Die Clearstream Banking AG informiert nach

Ablauf der Frist auf Basis dieser Meldungen das emissionsbegleitenden Kreditinstitut über den auf TEFRA D bezogenen Status der Investoren, damit die Nominale der endgültigen Sammelurkunde bestätigt werden kann.)

Die Sammelurkunde wird auf die Dauer der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen von der von der Clearstream Banking AG, als Wertpapiersammelbank verwahrt. Den Inhabern der Teilschuldverschreibungen (Anleihegläubiger) stehen Miteigentumsanteile an der Sammelurkunde zu, die gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG und außerhalb Österreichs und Deutschlands ausschließlich gemäß den Vorschriften der Clearstream Banking société anonyme, Luxemburg, und Euroclear Bank S.A./N.V., Brüssel, Belgien, übertragen werden können.

#### **4.4 Währung der Wertpapieremission**

Die Teilschuldverschreibungen lauten auf Euro.

#### **4.5 Rang der Wertpapiere**

##### **4.5.1 Status**

Die Teilschuldverschreibungen stellen untereinander gleichberechtigte, unbesicherte, unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin dar und stehen im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen oder künftigen unbesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, soweit diese anderen Verbindlichkeiten nicht nach geltendem zwingenden Recht bevorzugt sind.

##### **4.5.2 Negativverpflichtung und Positivverpflichtung**

Die Emittentin verpflichtet sich gegenüber den Anleihegläubigern, während der Laufzeit der Anleihe, jedoch nicht länger als bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Mittel für die letzte Zinszahlung und die Rückzahlung der Anleihe den Anleihegläubigern vollständig zur Verfügung gestellt worden sind,

- (a) keine Belastung (einschließlich einer sicherheitshalber erfolgten Abtretung oder Übereignung) irgendwelcher ihrer gegenwärtigen oder zukünftigen Vermögenswerte oder Einkünfte
  - (i) als Sicherheit für irgendwelche Anleihen oder für Garantien oder Haftungen für Anleihen Dritter oder
  - (ii) als Sicherheit für eine von Dritten zu bestellende Garantie für eine Anleihe, es sei denn, eine solche Bestellung ist gesetzlich oder behördlich vorgeschrieben,

zu bestellen, sofern nicht gleichzeitig eine gleichwertige Sicherheit, die von einem vom bestehenden Wirtschaftsprüfer der Gesellschaft unabhängigen, international anerkannten Wirtschaftsprüfer als gleichwertige Sicherheit anerkannt wird, für die Verpflichtungen aus den Anleihebedingungen bestellt wird;

- (b) dafür Sorge zu tragen, dass keine ihrer Tochtergesellschaften eine Belastung (einschließlich einer sicherheitshalber erfolgten Abtretung oder Übereignung) irgendwelcher ihrer gegenwärtigen oder zukünftigen Vermögenswerte oder Einkünfte
  - (i) als Sicherheit für irgendwelche Anleihen oder für Garantien oder Haftungen für Anleihen Dritter oder
  - (ii) als Sicherheit für eine von Dritten zu bestellende Garantie für eine Anleihe, es sei denn, eine solche Bestellung ist gesetzlich oder behördlich vorgeschrieben,

bestellt, sofern nicht gleichzeitig eine gleichwertige Sicherheit, die von einem vom bestehenden Wirtschaftsprüfer der Gesellschaft unabhängigen, international anerkannten Wirtschaftsprüfer als gleichwertige Sicherheit anerkannt wird, für die Verpflichtungen aus den Anleihebedingungen bestellt wird.

Tochtergesellschaften im Sinne dieses Punktes 4.5.2 a) gelten als Dritte. Die Emittentin gilt als Dritter im Sinne des Punktes 4.5.2 b).

Ausgenommen davon ist die Bestellung von Sicherheiten, die aus oder im Zusammenhang mit zum Zeitpunkt der Emission dieser Teilschuldverschreibungen bereits bestehenden vertraglichen Verpflichtungen der Emittentin und/oder ihrer Tochtergesellschaften bereits erfolgt ist oder erfolgen wird.

Die Emittentin verpflichtet sich, während der Laufzeit der gegenständlichen Anleihe, jedoch nicht länger als bis zu dem Zeitpunkt, zu dem alle Beträge an Kapital und Zinsen für die Teilschuldverschreibungen den Anleihegläubigern vollständig zur Verfügung gestellt worden sind, darauf hinzuwirken, dass sämtliche Tochtergesellschaften, sofern erforderlich und sofern sie Gewinne erwirtschaften, zumindest so viele Mittel an die Emittentin ausschütten, sodass die Emittentin in der Lage ist, ihren Verpflichtungen zur Zinszahlung (gemäß Punkt 6. der Anleihebedingungen) nachzukommen und die Anleihe zu tilgen (gemäß Punkt 7. der Anleihebedingungen).

Die Emittentin verpflichtet sich, keinerlei Dividendenausschüttungen vorzunehmen, wenn sie damit die Fähigkeit, ihren Verpflichtungen zu Zins- und Tilgungszahlungen aus der Anleihe nachzukommen, wesentlich negativ beeinflusst.

Im Hinblick auf die oben beschriebene Positivverpflichtung und Negativverpflichtung haben die nachstehend genannten Begriffe die folgenden Bedeutungen:

**"Garantie"** schließt jede Bürgschaft und jede sonstige Vereinbarung ein, nach der die betreffende Partei für eine Anleihe einer anderen Partei einsteht, einschließlich einer gegenüber einem Garanten übernommenen Freistellungsverpflichtung (also einer Verpflichtung, einen Garanten von Haftungen frei zu stellen). Nicht als Garantie im Sinne dieser Negativerklärung gelten Konzerngarantien der Emittentin für laut Konzernabschluss voll-, quoten- und at-equity-konsolidierte Unternehmen gemäß § 244 Abs 1 und § 262 Abs 1 und § 189a Z 9 UGB.

**"Anleihen"** sind alle Verbindlichkeiten aus Geldaufnahmen am Kapitalmarkt, wie insbesondere solche, die durch (Teil-)Schuldverschreibungen oder sonstige Wertpapiere verbrieft sind oder

als syndizierter Kredit (wie nachstehend definiert) oder in Form von Schuldscheindarlehen aufgenommen wurden.

**"Syndizierter Kredit"** bezeichnet jeden Kredit, der von mehr als einem Kreditgeber auf der Grundlage des gleichen Kreditvertrages gewährt wird oder gewährt wurde, ausgenommen Exportförderungskredite (Kontrollbankrefinanzierungsrahmen der Oesterreichischen Kontrollbank Aktiengesellschaft – KRR).

**"Sicherheiten"** sind Hypotheken, Pfandrechte, Zurückbehaltungsrechte oder sonstige Belastungen und Sicherungsrechte an den gegenwärtigen oder zukünftigen Vermögenswerten oder Einkünften der Emittentin. Ausgenommen davon sind standardisierte Sicherheitenbestellungen für bestehende und zukünftige Forderungsverbriefungsprogramme (ABS-Programme).

**"Tochtergesellschaft"** im Sinne der Anleihebedingungen der UBM-Anleihe 2015-2020 ist jede Kapital- oder Personengesellschaft, an der die Emittentin und/oder ihre Tochtergesellschaften im Sinne dieser Bestimmung mehr als 50% des Kapitals oder der stimmberechtigten Anteile hält oder halten oder die sonst unmittelbar oder mittelbar unter dem beherrschenden Einfluss der Emittentin und/oder ihrer Tochtergesellschaften im Sinne dieser Bestimmung steht.

#### 4.6 An die Wertpapiere gebundene Rechte

Die Inhaber der Teilschuldverschreibungen haben das Recht auf Zahlung der gemäß den Anleihebedingungen vorgesehenen Zinszahlungen, die nachträglich am 09.12. eines jeden Jahres während der Laufzeit der Anleihe, erstmals am 09.12.2016, zahlbar sind.

Weiters haben die Inhaber der Teilschuldverschreibungen das Recht auf Rückzahlung des Kapitals zum Nennbetrag am 09.12.2020 gemäß Punkt 7. der Anleihebedingungen, oder, sofern die Teilschuldverschreibungen davor gekündigt werden, zu einem früheren Zeitpunkt.

Die Ansprüche auf Zahlung von Zinsen verjähren zwei Jahre nach dem Ende der Vorlegungsfrist von vier Jahren (die Vorlegungsfrist ist jene Frist, innerhalb welcher Urkunden zur Geltendmachung von Ansprüchen vorgelegt werden müssen). Der Anspruch auf Rückzahlung des Kapitals verjährt nach Ablauf von zwei Jahren ab dem Ende der Vorlegungsfrist von zehn Jahren.

Die Zahlung von Zinsen sowie die Zahlung des Nennwertes bei Tilgung erfolgt über Gutschrift durch das jeweilige depotführende Kreditinstitut.

Weiters ist jeder Anleihegläubiger berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen fällig zu stellen und die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen, falls ein wichtiger Grund vorliegt (außerordentliche Kündigung). Ein ordentliches Kündigungsrecht besteht nicht.

Das Kündigungsrecht ist gegenüber der Zahlstelle in schriftlicher Form auszuüben. Mitteilungen und Benachrichtigungen werden mit Zugang an die Zahlstelle wirksam. Der Mitteilung ist ein Nachweis darüber beizufügen, dass der betreffende Anleihegläubiger zum Zeitpunkt der Mitteilung Inhaber der betreffenden Teilschuldverschreibungen ist. Der Nachweis kann durch eine Bescheinigung der Depotbank oder auf andere geeignete Weise erbracht werden.

#### 4.7 Angabe des nominalen Zinssatzes und Bestimmungen zur Zinsschuld

Die Teilschuldverschreibungen werden mit einem Zinssatz von 4,25% vom Nennwert jährlich verzinst, zahlbar halbjährlich im Nachhinein jeweils am 09.06. und am 09.12. eines jeden Jahres (jeweils ein Zinszahlungstag), erstmalig am 09.06.2016. "**Zinsperiode**" bezeichnet den Zeitraum vom Verzinsungsbeginn (einschließlich) bis zum ersten Zinszahlungstag (ausschließlich) bzw von jedem Zinszahlungstag (einschließlich) bis zum jeweils darauf folgenden Zinszahlungstag (ausschließlich). Der Zeitraum von 09.06. eines jeden Jahres (einschließlich) bis 08.12. dieses Jahres (einschließlich) wird dabei als "**Zinsperiode 1**" bezeichnet, der Zeitraum von 09.12. eines jeden Jahres (einschließlich) bis 08.06. des nachfolgenden Jahres (einschließlich) wird dabei als "**Zinsperiode 2**" bezeichnet.

Sinkt die Eigenkapitalquote der Emittentin (wie nachstehend definiert) während der Laufzeit der UBM-Anleihe unter 25 %, so werden die Teilschuldverschreibungen mit einem Zinssatz von 6,25 % vom Nominale jährlich für die jeweils zwei nachfolgenden Zinsperioden (jeweils Zinsperiode 1 und Zinsperiode 2) verzinst. Erreicht oder übersteigt die Eigenkapitalquote der Emittentin jeweils in Zinsperiode 2 wieder 25 %, beträgt die Verzinsung wieder 4,25 % jährlich vom Nennwert, jeweils ab der nachfolgenden Zinsperiode 1. "Eigenkapitalquote der Emittentin" bedeutet in diesem Zusammenhang den Quotienten aus x) Eigenkapital und y) Bilanzsumme, wobei diese Bilanzpositionen jeweils auf konsolidierter Basis für die Emittentin ausschließlich gemäß den zum Zeitpunkt der Emission der UBM-Anleihe anwendbaren Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) zu berechnen sind. Die Emittentin verpflichtet sich, die "Eigenkapitalquote der Emittentin", die wie in diesem Punkt beschrieben berechnet wird, während der Laufzeit der Anleihe innerhalb von vier Wochen nach Feststellung des jeweiligen Konzernabschlusses der Emittentin gemäß Punkt 15. der Anleihebedingungen zu veröffentlichen und die Zahlstelle hierüber zu informieren, sofern diese "Eigenkapitalquote der Emittentin" nicht im jeweiligen Jahresfinanzbericht enthalten ist. Unterjährige Über- oder Unterschreitungen, auch wenn diese etwa im Halbjahresfinanzbericht oder in den Quartalsberichten der Emittentin oder in anderer Weise veröffentlicht werden, bleiben unberücksichtigt

Sollte ein Rückzahlungstermin, Zinszahlungstermin oder sonstiger, sich im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen ergebender Zahlungstermin nicht auf einen Bankarbeitstag fallen, hat der Anleihegläubiger erst am darauf folgenden Bankarbeitstag Anspruch auf Zahlung von Kapital und Zinsen. Die Zinsperiode bleibt dabei jedoch unverändert (Zinsperiode unadjusted). Die Anleihegläubiger sind nicht berechtigt, Zinsen oder eine andere Entschädigung wegen eines solchen Zahlungsaufschubs zu verlangen.

Die Berechnung von Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr (der Zinsberechnungszeitraum) erfolgt auf der Grundlage der aktuellen Tage in dem Zinsberechnungszeitraum, geteilt durch die Anzahl der aktuellen Tage der Zinsperiode. Die Berechnung erfolgt taggenau/taggenau (actual/actual gemäß ICMA-Regelung).

"Bankarbeitstag" ist ein Tag, an dem Kreditinstitute in Wien und Frankfurt am Main zum öffentlichen Geschäftsbetrieb allgemein geöffnet sind, und der ein TARGET 2 Geschäftstag ist. "TARGET 2 Geschäftstag" bezeichnet einen Tag, an dem das transeuropäische automatisierte Echtzeit-Brutto-Express-Zahlungsverkehrssystem (Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer – TARGET2) operativ ist.

Falls die Emittentin die Teilschuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht zurückzahlt, endet die Verzinsung nicht an dem der Fälligkeit der Teilschuldverschreibungen vorangehenden Tag, sondern erst mit dem Tag, der der tatsächlichen Rückzahlung der Teilschuldverschreibung vorangeht. Die Verzinsung des ausstehenden Nennbetrages vom Tag der Fälligkeit an (einschließlich) bis zum Tag der Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen (ausschließlich) erfolgt zum gemäß § 288 deutsches Bürgerliches Gesetzbuch ("**BGB**") in Verbindung mit § 247 BGB festgelegten Satz für Verzugszinsen.

#### 4.8 Fälligkeitstermin und Vereinbarungen für die Tilgung

Soweit nicht zuvor bereits ganz oder teilweise gemäß Punkt 8. Abs 1 oder Punkt 12. Abs 1 der Anleihebedingungen zurückgezahlt oder angekauft und entwertet, werden die Teilschuldverschreibungen zum Nennwert am 09.12.2020 zurückgezahlt (der "**Fälligkeitstermin**"). Mit Ausnahme der Bestimmung des Punktes 12. Abs 1 der Anleihebedingungen ist die Emittentin nicht berechtigt, die Teilschuldverschreibungen vor dem Fälligkeitstermin zurückzuzahlen.

Falls eine Rechtsvorschrift gleich welcher Art in der Republik Österreich erlassen oder geschaffen oder in ihrer Anwendung oder behördlichen Auslegung geändert wird und demzufolge Steuern, Gebühren oder sonstige Abgaben bei Zahlungen durch die Emittentin von Kapital oder von Zinsen der Teilschuldverschreibungen im Wege des Einbehalts oder Abzugs an der Quelle anfallen und die Emittentin zur Zahlung Zusätzlicher Beträge gemäß Punkt 11. der Anleihebedingungen verpflichtet ist, ist die Emittentin berechtigt, die Teilschuldverschreibungen zu kündigen.

Eine solche Kündigung kann nur insgesamt, jedoch nicht teilweise, schriftlich an die Zahlstelle mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen zur vorzeitigen Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen erfolgen. Die Kündigung wird zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung bei der Zahlstelle wirksam, sofern sie mittels Bekanntmachung gemäß Punkt 15. der Anleihebedingungen erfolgt.

Die Kündigung ist unwiderruflich, muss den für die Rückzahlung festgelegten Termin und eine zusammenfassende Erklärung enthalten, welche die das Rückzahlungsrecht der Emittentin begründenden Umstände darlegt.

Die Kündigung zur vorzeitigen Rückzahlung darf jedoch nicht in einem Zeitpunkt vorgenommen werden, der dem Tag der tatsächlichen Geltung der betreffenden Rechtsvorschriften oder gegebenenfalls ihrer geänderten Anwendung oder Auslegung mehr als drei Monate vorangeht.

#### 4.9 Angabe der Rendite

Die Rendite beträgt 4,295 % p.a. Die individuelle Rendite des jeweiligen Anlegers kann in einzelnen Fällen unterschiedlich ausfallen und hängt im Einzelfall von den beim jeweiligen Anleger individuell anfallenden Gebühren und Kosten sowie der individuellen Steuersituation ab. Aus diesem Grund kann die Emittentin keine Aussage über die jährliche Rendite des jeweiligen Anlegers treffen.

#### 4.10 Vertretung der Inhaber von Teilschuldverschreibungen

Die Anleihebedingungen regeln keine besondere Form der Vertretung der Inhaber von Teilschuldverschreibungen. In bestimmten Fällen kann zur Vertretung der Gläubiger von Gericht ein gemeinsamer Kurator gemäß dem Kuratorengesetz, RGBI 1874/49 bestellt werden.

#### 4.11 Grundlage für die Emission der Teilschuldverschreibung

Die Emittentin begibt die Anleihe auf Grund eines Beschlusses des Aufsichtsrates vom 15.09.2015 und eines Beschlusses des Vorstands vom 06.11.2015.

#### 4.12 Erwarteter Emissionstermin

Es ist beabsichtigt, die Teilschuldverschreibungen voraussichtlich zwischen dem 26.11.2015 (einschließlich) bis voraussichtlich zum 04.12.2015, 12.00 Uhr in Österreich und Deutschland öffentlich zur Zeichnung anzubieten. Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden. Valutatag ist der 09.12.2015. Zeichnungen über die Zeichnungsfunktionalität der Frankfurter Wertpapierbörse können zwischen 30.11.2015 und 04.12.2015, 12.00 Uhr abgegeben werden.

#### 4.13 Übertragbarkeit der Wertpapiere

Die Teilschuldverschreibungen sind frei und uneingeschränkt handelbar.

#### 4.14 Steuern

Einbehalt von Steuern gemäß den Anleihebedingungen

Sämtliche auf die Teilschuldverschreibungen zu zahlenden Beträge sind ohne Einbehalt oder Abzug von gegenwärtig oder zukünftig vorgeschriebenen Steuern, Abgaben und behördlichen Gebühren gleich welcher Art, die von oder in der Republik Österreich auferlegt oder erhoben werden (die Steuern), zu leisten, es sei denn, ein solcher Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben. Werden die Steuern erhöht bzw. neu eingeführt, hat die Emittentin, sofern nicht einer der in Punkt 11. (2) der Anleihebedingungen genannten Ausnahmetatbestände (wie nachstehend angeführt) vorliegt, zusätzliche Beträge (die "**Zusätzlichen Beträge**") derart zu leisten, dass die den Anleihegläubigern zufließenden Nettobeträge nach dem Einbehalt oder Abzug der Steuern jeweils den Beträgen entsprechen, die sie ohne Einbehalt oder Abzug erhalten hätten.

Die Emittentin ist zur Zahlung der Zusätzlichen Beträge aufgrund von Steuern gemäß Punkt 11. (1) der Anleihebedingungen nicht verpflichtet, wenn

- (a) diese auf andere Weise als durch Abzug oder Einbehalt an der Quelle aus Zahlungen auf die Teilschuldverschreibungen zu entrichten sind, oder
- (b) ein Anleihegläubiger, der zur Republik Österreich eine andere aus steuerlicher Sicht relevante Verbindung hat, als den bloßen Umstand, dass er Inhaber der Teilschuldverschreibungen ist oder dies zum Zeitpunkt des Erwerbs der Teilschuldverschreibungen war, der Abgaben- oder Steuerpflicht unterliegt, oder

- (c) diese gemäß § 95 öEStG in der Republik Österreich von der auszahlenden Stelle einbehalten werden, oder
- (d) diese aufgrund einer Rechtsänderung zahlbar sind, die später als 30 Tage nach Fälligkeit der betreffenden Zahlung auf die Teilschuldverschreibungen oder, wenn dies später erfolgt, nach ordnungsgemäßer Bereitstellung aller fälligen Beträge und einer diesbezüglichen Bekanntmachung gemäß Punkt 15. der Anleihebedingungen wirksam wird, oder
- (e) diese nach Zahlung durch die Emittentin im Rahmen des Transfers an den Anleihegläubiger abgezogen oder einbehalten werden, oder
- (f) diese aufgrund eines Doppelbesteuerungsabkommens oder den Steuergesetzen der Republik Österreich rückerstattbar oder aufgrund gemeinschaftsrechtlicher Bestimmungen (EU) an der Quelle entlastbar wären, oder
- (g) diese aufgrund oder infolge eines internationalen Vertrages, dessen Partei die Republik Österreich ist oder einer Verordnung oder Richtlinie aufgrund oder infolge eines solchen internationalen Vertrages auferlegt oder erhoben werden, oder
- (h) diese von einer Zahlstelle aufgrund der vom Rat der Europäischen Union am 03.06.2003 erlassenen Richtlinie im Bereich der Besteuerung von Zinserträgen (Richtlinie 2003/48/EG des Rates) oder einer anderen Richtlinie der Europäischen Union zur Besteuerung privater Zinserträge, die die Beschlüsse der ECOFIN-Versammlung vom 27.11.2000 umsetzen, einbehalten oder abgezogen wurden, oder aufgrund von Rechts- und Verwaltungsvorschriften, welche zur Umsetzung dieser Richtlinien erlassen wurden, oder
- (i) diese von einer Zahlstelle einbehalten oder abgezogen werden, wenn die Zahlung von einer anderen Zahlstelle in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union ohne den Einbehalt oder Abzug hätte vorgenommen werden können, oder
- (j) ihnen ein Anleihegläubiger nicht unterläge, sofern er zumutbarerweise Steuerfreiheit oder eine Steuererstattung oder eine Steuervergütung hätte erlangen können, oder
- (k) diese aufgrund einer Gesetzesänderung zu entrichten sind, die im Zusammenhang mit dem Steuerreformgesetz 2015/2016, BGBl I 118/2015, samt entsprechenden Durchführungsbestimmungen, stehen.

