



Jahresfinanzbericht 2014

Gemeinsam
schreiben
wir ein Stück
Zukunft.

Corporate-Governance-Bericht 2014

Die PIAG hat keine Verpflichtungserklärung zur Einhaltung des „Österreichischen Corporate Governance Kodex“ abgegeben, weil der Kodex aufgrund des Regelwerks „prime market“ nur auf Emittenten zwingend anzuwenden ist, deren Aktien im „prime market“ notieren. Dies war bei der PIAG nicht der Fall.

Die Aktie notierte ab 10. Dezember 2014 auf dem Segment „standard market auction“. Die Gesellschaft wurde mittlerweile mit Wirksamkeit vom 19.02.2015 rückwirkend zum 01.07.2014 als übertragende Gesellschaft in die UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft als aufnehmende Gesellschaft verschmolzen und ist gelöscht. Die Unterwerfung unter den Corporate Governance Kodex war für die PIAG nicht zwingend. Die PIAG hat aber sämtliche gesetzliche Bestimmungen sowie einen großen Teil der „Comply or Explain“-Regeln (C-Regeln) des Corporate Governance Kodex eingehalten.

Der vom Österreichischen Arbeitskreis für Corporate Governance veröffentlichte „Österreichische Corporate Governance Kodex“ ist auf der Homepage des Arbeitskreises für Corporate Governance unter www.corporate-governance.at verfügbar und öffentlich zugänglich.

DER VORSTAND DER GESELLSCHAFT

Der Vorstand bestand aus zwei Personen, wobei nach der Satzung der Gesellschaft zwei bis sechs Vorstandsmitglieder zulässig waren. Die Bestellung von stellvertretenden Vorstandsmitgliedern in diesem Rahmen war zulässig.

Die Mitglieder des Vorstands wurden vom Aufsichtsrat für einen Zeitraum von höchstens fünf Jahren bestellt. Wiederbestellungen, jeweils für höchstens fünf Jahre, wären zulässig gewesen.

Der Vorstand hatte die Geschäfte nach Maßgabe der Bestimmungen des Aktiengesetzes, der Satzung, der sonstigen Gesetze sowie einer Geschäftsordnung zu führen. Der Vorstand hatte dem Aufsichtsrat regelmäßig über den Gang der Geschäfte und die Lage des Unternehmens zu berichten.

Zur Vornahme der in § 95 Abs. 5 AktG in der jeweils geltenden Fassung angeführten Geschäfte bedurfte der Vorstand der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats.

Der Vorstand hat seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst. Herr Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, wurde zum Vorsitzenden des Vorstands ernannt. Somit hätte seine Stimme bei Stimmgleichheit den Ausschlag (Dirimierungsrecht) gegeben.

Die Gesellschaft wurde durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten. Die Gesellschaft konnte mit den gesetzlichen Einschränkungen auch durch zwei Prokuristen gemeinsam vertreten werden.

Die nachfolgende Auflistung zeigt die Mitglieder des Vorstands, ihr Geburtsdatum, ihre Position, das Datum ihrer erstmaligen Bestellung und das Ende ihrer Mandatsperiode aufgrund der Eintragung der Verschmelzung der Gesellschaft mit der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft. Der Vorstand setzte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 aus folgenden Personen zusammen:

Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA (geb. 27.11.1960)
Vorstandsvorsitzender, CEO
Mitglied seit 29.8.2014 bis 19.2.2015

MMag. Christian B. Maier (geb. 9.1.1966)
Vorstandsmitglied, CFO
Mitglied seit 29.8.2014 bis 19.2.2015

Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, wurde am 27. November 1960 in Klagenfurt, Österreich, geboren. Im Anschluss an die HTL absolvierte er internationale Studienprogramme in Harvard, St. Gallen und Fontainebleau. Er erwarb seinen Masterabschluss an der IMADEC. Von 1980 bis 1984 war er als selbstständiger 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

| NAME | GEBURTSDATUM | POSITION | MITGLIED SEIT | BESTELLT BIS |
|------------------------------|--------------|----------------------------|---------------|--------------|
| Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA | 27.11.1960 | Vorstandsvorsitzender, CEO | 29.8.2014 | 19.2.2015 |
| MMag. Christian B. Maier | 09.01.1966 | Vorstandsmitglied, CFO | 29.8.2014 | 19.2.2015 |

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 Wohnbaubank AG bestellt. Im Jahr 2000 übernahm er die Geschäftsführung der STRAUSS & PARTNER IMMOBILIEN GmbH. Seit 13. September 2010 ist Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, Vorstandsvorsitzender und CEO der PORR.

MMag. Christian B. Maier, geboren am 9. Jänner 1966 in Judenburg, Österreich, absolvierte die HTBL mit der Fachrichtung Maschinenbau in Kapfenberg und studierte anschließend Betriebswirtschaft und Geologie in Wien. Sein beruflicher Werdegang führte ihn ab 1994 über die Creditanstalt zur Bank Austria AG, wo er 1997/1998 im Team zur Eingliederung der Creditanstalt in die Bank Austria mitarbeitete.

In weiterer Folge, von 1998 bis 2003, war MMag. Christian B. Maier Mitglied des Vorstands und CFO der börsennotierten Unternehmens Invest AG. 2003 wechselte er zur Constantia Industries als Mitglied des Vorstands und CFO, wo er maßgeblich zum Unternehmenserfolg beitrug. Seit 1. Februar 2012 ist MMag. Christian B. Maier ordentliches Vorstandsmitglied und CFO der PORR.

Die Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft üben jeweils folgende Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen (nicht in den Konzernabschluss einbezogenen) Gesellschaften aus:

Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA

Aufsichtsratsmitglied der:
DATAX HandelsgmbH
KAPSCH-Group Beteiligungs GmbH
Kapsch Aktiengesellschaft

MMag. Christian B. Maier

Aufsichtsratsmitglied der:
Rath Aktiengesellschaft
Raiffeisenbank Aichfeld eGen

DER AUFSICHTSRAT DER GESELLSCHAFT

Der Aufsichtsrat bestand aus drei Mitgliedern. Nach der Satzung hätten mindestens drei und höchstens zwölf von der Hauptversammlung gewählte Mitglieder bestellt werden können. Die Bestellung der Aufsichtsratsmitglieder galt bis zur Beendigung der ersten Hauptversammlung, die nach Ablauf eines Jahres seit der Eintragung der Umwandlung der

Ge-sellschaft in eine Aktiengesellschaft in das Firmenbuch zur Beschlussfassung über die Entlastung stattfindet. Eine Wiederwahl wäre zulässig gewesen. Der Aufsichtsrat hat Frau Dr. Susanne Weiss zur Vorsitzenden des Aufsichtsrates und Frau Dipl.-Ing. Iris Ortner, MBA, zur stellvertretenden Vorsitzenden des Aufsichtsrates gewählt.

Die Stellvertreterin der Vorsitzenden hatte, wenn sie in Vertretung der Vorsitzenden handelte, die gleichen Rechte und Pflichten wie diese. Dies galt auch für das Dirimierungsrecht bei Beschlussfassungen und bei Wahlen. Der Aufsichtsrat hätte aus seiner Mitte Ausschüsse bilden können.

Der Aufsichtsrat fasste seine Beschlüsse regelmäßig in Sitzungen. Der Aufsichtsrat hatte, so oft es die Interessen der Gesellschaft erfordert haben, eine Sitzung abgehalten. Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2014 zwei ordentliche (inklusive Gründungssitzung) und drei außerordentliche Aufsichtsratssitzungen abgehalten.

Der Aufsichtsrat war beschlussfähig, wenn alle Mitglieder des Aufsichtsrats ordnungsgemäß eingeladen wurden und mindestens drei Aufsichtsratsmitglieder an der Beschlussfassung teilgenommen haben.

Beschlüsse konnten mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen gefasst werden.

PERSONELLE ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATS

Die nachstehende Auflistung zeigt die im Geschäftsjahr 2014 bestellten Mitglieder des Aufsichtsrats, ihr Geburtsdatum, ihre Position, das Datum ihrer ersten Bestellung zum Aufsichtsrat und das Ende ihrer Mandatsperiode aufgrund der Eintragung der Verschmelzung der Gesellschaft mit der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft:

Dr. Susanne **WEISS** (geb. 15.4.1961)

Vorsitzende

Mitglied seit 29.08.2014 bis 19.2.2015

Dipl.-Ing. Iris **ORTNER**, MBA (geb. 31.8.1974)

Vorsitzende-Stellvertreterin

Mitglied seit 29.8.2014 bis 19.2.2015

Hon.-Prof. Dr. Bernhard **VANAS** (geb. 10.7.1954)

Mitglied

Mitglied seit 29.8.2014 bis 19.2.2015

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft üben zum Stichtag 31.12.2014 jeweils folgende Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen (nicht in den Konzernabschluss einbezogenen) Gesellschaften aus:

Dr. Susanne **WEISS**

Vorsitzende des Aufsichtsrats der:

- ROFA AG
- Aufsichtsratsmitglied der:
- Schattdecor AG
- Wacker Chemie AG
- PORR AG

Dipl.-Ing. Iris **ORTNER**, MBA

Vorsitzende-Stellvertreterin des Aufsichtsrats der:

- ELIN GmbH
- TKT Engineering Sp. z o.o.
- Aufsichtsratsmitglied der:
- PORR AG

Hon.-Prof. Dr. Bernhard **VANAS**

Aufsichtsratsmitglied der:

- PORR AG

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATS

Der Aufsichtsrat hat keine Ausschüsse gebildet.

FRAUENFÖRDERUNGSMASSNAHMEN

Bereits bei Umwandlung der CHSH Aurelia Holding GmbH in die PIAG Immobilien AG war geplant, diese zeitnah mit der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft zu verschmelzen. Aufgrund der kurzen Lebensdauer der PIAG konnten zahlreiche Maßnahmen wie die Förderung von Frauen in allen Hierarchieebenen und die Erhöhung des Frauenanteils auf Führungsebene nicht nachhaltig umgesetzt werden.

OFFENLEGUNG VON INFORMATIONEN ÜBER DIE VERGÜTUNG DES VORSTANDS

Die Vorstandsmitglieder der PIAG haben keine Vergütung

erhalten. Für die Mitglieder des Vorstands bestand eine D&O Versicherung, deren Kosten bis zur Spaltung von der Alleinaktionärin PORR AG und danach von der Gesellschaft getragen wurden.

OFFENLEGUNG VON INFORMATIONEN ÜBER DIE VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATS

Nach § 14 der Satzung der PIAG hatten die Aufsichtsratsmitglieder einen Anspruch auf Ersatz ihrer baren Auslagen, ein Anwesenheitsentgelt und eine jährliche Aufwandsentschädigung. Das Anwesenheitsentgelt und die Aufwandsentschädigung wären durch Beschluss der Hauptversammlung festzusetzen gewesen. Ein entsprechender Beschluss der Hauptversammlung wurde nicht gefasst.

Darüber hinaus haben die von der Hauptversammlung gewählten Aufsichtsratsmitglieder keinerlei Ansprüche auf Pensions- und/oder Abfertigungszahlungen oder ähnliche Leistungen bei Beendigung ihres Mandats.

Für die Mitglieder des Aufsichtsrates bestand eine D&O Versicherung, deren Kosten bis zur Spaltung von der Alleinaktionärin PORR AG und danach von der Gesellschaft getragen wurden.

Jahres- abschluss

Jahres- abschluss

BILANZ ZUM 31.12.2014

PIAG Immobilien AG (vormals: CHSH Aurelia Holding GmbH)

| AKTIVA | | | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|--|----------------|----------------|-----------------------|------------|
| | € | € | € | T€ |
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | | | |
| Finanzanlagen | | | | |
| Anteile an verbundenen Unternehmen | | | 195.920.865,27 | 0 |
| B. UMLAUFVERMÖGEN | | | | |
| I. | | | | |
| Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände | | | | |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 105.203,96 | | | 0 |
| 2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen | 157.899.035,54 | | | 0 |
| 3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 80.466,66 | | | 0 |
| 4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände | 447.681,86 | | | 0 |
| | | 158.532.388,02 | | 0 |
| II. | | | | |
| Wertpapiere und Anteile | | | | |
| eigene Anteile | | 70.000,00 | | 0 |
| | | | | |
| Kassenbestand Guthaben bei Kreditinstituten | | 476.025,47 | | 16 |
| | | | 159.078.413,49 | 16 |
| SUMME AKTIVA | | | 354.999.278,76 | 16 |

PASSIVA

31.12.2014 31.12.2013
€ € € T€

A. EIGENKAPITAL

| | | | | | |
|-------------|--|---------------|---------------|---------------|-----|
| I. | Grundkapital | 14.617.500,00 | | | 35 |
| | ab: nicht eingeforderte, ausstehnde Einlagen | 0 | | | -17 |
| | | | 14.617.500,00 | | 18 |
| | | | 25.329.658,16 | | 0 |
| II. | Hybridkapital | | | | |
| III. | Kapitalrücklagen | | | | |
| | gebundene | 51.347.951,11 | | | 0 |
| | andere Rücklagen (freie Rücklagen) | 80.000,00 | | | 0 |
| | | | 51.427.951,11 | | |
| IV. | Bilanzgewinn | | | | |
| | Verlustvortrag | -1.774,75 | | | 0 |
| | Jahresverlust | -5.373.257,16 | | | -2 |
| | | | -5.375.031,91 | | -2 |
| | | | | 86.000.077,36 | 16 |

B. MEZZANINKAPITAL

| | | | | | |
|--|--|--|----------------|--|---|
| | | | 100.000.000,00 | | 0 |
|--|--|--|----------------|--|---|

C. RÜCKSTELLUNGEN

| | | | | | |
|--|----------------------------|----------|--|----------|---|
| | 1. Steuerrückstellungen | 2.875,00 | | | 0 |
| | 2. Sonstige Rückstellungen | 5.000,00 | | | 0 |
| | | | | 7.875,00 | 0 |

D. VERBINDLICHKEITEN

| | | | | | |
|--|--|----------------|--|----------------|---|
| | 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 1.969.935,16 | | | |
| | 4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 148.926.626,24 | | | 0 |
| | 6. Sonstige Verbindlichkeiten | 18.094.765,00 | | | 0 |
| | (davon aus Steuern: € 7.239,56; Vorjahr: T€ 22) | | | 168.991.326,40 | 0 |

SUMME PASSIVA

| | | | | | |
|--|---|--|--|---------------|---|
| | Haftungsverhältnisse | | | 68.751.441,13 | 0 |
| | davon gegenüber verbundenen Unternehmen | | | 57.918.437,13 | |

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

PIAG Immobilien AG (vormals: CHSH Aurelia Holding GmbH)

| | € | 2014 € | 2013 T€ |
|---|--|----------------------|------------|
| 1. | Sonstige betriebliche Erträge | | |
| | Übrige | 117.924,17 | 0 |
| 2. | Sonstige betriebliche Erträge | | |
| | a. Steuern, soweit sie nicht unter Z 8 fallen | -700,00 | 0 |
| | b. Übrige | -126.806,35 | -2 |
| 3. BETRIEBSLEISTUNG | | -9.582,18 | -2 |
| 4. | sonstige Zinsen und ähnliche Erträge | 1.214.124,14 | 0 |
| | (davon betreffend verbundene Unternehmen € 1.209.599,15; Vorjahr: T€ 0) | | |
| 5. | Aufwendungen aus Finanzanlagen | -4.300.000,00 | 0 |
| | (davon aus verbundenen Unternehmen € 4.300.000,00; Vorjahr: T€ 0) | | |
| 6. | Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -2.274.924,43 | 0 |
| | (davon betreffend verbundene Unternehmen € 71.114,40; Vorjahr: T€ 0) | | |
| 7. FINANZERGEBNIS | | -5.360.800,29 | 0 |
| 8. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT | | -5.370.382,47 | -2 |
| 9. | Steuern vom Einkommen | -2.874,69 | 0 |
| 10. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT | | -5.373.257,16 | -2 |
| 11. | Verlustvortrag | -1.774,75 | 0 |
| 12. BILANZVERLUST | | -5.375.031,91 | -2 |

Anhang 2014

PIAG Immobilien AG (vormals GHSH Aurelia Holding GmbH)

I. ALLGEMEINES

Die PIAG Immobilien AG hat ihren Sitz in Wien und ist im Firmenbuch mit der Firmenbuchnummer FN 397508 x eingetragen. Die Gesellschaft wurde mit Erklärung über die Errichtung vom 16. Mai 2013 in der Rechtsform einer Gesellschaft mit beschränkter Haftung nach österreichischem Recht unter der Firma CHSH Aurelia Holding GmbH gegründet und am 06. Juni 2013 in das Firmenbuch eingetragen. PORR AG erwarb den gesamten Geschäftsanteil im August 2014 und ist seitdem Alleingesellschafterin. Mit Generalversammlungsbeschluss vom 21. August 2014 wurden eine Erhöhung des Stammkapitals auf € 70.000,00, die rechtsformwechselnde Umwandlung in eine Aktiengesellschaft mit Umwandlungsstichtag 31. Dezember 2013 und die Änderung der Firma auf PIAG Immobilien AG beschlossen, sowie die Satzung festgestellt. Mit Sacheinlage- und Einbringungsvertrag vom 24. Oktober 2014 wurden die bestehenden 70.000 PIAG Immobilien AG-Aktien von der PORR AG in die PIAG Immobilien AG eingebracht.

Mit Spaltungs- und Übernahmevertrag vom 29. Oktober 2014 übertrug die PORR AG mit Stichtag 30. Juni 2014 die Beteiligung an der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft sowie einen Teil des Geschäftsanteils an der STRAUSS & PARTNER Development GmbH an die PIAG Immobilien AG.

Für die Durchführung dieser Spaltung wurde das Grundkapital der PIAG Immobilien AG von € 70.000,00 um € 14.547.500,00 auf € 14.617.500,00 durch Ausgabe von 14.547.500 neuen auf Inhaber lautende Stückaktien erhöht. Diese Kapitalerhöhung wurde dadurch aufgebracht, dass das Spaltungsvermögen als Sacheinlage geleistet wurde. Die durch diese Kapitalerhöhung neu geschaffenen PIAG Immobilien AG-Aktien wurden auf den entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals in Höhe von € 1,00 ohne Festsetzung eines Agios an die Aktionäre der PORR AG entsprechend ihrer Beteiligung an der PORR AG ausgegeben. Aufgrund und anlässlich der Spaltung erfolgte auch eine Änderung der Satzung.

Die PIAG Immobilien AG hat darüber hinaus im Geschäftsjahr noch weitere Anteile an der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft und auch den restlichen Geschäftsanteil an der STRAUSS & PARTNER Development GmbH im Wege gesonderter Kauftransaktionen erworben.

Der Jahresabschluss 2014 wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und der Generalnorm aufgestellt, um ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln (Generalklausel § 236 UGB). Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Die Gesellschaft hat gemäß § 245a UGB als börsennotiertes Mutterunternehmen einen Konzernabschluss gemäß IFRS aufgestellt. Dieser liegt in Wien 10, Absberggasse 47, und beim Firmenbuch Wien zur Einsichtnahme auf.

Zahlenmäßige Angaben erfolgen zumeist in 1000 (T€). Durch die Angaben in T€ können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Bilanzierung, die Bewertung und der Ausweis der einzelnen Posten des Jahresabschlusses werden nach den Bestimmungen des UGB vorgenommen. Von der Erweiterungsmöglichkeit bzw. vom Erweiterungsgebot des § 223 Abs. 4 UGB wird Gebrauch gemacht.

Die Bewertung der Fremdwährungsbeträge erfolgt mit den Anschaffungskursen. Wenn die Bilanzstichtagskurse in Bezug auf Fremdwährungsforderungen aber niedriger bzw. in Bezug auf Fremdwährungsverbindlichkeiten höher als die Anschaffungskurse sind, werden die betreffenden Fremdwährungsbeträge mit den Bilanzstichtagskursen umgerechnet.

1. FINANZANLAGEVERMÖGEN

Die Finanzanlagen werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten oder – falls ihnen ein niedrigerer Wert beizumessen ist – mit diesem bewertet.

2. UMLAUFVERMÖGEN

Forderungen

Die Forderungen werden gemäß dem strengen Niederstwertprinzip angesetzt.

3. RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen werden in jener Höhe, die nach vernünftiger kaufmännischer Betrachtung notwendig ist, gebildet.

4. VERBINDLICHKEITEN

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

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ DER PLAG IMMOBILIEN AG

1. FINANZANLAGEVERMÖGEN

Eine Zusammenstellung der in § 238 Z2 UGB geforderten Daten in Bezug auf Anteile an verbundenen Unternehmen und sonstigen Beteiligungen ist aus der Beilage 1 zu diesem Anhang ersichtlich.

Die Gesellschaft hatte zum Bilanzstichtag 31.12.2013 keine Beteiligungen. Die Beteiligungszugänge im Geschäftsjahr 2014 betreffen die Zugänge aus der Übertragung von Anteilen an der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft und eines Teils des Geschäftsanteils an der STRAUSS & PARTNER Development GmbH von der PORR AG sowie der Erwerb weiterer Anteile an der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft wie auch den restlichen Geschäftsanteil an der STRAUSS & PARTNER Development GmbH. Weiters wurde die Tochterfirma STRAUSS & CO. Projektentwicklungs GmbH gegründet.

2. UMLAUFVERMÖGEN

Forderungen

Die **Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen bzw. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht**, resultieren im Wesentlichen Forderungen aus Cash-Pooling und Darlehensforderungen.

Die **Sonstigen Forderungen** betreffen Forderungen gegenüber der PORR AG saldiert mit der Zinsenverrechnung aus der Gewährung des Hybrid- und Mezzaninkapital

Aufgliederungen der Forderungen nach Restlaufzeiten

| IN T€ | 31.12.2014 | Restlaufzeit | |
|---|----------------|----------------|--------------|
| | | < 1 Jahr | > 1 Jahr |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 105 | 105 | – |
| Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen | 157.899 | 149.262 | 8.637 |
| Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht | 80 | 80 | 0 |
| Sonstige Forderungen | 488 | 488 | 0 |
| GEASAMT | 158.532 | 149.895 | 8.637 |

Eigene Anteile

Durch die Einbringung der 70.000 Stk. PIAG-Immobilien AG-Aktien gemäß Sacheinlage- und Einbringungsvertrag vom 24. Oktober 2014 von der PORR AG in die PIAG Immobilien AG ergibt sich folgender Bestand an eigenen Anteilen:

| IN T€ | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
|---|--------|------|-----------|---------|
| Zugang vom 24.10.2014 auf Grund Einbringung | 70.000 | 1,00 | 70.000,00 | 0,479 % |

3. EIGENKAPITAL

| GRUNDKAPITAL | Stück | Wert in € |
|-----------------------|------------|------------|
| Inhaber – Stammaktien | 14.617.500 | 14.617.500 |

Bei den Aktien handelt es sich um nennbetragslose Stückaktien, davon sind 70.000 Stück mit Dividendenvorzug. Jede ist am Grundkapital im gleichen Umfang beteiligt ist und auf jede Stückaktie entfällt ein rechnerischer Betrag von rund € 1,00. Die PIAG Immobilien AG wurde mit Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft am 16.5.2013 in der Rechtsform einer GmbH unter der Firma CHSH Aurelia Holding GmbH mit einem Stammkapital von € 35.000 gegründet. Mit Beschluss der Generalversammlung vom 21. August 2014 wurde das Stammkapital auf € 70.000 erhöht, die Gesellschaft gem § 245 AktG in eine Aktiengesellschaft umgewandelt und die Firma auf PIAG IMMOBILIEN AG geändert.

Im Zusammenhang mit der Übertragung von Anteilen an der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft und eines Teils des Geschäftsanteils an der STRAUSS & PARTNER Development GmbH von der PORR AG in die PIAG Immobilien AG wurde das Grundkapital der PIAG Immobilien AG von € 70.000,00 um € 14.547.500,00 auf € 14.617.500,00 durch Ausgabe von 14.547.500 neuen auf Inhaber lautende Stückaktien erhöht. Diese Kapitalerhöhung wurde dadurch aufgebracht, dass das Spaltungsvermögen als Sacheinlage geleistet wurde. Der Differenzbetrag zwischen dem Betrag, zu dem das Spaltungsvermögen von der PIAG Immobilien AG übernommen wurde, und der ordentlichen Erhöhung des Grundkapitals in Höhe von € 14.547.500,00 der PIAG Immobilien AG, wurde gem. § 229 Abs. 5 UGB in die gebundene Kapitalrücklage eingestellt.

Mit 17. Dezember 2014 hat die PORR AG ein nachrangiges Hybridkapital im Gesamtausmaß von € 25.329.658,16 der PIAG Immobilien AG auf unbestimmte Dauer gewährt, wobei dem Hybridkapitalgeber kein Recht auf ordentliche Kündigung zusteht. Die Verzinsung beträgt ab dem 17. Dezember 2014 6,0 % p.a. vom Hybridkapital, wobei die PIAG Immobilien AG zur Zahlung von Zinsen nur verpflichtet ist, wenn sie beschließt, an die Aktionäre eine Dividende aus dem Jahresüberschuss

zu bezahlen. Ist die PIAG Immobilien AG mangels einer derartigen Gewinnausschüttung zur Zahlung der auf ein Jahr entfallenden Zinsen nicht verpflichtet und macht sie von ihrem Recht der Nichtzahlung Gebrauch, so werden diese nicht bezahlten Zinsen als Zinsrückstände evident gehalten, die nachzuzahlen sind, sobald die PIAG Immobilien AG beschließt, eine Dividende aus dem Jahresüberschuss an ihre Aktionäre zu bezahlen.

Im Fall der gänzlichen oder teilweisen Kündigung durch die PIAG Immobilien AG ist dem Hybridkapitalgeber das geleistete Kapital im Ausmaß der Kündigung zuzüglich der bis zu diesem Tag aufgelaufenen Zinsen und der Zinsrückstände zu leisten, jedoch nur unter der Voraussetzung, dass vorgeschaltet eine der folgenden Maßnahmen durchgeführt wird:

- Abschluss eines Verfahrens gemäß § 178 AktG
- Zufuhr von Eigenkapital in Höhe des rückzuzahlenden Betrages im Rahmen einer Kapitalerhöhung gemäß §§ 149 ff AktG. Eine Rückzahlung erfolgt auf den die Eintragung der Kapitalerhöhung im Firmenbuch folgenden Tag
- Durchführung einer Kapitalberichtigung in Höhe des rückzuzahlenden Betrages gemäß Kapitalberichtigungsge-
setz. Eine Rückzahlung erfolgt auf den die Eintragung der Kapitalberichtigung im Firmenbuch folgenden Tag

4. MEZZANINKAPITAL

Weiters hat mit 17. Dezember 2014 die PIAG Immobilien AG ein nachrangiges Darlehen im Gesamtausmaß von € 100.000.000,00 von der PORR AG aufgenommen. Das Darlehen wurde auf unbestimmte Dauer aufgenommen, wobei dem Darlehensgeber kein Recht auf ordentliche Kündigung zusteht. Die Verzinsung beträgt ab dem 17. Dezember 2014 6,5 % p.a. vom Darlehensbetrag und steigt ab dem 17. Dezember 2019 auf 3-Monats-€IBOR plus 8,5 % Aufschlag p.a. vom Nominale, wobei die PIAG Immobilien AG zur Zahlung von Zinsen nur verpflichtet ist, wenn sie beschließt, an die Aktionäre eine Dividende aus dem Jahresüberschuss zu bezahlen. Ist die PIAG Immobilien AG mangels einer derartigen Gewinnausschüttung zur Zahlung der auf ein Jahr entfallenden Zinsen nicht verpflichtet und macht sie von ihrem Recht der Nichtzahlung Gebrauch, so werden diese nicht bezahlten Zinsen als Zinsrückstände evident gehalten, die nachzuzahlen sind, sobald die PIAG Immobilien AG beschließt, eine Dividende aus dem Jahresüberschuss an ihre Aktionäre zu bezahlen. Im Fall der gänzlichen oder teilweisen Kündigung durch die PIAG Immobilien AG oder der außerordentlichen Kündigung durch den Darlehensgeber ist dem Darlehensgeber das geleistete Kapital im Ausmaß der Kündigung zuzüglich der bis zu diesem Tag aufgelaufenen Zinsen und der Zinsrückstände zu leisten.

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

5. RÜCKSTELLUNGEN

Die **sonstigen Rückstellungen** betreffen Rückstellungen für Prüfungs- und Beratungskosten.

6. VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind mit dem Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Die **Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen** betreffen Verbindlichkeiten aus Cash-Pooling.

Die **sonstigen Verbindlichkeiten** resultieren im Wesentlichen aus der Übernahme von Cash Pooling Verbindlichkeiten von Konzernbetrieben der PIAG Immobilien AG-Gruppe von der Tochterfirma der PORR AG der Porr Financial Services GmbH in Höhe von T€ 2.088 und einer Restverbindlichkeit in Höhe von T€ 16.000 aus dem Aktienkaufvertrag von Anteilen der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft.

In den Sonstigen Verbindlichkeiten sind keine Aufwendungen enthalten, die erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam werden (Vorjahr: T€ 0). Alle Verbindlichkeiten weisen eine Restlaufzeit von unter einem Jahr aus.

7. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Haftungsverhältnisse sind Verpflichtungen, die gegenüber Dritten übernommen wurden und setzen sich wie folgt zusammen:

| IN T€ | 2014 | 2013 |
|----------------------------------|---------------|----------|
| Kreditbürgschaften | 44.853 | 0 |
| davon für verbundene Unternehmen | 34.020 | 0 |
| Sonstige | 23.898 | 0 |
| davon für verbundene Unternehmen | 23.898 | 0 |
| | 68.751 | 0 |

Unter den Haftungsverhältnissen werden auch Patronatserklärungen aus Leasingfinanzierungen von Tochterunternehmen ausgewiesen.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** betreffen Weiterverrechnungen von Kosten an die PORR AG, die mit dem Abschluss und seiner Durchführung bis zum Wirksamwerden der Spaltung angefallen sind, wie es in den allgemeinen Bestimmungen im Spaltungs- und Übernahmevertrag vom 29. Oktober 2014 vereinbart wurde.

In den übrigen **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** sind im Wesentlichen Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten sowie Gebühren und Abgaben enthalten. Für Kosten der Abschlussprüfung wurden T€ 5 rückgestellt

In den Aufwendungen aus Finanzanlagen ist ein Forderungsverzicht in Höhe von T€ 4.300 enthalten.

V. SONSTIGE ANGABEN

Alle Geschäfte der Gesellschaft mit nahestehenden Personen und Unternehmen werden unter marktüblichen Bedingungen geschlossen. Wesentliche außerbilanzielle Geschäfte gemäß § 237 Z 8a UGB liegen nicht vor.