### **Allgemeines zur steuerlichen Situation in Österreich und Deutschland**

Die dargestellte steuerrechtliche Beurteilung basiert auf der derzeitigen Gesetzeslage, der herrschenden Verwaltungspraxis sowie der aktuellen höchstgerichtlichen Rechtsprechung. Zukünftige Änderungen der Gesetzeslage (auch mit rückwirkender Geltung), der Rechtsprechung oder der Verwaltungspraxis können nicht ausgeschlossen werden. Es ist darauf hinzuweisen, dass im Rahmen des Steuerreformgesetzes 2015/16, BGBl I 118/2015, welches im Wesentlichen am 01.01.2016 in Kraft treten wird, zahlreiche steuerliche Änderungen in Kraft treten werden. Auf diese wird im Folgenden - ohne Anspruch auf Vollständigkeit - gesondert hingewiesen werden. Darüber hinaus liegt im Zeitpunkt der Erstellung dieses Prospektes der Entwurf eines Abgabenänderungsgesetzes 2015 (AbgÄG 2015) vor, in dem unter anderem eine Neuregelung der öster-

reichischen Wegzugsbesteuerung vorgesehen ist. Ob das AbgÄG 2015 in dieser Form in Kraft tritt, ist noch ungewiss.

Die Folgen aus einer sonstigen Änderung (auch rückwirkend) der Gesetzeslage, der steuerlichen Verwaltungspraxis und der Rechtsprechung sind ausschließlich Risiko des Anlegers und von diesem zu tragen. Eine Haftung für den tatsächlichen Eintritt der dargestellten steuerlichen Konsequenzen kann daher nicht übernommen werden. Diese Zusammenfassung erhebt keinen Anspruch auf umfassende Behandlung aller steuerlichen Aspekte, die für eine Kauf- oder Verkaufsentscheidung hinsichtlich der Teilschuldverschreibungen von Bedeutung sein können, und geht insbesondere nicht auf die individuellen steuerlichen Verhältnisse des einzelnen Anlegers ein. Es wird empfohlen, dass der Anleger zur Klärung der steuerlichen Grundlagen und Auswirkungen dieser Veranlagung auf seine individuelle Steuersituation einen steuerlichen Berater seines Vertrauens konsultiert.

Die Besteuerung der Einkünfte aus Teilschuldverschreibungen ist je nach Typ des Anlegers unterschiedlich. Im Folgenden wird zwischen natürlichen Personen und juristischen Personen, die in Österreich und Deutschland beschränkt oder unbeschränkt steuerpflichtig sind, unterschieden. Auf Sonderfälle wird nicht eingegangen.

Es wird daher potenziellen Käufern der Teilschuldverschreibungen ausdrücklich empfohlen, vor dem Erwerb der Teilschuldverschreibungen die eigenen Berater zu konsultieren und eine eigenständige Beurteilung der steuerlichen Aspekte des Erwerbs, des Haltens, der Veräußerung und einer allfälligen sonstigen Verfügung über die Teilschuldverschreibungen durchzuführen. Die Besteuerung der Einkünfte aus Teilschuldverschreibungen kann je nach Typ des Investors unterschiedlich sein. Im Folgenden kann daher - wie oben erwähnt - nur eine grundsätzliche Darstellung erfolgen. Die Darstellung geht davon aus, dass die Teilschuldverschreibungen öffentlich, dh einem in rechtlicher oder in tatsächlicher Hinsicht unbestimmten Personenkreis, angeboten werden.

Am 24.03.2014 hat die Europäische Kommission die Richtlinie 2014/48/EU angenommen, die - sobald sie umgesetzt ist - den Anwendungsbereich der EU-Zinsrichtlinie erweitern wird. Insbesondere werden die von der EU-Zinsrichtlinie erfassten Zahlungen erweitert, um weitere Einkunftsarten zu erfassen; ebenso wird der Kreis der von der EU-Zinsrichtlinie erfassten Zahlungsempfänger erweitert werden, um auch solche Gesellschaften und vertragliche Vereinbarungen zu erfassen, die derzeit noch nicht unter die EU-Zinsrichtlinie fallen. Die Mitgliedstaaten werden die Bestimmungen der Richtlinie 2014/48/EU bis 01.01.2016 umsetzen müssen, sodass diese Regelungen spätestens am 01.01.2017 gemäß nationalstaatlichem Recht in Kraft stehen und zur Anwendung kommen.

## **Steuerliche Situation in Österreich**

### ***Ertragsteuerliche Rahmenbedingungen in Österreich***

Natürliche Personen, die in Österreich einen Wohnsitz oder ihren gewöhnlichen Aufenthalt haben, unterliegen grundsätzlich mit ihrem gesamten Welteinkommen der Einkommensteuer in Österreich (unbeschränkte Einkommensteuerpflicht). Natürliche Personen, die weder Wohnsitz noch gewöhnlichen Aufenthalt in Österreich haben, unterliegen nur mit bestimmten Inlandseinkünften der Einkommensteuer in Österreich (beschränkte Einkommensteuerpflicht).

Ebenso unterliegen Körperschaften, die in Österreich ihren Sitz oder den Ort ihrer Geschäftsleitung haben, grundsätzlich mit ihrem gesamten Welteinkommen der Körperschaftsteuer in Österreich (unbeschränkte Körperschaftsteuerpflicht). Körperschaften, die in Österreich weder ihren Sitz noch den Ort ihrer Geschäftsleitung haben, unterliegen nur mit bestimmten inländischen Einkünften der Körperschaftsteuer in Österreich (beschränkte Körperschaftsteuerpflicht).

### *In Österreich ansässige Investoren*

Grundsätzlich stellen - seit dem Inkrafttreten des BBG 2011 sowie dem Abgabenänderungsgesetz 2011 - sowohl die laufenden Zinszahlungen als auch realisierte Wertsteigerungen aus der Veräußerung, der Einlösung und der sonstigen Abschichtung von Teilschuldverschreibungen Einkünfte aus Kapitalvermögen dar. Bei realisierten Wertsteigerungen ist der Unterschiedsbetrag zwischen einerseits dem Veräußerungserlös, dem Einlösungs- oder Abschichtungsbetrag und andererseits den Anschaffungskosten, jeweils inklusive anteiliger Stückzinsen, als Einkünfte aus Kapitalvermögen anzusetzen.

Anschaffungsnebenkosten dürfen nicht angesetzt werden, wenn eine Besteuerung zum besonderen Steuersatz von 25% erfolgt und das Wirtschaftsgut (dh die Teilschuldverschreibung) im Privatvermögen gehalten wird. Mit Wirksamkeit ab 01.01.2016 wird dieser besondere Steuersatz auf 27,5% erhöht. Sowohl von den laufenden Zinszahlungen als auch von realisierten Wertsteigerungen werden bei Zufluss über eine inländische auszahlende oder depotführende Stelle von dieser 25% Kapitalertragsteuer ("**KESt**") einbehalten und an die Finanzbehörde abgeführt. Auch der Steuersatz der KESt wird mit Wirksamkeit ab 01.01.2016 auf 27,5% erhöht. Auszahlende Stelle ist bei Einkünften aus der Überlassung von Kapital (laufenden Zinszahlungen) jenes Kreditinstitut bzw die österreichische Niederlassung eines ausländischen Kreditinstituts oder inländische Zweigstelle eines ausländischen Dienstleisters, der aufgrund bestimmter europarechtlicher Vorschriften zur Erbringung von Wertpapierdienstleistungen im Inland berechtigt ist, das dem Investor die Kapitalerträge aus den Teilschuldverschreibungen bei Fälligkeit (oder anteilige Kapitalerträge anlässlich der Veräußerung der Teilschuldverschreibung) auszahlt oder gutschreibt. Bei Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen ist Abzugsverpflichteter die inländische depotführende Stelle oder wenn eine solche nicht vorliegt, die inländische auszahlende Stelle, soweit es sich bei der depotführenden Stelle um eine Betriebsstätte der auszahlenden Stelle oder um ein konzernzugehöriges Unternehmen handelt und die auszahlende Stelle in Zusammenarbeit mit der depotführenden Stelle die Realisierung abwickelt und die Erlöse aus realisierten Wertsteigerungen gutschreibt. Der Abzug der KESt erfolgt grundsätzlich unabhängig vom Steuerstatus des Investors (beschränkte/unbeschränkte Steuerpflicht), sofern die Auszahlung der Erträge durch eine inländische auszahlende Stelle erfolgt. Für Auszahlungen kann ein KESt-Abzug allerdings unter bestimmten Voraussetzungen unterbleiben, wenn bestimmte Nachweise (wie etwa die Unterfertigung einer negativen Wohnsitzerklärung) erbracht werden.

Grundsätzlich gelten auch die Entnahme und das sonstige Ausscheiden der Teilschuldverschreibungen aus dem Depot des Steuerpflichtigen, aber unter bestimmten Umständen auch der Übertrag des Depots zu einem anderen depotführenden Kreditinstitut, als Veräußerung. Werden diesbezüglich bestimmte Meldepflichten erfüllt, führt dies jedoch nicht in allen Fällen zur Besteuerung. Darüber hinaus kommt es bei einer Verlegung des Wohnsitzes durch den Steuerpflichtigen ins Ausland (bzw bei Eintritt eines sonstigen Umstandes, der zu einem Verlust des österreichischen Besteuerungsrechts führt) zu einer Veräußerungsfiktion (Wegzugsbesteuerung)

hinsichtlich der Teilschuldverschreibungen. Bei Wegzug in einen anderen Mitgliedstaat der EU oder bestimmte EWR-Staaten besteht nach der derzeitigen Rechtslage die Möglichkeit eines Steueraufschubs. Ab dem Jahr 2016 wird es dabei jedoch Einschränkungen geben. Im Entwurf des AbgÄG 2015 ist jedoch zukünftig, konkret mit Wirksamkeit ab 01.01.2016, eine sofortige Besteuerung unter möglicher Inanspruchnahme einer Zahlung in sieben jährlichen Teilbeträgen vorgesehen.

### ***Natürliche Personen***

In Österreich unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen, die Teilschuldverschreibungen im Privatvermögen halten, unterliegen mit den Einkünften hieraus, zu denen neben den laufenden Zinszahlungen auch realisierte Wertsteigerungen aus der Veräußerung, Einlösung oder sonstigen Abschichtung der Teilschuldverschreibungen zählen, der Einkommensteuer. Werden diese Einkünfte über eine inländische auszahlende oder depotführende Stelle ausbezahlt, unterliegen sie der KEST im Ausmaß von 25% (ab 01.01.2016: 27,5%). Dieser KEST-Abzug entfaltet grundsätzlich Endbesteuerungswirkung, das heißt, dass über den Abzug von KEST hinaus keine weitere Erklärungspflicht besteht. Erfolgt die Auszahlung der Einkünfte aus Kapitalvermögen über eine ausländische auszahlende Stelle an eine im Inland unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Person, so unterliegen sämtliche zugeflossenen Kapitaleinkünfte beim Investor im Veranlagungsweg der Einkommensteuer zum besonderen Steuersatz von 25% (ab 01.01.2016: 27,5%). Sie sind bei der Berechnung der Einkommensteuer des Investors weder beim Gesamtbetrag der Einkünfte noch beim Einkommen zu berücksichtigen.

Der Abzug von Aufwendungen oder Werbungskosten, die mit im Privatvermögen von natürlichen Personen gehaltenen Teilschuldverschreibungen in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang stehen, ist nicht zulässig.

Ein Verlustausgleich ist im außerbetrieblichen Bereich nur eingeschränkt mit gewissen Kapitaleinkünften möglich. Durch das BBG 2012 wurde per 01.01.2013 eine zwingende Verlustausgleichsregelung dergestalt eingeführt, wonach die inländische depotführende Stelle verpflichtet ist, einen (laufenden) Verlustausgleich nach Maßgabe des § 27 Abs 8 EStG sowie § 93 Abs 6 EStG für sämtliche Depots des Steuerpflichtigen durchzuführen. Darüber hinaus sieht das EStG weiterhin eine Verlustausgleichsoption im Rahmen der Einkommensteueranmeldung des Investors, etwa für Depots bei verschiedenen Kreditinstituten, vor. Ein Verlustvortrag ist im privaten Bereich nicht möglich.

Halten in Österreich unbeschränkt steuerpflichtige natürliche Personen Teilschuldverschreibungen im Betriebsvermögen, so unterliegen auch in diesem Fall die Einkünfte hieraus (dh laufende Zinszahlungen und realisierte Wertsteigerungen aus der Veräußerung, Einlösung oder sonstigen Abschichtung der Teilschuldverschreibungen) der Einkommensteuer. Bei Auszahlung über eine inländische auszahlende oder depotführende Stelle kommt es - wie oben beschrieben - zum Abzug der KEST in Höhe von 25% (ab 1.1.2016: 27,5%). Endbesteuerungswirkung entfaltet dieser KEST-Abzug nur hinsichtlich der Einkünfte aus der Überlassung von Kapital (dh der laufenden Zinszahlungen), nicht jedoch für die Einkünfte aus realisierten Wertsteigerungen, die in der Einkommensteuererklärung des Investors angegeben werden müssen, nichtsdestotrotz aber einem Sondersteuersatz von 25% (ab 01.01.2016: 27,5%) unterliegen (sofern nicht ein Schwerpunkt der betrieblichen Tätigkeit in der Erzielung von Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen von Kapitalvermögen und aus Derivaten liegt). Werden die Einkünfte aus Kapi-

talvermögen im Ausland bezogen (ausländische depotführende bzw. auszahlende Stelle), dann sind diese Einkünfte in der Einkommensteuererklärung des Investors anzugeben und unterliegen ebenso dem Sondersteuersatz von 25% (ab 01.01.2016: 27,5%). Der Ausgleich von Verlusten ist im betrieblichen Bereich insoweit möglich, als Teilwertabschreibungen sowie Verluste aus der Veräußerung, Einlösung oder sonstigen Abschichtung von Teilschuldverschreibungen vorrangig mit positiven Einkünften aus realisierten Wertsteigerungen von sondersteuersatzpflichtigen Wirtschaftsgütern im Sinn des § 27 Abs 3 (und 4) EStG sowie mit Zuschreibungen derartiger Wirtschaftsgüter zu verrechnen sind. Ein verbleibender Verlust kann zur Hälfte mit den übrigen Einkünften des Steuerpflichtigen verrechnet werden. Ein verbleibender Überhang geht in den Verlustvortrag ein.

Ist der Durchschnittssteuersatz des Steuerpflichtigen nach dem progressiven Einkommensteuertarif geringer als 25% (ab 01.01.2016: 27,5%), kann der Investor die Regelbesteuerungsoption nach § 27a Abs 5 EStG ausüben. In diesem Fall werden sämtliche Einkünfte aus Kapitalvermögen des Steuerpflichtigen mit dessen individuellen progressiven Einkommensteuersatz besteuert, die einbehaltene KEST auf die Einkommensteuer angerechnet und der übersteigende Betrag rückerstattet. Im Übrigen gelten die obigen Ausführungen sinngemäß.

### ***Körperschaften***

Werden die Teilschuldverschreibungen von einer im Inland unbeschränkt steuerpflichtigen Kapitalgesellschaft gehalten, unterliegen die Einkünfte aus den Teilschuldverschreibungen der Körperschaftsteuer von 25%.

Inländische Einkünfte aus Teilschuldverschreibungen unterliegen einer KEST von 25% (ab 01.01.2016: 27,5%), die keine Endbesteuerungswirkung entfaltet und auf die eigene Körperschaftsteuerschuld der Kapitalgesellschaft angerechnet wird. Bei Abgabe einer Befreiungserklärung im Sinne des § 94 Z 5 EStG durch die empfangende Kapitalgesellschaft unterbleibt der KEST-Abzug bereits an der Quelle. Für Kapitalgesellschaften als Investor gelten die Einschränkungen zum Verlustausgleich nicht. Ein Verlust aus Einkünften aus Kapitalvermögen kann auch mit anderen Einkünften der Kapitalgesellschaft ausgeglichen werden. Ein Verlustvortrag in spätere Veranlagungszeiträume ist nach den allgemeinen Bestimmungen zulässig. Ebenso besteht für Kapitalgesellschaften im Regelfall kein Abzugsverbot für Aufwendungen in unmittelbarem wirtschaftlichem Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen.

Österreichische (nicht gemeinnützige) Privatstiftungen, die die Voraussetzungen des § 13 Abs 6 KStG erfüllen und die Teilschuldverschreibungen im Privatvermögen halten, unterliegen mit den laufenden Zinszahlungen als auch mit den realisierten Wertsteigerungen aus der Veräußerung, Einlösung oder sonstigen Abschichtung der Teilschuldverschreibungen der Zwischenbesteuerung von 25%. Dabei gelten grundsätzlich die Ausführungen zur Behandlung von Teilschuldverschreibungen im Privatvermögen von natürlichen Personen sinngemäß. Die Ausführungen zum Verlustausgleich gelten mit der Besonderheit, dass dieser im Rahmen der Körperschaftsteuererklärung von der Privatstiftung stets selbst vorzunehmen ist. Die Zwischensteuerpflicht entfällt in jenem Umfang, in dem im Veranlagungszeitraum KEST-pflichtige Zuwendungen an Begünstigte getätigt werden.

Übersteigen die KEST-pflichtigen Zuwendungen die zwischensteuerpflichtigen Erträge ist im Ausmaß des Differenzbetrags eine Gutschrift der Zwischensteuer möglich, sofern eine Deckung im Evidenzkonto der Privatstiftung gegeben ist.

### ***Nicht in Österreich ansässige Investoren***

Für Investoren, die in Österreich mangels Wohnsitzes, gewöhnlichen Aufenthalts, Sitz oder Ort der Geschäftsleitung – bzw bei denen die Erträge nicht einer Betriebsstätte in Österreich zurechenbar sind – nur beschränkt steuerpflichtig sind, unterliegen grundsätzlich gemäß § 98 Abs 1 Z 5 EStG nicht der Besteuerung in Österreich. Der KEST-Abzug entfällt im Regelfall, wenn sich die Teilschuldverschreibungen auf dem Depot eines österreichischen Kreditinstituts befinden und die Ausländereigenschaft der auszahlenden Stelle nachgewiesen oder glaubhaft gemacht wird. Sind die Erträge einer österreichischen Betriebsstätte zurechenbar, gelten die Ausführungen unter der Überschrift "In Österreich ansässige Investoren" sinngemäß. Im Falle einer ausländischen depotführenden und kuponanzahlenden Stelle wird keine österreichische Kapitalertragsteuer einbehalten. Im Übrigen sind ertragsteuerliche Konsequenzen im Ausland individuell zu klären.

### ***EU-Quellensteuer***

Das EU-Quellensteuergesetz (EU-QuStG) sieht in Umsetzung der Richtlinie 2003/48/EG des Rates vom 03.06.2003 im Bereich der Besteuerung von Zinserträgen die Erhebung einer EU-Quellensteuer (die "**EU-Zinsrichtlinie**") vor. Der EU-Quellensteuer unterliegen unter anderem Zinsen aus Anleihen, die eine österreichische Zahlstelle an einen wirtschaftlichen Eigentümer, der eine natürliche Person ist, mit Wohnsitz in einem anderen EU-Mitgliedstaat (oder in bestimmten abhängigen oder assoziierten Gebieten) zahlt oder zu dessen Gunsten einzieht. EU-Quellensteuer ist insbesondere für Zinszahlungen auf Teilschuldverschreibungen einzubehalten und beträgt 35%.

Die Einbehaltung der EU-Quellensteuer kann jedoch dadurch vermieden werden, dass der wirtschaftliche Eigentümer der Zahlstelle eine Bescheinigung gemäß § 10 EU-QuStG seines ausländischen Wohnsitzfinanzamtes vorlegt, die Name, Anschrift, Steuer- oder sonstige Identifizierungsnummer oder in Ermangelung einer solchen Geburtsdatum und -ort des wirtschaftlichen Eigentümers, Name und Anschrift der Zahlstelle, die Kontonummer des wirtschaftlichen Eigentümers oder in Ermangelung einer solchen das Kennzeichen des Wertpapiers enthält.

### ***Erbschafts- und Schenkungssteuer***

Erbschafts- und Schenkungssteuer wird in Österreich für ab dem 01.08.2008 verwirklichte Tatbestände nicht mehr erhoben. An die Stelle der Erbschafts- und Schenkungssteuer trat mit 01.08.2008 das Schenkungsmeldegesezt. Demnach besteht eine Anzeigepflicht für Schenkungen unter Lebenden von Bargeld, Kapitalforderungen, Anteilen an Kapitalgesellschaften und Personenvereinigungen, Betrieben, beweglichem körperlichen Vermögen und immateriellen Vermögensgegenständen. Die Meldeverpflichtung besteht dann, wenn der Geschenkgeber und/oder der Erwerber im Zeitpunkt des Erwerbs einen Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt in Österreich hat. Bei juristischen Personen sind der Sitz oder Ort der Geschäftsleitung im Inland maßgeblich. Von der Anzeigepflicht befreit sind Schenkungen zwischen nahen Angehörigen, wenn der gemeine Wert aller Schenkungen innerhalb eines Jahres EUR 50.000 nicht

übersteigt sowie Schenkungen zwischen anderen Personen, wenn der gemeine Wert aller Schenkungen innerhalb eines Zeitraumes von fünf Jahren insgesamt EUR 15.000 nicht übersteigt. Darüber hinaus sind unentgeltliche Zuwendungen an Stiftungen im Sinn des Stiftungseingangssteuergesetzes von der Anzeigepflicht ausgenommen. Die Meldeverpflichtung löst keine Besteuerung der Schenkung in Österreich aus. Eine vorsätzliche Verletzung der Anzeigepflicht stellt jedoch eine Finanzordnungswidrigkeit dar, die mit einer Geldstrafe von bis zu 10% des gemeinen Wertes des geschenkten Vermögens geahndet wird.

Darüber hinaus unterliegen bestimmte unentgeltliche Zuwendungen an (österreichische oder ausländische) privatrechtliche Stiftungen und damit vergleichbare Vermögensmassen der Stiftungseingangssteuer nach dem Stiftungseingangssteuergesetz. Eine Steuerpflicht besteht, wenn der Zuwendende und/oder der Erwerber im Zeitpunkt der Zuwendung einen Wohnsitz oder den gewöhnlichen Aufenthalt in Österreich haben. Bei juristischen Personen sind Sitz oder Ort der Geschäftsleitung im Inland maßgeblich. Ausnahmen von der Steuerpflicht bestehen für Zuwendungen von Todes wegen, vor allem von Bankeinlagen, öffentlich platzierten Anleihen und Anteilen an in- und ausländischen Kapitalgesellschaften (wenn der Zuwendende weniger als 1% am gesamten Nennkapital der Gesellschaft beteiligt war). Der Steuersatz beträgt grundsätzlich 2,5%, in speziellen Fällen erhöht er sich jedoch auf 25%. Als Bemessungsgrundlage der Stiftungseingangssteuer ist der gemeine Wert des zugewendeten Vermögens abzüglich Schulden und Lasten, die in wirtschaftlicher Beziehung zum zugewendeten Vermögen stehen, heranzuziehen.