VI. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Bei der außerordentlichen Hauptversammlung der PIAG Immobilien AG am 14. Jänner 2015 wurde dem Verschmelzungsvertrag zwischen PIAG Immobilien AG und UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft vom 28. November 2014 zugestimmt. Somit wurde der Verschmelzung zur Aufnahme gemäß §§ 219 ff AktG der PIAG Immobilien AG als übertragende Gesellschaft durch Übertragung des Vermögens als Ganzes mit Stichtag zum 1. Juli 2014 im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft als übernehmende Gesellschaft unter Ausschluss der Liquidation der PIAG Immobilien AG unter Inanspruchnahme der abgabenrechtlichen Begünstigungen des Artikels I UmgrStG zugestimmt. Mit der Verschmelzung geht das Vermögen der PIAG Immobilien AG als übertragende Gesellschaft einschließlich der Schulden auf die UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft als übernehmende Gesellschaft über. Die PIAG Immobilien AG als übertragende Gesellschaft erlischt und die Aktien gehen unter. Die UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft wird als Gegenleistung für die untergehenden PIAG-Immobilien AG-Aktien die vor der Verschmelzung von PIAG Immobilien AG gehaltenen Aktien an der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft an die Aktionäre der PIAG Immobilien AG übertragen

. Die Aktionäre der PIAG Immobilien AG als übertragende Gesellschaft erhalten als Gegenleistung für die Übertragung des Vermögens der PIAG Immobilien AG auf die UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft entsprechend ihrer Beteiligung an der PIAG Immobilien AG für jeweils 10 gehaltene PIAG-Aktien 3,701098 UBM-Aktien. Mit Eintragung ins Firmenbuch am 19. Februar 2015 ist die Verschmelzung rechtskräftig. Weiters wurde vorbehaltlich der zu fassenden Organbeschlüsse Herr Dipl.-Ing. Claus Stadler als Vorstand designiert verteilt:

VIII. ANGABEN ÜBER ARBEITNEHMER UND ORGANE

Die Gesellschaft hat keine Mitarbeiter beschäftigt.

MITGLIEDER DES VORSTANDS/GESCHÄFTSFÜHRUNG

Ing. Kari-Heinz **STRAUSS**, MBA, FRICS (ab 29.08.2014 bis 19.02.2015)

MMag. Christian B. **MAIER** (ab 29.08.2014 bis 19.02.2015)

Dr. Albert **BIRKNER** (bis 29.08.2014)

Dr. Bernhard **KOFLER-SENONER** (bis 29.08.2014)

Vorstand aufgrund der Gesamtrechtsnachfolge der PIAG Immobilien AG in UBM Realitätenentwicklung AG:

Mag. Karl **BIER** (ab 19.02.2015)

Dipl. Ing. Martin **LÖCKER** (ab 19.02.2015) Heribert Smole (ab 19.02.2015)

Mag. Michael **WURZINGER** (ab 19.02.2015)

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

Ing. Kari-Heinz **STRAUSS**, MBA FRICS, Vorsitzender (ab 19.02.2015)

Dipl. -Ing. Iris **ORTNER**, MBA, Stellvertreter des Vorsitzenden (ab 29.08.2014) MMag. Christian B. Maier (ab 19.02.2015)

Dipl. Ing. Klaus **ORTNER** (ab 19.02.2015)

Mag. Dr. Ludwig **STEINBAUER** (ab 19.02.2015) Mag. Paul Unterluggauer (ab 19.02.2015)

Hon.-Prof.Dr. Bernhard **VANAS** (ab 29.08.2014)

Dr. Susanne **WEISS**, Vorsitzende (ab 29.08.2014 bis 19.02.2015, ab 19.02.2015 Mitglied)

Wien, am 22. Mai 2015

Der Vorstand



Mag. Karl Bier e. h.



Heribert Smolé e. h.



Dipl.-Ing. Martin Löcker e. h.



Mag. Michael Wurzinger e. h.

ANLAGENSPIEGEL

PIAG Immobilien AG (vormals: CHSH Aurelia Holding GmbH)

Anschaffungs- und Herstellungskosten

| | Stand 1.1.2014 € | Zugänge durch Erbringung € | Zugänge € | Angänge € | Stand 31.12.2014 € |
|---|------------------------|----------------------------------|-----------------------|--------------|--------------------------|
| A. ANLAGEVERMÖGEN | | | | | |
| 1. Finanzanlagen | | | | | |
| <u>Anteile an verbundenen Unternehmen</u> | 0,00 | 65.895.451,11 | 130.025.414,16 | 0,00 | 195.920.865,27 |
| | 0,00 | 65.895.451,11 | 130.025.414,16 | 0,00 | 195.920.865,27 |
| | 0,00 | 65.895.451,11 | 130.025.414,16 | 0,00 | 195.920.865,27 |

BETEILIGUNGEN

| GESELLSCHAFT | Länder- kennzeichen | Sitz | Anteilshöhe PORR AG | Währung | Nennkapital Nominale | Eigenkapital/ nicht durch Eigenkap. gedeckter Fehlbetrag | Jahres- überschuß / Jahresfehl- betrag | Bilanz- stichtag |
|--|------------------------|--------|------------------------|---------|-------------------------|--|---|---------------------|
| STRAUSS & PARTNER Development GmbH | AUT | Wien | 99,96% | EUR | 535.000,00 | 50.031.276,62 | 6.563.594,47 | 31.12.14 |
| UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft | AUT | Wien | 89,57% | EUR | 18.000.000,00 | 118.139.523,86 | 7.722.898,58 | 31.12.14 |
| STRAUSS & CO. Projektentwicklungs GmbH | DE | Berlin | 100,00% | EUR | 100.000,00 | 98.443,71 | -1.556,29 | 31.12.14 |

Abschreibungen

| Stand 1.1.2014 € | Zugänge € | Angänge € | Umbuchun- gen/ Zuschreibun- gen € | Stand 31.12.2014 € | Buch- wert 31.12.2014 € | Stand 31.12.2013 € |
|------------------------|--------------|--------------|---|--------------------------|----------------------------------|--------------------------|
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 195.920.865,27 | 0,00 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 195.920.865,27 | 0,00 |
| 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 195.920.865,27 | 0,00 |

Bilanzeid

Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 82 Abs. 4 Börse G (Bilanzeid) – PIAG Immobilien AG

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

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

Wien, am 22. Mai 2015

Der Vorstand der

UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft



Mag. Karl Bier

Vorsitzender des Vorstands
mit Verantwortung für die Bereiche
Projektentwicklung und Personal



DI Martin Löcker

Mitglied des Vorstands
mit Verantwortung für den
Bereich Technisches
Management



Heribert Smolé

Mitglied des Vorstands
mit Verantwortung für die
Bereiche Finanzen und
Rechnungswesen



Mag. Michael Wurzinger

Mitglied des Vorstands
mit Verantwortung für den
Bereich Asset Management
und Transactions

Bestätigungs- vermerk

BERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der **PIAG Immobilien AG Wien** für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2014 bis zum 31. Dezember 2014 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2014, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

VERANTWORTUNG DER GESETZ- LICHEN VERTRETER FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DIE BUCH- FÜHRUNG

Die gesetzlichen Vertreter sind für die Buchführung sowie für die Aufstellung und den Inhalt eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmens-

rechtlichen Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen, sei es auf Grund beabsichtigter oder unbeabsichtigter Fehler, ist; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSS-PRÜFERS UND BESCHREIBUNG VON ART UND UMFANG DER GESETZLICHEN ABSCHLUSSPRÜFUNG

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern.

Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von

den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses.

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

PRÜFUNGSURTEIL

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2014 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2014 bis zum 31. Dezember 2014 in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

AUSSAGEN ZUM LAGEBERICHT

Der Lagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage der Gesellschaft erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen.

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

Wien, am 22. Mai 2015

BDO Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Klemens Eiter
Wirtschaftsprüfer

Mag Dr Helmut Kern
Wirtschaftsprüfer

Lagebericht

Lagbericht

Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens

Lagebericht 2014 PIAG Immobilien AG

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

VERHALTENER AUFSCHWUNG DER WELTWIRTSCHAFT

Die zu Beginn 2014 spürbare Aufwärtsdynamik der Weltwirtschaft verlangsamte sich im Jahresverlauf und mit Zunahme der politischen Spannungen in Europa und dem Nahen Osten deutlich. Die Konflikte um die Ukraine und die Terrorgruppe Islamischer Staat (IS) ließen die Wachstumserwartungen der Weltwirtschaft für das Jahr 2014 mit 2,7 % deutlich unter den langjährigen Durchschnitt sinken.¹ Während sich insbesondere die US-Wirtschaft aufgrund der robusten Binnennachfrage weiter erholte, – sie legte im abgelaufenen Jahr 2014 um beachtliche 2,3 % zu – verzeichnete Chinas Wirtschaft mit 7,4 % das geringste Wachstum seit 25 Jahren.²

KONJUNKTURSCHWÄCHE IN EUROPA

Die Wirtschaft im Euroraum entwickelte sich 2014 schwächer als erwartet, der Ausblick für 2015 ist verhalten. Nach minus 0,4 % im Vorjahr wurde 2014 im Jahresvergleich ein mäßiges Wachstum von 0,9 % erreicht.³ Während sich in Spanien, Portugal und Irland die beschlossenen Reformen bereits in höherem BIP-Wachstum niederschlugen – allerdings von einem niedrigen absoluten Niveau –, treten die weniger reformfreudigen Länder Italien und Frankreich auch weiterhin konjunkturmäßig auf der Stelle. Diese Entwicklung und das unter dem eigentlichen Potenzial liegende Wachstum im Euroraum trugen zu einem steigenden Deflationsdruck bei. Da die fallenden Rohstoffpreise diese Entwicklung noch verschärfen dürften, ist für 2015 erneut mit einem eher schwachen BIP-Wachstum von 1,2 % zu rechnen. Auch dürfte die Europäische Zentralbank an ihrem expansiven Kurs festhalten. Größter Risikofaktor für die Konjunktur und die Finanzmärkte im Euroraum bleiben weiter die angespannte geopolitische Lage, die Politik und ihre Reformversäumnisse, gefolgt von den nach wie vor nicht vollständig bereinigten Fehlentwicklungen auf den Immobilien- und

Kreditmärkten einzelner Länder.⁴ Positiv auf die Immobilienmärkte wirkten sich hingegen die historisch niedrigen Zinsen aus. Sie verringerten die Fremdfinanzierungskosten für Investitionen und erhöhten gleichzeitig die Attraktivität von Immobilien im Vergleich zu alternativen Anlageformen.

STABILE ENTWICKLUNG IN DEN ZIELMÄRKTEN

Auch die europäischen Kernländer Deutschland und Österreich waren von einer Abschwächung des Wachstums betroffen, deren Ursprung vor allem im Russland-Ukraine-Konflikt lag. Dennoch wuchs die deutsche Wirtschaft im Berichtszeitraum mit 1,3 % stärker als im Vorjahr.

Osteuropa entwickelte sich im abgelaufenen Jahr heterogen, jedoch in weiten Teilen deutlich stabiler als 2013. Das durchschnittliche BIP-Wachstum betrug 3,0 %.⁵ Neben den Exporten erholte sich hier erstmals auch die Binnennachfrage wieder deutlich. Besonders stachen Polen und Tschechien hervor. So verdoppelte sich das polnische BIP-Wachstum auf 3,1 %, für 2015 wird eine Steigerung von 3,3 % erwartet. Tschechien kehrte den Trend der Stagnation bzw. Rezession der Vorjahre um und erzielte ein BIP-Plus von 2,6 %. Dasselbe Niveau sollte auch 2015 erreicht werden können.⁶

Während die Auswirkungen des Ukraine-Konflikts in Mitteleuropa spürbar, wenn auch nicht dramatisch waren, zeigte sich Südosteuropa durch den Konflikt deutlich nachhaltiger beeinflusst und entwickelte sich mit einem Wachstum von 0,9 % trotz hohen Aufholbedarfs und eigentlich freundlicheren Umfeldbedingungen nur unwesentlich besser als die Eurozone.

MODERATES WACHSTUM IN ÖSTERREICH

In Österreich stagnierte die Wirtschaft im zweiten Halbjahr 2014. Aufgrund der etwas günstigeren Konjunkturlage im Frühjahr sowie eines Wachstumsüberhangs aus dem Jahr 2013 ergab sich für das Jahr 2014 dennoch ein Anstieg des

BIP von 0,8%.⁷ Ausschlaggebend dafür waren sowohl der relativ schwache Konsum als auch die gesunkene Investitionsbereitschaft der Unternehmen, sowie der Rückgang der Exporte. Auch vom nicht-deutschsprachigen, europäischen Marktumfeld gingen im Berichtsjahr kaum expansive Impulse aus. Die daraus resultierende gedämpfte Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen aus dem Ausland bekam Österreich mit seiner hohen Exportabhängigkeit deutlich zu spüren – rund die Hälfte der heimischen Ausfuhren entfällt auch weiterhin auf den Euroraum.

Für 2015 ist von einer allmählichen Belebung auf niedrigem Niveau auszugehen. Maßgeblicher Treiber dürfte die Binnennachfrage – und hier in erster Linie der private Konsum – bleiben, während der Außenhandel weiterhin eher dämpfend auf die BIP-Entwicklung wirken sollte. Dieses Szenario impliziert eine Zunahme des BIP um 0,7 % im Jahr 2015.⁸

INDIKATOREN ZUR WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG 2014 in %

| | WACHSTUMSRATE | INFLATIONSRATE (HVPI-BASIS) ¹ | ARBEITSLIENQUOTE |
|-------------------|-------------------|---|--------------------|
| Europäische Union | 1,4 ¹⁾ | 0,6 ¹⁾ | 10,2 ¹⁾ |
| Euroraum | 0,9 ¹⁾ | 0,4 ¹⁾ | 11,6 ¹⁾ |
| Österreich | 0,8 ²⁾ | 1,5 ¹⁾ | 5,0 ³⁾ |
| Deutschland | 1,3 ²⁾ | 0,8 ¹⁾ | 5,0 ¹⁾ |
| Schweiz | 1,7 ²⁾ | 0,0 ¹⁾ | 3,6 ³⁾ |
| Polen | 3,1 ²⁾ | 0,1 ¹⁾ | 9,0 ¹⁾ |
| Tschechien | 2,6 ²⁾ | 0,4 ¹⁾ | 6,1 ¹⁾ |

1) Quelle: Eurostat

2) Quelle: Euroconstruct

3) Quelle: WKO

ENTWICKLUNG DER INTERNATIONALEN IMMOBILIENMÄRKTE

Die internationalen Märkte erlebten 2014 ein Rekordjahr, insbesondere im vierten Quartal wurden außerordentliche Volumina erreicht. Vor dem Hintergrund niedriger Ölpreise, der wirtschaftlichen Entwicklung in den USA und der Erholung in der Euro-Zone wird für 2015 ebenfalls mit einer Aufwärtsbewegung gerechnet. Auch in Europa wurden die Erwartungen für das gesamte Jahr deutlich übertroffen.

WESTEUROPA – FOKUS DEUTSCHLAND

Die Immobilien-Investitionen in den 14 wichtigsten Märkten Westeuropas verbuchten 2014 erneut Wachstumsraten im zweistelligen Prozentbereich: Die Volumina stiegen im Vergleich zu 2013 um 20 %, die Leerstandsdaten blieben in den wichtigsten Metropolen deutlich unter 10 %. Am Wohnungsmarkt stieg das Interesse institutioneller Investoren, vor allem in Deutschland und in den Niederlanden.⁹ Europa zeigte sich 2014 insgesamt als besonders starker Markt für Hotel-Investitionen – das Transaktionsvolumen stieg hier

so stark wie in keiner anderen Region. Für 2015 ist eine weitere robuste Steigerung zu erwarten. Angesichts der guten Konjunkturaussichten in den USA dürfte sich die Anzahl der Reisenden aus dieser Region erhöhen – in den frequentiertesten Hauptstädten sollte das auch zu einer erhöhten Auslastung beitragen.¹⁰

In Deutschland wirkte sich nicht zuletzt das Beschäftigungswachstum positiv aus. Büro-Immobilien behaupteten 2014 ihre Spitzenposition unter allen Assetklassen. Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München waren dabei erneut die am stärksten nachgefragten Büro-Standorte – das Vermietungsvolumen nahm deutlich zu. Insgesamt erreichten die gewerblichen Investitionen in Deutschland bereits zum fünften Mal ein Plus: Die Volumina wuchsen 2014 um 30 % gegenüber dem Vorjahr. Die stärksten Steigerungen verzeichneten Hotel- und Logistik-Immobilien.

Das Transaktionsvolumen erreichte bei Hotels den Spitzenwert von € 3 Mrd. – der zehnjährige Mittelwert wurde damit um rund 130 % übertroffen. Städte wie München oder Köln verbuchten Steigerungen im dreistelligen Prozentbereich – die bayerische Hauptstadt war dabei absoluter Top-Standort in Deutschland, gefolgt von Frankfurt, Berlin und Hamburg.

Während die gewerblichen Immobilien stark zulegten, war das Volumen bei Wohnungsinvestitionen 2014 gegenüber dem Vorjahr rückläufig. Langfristigen zeigt sich jedoch nach wie vor ein positives Bild: Der zehnjährige Durchschnitt wurde um knapp ein Fünftel überboten. Immobilien AGs waren die wichtigste Investorengruppe. Insgesamt wurden 2014 218.000 Wohnungen verkauft.¹¹

ZENTRAL- UND OSTEUROPA

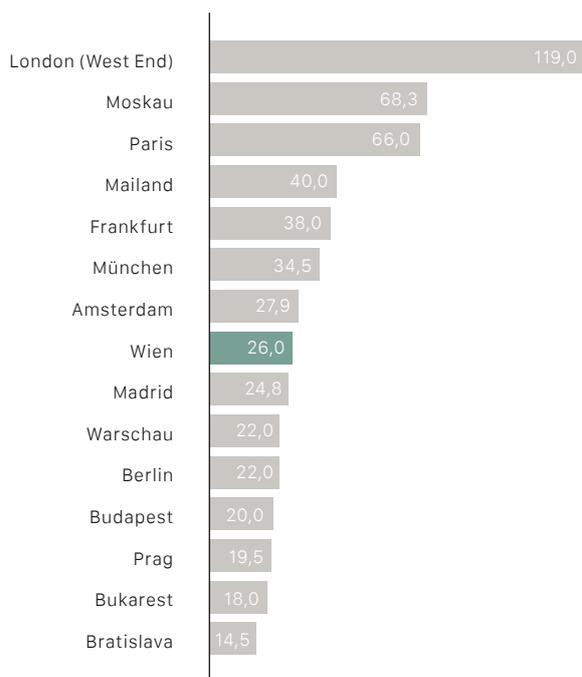
Die Investitionslandschaft in Zentral- und Osteuropa zeigte sich sehr vielschichtig, mit deutlichen Unterschieden zwischen den einzelnen Ländern. Prime-Assets in den führenden Märkten standen ebenso im Interesse wie regionale Zentren und auch riskantere Optionen. Insgesamt lag das Investitionsvolumen 2014 mit € 7,9 Mrd. zwar um mehr als ein Viertel über dem Wert von 2013, das Wachstum blieb jedoch hinter den Erwartungen zurück. Mit Investitionen von € 3,2 Mrd. erwies sich Polen als dominierender Markt und behauptete sich als stabiler Faktor der Region. Auch in Tschechien, Ungarn und der Slowakei lagen die Zuwächse bei 50 bis 70 %, wobei Tschechien mit Transaktionen im Wert von € 2 Mrd. den zweitgrößten Markt stellte. In Russland erlebten die Investitionen aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten eine Talfahrt.¹²

WIENER IMMOBILIENMARKT

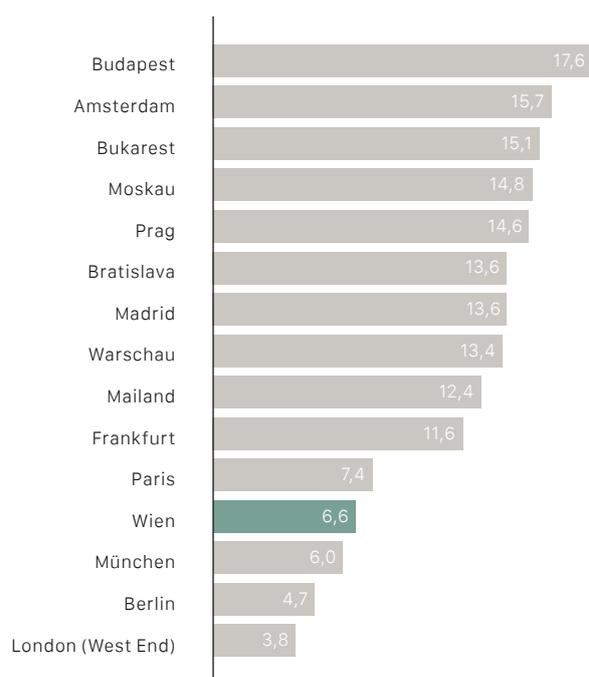
Auch in Österreich wurden 2014 Rekordwerte erzielt. Die Attraktivität von Immobilien als Veranlagungsform war ungebrochen, insbesondere das Interesse ausländischer Investoren wirkte stimulierend. Das Transaktionsvolumen erreichte € 2,8 Mrd. – ein Plus von 60 % gegenüber 2013.¹⁴ Drei Viertel des investierten Volumens entfielen dabei auf die Bundeshauptstadt – der Wiener Büromarkt zählt nach wie vor zu den stabilsten in Europa. Mit 10,8 Mio. m² per Jahresende 2014 zeigte der Flächenbestand ein konstantes Niveau, die Leerstandsrate konnten bei 6,6 % gehalten werden – dieses Niveau dürfte auch 2015 stabil bleiben. In Top-Lagen in den inneren Bezirken blieben die Spitzenmieten 2015 mit € 25,75 je m² weitgehend konstant, mittlere und durchschnittliche Lagen zeigten eine Aufwärtstendenz, die sich 2015 fortsetzen dürfte.¹⁵

Quellen: BNP Paribas, CBRE, EHL, Jones Lang LaSalle

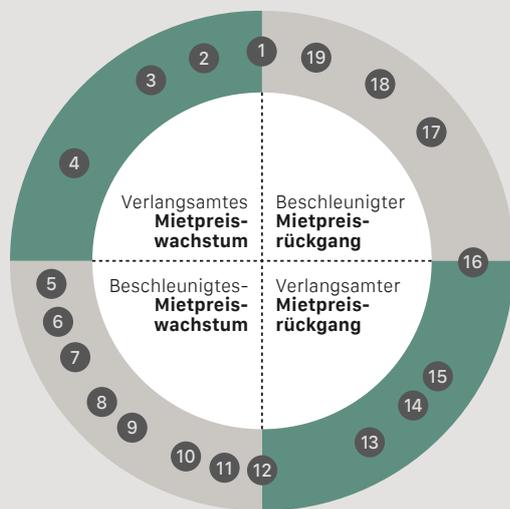
SPITZENMIETEN IN EUROPA M in €/m² pro Monat*



LEERSTANDSRATEN IN EUROPA in %*



* Quelle: EHL-Büromarktbericht
<http://www.ehl.at/de/marktberichte#berichtbestellen>



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

ERLÄUTERUNGEN ZUR BÜROIMMOBILIENUHR*

Der Index von Jones Lang LaSalle umfasst insgesamt 24 Städte und visualisiert die Position dieser Märkte in Bezug auf die Spitzenmieten innerhalb eines konventionellen Mietpreiskreislaufs. Sieben europäische Städte erreichten im vierten Quartal 2014 eine Steigerung bei den Spitzenmieten. London lag dabei bedingt durch die Verknappung des Angebotes voran. Aber auch Dublin sowie Stockholm und Luxemburg zeigten wieder eine positive Performance. Zu den Städten mit Mietpreisrückgänge zählte aufgrund der Ukraine Krise vor allem Moskau – die Mietpreise gingen hier alleine im vierten Quartal 2014 um fast ein Fünftel zurück. Die 24 Index-Städte erreichten 2014 insgesamt einen Umsatzanstieg um 5 % gegenüber 2013 und damit das Niveau des fünfjährigen Mittelwertes. In 14 Städten war das Leerstandsvolumen im vierten Quartal 2014 rückläufig, die europaweite Quote blieben konstant knapp unter 10 %.

* Quelle: Jones Lang LaSalle, <http://www.jll.ch/switzerland/de-de/research/40/europ%C3%A4ische-b%C3%BCroimmobilienuhr-q4-2014>

GESCHÄFTSVERLAUF, GESCHÄFTSERGEBNIS UND LAGE DES UNTERNEHMENS

GESCHÄFTS- UND RAHMENBEDINGUNGEN

Mit der Übernahme der Mehrheit an der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft wollte man den Immobilienbereich von der PORR AG in einen eigenständigen Konzern ausgliedern. Aus diesem Grund wurde im August 2014 die CHSH Aurelia Holding GmbH, die am 16. Mai 2013 gegründet wurde, von der PORR AG erworben. Mit Generalversammlungsbeschluss vom 21. August 2014 wurde die rechtsformwechselnde Umwandlung in eine Aktiengesellschaft mit Umwandlungsstichtag 31. Dezember 2013 und die Änderung des Firmenwortlauts auf PIAG Immobilien AG beschlossen. Die PORR AG hat im Dezember 2014 Anteile an der UBM Re-

alitätenentwicklung Aktiengesellschaft und einen Teil des Geschäftsanteils an der STRAUSS & PARTNER Development GmbH an die PIAG Immobilien AG übertragen, für die die Aktionäre der PORR AG neue PIAG Immobilien AG-Aktien aus einer Kapitalerhöhung im Verhältnis ihrer Beteiligung an der PORR AG gewährt wurden.

Die PIAG Immobilien AG hat darüber hinaus im Geschäftsjahr noch weitere Anteile an der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft und auch den restlichen Geschäftsanteil an der STRAUSS & PARTNER Development GmbH im Wege gesonderter Kauftransaktionen erworben.

Mit Verschmelzungsvertrag zwischen PIAG Immobilien AG und UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft vom 28. November 2014 wurde eine Verschmelzung der beiden Gesellschaften beschlossen und in der außerordentlichen Hauptversammlung der PIAG Immobilien AG am 14. Jänner 2015 zugestimmt.

GESCHÄFTSERGEBNIS UND ERTRAGSLAGE

| IN T€ | Quelle/Berechnung | 2014 | 2013 |
|---------------------------|--------------------|---------|---------|
| EBIT (Betriebserfolg) | lt. GuV | -9 | -2 |
| Kapitalrentabilität | | | |
| Eigenkapitalrentabilität | EGT÷durchschn. EK | negativ | negativ |
| Gesamtkapitalrentabilität | EBIT÷durchschn. GK | negativ | negativ |

FINANZLAGE

| IN T€ | 2014 | 2013 |
|---|----------|------|
| Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit | -5.051 | -2 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -130.025 | 0 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 135.537 | 18 |

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit resultiert im Wesentlichen aus dem Erwerb weiterer Anteile an der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft und dem restlichen Geschäftsanteil an der STRAUSS & PARTNER Development GmbH.

Im Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 135.537 Mio. ist der Mittelzufluss aus der Gewährung eines Mezzanindarlebens und eines Hybridkapitals von der PORR AG enthalten.

VERMÖGENSLAGE

| IN T€ | 2014 | 2013 |
|------------------------------------|---------|------|
| Anlagevermögen | 195.921 | 0 |
| Umlaufvermögen | 159.078 | 0 |
| Eigenkapital inkl. Mezzaninkapital | 186.000 | 16 |
| Fremdkapital | 168.999 | 0 |

VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH DEM SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

Bei außerordentlichen Hauptversammlung der PIAG Immobilien AG am 14. Jänner 2015 wurde dem Verschmelzungsvertrag zwischen PIAG Immobilien AG und UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft vom 28. November 2014 zugestimmt. Somit wurde der Verschmelzung zur Aufnahme gemäß §§ 219 ff AktG der PIAG Immobilien AG als übertragende Gesellschaft durch Übertrag des Vermögens als Ganzes mit Stichtag zum 1. Juli 2014 im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft als übernehmende Gesellschaft unter Ausschluss der Liquidation der PIAG Immobilien AG unter

Inanspruchnahme der abgabenrechtlichen Begünstigungen des Artikels I UmgrStG zugestimmt. Mit der Verschmelzung geht das Vermögen der PIAG Immobilien AG als übertragende Gesellschaft einschließlich der Schulden auf die UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft als übernehmende Gesellschaft über. Die PIAG Immobilien AG als übertragende Gesellschaft erlischt und die Aktien gehen unter.

Die UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft wird als Gegenleistung für die untergehenden PIAG-Immobilien AG-Aktien die vor der Verschmelzung von PIAG Immobilien AG gehaltenen Aktien an der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft an die Aktionäre der PIAG Immobilien AG übertragen.

Die Aktionäre der PIAG Immobilien AG als übertragende Gesellschaft erhalten als Gegenleistung für die Übertragung des Vermögens der PIAG Immobilien AG auf die UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft entsprechend ihrer Beteiligung an der PIAG Immobilien AG für jeweils 10 gehaltene PIAG-Aktien 3,701098 UBM-Aktien.

Mit Eintragung ins Firmenbuch am 19. Februar 2015 ist die Verschmelzung rechtskräftig.

Weiters wurde vorbehaltlich der zu fassenden Organbeschlüsse Herr Dipl.-Ing. Claus Stadler als Vorstand designiert.

Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens

VORAUSSICHTLICHE ENT- WICKLUNG DER WIRTSCHAFT: AUSBLICK 2015

WELTWIRTSCHAFT

Die Weltwirtschaft wird 2015 voraussichtlich um rund 3,5 % zulegen und damit ein Wachstum wie im Vorjahr erreichen. Die hohe Ölproduktion drückt weiterhin die Energiepreise und wirkt damit belebend. In den USA gewinnt die Konjunktur weiter an Fahrt. Das Bruttoinlandsprodukt wird heuer um rund 3,2 % zulegen. Weniger positiv ist hingegen die Entwicklung in China: Das Wachstum fiel in den ersten Monaten geringer aus als erwartet, das schürt Ängste vor einem Abschwung. Auch die Wirtschaft in Japan entwickelt sich verhalten – für 2015 wird ein schmales Wachstum von 1,3 % erwartet.¹⁶

EUROPA

Die Konjunktorentwicklung in Europa liegt weiterhin deutlich hinter jener in den USA. Positiv wirken sich die Euro-Abwertung und der Einbruch bei den Ölpreisen aus, wodurch die Energiekosten deutlich günstiger werden. Die Situation in Russland steht dem entgegen, auch wenn die Bedeutung für den Export in der Euro-Zone nicht sehr hoch ist. In der gesamten EU wird heuer ein Wachstum von 1,7 % erreicht. Die Euro-Zone liegt mit 1,3 % etwas dahinter. Erstmals seit 2007 werden in diesem Jahr alle EU-Länder wieder ein Wachstum verzeichnen. Die Bandbreite reicht hier von 0,2 % in Kroatien bis zu 3,5 % in Irland – die Entwicklung ist wiederum sehr unterschiedlich.

Die Inflation wird in der EU 2015 mit 0,2 % sehr niedrig bleiben, was auch durch die niedrigen Ölpreise bedingt ist. In der Euro-Zone wird es sogar eine leichte Deflation geben. Die Investitionen sind nach wie vor schwach und die Arbeitslosigkeit hoch, die Beschäftigung nimmt nun jedoch etwas zu. Die Arbeitslosenquote sollte sich 2015 in der EU auf 9,8 % und im Euro-Raum auf 11,2 % leicht reduzieren. Insgesamt sehen Experten die weitere Wirtschaftsentwicklung unsicher. Geopolitische Spannungen, eine anhaltend niedrige Inflation, die erhöhte Volatilität an den Finanzmärkten und unterschiedliche Strategien in der Fiskalpolitik könnten sich nachteilig auf die Konjunkturperspektiven auswirken.¹⁷

Bei der Defizitquote sollte es eine rückläufige Entwicklung geben, 2015 wird in der gesamten EU ein Absinken auf 2,6 % erwartet. Deutschland, Europas größte Volkswirtschaft, wird so wie bereits im letzten Jahr einen Haushaltsüberschuss erreichen. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt wird 2015 um rund 1,5 % wachsen. Der schwache Euro nützt dem Export und niedrige Zinsen kurbeln die Bautätigkeit an. Deutschland erreicht mit 4,9 % darüber hinaus die niedrigste Quote bei der Arbeitslosigkeit. Auch in Großbritannien entwickelt sich die Konjunktur dank des Konsums mit einem erwarteten Plus von 2,6 % robust.¹⁸

ÖSTERREICH

Die Konjunkturaussichten für Österreich sind in diesem Jahr verhalten. Das erwartete Wachstum wurde zuletzt auf 0,8 % des BIP reduziert. Österreich zählt damit zu den Schlusslichtern in der EU. Die österreichische Wirtschaft ist durch eine Unterauslastung gekennzeichnet und die Bautätigkeit entwickelt sich verhalten. Ein Faktor ist die schwächelnde Konjunktur in der Euro-Zone – diese Länder sind das Ziel von 40 % der österreichischen Ausfuhren. Der schwache Euro und der niedrige Ölpreis können dies nur zum Teil ausgleichen. Durch die geringen Energiekosten bleibt auch die Inflation auf niedrigem 1,1 %. Die Beschäftigung wächst durch zusätzliche Arbeitskräfte aus dem Ausland und durch einen Anstieg der Frauenerwerbsarbeit. Die Arbeitslosenquote wird 2015 leicht steigen und einen Wert von 5,2 % nach der Eurostat-Methode erreichen. Positiv entwickelt sich das Budgetdefizit: Es wird sich 2015 auf 2 % des BIP reduzieren. Ein ausgeglichener Haushalt ist jedoch nicht in Sicht.¹⁹

ZENTRAL- UND OSTEUROPA

Das Wirtschaftswachstum der neuen Mitgliedstaaten lässt weiterhin die EU 28 hinter sich. Der Vorsprung wird sich 2015 auf rund 1,1 Prozentpunkte belaufen. Durch die robuste Binnennachfrage in vielen Ländern macht sich die verhaltene Entwicklung in der Euro-Zone nur unwesentlich bemerkbar. Die Konjunktur wird sich in den meisten Ländern weiter beschleunigen, nur in Ungarn und Slowenien wird ein Nachlassen des Wachstums erwartet.

Polen wird das hohe Wirtschaftswachstum mit einem Plus

von 3,2 % halten. Beim Geschäftsklima ist die aktuelle Einschätzung in Zentral- und Osteuropa verhalten, bei den zukünftigen Geschäftserwartungen zeigen sich zwei Drittel der Märkte optimistisch. In Russland sind die Indikatoren hingegen auf Sinkflug, Interventionen des Staates können die rückläufigen Investitionen von privater Seite und aus dem Ausland nicht ausgleichen. Für den Energieexporteur Russland sind darüber hinaus die sinkenden Ölpreise nachteilig. Auch die Ukraine leidet unter einem deutlichen Einbruch. Der Konflikt zwischen Russland und der Ukraine wirkt sich sehr unterschiedlich auf die europäischen Staaten aus, am stärksten sind die baltischen Länder aufgrund engerer wirtschaftlicher Verflechtungen tangiert.²⁰

WIENER IMMOBILIENMARKT

Das Interesse internationaler Immobilieninvestoren, gerade aus Deutschland, aber auch aus dem Mittleren und dem Fernen Osten wird auch 2015 hoch bleiben. Vor dem Hintergrund niedriger Zinsen ist viel Liquidität vorhanden – Immobilien in Wien sind gerade für institutionelle Anleger ein interessantes Investment. Das Veranlagungsrisiko ist aufgrund der geringen Schwankungen bei den Mieten deutlich geringer als auf vielen anderen Märkten in Europa. Am Wiener Büromarkt werden 2015 mit rund 130.000 m² etwas mehr Neuf Flächen erwartet, ein großer Teil davon ist schon vorvermietet. Auch die Vermietungsleistung wird mit 230.000 m² in diesem Jahr leicht steigen. Erstbezugsflächen in Flachbauten sind im Vergleich zu Bürotürmen dabei deutlich beliebter. Die Leerstandsrate zeigt eine leicht fallende Tendenz.²¹

Quellen: Bank Austria, CBRE, Europäische Kommission, IWF, OeKB, OeNB, Raiffeisen, wiiw, WIFO

FUSSNOTEN:

- 1 <http://www.iv-net.at/b3464>
- 2 <http://www.zeit.de/politik/ausland/2015-03/china-senkt-wachstumsziel>
- 3 Eurostat, <http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=de&pcode=tec00115&plugin=1>
- 4 Semper Constantia, Markteinschätzung Q1/2015
- 5 Raiffeisen Bank International, Raiffeisen Schauplatz Osteuropa
- 6 Euroconstruct, Country report 2014
- 7 Euroconstruct, Country report 2014
- 8 Wirtschaftsforschungsinstitut (WIFO), Konjunkturbericht Februar 2015
- 9 <http://www.jll.com/gmp>
http://www.realestate.bnpparibas.com/bnppre/en/market-research/overview/2014-second-best-year-after-2007-p_1622430.html
<http://wirtschaft-online.bankaustralia.at/#Artikel/oesterreichischer-immobilienmarkt-zuviel-liquiditaet-im-markt>
<http://www.jll.com/research/130/hio-2015>
- 10 <http://www.jll.com/gmp>
http://www.realestate.bnpparibas.com/bnppre/en/market-research/overview/2014-second-best-year-after-2007-p_1622430.html
<http://www.jll.com/research/136/jll-city-momentum-index-2015> <https://researchgateway.cbre.com/PublicationListing.aspx?PUBID=6e0d802a-c164-48fd-acb3-1057547a0312>
- 11 http://www.realestate.bnpparibas.de/bnppre/de/research/suchmaschine-research-cfo4_15951.html?endYear=&beginMonth=&text=&myDate=&endDate=&searchResearch=true&dateType=pdate&cids=p_1626159&wrkspc=cfo4_15509&types=ReCoResearch&dateSince_unit=267840000&dateSince_user=18&rebonds=true&dateSince=558

- <http://www.jll.de/germany/de-de/research/437/investmentmarktueberblick-4-quartal-2014>
- <http://www.jll.de/germany/de-de/research/539/victor-q4-2014>
- <http://www.jll.com/gmp/>
- 12 http://www.realestate.bnpparibas.com/bnppre/en/market-research/poland-polish-research-p_1595637.html
<http://www.officefinder.sk/report-cee-investment-market-pulse-2014.html>
<https://researchgateway.cbre.com/PublicationListing.aspx?PUBID=6e0d802a-c164-48fd-acb3-1057547a0312>
<http://immobilien.diepresse.com/home/investment/4637346/Rekordwert-bei-ImmInvestitionen-2014-in-Osterreich->
- 13 <http://immobilien.diepresse.com/home/investment/4637346/Rekordwert-bei-ImmInvestitionen-2014-in-Osterreich->
<http://derstandard.at/2000006396511/Investitionen-kratzen-an-Drei-Milliarden-Marke>
- 14 <http://wirtschaft-online.bankaustralia.at/#Artikel/rekordverdaechtig-2014-war-ausgezeichnetes-jahr-fuer-immobilien-investments>
<http://immobilien.diepresse.com/home/investment/4637346/Rekordwert-bei-ImmInvestitionen-2014-in-Osterreich->
http://www.cbre.at/at_de/research/vienna_reports
<http://www.ehl.at/de/marktberichte#berichtbestellen>
- 15 http://www.cbre.at/at_de/research/vienna_reports
<http://www.ehl.at/de/marktberichte#berichtbestellen>
- 16 Weltweite Konjunktur: IWF; <http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2015/update/01/>
http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_winter_forecast_en.htm
<http://derstandard.at/2000011452221/OECD-warnt-vor-Dauer-Konjunkturschwaeche>
<http://de.reuters.com/article/economicsNews/idDEKBN0M70J20150311>
https://banking.raiffeisen.at/web/publicrbg/teletreaderdetails?wsrp_ttoute=%2FRaiffeisenRelaunch_Staging%2Fnews%2Fdetails%2F28295906
- 17 http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_winter_forecast_en.htm
<http://oenb.at/Publikationen/Volkswirtschaft/Konjunktur-aktuell/2015/Konjunktur-aktuell---Jaenner-2015.html>
<http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2015/update/01/>
<http://www.welt.de/wirtschaft/article137140312/Euro-Zone-rutscht-2015-in-die-Deflation.html>
<http://www.format.at/wirtschaft/oesterreich/eu-prognose-wachstum-oesterreich-eu-deflation-5487196>
- 18 <http://oenb.at/Publikationen/Volkswirtschaft/Konjunktur-aktuell/2015/Konjunktur-aktuell---Jaenner-2015.html>
http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_winter_forecast_en.htm
<http://www.handelsblatt.com/politik/konjunktur/nachrichten/bip-wachstum-dihk-hebt-prognose-fuer-2015-kraeftig-an/11356700.html>
- 19 http://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/main.jart?content-id=129801751022&publikation_id=57834&detail-view=yes
http://www.wifo.ac.at/publikationen/presenotizen?detail-view=yes&publikation_id=50925
<http://www.bankaustralia.at/mediathek-wirtschaftsanalysen-und-studien-oesterreich-konjunkturueberblick.jsp>
<http://derstandard.at/2000011314262/Wachstum-fuer-Oesterreich-verschlechtert-sich-klar>
<http://derstandard.at/2000012669840/Wifo-Keine-Belebung-der-Wirtschaft-in-Sicht>
http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_winter_forecast_en.htm
<http://www.format.at/wirtschaft/oesterreich/eu-prognose-wachstum-oesterreich-eu-deflation-5487196>
- 20 Zahlen: wiiw;
<http://wiiw.ac.at/new-wiiw-forecast-for-central-east-and-southeast-europe-countries-on-thin-ice-n-62.html> http://www.rbinternational.com/eBusiness/01_template1/826124957350877869-826100030434411352-832392146735979484-NA-1-NA.htm
<http://www.boerse-express.com/pages/1530855>
http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_winter_forecast_en.htm
- 21 <http://derstandard.at/2000012596442/Rekorde-am-Investmentmarkt-Tief-am-Bueromarkt>
<http://derstandard.at/2000012407599/Immobilienverkaeufe-legten-wieder-stark-zu>
http://www.immobilien-magazin.at/artikel/starkes_investment_schwache_mietnachfrage/2015.3231/
http://www.cbre.at/at_de/research/vienna_reports

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS: AUSBLICK 2015

Die voraussichtliche Entwicklung der PIAG Immobilien AG ist nach der Verschmelzung mit der UBM Realitätenentwicklung AG als Muttergesellschaft des UBM Konzern maßgeblich von der Entwicklung ihrer Beteiligungen und somit des UBM Konzern abhängig. In der Folge wird daher auf die voraussichtliche Entwicklung des UBM Konzerns eingegangen.

UNTERNEHMENSSTRATEGIE DER UBM REALITÄTENENTWICKLUNG AG

Die Unternehmensstrategie des Konzerns ist wie folgt:

- Ausbau der Marktpräsenz und des Marktanteils in den dynamischen städtischen Bereichen der Heimmärkte Österreich, Deutschland und Polen durch Expansion in neue lokale Märkte unter Nutzung der bestehenden Marktpräsenz und des positiven Marktausblicks;
- Verfolgung von Projekten in den urbanen Bereichen in Europa außerhalb der Heimmärkte auf einer opportunistischen Basis unter Anwendung eines fokussierten „Folge Deinem Kunden“ Ansatz; und
- Konzentration auf die zentralen Anlageklassen Wohnen, Hotel und Büro.

Das Management strebt an, diese Ziele durch Umsetzung nachstehender strategischer Maßnahmen zu erreichen:

Konzentration auf die Heimmärkte

Die UBM Gruppe möchte den Fokus auf den Kern der urbanen Gebiete in den Heimmärkten Österreich, Deutschland und Polen verstärken. Das Management geht davon aus, dass diese gute makroökonomische Grundlagen, einen fundierten Ausblick für eine starke Nachfrage nach Projektentwicklungen und ein stabiles finanzielles Umfeld bieten.

Fokus auf zentrale Anlageklassen

Auf Grundlage einer Analyse der Nachfrage in den Heimmärkten strebt das Management eine Fokussierung an auf:

- Wohnimmobilien in den mittleren und oberen Preissegmenten;
- Hotelimmobilien der 3 bis 5 Sterne Kategorien sowie betreute Apartments und Herbergen; sowie
- Büroimmobilien in „CBD“ (Central Business District) Lagen und in Business-Parks mit guter Infrastruk-

turanbindung, beispielsweise in der Nähe von Flughäfen.

Synergien aus der Verschmelzung

Im Anschluss an die Durchführung der Verschmelzung zwischen der PIAG Immobilien AG und der UBM Realitätenentwicklung AG strebt das Management einerseits die Nutzung der erweiterten Ressourcen zum Ausbau der Geschäftstätigkeit sowie, andererseits, die Hebung von Kosten- und Produktivitätspotenzialen an.

Die vorhanden Stärken und Expertisen sowohl von UBM als auch Strauss & Partner sollen zusammengeführt und im ganzen Konzern über die gesamte Wertschöpfungskette verfügbar gemacht werden. Etwa können so zuvor von Strauss & Partner extern vergebene Dienstleistungen in der Planung oder im Projektmanagement nun unter Nutzung der Expertise und der Kapazitäten der UBM intern abgewickelt werden. Darüber hinaus kann beispielsweise auf Grundlage der unterschiedlichen regionalen Präsenzen die vorhandene lokale Expertise um einen Ort auch für neue Projekte in einer Anlageklasse zu nutzen, die an diesem Ort noch nicht umgesetzt wurde. Schließlich sollen operative Überschneidungen eliminiert und Prozesse zusammengeführt werden.

Verkauf fertiger Immobilien

Der Konzern hielt in der Vergangenheit fertig entwickelte Liegenschaften teilweise auch über längere Zeiträume, bevor diese veräußert wurden. Dadurch sammelte sich ein Bestand an Immobilien an, deren Entwicklung abgeschlossen ist. Der Konzern strebt an, diesen Bestand substanziell abzubauen und bis zu 40 Immobilien bestimmt, die veräußert werden sollen. Darüber hinaus soll auch die Beteiligung an der ungarischen M6-Autobahn veräußert werden. Der Konzern strebt an, aus diesen Veräußerungen einen Nettozufluss (nach Kosten, Steuern und der Rückführung von projektspezifischen Finanzierungen) von bis zu € 250 Mio. innerhalb eines Zeitraums von 18 Monaten ab dem 4. Quartal 2014 zu erzielen. Mit diesen Veräußerungen sollen die Effizienz der Kapitalisierung, Erlöse und Cashflows verbessert werden.

Verbesserung der Kapitaleffizienz

In der Zukunft strebt der Konzern eine schnellere Veräußerung von Immobilien an. Dazu sollen selektiv auch „forward sales“ abgeschlossen werden, wo der spätere Verkauf einer Immobilienentwicklung bereits in der Anfangsphase der Entwicklung vertraglich fixiert wird. Weiters sollen Projekte verstärkt in Partnerschaften realisiert werden, welche nur zu einer at-Equity Konsolidierung des Projekts führen. Der Konzern strebt an, durch diese Verbesserungen der Kapi-

taleffizienz die Nettoverschuldung mittelfristig um bis zu € 250 Mio. zu reduzieren.

WESENTLICHE RISIKEN UND UNGEWISSEITEN

RISIKOMANAGEMENTZIELE UND -METHODEN

Der PIAG-Konzern betreibt die kontinuierliche Früherkennung, Bewertung, Steuerung und Überwachung von Risiken durch ein konzernweites Risikomanagementsystem. Unser Ziel ist es, möglichst frühzeitig Informationen über Risiken und die damit verbundenen finanziellen Auswirkungen zu gewinnen, um mit geeigneten Maßnahmen gegensteuern zu können. Risikomanagement gewinnt durch die sektorale und geografische Ausweitung unserer Geschäftstätigkeit zunehmend an Bedeutung für die Sicherung des Unternehmenserfolges. Die Verantwortungsbereiche des Risikomanagements sind Allgemeine Verfahrensabläufe, Technik, Development und Kaufmännische Aspekte. Für jeden Bereich wurden die Zuständigkeiten klar festgelegt und versierte Mitarbeiter eingesetzt, die direkt an den Vorstand berichten. Generelle Risiken, wie z.B. das strategische Risiko, die nicht im Verlauf unserer Projekte entstehen, sondern aus unserem Unternehmensgegenstand resultieren, behandelt der Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat.

MARKTEINTRITTSRISIKO

Die PIAG kennt dank ihrer jahrelangen Erfahrung die Funktionsweisen und Besonderheiten der Immobilienmärkte Zentral- und Osteuropas. Jedem Expansionsschritt geht eine detaillierte Markt- und Risikoanalyse des jeweiligen Landes voraus. Diese Expertisen erfassen den mikro- und makroökonomischen Entwicklungsstand der Region bzw. des jeweiligen Immobilienmarktes. Ausschlaggebend für die Realisierung eines Projektes sind aber vor allem seine individuellen Einflussfaktoren. Hierfür gilt es, die Marktentwicklung treffend zu prognostizieren und potenzielle Mieter bereits im Vorfeld ausfindig zu machen. Vorgaben über einen erforderlichen Mindestverwertungsgrad erhöhen die Sicherheit für die Investition in ein Projekt. Die breite geo-

grafische und sektorale Streuung des PIAG-Konzerns bringt mit sich, dass der Eintritt in neue Märkte durch das solide Fundament des bestehenden Immobilienportfolios abgesichert ist. Nachfolgend werden die wesentlichsten uns bekannten Risiken aufgelistet, die einen nachhaltigen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können.

BESTEHENDE RISIKEN

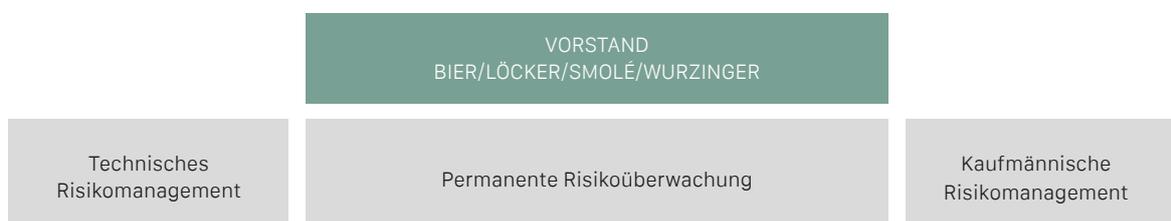
Preisänderungsrisiko

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

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

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

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



Ausfallsrisiko

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

Liquiditätsrisiko

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

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

Durch die aktuelle wirtschaftliche Lage wird dem Liquiditätsrisiko ein neuer Aspekt beigefügt, da auf Seiten der Banken mangelnde Finanzierungsbereitwilligkeit zu beobachten ist und sich somit negative Auswirkungen auf die Liquidität ergeben könnten.

Zinsrisiko

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

Personalrisiko

Der Wettbewerb um qualifiziertes Personal kann die effektive Geschäftsabwicklung beeinträchtigen. Der zukünftige Erfolg hängt daher davon ab, unsere Mitarbeiter dauerhaft an das Unternehmen zu binden sowie hochqualifiziertes Personal und Kompetenzträger zu finden. Wir sind uns dieses Risikos bewusst und setzen auf mit unserer Geschäftstätigkeit abgestimmte institutionalisierte Nachwuchsqualifizierungs-, Aus- und Weiterbildungsprogramme, um vorausschauend steuern zu können.

Beteiligungsrisiko

Unter Beteiligungsrisiko wird das Risiko von Marktwertschwankungen von Beteiligungen der PIAG verstanden. Bei den Konzerngesellschaften werden die relevanten Risikoarten (zum Beispiel Markt- oder Kreditrisiken) direkt auf Einzelinstitutsebene erfasst.

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

Kreditrisiko

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

IT-Risiko

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

Länderrisiko

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

Wertminderungsrisiko

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

Internes Kontrollsystem

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

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

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

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

Relevante Anforderungen zur Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung werden in konzernweitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften festgehalten und kommuniziert. Durch klare Funktionstrennungen und Kontrollmaßnahmen wie Plausibilitätsprüfungen, regelmäßige Kontrollaktivitäten auf diversen Berichtsebenen und das Vier-Augen-Prinzip wird eine verlässliche und korrekte Rechnungslegung sichergestellt. Dieses systematische Kontrollmanagement stellt sicher, dass die Rechnungslegung der UBM-Gruppe in Einklang mit den nationalen und internationalen Rechnungslegungsstandards sowie internen Richtlinien steht.

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

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

Sonstige Risiken

Wegen einer Zahlung an ein Unternehmen des Herrn Ing. Meischberger gibt es Anschuldigungen gegen zwei Vorstände.

Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Forschung und Entwicklung.

Offenlegung

gem. § 243a UGB per 31.12.2014

- 1 Das Grundkapital setzt sich zum 31.12.2014 aus 14.617.500 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktien zusammen, von denen jede am Grundkapital von € 14.617.500,00 im gleichen Umfang beteiligt ist. Zum Bilanzstichtag befinden sich sämtliche 14.617.500 Aktien im Umlauf, davon sind 14.547.500 Stück nennbetragslose Stückaktien und 70.000 Stück nennbetragslose Stückaktien Kategorie B mit einem Dividendenvorzug, welche von der Gesellschaft als eigene Aktien gehalten werden. Alle Aktien haben die gleichen Rechte und Pflichten. Die Inhaber von Aktien der Kategorie B erhalten aus dem Bilanzgewinn jeweils eine Dividende in der Höhe von zumindest 1 % (ein Prozent) des anteiligen Betrags des auf die Aktien der Kategorie B entfallenden Grundkapitals, sofern die Hauptversammlung über Vorschlag des Vorstands die Ausschüttung einer Dividende an die Aktionäre beschließt (Dividendenvorrecht). Wird das Dividendenvorrecht für ein Geschäftsjahr nicht oder nicht zur Gänze bezahlt, so akkumuliert sich der Rückstand und ist aus dem Bilanzgewinn der nachfolgenden Geschäftsjahre nachzuholen (Nachbezugsrecht). Jede Aktie hat das Stimmrecht, welches nach der Zahl der Aktien ausgeübt wird. Das Grundkapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt. Die Inhaberaktien sind in einer, gegebenenfalls in mehreren Sammelurkunden zu verbriefen und bei einer Wertpapiersammelbank nach § 1 Abs. 3 Depotgesetz oder einer gleichwertigen ausländischen Einrichtung zu hinterlegen.
- 2 Zwischen der Strauss-Gruppe und der Ortner-Gruppe besteht zum 31.12.2014 ein Syndikatsvertrag. Von diesem Syndikatsvertrag hat der Vorsitzende des Vorstands der PIAG Immobilien GmbH Kenntnis, weil die von der Prospero Privatstiftung geleitete Strauss-Gruppe in seinem Einflussbereich steht. Der Vorstand in seiner Gesamtheit hat aus seiner Funktion als Vorstand der Gesellschaft keine Kenntnis von dem Inhalt des Syndikatsvertrags. Syndikatsbeschlüsse binden die Syndikatsmitglieder in der Ausübung ihrer Stimmrechte. Es besteht ein wechselseitiges Aufgriffsrecht. Darüber hinaus gibt es keine dem Vorstand bekannten Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen.
- 3 Eine direkte oder indirekte Beteiligung am Kapital, die zumindest 10 vom Hundert beträgt, halten zum 31.12.2014 folgende Aktionäre:
 - Ortner-Gruppe: 39,3 %
 - Strauss-Gruppe: 15,9 %
- 4 Aktien mit besonderen Kontrollrechten sind bei der Gesellschaft nicht vorhanden.
- 5 Bei der PIAG Immobilien AG bestehen keine Mitarbeiterbeteiligungsmodelle, bei welchen die Arbeitnehmer das Stimmrecht nicht unmittelbar ausüben.
- 6 Der Vorstand besteht nach näherer Bestimmung durch den Aufsichtsrat aus zwei bis sechs Personen. Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei und höchstens zwölf von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern. Gemäß § 19 der Satzung der Gesellschaft werden die Beschlüsse der Hauptversammlung, soweit nicht zwingende Vorschriften des Aktiengesetzes etwas Abweichendes bestimmen, mit einfacher Mehrheit gefasst.
- 7 Es bestehen keine Befugnisse der Mitglieder des Vorstands, insbesondere hinsichtlich der Möglichkeit, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen, die sich nicht unmittelbar aus dem Gesetz ergeben.

8 Es bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen im Sinne des § 243a Z 8 UGB.

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

ANGABEN ÜBER ARBEITNEHMER UND ORGANE

Die Gesellschaft hat keine Mitarbeiter beschäftigt.

MITGLIEDER DES VORSTANDS/GESCHÄFTSFÜHRUNG

Ing. Karl-Heinz **STRAUSS**, MBA, FRICS (ab 29.08.2014 bis 19.02.2015)

MMag. Christian B. **MAIER** (ab 29.08.2014 bis 19.02.2015)

Dr. Albert **BIRKNER** (bis 29.08.2014)

Dr. Bernhard **KOFLER-SENONER** (bis 29.08.2014)

Vorstand aufgrund der Gesamtrechtsnachfolge der PIAG Immobilien AG in UBM Realitätenentwicklung AG:

Mag. Karl **BIER** (ab 19.02.2015)

Dipl. Ing. Martin **LÖCKER** (ab 19.02.2015)

Heribert **SMOLE** (ab 19.02.2015)

Mag. Michael **WURZINGER** (ab 19.02.2015)

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

Ing. Karl-Heinz **STRAUSS**, MBA FRICS, Vorsitzender (ab 19.02.2015)

Dipl.-Ing. Iris **ORTNER**, MBA, Stellvertreter des Vorsitzenden (ab 29.08.2014)

MMag. Christian B. **MAIER** (ab 19.02.2015)

Dipl. Ing. Klaus **ORTNER** (ab 19.02.2015)

Mag. Dr. Ludwig **STEINBAUER** (ab 19.02.2015)

Mag. Paul **UNTERLUGGAUER** (ab 19.02.2015)

Hon.-Prof.Dr. Bernhard **VANAS** (ab 29.08.2014)

Dr. Susanne **WEISS**, Vorsitzendem (ab 29.08.2014 bis 19.02.2015, ab 19.02.2015 Mitglied)

Wien, am 22. Mai 2015

Der Vorstand



e.h. Mag. Karl Bier



e.h. Dipl. Ing. Martin Löcker



e.h. Heribert Smolé



e.h. Mag. Michael Wurzinger

Konzern- abschluss

Konzern- abschluss

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für das Geschäftsjahr 2014

| IN T€ | Erläuterungen | 2014 | 2013 |
|--|---------------|---------------|------------|
| Umsatzerlöse | (7) | 85.619 | – |
| Bestandsveränderung | (7) | 6.068 | – |
| Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen | (20) | 2.086 | – |
| Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties | | 1.829 | – |
| Sonstige betriebliche Erträge | (8) | 5.781 | – |
| Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen | (9) | –59.410 | – |
| Personalaufwand | (10) | –4.299 | – |
| Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties | | –2.576 | – |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | (11) | –21.663 | –2 |
| Ergebnis (EBITDA) | | 13.435 | –2 |
| Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen | (12) | –507 | – |
| Betriebsergebnis (EBIT) | | 12.928 | –2 |
| Finanzertrag | (13) | 1.951 | – |
| Finanzaufwand | (14) | –5.151 | – |
| Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) | | 9.728 | –2 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | (15) | –591 | – |
| Jahresüberschuss | | 9.137 | –2 |
| davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens | | 9.460 | –2 |
| davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen | | –323 | – |
| Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert in €) | (16) | 11,02 | n/a |

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG für das Geschäftsjahr 2014

| IN T€ | Erläuterungen | 2014 | 2013 |
|--|---------------|--------------|-----------|
| Jahresüberschuss | | 9.137 | –2 |
| Sonstiges Ergebnis | | | |
| Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen | (33) | –103 | – |
| Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand (-ertrag) | | 26 | – |
| Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recycling-fähig) | | –77 | – |
| Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung | | –47 | – |
| Zeitwertbewertung von Wertpapieren | | 42 | – |
| Ergebnis aus Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen | | –245 | – |
| Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand (-ertrag) | | –11 | – |
| Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recycling-fähig) | | –261 | – |
| Sonstiges Ergebnis des Jahres (other comprehensive income) | | –338 | – |
| Gesamtergebnis des Jahres | | 8.799 | –2 |
| davon Anteil der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen | | –429 | – |
| Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens am Jahresabschluss | | 9.228 | –2 |

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2014

AKTIVA

| IN T€ | Erläuterungen | 31.12.2014 | 31.12.2013 | 16.05.2013 |
|---|---------------|------------------|------------|------------|
| Langfristige Vermögenswerte | | | | |
| Immaterielle Vermögenswerte | (17) | 2.854 | – | – |
| Sachanlagen | (18) | 37.571 | – | – |
| Finanzimmobilien | (19) | 423.081 | – | – |
| Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen | (20) | 128.989 | – | – |
| Projektfinanzierung | (21) | 96.280 | – | – |
| Übrige Finanzanlagen | (22) | 11.306 | – | – |
| Finanzielle Vermögenswerte | (25) | 10.620 | – | – |
| Latente Steueransprüche | (29) | 15.852 | – | – |
| | | 726.553 | – | – |
| Kurzfristige Vermögenswerte | | | | |
| Vorräte | (23) | 188.539 | – | – |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | (24) | 30.426 | – | – |
| Finanzielle Vermögenswerte | (25) | 37.546 | – | – |
| Sonstige Forderungen und Vermögenswerte | (26) | 3.547 | – | – |
| Liquide Mittel | (27) | 44.264 | 16 | 18 |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte | (28) | 46.509 | – | – |
| | | 350.831 | 16 | 18 |
| | | 1.077.384 | 16 | 18 |

PASSIVA

| IN T€ | Erläuterungen | 31.12.2014 | 31.12.2013 | 31.12.2013 |
|--|---------------|------------------|------------|------------|
| Eigenkapital | | | | |
| Grundkapital | (30) | 14.618 | 18 | 18 |
| Kapitalrücklagen | (31) | 36.649 | – | – |
| Genussrechts-/Hybridkapital | (32) | 125.579 | – | – |
| Andere Rücklagen | (31) | 63.692 | –2 | – |
| Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens | | 240.538 | 16 | 18 |
| Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen | | 24.801 | – | – |
| | | 265.339 | 16 | 18 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | | | | |
| Rückstellungen | (33) | 12.406 | – | – |
| Anleihen | (34) | 222.812 | – | – |
| Finanzverbindlichkeiten | (35) | 291.856 | – | – |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | (37) | 19.065 | – | – |
| Latente Steuerschulden | (29) | 15.133 | – | – |
| | | 561.272 | – | – |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | | | | |
| Rückstellungen | (33) | 558 | – | – |
| Anleihen | (34) | 48.523 | – | – |
| Finanzverbindlichkeiten | (35) | 52.392 | – | – |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | (36) | 49.966 | – | – |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | (37) | 88.957 | – | – |
| Übrige Verbindlichkeiten | (38) | 3.389 | – | – |
| Steuerschulden | (39) | 6.988 | – | – |
| | | 250.773 | – | – |
| | | 1.077.384 | 16 | 18 |