#### *Verantwortung für die Einbehaltung der Steuern an der Quelle*

Die Emittentin übernimmt keine Verpflichtung für die Einbehaltung der Steuern an der Quelle. Vielmehr wird die Kapitalertragsteuer von der jeweiligen Depotbank einbehalten.

### **Steuerliche Situation in Deutschland**

#### ***Einkommensbesteuerung***

#### ***In Deutschland ansässige Inhaber von Teilschuldverschreibungen im Privatvermögen***

##### *Besteuerung von Zinsen - materielles Recht*

Werden die Teilschuldverschreibungen von einer natürlichen Person im Privatvermögen gehalten, die in Deutschland ihren Wohnsitz oder gewöhnlichen Aufenthalt hat, unterliegen Zinszahlungen auf die Teilschuldverschreibungen grundsätzlich der deutschen Einkommensteuer mit einem Steuersatz von 25% und gegebenenfalls der Kirchensteuer. Auf die Einkommensteuer wird zusätzlich ein Solidaritätszuschlag in Höhe von 5,5% der auf die Zinsen entfallenden Einkommensteuer erhoben.

Von den Einkünften aus Kapitalvermögen können grundsätzlich bis auf den Sparer-Pauschbetrag in Höhe von EUR 801 (EUR 1.602 bei zusammen veranlagten Ehegatten) keine Werbungskosten abgezogen werden.

##### *Besteuerung von Zinsen im Privatvermögen - Einbehalt von Kapitalertragsteuer*

Werden die Teilschuldverschreibungen in einem Wertpapierdepot verwahrt oder verwaltet, das

der Inhaber bei einem inländischen Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstitut (oder bei einer inländischen Zweigniederlassung eines deutschen oder ausländischen Kredit- oder Finanzdienstleistungsinstituts), oder einem inländischen Wertpapierhandelsunternehmen oder einer inländischen Wertpapierhandelsbank (oder bei einer inländischen Zweigniederlassung eines deutschen oder ausländischen Wertpapierhandelsunternehmens oder einer Wertpapierhandelsbank), unterhält - jeweils die "deutsche auszahlende Stelle" -, wird Kapitalertragsteuer im Wege des Steuerabzugs von der Bruttozinszahlung durch die deutsche auszahlende Stelle erhoben (Kapitalertragsteuer).

Die Kapitalertragsteuer beträgt grundsätzlich 25% (zuzüglich 5,5% Solidaritätszuschlag, das heißt insgesamt 26,375% und gegebenenfalls Kirchensteuer).

Grundsätzlich wird keine Kapitalertragsteuer einbehalten, wenn der Inhaber der Teilschuldverschreibungen eine natürliche Person ist (i) deren Teilschuldverschreibungen nicht zum Betriebsvermögen gehören und (ii) für die ein Freistellungsauftrag bei der deutschen auszahlenden Stelle erteilt ist, aber nur soweit die Summe der Zinseinkünfte aus den Teilschuldverschreibungen zusammen mit anderen Kapitaleinkünften den maximalen Freistellungsbetrag des Freistellungsauftrages nicht überschreitet. Ebenso wird keine Kapitalertragsteuer abgezogen, wenn der Inhaber bei der deutschen auszahlenden Stelle eine Nichtveranlagungs-Bescheinigung des zuständigen Wohnsitzfinanzamtes eingereicht hat.

Die von der deutschen auszahlenden Stelle einbehaltene Steuer erfüllt grundsätzlich die individuelle Steuerschuld des Privatinvestors, das heißt, dass die Zinsen nicht mehr in der persönlichen Einkommensteuererklärung angegeben werden müssen. Damit kommt der einbehaltenen Kapitalertragsteuer grundsätzlich abgeltende Wirkung zu. Dieser Grundsatz unterliegt jedoch verschiedenen Ausnahmen, deren Vorliegen insbesondere dann zu prüfen ist, wenn der Inhaber der Teilschuldverschreibungen gleichzeitig Gesellschafter der Emittentin oder eine der Emittentin "nahestehende" Person ist.

Die auf die Kapitalertragsteuer entfallende Kirchensteuer wird auf Antrag des Steuerpflichtigen als Zuschlag zur Kapitalertragsteuer von der deutschen auszahlenden Stelle erhoben. Wird ein Antrag auf Erhebung der Kirchensteuer als Zuschlag zur Kapitalertragsteuer nicht gestellt, muss eine Veranlagung der Kirchensteuer auf die Kapitalerträge durchgeführt werden. Das bedeutet, dass die einbehaltene Kapitalertragsteuer in diesem Fall keine abgeltende Wirkung hat.

Der Inhaber der Teilschuldverschreibungen kann unter bestimmten Voraussetzungen für seine gesamten Kapitaleinkünfte zur Einkommensteuererklärung optieren (sogenanntes Veranlagungswahlrecht). Dies kann insbesondere in denjenigen Fällen vorteilhaft sein, in denen Verluste aus Kapitalvermögen bei anderen Banken vorliegen, der Sparerpauschbetrag nicht ausgeschöpft wurde oder aber der persönliche Einkommensteuersatz unter dem der Abgeltungsteuer liegt. Im letzteren Fall wird auf die Zinszahlungen der persönliche Einkommensteuersatz angewendet. Bei entsprechender Antragsstellung führt das für den Anlagegläubiger zuständige Veranlagungsfinanzamt eine Prüfung durch, ob die Veranlagung tatsächlich günstiger ist.

Falls keine deutsche Kapitalertragsteuer einbehalten wurde (etwa weil keine deutsche auszahlende Stelle in den Zahlungsprozess einbezogen ist) müssen die Zinseinkünfte im Rahmen der persönlichen Einkommensteuererklärung angegeben werden, und die Einkommensteuer für Einkünfte aus Kapitalvermögen wird dann im Veranlagungsverfahren erhoben. Der Steuersatz

für Einkünfte aus Kapitalvermögen beträgt 25% - falls eine Ausnahme vom Abgeltungsteuersatz zB der Inhaber der Teilschuldverschreibungen ist gleichzeitig Gesellschafter der Emittentin oder eine der Emittentin "nahestehende" Person nicht zutrifft - zuzüglich Solidaritätszuschlag von 5,5% und eventuell Kirchensteuer.

#### *Besteuerung von Veräußerungsgewinnen im Privatvermögen - materielles Recht*

Grundsätzlich gilt auch für die Besteuerung etwaiger Veräußerungsgewinne das oben zur Besteuerung von Zinsen Gesagte entsprechend.

Anschaffungsnebenkosten und Werbungskosten, die im unmittelbaren sachlichen Zusammenhang mit der Veräußerung oder der Einlösung anfallen (Veräußerungskosten), können jedoch grundsätzlich als gewinnmindernde Posten abgezogen werden.

Verluste aus der Veräußerung oder der Einlösung der Teilschuldverschreibungen können nur mit anderen Einkünften aus Kapitalvermögen verrechnet werden. Nicht genutzte Verluste eines Jahres können in zukünftige Veranlagungszeiträume vorgetragen werden. (Ein Verlustrücktrag in vorangehende Jahre ist nicht möglich).

#### *Besteuerung von Veräußerungsgewinnen im Privatvermögen - Einbehalt von Kapitalertragsteuer*

Grundsätzlich gilt auch für die Besteuerung etwaiger Veräußerungsgewinne das oben im Abschnitt "Besteuerung von Zinsen im Privatvermögen - Einbehalt von Kapitalertragsteuer" Gesagte entsprechend.

Werden die Teilschuldverschreibungen in einem Wertpapierdepot verwahrt oder verwaltet, das der Inhaber bei einer deutschen auszahlenden Stelle (wie oben definiert) unterhält, dann wird die Kapitalertragsteuer grundsätzlich im Wege des Steuerabzugs vom Unterschiedsbetrag zwischen dem Einlösungsbetrag (oder dem Erlös aus der Veräußerung) und dem Ausgabekurs (oder dem Kaufpreis) der Teilschuldverschreibungen nach Abzug der Anschaffungsnebenkosten und aller unmittelbar mit der Veräußerung in Zusammenhang stehender Kosten erhoben. Werden die Teilschuldverschreibungen erst nach ihrem Erwerb in ein Wertpapierdepot der deutschen auszahlenden Stelle übertragen, und wurden keine Anschaffungsdaten an die auszahlende Stelle durch die vorhergehende Verwahrstelle des Inhabers der Teilschuldverschreibungen nachgewiesen, wird Kapitalertragsteuer auf 30% der Erlöse aus der Veräußerung, Abtretung oder Einlösung der Teilschuldverschreibungen erhoben (Ersatzbemessungsgrundlage). Der Nachweis der Anschaffungskosten im Kapitalertragsteuerabzugsverfahren ist nur bei einem Übertrag von einer deutschen auszahlenden Stelle oder von einem in der EU, dem EWR oder in einem Vertragsstaat der Zinsrichtlinie (Schweiz) ansässigen Institut möglich. Die Korrektur des Kapitalertrags nach Anwendung einer Ersatzbemessungsgrundlage erfolgt grundsätzlich im Rahmen der Veranlagung. Ausnahmen von der Erhebung der Kapitalertragsteuer finden wie oben ausgeführt hier ebenso Anwendung.

#### *Besteuerung von Zinszahlungen und Veräußerungsgewinnen im Betriebsvermögen - materielles Recht*

Zinszahlungen auf die Teilschuldverschreibungen und Veräußerungsgewinne aus der Veräußerung oder der Einlösung der Teilschuldverschreibungen, die von im Inland ansässigen natürli-

chen Personen oder Körperschaften (einschließlich über eine Personengesellschaft) im Betriebsvermögen gehalten werden, unterliegen grundsätzlich der deutschen Einkommen- oder Körperschaftsteuer (zu den jeweils anwendbaren Steuersätzen zuzüglich Solidaritätszuschlag und bei natürlichen Personen auch gegebenenfalls zuzüglich Kirchensteuer).

Die Zinszahlungen und Veräußerungsgewinne unterliegen ebenfalls der Gewerbesteuer, wenn die Teilschuldverschreibungen zu einem gewerbesteuerlichen Betrieb gehören. Im Fall einer natürlichen Person kann die Gewerbesteuer jedoch – abhängig vom Gewerbesteuerhebesatz und den besonderen Umständen des Investors – in der Regel teilweise oder vollständig auf ihre persönliche Einkommensteuerschuld angerechnet werden.

### ***Besteuerung von Zinszahlungen und Veräußerungsgewinnen im Betriebsvermögen - Einbehalt von Kapitalertragsteuer***

Werden die Teilschuldverschreibungen in einem Wertpapierdepot verwahrt oder verwaltet, das der Inhaber bei einer deutschen auszahlenden Stelle unterhält, erhebt die deutsche auszahlende Stelle grundsätzlich ebenso eine Kapitalertragsteuer von 25% (zuzüglich Solidaritätsbeitrag von 5,5%) auf Zinszahlungen und Veräußerungsgewinne. In diesen Fällen hat der Steuereinbehalt aber keine abgeltende Wirkung für die Einkommensteuer- bzw Körperschaftsteuerschuld des Investors wie unter bestimmten Voraussetzungen im Falle der natürlichen Personen. Vielmehr wird die Kapitalertragsteuer als Vorauszahlung mit der persönlichen Einkommensteuer- oder Körperschaftsteuerschuld und dem Solidaritätszuschlag des Inhabers der Teilschuldverschreibungen verrechnet (und im Fall einer Überzahlung zurückerstattet).

Die deutsche auszahlende Stelle nimmt unter bestimmten Voraussetzungen zB keinen Steuereinbehalt vor im Fall (i) von Veräußerungsgewinnen, die eine in Deutschland unbeschränkt steuerpflichtige Körperschaft erzielt, und (ii) auf Antrag auf Veräußerungsgewinne von natürlichen Personen und Personengesellschaften, die die Teilschuldverschreibungen im Betriebsvermögen halten.

### ***Erbschaft- und Schenkungsteuer***

Die Übertragung von Teilschuldverschreibungen auf eine andere Person im Wege der Erbfolge oder Schenkung unterliegt grundsätzlich der deutschen Erbschaft- und Schenkungsteuer (vorbehaltlich insbesondere etwaiger persönlicher Freibeträge), wenn:

(i) der Erblasser, der Schenker, der Erbe, der Beschenkte oder ein sonstiger Begünstigter zur Zeit der Übertragung des Vermögens seinen Wohnsitz, gewöhnlichen Aufenthalt, oder im Fall einer Körperschaft, Personenvereinigung oder Vermögensmasse, seinen Sitz oder seine Geschäftsleitung im Inland hat, oder

(ii) die Teilschuldverschreibungen des Erblassers oder Schenkers zu einem Betriebsvermögen gehören, welches in Deutschland einer Betriebsstätte oder einem ständigen Vertreter zugeordnet ist. Besondere Regelungen gelten für bestimmte außerhalb Deutschlands lebende deutsche Staatsangehörige (erweitert beschränkt Steuerpflichtige).

## ***Andere Steuern***

Beim Erwerb, der Veräußerung oder anderen Formen der Übertragung von Teilschuldverschreibungen fällt derzeit keine Kapitalverkehrssteuer, Umsatzsteuer, Stempelsteuer oder ähnliche Steuern oder öffentliche Abgaben in Deutschland an. Ein Unternehmer kann jedoch unter bestimmten Voraussetzungen hinsichtlich des (an sich umsatzsteuerfreien) Verkaufs der Teilschuldverschreibungen zur Umsatzsteuer optieren. Vermögensteuer wird in Deutschland derzeit nicht erhoben.

## ***Im Ausland ansässige Inhaber von Teilschuldverschreibungen***

Zinsen und Veräußerungsgewinne aus den Teilschuldverschreibungen von Anlegern, die nicht in Deutschland steueransässig sind (dh Personen, die weder ihren Wohnsitz, gewöhnlichen Aufenthalt, Sitz oder ihre Geschäftsleitung in Deutschland haben) unterliegen grundsätzlich nicht der deutschen Einkommensbesteuerung und keinem Kapitalertragsteuereinbehalt, es sei denn, die Teilschuldverschreibungen sind Teil des Betriebsvermögens einer deutschen Betriebsstätte des Anlegers oder einem deutschen ständigen Vertreter des Investors zugeordnet, oder die Einkünfte aus den Teilschuldverschreibungen stellen in sonstiger Weise Einkünfte aus deutschen Quellen dar und unterliegen damit der beschränkten Steuerpflicht in Deutschland (beispielsweise Einkünfte aus der Vermietung und Verpachtung von in Deutschland belegen Grundbesitz).

Die Besteuerung von Zinszahlungen und sonstigen Leistungen im Zusammenhang mit der Anleihe im Ansässigkeitsstaat des Anlegers richtet sich jeweils nach dem für den Zinsempfänger geltenden nationalen Steuerrecht, gegebenenfalls unter Berücksichtigung eines Doppelbesteuerungsabkommens. Die steuerlichen Folgen, die eine Investition in die Teilschuldverschreibungen für Anleger nach dem Recht eines anderen Staates als Deutschland haben könnte, sind nicht Bestandteil dieser Ausführungen. Insbesondere ausländischen Anlegern wird empfohlen, rechtzeitig vor der Investition in die Teilschuldverschreibungen den Rat eines auf das Recht seines Ansässigkeitsstaates spezialisierten Steuerberaters einzuholen.

## ***EU-Quellensteuer***

Gemäß der europäischen Richtlinie 2003/48/EG (die "**EU-Zinsrichtlinie**") muss jeder EU-Mitgliedstaat den zuständigen Behörden eines anderen Mitgliedstaates Einzelheiten über die Zahlung von Zinsen und ähnlichen Beträgen durch eine Zahlstelle (wie in der Richtlinie definiert) in seinem Hoheitsgebiet mitteilen, wenn der wirtschaftliche Eigentümer solcher Beträge in dem anderen Mitgliedstaat ansässig ist. Während einer Übergangszeit kann Österreich sich dafür entscheiden, stattdessen bei Zinszahlungen im Sinne der EU-Zinsrichtlinie Quellensteuer einzubehalten. Diese wurde zum 01.07.2011 von 20% auf 35% angehoben. Für Belgien gilt dieselbe Übergangszeit. Belgien hat sich aber dafür entschieden, ab 01.01.2010 zum Informationsaustausch nach der Zinsrichtlinie überzugehen statt Quellensteuer einzubehalten. Die deutsche Bundesregierung hat die EU-Zinsrichtlinie mit der Zinsinformationsverordnung vom 26.01.2004 umgesetzt. Diese Bestimmungen gelten seit dem 01.07.2005.

Die Emittentin übernimmt keine Verantwortung für die Einbehaltung und Zahlung einer allenfalls anfallenden EU Quellensteuer.

## *Verantwortung für die Einbehaltung der Steuern an der Quelle*

Die Emittentin übernimmt keine Verpflichtung für die Einbehaltung der Steuern an der Quelle. Vielmehr wird die Kapitalertragsteuer im Fall der Verpflichtung zur Einbehaltung und Abführung der Kapitalertragsteuer (einschließlich Solidaritätszuschlag) von der jeweiligen Depotbank einbehalten.

## **5. BEDINGUNGEN UND VORAUSSETZUNGEN FÜR DAS ANGEBOT**

### **5.1 Angebotsstatistiken, erwarteter Zeitplan und erforderliche Maßnahmen für die Antragstellung**

#### **5.1.1 Bedingungen**

Das Angebot der Teilschuldverschreibungen unterliegt der im Übernahmevertrag festgesetzten Bedingung, dass der Bookrunner bis zum Valutatag vom Übernahmevertrag zurücktreten kann, wenn eine Änderung in den nationalen oder internationalen, finanzwirtschaftlichen, politischen, rechtlichen oder steuerlichen Bedingungen oder eine Katastrophen- oder Notfallsituation eingetreten ist, die nach Ansicht des Bookrunners eine wesentliche Verminderung des Marktkurses oder des Wertes der Teilschuldverschreibungen verursacht hat oder verursachen könnte.

Sofern der Bookrunner vom Übernahmevertrag zurücktritt, wird das Angebot der Teilschuldverschreibungen nicht stattfinden oder, sofern das Angebot zu diesem Zeitpunkt bereits begonnen hat, wird das Angebot aufgehoben. Jegliche Zuteilung an die Anleger wird unwirksam und die Anleger haben keinen Anspruch auf die Lieferung der Teilschuldverschreibungen. In diesem Fall erfolgt keine Lieferung von Teilschuldverschreibungen durch die Zahlstelle an die Anleger.

Sobald eine Überzeichnung im Rahmen des "Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität" vorliegt, erfolgt die Zuteilung der im letzten Zeitabschnitt bei der Zeichnungsfunktionalität der Frankfurter Wertpapierbörse eingegangenen Zeichnungsangebote nach Abstimmung mit der Emittentin durch den Bookrunner.

#### **5.1.2 Gesamtsumme der Emission**

Die Emittentin gibt Teilschuldverschreibungen im Nominale von bis zu EUR 75.000.000,00 mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 100.000.000,00. Es ist beabsichtigt, den gesamten Nominalbetrag der Teilschuldverschreibungen zur Zeichnung anzubieten.

Die Emittentin stellt den Anlegern keine Kosten in Rechnung.

Anlegern, die Teilschuldverschreibungen zeichnen, können übliche Spesen und Gebühren von ihren jeweiligen Kreditinstituten vorgeschrieben werden

#### **5.1.3 Dauer des Angebots und Antragsverfahren**

Das Angebot besteht aus (i) einem öffentlichen Angebot in Österreich und Deutschland und (ii) einem öffentlichen Angebot über die Zeichnungsfunktionalität der Frankfurter Wertpapierbörse im XETRA-Handelssystem für die Sammlung und Abwicklung von Zeichnungsaufträgen (die

**"Zeichnungsfunktionalität") (das "Öffentliche Angebot über die Zeichnungsfunktionalität").**

Es ist beabsichtigt, die Teilschuldverschreibungen voraussichtlich zwischen dem 26.11.2015 (einschließlich) und dem 04.12.2015, 12.00 Uhr öffentlich in Österreich und Deutschland und außerhalb dieser Staaten im Rahmen einer Privatplatzierung zur Zeichnung anzubieten. Die Teilschuldverschreibungen dürfen jedoch weder in den Vereinigten Staaten noch für oder auf Rechnung von U.S. Personen oder anderen Personen, die in Australien, Kanada oder Japan ansässig sind, angeboten oder verkauft werden. Die Emittentin behält sich das Recht vor, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden. Die Emittentin behält sich eine Verkürzung oder Verlängerung der Zeichnungsfrist vor, was einen Nachtrag zum Prospekt auslösen würde. Eine vorzeitige Beendigung ist insbesondere dann erforderlich, wenn die Teilschuldverschreibungen bereits vor Ende der Zeichnungsfrist ausverkauft sind. Valutatag ist der 09.12.2015.

Jeder interessierte Investor, der beabsichtigt, die Teilschuldverschreibungen in Österreich oder Deutschland zu zeichnen, kann ab Beginn der angegebenen Zeichnungsfrist bei seiner jeweiligen Depotbank in Österreich oder Deutschland – das ist jenes Kreditinstitut in Österreich oder Deutschland, bei dem der interessierte Investor sein Wertpapierdepot eingerichtet hat – einen entsprechenden Antrag auf Zeichnung der Teilschuldverschreibungen stellen. Außerdem besteht die Möglichkeit, Teilschuldverschreibungen über die Zeichnungsfunktionalität zu zeichnen (siehe dazu unten). Zur Methode und den Fristen für die Bedienung der Wertpapiere und ihre Lieferung in Österreich und Deutschland siehe auch Punkt 5.1.6. des 2. Teils dieses Prospektes (Wertpapierbeschreibung für Schuldtitel).

Die Emission der Teilschuldverschreibungen wird Anlegern durch Einschaltungen in Printmedien, Presseausendungen sowie durch persönliche Ansprache von Kunden von Kreditinstituten näher gebracht.

Es gibt keine festgelegten Tranchen der Teilschuldverschreibungen für das Angebot. Es gibt keine Mindest- oder Höchstbeträge für Zeichnungsangebote für Teilschuldverschreibungen. Anleger können Zeichnungsangebote jeglicher Höhe beginnend ab dem Nennbetrag einer Teilschuldverschreibung abgeben.