KONZERN-CASHFLOW-RECHNUNG

für das Geschäftsjahr 2014 vom 1.1.2014 bis 31.12.2014

| IN T€ | 2014 | 2013 |
|--|----------------|-----------|
| Jahresüberschuss | 9.137 | -2 |
| Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen | 507 | 0 |
| Zinserträge/Zinsaufwendungen | 3.029 | 0 |
| Erträge aus assoziierten Unternehmen | -1.356 | 0 |
| Zunahme der langfristigen Rückstellungen | -589 | 0 |
| Latente Ertragssteuer | -161 | 0 |
| Cashflow aus dem Ergebnis | 10.567 | -2 |
| Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen | 1.494 | 0 |
| Gewinne aus Anlagenabgängen | -14.880 | 0 |
| Zunahme der Vorräte | -44.878 | 0 |
| Abnahme der Forderungen | 13.729 | 0 |
| Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten) | -3.131 | 0 |
| Erhaltene Zinsen | 1.204 | 0 |
| Gezahlte Zinsen | -4.221 | 0 |
| Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge | -1.238 | 0 |
| Cashflow aus der Betriebstätigkeit | -41.354 | -2 |
| Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien | 66.383 | 0 |
| Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen | 343 | 0 |
| Investitionen in immaterielle Vermögenswerte | -4 | 0 |
| Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien | -8.717 | 0 |
| Auszahlungen für kurzfristige Finanzinvestitionen | -70.000 | 0 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -11.995 | 0 |
| Einzahlungen aus Anleihen | 15.000 | 0 |
| Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen | -165.000 | 0 |
| Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen | 46.418 | 0 |
| Einzahlung aus Kapitalerhöhung | 62 | 0 |
| Einzahlung aus Genussrecht/Hybridkapital | 125.330 | 0 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 21.810 | 0 |
| Cashflow aus der Betriebstätigkeit | -41.354 | -2 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -11.995 | 0 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | 21.810 | 0 |
| Veränderung Liquider Mittel | -31.539 | -2 |
| Liquide Mittel am 1.1. | 16 | 18 |
| Veränderung Liquide Mittel aufgrund von Konsolidierungskreisänderungen | 75.787 | 0 |
| Liquide Mittel am 31.12. | 44.264 | 16 |

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

| IN T€ | ERLÄUTERUNGEN (30-33) | Grundkapital | Kapitalrücklage | Remeasurement aus leistungs- orientierten Verpflichtungen |
|---|-----------------------|---------------|-----------------|--|
| Stand 16.5.2013 | | 18 | – | – |
| Gesamtergebnis des Jahres | | – | – | – |
| Stand 31.12.2013 | | 18 | – | – |
| Zugang aus common control transaction | | 14.548 | 51.347 | –2.066 |
| Gesamtergebnis des Jahres | | – | – | –69 |
| Genussrecht/Hybridkapital | | – | – | – |
| Kapitalerhöhung | | 52 | 10 | – |
| Veränderung Konsolidierungskreis/Erwerb von Minderheitsanteilen | | – | –14.708 | – |
| Stand 31.12.2014 | | 14.618 | 36.649 | –2.135 |

| Umsatzrücklage | Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere: Zeitwertrücklage | Rücklage für Cashflow Hedges | Genussrecht/ Hybridkapital | Gewinnrücklage und Bilanzgewinn | Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens | Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen | Gesamt |
|----------------|--|------------------------------|----------------------------|---------------------------------|--|--|----------------|
| – | – | – | – | – | 18 | – | 18 |
| – | – | – | – | –2 | –2 | – | –2 |
| – | – | – | – | –2 | 16 | – | 16 |
| 1.576 | 26 | –34.641 | – | 71.542 | 102.332 | 43.508 | 145.840 |
| –47 | 31 | –245 | 249 | 9.309 | 9.228 | –429 | 8.799 |
| – | – | – | 125.330 | – | 125.330 | – | 125.330 |
| – | – | – | – | – | 62 | – | 62 |
| – | – | – | – | 18.278 | 3.570 | –18.278 | –14.708 |
| 1.529 | 57 | –34.886 | 125.579 | 99.127 | 240.538 | 24.801 | 265.339 |

Erläuterung zum Konzernabschluss 2014

PIAG Immobilien AG

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Der PIAG-Konzern besteht aus der PIAG Immobilien Aktiengesellschaft (PIAG AG) und deren Tochterunternehmen. Die PIAG AG ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht und hat den Sitz in Wien mit der Geschäftsanschrift 1100 Wien, Absberggasse 47. Sie ist registriert beim Handelsgericht Wien unter FN 387508 x. Die Hauptaktivitäten der Gruppe sind Entwicklung, Verwertung und Verwaltung von Immobilien.

Der Konzernabschluss wird gemäß § 245a UGB nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen und von der Europäischen Union übernommenen International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) aufgestellt. Da die PIAG AG erstmalig einen IFRS Konzernabschluss aufstellt, fällt sie unter den Anwendungsbereich des IFRS 1.

Berichtswährung ist der Euro, der auch die funktionale Währung der PIAG AG ist. Bei den Einzelnen in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen ist die funktionale Währung je nach Geschäftsfeld der Euro bzw. die jeweilige Landeswährung. Zahlenangaben erfolgen in T€ und werden entsprechend kaufmännisch gerundet. Das Berichtsjahr entspricht dem Kalenderjahr und endet am 31. Dezember 2014.

Die PIAG AG wurde mit Erklärung über die Errichtung der Gesellschaft am 16.5.2013 in der Rechtsform einer GmbH unter der Firma CHSH Aurelia Holding GmbH mit einem Stammkapital von € 35.000 gegründet. Mit Beschluss der Generalversammlung vom 21. August 2014 wurde das Stammkapital auf € 70.000 erhöht, die Gesellschaft gem § 245 AktG in eine Aktiengesellschaft umgewandelt und die Firma auf PIAG AG geändert.

II. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind neben der PIAG AG 52 (Vorjahr: 0) inländische Tochterunternehmen, sowie 69 (Vorjahr: 0) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. Daneben wurden 24 (Vorjahr: 0) inländische und 33 (Vorjahr: 0) ausländische assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

Die einbezogenen Tochterunternehmen und die at-equity bilanzierten Unternehmen sind aus dem Beteiligungsspiegel ersichtlich. Gesellschaften, die für den Konzernabschluss von untergeordneter Bedeutung sind, werden nicht einbezogen. 32 (Vorjahr: 0) Tochtergesellschaften sowie 27 (Vorjahr: 0) Beteiligungen an assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen wurden demgemäß nicht in die Konsolidierung bzw. at-equity Bilanzierung einbezogen, es handelt sich im Wesentlichen um Komplementärgesellschaften.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden folgende Unternehmen erstmalig und außerhalb der Transaction under common control (vgl. Kapitel 2.2) einbezogen (Anteilshöhe siehe Beteiligungsspiegel):

| | Zeitpunkt der Erstkonsolidierung |
|-----------------------------------|----------------------------------|
| Aufgrund von Akquisitionen | |
| BERMUC Hotelerrichtungs GmbH | 10.12.2014 |
| SONUS City GmbH & Co. KG | 10.12.2014 |
| Arena Boulevard GmbH & Co. KG | 10.12.2014 |

Bei den Akquisitionen handelt es sich um den Erwerb von Immobilien und den jeweiligen Finanzierungen dieser Immobilien, die keine business combination gem. IFRS 3 darstellen.

EINBRINGUNG

Am 31. August 2014 kündigte die PORR AG an, einen „Spin-off“ des Immobilienbereichs der PORR Gruppe in eine eigenständige, zum Handel an der Wiener Börse zuzulassende Aktiengesellschaft, an der die bisherigen Aktionäre der PORR AG im Wesentlichen im selben Verhältnis beteiligt sein werden wie bisher an der PORR AG, anzustreben.

Der vom Spin-off betroffene Immobilienbereich der PORR Gruppe umfasst das Immobiliendevlopment der STRAUSS & PARTNER Gruppe, weiters nicht betriebsnotwendige Immobilien der PORR Gruppe sowie die Beteiligung der PORR AG an der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft. Ziel dieser Maßnahme war einerseits eine noch klarere Fokussierung und Konzentration der PORR Gruppe auf ihr Kerngeschäft Bau, andererseits die Schaffung eines eigenständigen börsennotierten Unternehmens mit eindeutigem Fokus auf den Immobilien- und Developmentbereich.

Im Zuge einer Reihe vorbereitender Maßnahmen wurden nicht betriebsnotwendige Immobilien und Immobilien-Projektentwicklungen der PORR AG und ihrer direkten und indirekten Tochtergesellschaften, die nicht bereits in der STRAUSS & PARTNER Development GmbH und deren Tochtergesellschaften angesiedelt waren, an diese übertragen.

Im Zuge der Spaltung hat die PORR AG als übertragende Gesellschaft ihre zum Stichtag 30. Juni 2014 gehaltene Beteiligung an der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft in Höhe von rund 41,33 % und einen Teil ihrer Beteiligung an der STRAUSS & PARTNER Development GmbH in Höhe von 39,96 % im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf Grundlage des Spaltungsgesetzes und von Artikel VI UmgrStG mit Wirkung zum Ablauf des 30. Juni 2014 im Wege der Abspaltung zur Aufnahme (§§ 17 iVm 2 ff SpaltG) auf die PIAG AG als übernehmende Gesellschaft übertragen.

Der restliche Teil der Beteiligung der PORR Gruppe an STRAUSS & PARTNER Development GmbH in Höhe von 60 % wurde aufschiebend bedingt mit Wirksamkeit der Spaltung an PIAG AG um T€ 66.000 (Barkaufpreis) verkauft.

Im Rahmen einer außerordentlichen Hauptversammlung wurde am 29. Oktober 2014 mit 100 % der abgegebenen gültigen Stimmen die Abspaltung eines Teils der Beteiligung an der STRAUSS & PARTNER Development GmbH sowie der Beteiligung an der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft und der Verkauf der restlichen Beteiligung an STRAUSS & PARTNER Development GmbH beschlossen.

Durch diesen Spin-off wurde den Aktionären der PORR AG nach Maßgabe des Spaltungs- und Übernahmevertrags für jeweils eine Stückaktie der PORR AG eine Stückaktie der PIAG AG gewährt. Die Zuteilung der insgesamt 14.547.500 Stückaktien der PIAG AG erfolgte mit dem Wirksamwerden des Spin-offs durch Eintragung in das Firmenbuch. Die zum Zeitpunkt der Eintragung der Spaltung von PORR AG gehaltenen 70.000 Aktien an der PIAG AG wurden anlässlich der Spaltung nicht übertragen und daher auch nicht an die Aktionäre der PORR AG ausgegeben. Die PORR AG hat diese Aktien parallel zur, aber außerhalb der Spaltung unentgeltlich an die PIAG AG übertragen.

ANWENDUNG DES IFRS 1 UND DARSTELLUNG DER TRANSAKTION UNTER GEMEINSAMER BEHERRSCHUNG

Mit Eintragung im Firmenbuch und Wirksamwerden der Spaltung am 10. Dezember 2014 und der als Gegenleistung erfolgten Gewährung von neuen Aktien der PIAG AG an die Aktionäre der PORR AG wurden die PORR Gruppe und die PIAG Gruppe zwei eigenständige börsennotierte Konzerne. Da die PIAG AG in der Vergangenheit noch keinen IFRS Konzernabschluss erstellt hat, fällt der vorliegende IFRS-Konzernabschluss in den Anwendungsbereich des IFRS 1 Erstmögliche Anwendung der Internationalen Financial Reporting Standards. Der Übergang auf IFRS ist der 16. Mai 2013 (= Gründungsdatum).

Da die an der Transaktion beteiligten Unternehmen sowohl vor als auch nach der Abspaltung durch das Ortner-Strauss Syndikat kontrolliert werden, handelt es sich bei der vorliegenden Transaktion um eine „Transaktion unter gemeinsamer Kontrolle (common control transaction), welche nicht von den Regelungen der IFRS umfasst ist. Die Darstellung erfolgte in Analogie zu Darstellungen von Unternehmenserwerben unter gemeinsamer Kontrolle nach der Interessenszusammenführungsmethode (Pooling of interest method) per Ende November 2014 zu Buchwerten, welche auf die PIAG AG übertragen

wurden. Im Rahmen der Möglichkeiten von IFRS 1 sind keine anderen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zur Anwendung gelangt und es wurden daher die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft für die Erstellung des vorliegenden Konzernabschlusses angewendet.

Die im Rahmen der Transaktion zugegangenen Vermögenswerte und Schulden stellen sich wie folgt dar:

| IN T€ | 2014 |
|---|-----------------|
| Langfristige Vermögenswerte | |
| Immaterielle Vermögenswerte | 2.855 |
| Sachanlagen | 71.363 |
| Finanzimmobilien | 457.373 |
| Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen | 132.211 |
| Projektfinanzierungen | 96.623 |
| Übrige Finanzanlagen | 11.306 |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte | 12.367 |
| Latente Steueransprüche | 17.552 |
| | 801.650 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | |
| Vorräte | 141.325 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 29.981 |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte | 105.641 |
| Sonstige Forderungen und Vermögenswerte | 2.879 |
| Liquide Mittel | 75.787 |
| Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte | 20.974 |
| | 376.587 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | |
| Anleihen | -206.226 |
| Rückstellungen | -13.136 |
| Finanzverbindlichkeiten | -228.901 |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | -35.215 |
| Übrige Verbindlichkeiten | -4 |
| Latente Steuerschulden | -16.254 |
| | -499.736 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | |
| Anleihen | -50.191 |
| Rückstellungen | -523 |
| Finanzverbindlichkeiten | -74.209 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | -38.911 |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | -228.467 |
| Übrige Verbindlichkeiten | -6.368 |
| Steuerschulden | -5.529 |
| | -404.198 |

III. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

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

planmäßig abgeschrieben, sondern mindestens einem jährlichen Impairment Test unterzogen wird.

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

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

IV. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

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

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

WÄHRUNGSUMRECHNUNG

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

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

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

| IN T€ | Devisenmittelkurs | Jahresdurchschnittskurs |
|-------|-------------------|-------------------------|
| | 31.12.2014 | |
| PLN | 4,2623 | 4,1893 |
| CZK | 27,7250 | 27,5500 |

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

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

Immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten aktiviert und über die voraussichtliche Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Dabei wurden Abschreibungssätze in Höhe von 25 % bis 50 % zur Anwendung gebracht.

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

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

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

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

IN %

| | |
|--|-------------|
| Gebäude | 1,5–20,0 % |
| Technische Anlagen und Maschinen | 4,0–33,3 % |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | 10,0–50,0 % |

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

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

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

Fremdkapitalkosten werden bei qualifizierten Vermögenswerten in die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einbezogen. Die Abschreibung dieser Vermögenswerte beginnt mit deren Fertigstellung bzw. Erreichen des betriebsbereiten Zustands. Im laufenden Geschäftsjahr wurden 2.765 (Vorjahr: 0) T€ Zinsen auf Immobilien aktiviert. Für den Finanzierungskostensatz wird auf die Angaben in Punkt 35 verwiesen.

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

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

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

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

LEASINGVERHÄLTNISSE

Der Konzern als Leasinggeber

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

Der Konzern als Leasingnehmer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Verbindlichkeiten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

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

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

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

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

Dividendenerträge aus Finanzinvestitionen werden mit Entstehung des Rechtsanspruchs erfasst.

V. ERMESSENSAUSÜBUNGEN UND HAUPTQUELLEN VON SCHÄTZUNGSUNSIHERHEITEN

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

Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts bei Immobilien: Der beizulegende Zeitwert wird in der Regel mit dem Barwert der bei einer Vermietung realisierbaren Erträge gleichgesetzt. Wenn sich daher die Einschätzung betreffend die bei einer Vermietung zukünftig realisierbaren Erträge bzw. die Renditeerwartung in Bezug auf Alternativenanlagen ändert, ändert sich auch der dem betreffenden Objekt beizulegende Zeitwert. Der Kapitalisierungszinssatz (die Bandbreite liegt zwischen 6,25 und 9,25 %) ist jener Zinssatz, mit dem der Ertrag von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist das allgemeine und spezielle Risiko, welchem der Ertrag aus der Liegenschaft unterworfen ist.

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

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

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

IN T€

| Bestandsimmobilien | | | | |
|---------------------------|--|-----------------------------------|---------|---------|
| Buchwert 31.12.2014 | | 317.677 | | |
| | | Änderungen der nachhaltigen Miete | | |
| | | 0,0% | 10,0% | -10,0% |
| Änderung der Yield | | | | |
| 0,0 % | | – | 18.013 | –17.258 |
| 0,5 % | | –17.064 | –11.401 | –32.140 |
| –0,5 % | | 20.449 | 34.658 | 2.404 |

IN T€

| Entwicklungsprojekte | | | | |
|-----------------------------|--|---------|---------|--|
| Buchwert 31.12.2014 | | 105.404 | | |
| | | –5,0 % | 5,0 % | |
| Developergewinn | | 22.753 | –22.858 | |
| | | –0,5 % | 0,5 % | |
| Änderung der Yield | | 28.126 | –24.870 | |
| | | 10,0 % | –10,0 % | |
| Änderung der Baukosten | | –30.920 | 32.962 | |
| | | –10,0 % | 10,0 % | |
| Änderung der Mieterlöse | | –34.121 | 37.975 | |

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

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

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

Sensitivitätsbetrachtung der Pensionsrückstellung:

Folgende versicherungsmathematischen Annahmen wurden als erheblich erachtet und mit folgenden Spannen gestresst: Abzinsungssatz +/-0,25 %, Rententrend +/-0,25 %, Lebenserwartung +/-1 Jahr.

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

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

| | ZINSEN +0,25 % | | ZINSEN -0,25 % | |
|---------------|----------------|---------|----------------|---------|
| | aktive | liquide | aktive | liquide |
| Pensionen DBO | -4,0 % | -3,0 % | 5,0 % | 3,0 % |

| | RENTENTREND +0,25 % | | RENTENTREND -0,25 % | |
|---------------|---------------------|---------|---------------------|---------|
| | aktive | liquide | aktive | liquide |
| Pensionen DBO | 5,0 % | 3,0 % | -4,0 % | -3,0 % |

| | LEBENSERWARTUNG +1 JAHR | | LEBENSERWARTUNG -1 JAHR | |
|---------------|-------------------------|---------|-------------------------|---------|
| | aktive | liquide | aktive | liquide |
| Pensionen DBO | 3,0 % | 4,0 % | -3,0 % | -3,0 % |

Sensitivitätsbetrachtung der Abfertigungsrückstellung:

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

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

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

| | Zinsen +0,25 % | Zinsen -0,25 % | Gehaltstrend +0,25 % | Gehaltstrend -0,25 % |
|--|-----------------|----------------|----------------------|----------------------|
| | Abfertigung DBO | -1,89% | 1,96% | 1,91% |

| | Fluktuation +0,5 % bis zum 25. Dienstjahr | Fluktuation -0,5 % bis zum 25. Dienstjahr | Lebenserwartung +1 Jahr | Lebenserwartung -1 Jahr |
|--|---|---|----------------------------|----------------------------|
| | Abfertigung DBO | -0,27% | 0,28% | 0,11% |

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

| | FÄLLIGKEITSPROFIL – DBO | | | DBO | FÄLLIGKEITSPROFIL – CASH | | | CASH |
|---------------|-------------------------|------------|-----------|----------|--------------------------|------------|-----------|----------|
| | 1–5 Jahre | 6–10 Jahre | 10+ Jahre | Duration | 1–5 Jahre | 6–10 Jahre | 10+ Jahre | Duration |
| Pensionen | 1.331 | 1.576 | 4.573 | 14,46 | 1.412 | 1.898 | 7.535 | 16,87 |
| Abfertigungen | 1.207 | 477 | 919 | 7,93 | 1.344 | 764 | 2.436 | 11,01 |

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

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

VI. NEUE UND GEÄNDERTE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

IM BERICHTSJAHR ERSTMALS ANGEWANDTE STANDARDS

Neue Standards

IFRS 10 – Konzernabschlüsse

In IFRS 10 wird Beherrschung (control) als einzige Grundlage für die Konsolidierung festgelegt, unbeachtlich von Art und Hintergrund des Beteiligungsunternehmens. Daraus folgt, dass der aus SIC-12 bekannte Risiko und Chancen-Ansatz abgelöst wird. Dieser Standard ist auf Geschäftsjahre rückwirkend anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2014 beginnen. Die Anwendung des Standards hatte keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

IFRS 11 – Gemeinsame Vereinbarungen

Das Kernprinzip von IFRS 11 besteht in der Vorschrift, dass eine an einer gemeinsamen Vereinbarung beteiligte Partei die Art der gemeinsamen Vereinbarung, in die sie eingebunden ist, mittels Beurteilung ihrer Rechte und Verpflichtungen zu bestimmen und diese Rechte und Verpflichtungen entsprechend der Art der gemeinsamen Vereinbarung zu bilanzieren hat. Die Möglichkeit einer Quotenkonsolidierung von Gemeinschaftsunternehmen entfällt künftig. Dieser Standard ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2014 beginnen. Die Anwendung des Standards hatte keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss, da Gemeinschaftsunternehmen bereits bisher at-equity konsolidiert wurden.

IFRS 12 – Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen

Durch IFRS 12 werden die Angabepflichten für Beteiligungen an Tochterunternehmen, gemeinsamen Vereinbarungen, at-equity bilanzierten Unternehmen und nicht konsolidierten strukturierten Einheiten in einem umfassenden Standard zusammengeführt. Viele dieser Angaben wurden aus IAS 27, IAS 31 oder IAS 28 übernommen, während andere Angabepflichten neu aufgenommen wurden. Dieser Standard ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2014 beginnen. Die Anwendung des Standards führte zu umfassenden Angaben im Konzernabschluss.

Änderungen zu Standards und Interpretationen

Änderungen an IFRS 10, IFRS 12, IAS 27 – Investment Entities

Durch die Änderung wird eine Ausnahme in Bezug auf die Konsolidierung von Tochterunternehmen gewährt, wenn das Mutterunternehmen die Definition einer Investmentgesellschaft erfüllt. Bestimmte Tochtergesellschaften werden dann erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS 9 bzw. IAS 39 bewertet. Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2014 beginnen, rückwirkend anzuwenden. Die Anwendung der Änderung des Standards hatte keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

IFRS 10 – 12 Transitional Guidance (IASB Veröffentlichung: 28. Juni 2012; Verschiebung der Erstanwendung entsprechend zugrundeliegender Standards): Mit den Änderungen werden die Übergangleitlinien in IFRS 10 klargestellt und zusätzliche Erleichterungen in allen drei Standards gewährt. Dazu gehört insbesondere, dass die Angabe angepasster Vergleichszahlen auf die bei Erstanwendung unmittelbar vorangegangene Vergleichsperiode beschränkt wird. Die Anwendung der Änderung

des Standards hatte keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

Änderung an IAS 27 – Separate Abschlüsse

Als Folge der Veröffentlichung von IFRS 10 enthält IAS 27 nur noch Regelungen zu Einzelabschlüssen. Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2014 beginnen. Die Anwendung der Änderung des Standards hatte keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

Änderung an IAS 28 – Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures

IAS 28 wurde in Folge der Veröffentlichung von IFRS 10 und IFRS 11 entsprechend angepasst. Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2014 beginnen. Die Anwendung der Änderung des Standards hatte keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

Änderung an IAS 36 – Wertminderung von Vermögenswerten

Die Änderungen betreffen die Angabe von Informationen zur Ermittlung des erzielbaren Betrages von wertgeminderten Vermögenswerten, falls dieser Betrag auf dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten basiert. Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2014 beginnen. Die Anwendung der Änderung des Standards hatte keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

Änderung an IAS 39 – Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung

Durch die Änderung bleiben Derivate trotz einer Novation weiterhin als Sicherungsinstrumente in fortbestehenden Sicherungsbeziehungen designiert. Voraussetzung dafür ist, dass die Novation zur Einschaltung einer zentralen Gegenpartei bzw. eines Zentralkontrahenten infolge rechtlicher oder regulatorischer Anforderungen führt. Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2014 beginnen. Die Anwendung der Änderung des Standards hatte keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

Änderung an IAS 32 – Finanzinstrumente: Ausweis und IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben zum Thema Saldierungsvorschriften.

Mit den Änderungen sollen Inkonsistenzen in der Auslegung der bestehenden Vorschriften zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten beseitigt werden. Ergänzend müssen Unternehmen in Zukunft Brutto- und Nettobeträge aus der Saldierung sowie Beträge für bestehende Saldierungsrechte, welche nicht den bilanziellen Saldierungskriterien genügen, angeben. Die Ergänzungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2014 beginnen, verpflichtend rückwirkend anzuwenden. Die Anwendung der Änderungen des Standards hatte keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

Neue Rechnungslegungsstandards, die noch nicht angewendet werden

Die folgenden bei Aufstellung des Konzernabschlusses bereits veröffentlichten Standards und Interpretationen waren auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2014 begannen, noch nicht zwingend anzuwenden und wurden auch nicht freiwillig vorzeitig angewandt.

VON DER EUROPÄISCHEN UNION BEREITS ÜBERNOMMENE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Neue Interpretationen

IFRIC 21 – Abgaben

Die Interpretation bietet Leitlinien dazu, wann eine Schuld für eine Abgabe anzusetzen ist, die von einer Regierung auferlegt wird. Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen. Die Anwendung der Interpretation wird voraussichtlich keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss haben.

Änderungen zu Standards und Interpretationen

Änderungen an IAS 19 – Leistungen an Arbeitnehmer

Die Änderung enthält eine Klarstellung der Zuordnung von Arbeitnehmerbeiträgen oder Beiträgen von dritten Parteien, die mit der Dienstzeit verknüpft sind zu Dienstleistungsperioden sowie eine Erleichterung, wenn der Betrag der Beiträge von der Anzahl der geleisteten Dienstjahre unabhängig ist. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen, anzuwenden. Die Gruppe geht davon aus, dass die Änderung keinen Einfluss auf den Konzernabschluss haben wird.

Sammelstandard – Improvement to IFRS (Änderungen 2010–2012)

Die jährlichen Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2010–2012 umfassen eine Vielzahl von kleinen Änderungen an verschiedenen Standards. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen, anzuwenden. Von den Änderungen sind unter anderem betroffen: IFRS 2 – Anteilsbasierte Vergütungen, IFRS 3 – Unternehmenszusammenschlüsse, IFRS 8 – Geschäftssegmente, IFRS 13 – Bemessung des beizulegenden Zeitwerts, IAS 16 – Sachanlagen, IAS 24 – Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen und IAS 38 – Immaterielle Vermögenswerte.

Sammelstandard – Improvement to IFRS (Änderungen 2011–2013)

Die jährlichen Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2011–2013 umfassen eine Vielzahl von kleinen Änderungen an verschiedenen Standards. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen, anzuwenden. Von den Änderungen sind unter anderem betroffen: IFRS 1 – Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards, IFRS 3 – Unternehmenszusammenschlüsse, IFRS 13 – Bemessung des beizulegenden Zeitwerts, IAS 40 – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Da das Kernziel des Annual Improvement Projects die Klarstellung von Formulierungen in bestehenden IFRS und vergleichsweise kleine Berichtigungen zur Beseitigung von unbeabsichtigten Konsequenzen und Konflikten ist, geht die Gruppe davon aus, dass die Änderungen durch die Improvements to IFRS jeweils keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben werden.

VON DER EUROPÄISCHEN UNION NOCH NICHT ÜBERNOMMENE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Neue Standards

IFRS 9 – Finanzinstrumente

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

IFRS 14 – Regulatorische Abgrenzungsposten

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

IFRS 15 – Revenue from Contracts with Customers

In IFRS 15 wird vorgeschrieben, wann und in welcher Höhe ein IFRS-Berichtersteller Umsatzerlöse zu erfassen hat. Zudem

wird von den Abschlusserstellern gefordert, den Abschlussadressaten informativere und relevantere Angaben als bisher zur Verfügung zu stellen. Der Standard bietet dafür ein einziges, prinzipienbasiertes, fünfstufiges Modell, das auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist. IFRS 15 wurde im Mai 2014 herausgegeben und ist auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2017 beginnen. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

Änderungen zu Standards und Interpretationen

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

Das IASB veröffentlicht Änderungen an IFRS 10 – Konzernabschlüsse, IFRS 12 – Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen und IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen in Bezug auf die Konsolidierungsausnahme für Investmentgesellschaften. Die Änderungen dienen zur Klärung von drei Fragestellungen in Bezug auf die Anwendung der Konsolidierungsausnahme für Investmentgesellschaften, welche ihre Tochterunternehmen zum beizulegenden Zeitwert bewerten.

Die Änderungen treten – EU Übernahme vorausgesetzt – für Berichtsperioden in Kraft, die am oder nach dem 1. Jänner 2016 beginnen. Eine vorzeitige Anwendung ist zulässig. Die Amendments werden voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben

Amendments to IAS 1 – Disclosure Initiative

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

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

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

Annual Improvements to IFRSs 2012–2014 – Cycle

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

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

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

Amendments to IFRS 10 and IAS 28 – Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures

Die Änderungen betreffen die Beseitigung einer Inkonsistenz zwischen den Anforderungen von IFRS 10 und IAS 28. Es erfolgt eine Klarstellung bezüglich der Behandlung von nicht realisierten Erfolgen aus Transaktionen zwischen einem Investor und seinen assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen. Eine vollständige Erlöserfassung beim Investor hat zu erfolgen, wenn eine solche Transaktion einen Geschäftsbetrieb betrifft. Wenn eine solche Transaktion Vermögenswerte betrifft, die keinen Geschäftsbetrieb darstellen, ist eine teilweise Erlöserfassung vorzunehmen. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2016 beginnen, anzuwenden. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

Amendments to IAS 27 – Equity Method in Separate Financial Statements

Durch die geringfügigen Änderungen an IAS 27 – Einzelabschlüsse wird den Unternehmen ermöglicht, die Equity-Methode für Anteile an Tochtergesellschaften, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen in ihren Einzelabschlüssen anzuwenden. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2016 beginnen, anzuwenden. Das Amendment wird voraussichtlich keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben.

Amendments to IAS 16 and IAS 41 – Bearer Plants

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

Amendments to IAS 16 and IAS 38 – Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation

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

Amendments to IFRS 11 – Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations

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

VII. UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse in Höhe von 85.619 (Vorjahr: 0) T€ enthalten Verkaufserlöse von Immobilien und Immobilienprojektgesellschaften, Mieterträge, die abgerechneten Bauleistungen eigener Projekte und andere Erlöse aus der typischen Geschäftstätigkeit.