Die Emittentin behält sich das Recht vor, den Angebotszeitraum zu verlängern oder zu verkürzen oder das Angebot ganz abzubrechen. Eine vorzeitige Beendigung ist insbesondere dann erforderlich, wenn die Teilschuldverschreibungen bereits vor Ende der Zeichnungsfrist ausverkauft sind. Jede Verkürzung oder Verlängerung des Angebotszeitraums sowie weitere Angebotszeiträume oder die Beendigung des Angebots der Teilschuldverschreibungen wird in einem Nachtrag zu diesem Prospekt veröffentlicht werden.

Solange keine Überzeichnung vorliegt, werden die im Rahmen des Angebots eingegangenen Zeichnungsangebote grundsätzlich vollständig zugeteilt, es sei denn, die Emittentin hat das Angebot zwischenzeitlich vorzeitig abgebrochen.

Für Zwecke der Zeichnungsfunktionalität (wie unten erläutert) wird noch eine Stelle für die Funktion des Orderbuchmanagers bestellt werden.

Eine "Überzeichnung" liegt vor, wenn der Gesamtbetrag (i) der im Wege des Angebots über die Zeichnungsfunktionalität (wie unten definiert) eingestellten und an den Orderbuchmanager

übermittelten Zeichnungsangebote und (ii) der im Wege des Angebots ohne Zeichnungsfunktionalität (wie unten definiert) beim Bookrunner eingegangenen Zeichnungsangebote den Gesamtnennbetrag der angebotenen Teilschuldverschreibungen übersteigt.

Anleger, die am Angebot teilnehmen möchten, müssen ihre Zeichnungsanträge für Teilschuldverschreibungen während des Angebotszeitraums bei einem Kreditinstitut oder Finanzintermediär stellen. Die eingelangten Zeichnungsanträge werden vom Orderbuchmanager im Orderbuch gesammelt. Durch die Annahme der Zeichnungsanträge durch den Orderbuchmanager kommt ein Zeichnungsvertrag über die Teilschuldverschreibungen zustande, der unter der auflösenden Bedingung der Nichtbegebung der Teilschuldverschreibungen steht. Erfüllungstag ist der Valutatag, somit der 09.12.2015.

Anleger, die im Rahmen des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität Zeichnungsangebote für Teilschuldverschreibungen stellen möchten, müssen diese über ihre jeweilige Depotbank während des Angebotszeitraums stellen. Dies setzt voraus, dass die Depotbank (i) als Handelsteilnehmer an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassen ist oder über einen an der Frankfurter Wertpapierbörse zugelassenen Handelsteilnehmer Zugang zum Handel hat, (ii) über einen XETRA-Anschluss verfügt und (iii) zur Nutzung der XETRA-Zeichnungsfunktionalität auf der Grundlage der Nutzungsbedingungen der Frankfurter Wertpapierbörse berechtigt und in der Lage ist ("**Handelsteilnehmer**"). Der Handelsteilnehmer stellt für den Anleger auf dessen Aufforderung Zeichnungsangebote über die Zeichnungsfunktionalität ein. Der Orderbuchmanager für die Frankfurter Wertpapierbörse sammelt in dem Orderbuch die Kaufangebote der Handelsteilnehmer, sperrt das Orderbuch mindestens einmal während des Angebotszeitraums (der Zeitabschnitt zwischen Beginn des Angebots und der ersten Sperrung bzw. zwischen jeder weiteren Sperrung wird nachfolgend jeweils als ein "**Zeitabschnitt**" bezeichnet) und nimmt die in dem jeweiligen Zeitabschnitt eingegangenen Kaufangebote an. Kaufangebote, die nach dem Ende eines Zeitabschnitts eingestellt werden, werden jeweils im nächsten Zeitabschnitt berücksichtigt.

Durch die Annahme der Kaufangebote durch den Orderbuchmanager kommt ein Kaufvertrag über die Teilschuldverschreibungen zustande, der unter der auflösenden Bedingung steht, dass die Teilschuldverschreibungen am Valutatag nicht begeben werden. Erfüllungstag ist der 09.12.2015. Anleger, deren Depotbank kein Handelsteilnehmer ist, können über ihre Depotbank einen Handelsteilnehmer beauftragen, der für den Anleger ein Zeichnungsangebot einstellt und nach Annahme durch den Orderbuchmanager zusammen mit der Depotbank des Anlegers abwickelt.

#### **5.1.4 Reduzierung der Zeichnungen**

Grundsätzlich werden angenommene Zeichnungsaufträge erfüllt. Sofern keine Teilschuldverschreibungen mehr vorhanden sind, werden grundsätzlich auch keine Zeichnungsaufträge mehr angenommen. Solange keine Überzeichnung vorliegt, werden jeweils eingegangenen Zeichnungsangebote grundsätzlich jeweils vollständig zugeteilt.

Sobald eine Überzeichnung im Rahmen des "Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität" vorliegt, erfolgt die Zuteilung der im letzten Zeitabschnitt bei der Zeichnungsfunktionalität der Frankfurter Wertpapierbörse eingegangenen Zeichnungsangebote nach Abstimmung mit der Emittentin durch den Bookrunner.

Davon unabhängig ist die Emittentin zusammen mit dem Bookrunner berechtigt, Zeichnungsangebote zu kürzen oder einzelne Zeichnungen jederzeit zurückzuweisen. Weiters haben sich der Bookrunner und die Emittentin das Recht vorbehalten, die Zeichnungsfrist vorzeitig zu beenden.

Ansprüche in Bezug auf bereits erbrachte Zeichnungsgebühren und im Zusammenhang mit der Zeichnung entstandene Kosten eines Anlegers richten sich allein nach dem Rechtsverhältnis zwischen dem Anleger und dem Kreditinstitut, bei dem er sein Zeichnungsangebot abgegeben hat. Anleger, die Zeichnungsangebote über die Zeichnungsfunktionalität der Frankfurter Wertpapierbörse abgegeben haben, können bei ihrer Depotbank die Anzahl der ihnen zugeteilten Teilschuldverschreibungen erfragen.

#### **5.1.5 Mindest- und Höchstbetrag der Zeichnung**

Der Mindestbetrag der Zeichnung ergibt sich aus der Stückelung der Teilschuldverschreibungen im Nominale von je EUR 1.000,00. Abgesehen davon gibt es weder einen Mindest- noch einen Höchstbetrag der Zeichnung.

#### **5.1.6 Bedienung und Lieferung der Teilschuldverschreibungen**

Die Teilschuldverschreibungen werden an jene Zeichner geliefert, die am Valutatag (oder einem anderen mit der Depotbank jeweils vereinbarten Tag) den entsprechenden Betrag, der für die Zeichnung der Teilschuldverschreibungen notwendig ist, bei der Depotbank zur Verfügung gestellt haben.

Die Depotbank wird in der Folge die entsprechende Anzahl an Teilschuldverschreibungen auf das Wertpapierdepot des Zeichners gutbuchen. Valutatag ist der 09.12.2015. Eine Lieferung von einzelnen Teilschuldverschreibungen sowie der Anspruch auf Einzelverbriefung sind ausgeschlossen.

Die Lieferung und Abrechnung der im Rahmen des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität gezeichneten Teilschuldverschreibungen wird durch den Bookrunner oder eine andere vom Bookrunner zu bestellende Stelle vorgenommen. Die Zeichnungsaufträge über die Zeichnungsfunktionalität werden nach der Annahme durch den Orderbuchmanager, abweichend von der üblichen zweitägigen Valuta für die Geschäfte an der Frankfurter Wertpapierbörse, mit Valuta zum Begebungstag, dh voraussichtlich dem 09.12.2015, ausgeführt. Der Bookrunner oder eine andere vom Bookrunner zu bestellende Stelle wird sich in diesem Zusammenhang gegenüber der Emittentin verpflichten, die Teilschuldverschreibungen nach der Zuteilung an die Anleger im Sinne eines Finanzkommissionärs für Rechnung der Emittentin zu übernehmen und an die im Rahmen des Öffentlichen Angebots über die Zeichnungsfunktionalität zeichnenden Anleger (bzw an deren Depotbank) entsprechend der Zuteilung zu liefern und gegenüber diesen abzurechnen. Die Lieferung der Teilschuldverschreibungen erfolgt Zug um Zug gegen Zahlung des Ausgabebetrags für die jeweiligen Teilschuldverschreibungen.

Bei Anlegern, die im Öffentlichen Angebot über die Zeichnungsfunktionalität gezeichnet haben, deren Depotbank aber über keinen unmittelbaren Zugang zu Clearstream Banking AG, Frankfurt, Deutschland, verfügt, erfolgen Lieferung und Abwicklung über die von der Depotbank beauftragte Korrespondenzbank, die über einen solchen Zugang zu Clearstream Banking AG verfügt.

### **5.1.7 Offenlegung der Ergebnisse des Angebots**

Die Gesamtanzahl zu emittierenden Teilschuldverschreibungen wird nach dem Ende des Angebots gemäß den erhaltenen Zeichnungsangeboten bestimmt und wird zusammen mit dem Ergebnis des Angebots voraussichtlich am oder um den 04.12.2015 im Wege einer Pressemeldung sowie auf der Internetseite der Emittentin ([www.ubm.at](http://www.ubm.at)) und auf der Internetseite der Frankfurter Wertpapierbörse ([www.boerse-frankfurt.de](http://www.boerse-frankfurt.de)) veröffentlicht. Die Zeichner werden zudem über die Vertriebsstellen über die Anzahl der ihnen zugeteilten Teilschuldverschreibungen informiert.

Jene Informationen, welche erst nach Billigung und Veröffentlichung des Prospekts zur Verfügung stehen (Emissionsvolumen, Zinssatz), werden in einem Ergänzungsblatt festgehalten, auf der Internetseite der Emittentin veröffentlicht und bei der FMA hinterlegt werden.

### **5.1.8 Vorzugs- und Zeichnungsrechte**

Es bestehen keine Vorzugsrechte und keine Zeichnungsrechte im Zusammenhang mit der Emission der Anleihe.

## **5.2 Aufteilung der Teilschuldverschreibungen und deren Zuteilung**

### **5.2.1 Kategorien der Investoren**

Es ist beabsichtigt, die Teilschuldverschreibungen institutionellen und nicht institutionellen Anlegern anzubieten. Es wurde keine gesonderte Tranche für institutionelle Anleger vorbehalten.

### **5.2.2 Meldung des zugeteilten Betrags**

Die Zeichner werden über die Vertriebsstellen über die Anzahl der ihnen zugeteilten Teilschuldverschreibungen informiert.

## **5.3 Preisfestsetzung**

Der Zinssatz beträgt 4,25 % p.a., der Ausgabekurs beträgt 100 %.

## **5.4 Platzierung und Übernahme (Underwriting)**

### **5.4.1 Koordinator des gesamten Angebotes**

Als Koordinator des Angebots und als Bookrunner der Transaktion fungiert die quirin bank AG. Die quirin bank AG nimmt jedoch am öffentlichen Angebot in Österreich und Deutschland insofern nicht teil, als sie keine Retail-Orders (Zeichnungsaufträge nicht-institutioneller Anleger) entgegen nimmt.

#### **5.4.2 Zahl- und Depotstellen**

Zahlstelle ist die Quirin Bank AG.

Einreichungs- und Hinterlegungsstelle ist die Clearstream Banking AG. Die Sammelurkunde wird auf die Dauer der Laufzeit der Teilschuldverschreibungen von der Clearstream Banking AG als Wertpapiersammelbank verwahrt. Den Anleihegläubigern stehen Miteigentumsanteile an der Sammelurkunde zu, die gemäß den Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking AG und außerhalb Österreichs und Deutschlands ausschließlich gemäß den Vorschriften der Clearstream Banking société anonyme, Luxemburg, und Euroclear Bank S.A./N.V., Brüssel, Belgien, übertragen werden können.

#### **5.4.3 Übernahmevertrag**

Der Bookrunner wird die Teilschuldverschreibungen gemäß einem Übernahmevertrag zur Platzierung übernehmen, wobei die Platzierung auf einer "best-efforts"-Basis und somit ohne bindende Platzierungszusage und ohne Platzierungsgarantie erfolgen wird. Die Platzierungsprovision steht noch nicht endgültig fest und wird voraussichtlich zwischen 0,8 % und 1,1% des Nettoemissionsvolumens betragen.

#### **5.4.4 Zeitpunkt des Abschlusses des Emissionsübernahmevertrages**

Der Übernahmevertrag zwischen der Emittentin und dem Bookrunner wird voraussichtlich am oder um den 27.11.2015 abgeschlossen werden.

### **6. ZULASSUNG ZUM HANDEL UND HANDELSREGELN**

#### **6.1 Zulassung zum Handel an der Wiener Börse und Einbeziehung zum Handel an der Frankfurter Wertpapierbörse**

Es ist beabsichtigt, die Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Handel im Regelten Freiverkehr an der Wiener Börse zu beantragen. Die Handelsaufnahme wird für den 09.12.2015 angestrebt. Die Emittentin übernimmt keine Gewähr dafür, dass eine Handelsaufnahme am oder um den 09.12.2015 tatsächlich erfolgen wird.

Es ist weiters beabsichtigt, die Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen zum Handel im Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse, einem von der Deutsche Börse AG betriebenen multilateralen Handelssystem) im Segment Entry Standard für Anleihen zu beantragen. Die Handelsaufnahme wird für den oder um den 09.12.2015 angestrebt. Die Emittentin übernimmt keine Gewähr dafür, dass eine Handelsaufnahme jeweils am oder um den 09.12.2015 tatsächlich erfolgen wird. Hinsichtlich der Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse, einem von der Deutsche Börse AG betriebenen multilateralen Handelssystem) im Segment Entry Standard für Anleihen bleibt die Organisation eines Handels per Erscheinen vor diesem Termin vorbehalten.

Eine Notierung an anderen Börsen ist derzeit nicht beabsichtigt.

## 6.2 Bestehende Börsenotierung von Teilschuldverschreibungen

Es sind derzeit die folgenden Teilschuldverschreibungen der Emittentin zum Handel im Segment "Geregelter Freiverkehr" der Wiener Börse zugelassen:

Bezeichnung	ISIN
EUR 100 Mio 6% UBM-Anleihe 2011-2016	AT0000A0QR71
EUR 200 Mio 4,875% UBM-Anleihe 2014-2019	AT0000A185Y1

Die EUR 200 Mio 4,875% UBM-Anleihe 2014-2019 ist überdies zum Handel in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse, einem von der Deutsche Börse AG betriebenen multilateralen Handelssystem) im Segment Entry Standard für Anleihen einbezogen.

## 6.3 Intermediäre im Sekundärhandel

Es bestehen keine bindenden Zusagen, als Intermediäre im Sekundärhandel tätig zu sein und Liquidität mittels Geld- und Briefkursen zur Verfügung zu stellen.

## 7. ZUSÄTZLICHE ANGABEN

### 7.1 An der Emission beteiligte Berater

Nicht anwendbar.

### 7.2 Weitere geprüfte Informationen

Nicht anwendbar.

### 7.3 Erklärungen oder Berichte von Sachverständigen

Nicht anwendbar.

### 7.4 Angaben von Seiten Dritter

Nicht anwendbar.

### 7.5 Angabe von Ratings

Nicht anwendbar.

### **TEIL 3: ZUSTIMMUNG DER EMITTENTIN**

Die Emittentin erteilt ihre ausdrückliche Zustimmung zur Verwendung dieses Prospekts für eine spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung der Schuldverschreibungen durch Finanzintermediäre in Österreich und Deutschland zwischen dem Bankarbeitstag, welcher der Billigung und Veröffentlichung des Prospekts folgt und dem 09.12.2015. Während dieses Zeitraums können Finanzintermediäre spätere Weiterveräußerungen oder endgültige Platzierungen vornehmen. Jeder Finanzintermediär, der den Prospekt verwendet, hat auf seiner Webseite anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung und gemäß den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist. Die Emittentin erklärt, die Haftung für den Inhalt des Prospekts auch hinsichtlich einer späteren Weiterveräußerung oder endgültigen Platzierung von Wertpapieren durch Finanzintermediäre, denen die Zustimmung zur Prospektverwendung erteilt wurde, zu übernehmen. Darüber hinaus übernimmt die Emittentin keine Haftung. Die Zustimmung der Emittentin zur Verwendung dieses Prospekts ist - abgesehen von den unten stehenden Verkaufsbeschränkungen - an keine sonstigen Bedingungen gebunden, kann jedoch jederzeit widerrufen oder eingeschränkt werden, wobei ein Widerruf der Zustimmung oder eine Einschränkung der Zustimmung eines Nachtrags zum Prospekt bedarf.

Die Angebotsfrist, innerhalb der die spätere Weiterveräußerung oder endgültige Platzierung von Wertpapieren durch Finanzintermediäre erfolgen kann, beginnt am 26.11.2015 (einschließlich) und endet am 04.12.2015, 12.00 Uhr. Die Zustimmung zur Prospektverwendung endet am 09.12.2015. Wird der Prospekt gemäß § 6 KMG ergänzt, kann der Zeitraum, für den die Zustimmung gilt, im Prospektnachtrag neu festgesetzt werden.

Der Prospekt darf nur im Rahmen eines öffentlichen Angebotes an private und qualifizierte Investoren in Österreich und Deutschland, sowie im Rahmen einer Privatplatzierung in jenen Staaten, in denen dies zulässig ist, unter Berufung auf die kapitalmarktrechtlichen Ausnahmetatbestände für qualifizierte Investoren in Europa sowie unter den sonst im Kapitel "Verkaufsbeschränkungen" definierten Einschränkungen verwendet werden. Die Zustimmung zur Prospektverwendung entbindet Finanzintermediäre ausdrücklich nicht von der Einhaltung der für das Angebot geltenden Verkaufsbeschränkungen und sämtlicher anwendbarer Vorschriften. Der Finanzintermediär wird nicht von der Einhaltung der auf ihn anwendbaren gesetzlichen Vorschriften entbunden. Ein Widerruf oder eine Einschränkung der Zustimmung über die Prospektverwendung mit Wirkung für die Zukunft ohne Angaben von Gründen bleibt der Emittentin vorbehalten. Darüber hinaus ist die Zustimmung an keine weiteren Voraussetzungen oder Bedingungen gebunden.

**Die berechtigten Finanzintermediäre haben Anleger zum Zeitpunkt der Angebotsvorlage über die Angebotsbedingungen zu unterrichten.**

**Jeder den Prospekt verwendende Finanzintermediär hat auf seiner Internetseite anzugeben, dass er den Prospekt mit Zustimmung der Emittentin und gemäß den Bedingungen verwendet, an die die Zustimmung gebunden ist.**

## Anlage 1: Anleihebedingungen

### ANLEIHEBEDINGUNGEN

DER

UBM DEVELOPMENT AG

Die englische Übersetzung der Anleihebedingungen betreffend die Teilschuldverschreibungen ist selbst nicht Teil dieses Prospekts und wurde nicht von der FMA gebilligt. Auch die Übereinstimmung mit den Anleihebedingungen wurde von der FMA nicht geprüft.

The English translation of the terms and conditions relating to the bonds does not form part of the Prospectus itself and has not been approved by the FMA. Further, the FMA did not review its consistency with the original terms and conditions.

ANLEIHEBEDINGUNGEN

TERMS AND CONDITIONS

DER

OF

UBM DEVELOPMENT AG

UBM DEVELOPMENT AG

UBM-ANLEIHE 2015-2020

UBM-BOND 2015-2020

1.

**Emittentin**

**Issuer**

Die UBM Anleihe 2015-2020 im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 75.000.000,00 (Euro fünfundsiebzig Millionen) mit Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 100.000.000,00 (Euro einhundert Millionen) (die "**UBM-Anleihe**") wird von der UBM Development AG mit dem Sitz in Wien, Österreich, und der Geschäftsanschrift Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wien, Österreich, eingetragen im Firmenbuch zu FN 100059 x (die "**Emittentin**") in Form eines öffentlichen Angebots in Österreich und Deutschland gemäß diesen Anleihebedingungen (die "**Anleihebedingungen**") begeben.

The UBM-Bond 2015-2020 in the aggregate principal amount of up to EUR 75,000,000.00 (Euro seventy-five million) and potential increase of up to EUR 100,000,000.00 (Euro one-hundred million) (the "**UBM-Bond**") will be issued by UBM Development AG with its registered seat in Vienna, Austria, and the business address Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Vienna, Austria, registered with the Austrian Companies Register under registration number FN 100059 x (the "**Issuer**") in the form of a public offer in Austria and Germany according to the terms and conditions hereinafter stated (the "**Terms and Conditions**").

2.

**Form und Nennbetrag**

**Form and Principal Amount**

2.1 Die UBM-Anleihe im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 75.000.000,00 mit Aufsto-

The UBM-Bond in the aggregate principal amount of up to EUR 75,000,000.00 and

ckungsmöglichkeit auf bis zu EUR 100.000.000,00 ist durch bis zu 75.000, aufgrund der Aufstockungsmöglichkeit durch bis zu 100.000, auf den Inhaber lautende, untereinander gleichrangige Teilschuldverschreibungen mit einem Nennbetrag von jeweils EUR 1.000,00 (der "**Nennbetrag**") (die "**Teilschuldverschreibungen**") verbrieft.

2.2 Die Teilschuldverschreibungen werden zur Gänze durch eine veränderbare Sammelurkunde verbrieft, wobei diese zunächst in einer vorläufigen Sammelurkunde (die "**Vorläufige Sammelurkunde**") verbrieft wird, die am oder um den Tag der Ausgabe der Teilschuldverschreibungen bei der Clearstream Banking AG als Wertpapiersammelbank (die "**Wertpapiersammelbank**") oder bei einer gemeinsamen Verwahrstelle für die Wertpapiersammelbank hinterlegt wird. Die Vorläufige Sammelurkunde wird nicht vor Ablauf von 40 und nicht nach Ablauf von 180 Tagen nach dem Tag der Begebung der Teilschuldverschreibungen gegen Vorlage einer Bestätigung über das Nichtbestehen U.S.-amerikanischen wirtschaftlichen Eigentums (*beneficial ownership*) an den Teilschuldverschreibungen gemäß den Regeln und Betriebsabläufen der Wertpapiersammelbank gegen eine endgültige Sammelurkunde (die "**Endgültige Sammelurkunde**" und, gemeinsam mit der Vorläufigen Sammelurkunde, jeweils eine "**Sammelurkunde**") ausgetauscht. Zahlungen auf eine Vorläufige Sammelurkunde erfolgen nur gegen Vorlage einer solchen Bestätigung. Die Sammelurkunde trägt als firmenmäßige Zeichnung die Unterschriften der erforderlichen Anzahl zeichnungsberechtigter Vertreter der Emittentin. Der Anspruch auf Einzelverbriefung oder Ausgabe einzelner Teilschuldverschreibungen oder einzelner Zins-scheine ist ausgeschlossen. Den Inhabern der Teilschuldverschreibungen (die "**Anleihegläubiger**") stehen Miteigentumsanteile an der Sammelurkunde zu, die gemäß den Geschäftsbedingungen der Clearstream Banking

potential increase of up to EUR 100,000,000.00 is divided into up to 75,000 bonds, due to the potential increase into up to 100,000 bonds, ranking *pari passu* among themselves, with a denomination of EUR 1,000.00 each (the "**Principal Amount**") (the "**Bonds**").

The Bonds will be represented in whole by a changeable global certificate, whereby such certificate shall be initially represented by a temporary global certificate (the "**Temporary Global Certificate**"), which shall be deposited with Clearstream Banking AG, on or before the day of the issue of the Bonds, as securities depository bank (the "**Securities Depository Bank**"), or with a collective depository bank on behalf of the Securities Depository Bank. The Temporary Global Certificate shall be exchanged for the permanent global certificate (the "**Permanent Global Certificate**" and, together with the Temporary Global Certificate, the "**Global Certificate**", as the case may be) not earlier than 40 days and not later than 180 days after the date of the issue of the Bonds upon delivery of a certification with respect to the non-existence of beneficial ownership of the notes by U.S. persons and pursuant to the rules and operations of the Securities Depository Bank. Payments on the Temporary Global Certificate shall be made only upon delivery of such a certification. The Global Certificate bears as company signature the signatures of the required number of the Issuer's representatives with signing authority. Claims for individual registration or issuance of individual bonds or interest certificates are excluded. The holders of the Bonds (the "**Bondholders**") are entitled to joint ownership shares in the Global Certificate which can be transferred in the Republic of Austria pursuant to the general terms and conditions of Clearstream Banking AG and outside of Austria and Germany pursuant to the terms and conditions of Clearstream Banking socié-

AG und außerhalb Österreichs und Deutschland ausschließlich gemäß den Vorschriften der Clearstream Banking société anonyme, Luxemburg, und Euroclear Bank S.A./N.V., Brüssel, Belgien übertragen werden können.

té anonyme, Luxemburg and Euroclear Bank S.A./N.V., Brussels, Belgium.

2.3 Die International Securities Identification Number oder "ISIN" lautet DE000A18UQM6. Im Hinblick auf die Einbeziehung der Teilschuldverschreibungen in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse) im Segment Entry Standard für Anleihen lautet die Wertpapierkennnummer A18UQM, das Börsenkürzel lautet 2U2A.

The International Securities Identification Number or "ISIN" reads DE000A18UQM6. With respect to the listing of the Bonds in the Open Market of Deutsche Börse AG (Regulated Unofficial Market of Frankfurt Stock Exchange) in the segment "Entry Standard für Anleihen" the security code number reads A18UQM, the ticker symbol reads 2U2A.

### 3. Status

### Status

Die Teilschuldverschreibungen stellen untereinander gleichberechtigte, unbesicherte, unmittelbare, unbedingte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin dar (vorbehaltlich der Bestimmungen des Punktes 4.) und stehen im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen oder künftigen unbesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, soweit diese anderen Verbindlichkeiten nicht nach geltendem zwingenden Recht bevorrechtet sind.

The Bonds constitute direct and unconditional obligations of the Issuer, ranking *pari passu* among themselves, being neither subordinated nor secured (unless otherwise stated in the provisions of clause 4.), and shall rank *pari passu* with all other present or future obligations of the Issuer, being neither subordinated nor secured, unless mandatory law privileges these other obligations.

### 4. Zusicherungen und Gewährleistungen

### Representations and warranties

4.1 **Negativverpflichtung:** Die Emittentin verpflichtet sich gegenüber den Anleihegläubigern, während der Laufzeit der UBM-Anleihe, jedoch nicht länger als bis zu dem Zeitpunkt, an dem die Mittel für die letzte Zinszahlung und die Rückzahlung der UBM-Anleihe den Anleihegläubigern vollständig zur Verfügung gestellt worden sind,

**Negative Pledge:** During the tenor of the UBM-Bond, the Issuer commits itself to the Bondholders, but no longer than until all amounts for the last interest payment and the repayment of the UBM-Bond have been provided completely to the Bondholders,

(a) keine Belastung (einschließlich einer sicherheitshalber erfolgten Abtretung oder Übereignung) irgendwelcher ihrer gegenwärtigen oder zukünftigen Vermögenswerte oder Einkünfte

(a) not to create any encumbrance (including an assignment or a transfer (*Übereignung*) for purposes of security) upon any of its present or future assets or revenues

- |      |  |      |  |
|------|--|------|--|
| (i)  | als Sicherheit für irgendwelche Anleihen oder für Garantien oder Haftungen für Anleihen Dritter oder   | (i)  | in the form of a security for any bonds or guarantees or liabilities for third parties' bonds, or  |
| (ii) | als Sicherheit für eine von Dritten zu bestellende Garantie für eine Anleihe, es sei denn, eine solche Bestellung ist gesetzlich oder behördlich vorgeschrieben, | (ii) | in the form of a security for a guarantee to be issued by third parties for bonds, unless it is required by mandatory law or regulation, |

zu bestellen, sofern nicht gleichzeitig eine gleichwertige Sicherheit, die von einem vom bestehenden Wirtschaftsprüfer der Gesellschaft unabhängigen, international anerkannten Wirtschaftsprüfer als gleichwertige Sicherheit anerkannt wird, für die Verpflichtungen aus diesen Anleihebedingungen bestellt wird;

unless, at the same time, an equal security for the obligations under these Terms and Conditions is being issued, whereby the equality of the security has to be acknowledged by an internationally recognised auditor who is independent from the auditor appointed by the company;

- |     |   |     |  |
|-----|---|-----|--|
| (b) | dafür Sorge zu tragen, dass keine ihrer Tochtergesellschaften eine Belastung (einschließlich einer sicherheitshalber erfolgten Abtretung oder Übereignung) irgendwelcher ihrer gegenwärtigen oder zukünftigen Vermögenswerte oder Einkünfte | (b) | to ensure that none of its subsidiaries creates any encumbrance (including an assignment or a transfer ( <i>Übereignung</i> ) for purposes of security) upon any of its present or future assets or revenues |
|-----|---|-----|--|

- |      |  |      |  |
|------|--|------|--|
| (i)  | als Sicherheit für irgendwelche Anleihen oder für Garantien oder Haftungen für Anleihen Dritter oder   | (i)  | in the form of a security for any bonds, or guarantees or liabilities for third parties' bonds, or                                       |
| (ii) | als Sicherheit für eine von Dritten zu bestellende Garantie für eine Anleihe, es sei denn, eine solche Bestellung ist gesetzlich oder behördlich vorgeschrieben, | (ii) | in the form of a security for a guarantee to be issued by third parties for bonds, unless it is required by mandatory law or regulation, |

bestellt, sofern nicht gleichzeitig eine gleichwertige Sicherheit, die von einem vom bestehenden Wirtschaftsprüfer der Gesellschaft unabhängigen, international anerkannten Wirtschaftsprüfer als gleichwertige Sicherheit anerkannt wird, für die Verpflichtungen aus diesen Anleihebedingungen bestellt wird.

unless, at the same time, an equal security for the obligations under these Terms and Conditions is being issued, whereby the equality of the security has to be acknowledged by an internationally recognised auditor who is independent from existing auditors of the company.

Als Dritte im Sinne dieses Punktes 4.1 (a) gelten auch Tochtergesellschaften. Die Emit-

Subsidiaries, according to clause 4.1 (a), shall be regarded as third parties. The Issuer,

tentin gilt als Dritter im Sinne des Punktes 4.1 (b).

Ausgenommen davon ist die Bestellung von Sicherheiten, die aus oder im Zusammenhang mit zum Zeitpunkt der Emission dieser Teilschuldverschreibungen bereits bestehenden vertraglichen Verpflichtungen der Emittentin und/oder ihrer Tochtergesellschaften bereits erfolgt ist oder erfolgen wird.

4.2 **Positivverpflichtung:** Die Emittentin verpflichtet sich, während der Laufzeit der gegenständlichen UBM-Anleihe, jedoch nicht länger als bis zu dem Zeitpunkt, zu dem alle Beträge an Kapital und Zinsen für die Teilschuldverschreibungen den Anleihegläubigern vollständig zur Verfügung gestellt worden sind, darauf hinzuwirken, dass sämtliche Tochtergesellschaften, sofern erforderlich und sofern sie Gewinne erwirtschaften, zumindest so viele Mittel an die Emittentin ausschütten, sodass die Emittentin in der Lage ist, ihren Verpflichtungen aus Punkt 6. (Verzinsung) nachzukommen und die UBM-Anleihe gemäß Punkt 7. (Tilgung) zu tilgen.

4.3 **Beschränkung von Dividendenzahlungen:** Die Emittentin verpflichtet sich, keinerlei Dividendenausschüttungen vorzunehmen, wenn sie damit die Fähigkeit, ihren Verpflichtungen zu Zins- und Tilgungszahlungen aus der UBM-Anleihe nachzukommen, wesentlich negativ beeinflusst.

4.4 **Definitionen:**

**"Garantie"** im Sinne dieses Punktes 4. schließt jede Bürgschaft und jede sonstige Vereinbarung ein, nach der die betreffende Partei für eine Anleihe einer anderen Partei einsteht, einschließlich einer gegenüber einem Garanten übernommenen Freistellungsverpflichtung. Nicht als Garantie im Sinne dieser Negativerklärung gelten Konzerngarantien der Emittentin für laut Konzernabschluss voll-, quoten- und at-equity-konsolidierte Unternehmen gemäß § 244

according to clause 4.1 (b), shall be regarded as third party.

Exempt from above is the provision of securities, relating to or arising out of contractual obligations of the Issuer and/or its subsidiaries already existing at the time of the issue of the Bonds.

**Positive commitment:** During the tenor of the UBM-Bond, but not longer than for the time all amounts for the last interest payment and the repayment of the Bonds have been provided completely to the Bondholders, the Issuer commits itself, to intercede that all subsidiaries, if required and to the extent they are generating profits, distribute such amount of funds to the Issuer, so that the Issuer can fulfil its obligations under clause 6. (Interest) and repay the UBM-Bond according to clause 7. (Redemption).

**Limitation of Dividend Payments:** The Issuer commits itself not to make any dividend payments, if thereby the ability to meet its obligations to interest payments and redemptions under the UBM-Bond would be significantly adversely affected.

**Definitions:**

**"Guarantee"** according to this clause 4. shall include every surety (*Bürgschaft*) and every other agreement under which the respective party assumes liability for the bonds of another party, including obligations arising from indemnity clauses *vis-à-vis* a guarantor. Intra-group guarantees of the Issuer for fully, pro rata or at equity consolidated companies according to the consolidated financial statement pursuant to § 244 para 1, § 262 para 1 and § 189a No 9 in connection with

Abs 1, § 262 Abs 1 und § 189a Z 9 iVm § 263 UGB, sowie von der Emittentin und deren Tochtergesellschaften beauftragte Bürgschaften.

**"Anleihen"** im Sinne dieses Punktes 4. sind alle Verbindlichkeiten aus Geldaufnahmen am Kapitalmarkt, wie insbesondere solche, die durch (Teil-)Schuldverschreibungen oder sonstige Wertpapiere verbrieft sind oder als syndizierter Kredit (wie nachstehend definiert) oder in Form von Schuldscheindarlehen aufgenommen wurden.

**"Syndizierter Kredit"** bezeichnet jeden Kredit, der von mehr als einem Kreditgeber auf der Grundlage des gleichen Kreditvertrages gewährt wird oder gewährt wurde, ausgenommen Exportförderungskredite (Kontrollbankrefinanzierungsrahmen der Oesterreichischen Kontrollbank Aktiengesellschaft – KRR).

**"Sicherheiten"** im Sinne dieses Punktes 4. sind Hypotheken, Pfandrechte, Zurückbehaltungsrechte oder sonstige Belastungen und Sicherungsrechte an den gegenwärtigen oder zukünftigen Vermögenswerten oder Einkünften der Emittentin. Ausgenommen davon sind standardisierte Sicherheitenbestellungen für bestehende und zukünftige Forderungsverbriefungsprogramme (ABS-Programme).

**"Tochtergesellschaft"** im Sinne dieser Anleihebedingungen ist jede Kapital- oder Personengesellschaft, an der die Emittentin und/oder ihre Tochtergesellschaften im Sinne dieser Bestimmung mehr als 50% des Kapitals oder der stimmberechtigten Anteile hält oder halten oder die sonst unmittelbar oder mittelbar unter dem beherrschenden Einfluss der Emittentin und/oder ihrer Tochtergesellschaften im Sinne dieser Bestimmung steht.

§ 263 UGB (Austrian Entrepreneurial Code), as well as sureties ordered by the Issuer and its subsidiaries, shall not be deemed guarantees for the purposes of this Negative Pledge statement.

**"Bonds"** according to clause 4. are all obligations resulting from raising funds from the capital market, especially those which are embodied as bonds or other securities or which have been taken up as Syndicated Loan (as defined below) or as bonded loans.

**"Syndicated Loan"** means every loan which is or was granted by more than one lender on the basis of the same loan agreement, except for export promotion credits (refinancing line of Oesterreichische Kontrollbank Aktiengesellschaft (*Kontrollbankrefinanzierungsrahmen of Oesterreichische Kontrollbank Aktiengesellschaft – KRR*)).

**"Securities"** according to clause 4. mean mortgages, liens, rights of retention or other encumbrances and security interests regarding present or future assets or earnings of the Issuer. Exempt from above is the standardised provision of securities for existing and future asset backed securitisation programmes (ABS programmes).

**"Subsidiary"** according to these Terms and Conditions means every corporation or partnership in which the Issuer and/or its subsidiaries hold more than 50% of share capital or of voting rights or which are otherwise directly or indirectly controlled by the Issuer and/or its subsidiaries according to this provision.

<b>5.</b>	<b>Laufzeit</b>	<b>Tenor</b>
	Die Laufzeit der UBM-Anleihe beginnt am 09.12.2015 (einschließlich) und endet am 08.12.2020 (einschließlich) (die " <b>Fälligkeit</b> "). Die Laufzeit beträgt somit 5 (fünf) Jahre.	The tenor of the UBM-Bond starts on 9 December 2015 (inclusive) and ends on 8 December 2020 (inclusive) (the " <b>Maturity</b> "). The tenor shall therefore be 5 (five) years.
<b>6.</b>	<b>Verzinsung</b>	<b>Interest</b>
6.1	Die Teilschuldverschreibungen werden mit einem Zinssatz von 4,25% vom Nennwert jährlich verzinst, zahlbar halbjährlich im Nachhinein am 09.06. und am 09.12. eines jeden Jahres (jeweils ein " <b>Zinszahlungstag</b> "), erstmalig am 09.06.2016, vorbehaltlich der Bestimmungen in diesem Punkt 6. Die Verzinsung beginnt am 09.12.2015 (einschließlich) (" <b>Verzinsungsbeginn</b> ") und endet mit dem der Fälligkeit der einzelnen Teilschuldverschreibungen vorangehenden Tag.	The Bonds bear interest at the interest rate of 4.25% per annum on their principal amount, whereby interest shall be payable in arrears, on 9 June and 9 December each year (each constituting an " <b>Interest Payment Day</b> "), starting on 9 June 2016, subject to this clause 6. Interest starts on 9 December 2015 (inclusive) (" <b>Start of Interest Accrual</b> ") and ceases on the day preceding the maturity of each of the Bonds.
6.2	" <b>Zinsperiode</b> " bezeichnet den Zeitraum vom Verzinsungsbeginn (einschließlich) bis zum ersten Zinszahlungstag (ausschließlich) bzw von jedem Zinszahlungstag (einschließlich) bis zum jeweils darauf folgenden Zinszahlungstag (ausschließlich). Der Zeitraum von 09.06. eines jeden Jahres (einschließlich) bis 08.12. dieses Jahres (einschließlich) wird dabei als " <b>Zinsperiode 1</b> " bezeichnet, der Zeitraum von 09.12. eines jeden Jahres (einschließlich) bis 08.06. des nachfolgenden Jahres (einschließlich) wird dabei als " <b>Zinsperiode 2</b> " bezeichnet.	" <b>Interest Period</b> " means the period from the Start of Interest Accrual (inclusive) until the first Interest Payment Day (exclusive) or respectively the period from each Interest Payment day (inclusive) until the next succeeding Interest Payment Day (exclusive). " <b>Interest Period 1</b> " means the period from 9 June each year (inclusive) until 8 December of such year (inclusive), and " <b>Interest Period 2</b> " means the period from 9 December each year (inclusive) until 8 June of the subsequent year (inclusive).
6.3	Die Berechnung von Zinsen für einen Zeitraum von weniger als einem Jahr (" <b>Zinsberechnungszeitraum</b> ") erfolgt auf der Grundlage der aktuellen Tage in dem Zinsberechnungszeitraum, geteilt durch die Anzahl der aktuellen Tage der Zinsperiode. Die Berechnung erfolgt actual/actual (gemäß ICMA-Regelung).	The calculation of interest for a period of less than one year (" <b>Interest Calculation Period</b> ") shall be carried out on the basis of the actual number of days within the Interest Calculation Period, divided by the actual number of days in the respective Interest Period. The calculation is based on actual/actual (pursuant to ICMA).
6.4	Sollte ein Rückzahlungstermin, Zinszah-	If a redemption date, Interest Payment Date

lungstermin oder sonstiger, sich im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen ergebender Zahlungstermin nicht auf einen Bankarbeitstag fallen, hat der Anleihegläubiger erst am darauf folgenden Bankarbeitstag Anspruch auf Zahlung von Kapital und Zinsen (die Zinsperiode bleibt dabei jedoch unverändert (Zinsperiode *unadjusted*)). Die Anleihegläubiger sind nicht berechtigt, Zinsen oder eine andere Entschädigung wegen eines solchen Zahlungsaufschubs zu verlangen. "**Bankarbeitstag**" ist ein Tag, an dem Kreditinstitute in Wien und Frankfurt am Main zum öffentlichen Geschäftsbetrieb allgemein geöffnet sind, und der ein TARGET 2 Geschäftstag ist. "**TARGET 2 Geschäftstag**" bezeichnet einen Tag, an dem das transeuropäische automatisierte Echtzeit-Brutto-Express-Zahlungsverkehrssystem (Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer – TARGET 2) operativ ist.

6.5 Falls die Emittentin die Teilschuldverschreibungen bei Fälligkeit nicht zurückzahlt, endet die Verzinsung nicht an dem der Fälligkeit der Teilschuldverschreibungen vorangehenden Tag, sondern erst mit dem Tag, der der tatsächlichen Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen vorangeht. Die Verzinsung des ausstehenden Nennbetrages vom Tag der Fälligkeit an (einschließlich) bis zum Tag der Rückzahlung der Teilschuldverschreibungen (ausschließlich) erfolgt zum gemäß § 288 deutsches Bürgerliches Gesetzbuch ("**BGB**") in Verbindung mit § 247 BGB festgelegten Satz für Verzugszinsen.

6.6 Sinkt die Eigenkapitalquote der Emittentin (wie nachstehend definiert) während der Laufzeit der UBM-Anleihe unter 25 %, so werden die Teilschuldverschreibungen mit einem Zinssatz von 6,25 % vom Nominale jährlich für die jeweils zwei nachfolgenden Zinsperioden (jeweils Zinsperiode 1 und Zinsperiode 2) verzinst. Erreicht oder übersteigt die Eigenkapitalquote der Emittentin jeweils in Zinsperiode 2 wieder 25 %, beträgt

or any other payment date in connection with these Bonds is a day which is not a banking day, the Bondholder can claim payment of principal and interest only on the following banking day (Interest period stays unadjusted). The Bondholders are not entitled to claim payment of any interest or other indemnity in respect of such delay in payment. "**Banking day**" means a day on which credit institutions in Vienna and Frankfurt am Main in general are open to public business and which is a TARGET 2 Business Day. "**TARGET 2 Business Day**" means a day on which the Trans-European Automated Real-Time Gross Settlement Express Transfer System (TARGET 2) is operational.

If the Issuer fails to redeem the Bonds when due, the Bonds shall not cease to bear interest from the day preceding the day on which they were due for redemption, but from the day on which the actual redemption of the Bonds is made. The interest on the outstanding principal amount from the due date (inclusive) until the day on which the Bonds are redeemed (exclusive) is subject to the rate for default interest as provided for pursuant to § 288 in connection with § 247 BGB (German Civil Code).

In case the Equity Ratio of the Issuer (as defined below) falls during the tenor of the UBM-Bond below 25 %, the Bonds will bear interest at the interest rate of 6.25 % per annum on their principal amount for the two following Interest Periods (Interest Period 1 and Interest Period 2 respectively). If the Equity Ratio of the Issuer (as defined below) equals or exceeds in the respective Interest Period 2 again 25 %, the interest rate shall be

die Verzinsung wieder 4,25 % jährlich vom Nennwert, jeweils ab der nachfolgenden Zinsperiode 1. "Eigenkapitalquote der Emittentin" bedeutet in diesem Zusammenhang den Quotienten aus x) Eigenkapital und y) Bilanzsumme, wobei diese Bilanzpositionen jeweils auf konsolidierter Basis für die Emittentin ausschließlich gemäß den zum Zeitpunkt der Emission der UBM-Anleihe anwendbaren Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) zu berechnen sind. Die Emittentin verpflichtet sich, die "Eigenkapitalquote der Emittentin", die wie in diesem Punkt beschrieben berechnet wird, während der Laufzeit der Anleihe innerhalb von vier Wochen nach Feststellung des jeweiligen Konzernabschlusses der Emittentin gemäß Punkt 15. der Anleihebedingungen zu veröffentlichen und die Zahlstelle hierüber zu informieren, sofern diese "Eigenkapitalquote der Emittentin" nicht im jeweiligen Jahresfinanzbericht enthalten ist. Unterjährige Über- oder Unterschreitungen, auch wenn diese etwa im Halbjahresfinanzbericht oder in den Quartalsberichten der Emittentin oder in anderer Weise veröffentlicht werden, bleiben unberücksichtigt.