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

| IN T€ | 2014 | 2013 |
|--|----------------|----------|
| Regionen | | |
| Österreich | 92.330 | – |
| Deutschland | 13.888 | – |
| Polen | 5.913 | – |
| Sonstige Märkte | 2.932 | – |
| Gesamtleistung der Gruppe | 115.063 | – |
| Abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen sowie aus Leistungsgemeinschaften | –35.512 | – |
| abzüglich Bestandsveränderungen | 6.068 | – |
| Umsatzerlöse | 85.619 | – |

VIII. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

| IN T€ | 2014 | 2013 |
|---|--------------|----------|
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 3.083 | – |
| Hausbewirtschaftung und Personalkostenverrechnungen | 53 | – |
| Kursgewinne | 537 | – |
| Raum- und Grundstücksmieten | 33 | – |
| Übrige | 2.075 | – |
| Gesamt | 5.781 | – |

IX. AUFWENDUNGEN FÜR MATERIAL UND SONSTIGE BEZOGENE HERSTELLUNGSLEISTUNGEN

| IN T€ | 2014 | 2013 |
|---|----------------|----------|
| Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren | –3.476 | – |
| Aufwendungen für bezogene Leistungen | –55.934 | – |
| Gesamt | –59.410 | – |

X. PERSONALAUFWAND

| IN T€ | 2014 | 2013 |
|--|---------------|----------|
| Löhne und Gehälter | –3.259 | – |
| Soziale Abgaben | –887 | – |
| Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen | –153 | – |
| Gesamt | –4.299 | – |

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

XI. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar.

| IN T€ | 2014 | 2013 |
|---|----------------|-----------|
| Verkehrs- und Reisekosten | -147 | - |
| Werbung | -241 | - |
| Rechts- und Beratungskosten | -1.598 | -2 |
| Abschreibung Immobilien im Umlaufvermögen | -3.551 | - |
| Kursverluste | -3.185 | - |
| Steuern, Beiträge und Gebühren | -725 | - |
| Bank und Geldverkehrsspesen | -870 | - |
| Übrige | -11.346 | - |
| Gesamt | -21.663 | -2 |

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

XII. ABSCHREIBUNGEN

Auf immaterielle Vermögenswerte wurden 4 (Vorjahr: 0) T€ und auf das Sachanlagevermögen 503 (Vorjahr: 0) T€ planmäßige Abschreibungen vorgenommen.

XIII. FINANZERTRAG

| IN T€ | 2014 | 2013 |
|--|--------------|----------|
| Erträge aus Beteiligungen | 9 | - |
| (davon aus verbundenen Unternehmen) | (1) | (-) |
| Zinsen und ähnliche Erträge | 1.204 | - |
| (davon aus Projektfinanzierungen gegenüber at-equity bilanzierte und untergeordnete Unternehmen) | | |
| (davon aus verbundenen Unternehmen) | (359) | (0) |
| Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen | 738 | - |
| (davon aus verbundenen Unternehmen) | (21) | (0) |
| Gesamt | 1.951 | - |

XIV. FINANZAUFWAND

| IN T€ | 2014 | 2013 |
|--|---------------|----------|
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend Anleihen | -1.004 | - |
| Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend andere Finanzverbindlichkeiten | -3.502 | - |
| Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen | -188 | - |
| Aufwendungen aus Beteiligungen | -454 | - |
| (davon aus at-equity bilanzierten Unternehmen) | (-86) | (-) |
| (davon aus verbundenen Unternehmen) | (-368) | (-) |
| Aufwendungen aus sonstigen Finanzanlagen | -3 | - |
| Gesamt | -5.151 | - |

XV. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

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

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

| IN T€ | 2014 | 2013 |
|--------------------------------------|------------|----------|
| Tatsächlicher Steueraufwand | 752 | – |
| latenter Steueraufwand/-ertrag | –161 | – |
| Steueraufwand (+)/-ertrag (–) | 591 | – |

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

| IN T€ | 2014 | 2013 |
|---|------------|----------|
| Ergebnis vor Ertragsteuern | 9.728 | – |
| Theoretischer Steueraufwand (+)/-ertrag (–) | 2.432 | – |
| Steuersatzunterschiede | –1.535 | – |
| Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge | 1.879 | – |
| Erträge/Aufwendungen aus Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen | –339 | – |
| Veränderung des in Bezug auf Verlustvorträge nicht angesetzten latenten Steueranspruchs | –1.400 | – |
| Periodenfremder Steueraufwand (+)/-ertrag (–) | 582 | – |
| Sonstige Unterschiede | –1.028 | – |
| Gesamt | 591 | – |

Zusätzlich zu dem in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Steueraufwand wurde der Steuereffekt von im sonstigen Ergebnis dargestellten Aufwendungen und Erträgen ebenfalls im sonstigen Ergebnis verrechnet. Der im sonstigen Ergebnis erfasste Betrag belief sich auf 26 T€ und betraf den Steuereffekt auf das Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen.

XVI. ERGEBNIS JE AKTIE

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

| IN T€ | 2014 | 2013 |
|---|--------------|------------|
| Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens am Jahresüberschuss | 9.460 | –2 |
| Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien | 858.267 | n/a |
| Ergebnis je Aktie in € | 11,02 | n/a |

Die Gesellschaft wurde am 21.8.2014 in Vorbereitung des Spin-Offs in eine Aktiengesellschaft umgewandelt (vgl. Kapitel 1). Die Berechnung der gewichteten Anzahl der ausgegebenen Aktien basiert dementsprechend auf dem Datum der Umwandlung. Da die Gesellschaft bis 21.8.2014 in der Gesellschaftsform einer GmbH tätig war, ist eine Berechnung für das Vorjahr nicht durchführbar.

XVII. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

| IN T€ | Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte | Goodwill | Summe |
|--|---|--------------|--------------|
| Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | |
| Stand 16.5.2013 | – | – | – |
| Stand 31.12.2013 | – | – | – |
| Zugang durch Transaction under common control | 802 | 3.860 | 4.662 |
| Änderung des Konsolidierungskreises | – | – | – |
| Zugänge | 4 | – | 4 |
| Abgänge | –8 | – | –8 |
| Umbuchungen | – | – | – |
| Währungsanpassungen | –5 | – | –5 |
| Stand 31.12.2014 | 793 | 3.860 | 4.653 |

| IN T€ | Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte | Goodwill | Summe |
|--|---|--------------|--------------|
| Kumulierte Abschreibungen | | | |
| Stand 16.5.2013 | – | – | – |
| Stand 31.12.2013 | – | – | – |
| Zugang durch Transaction under common control | 626 | 1.182 | 1.808 |
| Änderung des Konsolidierungskreises | – | – | – |
| Zugänge | 4 | – | 4 |
| Abgänge | –8 | – | –8 |
| Umbuchungen | – | – | – |
| Währungsanpassungen | –5 | – | –5 |
| Stand 31.12.2014 | 617 | 1.182 | 1.799 |
| Buchwerte Stand 31.12.2013 | – | – | – |
| Buchwerte Stand 31.12.2014 | 176 | 2.678 | 2.854 |

Ausgewiesen werden ausschließlich erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer. In Bezug auf Nutzungsdauer und Abschreibungsmethode wird auf die Ausführungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Die planmäßigen Abschreibungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter „Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen“ ausgewiesen.

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

Der erzielbare Betrag entspricht dem Nutzungswert. Die Cashflows wurden von den vom Vorstand erstellten und im Zeitpunkt der Durchführung des Impairment-Tests aktuellen Planungen der Jahre 2015 und der folgenden 4 Jahre (Detailplanungszeitraum) und einer Wachstumsrate von 1 % (Vorjahr: 0 %) abgeleitet. Diese Prognosen basieren auf Erfahrungen aus der Vergangenheit sowie auf Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung. Die Diskontierung wurde auf Basis der spezifischen Kapitalkosten in Höhe von 7,67 % (Vorjahr: 0 %) unter Zugrundelegung einer ewigen Rente vorgenommen. Bei einer Änderung der spezifischen Kapitalkosten von 1 % (Vorjahr: 0 %) gäbe es keine Änderung des Wertansatzes.

XVIII. SACHANLAGEVERMÖGEN

| IN T€ | Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund | Technische Anlagen und Maschinen | Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau | Summe |
|---|--|----------------------------------|--|---|---------------|
| Anschaffungs- und Herstellungskosten | | | | | |
| Stand 16.5.2013 | – | – | – | – | – |
| Stand 31.12.2013 | – | – | – | – | – |
| Zugang durch Transaction under common control | 75.585 | 2.320 | 14.803 | – | 92.708 |
| Änderung des Konsolidierungskreises | – | – | – | – | – |
| Zugänge | 1.748 | 4 | 80 | 46 | 1.878 |
| Abgänge | –28.611 | –106 | –86 | – | –28.803 |
| Umbuchungen | –15.611 | – | – | – | –15.611 |
| Währungsanpassungen | 215 | –36 | –87 | –1 | 91 |
| Korrektur aufgr und Neubewertung | – | – | – | – | – |
| Stand 31.12.2014 | 33.326 | 2.182 | 14.710 | 45 | 50.263 |

| IN T€ | Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund | Technische Anlagen und Maschinen | Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung | Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau | Summe |
|---|--|----------------------------------|--|---|---------------|
| Kumulierte Abschreibung | | | | | |
| Stand 16.5.2013 | – | – | – | – | – |
| Stand 31.12.2013 | – | – | – | – | – |
| Zugang durch Transaction under common control | 9.750 | 1.752 | 9.843 | – | 21.345 |
| Änderung des Konsolidierungskreises | – | – | – | – | – |
| Zugänge (planmäßige Abschreibungen) | 357 | 12 | 134 | – | 503 |
| Zugänge (außerplanmäßige Abschreibungen) | – | – | – | – | – |
| Abgänge | –1 | –106 | –82 | – | –189 |
| Umbuchungen | –8.926 | – | – | – | –8.926 |
| Währungsanpassungen | 52 | –25 | –68 | – | –41 |
| Zuschreibungen | – | – | – | – | – |
| Korrektur aufgrund Neubewertung | – | – | – | – | – |
| Stand 31.12.2014 | 1.232 | 1.633 | 9.827 | – | 12.692 |
| Buchwerte Stand 31.12.2013 | – | – | – | – | – |
| Buchwerte Stand 31.12.2014 | 32.094 | 549 | 4.883 | 45 | 37.571 |

Allfällig ergebniswirksam vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen werden zusammen mit den planmäßigen Abschreibungen unter „Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen“ und allfällig ergebniswirksam vorgenommene Zuschreibungen auf zuvor außerplanmäßig abgeschriebene Anlagen unter „Sonstige betriebliche Erträge“ in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Der Buchwert der Sachanlagen, die zum Bilanzstichtag zur Sicherstellung verpfändet sind, beträgt 31.675 (Vorjahr: 0) T€. Sachanlagen mit einem Buchwert von 31.675 (Vorjahr: 0) T€ unterliegen Verfügungsbeschränkungen.

In 2014 wurden Buchwerte in Höhe von 6.685 (Vorjahr: 0) T€ zu den Finanzimmobilien umgegliedert.

Die Buchwerte von auf Basis von Finanzierungsleasingverträgen gehaltenen Sachanlagen belaufen sich auf 2.440 (Vorjahr: 0) T€. Diesen stehen Verbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der Mindestleasingzahlungen in Höhe von 1.177 (Vorjahr: 0) T€ gegenüber.

OPERATING-LEASINGVEREINBARUNGEN

Auf Basis von Operating-Leasingverhältnissen werden im Wesentlichen PKWs und einzelne Immobilien gemietet. Vereinbarte Verlängerungsoptionen werden überwiegend nicht ausgenutzt. Die durchschnittliche Laufzeit der PKW-Leasingverträge beträgt 5 Jahre und die Laufzeit der Immobilienleasingverträge beträgt bis zu sieben Jahren.

| IN T€ | 2014 | 2013 |
|----------------------|--------|------|
| Fällig bis 1 Jahr | 1.225 | – |
| Fällig 1 bis 5 Jahre | 4.530 | – |
| Fällig über 5 Jahre | 13.245 | – |

ÜBERLEITUNGSRECHNUNG FÜR STUFE 3 BEWERTUNGEN:

| IN T€ | Österreich | | | |
|--|----------------|---------------|--------------|---------------|
| | Office | other | residential | land bank |
| Buchwert zum Beginn des Geschäftsjahres | – | – | – | – |
| Zugang durch Transaction under common control | 133.098 | 65.848 | 1.749 | 77.086 |
| Währungsanpassungen | – | – | – | – |
| Zugänge in bestehende Immobilien | 815 | – | 1.266 | 828 |
| Zugänge/Abgänge aus der Erweiterung des Konsolidierungskreises | – | – | – | –9.000 |
| Abgänge aus der Umgliederung von Objekten als zum Verkauf gehaltene Immobilien | –11.970 | –3.370 | – | –10 |
| Abgänge | –816 | –17.527 | –789 | –4.048 |
| Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts*) | –1.210 | 904 | – | –578 |
| Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres | 119.917 | 45.855 | 2.226 | 64.278 |

XIX. FINANZIMMOBILIEN

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

IN T€

| Beizulegender Zeitwert | | |
|---|--|----------------|
| Stand 16.5.2013 | | – |
| Stand 31.12.2013 | | – |
| Zugang durch Transaction under common control | | 457.373 |
| Änderung des Konsolidierungskreises | | –170 |
| Zugänge Herstellungskosten | | 7.776 |
| Abgänge | | –23.656 |
| Umbuchungen | | –15.350 |
| Währungsanpassungen | | –2.145 |
| Anpassung an den beizulegenden Wert | | –747 |
| Stand 31.12.2014 | | 423.081 |

| Deutschland | | | Polen | | Sonstige | | | Gesamt |
|---------------|-------------|--------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|----------------|
| Office | residential | land bank | Office | other | Office | other | land bank | 2014 |
| – | – | – | – | – | – | – | – | – |
| 40.646 | 936 | 3.707 | 34.186 | 64.406 | 10.852 | 9.946 | 14.913 | 457.373 |
| – | – | – | –684 | –1.238 | –28 | –33 | –162 | –2.145 |
| 2.657 | – | – | 1.500 | 390 | 36 | – | 284 | 7.776 |
| 8.830 | – | – | – | – | – | – | – | –170 |
| – | – | – | – | – | – | – | – | –15.350 |
| – | – | –476 | – | – | – | – | – | –23.655 |
| – | – | –3 | 86 | 83 | 100 | 87 | –216 | –747 |
| 52.133 | 936 | 3.228 | 35.088 | 63.641 | 10.960 | 10.000 | 14.819 | 423.081 |

*) Die Nettoergebnisse aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes setzten sich aus Aufwertungen in Höhe von T€ 5.273 (2013: 689) sowie aus Abwertungen in Höhe von T€ –852 (2013: –13.438) zusammen.

BEIZULEGENDER ZEITWERT VON GRUNDSTÜCKEN UND GEBÄUDEN

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

Im laufenden Geschäftsjahr wurden die Verkehrswerte aller Liegenschaften, inklusive jener von Minderheitsbeteiligungen die in den Konzernabschluss einfließen, ab einem Buchwert von 1.000 T€, insgesamt Finanzimmobilien mit einem Buchwert von 393.126 T€ durch externe Gutachter ermittelt.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte erfolgte überwiegend durch Ertragswertverfahren, in 2014 insbesondere durch die Term and Reversions-Methode, einem international anerkannten Wertermittlungsverfahren zur Bewertung von Immobilien. Bei dieser Bewertungsmethode wird der gesamte in der Zukunft zu erwartende Zahlungsstrom in zwei getrennt voneinander zu betrachtende Bereiche aufgeteilt. Diese Trennung wird notwendig, da bei einem vermieteten Objekt die Periode bis zum Auslaufen der am Bewertungsstichtag bestehenden Verträge – sogenannter TERM – in Bezug auf die notwendigen Rechenschritte nicht gleich behandelt werden kann wie jene Periode, die nach Ablauf der bestehenden Mietverträge beginnt – sogenannte REVERSION (Bereich der Anschlussvermietung).

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

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

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

Bei der Wahl des Zinssatzes werden Überlegungen hinsichtlich des Marktpotentials, des Leerstandes sowie weiterer mit der Immobilie verbundene Risiken in Betracht gezogen.

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

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

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

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

| Art der Immobilie | Segment | Fair-Value-Hierarchie | Beizulegender Zeitwert 31.12.2014 in T€ | Bewertungsverfahren | Bandbreite der nicht beobachtbaren Inputfaktoren | | | |
|-------------------------|----------|-----------------------|---|---------------------|--|---|--|--|
| | | | | | Kapitalisierungszinssatz % | Miete pro m ² €/m ² | Instandhaltungskosten in €/m ² oder % | |
| FINANZIMMOBILIEN | | | | | | | | |
| Residential | Ö | Stufe 3 | 2.226 | TR ^{*)} | 6,50–7,50 | 7,46 | 6,00 | |
| Residential | D | Stufe 3 | 936 | TR ^{*)} | 8,00 | 5,17 | 4,00 | |
| Land bank | Ö | Stufe 3 | 64.278 | TR ^{*)} | 6,50 | 8,29 | 3,00 | |
| Land bank | D | Stufe 3 | 3.228 | VW ^{*)} | – | – | – | |
| Land bank | Sonstige | Stufe 3 | 4.995 | Residual | 7,00 | 6,50 | 4,75% | |
| Land bank | Sonstige | Stufe 3 | 9.824 | VW ^{*)} | – | – | – | |
| Office | Ö | Stufe 3 | 119.917 | TR ^{*)} | 6,00–6,75 | 7,50–13,84 | 2,50–5,50 | |
| Office | P | Stufe 3 | 22.175 | TR ^{*)} | 6,25–7,25 | 9,36–10,73 | 2,50–7,00 | |
| Office | D | Stufe 3 | 52.133 | Residual | 5,25–7,00 | 5,80–16,50 | 3,00–5,50% | |
| Office | P | Stufe 3 | 12.913 | Residual | 7,25 | 12,00–13,50 | 2,00% | |
| Office | Sonstige | Stufe 3 | 10.960 | TR ^{*)} | 6,25–7,25 | 9,36 | 6,00 | |
| Other | Ö | Stufe 3 | 45.855 | TR ^{*)} | 6,75 | 10,35 | 6,50 | |
| Other | P | Stufe 3 | 53.580 | TR ^{*)} | 7,50–9,25 | 7,32–8,52 | 2,00–6,00 | |
| Other | P | Stufe 3 | 10.061 | Residual | 7,00 | 5,30–13,10 | 3,00–4,00 | |
| Other | Sonstige | Stufe 3 | 10.000 | TR ^{*)} | 8,25–9,25 | 7,32 | 6,00 | |

^{*)} VW=Vergleichswert, TR = Term Reversion, EW = Ertragswert

BEZIEHUNGEN DER NICHT BEOBACHTBAREN INPUTFAKTOREN ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT

- Miete: Je höher der m² Preis, desto höher ist der beizulegende Zeitwert
- Instandhaltung: Je höher der Instandhaltungsabschlag, desto niedriger ist der beizulegende Zeitwert
- Kapitalisierungszinssatz: Je niedriger der Kapitalisierungszinssatz, desto höher ist der beizulegende Zeitwert

Der beizulegende Zeitwert wird nach international anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt, nämlich durch die Ableitung aus einem aktuellen Marktpreis, durch Ableitung aus einem Preis, der in einer Transaktion mit ähnlichen Immobilien in der jüngeren Vergangenheit erzielt wurde, oder mangels geeigneter Marktdaten durch Diskontierung geschätzter künftiger Cashflows, die von derartigen Immobilien marktüblich generiert werden.

Die zum Stichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen zum Erwerb oder zur Erstellung von Finanzimmobilien belaufen sich auf 112.176 (Vorjahr: 0) T€. Zudem sind Finanzimmobilien mit einem Buchwert von 317.373 (Vorjahr: 0) T€ zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Die Mieterträge aus vermieteten Finanzimmobilien beliefen sich im Berichtsjahr auf 1.935 (Vorjahr: 0) T€, während die betrieblichen Aufwendungen 230 (Vorjahr: 0) T€ betragen. Betriebliche Aufwendungen im Zusammenhang mit als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, mit denen während der Berichtsperiode keine Mieteinnahmen erzielt wurden, beliefen sich auf 127 (Vorjahr: 0) T€.

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

| IN T€ | 2014 | 2013 |
|-------------------|--------|------|
| Immobilienleasing | 66.001 | – |

Diesen stehen Verbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der Mindestleasingzahlungen, nämlich in Höhe von 45.231 (Vorjahr: 0) T€ gegenüber.

Die Restlaufzeiten der Finanzierungsleasingverträge für Immobilien liegen zwischen 5 und 13 Jahren. Es bestehen keine Verlängerungsoptionen allerdings Kaufoptionen.

XX. BETEILIGUNGEN AN AT-EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN

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

ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

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

| 2014 IN T€ | GESELLSCHAFT | Palais Hansen GmbH |
|---|--------------------|-----------------------|
| | Anteil in % | 33,57% |
| | Assetklasse | Hotel |
| | Land | Österreich |
| | Entwicklungsstatus | Bestand |
| Umsatz | | 29.609 |
| Jahresüberschuss | | 13.189 |
| davon Abschreibungen | | – |
| davon Zinsaufwand | | –3.222 |
| davon Steueraufwand | | –13 |
| Gesamtergebnis | | 13.189 |
| Langfristige Vermögenswerte | | 115.700 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | | 23.613 |
| davon liquide Mittel | | 10.590 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | | 67.830 |
| davon langfr. finanzielle Verbindlichkeiten | | 58.695 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | | 472 |
| Nettovermögen | | 71.011 |
| Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2014 | | |
| Währungsumrechnung 1.1.2014 | | |
| Transaction under common control | | 23.561 |
| Zu/Abgänge | | – |
| Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis | | 277 |
| erhaltene Dividenden | | – |
| Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2014 | | 23.838 |
| Buchwert Anteil an at-equity bilanzierten Unternehmen 31.12.2014 | | 23.838 |

Angaben zu den unwesentlichen assoziierten Unternehmen:

| IN T€ | 2014 | 2013 |
|---|-------------|-------------|
| Buchwert Anteil an unwesentlichen Gemeinschaftsunternehmen 31.12. | 25.302 | – |
| Anteil der Gruppe am | | |
| Jahresüberschuss | 776 | – |
| sonstigen Ergebnis | 0 | – |
| Gesamtergebnis | 776 | – |

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten assoziierter Unternehmen im Geschäftsjahr 2014 belaufen sich kumuliert zum 31. Dezember 2014 auf 453 (Vorjahr: 0) T€.

GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

Bei den nachfolgenden Gemeinschaftsunternehmen handelt es sich überwiegend um Projektgesellschaften, die mit der Entwicklung und Verwertung von Immobilien in verschiedenen europäischen Ländern betraut sind.

| 2014 IN T€ GESELLSCHAFT | | | | | |
|---|-------------------|--------------|-------------------------------|--------------------|--|
| | hospitals GmbH | W 3 AG | Jochberg Errichtungs KG | BLV Pasing GmbH | Lilient- halstraße Wohnen plus GmbH |
| Anteil in % | 74,00 % | 80,00 % | 50,00 % | 47,00 % | 47,00 % |
| Assetklasse | Other | Other | Hotel | Residential | Residential |
| Land | Österreich | Österreich | Österreich | Deutschland | Deutschland |
| Entwicklungsstatus | Bestand | Bestand | Bestand | Entwicklung | Bestand |
| Umsatz | 3.002 | 4.253 | 784 | 701 | 33.695 |
| Jahresüberschuss | 1.177 | 645 | -2.695 | 13.689 | 2.909 |
| davon Abschreibungen | -12 | - | -2.508 | - | - |
| davon Zinsaufwand | -919 | -1.056 | -760 | -222 | -90 |
| davon Steueraufwand | -175 | -3 | - | -6.120 | -924 |
| Gesamtergebnis | 1.177 | 645 | -2.695 | 13.689 | 2.909 |
| Langfristige Vermögenswerte | 37.456 | 75.632 | 58.553 | 34.702 | - |
| Kurzfristige Vermögenswerte | 1.721 | 1.360 | 770 | 6.276 | 5.286 |
| davon liquide Mittel | 844 | 851 | 248 | 1.082 | 731 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | 29.792 | 66.370 | 24.167 | 21.618 | - |
| davon langfr. finanzielle Verbindlichkeiten | 27.399 | 64.508 | 24.167 | 14.207 | - |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | 1.713 | 1.237 | 2.372 | 1.727 | 2.378 |
| Nettovermögen | 7.672 | 9.385 | 32.784 | 17.633 | 2.908 |
| Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2014 | - | - | - | - | - |
| Währungsrechnung 1.1.2014 | - | - | - | - | - |
| Transaction under common control | 5.640 | 7.457 | 16.512 | 7.751 | 1.254 |
| Zu-/Abgänge | - | - | - | - | - |
| Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis | 37 | 51 | -120 | 536 | 113 |
| Erhaltene Dividenden | - | - | - | - | - |
| Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2014 | 5.677 | 7.508 | 16.392 | 8.287 | 1.367 |
| Buchwert Anteil an at-equity bilanzierten Unternehmen 31.12.2014 | 5.677 | 7.508 | 16.392 | 8.287 | 1.367 |

Angaben zu den unwesentlichen Gemeinschaftsunternehmen:

| IN T€ | 2014 | 2013 |
|--|------------|----------|
| Buchwert Anteil an at-equity bilanzierten Unternehmen 31.12. | 25.302 | - |
| Anteil der Gruppe am | | |
| Jahresüberschuss | 776 | - |
| sonstigen Ergebnis | - | - |
| Gesamtergebnis | 776 | - |

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten an Gemeinschaftsunternehmen belaufen sich zum 31. Dezember 2014 auf 2.563 (Vorjahr: 0) T€.

Zum 31. Dezember 2014 bestehen keine maßgeblichen Zugriffsbeschränkungen auf Vermögenswerte. Zu den Verpflichtungen aus Eventualverbindlichkeiten für at-equity bilanzierte Unternehmen siehe Ausführungen unter Punkt 40.

| UBX 1 Objekt Berlin GmbH | Poleczki Business Park spzoo | Vienna Office spzoo | Amsterdam Office spzoo | Dock V 1 sro | M Logistic distribution srl | Sienna Hotel SKA | Poleczki Development spzoo |
|--------------------------------|------------------------------------|---------------------------|------------------------------|--------------|-----------------------------------|---------------------|----------------------------------|
| 50,00 % | 50,00 % | 50,00 % | 50,00 % | 50,00 % | 50,00 % | 50,00 % | 50,00 % |
| Hotel | Other | Büro | Büro | Büro | Other | Hotel | Büro |
| Deutschland | Polen | Polen | Polen | Tschechien | Rumänien | Polen | Polen |
| Bestand | Bestand | Bestand | Bestand | Bestand | Bestand | Bestand | Bestand |
| 24.559 | 621 | 769 | 945 | 856 | 2.489 | 20.615 | 372 |
| -1.441 | 2.539 | 440 | 596 | 2.818 | 2.829 | 2.925 | 4.627 |
| -3.079 | -221 | -225 | -225 | -356 | -526 | -872 | -92 |
| -3.579 | -304 | -302 | -301 | -758 | -427 | - | -1 |
| - | -15 | -312 | -288 | 0 | -341 | - | -1.026 |
| -1.441 | 2.539 | 440 | 596 | 2.818 | 2.829 | 2.925 | 4.627 |
| 77.745 | 4.232 | 11.253 | 14.357 | 22.000 | 18.300 | 10.142 | 22.000 |
| 2.714 | 73 | 87 | 111 | 2.455 | 1.629 | 4.563 | 3.375 |
| 228 | 16 | 43 | 74 | 2.281 | 173 | 3.646 | 2.247 |
| 64.673 | 1.007 | - | - | 21.201 | 14.927 | 1.240 | 19.447 |
| 64.673 | 1.007 | - | - | 20.037 | 14.927 | 1.240 | 18.421 |
| 4.084 | 35 | 1 | - | 436 | 1.295 | 1.078 | 1.304 |
| 11.702 | 3.263 | 11.339 | 14.467 | 2.818 | 3.707 | 12.388 | 4.623 |
| - | - | - | - | - | - | - | - |
| - | - | - | - | - | - | - | - |
| 5.858 | 1.525 | 5.652 | 7.209 | 1.262 | 1.735 | 6.072 | 2.121 |
| - | - | - | - | - | - | - | - |
| -7 | 106 | 18 | 25 | 147 | 118 | 122 | 193 |
| - | - | - | - | - | - | - | - |
| 5.851 | 1.631 | 5.670 | 7.234 | 1.409 | 1.853 | 6.194 | 2.314 |
| 5.851 | 1.631 | 5.670 | 7.234 | 1.409 | 1.853 | 6.194 | 2.314 |

XXI. PROJEKTFINANZIERUNG

| IN T€ | 2014 | 2013 |
|---|---------------|----------|
| Projektfinanzierungen für sonstige Beteiligungsunternehmen | 22.110 | - |
| Projektfinanzierungen für at-equity bilanzierte Unternehmen | 71.323 | - |
| Sonstige Projektfinanzierungen | 2.847 | - |
| Gesamt | 96.280 | - |

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Wertminderungen in Höhe von 2.724 (Vorjahr: 0) T€ und Wertaufholungen in Höhe von 2.027 (Vorjahr: 0) T€ vorgenommen.

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

XXII. ÜBRIGE FINANZANLAGEN

| IN T€ | 2014 | 2013 |
|--|---------------|----------|
| Beteiligungen an nicht konsolidierten Tochterunternehmen | 1.756 | – |
| Übrige Beteiligungen | 5.461 | – |
| Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere | 1.182 | – |
| Wertpapiere HtM | 2.907 | – |
| Gesamt | 11.306 | – |

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

XXIII. VORRÄTE

Die Vorräte setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

| IN T€ | 2014 | 2013 |
|----------------------------------|----------------|----------|
| Zum Verkauf bestimmte Immobilien | | |
| in Entwicklung | 103.725 | – |
| im Bestand | 99.280 | – |
| Sonstiger Vorrat | 290 | – |
| Projektkosten | 7.930 | – |
| Anzahlungen | –22.686 | – |
| Gesamt | 188.539 | – |

Vorräte mit einem Buchwert von 106.273 (Vorjahr: 0) T€ sind zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Der Buchwert der zum beizulegenden Zeitwert angesetzten Vorräte beträgt 43.049 (Vorjahr: 0) T€. Im Berichtsjahr wurden Wertberichtigungen in Höhe von 5.344 (Vorjahr: 0) T€ durchgeführt.

XXIV. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

FERTIGUNGS-AUFTRÄGE

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

| IN T€ | 2014 | 2013 |
|--|--------------|----------|
| Gem. POC-Methode abgegrenzter Auftragswert (= Auftragsserlöse der Periode) | 29.755 | – |
| Abzüglich zurechenbare erhaltene Anzahlungen | –23.848 | – |
| Gesamt | 5.907 | – |

Dem per 31. Dezember 2014 gemäß Leistungsfortschritt aktivierten anteiligen Auftragswert stehen bewertete Auftragskosten in Höhe von 25.624 (Vorjahr: 0) T€ gegenüber, sodass sich der in Bezug auf diese Aufträge angesetzte Teilgewinn in den Umsatzerlösen auf 4.131 (Vorjahr: 0) T€ beläuft.

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

| IN T€ | 2014 | 2013 |
|---|---------------|----------|
| Forderungen gegenüber Dritten | 12.015 | – |
| Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen | 1.824 | – |
| Forderungen gegenüber at-equity bilanzierte Unternehmen | 10.680 | – |
| Gesamt | 24.519 | – |

Die Forderungen gegenüber Dritten sind mit 6.513 (Vorjahr: 0) T€ nicht überfällig und mit 4.828 (Vorjahr: 0) T€ unter einem Jahr überfällig. Sämtliche andere Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen sowie gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen sind nicht fällig.