4.25 % per annum on the principal amount again, as of the subsequent Interest Period 1 respectively. "**Equity Ratio of the Issuer**" in this context means the quotient of x) equity and y) total assets, whereupon these balance sheet items shall be calculated on a consolidated basis for the Issuer solely in accordance with those International Financial Reporting Standards (IFRS) applicable at the date of issue of the UBM-Bond. During the tenor of the UBM-Bond the Issuer undertakes to publish the Equity Ratio of the Issuer, which is calculated as described in this clause, within four weeks after approval of the respective consolidated financial statements of the Issuer and in accordance with clause 15. of these Terms and Conditions as well as to inform the Paying Agent thereof, except that such Equity Ratio of the Issuer is not included in the respective annual financial report. Exceedings or shortfalls during any year are disregarded, even if they are published for example in the semi-annual financial report or in the quarterly reports of the Issuer or otherwise.

## 7.

### **Tilgung**

Die Teilschuldverschreibungen werden vorbehaltlich Punkt 8. und Punkt 12. dieser Anleihebedingungen am 09.12.2020 zum Nennbetrag der Teilschuldverschreibungen zur Rückzahlung fällig.

### **Redemption**

Unless otherwise stated in clause 8. and clause 12. of these Terms and Conditions, the Bonds shall mature for redemption on 9 December 2020 at the principal amount of the Bonds.

## 8. **Kündigung durch die Anleihegläubiger**

### **Termination by the Bondholders**

8.1 Ein ordentliches Kündigungsrecht der Anleihegläubiger besteht nicht. Jeder Anleihegläubiger ist berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen aus wichtigem Grund zu kündigen (außerordentliche Kündigung) und deren sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich der bis zum Tag der Rückzahlung aufgelaufenen Zinsen zu verlangen. Ein wichtiger Grund ist insbesondere dann gegeben, falls

The Bondholders are not entitled to an ordinary termination right. Each Bondholder shall be entitled to terminate his Bonds for important reasons (extraordinary termination) and to demand immediate redemption at their principal amount, together with accrued interest to the date of redemption. In particular such important reason is given, if

- |   |   |
|---|---|
| <p>(a) die Emittentin mit der Zahlung von Zinsen und Kapital länger als 7 Tage nach jeweiliger Fälligkeit in Verzug ist; oder</p>   | <p>(a) the Issuer fails to pay the principal or interest for a period of more than 7 days after the respective due date; or</p>   |
| <p>(b) die Emittentin die ordnungsgemäße Erfüllung einer anderen wesentlichen Verpflichtung oder Zusicherung aus diesen Anleihebedingungen unterlässt und - nachdem die Zahlstelle (wie unten definiert) hierüber eine Benachrichtigung von einem Anleihegläubiger erhalten hat und diese an die Emittentin weitergeleitet hat - die Nichterfüllung länger als 14 Tage fortdauert; oder</p>   | <p>(b) the Issuer fails to duly comply with any other essential obligation or representation under these Terms and Conditions and such failure continues for more than 14 days after the Paying Agent (as defined below) has received notice thereof from a Bondholder and forwarded the notice to the Issuer; or</p>   |
| <p>(c) die Emittentin oder eine Wesentliche Tochtergesellschaft (wie nachstehend definiert) mit der Erfüllung einer Verpflichtung zur Zahlung von Kapital und Zinsen aus einer von ihr eingegangenen Kreditverbindlichkeit mit einem EUR 2.000.000,00 (oder dem Gegenwert in einer anderen Währung) übersteigenden Betrag in Verzug gerät und dieser Verzug von einem (Schieds-)Gericht oder einer Verwaltungsbehörde rechtskräftig festgestellt worden ist und nicht binnen 15 Tagen nach Rechtskraft Erfüllung eintritt; oder</p> | <p>(c) the Issuer or a Material Subsidiary (as defined below) fails to comply with an obligation to pay principal or interest arising under a Credit Obligation of the Issuer which exceeds EUR 2,000,000.00 (or the equivalent thereof in another currency) and this failure was legally recognised by a(n) (arbitration)court or an administrative authority and has not being fulfilled within 15 days after the recognition becomes legally binding; or</p> |
| <p>(d) eine für eine Verbindlichkeit der Emittentin bestellte Sicherheit von einer Vertragspartei mit Zustimmung der Emittentin verwertet wird und es dadurch zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Emittentin kommt, ihre Verbindlichkeiten aus den Teilschuldverschreibungen zu bedienen; oder</p>   | <p>(d) a security furnished for any obligation of the Issuer is being invoked with the Issuer's consent by a contracting party and thus the ability of the Issuer to meet its obligations under the Bonds is essentially impaired; or</p>   |

- |     |  |     |   |
|-----|--|-----|---|
| (e) | die Emittentin oder eine ihrer Wesentlichen Tochtergesellschaften (wie nachstehend definiert) ihre Zahlungen einstellt oder ihre Zahlungsunfähigkeit oder Überschuldung allgemein bekannt gibt oder ihren Gläubigern eine allgemeine Regelung zur Bezahlung ihrer Schulden anbietet oder ein Gericht ein Insolvenzverfahren über das Vermögen der Emittentin oder einer ihrer Wesentlichen Tochtergesellschaften (wie nachstehend definiert) eröffnet oder einen Insolvenzantrag mangels kostendeckenden Vermögens abweist; oder | (e) | the Issuer or one of its Material Subsidiaries (as defined below) stops payment or publicly announces its illiquidity or over-indebtedness or proposes a general arrangement for payment of its debts to its creditors or a court opens insolvency proceedings against the assets of the Issuer or one of its Material Subsidiaries (as defined below) or a petition for insolvency has been declined in the absence of cost covering assets; or                              |
| (f) | (i) die Emittentin in Liquidation tritt; oder (ii) eine Wesentliche Tochtergesellschaft (wie nachstehend definiert) in Liquidation tritt und diese Liquidation zu einer Verminderung des Konzernvermögens der Emittentin von mehr als 5% führt (es sei denn, dies erfolgt im Zusammenhang mit einer Umgründungsmaßnahme, sofern die neue Gesellschaft oder die neuen Gesellschaften im Wesentlichen alle Aktiva und Passiva der Emittentin oder der Wesentlichen Tochtergesellschaft übernimmt oder übernehmen); oder            | (f) | (i) the Issuer enters into liquidation; or (ii) a Material Subsidiary (as defined below) enters into liquidation and this liquidation results in a decrease of the consolidated group assets of the Issuer of more than 5% (unless this occurs in connection with a restructuring process, provided the new company or the new companies materially takes or take over all assets and liabilities of the Issuer or the Material Subsidiary; or                                |
| (g) | die Emittentin in Zusammenhang mit einem Umgründungsvorgang (zB Verschmelzung, Spaltung, Umwandlung) untergeht, ohne dass die Rechte und Pflichten der Emittentin durch Einzel- oder Gesamtrechtsnachfolge auf den Rechtsnachfolger übergehen; es besteht jedoch kein Recht zur Kündigung, sofern der Rechtsnachfolger der Emittentin den Anleihegläubigern gleichartige Rechte gewährt oder die Änderung der Rechte oder das  | (g) | the Issuer is terminated in connection with a restructuring process (eg merger, demerger, commutation) without the rights and obligations of the Issuer being transferred to the assignee by way of single or universal succession; there shall be, however, no right to termination, if the legal successor of the Issuer grants the Bondholders similar rights or the change of rights or the right itself is adequately compensated for and the financial standing of such |

Recht selbst angemessen abgegolten wird und die Kreditwürdigkeit dieses Rechtsnachfolgers gleich oder höher als die der Emittentin ist; oder

legal successor, is of equal or higher status than the one of the Issuer; or

(h) die Emittentin oder eine Wesentliche Tochtergesellschaft ihre Geschäftstätigkeit ganz oder überwiegend einstellt, alle oder wesentliche Teile ihrer Vermögenswerte veräußert oder anderweitig abgibt und dadurch den Wert ihres Vermögens wesentlich vermindert; oder

(h) the Issuer or one of its Material Subsidiaries ceases its business activities, in whole or to a large extent, disposes of or releases otherwise, all or essential parts of its assets and thereby materially decreases the value of its assets; or

(i) ein Kontrollwechselereignis (wie unten definiert) eintritt und die Emittentin innerhalb der Kontrollwechselperiode (wie nachstehend definiert) der Zahlstelle keinen Bonitätsnachweis (wie nachstehend definiert) erbringen kann.

(i) a Change of Control Event (as defined below) takes place, and the Issuer fails to provide during the Change of Control Period (as defined below) to the Paying Agent an Evidence of Creditworthiness (as defined below).

Die Emittentin wird das Vorliegen eines Kündigungsgrundes gemäß diesem Punkt 8. dieser Anleihebedingungen unverzüglich gemäß Punkt 15. dieser Anleihebedingungen bekannt machen.

In the event of the occurrence of a reason for termination pursuant to this clause 8. of the Terms and Conditions, the Issuer shall immediately publish such fact pursuant to clause 15. of these Terms and Conditions.

8.2 Die folgenden Begriffe haben die ihnen nachstehend zugeordnete Bedeutung:

The following terms shall have the meaning assigned them below:

**"Kreditverbindlichkeit"** im Sinne des Punktes 8.1 (c) bedeutet jede Verpflichtung aus der Aufnahme von Krediten und anderen Fremdkapitalaufnahmen (insbesondere auch Schuldverschreibungen, Schuldscheindarlehen, Bankkredite und sonstige Kredite).

**"Credit Obligation"** within the meaning of clause 8.1 (c) means any obligation arising from the raising of loans and other borrowings (especially bonds, bonded loans, bank loans and other loans).

**"Wesentliche Tochtergesellschaft"** im Sinne des Punktes 8.1 (c), (e), (f) und (h) bedeutet jede Tochtergesellschaft (siehe Punkt 4.) mit einem, gemäß dem jeweils jüngsten geprüften und festgestellten konsolidierten Jahresabschluss der Emittentin, 10% übersteigenden Anteil am Konzernumsatz der Emittentin.

**"Material Subsidiary"** according to clause 8.1 (c), (e), (f) und (h) means any subsidiary (see clause 4.) contributing more than 10% of the consolidated total sales of the Issuer, pursuant to the latest reviewed and approved consolidated annual financial statements of the Issuer.

- "Kontrollwechselereignis"** im Sinne des Punktes 8.1 (i) bedeutet die Erlangung einer unmittelbaren kontrollierenden Beteiligung an der Emittentin im Sinn des Übernahmegesetzes mit der Rechtsfolge eines Pflichtangebots durch eine natürliche oder juristische Person, die im Zeitpunkt der Begebung der gegenständlichen UBM-Anleihe keine oder keine kontrollierende Beteiligung hält.
- "Change of Control Event"** according to clause 8.1 (i) means obtaining a direct controlling interest in the Issuer in terms of the Austrian Takeover Act, resulting in a mandatory takeover bid by a natural or legal person, which at the time of the issue of this UBM-Bond has held no or no controlling interest.
- 8.3 Das Kündigungsrecht erlischt, falls der Kündigungsgrund vor wirksamer Ausübung des Rechts geheilt wird. The right to terminate shall cease, if the reason for termination has been remedied before the right is effectively exercised.
- 8.4 Alle Benachrichtigungen und Mitteilungen der Anleihegläubiger an die Zahlstelle, insbesondere Kündigungen, sind in deutscher Sprache schriftlich über die Depotbank des Anleihegläubigers an die Zahlstelle zu richten. Mitteilungen und Benachrichtigungen werden mit Zugang an die Zahlstelle vorbehaltlich des Punktes 8.3 wirksam. Der Mitteilung ist ein Nachweis darüber beizufügen, dass der betreffende Anleihegläubiger zum Zeitpunkt der Mitteilung Inhaber der betreffenden Teilschuldverschreibungen ist. Der Nachweis kann durch eine Bescheinigung der Depotbank oder auf andere geeignete Weise erbracht werden. Any notifications and notices from the Bondholders to the Paying Agent, especially notices of termination, are to be delivered to the Paying Agent via the custodian bank of the Bondholders in German language and in writing. Subject to clause 8.3, notifications and notices become effective upon receipt by the Paying Agent. Evidence showing that at the time of such notification the respective Bondholder is the holder of the respective Bonds needs to be attached to such notice. The evidence may be provided by way of a confirmation of the custodian bank or in any other appropriate manner.
- 8.5 Im Fall des Punktes 8.1 (i) hat die Emittentin ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Kontrollwechselereignisses 60 Tage Zeit (die **"Kontrollwechselperiode"**), um einen Nachweis zu erbringen, dass durch das Kontrollwechselereignis keine Verschlechterung der Bonität der Emittentin eingetreten ist, wobei ein solcher Nachweis in Form einer schriftlichen Bestätigung durch einen Wirtschaftsprüfer erbracht werden muss (**"Bonitätsnachweis"**). Erbringt die Emittentin innerhalb der Kontrollwechselperiode den geforderten Bonitätsnachweis nicht, kann jeder Anleihegläubiger innerhalb von 30 Tagen nach dem Ende der Kontrollwechselperiode seine Teilschuldverschreibungen kündigen. In the case of clause 8.1 (i) the Issuer shall have 60 days from the date of notice of the Change of Control Event (the **"Change of Control Period"**) in which period it has to provide evidence that no impairment in the creditworthiness of the Issuer has occurred by the Change of Control Event, whereupon such evidence must be provided in the form of a written confirmation by an auditor (**"Evidence of Creditworthiness"**). If the Issuer does not provide the required Evidence of Creditworthiness within the Change of Control Period, each Bondholder may terminate his Bonds within 30 days after the end of the Change of Control Period.

- 8.6 Eine Kündigung durch einen Anleihegläubiger betrifft stets nur die von ihm jeweils gehaltenen Teilschuldverschreibungen und hat keine Auswirkung auf die von anderen Anleihegläubigern gehaltenen Teilschuldverschreibungen.
- A Bondholder's termination always only concerns the Bonds held by him, as the case may be, and has no influence on the Bonds held by other Bondholders.

## **9. Informationspflicht**

Im Fall des Eingangs einer Kündigung der Teilschuldverschreibungen durch einen Anleihegläubiger bei der Zahlstelle gemäß Punkt 8. dieser Anleihebedingungen wird die Zahlstelle die Emittentin unverzüglich darüber informieren.

## **Information duty**

In the event of the receipt of a termination notice by the Paying Agent pursuant to clause 8. of these Terms and Conditions, the Paying Agent is obliged to inform the Issuer immediately thereof.

## **10. Zahlungen und Zahlstelle**

- 10.1 Zahlstelle ist die quirin bank AG gemäß separater Zahlstellenvereinbarung (die "**Zahlstelle**").

## **Payments and the Paying Agent**

Paying Agent is quirin bank AG according to a separate paying agency agreement (the "**Paying Agent**").

- 10.2 Die Emittentin ist berechtigt, die quirin bank AG in ihrer Funktion als Zahlstelle abzurufen und ein anderes Kreditinstitut als Zahlstelle zu benennen. Eine Abberufung, Bestellung oder ein sonstiger Wechsel der Zahlstelle wird nur wirksam (außer im Insolvenzfall der Zahlstelle, in dem eine solche Änderung sofort wirksam wird), sofern die Anleihegläubiger hierüber gemäß Punkt 15. vorab unter Einhaltung der Frist von mindestens 30 und nicht mehr als 45 Tagen informiert wurden.

The Issuer is authorised to dismiss quirin bank AG as Paying Agent and to appoint another credit institution as Paying Agent. A dismissal, appointment or any other change of the Paying Agent only becomes effective (except in the event of an insolvency of the Paying Agent, in which event the change immediately becomes effective) if the Bondholders have been informed thereof in advance according to clause 15. by giving at least 30 days' notice, but no more than 45 days' notice.

- 10.3 Die Gutschrift der Zinszahlungen und der Kapitalrückzahlungen erfolgt über die jeweilige für die Anleihegläubiger depotführende Stelle.

Interest payments and redemptions of principal shall be credited to the Bondholders by their assigned custodian bank.

- 10.4 Die Emittentin verpflichtet sich, während der gesamten Laufzeit der Teilschuldverschreibungen eine Zahlstelle für die Teilschuldverschreibungen zu verpflichten, die ihren Sitz in Österreich oder Deutschland hat und die nach den Vorschriften des österreichischen Bankwesensgesetzes in der jeweils gültigen Fassung oder des deutschen Kreditwesenge-

For the entire tenor of the Bonds until the total redemption of the Bonds, the Issuer commits itself to maintain a Paying Agent for the Bonds which has its registered seat in Austria or Germany, and which is supervised pursuant to and subject to the provisions of the Austrian Banking Act, as amended, or the German Banking Act, as amended.

setzes in der jeweils gültigen Fassung beaufsichtigt wird und dessen Bestimmungen unterliegt.

- 10.5 Die Zahlstelle handelt ausschließlich als Beauftragte der Emittentin und übernimmt keinerlei Verpflichtungen gegenüber den Anleihegläubigern. Es wird kein Vertrags-, Auftrags- oder Treuhandverhältnis zwischen ihr und den Anleihegläubigern begründet.
- 10.6 Die Emittentin verpflichtet sich, Kapital und Zinsen bei Fälligkeit in Euro zu bezahlen. Derartige Zahlungen erfolgen, vorbehaltlich geltender steuerrechtlicher und sonstiger gesetzlicher Regelungen und Vorschriften, an die Zahlstelle zur Weiterleitung an das Clearingsystem oder an dessen Order zur Gutschrift für die jeweiligen Kontoinhaber. Die Zahlung an das Clearingsystem oder an dessen Order befreit die Emittentin in Höhe der geleisteten Zahlung von ihren entsprechenden Verbindlichkeiten aus den Teilschuldverschreibungen. Eine Zahlung aus den Teilschuldverschreibungen gilt als rechtzeitig, wenn sie am Fälligkeitstag beim Clearingsystem eingeht.

The Paying Agent acts solely as agent of the Issuer and does not assume any obligations towards the Bondholders. There shall be no relationship of contract, agency or trust between the Paying Agent and the Bondholders.

In the event of maturity the Issuer commits itself to make payments on the principal and interest in Euro. Save for applicable tax or other statutory provisions or rules, such payments shall be made to the Paying Agent for forwarding to the respective clearing system or to its order for crediting to the respective account holder. Payment to the clearing system or its order shall release the Issuer from its respective obligations from the Bonds in the actually paid amount. A payment under the Bonds shall be deemed to be on time if it is received on the respective due date by the clearing system.

## 11.

### Steuern

### Taxes

- 11.1 Sämtliche auf die Teilschuldverschreibungen zu zahlenden Beträge sind ohne Einbehalt oder Abzug von gegenwärtig oder zukünftig vorgeschriebenen Steuern, Abgaben und behördlichen Gebühren oder Festsetzungen gleich welcher Art, die von oder in der Republik Österreich oder einer ihrer Gebietskörperschaften oder Behörden mit der Befugnis zur Erhebung von Steuern auferlegt, erhoben, eingezogen, einbehalten oder festgesetzt werden (die "**Steuern**"), zu leisten, es sei denn, ein solcher Einbehalt oder Abzug ist gesetzlich vorgeschrieben. In einem solchen Fall hat die Emittentin, sofern nicht einer der in Punkt 11.2 genannten Ausnahmetatbestände vorliegt, zusätzliche Beträge (die "**Zusätzlichen Beträge**") derart zu leisten, dass die den Anleihegläubigern zufließenden
- All payments under the Bonds shall be made free and clear of and without withholding or deduction of any present or future taxes, duties or governmental charges or determinations of whatever nature, imposed, levied, withheld, deducted or determined by the Republic of Austria or one of its local authorities or administrative authorities with the authority to levy taxes (the "**Taxes**"), unless such withholding or deduction is required by law. In such case the Issuer, except for the exemptions as stated in clause 11.2, will pay those additional amounts (the "**Additional Amounts**") in the required manner, so that the net amounts paid to the Bondholders, after withholding or deduction of taxes, correspond to the amounts they would have received without such withholding or deduction.

Nettobeträge nach dem Einbehalt oder Abzug der Steuern jeweils den Beträgen entsprechen, die sie ohne Einbehalt oder Abzug erhalten hätten.

- |      |   |   |
|------|---|---|
| 11.2 | Die Emittentin ist zur Zahlung der Zusätzlichen Beträge aufgrund von Steuern gemäß Punkt 11.1 nicht verpflichtet, wenn  | The Issuer is not obliged to pay Additional Amounts for Taxes pursuant to clause 11.1, if   |
| (a)  | diese auf andere Weise als durch Abzug oder Einbehalt an der Quelle aus Zahlungen auf die Teilschuldverschreibungen zu entrichten sind, oder  | (a) these are to be paid otherwise than by withholding or deduction at the source of payments under the Bonds; or   |
| (b)  | ein Anleihegläubiger, der zur Republik Österreich eine andere aus steuerlicher Sicht relevante Verbindung hat, als den bloßen Umstand, dass er Anleihegläubiger ist oder dies zum Zeitpunkt des Erwerbs der Teilschuldverschreibungen war, der Abgaben- oder Steuerpflicht unterliegt, oder   | (b) a Bondholder who has from a taxation point of view another relationship to the Republic of Austria, apart from the mere circumstance of being a Bondholder or having been such in the point in time of acquiring the Bonds, and is thus liable to pay duties and taxes; or  |
| (c)  | diese gemäß § 95 öEStG in der Republik Österreich von der auszahlenden Stelle einbehalten werden, oder  | (c) these are being withheld in the Republic of Austria by the paying agent pursuant to § 95 EStG (Austrian Income Taxation Act); or  |
| (d)  | diese aufgrund einer Rechtsänderung zahlbar sind, die später als 30 Tage nach Fälligkeit der betreffenden Zahlung auf die Teilschuldverschreibungen oder, wenn dies später erfolgt, nach ordnungsgemäßer Bereitstellung aller fälligen Beträge und einer diesbezüglichen Bekanntmachung gemäß Punkt 15. der Anleihebedingungen wirksam wird, oder | (d) these are to be paid because of a change of law, which will enter into force later than 30 days after the maturity date of the respective payment under the Bonds or, if payment is made later, after proper provision of all due amounts and a respective notice in accordance with clause 15. of these Terms and Conditions; or |
| (e)  | diese nach Zahlung durch die Emittentin im Rahmen des Transfers an den Anleihegläubiger abgezogen oder einbehalten werden, oder   | (e) these are withheld or deducted after payment by the Issuer in the course of the transfer to the Bondholder; or  |
| (f)  | diese aufgrund eines Doppelbesteue-   | (f) these would be refundable due to a  |

- |     |  |     |  |
|-----|--|-----|--|
|     | rungsabkommens oder der Steuergesetze der Republik Österreich rückerstattbar wären oder aufgrund gemeinschaftsrechtlicher Bestimmungen (EU) an der Quelle entlastbar wären, oder   |     | double taxation treaty or the tax laws of the Republic of Austria or would be relieved at source due to rules of the European Union (EU); or   |
| (g) | diese aufgrund oder infolge eines internationalen Vertrages, dessen Partei die Republik Österreich ist oder einer Verordnung oder Richtlinie aufgrund oder infolge eines solchen internationalen Vertrages aufgelegt oder erhoben werden, oder   | (g) | these are imposed or levied pursuant to or as a consequence of an international treaty to which the Republic of Austria is a party or a regulation or a directive on the basis of or as a consequence of such international treaty; or   |
| (h) | diese von einer Zahlstelle aufgrund der vom Rat der Europäischen Union am 03.06.2003 erlassenen Richtlinie im Bereich der Besteuerung von Zinserträgen (Richtlinie 2003/48/EG des Rates) oder einer anderen Richtlinie der Europäischen Union zur Besteuerung privater Zinserträge, die die Beschlüsse der ECOFIN-Versammlung vom 27.11.2000 umsetzen, einbehalten oder abgezogen wurden, oder aufgrund von Rechts- und Verwaltungsvorschriften, welche zur Umsetzung dieser Richtlinien erlassen wurden, oder | (h) | these were withheld or deducted by a paying agent pursuant to Council Directive 2003/48/EC of 3 June 2003 on the taxation of savings income in the form of interest payments or any other European Union directive regarding the taxation of interest earnings of private investors, which implement the resolutions endorsed by the ECOFIN-Council on 27 November 2000, or due to statutory or administrative provisions enacted for the implementation of these directives; or |
| (i) | diese von einer Zahlstelle einbehalten oder abgezogen werden, wenn die Zahlung von einer anderen Zahlstelle in einem Mitgliedstaat der Europäischen Union ohne den Einbehalt oder Abzug hätte vorgenommen werden können, oder  | (i) | these are withheld or deducted by a paying agent, if such payment could have been effected by another paying agent in a Member State of the European Union without such withholding or deduction.  |
| (j) | ihnen ein Anleihegläubiger nicht unterläge, sofern der Anleihegläubiger zumutbarerweise Steuerfreiheit oder eine Steuererstattung oder eine Steuervergütung hätte verlangen können; oder   | (j) | a Bondholder would not be subject to them, provided that the Bondholder could reasonably require tax exemption or a tax refund or tax rebate; or   |
| (k) | diese aufgrund einer Gesetzesände-   | (k) | these have to be paid due to a   |

zung zu entrichten sind, die im Zusammenhang mit dem Steuerreformgesetz 2015/2016, BGBl I 118/2015, samt entsprechenden Durchführungsbestimmungen, stehen.

change in the law, in connection with the Tax Reform Act 2015/16; Federal Law Gazette I 118/2015, together with its implementing rules.

## **12. Kündigung aus Steuergründen**

## **Termination for tax reasons**

- 12.1 Falls eine Rechtsvorschrift gleich welcher Art in der Republik Österreich erlassen oder geschaffen oder in ihrer Anwendung oder behördlichen Auslegung geändert wird und demzufolge Steuern, Gebühren oder sonstige Abgaben bei Zahlungen durch die Emittentin von Kapital oder von Zinsen dieser Teilschuldverschreibungen im Wege des Einbehalts oder Abzugs an der Quelle anfallen und die Emittentin zur Zahlung Zusätzlicher Beträge gemäß Punkt 11. der Anleihebedingungen verpflichtet ist, ist die Emittentin berechtigt, die Teilschuldverschreibungen insgesamt, jedoch nicht teilweise, mittels eingeschriebenen Brief an die Zahlstelle mit einer Kündigungsfrist von mindestens 30 Tagen zur vorzeitigen Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich aufgelaufener Zinsen zu kündigen, wobei eine solche Kündigung zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigung bei der Zahlstelle wirksam wird, sofern die Kündigung mittels Bekanntmachung gemäß Punkt 15. der Anleihebedingungen erfolgt. Die Kündigung ist unwiderruflich, muss den für die Rückzahlung festgelegten Termin beinhalten und eine zusammenfassende Erklärung enthalten, welche die das Rückzahlungsrecht der Emittentin begründenden Umstände darlegt.
- 12.2 Die Kündigung zur vorzeitigen Rückzahlung darf jedoch nicht in einem Zeitpunkt vorgenommen werden, der dem Tag der tatsächlichen Geltung der betreffenden Rechtsvorschriften oder gegebenenfalls ihrer geänderten Anwendung oder Auslegung mehr als drei Monate vorangeht.
- If a statutory provision, regardless of its type, is enacted or implemented in the Republic of Austria or if its application or official interpretation is changed and thus taxes, charges or other levies have to be paid by withholding or deduction at the source of payments when payments of principal or interest under these Bonds are made by the Issuer and the Issuer is obliged to pay Additional Amounts according to clause 11. of the Terms and Conditions, then the Issuer may terminate the Bonds in whole, but not in part, by way of registered mail to the Paying Agent under observance of a termination period of at least 30 days' notice by redemption prior to maturity at their principal amount together with accrued interest, whereby such termination shall become effective at the time of receipt by the Paying Agent, provided the termination is published in accordance with section 15. of the Terms and Conditions. The termination is irrevocable, shall include the fixed date for redemption, and shall contain a statement summarising the circumstances on which the Issuer bases its redemption claim.
- The termination prior to maturity must not be conducted at a time more than three months before the day on which the respective change of the legal provisions or their changed application or interpretation comes into force.

13.

### **Börseneinführung**

Die Emittentin beabsichtigt, einen Antrag auf Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Handel im Segment "Geregelter Freiverkehr" der Wiener Börse, einem geregelten Markt im Sinn des Art 4 Abs 1 Z 14 der Richtlinie 2004/39/EG, sowie einen Antrag auf Einbeziehung in den Open Market der Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse, einem von der Deutsche Börse AG betriebenen multilateralen Handelssystem) im Segment Entry Standard für Anleihen zu stellen.

### **Public Listing**

The Issuer intends to file an application for admission to trading on the Vienna Stock Exchange in the segment "Second Regulated Market", a regulated market in the meaning of Art 4 para 1 No 14 of Directive 2004/39/EC, as well as an application for inclusion into the Open Market of Deutsche Börse AG (Freiverkehr der Frankfurter Wertpapierbörse, a multilateral trading facility operated by Deutsche Börse AG) in the segment Entry Standard for Bonds.

14.

### **Vorlegungsfrist**

Die in § 801 Abs 1 Satz 1 BGB bestimmte Vorlegungsfrist (die "**Vorlegungsfrist**") wird für die Teilschuldverschreibungen in Bezug auf Kapital auf zehn (10) Jahre verkürzt. (Die Vorlegungsfrist ist jene Frist, innerhalb welcher Urkunden zur Geltendmachung von Ansprüchen vorgelegt werden müssen.) Die Vorlegungsfrist für die Teilschuldverschreibungen in Bezug auf Zinsen beträgt vier (4) Jahre und beginnt mit dem Datum, an dem die jeweilige Zinszahlung erstmals fällig und zahlbar wird.

### **Presentation period**

The presentation period provided for in § 801 para 1 sentence 1 BGB (German Civil Code) (the "**Presentation Period**") is reduced to ten (10) years for bonds in respect of principal. (The Presentation Period is such period within which documents must be presented in order to assert claims). With respect to interest rates the Presentation Period is four (4) years and begins with the date on which the relevant interest payment becomes due and payable for the first time.

15.

### **Bekanntmachungen**

15.1 Im Falle der Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Handel an einem geregelten Markt im Sinn des Art 4 Abs 1 Z 14 der Richtlinie 2004/39/EG gelten sämtliche Mitteilungen an die Anleihegläubiger als ordnungsgemäß bekannt gemacht, wenn sie wie folgt erfolgen: (i) durch eine elektronische Mitteilungsform mit Verbreitung innerhalb der Europäischen Union und dem Staat des jeweiligen geregelten Marktes, an dem die Teilschuldverschreibungen notieren, solange diese Notierung fort dauert und die Regeln des jeweiligen geregelten Marktes dies erfordern. Jede derartige Mitteilung gilt mit dem fünften Tag nach der ersten Veröffentlichung

### **Notices**

In the event of admission to trading of the Bonds on a regulated market in the meaning of Art 4 para 1 No 14 of Directive 2004/39/EC, all notices to the Bondholders shall be deemed to be validly published, if published by the following means: (i) through electronic means having general circulation within the European Union and in the jurisdiction of the respective regulated market on which the Bonds are listed, for as long as the listing is in existence and as the rules of any such exchange so require. Any such notice is deemed to be made public on the fifth day after its first release; if publication is also required to be made in a form

als bekannt gemacht; falls eine Veröffentlichung in mehr als einer elektronischen Mitteilungsförm vorgeschrieben ist, ist der Tag maßgeblich, an dem die Bekanntmachung erstmals in allen erforderlichen elektronischen Mitteilungsförm erfolgt ist; oder (ii) anstelle einer elektronischen Mitteilungsförm (vorbehaltlich anwendbarer Regeln des jeweiligen geregelten Marktes) über ein Clearingsystem, solange eine die Teilschuldverschreibungen verbriefende Sammelurkunde für das Clearingsystem gehalten wird, durch Abgabe der entsprechenden Bekanntmachung an das Clearingsystem zur Weiterleitung an die Anleihegläubiger.

other than by one electronic means, such date shall be relevant on which the notice has been made public in all required electronic means; or (ii) instead of electronic means (subject to the applicable provisions of the respective regulated market) via a clearing system as long as any global certificate representing the Bonds is held on behalf of the clearing system, by delivery of the relevant notice to the clearing system for communication to the Bondholders.

15.2 In allen anderen Fällen erfolgen alle die UBM-Anleihe betreffenden Mitteilungen an die Anleihegläubiger im Amtsblatt zur Wiener Zeitung oder, falls diese ihr Erscheinen einstellt, in einer anderen Tageszeitung mit Verbreitung in ganz Österreich. Jede derartige Mitteilung gilt am fünften Tag nach der Veröffentlichung als wirksam erfolgt. Einer besonderen Benachrichtigung der einzelnen Anleihegläubiger bedarf es nicht.

In all other cases, notices concerning the UBM-Bond to the Bondholders shall be published in the official gazette section of the *Wiener Zeitung* in Austria (*Amtsblatt zur Wiener Zeitung*) or, if it ceases to be published, in another newspaper with circulation in the whole of Austria. Each such notice shall be deemed to have been validly published on the fifth day after publication. A particular notification of the individual Bondholders is not required

## **16. Begebung weiterer Teilschuldverschreibungen, Ankauf, Entwertung**

## **Issuing of further bonds, purchase, cancellation**

16.1 Die Emittentin ist jederzeit berechtigt, ohne Zustimmung der Anleihegläubiger weitere Teilschuldverschreibungen mit im Wesentlichen gleicher Ausstattung in der Weise zu emittieren, dass sie mit diesen Teilschuldverschreibungen eine einheitliche Serie bilden.

The Issuer shall at any time be entitled to issue further bonds with essentially the same features, without the consent of the Bondholders, so that such bonds constitute a single series together with these Bonds.

16.2 Die Emittentin ist berechtigt, ohne Zustimmung der Anleihegläubiger, auf jede Art und zu jedem Preis, mit oder auch ohne allgemeinem Rückkaufsangebot, eigene Teilschuldverschreibungen zu erwerben, diese bis zur Tilgung zu halten, wieder zu veräußern oder bei der Zahlstelle zwecks Entwertung einzureichen.

The Issuer is entitled, without the consent of the Bondholders, to purchase its own Bonds, by any means and for any price, with or without a general repurchase offer, to hold them until redemption, to dispose of them or to present them to the Paying Agent for the purpose of cancellation.

16.3 Sämtliche vollständig zurückgezählten Teil-

All completely redeemed Bonds must be

schuldverschreibungen sind unverzüglich zu entwerten und können nicht wieder emittiert oder wieder verkauft werden.

cancelled without delay and cannot be re-issued or sold again.

## **17. Teilunwirksamkeit**

Sollte eine Bestimmung dieser Anleihebedingungen ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein oder werden, wird dadurch die Wirksamkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt.

## **Partial Invalidity**

If a provision in these Terms and Conditions becomes legally invalid, in whole or in part, the remaining provisions shall remain in effect.

## **18. Anwendbares Recht und Gerichtsstand**

## **Governing Law and Jurisdiction**

18.1 Form und Inhalt der Teilschuldverschreibungen, sämtliche Rechtsverhältnisse aus der Begebung der UBM-Anleihe und der diesbezüglichen Ausgabe der Teilschuldverschreibungen, sowie alle Rechte und Pflichten der Anleihegläubiger, der Emittentin und der Zahlstelle bestimmen sich nach deutschem Recht unter Ausschluss der Verweisungsnormen des internationalen Privatrechts.

The form and content of the Bonds, all legal relationships resulting from the issue of the UBM-Bond and the respective issue of Bonds, as well as all rights and obligations of the Bondholders, the Issuer and the Paying Agent, shall be governed by German law, under exclusion of the conflict of law rules of international private law.

18.2 Erfüllungsort ist Wien.

Place of performance is Vienna.

18.3 Für alle Rechtsstreitigkeiten aus oder im Zusammenhang mit der UBM-Anleihe und/oder mit diesen Anleihebedingungen (einschließlich allfälliger Streitigkeiten im Zusammenhang mit außervertraglichen Schuldverhältnissen, die sich aus oder im Zusammenhang mit der UBM-Anleihe und/oder mit diesen Anleihebedingungen ergeben) ist das für Handelssachen jeweils zuständige Gericht in Wien, Innere Stadt, ausschließlich zuständig.

The court competent for commercial law matters in Vienna, first district (*Innere Stadt*), as the case may be, shall have exclusive jurisdiction for all disputes which may arise out of or in connection with the UBM-Bond and/or these Terms and Conditions (including potential disputes in connection with transactions not related to the issue, but resulting from or in connection with the UBM-Bond and/or these Terms and Conditions).

18.4 Für alle Rechtsstreitigkeiten eines Verbrauchers aus oder im Zusammenhang mit der UBM-Anleihe und/oder mit diesen Anleihebedingungen (einschließlich allfälliger Streitigkeiten im Zusammenhang mit außervertraglichen Schuldverhältnissen, die sich aus oder im Zusammenhang mit der UBM-Anleihe und/oder mit diesen Anleihebedingungen ergeben) gegen die Emittentin ist nach Wahl des Verbrauchers das sachlich

With respect to disputes involving a consumer against the Issuer resulting from or in connection with the UBM-Bond and/or these Terms and Conditions (including potential disputes in connection with transactions not related to the issue, but resulting from or in connection with the UBM-Bond and/or these Terms and Conditions), the consumer has the choice of whether the local court competent for the respective matter at the place of resi-

und örtlich zuständige Gericht am Wohnsitz des Verbrauchers oder am Sitz der Emittentin oder ein sonstiges, aufgrund der gesetzlichen Bestimmungen zuständiges Gericht zuständig. Die Gerichtsstandsvereinbarung beschränkt nicht das gesetzliche Recht der Anleihegläubiger (insbesondere Verbraucher), Verfahren vor einem anderen gesetzlich zuständigen Gericht anzustrengen. Ebenso wenig schließt die Einleitung von Verfahren an einem oder mehreren Gerichtsständen die Einleitung von Verfahren an einem anderen Gerichtsstand aus (gleichgültig, ob diese gleichzeitig geführt werden oder nicht), falls und soweit dies rechtlich zulässig ist.

dence of the consumer or at the registered seat of the Issuer or any other court, competent due to legal provisions, shall be the competent court. This jurisdiction clause shall not limit the right of any Bondholders (in particular consumers) to take proceedings in any other competent court. Nor shall the taking up of proceedings in any one or more places of jurisdiction preclude the taking up of proceedings in any other place of jurisdiction (irrespective of whether such proceedings are conducted at the same time or not) if and to the extent permitted by the law.

## **Anlage 2: Immobilienliste**

**Immobilienliste der UBM Development AG – Konzern**

Vollkonsolidierte Liegenschaften nach IAS 40		Anteil an der Besitz-schaft*	Assetklasse	Eigenbesitz/Fremdbesitz	Ankauf	Nutzfläche in m²	Nutzfläche m² in Entwicklung	Grundfläche in m²	Anzahl der Zimmer	Verkehrswert	Datum der Besichtigung
Land	Konsolidierungs-art IAS/ IFRS	Adresse									
Österreich	Vollkonsolidiert	A-8141 Unterpriemstätteln, Seering 10 (Hotel Ramada)	99,96% Hotel	Fremdgrund	2002	6.840		52.260	114	5.790.000	11.10.2014
Österreich	Vollkonsolidiert	A-8401 Zettling, KG Bierbaum	99,96% Liegenschaftsreserve	Eigengrund	1999		8.494			1.314.000	12.02.2015
Österreich	Vollkonsolidiert	A-1110 Wien, Laaer-Berg-Strasse 47B und 47C	99,96% Wohnen	Eigengrund	1999					7.826.000	28.10.2015
Österreich	Vollkonsolidiert	A-1030 Wien, Kalsenstraße 7/Landstraber Gürtel 6	99,00% Büro	Eigengrund	1990	1.510		3.099		1.750.000	20.01.2014
Österreich	Vollkonsolidiert	A-1110 Wien, Marianne-Hainisch-Gasse 18	99,96% Liegenschaftsreserve	Eigengrund	2008			1.947		487.000	08.10.2014
Österreich	Vollkonsolidiert	A-1120 Wien, Gornamgasse 11	99,96% Liegenschaftsreserve	Eigengrund	2009			9.643		9.936.000	11.02.2014
Österreich	Vollkonsolidiert	A-8132 Penzang an der Murr, Industriestrasse 11	99,96% Liegenschaftsreserve	Eigengrund	1999			14.738		391.000	11.10.2014
Österreich	Vollkonsolidiert	A-8242 Praters, Bahnstraße 70	99,96% Liegenschaftsreserve	Eigengrund	1999			28.770		1.112.000	12.11.2014
Österreich	Vollkonsolidiert	A-8242 Praters, Bahnstraße 318	99,96% Liegenschaftsreserve	Eigengrund	2007			28.770		1.112.000	12.11.2014
Österreich	Vollkonsolidiert	A-1110 Wien, Laaer-Berg-Strasse, Bauplatz 2	99,96% Liegenschaftsreserve	Eigengrund	1999		31.749	5.615		15.541.000	04.02.2014
Österreich	Vollkonsolidiert	A-2353 Guntramsdorf, Rathaus	99,96% Büro	Fremdgrund	2009	7.658				15.300.000	13.11.2013
Österreich	Vollkonsolidiert	A-8141 Unterpriemstätteln, Seering 13, 14	99,96% Büro	Fremdgrund	2000	6.854				10.300.000	12.02.2015
Österreich	Vollkonsolidiert	A-8141 Unterpriemstätteln, Seering 5, 7	99,96% Büro	Eigengrund	2002	6.420				8.190.000	12.02.2015
Österreich	Vollkonsolidiert	A-8141 Unterpriemstätteln, Seering 2, 4, 6 und 8	75,98% Büro	Eigengrund	2002	13.255				22.200.000	12.02.2015
Österreich	Vollkonsolidiert	A-1030 Wien, Franzosengraben 10	99,96% Büro	Eigengrund	2006	4.151				8.010.000	13.02.2015
Österreich	Vollkonsolidiert	A-1030 Wien, Franzosengraben 14	99,96% Büro	Eigengrund	2006	4.151				8.010.000	13.02.2015
Österreich	Vollkonsolidiert	A-1030 Wien, Ebnbrunnstrasse 3	99,96% Büro	Eigengrund	2007	8.132				17.500.000	13.02.2015
Österreich	Vollkonsolidiert	A-2700 Wr. Neustadt, Stadionsstraße 42 (Cine Nova Center)	UBM/Andere	Fremdgrund	1996	18.057				28.700.000	22.05.2014
Deutschland	Vollkonsolidiert	D-85609 Aschheim, Dymidogstraße/Bahnhostraße (Ilija)	94,00% Liegenschaftsreserve	Eigengrund	2006	20.844				6.978.000	08.01.2014
Deutschland	Vollkonsolidiert	D-04159 Leipzig, Wieseming, Strahlen	94,00% Liegenschaftsreserve	Eigengrund	1992	52.260				1.427.000	17.01.2013
Deutschland	Vollkonsolidiert	D-81677 München, Leuchtenberg 20 (Büro/Handel)	95,04% Büro	Eigengrund	2001	20.803				18.348.000	23.10.2015
Österreich	Vollkonsolidiert	A-1110 Wien, Breitenstraße 19	100,00% Liegenschaftsreserve	Eigengrund	1999		6.027			1.636.000	20.01.2014
Österreich	Vollkonsolidiert	D-8068 München, Landsbergstraße 1	84,00% Büro	Eigengrund	2005	10.163				28.000.000	23.10.2015
Österreich	Vollkonsolidiert	A-1110 Wien, Ebnbrunnstrasse 3	99,96% Büro	Eigengrund	2007	8.132				17.500.000	13.02.2015
Deutschland	Vollkonsolidiert	D-04159 Leipzig, Wieseming 46/50 (46, 48 und 50)	94,00% Wohnen	Eigengrund	1992	11.188				630.000	26.02.2015
Polen	Vollkonsolidiert	PL-41200 Sosnowiec, Kukulek 11 / 11, Listopada	55,00% Liegenschaftsreserve	Eigengrund	2009	20.708		80.000		10.062.000	10.12.2013
Polen	Vollkonsolidiert	PL-30964 Krakau, Ul. Piletow 6 (Alma Tower)	100,00% Büro	Fremdgrund	2012	10.711				22.200.000	10.12.2013
Polen	Vollkonsolidiert	PL-50077 Wrocław (Breslau), Ul Kazimierza Wielkiego 3 (UBM Times II)	100,00% Büro	Eigengrund	2012	20.841				18.623.000	21.10.2015
Polen	Vollkonsolidiert	PL-80801 Gdynia, Pułkownika Stanisława Dabka 338 (Galeria Szepek)	100,00% Büro	Eigengrund	2010	23.306				37.600.000	17.12.2013
Rumänien	Vollkonsolidiert	RO-20207 Lublin, Mgiełewska 2C (Tatiany Retail Park)	70,00% Andere	31% Fremdgrund / 69% Eigengrund	2011	13.761				16.000.000	03.02.2015
Tschechien	Vollkonsolidiert	CZ-73953 Horni Tosanovice, (Industriepark TOSAN)	99,96% Liegenschaftsreserve	Eigengrund	2007	89.128		663.559		3.565.000	09.02.2015
Ungarn	Vollkonsolidiert	HU-1191 Budapest, Szabo Ervin utca 24 (Arena XIX)	100,00% Liegenschaftsreserve	Eigengrund	2008	663.559				4.923.000	09.12.2013
Tschechien	Vollkonsolidiert	CZ-36001 Karlovy Vary (Karlsbad), Moskewska 2147/19 (Premium Plaza)	99,96% Büro	Eigengrund	2012	6.356				10.936.000	19.10.2014
Tschechien	Vollkonsolidiert	CZ-11500 Prag, Radlicka 3179/1 (Cine Star inklusive Teilgarage SO)	100,00% Büro	Eigengrund	1999	3.041				846.000	27.11.2013
Österreich	Vollkonsolidiert	A-1100 Wien, QBC Beta 5, G.-Fröhlich-Sandner-Str. 5 / Carnetstraße 6-8	100,00% Andere	Eigengrund	1994	9.219				10.000.000	27.11.2013
Österreich	Vollkonsolidiert	A-1100 Wien, QBC 6.1 und QBC 6.2, Carnetstraße 4 / Karf-Popper-Strasse 6	100,00% Büro, Wohnen	Eigengrund	2015	27.324				15.540.000	03.11.2015
Österreich	Vollkonsolidiert	Strasse 6, Warschau, Zalesna 43A, m.s. 5, Ecke Twarda	100,00% Hotel	Eigengrund	2015	16.537				16.440.000	03.11.2015
Liegenschaften von untergeordneter Bedeutung (geringer als 0,5% ohne Bewertung)					2015	10.809		209.543		34.201.241	21.10.2015
						2.361					
						<b>196.439</b>		<b>1.323.949</b>	<b>114</b>	<b>478.669.241</b>	

\* Jene Liegenschaften, bei denen "UBM" vermerkt ist, werden nicht über eine Gesellschaft des UBM-Konzerns, sondern direkt von der Emittentin gehalten.