Altersstruktur der Forderungen gegenüber Dritten:

| IN T€ | Buchwert zum 31.12.2014 | Davon zum Abschlussstichtag nicht überfällig | Davon zum Abschlussstichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig | | | | |
|-------------------------------|-------------------------|--|---|--------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------|
| | | | Weniger als 30 Tage | Zwischen 30 und 60 Tagen | Zwischen 60 und 180 Tagen | Zwischen 180 und 360 Tagen | Mehr als 360 Tage |
| Forderungen gegenüber Dritten | 12.015 | 6.513 | 921 | 1.601 | 778 | 1.528 | 673 |

| IN T€ | Buchwert zum 31.12.2013 | Davon zum Abschlussstichtag nicht überfällig | Davon zum Abschlussstichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig | | | | |
|-------------------------------|-------------------------|--|---|--------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------|
| | | | Weniger als 30 Tage | Zwischen 30 und 60 Tagen | Zwischen 60 und 180 Tagen | Zwischen 180 und 360 Tagen | Mehr als 360 Tage |
| Forderungen gegenüber Dritten | – | – | – | – | – | – | – |

XXV. FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

| IN T€ | 2014 | Restlaufzeit > 1 Jahr | 2013 | Restlaufzeit > 1 Jahr |
|--|---------------|-----------------------|----------|-----------------------|
| Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen | | | | |
| PORR Gruppe | 17.000 | – | – | – |
| Übrige | 31.166 | 10.620 | – | – |
| Gesamt | 48.166 | 10.620 | – | – |

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

XXVI. SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE

| IN T€ | 2014 | | 2013 | |
|-------------------------|--------------|--------------------------|----------|--------------------------|
| | | Restlaufzeit > 1 Jahr | | Restlaufzeit > 1 Jahr |
| Forderungen aus Steuern | 3.518 | – | ... | – |
| Übrige | 29 | – | – | – |
| Gesamt | 3.547 | – | – | – |

XXVII. LIQUIDE MITTEL

Die Liquiden Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten von 43.526 (Vorjahr: 16) T€ sowie Kassenbestände in Höhe von 738 (Vorjahr: 0) T€.

XXVIII. ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

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

XXIX. LATENTE STEUERN

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

| IN T€ | 2014 | | 2013 | |
|--|---------------|---------------|----------|----------|
| | Aktiv | Passiv | Aktiv | Passiv |
| Finanzimmobilien, sonstige Bewertungsunterschiede | 9.782 | 18.801 | – | – |
| Sachanlagen | 423 | 1.803 | – | – |
| POC-Methode | – | 1.761 | – | – |
| Rückstellungen | 934 | 178 | – | – |
| Steuerliche Verlustvorträge | 7.303 | – | – | – |
| Sonstiges | 5.525 | 705 | – | – |
| Saldierungen | –8.115 | –8.115 | – | – |
| Latente Steuern | 15.852 | 15.133 | – | – |
| Saldierte latente Steuern | 719 | | – | – |

Latente Steueransprüche aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können. Der Stand der zum 31. Dezember 2014 nicht angesetzten aktiven latenten Steuern aus Verlustvorträgen beträgt 2.310 (Vorjahr: 0) T€, diese sind überwiegend unbefristet vortragsfähig.

XXX. EIGENKAPITAL

| GRUNKAPITAL | Stück | € |
|---------------------|------------|------------|
| Inhaber-Stammaktien | 14.617.500 | 14.617.500 |

Das Grundkapital von 14.617.500 € ist in 14.617.500 Stück nennbetragslose Stückaktien zerlegt. Der auf die einzelne auf den Inhaber lautende Stückaktie entfallende Betrag des Grundkapitals beträgt 1 €.

Jedes Stück Stammaktie ist in gleichem Umfang am Gewinn einschließlich Liquidationsgewinn beteiligt und gewährt eine Stimme in der Hauptversammlung.

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

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

XXXI. RÜCKLAGEN

Die anderen Rücklagen umfassen die Rücklage aus der Umrechnung von Jahresabschlüssen von Tochterunternehmen in Fremdwährung, die Rücklage für Cashflow-Hedges, die Rücklage für Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen und der un versteuerten Rücklagen nach Abzug der Steuerabgrenzung, die seit Erwerb einbehaltenen Gewinne der Tochterunternehmen und die Effekte der Anpassung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen an die im Konzernabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Der Spin-Off des Immobilienbereichs von der PORR AG (vgl Kapitel 2.1) auf die PIAG AG ist eine Transaktion unter gemeinsamer Beherrschung und wird nach der pooling of interest Methode abgebildet. Entsprechend dem pooling Konzept wurden die Rücklagen für sonstige Ergebnisse (Rücklage aus der Umrechnung von Jahresabschlüssen von Tochterunternehmen in Fremdwährung, die Rücklage für Cashflow-Hedges, die Rücklage für Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen) aus der PORR AG bzw der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft von der PIAG AG übernommen und werden bei dieser fortgeführt. Die Rücklage für Neubewertungen gem IAS 16 wurde entsprechend den Bilanzierungsgrundsätzen der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft nicht übernommen (vgl Kapitel 2.2).

Die Rücklage für Cashflow-Hedges resultiert aus der Finanzierung der seit 2006 bzw. 2012 in Betrieb stehenden Autobahnteilstücke der M6 in Ungarn. Bei diesen auf PPP-Basis finanzierten Projekten hält die Gruppe jeweils eine minoritäre Beteiligung. Die zugrunde liegenden Kredite sind ausschreibungskonform variabel finanziert, das Bankenkonsortium hat sich allerdings vor Kreditzuzahlung eine Zinssicherung auf fixer Basis ausbedungen, wobei sämtliche variable Zinszahlungen genettet werden und nur eine fixe Zinsverpflichtung bestehen bleibt.

Die derart aus Sicherungszwecken abgeschlossenen Interest Rate Swaps bestehen seit Beginn der Kreditlaufzeit, werden nicht aktiv gesteuert und sind als solches keine relevante, einer laufenden Beobachtung zu unterziehende Hedgetransaktion. Die zu Grunde liegenden Kredite sind dadurch wirtschaftlich betrachtet fix verzinst. Nachdem Teile der Zinsabsicherung durch andere Kreditinstitute als jene, die für die Kreditzuzahlung verantwortlich zeichneten, abgeschlossen wurden, ist nach IAS 39 der Marktwert der Interest Rate Swaps in einer Rücklage für Cash-flow-Hedges darzustellen. Aufgrund der Zinsentwicklung der letzten Jahre fallenden Zinsen ergab sich zum 31. Dezember 2014 ein anteiliger negativer Marktwert und dem entsprechend eine negative Cashflow-Hedge Rücklage in Höhe von 34.866 T€.

Aufgrund aufgelaufener Verluste im gemäß UGB aufgestellten Einzelabschluss steht kein Bilanzgewinn zur Ausschüttung an die Aktionäre der PIAG AG zur Verfügung

Im Berichtsjahr und im Vorjahr wurden an die Aktionäre der PIAG AG keine Dividenden bezahlt.

Angemerkt wird, dass die UBM-Umtauschaktien im Sinne der unter Note 30 beschriebenen Verschmelzung volle Dividendenberechtigung für das Geschäftsjahr 2014 der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft haben. Der Vorstand der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende von 1,25 € je Stück Stammaktie, das sind insgesamt € 7.512.500 auszuschütten.

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

XXXII. GENUSSRECHTSKAPITAL UND HYBRIDKAPITAL

Im November 2014 hat die PIAG AG ein Genussrechtskapital in Höhe von € 100 Millionen und ein Hybridkapital in Höhe von € 25,3 Millionen begeben. Sowohl das Genussrechtskapital als auch das Hybridkapital werden grundsätzlich laufend verzinst.

Die PIAG AG ist zur Zahlung von Zinsen für das Genussrechtskapital und das Hybridkapital nur verpflichtet, wenn sie beschließt, an die Aktionäre eine Dividende aus dem Jahresüberschuss zu bezahlen. Ist die PIAG AG mangels einer derartigen Gewinnausschüttung zur Zahlung der auf ein Jahr entfallenden Zinsen nicht verpflichtet und macht sie von ihrem Recht der Nichtzahlung Gebrauch, so werden diese nicht bezahlten Zinsen als Zinsrückstände evident gehalten, die nachzuzahlen sind, sobald die Emittentin beschließt, eine Dividende aus dem Jahresüberschuss an ihre Aktionäre zu bezahlen.

Im Fall der Kündigung durch die Emittentin des Genussrechts- bzw Hybridkapitals ist den Zeichnern das auf das Genussrechts- bzw Hybridkapital geleistete Kapital zuzüglich der bis zu diesem Tag aufgelaufenen Zinsen und der Zinsrückstände zu leisten. Das Hybridkapital kann nur rückgezahlt werden, wenn zuvor in Höhe der beabsichtigten Rückzahlung durch eine Ausgleichsmaßnahme gebundenes Kapital zugeführt oder eine ordentliche Kapitalherabsetzung durchgeführt wurde.

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

XXXIII. RÜCKSTELLUNGEN

| 2014 IN T€ | Abfertigungen | Pensionen | Jubiläumsgelder | Bauten | Mietgarantien | Andere | Summe |
|---|---------------|--------------|-----------------|------------|---------------|--------------|---------------|
| Stand zum 1.1.2014 | – | – | – | – | – | – | – |
| Zugang durch Transaction under common control | 2.547 | 6.267 | 128 | 2.048 | 46 | 2.620 | 13.656 |
| Währungsanpassungen | – | – | – | – | – | –22 | –22 |
| Zuführung | 14 | 27 | 3 | – | 1.639 | 2.023 | 3.706 |
| Zuführung OCI | 42 | 61 | – | – | – | – | 103 |
| Verwendung | – | –108 | –1 | –1.253 | – | –34 | –1.396 |
| Auflösung | – | – | – | –386 | – | –2.697 | –3.083 |
| Umgliederung | – | – | – | – | – | – | – |
| Stand zum 31.12.2014 | 2.603 | 6.247 | 130 | 409 | 1.685 | 1.890 | 12.964 |
| davon langfristig | 2.603 | 6.247 | 130 | 409 | 1.685 | 1.332 | 12.406 |
| davon kurzfristig | – | – | – | – | – | 558 | 558 |

| 2013 IN T€ | Abfertigungen | Pensionen | Jubiläumsgelder | Bauten | Mietgarantien | Andere | Summe |
|-----------------------------|---------------|-----------|-----------------|----------|---------------|----------|----------|
| Stand zum 16.5.2013 | – | – | – | – | – | – | – |
| Währungsanpassungen | – | – | – | – | – | – | – |
| Zuführung | – | – | – | – | – | – | – |
| Zuführung OCI | – | – | – | – | – | – | – |
| Verwendung | – | – | – | – | – | – | – |
| Auflösung | – | – | – | – | – | – | – |
| Umgliederung | – | – | – | – | – | – | – |
| Stand zum 31.12.2013 | – | – | – | – | – | – | – |
| davon langfristig | – | – | – | – | – | – | – |
| davon kurzfristig | – | – | – | – | – | – | – |

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

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

ALTERSVERSORGUNGSPLÄNE

Leistungsorientierte Pläne

Rückstellungen für Abfertigungen wurden für Angestellte und Arbeiter, die gemäß Angestelltengesetz, Arbeiterabfertigungsgesetz bzw. Betriebsvereinbarung Abfertigungsansprüche haben, gebildet. Angestellte, deren Dienstverhältnisse österreichischem Recht unterliegen, haben, wenn das betreffende Dienstverhältnis vor dem 1. Jänner 2003 begonnen und

eine bestimmte Zeit gedauert hat, Anspruch auf eine Abfertigung in jedem Fall der Auflösung des Dienstverhältnisses bei Erreichen des gesetzlichen Pensionsalters. Die Höhe der Abfertigung ist abhängig von der Höhe des Bezugs zum Zeitpunkt der Auflösung und von der Dauer des Dienstverhältnisses. Diese Ansprüche der Dienstnehmer sind daher wie Ansprüche aus leistungsorientierten Pensionsplänen zu behandeln, wobei Plan-vermögen zur Deckung dieser Ansprüche nicht vorliegt.

Die Abfertigungsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

| IN T€ | 2014 | 2013 |
|--|-------|------|
| Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 1.1. | – | – |
| Zugang durch Transaction under common control | 2.547 | – |
| Dienstzeitaufwand | 8 | – |
| Zinsaufwand | 6 | – |
| Abfertigungszahlungen | – | – |
| Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+) | | |
| (davon Gewinne/Verluste demografisch) | –9 | – |
| (davon Gewinne/Verluste finanziell) | 88 | – |
| (davon Gewinne/Verluste erfahrungsbedingte Anpassungen) | –37 | – |
| Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 31.12. | 2.603 | – |

| IN T€ | 2014 | 2013 |
|--|-----------|----------|
| Dienstzeitaufwand (erworbene Ansprüche) | 8 | – |
| Nettozinsaufwand | 6 | – |
| Abfertigungsaufwand (im Periodenergebnis erfasst) | 14 | – |
| Abfertigungsaufwand (im Gesamtperiodenergebnis erfasst) | 42 | – |

In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Für das folgende Geschäftsjahr ist ein Dienstzeitaufwand von 105 T€ und ein Zinsaufwand von 56 T€ geplant.

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

Rückstellung für Pensionen:

Überleitung von der Pensionsverpflichtung zur Rückstellung:

| IN T€ | 2014 | 2013 |
|---|--------------|----------|
| Barwert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung | 3.884 | – |
| Beizulegender Zeitwert des Planvermögens | –1.237 | – |
| Nettowert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung | 2.647 | – |
| Buchwert der Rückstellungen zum 31.12. | 3.600 | – |
| | 6.247 | – |

Die Pensionsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

| IN T€ | 2014 | 2013 |
|---|--------------|----------|
| Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 1.1. | – | – |
| Zugang durch Transaction under common control | 7.368 | – |
| Dienstzeitaufwand | 8 | – |
| Zinsaufwand | 19 | – |
| Pensionszahlungen | –22 | – |
| Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+) | | |
| (davon Gewinne/Verluste demografisch) | – | – |
| (davon Gewinne/Verluste finanziell) | 111 | – |
| (davon Gewinne/Verluste erfahrungsbedingte Anpassungen) | – | – |
| Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 31.12. | 7.484 | – |

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

Die Forderung aus der Rückdeckungsversicherung in Höhe von 1.237 (Vorjahr: 0) T€ stellen Planvermögen gem. IAS 19 dar und wurden mit dem Barwert der Pensionsverpflichtungen saldiert.

Entwicklung des Planvermögens:

| IN T€ | 2014 | 2013 |
|--|--------------|----------|
| Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1.1. | – | – |
| Zugang durch Transaction under common control | 1.101 | – |
| Beitragszahlungen | 89 | – |
| Zinserträge | 0 | – |
| Auszahlungen (Leistungszahlungen) | –3 | – |
| Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-) | 50 | – |
| Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31.12. | 1.237 | – |

Pensionsaufwand (netto):

| IN T€ | 2014 | 2013 |
|---|-----------|----------|
| Dienstzeitaufwand (erworbene Ansprüche) | 8 | – |
| Nettozinsaufwand | 19 | – |
| Pensionsaufwand (im Periodenergebnis erfasst) | 27 | – |
| Pensionsaufwand (im Gesamteriodenergebnis erfasst) | 61 | – |

In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Für das folgende Geschäftsjahr ist ein Dienstzeitaufwand von 101 T€ und ein Zinsaufwand von 165 T€ geplant.

BEITRAGSORIENTIERTE PLÄNE

Mitarbeiter, deren Dienstverhältnis österreichischem Recht unterliegt und die nach dem 31. Dezember 2002 in das Dienstverhältnis eingetreten sind, erwerben keine Abfertigungsansprüche gegenüber dem jeweiligen Dienstgeber. Für diese Mitarbeiter sind Beiträge in Höhe von 1,53 % des Lohnes bzw. Gehalts an eine Mitarbeitervorsorgekasse zu zahlen. 2014 ist diesbezüglich ein Aufwand von insgesamt 9 T€ angefallen.

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

XXXIV. ANLEIHEN

| IN T€ | 2014 | 2013 |
|----------------------------------|----------------|----------|
| Stand 1.1. | – | – |
| Transaction under common control | 256.417 | – |
| Emission | 15.000 | – |
| Rückkauf | – | – |
| Erhöhung Effektivverzinsung | 82 | – |
| Stand 31.12. | 271.335 | – |

XXXV. FINANZVERBINDLICHKEITEN

| 2014 IN T€ | Durchschnittliche Effektivverzinsung in % | Gesamt | Restlaufzeit < 1 Jahr | Restlaufzeit >1 bis < 5 Jahre | Restlaufzeit > 5 Jahre | davon dinglich besichert |
|---|---|----------------|--------------------------|----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | | | | | | |
| variabel verzinst | 0,93-4,16 | 258.206 | 46.181 | 147.949 | 64.076 | 255.557 |
| fix verzinst | 1,95-7,5 | 864 | 857 | 7 | – | – |
| Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern | | | | | | |
| variabel verzinst | 1,68-1,92 | 10.114 | 634 | 6.365 | 3.115 | 10.114 |
| fix verzinst | 1,0-10,0 | 27.634 | – | 26.817 | 817 | – |
| Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern | | | | | | |
| variabel verzinst | 1,23-3,92 | 46.408 | 3.698 | 10.436 | 32.274 | 46.385 |
| Verbindlichkeiten aus Derivaten | | | | | | |
| | | 1.022 | 1.022 | – | – | – |
| Gesamt | | 344.248 | 52.392 | 191.574 | 100.282 | 312.056 |

| 2013 IN T€ | Durchschnittliche Effektivverzinsung in % | Gesamt | Restlaufzeit | Restlaufzeit | Restlaufzeit | davon dinglich besichert |
|---|---|--------|--------------|------------------|--------------|--------------------------|
| | | | < 1 Jahr | >1 bis < 5 Jahre | > 5 Jahre | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | | | | | | |
| variabel verzinst | – | – | – | – | – | – |
| fix verzinst | – | – | – | – | – | – |
| Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern | | | | | | |
| variabel verzinst | – | – | – | – | – | – |
| fix verzinst | – | – | – | – | – | – |
| Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern | | | | | | |
| variabel verzinst | – | – | – | – | – | – |
| Verbindlichkeiten aus Derivaten | – | – | – | – | – | – |
| Gesamt | – | – | – | – | – | – |

Die Mindestleasingzahlungen für Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasingverträgen teilen sich wie folgt auf:

| IN T€ | 2014 | | | 2013 | | |
|----------------------|---------------|------------------|--------------------|-------------|------------------|--------------------|
| | Nominalwert | Abzinsungsbetrag | Barwert 31.12.2014 | Nominalwert | Abzinsungsbetrag | Barwert 31.12.2013 |
| Fällig bis 1 Jahr | 5.048 | 1.350 | 3.698 | – | – | – |
| Fällig 1 bis 5 Jahre | 15.057 | 4.622 | 10.435 | – | – | – |
| Fällig über 5 Jahre | 37.267 | 4.992 | 32.275 | – | – | – |
| Gesamt | 57.372 | 10.964 | 46.408 | – | – | – |

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

Einzelne Finanzimmobilien werden im Wege von Finanzierungsleasingverträgen gehalten. Zum 31. Dezember 2014 betrug der durchschnittliche Effektivzinssatz 2,95 %. Vereinbarungen über bedingte Mietzahlungen wurden nicht getroffen, sondern alle Leasingverhältnisse basieren auf fixen Raten.

XXXVI. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

| IN T€ | 2014 | 2013 |
|---|---------------|----------|
| Verbindlichkeiten gegenüber Dritten | 49.837 | – |
| Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitsgemeinschaften | 129 | – |
| Gesamt | 49.966 | – |

Die Verbindlichkeiten sind zur Gänze im Folgejahr fällig.

XXXVII. SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

| 2014 IN T€ | Gesamt | Restlaufzeit < 1 Jahr | Restlaufzeit > 1 bis < 5 Jahre | Restlaufzeit > 5 Jahre | davon dinglich besichert |
|---|----------------|-----------------------------|--------------------------------------|------------------------------|--------------------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen | 3.113 | 3.113 | – | – | – |
| Verbindlichkeiten gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen | 28.780 | 28.780 | – | – | – |
| Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Beteiligungsunternehmen | 16.575 | 3.808 | 12.767 | – | – |
| Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen | 6.661 | 6.661 | – | – | – |
| Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern | 4.348 | 4.348 | – | – | – |
| Übrige | 48.545 | 42.247 | 4.135 | 2.163 | – |
| Gesamt | 108.022 | 88.957 | 16.902 | 2.163 | – |

| 2013 IN T€ | Gesamt | Restlaufzeit < 1 Jahr | Restlaufzeit > 1 bis < 5 Jahre | Restlaufzeit > 5 Jahre | davon dinglich besichert |
|---|----------|--------------------------|--------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|
| Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen | – | – | – | – | – |
| Verbindlichkeiten gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen | – | – | – | – | – |
| Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Beteiligungsunternehmen | – | – | – | – | – |
| Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen | – | – | – | – | – |
| Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern | – | – | – | – | – |
| Übrige | – | – | – | – | – |
| Gesamt | – | – | – | – | – |

XXXVIII. ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN

| 2014 IN T€ | Gesamt | Restlaufzeit < 1 Jahr | Restlaufzeit > 1 bis < 5 Jahre | Restlaufzeit > 5 Jahre | davon dinglich besichert |
|---|--------------|--------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Verbindlichkeiten aus Steuern | 1.067 | 1.067 | – | – | – |
| Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit | 328 | 328 | – | – | – |
| Erhaltene Anzahlungen | 1.834 | 1.834 | – | – | – |
| Übrige | 160 | 160 | – | – | – |
| Gesamt | 3.389 | 3.389 | – | – | – |

| 2013 IN T€ | Gesamt | Restlaufzeit < 1 Jahr | Restlaufzeit > 1 bis < 5 Jahre | Restlaufzeit > 5 Jahre | davon dinglich besichert |
|---|----------|--------------------------|-----------------------------------|---------------------------|-----------------------------|
| Verbindlichkeiten aus Steuern | – | – | – | – | – |
| Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit | – | – | – | – | – |
| Erhaltene Anzahlungen | – | – | – | – | – |
| Übrige | – | – | – | – | – |
| Gesamt | – | – | – | – | – |

XXXIX. STEUERSCHULDEN

Die Vorauszahlungen an Körperschaftsteuer in Höhe von 324 (Vorjahr: 0) T€ wurden mit den Zahlungsverpflichtungen aus der Körperschaftsteuer saldiert.

XL. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Haftungsverhältnisse betreffen Kreditbürgschaften und Garantieerklärungen in Höhe von 182.233 (Vorjahr: 0) T€. Die Eventualverbindlichkeiten für at-equity bilanzierte Unternehmen belaufen sich auf 117.383 (Vorjahr: 0) T€. Eine Inanspruchnahme aus diesen Haftungen ist nicht wahrscheinlich.

GEGEBENE SICHERHEITEN

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

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

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

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

XLI. ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung erfolgt entsprechend der internen Organisationsstruktur des PIAG-Konzerns nach geographischen Regionen. Für den Zweck der Segmentberichterstattung wurden die einzelnen Entwicklungsgesellschaften innerhalb eines Segments zu Gruppen zusammengefasst. Die Gruppen stellen jeweils einen Tätigkeitsbereich des PIAG-Konzerns dar. Bei der Überleitung des Segmentvermögens bzw. der Segmentschulden werden insbesondere konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten im Rahmen der Schuldenkonsolidierung entfernt.

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

SEGMENTAUFTEILUNG

| IN T€ | Deutschland | | Österreich | |
|---|----------------|----------|------------------|-----------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Gesamtleistung | | | | |
| Administration | – | – | 15.752 | – |
| Hotel | 903 | – | 6.169 | – |
| Office | 163 | – | 46.296 | – |
| Other | 1.746 | – | 7.507 | – |
| Residential | 10.353 | – | 7.060 | – |
| Service | 723 | – | 9.546 | – |
| Summe Gesamtleistung | 13.888 | – | 92.330 | – |
| Abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen, sowie aus Leistungsgemeinschaften | –23.854 | – | –6.295 | – |
| Bestandsveränderung | 13.968 | – | –8.618 | – |
| Umsatzerlöse | 4.002 | – | 77.417 | – |
| EBT | | | | |
| Administration | – | – | –973 | –2 |
| Hotel | –337 | – | –370 | – |
| Office | –2.652 | – | 21.304 | – |
| Other | 2.541 | – | –310 | – |
| Residential | –33 | – | –1.025 | – |
| Service | 41 | – | –1.962 | – |
| Summe EBT | –440 | – | 16.664 | –2 |
| darin enthalten: | | | | |
| Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen | 642 | – | 559 | – |
| Abschreibungen | –295 | – | –114 | – |
| Zinserträge | –752 | – | 1.764 | – |
| Zinsaufwand | –867 | – | –3.220 | – |
| Segmentvermögen 31.12. | 373.102 | – | 1.454.084 | 16 |
| darin enthalten immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzimmobilien | 97.607 | – | 227.051 | – |
| darin enthalten at-equity bilanzierte Unternehmen | 15.712 | – | 64.575 | – |
| Segmentsschulden 31.12. | 341.192 | – | 848.453 | – |
| Investitionen in langfristige Vermögenswerte sowie in Finanzimmobilien | 3.401 | – | 2.931 | – |
| Mitarbeiter | 168 | – | 116 | – |

| Polen | | sonstige Märkte | | Überleitung | | Konzern | |
|----------------|------|-----------------|------|-------------------|------|------------------|-----------|
| 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| – | – | – | – | – | – | 15.752 | – |
| 3.897 | – | 1.709 | – | – | – | 12.678 | – |
| 596 | – | 49 | – | – | – | 47.104 | – |
| 290 | – | 704 | – | – | – | 10.247 | – |
| 60 | – | 413 | – | – | – | 17.886 | – |
| 1.070 | – | 57 | – | – | – | 11.396 | – |
| 5.913 | – | 2.932 | – | – | – | 115.063 | – |
| –3.773 | – | –1.590 | – | – | – | –35.512 | – |
| 693 | – | 25 | – | – | – | 6.068 | – |
| 2.833 | – | 1.367 | – | – | – | 85.619 | – |
| – | – | – | – | – | – | –973 | –2 |
| –1.057 | – | –179 | – | – | – | –1.943 | – |
| –1.439 | – | –202 | – | – | – | 17.011 | – |
| –676 | – | 99 | – | – | – | 1.654 | – |
| –873 | – | –3.744 | – | – | – | –5.675 | – |
| 1.350 | – | 225 | – | – | – | –346 | – |
| –2.695 | – | –3.801 | – | – | – | 9.728 | –2 |
| 273 | – | 612 | – | – | – | 2.086 | – |
| –43 | – | –55 | – | – | – | –507 | – |
| 192 | – | – | – | – | – | 1.204 | – |
| –465 | – | –142 | – | – | – | –4.694 | – |
| 179.379 | – | 99.956 | – | –1.029.137 | – | 1.077.384 | 16 |
| 100.717 | – | 38.131 | – | – | – | 463.506 | – |
| 26.484 | – | 22.218 | – | – | – | 128.989 | – |
| 185.812 | – | 97.214 | – | –660.626 | – | 812.045 | – |
| 2.045 | – | 345 | – | – | – | 8.722 | – |
| 266 | – | 114 | – | – | – | 664 | – |

XLII. ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

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

XLIII. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FINANZINSTRUMENTEN

KAPITALRISIKOMANAGEMENT

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

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

Nettoverschuldungsgrad

Das Risikomanagement des Konzerns überprüft laufend die Kapitalstruktur.

Der Nettoverschuldungsgrad zum Jahresende stellt sich wie folgt dar:

| IN T€ | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|--|----------------|------------|
| Schulden (i) | 615.583 | – |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | –44.264 | – |
| Nettoschulden | 571.319 | – |
| Eigenkapital (ii) | 265.339 | – |
| Nettoschulden zu Eigenkapitalquote | 215,3 % | – |

(i) Schulden sind definiert als lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten wie in Punkt 34 und 35 aufgeführt.

(ii) Das Eigenkapital umfasst das gesamte Kapital und die Rücklagen des Konzerns.

Ziele und Methoden des Risikomanagements in Bezug auf finanzielle Risiken

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

Zinsänderungsrisiko

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

Eine Analyse der floatierenden Zinsposition, die sich per 31. Dezember 2014 in Höhe von rund 293.888 (Vorjahr: 0) T€ darstellt, zeigt folgende Sensitivitäten, die unter den Szenarien eines Zinsanstiegs von 0,10 PP und 0,50 PP ermittelt wurden. Das Ausmaß der Zinsanstiege leitet sich aus der durchschnittlich in 2014 für den 3-Monats- und 6-Monats-EURIBOR gemessenen täglichen Zinsänderungen ab. Bei einer Wahrscheinlichkeit von 67 % betrug die Zinsbandbreite 1 BP, bei 99 % Wahrscheinlichkeit 5 BP. In Folge werden die Auswirkung auf die Zinspositionen simuliert:

| IN T€ | Höherer Zinsaufwand für das Jahr 2015 | Höherer Zinsaufwand (p. a.) bei linearer Positionsfortschreibung ab 2016 |
|--------------------------|---------------------------------------|--|
| bei Zinsanstieg von 1 BP | 25 | 35 |
| bei Zinsanstieg von 5 BP | 124 | 175 |

Die Forderungen aus Projektfinanzierungen werden entsprechend dem Refinanzierungszinssatzes der PIAG-Gruppe mit einem angemessenen Aufschlag verzinst. Bei einer Änderung von 5 BP erhöht sich der Zinsertrag für 2015 um 50 T€.

Kreditrisiko

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

Das Risiko bei Forderungen gegenüber Kunden kann aufgrund der breiten Streuung und einer permanenten Bonitätsprüfung als gering eingestuft werden.

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

Fremdwährungsrisiko

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

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

Per 31. Dezember 2014 wurden die Währungsrisiken, die aus innerkonzernalen Finanzierungstransaktionen bzw. aus Kreditfinanzierungen der Projektgesellschaften resultieren, einer Simulation unterzogen, um etwaige Risiken aus Wechselkursänderungen abschätzen zu können:

| FX-Position in T€ | Lokalwährung | FX-Position in Lokalwährung in Tsd. | VAR* in T€ |
|-------------------|--------------|-------------------------------------|------------|
| -9.569 | CZK | 265.409 | 321 |
| -144.738 | PLN | 618.496 | 6.669 |
| -11 | HRK | 85 | - |

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

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

Sicherung von Währungsrisiken

Der PIAG-Konzern hat zum 31. Dezember 2014 Devisentermingeschäfte in Höhe von 29.844 (Vorjahr: 0) T€ zur Gänze aus Terminverkäufen €/PLN abgeschlossen. Rund 24.366 (Vorjahr: 0) T€ dienen der Absicherung von in € finanzierten Krediten und der Rest in Höhe von rund 5.478 (Vorjahr: 0) T€ für Absicherungen innerkonzerner Finanzierungen.

Per 31. Dezember 2014 ergab die Marktbewertung der offenen Devisentermingeschäfte einen beizulegenden Zeitwert in Höhe von 1.022 (Vorjahr: 0) T€. Im Geschäftsjahr 2014 wurde aus der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Devisentermingeschäften insgesamt ein Aufwand in Höhe von 1.022 (Vorjahr: 0) T€ im Gewinn oder Verlust erfasst.

Derivative Finanzinstrumente

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

| IN T€ | 2014 | 2013 |
|---------------------|-------|------|
| Aktiva | | |
| Derivate | | |
| ohne Hedgebeziehung | – | – |
| mit Hedgebeziehung | – | – |
| Passiva | | |
| Derivate | | |
| ohne Hedgebeziehung | 1.022 | – |
| mit Hedgebeziehung | – | – |

Liquiditätsrisiko

| IN T€ | Durchschnitts- verzinsung | Undiskontierte Zahlungsströme | | |
|---|------------------------------|-------------------------------|-----------|---------|
| | | 2015 | 2016–2019 | ab 2020 |
| Anleihen | | | | |
| fix verzinst | 5,63% | 64.837 | 264.091 | – |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | | | | |
| variabel verzinst | 2,55% | 50.864 | 155.100 | 67.569 |
| fix verzinst | 4,73% | 872 | 9 | – |
| Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern | | | | |
| variabel verzinst | 1,44% | 794 | 6.797 | 3.200 |
| fix verzinst | 5,50% | – | 35.409 | 1.197 |
| Leasingverbindlichkeiten | | | | |
| variabel verzinst | 2,95% | 5.049 | 15.057 | 37.267 |
| Verbindlichkeiten aus Derivaten | unverzinslich | 1.022 | – | – |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | unverzinslich | 49.966 | – | – |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | unverzinslich | 88.957 | 16.902 | 2.163 |

| IN T€ | Durchschnitts- verzinsung | Undiskontierte Zahlungsströme | | |
|---|------------------------------|-------------------------------|-----------|---------|
| | | 2014 | 2015–2018 | ab 2019 |
| Anleihen | | | | |
| fix verzinst | – | – | – | – |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | | | | |
| variabel verzinst | – | – | – | – |
| fix verzinst | – | – | – | – |
| Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern | | | | |
| variabel verzinst | – | – | – | – |
| fix verzinst | – | – | – | – |
| Leasingverbindlichkeiten | | | | |
| variabel verzinst | unverzinslich | – | – | – |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | unverzinslich | – | – | – |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | unverzinslich | – | – | – |

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

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

Die Betriebsmittelfinanzierung wird über das PIAG-Konzern-Treasury durchgeführt. Gesellschaften mit liquiden Überschüssen stellen diese Gesellschaften mit Liquiditätsbedarf zur Verfügung. Dadurch werden eine Verminderung des Fremdfinanzierungsvolumens und eine Optimierung des Zinsergebnisses erreicht und das Risiko, dass die Liquiditätsreserven nicht ausreichen, um die finanziellen Verpflichtungen fristgerecht zu erfüllen, minimiert.

Zum 31.12.2014 bestanden neben bereits vertraglich fixierten Projektfinanzierungen freie Finanzierungslinien bei der PIAG AG in Höhe von 14.600 (Vorjahr: 0) T€, das Liquiditätsrisiko wird insgesamt als gering beurteilt.

Sonstiges Preisrisiko

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

Das Preisrisiko bei den Mieteinnahmen wird durch die generelle Indexbindung der Mietverträge minimiert. Auch alle anderen Leistungsverträge unterliegen einer permanenten Indexierung. Das sonstige Preisrisiko ist für den PIAG-Konzern von untergeordneter Bedeutung

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

Die Fair Value Bewertung für die Anleihe erfolgt aufgrund von Börsenkurswerten. Die Kreditverbindlichkeiten und übrigen Finanzanlagen wurden mit der Berechnungsmethode des Discounted Cashflow bewertet, wobei die am 31. Dezember 2014 von Reuters publizierte Zero Coupon Yield Curve zur Diskontierung der Cashflows herangezogen wurde.

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

BUCHWERTE, WERTANSÄTZE UND BEIZULEGENDE ZEITWERTE

| | | Bewertung nach IAS 39 | | | | | in T€ | |
|---|--------------------------|---------------------------------|--|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|--|
| | Bewertungs- kategorie | Buch- werte am 31.12.2014 | (Fortgeföh- te) Anschaf- fungskosten | Fair Value erfolgs- neutral | Fair Value erfolgs- wirksam | Fair-Value- Hierarchie | Fair Value am 31.12.2014 | |
| AKTIVA | | | | | | | | |
| Projektfinanzierung | | | | | | | | |
| variabel verzinst | LaR | 96.280 | 96.280 | – | – | – | – | |
| Übrige Finanzanlagen | HtM | 2.907 | 2.907 | – | – | Stufe 1 | 3.575 | |
| Übrige Finanzanlagen | AfS (at cost) | 7.217 | 7.217 | – | – | – | – | |
| Übrige Finanzanlagen | AfS | 1.182 | – | 1.182 | – | Stufe 1 | 1.182 | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | LaR | 30.426 | 30.426 | – | – | – | – | |
| Sonstige finanzielle Vermögens- werte | LaR | 48.166 | 48.166 | – | – | – | – | |
| Liquide Mittel | | 44.264 | 44.264 | – | – | – | – | |
| PASSIVA | | | | | | | | |
| Anleihen | | | | | | | | |
| fix verzinst | FLAC | 271.335 | 271.335 | – | – | Stufe 1 | 281.335 | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | | | | | | | | |
| fix verzinst | FLAC | 864 | 864 | – | – | Stufe 3 | – | |
| variabel verzinst | FLAC | 258.206 | 258.206 | – | – | – | – | |
| Leasingverbindlichkeiten | – | 46.408 | 46.408 | – | – | – | – | |
| Sonstige Finanzverbindlichkeiten | | | | | | | | |
| fix verzinst | FLAC | 27.634 | 27.634 | – | – | Stufe 3 | – | |
| variabel verzinst | FLAC | 10.114 | 10.114 | – | – | – | – | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistung | FLAC | 49.966 | 49.966 | – | – | – | – | |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | FLAC | 108.022 | 108.022 | – | – | – | – | |
| Derivate (ohne Hedgebeziehung) | FLHfT | 1.022 | – | – | 1.022 | Stufe 2 | 1.022 | |
| NACH KATEGORIEN: | | | | | | | | |
| Loans and Receivables | LaR | 174.872 | 174.872 | – | – | – | – | |
| Held to Maturity | HtM | 2.907 | 2.907 | – | – | – | – | |
| Liquide Mittel | – | 44.264 | 44.264 | – | – | – | – | |
| Available-for-Sale Financial Assets | AfS (at cost) | 7.217 | 7.217 | – | – | – | – | |
| Available-for-Sale Financial Assets | AfS | 1.182 | – | 1.182 | – | – | – | |
| Financial Liabilities Held for Trading | FLHfT | 1.022 | – | – | 1.022 | – | – | |
| Financial Liabilities Measured at Amortised Cost | FLAC | 726.141 | 726.141 | – | – | – | – | |

| | | Bewertung nach IAS 39 | | | | | in T€ | |
|---|--------------------------|---------------------------------|--|-----------------------------------|-----------------------------------|---------------------------|--------------------------------|--|
| | Bewertungs- kategorie | Buch- werte am 31.12.2013 | (Fortgeföh- te) Anschaf- fungskosten | Fair Value erfolgs- neutral | Fair Value erfolgs- wirksam | Fair-Value- Hierarchie | Fair Value am 31.12.2013 | |
| AKTIVA | | | | | | | | |
| Projektfinanzierung | | | | | | | | |
| variabel verzinst | LaR | - | - | - | - | - | - | |
| übrige Finanzanlagen | HtM | - | - | - | - | Stufe 1 | - | |
| übrige Finanzanlagen | AfS (at cost) | - | - | - | - | - | - | |
| übrige Finanzanlagen | AfS | - | - | - | - | Stufe 1 | - | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | LaR | - | - | - | - | - | - | |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte | LaR | - | - | - | - | - | - | |
| Liquide Mittel | | - | - | - | - | - | - | |
| PASSIVA | | | | | | | | |
| Anleihen | | | | | | | | |
| fix verzinst | FLAC | - | - | - | - | Stufe 1 | - | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | | | | | | | | |
| fix verzinst | FLAC | - | - | - | - | Stufe 3 | - | |
| variabel verzinst | FLAC | | | | | - | | |
| Leasingverbindlichkeiten | | - | - | - | - | - | - | |
| Sonstige Finanzverbindlichkeiten | | - | - | - | - | - | - | |
| fix verzinst | FLAC | - | - | - | - | Stufe 3 | - | |
| variabel verzinst | FLAC | - | - | - | - | - | - | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistung | FLAC | - | - | - | - | - | - | |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | FLAC | - | - | - | - | - | - | |
| Derivate (ohne Hedgebeziehung) | FLHfT | - | - | - | - | Stufe 2 | - | |
| NACH KATEGORIEN: | | | | | | | | |
| Loans and Receivables | LaR | - | - | - | - | Stufe 2 | - | |
| Held to Maturity | HtM | - | - | - | - | - | - | |
| Liquide Mittel | | - | - | - | - | - | - | |
| Available-for-Sale Financial Assets | AfS (at cost) | - | - | - | - | - | - | |
| Available-for-Sale Financial Assets | AfS | - | - | - | - | - | - | |
| Financial Liabilities Held for Trading | FLHfT | - | - | - | - | - | - | |
| Financial Liabilities Measured at Amortised Cost | FLAC | - | - | - | - | - | - | |

NETTOERGEBNISSE NACH BEWERTUNGSKATEGORIEN

| IN T€ | | Aus Zinsen | Aus Dividenden | Aus der Folgebewertung | Nettoergebnis 2014 |
|---|---------------|------------|----------------|------------------------|--------------------|
| Loans and Receivables | LaR | 1.639 | – | –694 | 945 |
| Held to Maturity | HtM | 15 | – | – | 15 |
| Available-for-Sale Financial Assets | AfS (at cost) | – | 9 | – | 9 |
| Available-for-Sale Financial Assets | AfS | 13 | – | – | 13 |
| Financial Liabilities Measured at Amortised Cost FLAC | FLAC | –4.666 | – | –1.609 | –6.275 |
| Financial Liabilities Held for Trading FLHfT | FLHfT | – | – | 1.039 | 1.039 |

| IN T€ | | Aus Zinsen | Aus Dividenden | Aus der Folgebewertung | Nettoergebnis 2013 |
|---|---------------|------------|----------------|------------------------|--------------------|
| Loans and Receivables | LaR | – | – | – | – |
| Held to Maturity | HtM | – | – | – | – |
| Available-for-Sale Financial Assets | AfS (at cost) | – | – | – | – |
| Available-for-Sale Financial Assets | AfS | – | – | – | – |
| Financial Liabilities Measured at Amortised Cost FLAC | FLAC | – | – | – | – |
| Financial Liabilities Held for Trading FLHfT | FLHfT | – | – | – | – |

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

| IN T€ | 2014 | 2013 |
|---|--------------|----------|
| Kumulierte Wertminderungen Projektfinanzierungen LaR | | |
| Wertberichtigung Stand 1.1. | – | – |
| Transaction under common control | 11.312 | – |
| Abschreibungen | 2.724 | – |
| Zuschreibungen | –2.027 | – |
| Übertragung (Rückstellung) | – | – |
| Verbrauch | –2.439 | – |
| Stand 31.12. | 9.570 | – |

XLIV. DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL DER MITARBEITER

| | 2014 | 2013 |
|--|------------|----------|
| Angestellte und gewerbliche Mitarbeiter | | |
| Inland | 116 | – |
| Ausland | 548 | – |
| Mitarbeiter gesamt | 664 | – |
| davon Angestellte | 611 | – |
| davon gewerbliche Mitarbeiter | 53 | – |

XLV. GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

| IN T€ | Verkauf von Waren und Leistungen | | Erwerb von Waren und Leistungen | | Forderungen | | Verbindlichkeiten | |
|--------------------------|----------------------------------|------|---------------------------------|------|-------------|------|-------------------|------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| Assoziierte Unternehmen | – | – | – | – | 376 | – | 25.200 | – |
| Gemeinschaftsunternehmen | 2.586 | – | 187 | – | 10.304 | – | 3.580 | – |
| Arbeitsgemeinschaften | – | – | – | – | – | – | 129 | – |

LIEFERUNGEN AN BZW. VON NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Neben den at-equity bilanzierten Unternehmen kommen als nahestehende Personen und Unternehmen im Sinne von IAS 24 die PORR AG und deren Tochterunternehmen sowie die Unternehmen der Ortner-Gruppe und der Strauss-Gruppe, da sie bzw. deren beherrschende Rechtsträger aufgrund der von ihr gehaltenen Aktien gemeinsam die PIAG AG bzw die PORR AG beherrschen.

Die Transaktionen mit Mitgliedern des Managements in Schlüsselpositionen und von diesen beherrschte Unternehmen lassen sich wie folgt zusammenfassen:

| IN T€ | Verkauf von Waren und Leistungen | | Erwerb von Waren und Leistungen | | Forderungen | | Verbindlichkeiten | |
|----------------|----------------------------------|------|---------------------------------|------|-------------|------|-------------------|------|
| | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 | 2014 | 2013 |
| PORR-Gruppe | – | – | 5.537 | – | 19.914 | – | 175.082 | – |
| Ortner-Gruppe | – | – | 196 | – | 92 | – | 234 | – |
| Strauss-Gruppe | 8 | – | – | – | 86 | – | – | – |
| sonstige | – | – | – | – | – | – | 11 | – |

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

XLVI. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG UND SONSTIGE ANGABEN

Hinsichtlich der nach dem Bilanzstichtag erfolgten Verschmelzung mit der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft wird auf die Darstellung unter Punkt 1 verwiesen. Dabei handelt es sich um eine Transaktion unter gemeinschaftlicher Beherrschung (transaction under common control gemäß IFRS 3.2c). Im PIAG-Konzern werden bei Transaktionen unter gemeinschaftlicher Beherrschung die Buchwerte des übertragenen Unternehmens fortgeführt (pooling of interest method).

Der Vorstand der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft (Rechtsnachfolger der PIAG AG) hat den Konzernabschluss am 22. Mai 2015 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Die Prüfungsleistungen des Konzernabschlussprüfers wurden von der PIAG AG mit einem Betrag von 30 (Vorjahr: 0) T€ vergütet. Weiters hat der Konzernabschlussprüfer für sonstige Leistungen Honorare in Höhe von 92 (Vorjahr: 0) T€ erhalten.

XLVII. ORGANE DER GESELLSCHAFT

Die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der PIAG AG erhielten keine Bezüge in den Geschäftsjahren 2014 und 2013.

Mitglieder des Vorstands:

Ing. Karl-Heinz STRAUSS, MBA, FRICS (ab 29.8.2014 bis 19.2.2015)

MMag. Christian B. MAIER (ab 29.8.2014 bis 19.2.2015)

Dr. Albert BIRKER (bis 29.8.2014)

Dr. Bernhard KOFLER-SENONER (bis 29.8.2014)

Vorstand aufgrund der Gesamtrechtsnachfolge der PIAG AG in UBM Realitätenentwicklung AG:

Mag. Karl BIER (ab 19.2.2015)

Dipl. Ing. Martin LÖCKER (ab 19.2.2015)

Heribert SMOLE (ab 19.2.2015)

Mag. Michael WURZINGER (ab 19.2.2015)

Weiters wurde vorbehaltlich der zu fassenden Organbeschlüsse Herr. Dipl.-Ing. Claus Stadler als Vorstand designiert.

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Ing. Karl-Heinz STRAUSS, MBA FRICS, Vorsitzender (ab 19.2.2015)

Dipl.-Ing. Iris ORTNER, MBA, Stellvertreter des Vorsitzenden (ab 29.8.2014)

MMag. Christian B. MAIER (ab 19.2.2015)

Dipl. Ing. Klaus ORTNER (ab 19.2.2015)

Mag. Dr. Ludwig STEINBAUER (ab 19.2.2015)

Mag. Paul UNTERLUGGAUER (ab 19.2.2015)

Hon.-Prof.Dr. Bernhard VANAS (ab 29.8.2014)

Dr. Susanne WEISS, Vorsitzende (ab 29.8.2014 bis 19.2.2015, ab 19.2.2015 Mitglied)

Wien, am 22. Mai 2015

Der Vorstand



Mag. Karl Bier e. h.

(Vorsitzender)



Heribert Smolé e. h.



Dipl.-Ing. Martin Löcker e. h.



Mag. Michael Wurzinger e. h.

Anlagen- spiegel

FIRMA

Länder-
kennzeichen

Sitz

Anteilshöhe
PIAG AG

Anteilshöhe
PIAG
Konzern

Art der Kon-
solidierung

Währung

Nennkapital
Nominale

VERBUNDENE UNTERNEHMEN

VERBUNDENE CAPITALGESELLSCHAFTEN

| | | | | | | | |
|---|-----|------------------|-------|--------|---|-----|------------|
| „Athos“ Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H. | AUT | Wien | 0,00% | 89,61% | V | EUR | 36.336,42 |
| „UBM 1' Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H. | AUT | Wien | 0,00% | 89,57% | V | EUR | 36.336,42 |
| Ariadne Bauplanungs- und Baugesellschaft m.b.H | AUT | Wien | 0,00% | 89,57% | V | EUR | 36.336,42 |
| Bahnhofcenter Entwicklungs-, Errichtungs- und Betriebs GmbH | AUT | Unterpremstätten | 0,00% | 98,96% | V | EUR | 350.000,00 |
| Baumgasse 131 Bautäger- und Verwertungsgesellschaft m.b.H. in Liqu. | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | N | EUR | 0,00 |
| BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 94,76% | V | EUR | 35.000,00 |
| Emiko Beteiligungsverwaltungs GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | N | EUR | 0,00 |
| EPS Haagerfeldstraße - Business.Hof Leonding 2 Errichtungs- und Verwertungs GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | V | EUR | 35.000,00 |
| EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs und Beteiligungsverwaltungs-GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | N | EUR | 0,00 |
| EPS Office Franzosengraben GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | N | EUR | 0,00 |
| EPS Rathausplatz Guntramsdorf Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | N | EUR | 0,00 |
| EPS RINNBOCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs-GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | N | EUR | 0,00 |
| EPS Tivoli Hotelerrichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | V | EUR | 35.000,00 |
| EPS Welser Straße 17 - Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | N | EUR | 0,00 |
| Gepal Beteiligungsverwaltungs GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | V | EUR | 35.000,00 |
| Gevas Beteiligungsverwaltungs GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | V | EUR | 35.000,00 |
| Giral Beteiligungsverwaltungs GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | N | EUR | 0,00 |
| Golera Beteiligungsverwaltungs GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | V | EUR | 35.000,00 |
| GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | N | EUR | 0,00 |
| Gospela Beteiligungsverwaltungs GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | N | EUR | 0,00 |
| GREENPOWER Anlagenerrichtungs- und Betriebs-GmbH in Liqu. | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | N | EUR | 0,00 |
| IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH | AUT | Unterpremstätten | 0,00% | 98,96% | V | EUR | 364.000,00 |
| Impulszentrum Telekom Betriebs GmbH | AUT | Unterpremstätten | 0,00% | 72,85% | V | EUR | 727.000,00 |
| Jandl Baugesellschaft m.b.H. | AUT | Unterpremstätten | 0,00% | 99,04% | V | EUR | 36.336,42 |
| Logistikpark Ailecgasse GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 89,57% | V | EUR | 36.336,41 |
| MBU Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H | AUT | Wien | 0,00% | 89,61% | V | EUR | 36.336,42 |
| Multi Storage GmbH | AUT | Salzburg | 0,00% | 74,97% | N | EUR | 0,00 |
| Porr - living Solutions GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | V | EUR | 35.000,00 |
| Porr Infrastruktur Investment AG | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | V | EUR | 70.000,00 |
| Rainbergstraße - Immobilienprojektentwicklungs GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 88,67% | V | EUR | 35.000,00 |
| REHA Tirol Errichtungs GmbH | AUT | Münster | 0,00% | 71,37% | N | EUR | 0,00 |
| Reha Zentrum Münster Betriebs GmbH | AUT | Münster | 0,00% | 71,37% | N | EUR | 0,00 |
| Ropa Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H. | AUT | Wien | 0,00% | 93,77% | V | EUR | 36.336,42 |
| Rudolf u. Walter Schweder Gesellschaft m.b.H | AUT | Wien | 0,00% | 89,61% | V | EUR | 36.336,42 |
| Sabimo Gerhart-Ellert-Platz GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 98,96% | V | EUR | 35.000,00 |

| | | | | | | | |
|--|-----|------------------|--------|--------|---|-----|---------------|
| Sabimo Immobilien GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 98,96% | V | EUR | 35.000,00 |
| Sabimo Liebenauer Hauptstraße GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 98,96% | V | EUR | 35.000,00 |
| Sabimo Monte Laa Bauplatz 2 GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 98,96% | V | EUR | 35.000,00 |
| Sabimo Söllheimer Straße GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 98,96% | V | EUR | 35.000,00 |
| SFZ Immobilien GmbH | AUT | Unterpremstätten | 0,00% | 99,96% | N | EUR | 0,00 |
| Somax Beteiligungsverwaltungs GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | V | EUR | 35.000,00 |
| Sovelis Beteiligungsverwaltungs GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | N | EUR | 0,00 |
| St. Peter-Straße 14-16 Liegenschaftsverwertung Ges.m.b.H. | AUT | Wien | 0,00% | 93,77% | V | EUR | 35.000,00 |
| sternbrauerei-riedenburg revitalisierung gmbh | AUT | Wien | 0,00% | 88,67% | V | HRK | 35.000,00 |
| STRAUSS & PARTNER Development GmbH | AUT | Wien | 99,96% | 99,96% | V | EUR | 535.000,00 |
| UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft | AUT | Wien | 89,57% | 89,57% | V | EUR | 18.000.000,00 |
| UBM Seevillen Errichtungs-GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 89,57% | N | EUR | 0,00 |
| Wibeba Holding GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | V | EUR | 2.100.000,00 |
| WIPEG - Bauträger- und Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | V | EUR | 1.000.000,00 |
| WLB Projekt Laeer Berg Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungs-GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | V | EUR | 36.336,42 |
| Wohnanlage EZ 208 KG Andritz GmbH | AUT | Graz | 0,00% | 89,57% | V | EUR | 35.000,00 |
| ALBA BauProjektManagement Bulgaria EOOD | BGR | Sofia | 0,00% | 99,96% | V | BGN | 100.000,00 |
| UBM BULGARIA EOOD | BGR | Sofia | 0,00% | 89,57% | V | BGN | 2.732.100,00 |
| ANDOVLEN INVESTMENTS LIMITED | CYP | Limassol | 0,00% | 89,57% | V | EUR | 3.000,00 |
| DICTYSATE INVESTMENTS LIMITED | CYP | Limassol | 0,00% | 89,57% | V | EUR | 181.260,00 |
| AC Offices Klicperova s.r.o. | CZE | Prag | 0,00% | 89,57% | V | CZK | 11.000.000,00 |
| FMB - Facility Management Bohemia, s.r.o. | CZE | Prag | 0,00% | 89,57% | V | CZK | 100.000,00 |
| Immo Future 6 - Crossing Point Smichov s.r.o. | CZE | Prag | 0,00% | 89,57% | V | CZK | 24.000.000,00 |
| Na Záhonech a.s. | CZE | Prag | 0,00% | 89,57% | V | CZK | 2.000.000,00 |
| RE Moskevská spol.s.r.o. | CZE | Prag | 0,00% | 99,96% | V | CZK | 300.000,00 |
| TOSAN park a.s. | CZE | Prag | 0,00% | 89,57% | V | CZK | 2.000.000,00 |
| UBM-Bohemia 2 s.r.o. | CZE | Prag | 0,00% | 89,57% | V | CZK | 200.000,00 |
| UBM Klánovice s.r.o. | CZE | Prag | 0,00% | 89,57% | V | CZK | 200.000,00 |
| UBM Plzen - Hamburk s.r.o. | CZE | Prag | 0,00% | 89,57% | V | CZK | 200.000,00 |
| UBM-Bohemia Projectdevelopment-Planning-Construction, s.r.o. | CZE | Prag | 0,00% | 89,57% | V | CZK | 8.142.000,00 |
| ALBA BauProjektManagement GmbH | DEU | Oberhaching | 0,00% | 99,96% | V | EUR | 300.000,00 |
| Arena Boulevard Verwaltungs GmbH | DEU | Berlin | 0,00% | 89,57% | N | EUR | 0,00 |
| Blitz 01-815 GmbH | DEU | München | 0,00% | 89,57% | V | EUR | 25.000,00 |
| Bürohaus Leuchtenbergring Verwaltungs GmbH | DEU | München | 0,00% | 85,12% | N | EUR | 0,00 |
| City Objekte München GmbH | DEU | München | 0,00% | 75,77% | V | EUR | 25.000,00 |
| City Tower Vienna Grundstücksentwicklungs- und Beteiligungs-GmbH | DEU | München | 0,00% | 99,96% | N | EUR | 0,00 |
| Friendsfactory Projekte GmbH | DEU | München | 0,00% | 46,31% | V | EUR | 25.000,00 |
| GeMoBau Gesellschaft für modernes Bauen mbH | DEU | Berlin | 0,00% | 94,00% | N | EUR | 0,00 |
| HPG Hirschgarten GmbH | DEU | München | 0,00% | 89,57% | V | EUR | 25.000,00 |
| HPG Klosterstraße GmbH | DEU | München | 0,00% | 89,57% | V | EUR | 25.000,00 |

| | | | | | | | |
|--|-----|------------------|---------|---------|---|-----|---------------|
| IHG Development GmbH | DEU | Fankfurt am Main | 0,00% | 84,19% | V | EUR | 25.000,00 |
| Kühnehöfe Hamburg Komplementär GmbH | DEU | München | 0,00% | 67,35% | N | EUR | 0,00 |
| Leuchtenbergring Hotelbetriebsgesellschaft mbH | DEU | München | 0,00% | 84,19% | V | EUR | 25.000,00 |
| Mainzer Landstraße Hotelbetriebs GmbH | DEU | München | 0,00% | 89,57% | V | EUR | 25.000,00 |
| MG Projekt-Sendling GmbH | DEU | München | 0,00% | 84,19% | V | EUR | 25.000,00 |
| MG Sendling Hotelbetriebsgesellschaft mbH | DEU | München | 0,00% | 84,19% | V | EUR | 25.000,00 |
| MG-Brehmstrasse BT C GmbH | DEU | München | 0,00% | 89,57% | V | EUR | 25.000,00 |
| MG-Brehmstrasse BT C Komplementär GmbH | DEU | München | 0,00% | 89,57% | N | EUR | 0,00 |
| MG-Dornach Bestandsgebäude GmbH | DEU | München | 0,00% | 89,57% | V | EUR | 25.000,00 |
| Münchner Grund Immobilien Bauträger Aktiengesellschaft | DEU | München | 0,00% | 84,19% | V | EUR | 3.000.000,00 |
| Münchner Grund Projektmanagement, -Beratung, -Planung GmbH in Liqu. | DEU | München | 0,00% | 58,94% | N | EUR | 0,00 |
| Münchner Grund Riem GmbH | DEU | München | 0,00% | 84,19% | N | EUR | 0,00 |
| Schloßhotel Tutzing GmbH | DEU | Starnberg | 0,00% | 79,14% | V | EUR | 25.000,00 |
| SONUS City Venrualtungs GmbH | DEU | Berlin | 0,00% | 89,57% | N | EUR | 0,00 |
| Stadtgrund Bauträger GmbH | DEU | München | 0,00% | 89,57% | V | EUR | 76.693,80 |
| STRAUSS & CO. Projektentwicklungs GmbH | DEU | Berlin | 100,00% | 100,00% | V | EUR | 100.000,00 |
| UBM Leuchtenbergring GmbH | DEU | München | 0,00% | 89,57% | V | EUR | 25.000,00 |
| Sitnica drustvo s ogranicenom odgovornoscju za usluge | HRV | Samobor | 0,00% | 99,96% | V | HKR | 21.777.200,00 |
| STRAUSS & PARTNER Development d.o.o. za usluge i graditeljstvo | HRV | Samobor | 0,00% | 99,96% | N | HKR | 0,00 |
| UBM d.o.o. za poslovanje nekretninama | HRV | Zagreb | 0,00% | 89,57% | V | HKR | 9.166.100,00 |
| Gamma Real Estate Ingatlanfejlesztő és - hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság | HUN | Budapest | 0,00% | 99,96% | V | HUF | 3.000.000,00 |
| UBM Projektmanagement Korlátolt Felegősségű Társaság | HUN | Budapest | 0,00% | 89,57% | V | HUF | 20.000.000,00 |
| UBM Holding NL B.V | NDL | Amsterdam | 0,00% | 89,57% | V | EUR | 60.000,00 |
| UBM Hotel Zuidas B.V | NDL | Amsterdam | 0,00% | 89,57% | V | EUR | 18.000,00 |
| UBM Spinoza B.V. | NDL | Amsterdam | 0,00% | 89,57% | V | EUR | 18.000,00 |
| „FMP Planning and Facility Management Poland“ Sp. z o.o. | POL | Warschau | 0,00% | 89,57% | V | PLN | 150.000,00 |
| „Hotel Akademia“ Sp. z o.o. | POL | Warschau | 0,00% | 89,57% | V | PLN | 5.100,00 |
| "UBM Polska" Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia | POL | Warschau | 0,00% | 89,57% | V | PLN | 50.000,00 |
| „UBM Residence Park Zakopianka“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia | POL | Krakau | 0,00% | 89,57% | V | PLN | 50.000,00 |
| „UBM-HPG“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscja | POL | Krakau | 0,00% | 89,57% | V | PLN | 50.000,00 |
| Bartycka Real Estate Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscie | POL | Warschau | 0,00% | 99,96% | V | PLN | 50.000,00 |
| FMZ Gdynia Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia | POL | Warschau | 0,00% | 89,57% | V | PLN | 101.000,00 |
| FMZ Lublin Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia | POL | Warschau | 0,00% | 62,70% | V | PLN | 50.000,00 |
| FMZ Sosnowiec Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia | POL | Warschau | 0,00% | 49,26% | V | PLN | 50.000,00 |
| Oaza Kampinos Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia | POL | Warschau | 0,00% | 89,57% | V | PLN | 50.000,00 |
| Porr Solutions Polska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia w likwidacji | POL | Warschau | 0,00% | 99,96% | V | PLN | 8.227.357,68 |
| SNH spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia | POL | Warschau | 0,00% | 71,37% | N | PLN | 0,00 |
| UBM GREEN DEVELOPMENT SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA | POL | Warschau | 0,00% | 89,57% | V | PLN | 156.000,00 |
| UBM Mogińska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia | POL | Warschau | 0,00% | 89,57% | V | PLN | 5.000,00 |
| UBM Riwiera Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscja | POL | Warschau | 0,00% | 89,57% | V | PLN | 5.000,00 |
| UBM Rumba Spółka z ogreniczona odpowiedzialnoscia | POL | Warschau | 0,00% | 89,57% | V | PLN | 5.000,00 |
| UBM Times Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia | POL | Warschau | 0,00% | 89,57% | V | PLN | 5.000,00 |

| | | | | | | | |
|---|-----|----------------|-------|--------|---|-----|---------------|
| UBM Zielone Tarasy Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia | POL | Krakau | 0,00% | 89,57% | V | PLN | 50.000,00 |
| Lamda Immobiliere SRL | ROM | Bukarest | 0,00% | 99,96% | V | RON | 19.146.810,00 |
| UBM DEVELOPMENT S.R.L. | ROM | Bukarest | 0,00% | 89,57% | V | RON | 175.000,00 |
| Ypsilon Immobiliere SRL | ROM | Bukarest | 0,00% | 99,96% | V | RON | 4.452.900,00 |
| Gesellschaft mit beschränkter Haftung „UBM development doo“ | RUS | St. Petersburg | 0,00% | 89,57% | V | RUB | 3.700.000,00 |
| UBM Koliba s.r.o. | SVK | Bratislava | 0,00% | 89,57% | V | EUR | 6.390.000,00 |
| UBM Kosice s.r.o. | SVK | Bratislava | 0,00% | 89,57% | V | EUR | 5.000,00 |
| UBM Slovakia s.r.o. | SVK | Bratislava | 0,00% | 89,57% | V | EUR | 6.639,00 |
| Tovarystvo z obmezhenou vıdpovıdalnıstı „UBM Ukraine“ | UKR | Kiew | 0,00% | 89,57% | N | UAH | 0,00 |