Vollkonsolidierte Liegenschaften nach IAS 16		Anteil an der Besitz-schaft*	Assetklasse	Eigenbesitz/Fremdbesitz	Ankauf	Nutzfläche in m²	Nutzfläche m² in Entwicklung	Grundfläche in m²	Anzahl der Zimmer	Verkehrswert	Datum der Besichtigung
Land	Konsolidierungs-art IAS/ IFRS	Adresse									
Deutschland	Vollkonsolidiert	D-81677 München, Leuchtenberg 20 (Angelo Hotel)	95,04% Hotel	Eigengrund	2002	6.377			146	28.688.000	07.01.2014
Vollkonsolidierte Liegenschaften nach IAS 16						4.900				5.176.761	-
						<b>11.277</b>			<b>146</b>	<b>33.864.761</b>	

\* Jene Liegenschaften, bei denen "UBM" vermerkt ist, werden nicht über eine Gesellschaft des UBM-Konzerns, sondern direkt von der Emittentin gehalten.

Vollkonsolidierte Liegenschaften nach IAS 2														
Land	Konsolidierungsart	IAS/IFRS	Adresse	Anteil an der Besitzgesellschaft*	Assetklasse	Eigenbesitz/Fremdbesitz	Ankauf	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Nutzfläche m <sup>2</sup> in Entwicklung	Grundfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der Zimmer	Verkehrswert	Datum der Besichtigung	
Österreich	Vollkonsolidiert	2	A-5020 Salzburg, Steinbruchstraße 1-3 / Ernst-Sompek-Straße 10-12	99,00% Wohnen	Wohnen	Eigengrund	2010	131				1.206.000	04.12.2013	
Österreich	Vollkonsolidiert	2	A-5020 Salzburg, Leopoldskronstraße 23/4, Sminnustraße 3,	UBM/ Wohnen	Wohnen	Eigengrund	2013	2.470				5.435.000	23.10.2013	
Österreich	Vollkonsolidiert	2	Moosstraße 3/3A und Neutogasse 25 (Reidenburgkaserne)	UBM/ Liegenschaftsreserve	Liegenschaftsreserve	Eigengrund	2013	5.380		7.053		7.989.000	05.02.2015	
Österreich	Vollkonsolidiert	2	D-10717 Berlin, Fritz-Wildung-Straße 14, 14A, 14B, 16, 18 und 20 (Berlving)	94,00% Wohnen	Wohnen	Eigengrund	2013	13.124				26.305.000	22.10.2015	
Österreich	Vollkonsolidiert	2	Preuss8 Frankfurt, Friedrich-Deuserstraße 3 / Atemenerstraße 27 und 29 / Ernst-Abbe-Straße 2 und 4 (Central Living Riedberg, Baluaabschnitt)	94,00% Wohnen	Wohnen	Eigengrund	2012		7.423			17.116.000	22.10.2015	
Deutschland	Vollkonsolidiert	2	D-80339 München, Begannstraße 47-49	94,00% Wohnen	Wohnen	Eigengrund	2008	1.641				7.156.000	07.01.2014	
Deutschland	Vollkonsolidiert	2	D-10178 Berlin, Kalkestraße 6	84,00% Wohnen	Wohnen	Eigengrund	2013	17.195				50.500.000	09.10.2014	
Deutschland	Vollkonsolidiert	2	D-10969 Berlin, Enckestraße 4-4a	100,00% Liegenschaftsreserve	Liegenschaftsreserve	Eigengrund	2013	2.456				10.001.000	09.10.2014	
Deutschland	Vollkonsolidiert	2	D-82327 Tutzing, Hauptstraße / Marienstraße	82,72% Liegenschaftsreserve	Liegenschaftsreserve	Eigengrund	2013	7.001				6.740.000	08.01.2014	
Polen	Vollkonsolidiert	2	PL-31323 Krakau, Zakopianska (Residence Park)	100,00% Wohnen	Wohnen	Eigengrund	2006	840				1.335.000	10.12.2013	
Polen	Vollkonsolidiert	2	PL-50156 Bielany Wroclawska, Malinowa/Odrodowa 19	100,00% Liegenschaftsreserve	Liegenschaftsreserve	Eigengrund	2008	3.485		60.641		16.071.000	10.12.2013	
Polen	Vollkonsolidiert	2	PL-02822 Warschau, ul. Poliecki 35 (BT Warszawa)	100,00% Liegenschaftsreserve	Liegenschaftsreserve	Eigengrund	2006	14.650				14.350.000	11.12.2013	
Tschechien	Vollkonsolidiert	2	CZ-Spindleruv Miv, Spindlerova (Apartment Medvedin)	100,00% Wohnen	Wohnen	Eigengrund	2012	324,426				8.356.000	11.12.2013	
Tschechien	Vollkonsolidiert	2	HR-10430 Samobor, Ulica Kresimira Purica 23/1	99,95% Wohnen	Wohnen	Eigengrund	2008	7.983				15.036.000	29.10.2014	
Tschechien	Vollkonsolidiert	2	CZ-19014 Prag, Shatska / Radovska (Villa Park Klanovec)	100,00% Liegenschaftsreserve	Liegenschaftsreserve	Eigengrund	2005	19.377		114.127		7.409.000	27.11.2013	
Tschechien	Vollkonsolidiert	2	CZ-38279 Frymburk-Hrusnice, (Erholungspark Lipno)	100,00% Liegenschaftsreserve	Liegenschaftsreserve	Eigengrund	2005	400.556		400.556		2.069.000	27.11.2013	
Slowakei	Vollkonsolidiert	2	SK-83101 Bratislava, Jesenova/Podkolibska	100,00% Liegenschaftsreserve	Liegenschaftsreserve	Eigengrund	2008	3.109		5.120		2.004.000	27.12.2013	
Deutschland	Vollkonsolidiert	2	D-22761 Hamburg, Schützenstraße / Kilmnhöfe	75,20% Liegenschaftsreserve	Liegenschaftsreserve	Eigengrund	2014	6.830				6.401.000	21.10.2015	
Deutschland	Vollkonsolidiert	2	D-10179 Berlin, Klosterstraße 48	94,00% Hotel	Hotel	Eigengrund	2014	7.137			184	6.967.872	23.10.2015	
Österreich	Vollkonsolidiert	2	A-5020 Salzburg, Althofstraße 41 (AIGL, GUT, HOF)	100,00% Wohnen	Wohnen	Eigengrund	2015	7.084			302	11.357.000	21.10.2015	
Österreich	Vollkonsolidiert	2	A-5020 Salzburg, Althofstraße 41 (AIGL, GUT, HOF)	100,00% Wohnen	Wohnen	Eigengrund	2015	11.148		19.376		24.310.380	21.10.2015	
<b>Vollkonsolidierte Liegenschaften nach IAS 2</b>										<b>99.712</b>	<b>486</b>	<b>261.717.208</b>	-	
* Jene Liegenschaften, bei denen "UBM" vermarktet ist, werden nicht über eine Gesellschaft des UBK-Konzerns, sondern direkt von der Emittentin gehalten.										<b>21.743</b>	<b>947.937</b>	<b>486</b>	<b>261.717.208</b>	-

Vollkonsolidierte Liegenschaften nach IFRS 5													
Land	Konsolidierungsart	IAS/IFRS	Adresse	Anteil an der Besitzgesellschaft*	Assetklasse	Eigenbesitz/Fremdbesitz	Ankauf	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Nutzfläche m <sup>2</sup> in Entwicklung	Grundfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der Zimmer	Verkehrswert	Datum der Besichtigung
Deutschland	Vollkonsolidiert	5	D-10243 Berlin, Valleska-Gert-Straße 1 (Arena Boulevard)	94,00% Büro	Büro	Eigengrund	2013		7.850			24.700.000	09.10.2014
<b>Vollkonsolidierte Liegenschaften nach IFRS 5</b>										<b>7.850</b>	<b>0</b>	<b>24.700.000</b>	<b>09.10.2014</b>
* Jene Liegenschaften, bei denen "UBM" vermarktet ist, werden nicht über eine Gesellschaft des UBK-Konzerns, sondern direkt von der Emittentin gehalten.										<b>7.850</b>	<b>0</b>	<b>24.700.000</b>	<b>09.10.2014</b>

Liegenschaften at-equity														
Land	Konsolidierungsart	IAS/IFRS	Adresse	Anteil an der Besitzgesellschaft*	Assetklasse	Eigenbesitz/Fremdbesitz	Ankauf	Nutzfläche in m <sup>2</sup>	Nutzfläche m <sup>2</sup> in Entwicklung	Grundfläche in m <sup>2</sup>	Anzahl der Zimmer	Verkehrswert	Datum der Besichtigung	
Österreich	Equity Konsolidiert		A-1190 Wien, Gundoldstraße 5 / Muthgasse 11	26,67% Liegenschaftsreserve	Liegenschaftsreserve	Eigengrund	2011		5.574			8.260.000	26.02.2015	
Österreich	Equity Konsolidiert		A-6373 Jochberg, Kitzbühler Straße 48 (Premium Sulten)	50,00% Hotel	Hotel	Eigengrund	2007	2.910				38.950.000	12.11.2014	
Österreich	Equity Konsolidiert		A-1030 Wien, Landstraßer Hauptstraße 2A / 2B ("Center Wien Mitte")	80,00% Andere	Andere	Eigengrund	1995	19.891				75.790.000	22.10.2015	
Österreich	Equity Konsolidiert		A-4020 Linz, Hesseplatz 16-18 (Hotel Park Inn)	50,00% Hotel	Hotel	Eigengrund	2010	15.182			175	30.800.000	20.11.2013	
Österreich	Equity Konsolidiert		A-6373 Jochberg, Kitzbühler Straße 48 (Kempinski Hotel Das Tirol)	50,00% Hotel	Hotel	Eigengrund	2007	4.190				34.300.000	12.11.2014	
Österreich	Equity Konsolidiert		Zoo 10 Wien, Schreinerweg 20, 22 und 24, Gonzagagasse 21 und 23, 24 und 26	33,57% Hotel	Hotel	Eigengrund	2007	19.758				115.700.000	06.02.2015	
Österreich	Equity Konsolidiert		A-6030 Gstaad, Aiche Nubis 7-11 (Mullerhaus)	50,00% Büro	Büro	Eigengrund	2008	4.169				77.000.000	11.10.2014	
Österreich	Equity Konsolidiert		A-1230 Wien, Engshofengasse 6/Matthias-Hau-Gasse 7 (Wohnprojekt Der Rosenhügel)	50,00% Wohnen	Wohnen	Eigengrund	2014	17.950				11.500.000	03.11.2015	
Österreich	Equity Konsolidiert		A-8142 Wundschuh, EZ 591 und EZ 592 (CCG Nord)	50,00% Liegenschaftsreserve	Liegenschaftsreserve	Eigengrund	2013	72.659				5.800.000	11.10.2014	
Deutschland	Equity Konsolidiert		D-81245 München, Peter-Anders-Straße / Berduxstraße (BLV Pasing)	47,00% Liegenschaftsreserve	Liegenschaftsreserve	Eigengrund	2010	43.457				34.702.000	07.01.2014	
Deutschland	Equity Konsolidiert		D-80807 München, Walter-Gropius Straße 23 (Twin Yards)	50,00% Büro	Büro	Eigengrund	2013	14.153				42.900.000	08.10.2014	
Polen	Equity Konsolidiert		PL-31101 Krakau, ul. Monte Cassino 2 (Hotel Park Inn by Radisson)	50,00% Hotel	Hotel	Eigengrund	2009	9.281			152	22.900.000	10.12.2013	
Polen	Equity Konsolidiert		PL-40000 Katowice, Sokolska 24 (Angelo Hotel)	50,00% Hotel	Hotel	Eigengrund	2005	12.000			203	27.600.000	05.12.2008	
Polen	Equity Konsolidiert		PL-02699 Warschau, Klobucka 25 (Parkur Tower)	50,00% Büro	Büro	Fremdgrund	2004	9.325				14.220.000	02.12.2014	
Polen	Equity Konsolidiert		PL-02822 Warschau, ul. Poliecki 35 (BT Warszawa)	71% Eigengrund / 29% Fremdgrund	Wohnen	Fremdgrund	2006	12.477				24.100.000	18.11.2014	
Polen	Equity Konsolidiert		PL-02822 Warschau, ul. Poliecki 35 (BT Warszawa)	50,00% Büro	Büro	Fremdgrund	2006	8.379				16.900.000	18.11.2014	
Polen	Equity Konsolidiert		PL-02822 Warschau, ul. Poliecki 35 (BT Warszawa)	55% Eigengrund 43% Fremdgrund	Wohnen	Fremdgrund	2006	23.976				46.000.000	18.11.2014	
Polen	Equity Konsolidiert		PL-02822 Warschau, ul. Poliecki 35 (Parkiet)	50,00% Büro	Büro	Fremdgrund	2006	21.068				17.800.000	18.11.2014	
Polen	Equity Konsolidiert		PL-02822 Warschau, ul. Poliecki 35 (Objekt B2)	87% Eigengrund 13% Fremdgrund	Wohnen	Fremdgrund	2006	105.000				4.200.000	18.11.2014	
Niederlande	Equity Konsolidiert		NL-10165 Amsterdam, Sarphatistraat 102-104 / Spinozstraat 51-55	47,50% Hotel	Hotel	Eigengrund	2011	2.665			212	27.207.000	13.01.2014	
Rumänien	Equity Konsolidiert		RO-077045 Chitila, Strada Rudeni 93 (Chitila Logistic Park)	50,00% Andere	Andere	Eigengrund	2006	38.948				18.300.000	14.01.2014	
Tschechien	Equity Konsolidiert		CZ-11500 Prag, Votavova 24/49/5 (Dock V1)	50,00% Büro	Büro	Eigengrund	2011	8.988				22.000.000	05.02.2015	
Tschechien	Equity Konsolidiert		CZ-30100 Pilsen, U Prazdtoje 6 (Angelo Hotel)	50,00% Hotel	Hotel	Eigengrund	2004	9.042			144	9.800.000	06.11.2008	
<b>Liegenschaften at-equity</b>										<b>219.825</b>	<b>886</b>	<b>720.512.233</b>	-	
* Jene Liegenschaften, bei denen "UBM" vermarktet ist, werden nicht über eine Gesellschaft des UBK-Konzerns, sondern direkt von der Emittentin gehalten.										<b>35.752</b>	<b>384.224</b>	<b>614.579</b>	<b>18.283.233</b>	-

## **Bewertungsgrundsätze zur Feststellung des Verkehrswertes**

Bei der Bewertung der Immobilien der Emittentin kamen die folgenden Grundsätze zur Anwendung:

- Die Wertermittlung erfolgte geldlastenfrei, also ohne Berücksichtigung von Pfandrechten, unabhängig von deren Grundbucheintragung.
- Die Wertermittlung erfolgte in der Annahme, dass Wertminderungen durch Altlasten, wie etwa Bodenkontaminationen nicht vorhanden sind.
- Eine Prüfung der baubehördlichen Genehmigungen wurde vom jeweiligen Sachverständigen nicht durchgeführt.
- Eine rechtliche Prüfung von Kaufverträgen, Mietverträgen, Pachtverträgen oder sonstigen Nutzungsverträgen wurde vom jeweiligen Sachverständigen nicht durchgeführt.
- Die Bewertung allfälliger Instandhaltungs-, Instandsetzungs-, oder Herstellungskosten wurde vom jeweiligen Sachverständigen erfahrungsgemäß angesetzt.
- Der Bau- und Erhaltungszustand der Gebäude, sofern vorhanden, wurde ausschließlich durch äußeren Augenschein anlässlich der Bestandsaufnahme festgestellt.

## **Bewertungsverfahren:**

Bei der Bewertung der Immobilien der Emittentin kamen die folgenden Verfahren zur Anwendung, die nachstehend auch kurz beschrieben sind:

- Term and Reversion-Verfahren
- Discounted-Cashflow-Verfahren
- Vergleichswertverfahren
- Ertragswertverfahren
- Residualwertverfahren

### ***Term and Reversion-Verfahren:***

Bei dieser Bewertungsmethode wird der gesamte in der Zukunft zu erwartende Zahlungsstrom in zwei getrennt voneinander zu betrachtende Bereiche aufgeteilt.

Term (Vertragslaufzeit) – Der Barwert der Reinerträge wird während des Terms berechnet. Dieser Barwert ist 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 dann noch für den Zeitraum des Terms diskontiert, um einen Barwert zum Bewertungsstichtag zu berechnen.

***Discounted-Cashflow-Verfahren:***

Bei der Discounted-Cashflow-Methode wird der Verkehrswert des Objektes aus der prognostizierten Entwicklung des jährlichen Cashflows, welcher sich über einen Berechnungszeitraum von 10 Jahren ergibt, ermittelt.

***Vergleichswertverfahren:***

Steht eine ausreichende Zahl an geeigneten Vergleichspreisen zur Verfügung und ist aktuell keine Projektentwicklung auf der Liegenschaft geplant, zieht der Sachverständige das Vergleichswertverfahren zur Wertermittlung heran. Das Vergleichswertverfahren folgt dem Gedanken, dass eine Liegenschaft so viel wert ist, wie üblicherweise im gewöhnlichen Geschäftsverkehr dafür als Preis erzielt werden kann.

***Ertragswertverfahren:***

Die Anwendung dieses Verfahrens ist bei Liegenschaften üblich, bei denen durch Vermietung Erträge erzielt werden können oder könnten. Der Liegenschaftswert wird durch den nachhaltig erzielbaren Liegenschaftsreinertrag bestimmt.

***Residualwertverfahren:***

Bei Vorliegen einer Projektentwicklung zieht der Sachverständige als Basis für die Ermittlung des Wertes der Liegenschaft das Residualwertverfahren heran.

Das Residualwertverfahren, welches in Form einer Projektrechnung zur Anwendung kommt, führt zur Ermittlung des Bodenwertes (Grundwert oder Residuum), welcher im Falle einer bestimmungsgemäßen Bebauung unter Abzug der Bau- und sonstigen Entwicklungskosten bei der Verwertung des Grundstückes verbleibt.

Bei der Ermittlung des Residuums werden die Überlegungen eines Investors bzw. eines Projektentwicklers nachvollzogen. Dem Verkehrswert der fertiggestellten Immobilie werden sämtliche Erschließungs-, Bau-, Finanzierungs- und Vermarktungskosten einschließlich des Unternehmergewinnes abgezogen. Zudem wird die benötigte Entwicklungszeit berücksichtigt.

**ERKLÄRUNG GEMÄSS VO (EG) Nr 809/2004 vom 29.4.2004,  
in der geltenden Fassung  
UND  
FERTIGUNG GEMÄSS KAPITALMARKTGESETZ  
in der geltenden Fassung**

Die UBM Development AG als Emittentin ist für diesen Prospekt verantwortlich und erklärt, dass sie die erforderliche Sorgfalt hat walten lassen, um sicherzustellen, dass die im Prospekt genannten Angaben ihres Wissens nach richtig sind und keine Tatsachen ausgelassen worden sind, die die Aussage des Prospekts wahrscheinlich verändern können.

Dieser Prospekt wird von der UBM Development AG als Emittentin gemäß § 8 Abs 1 und gemäß § 11 Abs 1 Z 1 Kapitalmarktgesetz unterfertigt.

**UBM Development AG**

(als Emittentin)

**Mag. Karl Bier**

**Heribert Smolé**

Wien, im November 2015

**EMITTENTIN**

**UBM Development AG**  
Floridsdorfer Hauptstraße 1  
A-1210 Wien  
Österreich

**LEAD MANAGER UND BOOKRUNNER**

**quirin bank AG**  
Kurfürstendamm 119  
D-10711 Berlin  
Deutschland

**TRANSAKTIONSANWALT**

für österreichisches Recht  
**DLA Piper Weiss-Tessbach Rechtsanwälte  
GmbH**  
Schottenring 14  
A-1010 Wien  
Österreich

für deutsches Recht  
**DLA Piper UK LLP**  
Westhafenplatz 1  
D-60327 Frankfurt am Main  
Deutschland

**RECHTSBERATER  
des  
Bookrunners  
zu ausgewählten Fragen des deutschen Rechts**

**Norton RoseFulbright LLP**  
Taunustor 1 (TaunusTurm)  
D-60310 Frankfurt am Main  
Deutschland

**ABSCHLUSSPRÜFER  
der  
EMITTENTIN**

**BDO Austria GmbH**  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft  
Kohlmarkt 8-10  
A-1010 Wien  
Österreich