VERBUNDENE PERSONENGESELLSCHAFTEN

| | | | | | | | |
|--|-----|------------------|-------|--------|---|-----|--------------|
| | | Kematen in | | | | | |
| Emiko Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG | AUT | Tirol | 0,00% | 99,96% | V | EUR | 1.000,00 |
| EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenchaftesverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | V | EUR | 1.000,00 |
| EPS Office Franzosengraben GmbH & Co KG | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | V | EUR | 1.000,00 |
| EPS Rathausplatz Guntramsdorf Errichtungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH & Co KG | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | V | EUR | 5.000,00 |
| EPS RINNBOCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenchaftsver- wertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | V | EUR | 1.000,00 |
| EPS Welsler Straße 17 - Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH & Co KG | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | V | EUR | 1.000,00 |
| Giral Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | N | EUR | 0,00 |
| Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co „Delta“ KG | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | V | EUR | 1.000,00 |
| GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | V | EUR | 1.000,00 |
| Gospela Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | V | EUR | 1.000.000,00 |
| Hotelbetrieb SFZ Immobilien GmbH & Co KG | AUT | Unterpremstätten | 0,00% | 99,96% | V | EUR | 100.000,00 |
| MLSP Absberggasse Immobilien GmbH & Co KG | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | V | EUR | 1.000,00 |
| MLSP IBC WEST Immobilien GmbH & Co KG | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | V | EUR | 999,00 |
| MultiStorage GmbH & Co KG | AUT | Salzburg | 0,00% | 74,97% | V | EUR | 10.000,00 |
| Projekt Ost - IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG | AUT | Unterpremstätten | 0,00% | 99,96% | V | EUR | 290.691,34 |
| Projekt West - IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG | AUT | Unterpremstätten | 0,00% | 99,96% | V | EUR | 290.691,34 |
| SFZ Freizeitbetriebs-GmbH & Co KG | AUT | Unterpremstätten | 0,00% | 99,96% | V | EUR | 100.000,00 |
| SFZ Immobilien GmbH & Co KG | AUT | Unterpremstätten | 0,00% | 99,96% | V | EUR | 363.364,17 |
| UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft & Co. Muthgasse Liegenchaftsverwertung OG | AUT | Wien | 0,00% | 89,57% | N | EUR | 0,00 |
| Wohnpark Laaer Berg Verwertungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. Bauplatz 4 „blau“ Projekt-OG | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | N | EUR | 0,00 |
| Wohnpark Laaer Berg Verwertungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. Bauplatz 5 „rosa“ Projekt-OG | AUT | Wien | 0,00% | 99,96% | V | EUR | 1.162,76 |
| Arena Boulevard GmbH & Co. KG | DEU | Berlin | 0,00% | 94,36% | V | EUR | 1.000,00 |
| Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG | DEU | München | 0,00% | 85,12% | V | EUR | 100.000,00 |
| Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG | DEU | München | 0,00% | 84,19% | V | EUR | 50.000,00 |
| Kühnehöfe Hamburg GmbH & Co. KG | DEU | München | 0,00% | 67,35% | V | EUR | 500,00 |
| MG Brehmstrasse BT C GmbH & Co. KG | DEU | München | 0,00% | 89,57% | V | EUR | 51.129,20 |
| SONUS City GmbH & Co. KG | DEU | Berlin | 0,00% | 84,36% | V | EUR | 500.000,00 |

FIRMA

ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

ASSOZIIERTE KAPITALGESELLSCHAFTEN

| | Länder- kennzeichen | Sitz | Anteilshöhe PIAG AG | Anteilshöhe PIAG Konzern | Art der Kon- solidierung | Währung | Nennkapital Nominale |
|--|------------------------|-----------------------------------|------------------------|--------------------------------|-----------------------------|---------|-------------------------|
| CCG Immobilien GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 24,89% | E | EUR | 2.000.000,00 |
| Ehrenhausen Bauträger GmbH | AUT | Bad Gleichendorf | 0,00% | 29,99% | E | EUR | 35.000,00 |
| Hessenplatz Hotel- und Immobilienentwicklung GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 44,78% | E | EUR | 37.000,00 |
| „hospitals“ Projektentwicklungsges.m.b. H. | AUT | Wien | 0,00% | 63,05% | E | EUR | 500.000,00 |
| hospitals Projektentwicklungsges.m.b. H. | AUT | Graz | 0,00% | 71,37% | E | EUR | 535.000,00 |
| Jochberg Kitzbüheler Straße Hotelbetriebs GmbH | AUT | Jochberg | 0,00% | 49,98% | E | EUR | 35.000,00 |
| KDS 98 Errichtungs GmbH | AUT | Klagenfurt am Wörthersee | 0,00% | 33,29% | E | EUR | 35.000,00 |
| Murgalerien Errichtungs- und Verwertungs-GmbH | AUT | Unterpremstätten | 0,00% | 49,98% | E | EUR | 35.000,00 |
| Muthgasse Alpha Holding GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 47,04% | E | EUR | 35.000,00 |
| Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 33,56% | E | EUR | 35.000,00 |
| Seeresidenz am Wolfgangsee Bauträger GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 44,98% | E | EUR | 35.000,00 |
| Seeresidenz am Wolfgangsee Beteiligungsverwaltung GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 44,98% | E | EUR | 35.000,00 |
| umfeld.strauss immobilien GmbH | AUT | Innsbruck | 0,00% | 29,99% | E | EUR | 35.000,00 |
| W 3 Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft | AUT | Wien | 0,00% | 77,20% | E | EUR | 800.000,00 |
| Wohnanlage Geidorf - Kahngasse GmbH | AUT | Graz | 0,00% | 44,78% | E | EUR | 10.000,00 |
| DOCK V1, s.r.o. | CZE | Prag | 0,00% | 44,78% | E | CZK | 200.000,00 |
| UBX Plzen s.r.o. | CZE | Prag | 0,00% | 44,78% | E | CZK | 200.000,00 |
| ACC Berlin Konferenz Betriebs GmbH | DEU | Berlin | 0,00% | 44,78% | E | EUR | 25.000,00 |
| BLV Objekt Pasing GmbH | DEU | Grunwald, Landkreis München | 0,00% | 42,10% | E | EUR | 25.000,00 |
| Lilienthalstraße Wohnen GmbH Münchner Grund und Baywobau | DEU | Grunwald, Landkreis München | 0,00% | 42,10% | E | EUR | 25.000,00 |
| Top Office Munich GmbH | DEU | Grunwald, Landkreis München | 0,00% | 50,00% | E | EUR | 25.000,00 |
| UBX 1 Objekt Berlin GmbH | DEU | München | 0,00% | 44,78% | E | EUR | 25.000,00 |
| UBX 2 Objekt Berlin GmbH | DEU | München | 0,00% | 44,78% | E | EUR | 25.000,00 |
| GALLIENI DEVELOPPEMENT SARL | FRA | Boulogne Billancourt | 0,00% | 44,78% | E | EUR | 50.000,00 |
| HOTEL PARIS II S.A.R.L. | FRA | Marne la Valleé | 0,00% | 44,78% | E | EUR | 650.000,00 |
| UBX Development (France) s.a.r.l. | FRA | Serris | 0,00% | 44,78% | E | EUR | 50.000,00 |
| M 6 Duna Autópálya Koncessziós Zártkörűen Működő Részvénytársaság | HUN | Budapest | 0,00% | 39,99% | E | EUR | 28.932.310,00 |
| M6 Tolna Autópálya Koncessziós Zártkörűen Működő Részvénytársaság | HUN | Budapest | 0,00% | 44,98% | E | EUR | 32.924.400,00 |
| Sarphati 104 B.V | NLD | Amsterdam | 0,00% | 44,78% | E | EUR | 18.000,00 |
| Styria B.V | NLD | Amsterdam | 0,00% | 44,78% | E | EUR | 18.000,00 |
| „GF Ramba“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia | POL | Warschau | 0,00% | 44,78% | E | PLN | 138.800,00 |
| „POLECZKI BUSINESS PARK“ SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPO- WIEDZIALNOSCIA | POL | Warschau | 0,00% | 44,78% | E | PLN | 7.936.000,00 |
| „SOF DEBNIKI DEVELOPMENT“ SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPO- WIEDZIALNOSCIA | POL | Krakau | 0,00% | 44,78% | E | PLN | 66.000,00 |

| | | | | | | | |
|---|-----|----------|-------|--------|---|-----|---------------|
| „UBX Katowice“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia | POL | Warschau | 0,00% | 44,78% | E | PLN | 50.000,00 |
| Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia | POL | Warschau | 0,00% | 44,78% | E | PLN | 2.700.000,00 |
| Berlin Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia | POL | Warschau | 0,00% | 44,78% | E | PLN | 5.000,00 |
| Hatley Investments Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia | POL | Warschau | 0,00% | 44,78% | E | PLN | 5.000,00 |
| IPOPEMA 66 Fundusz Inwestycyjny Zamkniety Aktywów Niepublicznych | POL | Warschau | 0,00% | 44,78% | E | PLN | 200.000,00 |
| Lanzarota Investments spółka z ogreniczona odpowiedzialnoscia | POL | Warschau | 0,00% | 44,78% | E | PLN | 5.000,00 |
| PBP IT-Services spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia | POL | Warschau | 0,00% | 44,78% | E | PLN | 50.000,00 |
| Poleczki Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia | POL | Warschau | 0,00% | 44,78% | E | PLN | 5.000,00 |
| Poleczki Development Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia | POL | Warschau | 0,00% | 44,78% | E | PLN | 5.000,00 |
| Poleczki Vienna Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia | POL | Warschau | 0,00% | 44,78% | E | PLN | 5.000,00 |
| Vienna Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia | POL | Warschau | 0,00% | 44,78% | E | PLN | 3.300.000,00 |
| Warsaw Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia | POL | Warschau | 0,00% | 44,78% | E | PLN | 5.000,00 |
| M Logistic Distribution S.R.L. | POL | Bukarest | 0,00% | 44,78% | E | RON | 11.376.000,00 |

FIRMA

Länder-
kennzeichen

Sitz

Anteilshöhe
PIAG AG

Anteilshöhe
PIAG
Konzern

Art der Konso-
lidierung
Währung

Nennkapital
Nominale

ASSOZIIERTE PERSONENGESELLSCHAFTEN

| | | | | | | | |
|---|-----|-----------------------------------|-------|--------|---|-----|--------------|
| „IQ“ Immobilien GmbH & Co KG | AUT | Pasching | 0,00% | 49,98% | E | EUR | 35.000,00 |
| CCG Nord Projektentwicklung GmbH & Co KG | AUT | Werndorf | 0,00% | 49,98% | E | EUR | 1.000.000,00 |
| Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co „Beta“ KG | AUT | Wien | 0,00% | 26,66% | E | EUR | 10.000,00 |
| Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG | AUT | Jochberg | 0,00% | 49,98% | E | EUR | 2.000,00 |
| Jochberg Kietzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG | AUT | Wien | 0,00% | 49,98% | E | EUR | 3.769,00 |
| LiSciV Muthgasse GmbH & Co KG | AUT | Wien | 0,00% | 26,66% | E | EUR | 10.000,00 |
| MAXPS Umfeld.strauss management „Kreuzstraße“ GmbH & Co KG | AUT | Innsbruck | 0,00% | 29,99% | E | EUR | 1.000,00 |
| MAXPS Umfeld.strauss management „Thaur Schützenwirt“ GmbH & Co KG | AUT | Innsbruck | 0,00% | 29,99% | E | EUR | 1.000,00 |
| Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG | AUT | Wien | 0,00% | 49,98% | E | EUR | 999,00 |
| German Hotel Invest I GmbH & Co. KG | DEU | Grunwald, Landkreis München | 0,00% | 47,18% | E | EUR | 2.000,00 |
| Emma Hotel C.V. | NDL | Amsterdam | 0,00% | 42,65% | E | EUR | 2.100,00 |

SONSTIGE UNTERNEHMEN

SONSTIGE KAPITALGESELLSCHAFTEN

| | | | | | | | |
|---|-----|----------|-------|--------|---|-----|------|
| „IQ“ Immobilien GmbH | AUT | Pasching | 0,00% | 49,98% | N | EUR | 0,00 |
| CCG Nord Projektentwicklung GmbH | AUT | Werndorf | 0,00% | 49,98% | N | EUR | 0,00 |
| Clubhaus & Golfhotel Eichenheim Errichtungs-GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 49,98% | N | EUR | 0,00 |
| Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 26,66% | N | EUR | 0,00 |
| IMMORENT-KRABA Grundverwertungsgesellschaft m.b.H. | AUT | Wien | 0,00% | 8,96% | N | EUR | 0,00 |
| Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH | AUT | Jochberg | 0,00% | 49,89% | N | EUR | 0,00 |
| Jochberg Kietzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 49,89% | N | EUR | 0,00 |
| KBB - Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H. | AUT | Wien | 0,00% | 23,10% | N | EUR | 0,00 |
| KMG - Klinikum Management Gesellschaft mbH | AUT | Graz | 0,00% | 31,21% | N | EUR | 0,00 |

| | | | | | | | |
|--|-----|-----------------------------|-------|--------|---|-----|------|
| MAXPS umfeld.strauss management GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 29,99% | N | EUR | 0,00 |
| PEM Projektentwicklung Murgalerien GmbH | AUT | Unterpremstätten | 0,00% | 49,98% | N | EUR | 0,00 |
| REHAMED Beteiligungsges.m.b.H. | AUT | Graz | 0,00% | 31,53% | N | EUR | 0,00 |
| REHAMED-Rehabilitationszentrum für Lungen- und Stoffwechselerkrankungen Bad Gleichenberg Gesellschaft m.b.H. | AUT | Bad Gleichenberg | 0,00% | 23,33% | N | EUR | 0,00 |
| Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH. | AUT | Wien | 0,00% | 49,98% | N | EUR | 0,00 |
| Seeresidenz am Wolfgangsee Projektentwicklungs- und Errichtungs GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 44,98% | N | EUR | 0,00 |
| Soleta Beteiligungsverwaltungs GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 26,66% | N | EUR | 0,00 |
| Storchengrund GmbH | AUT | Wien | 0,00% | 49,98% | N | EUR | 0,00 |
| VBV delta Anlagen Vermietung Gesellschaft m.b.H. | AUT | Wien | 0,00% | 17,91% | N | EUR | 0,00 |
| „S1“ Hotelerrichtungs AG | CHE | Savognin | 0,00% | 4,40% | N | CHF | 0,00 |
| EKO-SBER BRNO, spol. s.r.o. - v likvidaci | CZE | Brünn | 0,00% | 19,99% | N | CZK | 0,00 |
| UBX 3 s.r.o. | CZE | Prag | 0,00% | 44,78% | N | CZK | 0,00 |
| Alexander Parkside Verwaltungs GmbH | DEU | Berlin | 0,00% | 3,00% | N | EUR | 0,00 |
| BF Services GmbH | DEU | München | 0,00% | 41,68% | N | EUR | 0,00 |
| FAB Beteiligungsgesellschaft mbH | DEU | Hamburg | 0,00% | 6,00% | N | EUR | 0,00 |
| Frankenstraße 18-20 Verwaltungs GmbH | DEU | Hamburg | 0,00% | 3,00% | N | EUR | 0,00 |
| German Hotel Verwaltungs GmbH | DEU | Grunwald, Landkreis München | 0,00% | 47,18% | N | EUR | 0,00 |
| Olympia Gate Munich Verwaltungs GmbH | DEU | Grunwald, Landkreis München | 0,00% | 3,00% | N | EUR | 0,00 |
| REAL I.S. Project GmbH in Liqu. | DEU | München | 0,00% | 41,68% | N | EUR | 0,00 |
| STRAUSS & CO. Development GmbH | DEU | Berlin | 0,00% | 6,00% | N | EUR | 0,00 |
| UBX II (France) s.à.r.l. | FRA | Serris | 0,00% | 44,78% | N | EUR | 0,00 |
| M6 Tolna Uzemeltető Kórlátolt Felelősségű Társaság | HUN | Budapest | 0,00% | 15,99% | N | HUF | 0,00 |
| Hotelinvestments (Luxembourg) S.à r.l. | LUX | Luxemburg | 0,00% | 44,78% | N | EUR | 0,00 |
| Lanzarota Investments spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia Sienna Hotel spółka komandytowo-akcyna | POL | Warschau | 0,00% | 44,78% | N | PLN | 0,00 |
| Mlynska Development Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia | POL | Danzig | 0,00% | 39,99% | N | PLN | 0,00 |
| ZAO „AVIELEN A.G.“ | RUS | St. Petersburg | 0,00% | 8,96% | N | RUB | 0,00 |

SONSTIGE PERSONENGESELLSCHAFTEN

| | | | | | | | |
|---|-----|------------------|-------|--------|---|-----|------|
| PEM Projektentwicklung Murgalerien GmbH & Co KG | AUT | Unterpremstätten | 0,00% | 49,98% | N | EUR | 0,00 |
| Seeresidenz am Wolfgangsee Projektentwicklungs- und Errichtungs GmbH & Co KG | AUT | Wien | 0,00% | 44,98% | N | EUR | 0,00 |
| Alexander Parkside GmbH & Co. KG | DEU | Berlin | 0,00% | 3,00% | N | EUR | 0,00 |
| Forum am Bahnhof Quickborn GmbH & Co. KG | DEU | Hamburg | 0,00% | 6,00% | N | EUR | 0,00 |
| Frankenstraße 18-20 GmbH & Co. KG | DEU | Hamburg | 0,00% | 3,00% | N | EUR | 0,00 |
| C.V. Nederlanden | NDL | Amsterdam | 0,00% | 0,04% | N | EUR | 0,00 |
| Hatley Investments Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia spółka komandytowo-akcyjna | POL | Warschau | 0,00% | 44,78% | N | PLN | 0,00 |

Bilanzeid

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

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

Wien, am 22. Mai 2015

Der Vorstand der

UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft



Mag. Karl Bier

Vorsitzender des Vorstands
mit Verantwortung für die Bereiche
Projektentwicklung und Personal



DI Martin Löcker

Mitglied des Vorstands
mit Verantwortung für den
Bereich Technisches
Management



Heribert Smolé

Mitglied des Vorstands
mit Verantwortung für die
Bereiche Finanzen und
Rechnungswesen



Mag. Michael Wurzinger

Mitglied des Vorstands
mit Verantwortung für den
Bereich Asset Management
und Transactions

Bestätigungs- vermerk

BERICHT ZUM KONZERNABSCHLUSS

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der **PIAG Immobilien AG Wien** für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2014 bis zum 31. Dezember 2014 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2014, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzerngesamtergebnisrechnung, die Konzerngeldflussrechnung und die Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals für das am 31. Dezember 2014 endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER FÜR DEN KONZERNAB- SCHLUSS UND DIE KONZERNBUCH- FÜHRUNG

Die gesetzlichen Vertreter des Konzerns sind für die Konzernbuchführung sowie für die Aufstellung und den Inhalt eines Konzernabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns in Übereinstimmung mit International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie mit den in Österreich geltenden anzuwendenden Vorschriften vermittelt.

Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen, sei es auf Grund beabsichtigter oder unbeabsichtigter Fehler, ist; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSS- PRÜFERS UND BESCHREIBUNG VON ART UND UMFANG DER GESETZLICHEN ABSCHLUSSPRÜFUNG

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vor-

schriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Ständeregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

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

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

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

PRÜFUNGSURTEIL

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2014 sowie der Ertragslage des Konzerns und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2014 bis zum 31. Dezember 2014 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Stan-

dards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie mit den in Österreich geltenden anzuwendenden Vorschriften.

AUSSAGEN ZUM KONZERNLAGEBERICHT

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

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

Wien, am 22. Mai 2015

BDO Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Klemens Eiter
Wirtschaftsprüfer

Mag Dr Helmut Kern
Wirtschaftsprüfer

Konzern- lagebericht

Konzern-

lagebericht

Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens

Lagebericht 2014 PIAG Immobilien AG

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

VERHALTENER AUFSCHWUNG DER WELTWIRTSCHAFT

Die zu Beginn 2014 spürbare Aufwärtsdynamik der Weltwirtschaft verlangsamte sich im Jahresverlauf und mit Zunahme der politischen Spannungen in Europa und dem Nahen Osten deutlich. Die Konflikte um die Ukraine und die Terrorgruppe Islamischer Staat (IS) ließen die Wachstumserwartungen der Weltwirtschaft für das Jahr 2014 mit 2,7 % deutlich unter den langjährigen Durchschnitt sinken.¹ Während sich insbesondere die US-Wirtschaft aufgrund der robusten Binnennachfrage weiter erholte, – sie legte im abgelaufenen Jahr 2014 um beachtliche 2,3 % zu – verzeichnete Chinas Wirtschaft mit 7,4 % das geringste Wachstum seit 25 Jahren.²

KONJUNKTURSCHWÄCHE IN EUROPA

Die Wirtschaft im Euroraum entwickelte sich 2014 schwächer als erwartet, der Ausblick für 2015 ist verhalten. Nach minus 0,4 % im Vorjahr wurde 2014 im Jahresvergleich ein mäßiges Wachstum von 0,9 % erreicht.³ Während sich in Spanien, Portugal und Irland die beschlossenen Reformen bereits in höherem BIP-Wachstum niederschlugen – allerdings von einem niedrigen absoluten Niveau –, treten die weniger reformfreudigen Länder Italien und Frankreich auch weiterhin konjunkturemäßig auf der Stelle. Diese Entwicklung und das unter dem eigentlichen Potenzial liegende Wachstum im Euroraum trugen zu einem steigenden Deflationsdruck bei. Da die fallenden Rohstoffpreise diese Entwicklung noch verschärfen dürften, ist für 2015 erneut mit einem eher schwachen BIP-Wachstum von 1,2 % zu rechnen. Auch dürfte die Europäische Zentralbank an ihrem expansiven Kurs festhalten. Größter Risikofaktor für die Konjunktur und die Finanzmärkte im Euroraum bleiben weiter die angespannte geopolitische Lage, die Politik und ihre Reformversäumnisse, gefolgt von den nach wie vor nicht vollständig bereinigten Fehlentwicklungen auf den Immobilien- und Kreditmärkten einzelner Länder.⁴

Positiv auf die Immobilienmärkte wirkten sich hingegen die historisch niedrigen Zinsen aus. Sie verringerten die Fremdfinanzierungskosten für Investitionen und erhöhten gleichzeitig die Attraktivität von Immobilien im Vergleich zu alternativen Anlageformen.

STABILE ENTWICKLUNG IN DEN ZIELMÄRKTEN

Auch die europäischen Kernländer Deutschland und Österreich waren von einer Abschwächung des Wachstums betroffen, deren Ursprung vor allem im Russland-Ukraine-Konflikt lag. Dennoch wuchs die deutsche Wirtschaft im Berichtszeitraum mit 1,3 % stärker als im Vorjahr. Osteuropa entwickelte sich im abgelaufenen Jahr heterogen, jedoch in weiten Teilen deutlich stabiler als 2013. Das durchschnittliche BIP-Wachstum betrug 3,0 %.⁵ Neben den Exporten erholte sich hier erstmals auch die Binnennachfrage wieder deutlich. Besonders stachen Polen und Tschechien hervor. So verdoppelte sich das polnische BIP-Wachstum auf 3,1 %, für 2015 wird eine Steigerung von 3,3 % erwartet. Tschechien kehrte den Trend der Stagnation bzw. Rezession der Vorjahre um und erzielte ein BIP-Plus von 2,6 %. Dasselbe Niveau sollte auch 2015 erreicht werden können.⁶ Während die Auswirkungen des Ukraine-Konflikts in Mitteleuropa spürbar, wenn auch nicht dramatisch waren, zeigte sich Südosteuropa durch den Konflikt deutlich nachhaltiger beeinflusst und entwickelte sich mit einem Wachstum von 0,9 % trotz hohen Aufholbedarfs und eigentlich freundlicheren Umfeldbedingungen nur unwesentlich besser als die Eurozone.

MODERATES WACHSTUM IN ÖSTERREICH

In Österreich stagnierte die Wirtschaft im zweiten Halbjahr 2014. Aufgrund der etwas günstigeren Konjunkturlage im Frühjahr sowie eines Wachstumsüberhangs aus dem Jahr

2013 ergab sich für das Jahr 2014 dennoch ein Anstieg des BIP von 0,8 %.⁷ Ausschlaggebend dafür waren sowohl der relativ schwache Konsum als auch die gesunkene Investitionsbereitschaft der Unternehmen, sowie der Rückgang der Exporte. Auch vom nicht-deutschsprachigen, europäischen Marktumfeld gingen im Berichtsjahr kaum expansive Impulse aus. Die daraus resultierende gedämpfte Nachfrage nach Gütern und Dienstleistungen aus dem Ausland bekam Österreich mit seiner hohen Exportabhängigkeit deutlich zu

spüren – rund die Hälfte der heimischen Ausfuhren entfällt auch weiterhin auf den Euroraum.

Für 2015 ist von einer allmählichen Belebung auf niedrigem Niveau auszugehen. Maßgeblicher Treiber dürfte die Binnennachfrage – und hier in erster Linie der private Konsum – bleiben, während der Außenhandel weiterhin eher dämpfend auf die BIP-Entwicklung wirken sollte. Dieses Szenario impliziert eine Zunahme des BIP um 0,7 % im Jahr 2015.⁸

INDIKATOREN ZUR WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG 2014 in %

| | WACHSTUMSRATE | INFLATIONSRATE (HVPI-BASIS) ¹ | ARBEITSLOSENQUOTE |
|-------------------|-------------------|---|--------------------|
| Europäische Union | 1,4 ¹⁾ | 0,6 ¹⁾ | 10,2 ¹⁾ |
| Euroraum | 0,9 ¹⁾ | 0,4 ¹⁾ | 11,6 ¹⁾ |
| Österreich | 0,8 ²⁾ | 1,5 ¹⁾ | 5,0 ³⁾ |
| Deutschland | 1,3 ²⁾ | 0,8 ¹⁾ | 5,0 ¹⁾ |
| Schweiz | 1,7 ²⁾ | 0,0 ¹⁾ | 3,6 ³⁾ |
| Polen | 3,1 ²⁾ | 0,1 ¹⁾ | 9,0 ¹⁾ |
| Tschechien | 2,6 ²⁾ | 0,4 ¹⁾ | 6,1 ¹⁾ |

1) Quelle: Eurostat

2) Quelle: Euroconstruct

3) Quelle: WKO

ENTWICKLUNG DER INTERNATIONALEN IMMOBILIENMÄRKTE

Die internationalen Märkte erlebten 2014 ein Rekordjahr, insbesondere im vierten Quartal wurden außerordentliche Volumina erreicht. Vor dem Hintergrund niedriger Ölpreise, der wirtschaftlichen Entwicklung in den USA und der Erholung in der Euro-Zone wird für 2015 ebenfalls mit einer Aufwärtsbewegung gerechnet. Auch in Europa wurden die Erwartungen für das gesamte Jahr deutlich übertroffen.

stieg hier so stark wie in keiner anderen Region. Für 2015 ist eine weitere robuste Steigerung zu erwarten. Angesichts der guten Konjunkturaussichten in den USA dürfte sich die Anzahl der Reisenden aus dieser Region erhöhen – in den frequentiertesten Hauptstädten sollte das auch zu einer erhöhten Auslastung beitragen.¹⁰

WESTEUROPA – FOKUS DEUTSCHLAND

Die Immobilien-Investitionen in den 14 wichtigsten Märkten Westeuropas verbuchten 2014 erneut Wachstumsraten im zweistelligen Prozentbereich: Die Volumina stiegen im Vergleich zu 2013 um 20 %, die Leerstandsraten blieben in den wichtigsten Metropolen deutlich unter 10 %. Am Wohnungsmarkt stieg das Interesse institutioneller Investoren, vor allem in Deutschland und in den Niederlanden.⁹

In Deutschland wirkte sich nicht zuletzt das Beschäftigungswachstum positiv aus. Büro-Immobilien behaupteten 2014 ihre Spitzenposition unter allen Assetklassen. Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München waren dabei erneut die am stärksten nachgefragten Büro-Standorte – das Vermietungsvolumen nahm deutlich zu. Insgesamt erreichten die gewerblichen Investitionen in Deutschland bereits zum fünften Mal ein Plus: Die Volumina wuchsen 2014 um 30 % gegenüber dem Vorjahr. Die stärksten Steigerungen verzeichneten Hotel- und Logistik-Immobilien.

Europa zeigte sich 2014 insgesamt als besonders starker Markt für Hotel-Investitionen – das Transaktionsvolumen

Das Transaktionsvolumen erreichte bei Hotels den Spitzenwert von € 3 Mrd. – der zehnjährige Mittelwert wurde damit um rund 130 % übertroffen. Städte wie München oder Köln verbuchten Steigerungen im dreistelligen Prozentbereich – die bayerische Hauptstadt war dabei absoluter Top-Standort in Deutschland, gefolgt von Frankfurt, Berlin und Hamburg.

Während die gewerblichen Immobilien stark zulegten, war das Volumen bei Wohnungsinvestitionen 2014 gegenüber dem Vorjahr rückläufig. Langfristigen zeigt sich jedoch nach wie vor ein positives Bild: Der zehnjährige Durchschnitt wurde um knapp ein Fünftel überboten. Immobilien-AGs waren die wichtigste Investorengruppe. Insgesamt wurden 2014 218.000 Wohnungen verkauft.¹¹

ZENTRAL- UND OSTEUROPA

Die Investitionslandschaft in Zentral- und Osteuropa zeigte sich sehr vielschichtig, mit deutlichen Unterschieden zwischen den einzelnen Ländern. Prime-Assets in den führenden Märkten standen ebenso im Interesse wie regionale Zentren und auch riskantere Optionen. Insgesamt lag das Investitionsvolumen 2014 mit € 7,9 Mrd. zwar um mehr als ein Viertel über dem Wert von 2013, das Wachstum blieb jedoch hinter den Erwartungen zurück. Mit Investitionen von € 3,2 Mrd. erwies sich Polen als dominierender Markt und behauptete sich als stabiler Faktor der Region. Auch in Tschechien, Ungarn und der Slowakei lagen die Zuwächse bei 50 bis 70 %, wobei Tschechien mit Transaktionen im Wert von € 2 Mrd. den zweitgrößten Markt stellte. In Russland erlebten die Investitionen aufgrund der wirtschaftlichen Unsicherheiten eine Talfahrt.¹²

WIENER IMMOBILIENMARKT

Auch in Österreich wurden 2014 Rekordwerte erzielt. Die

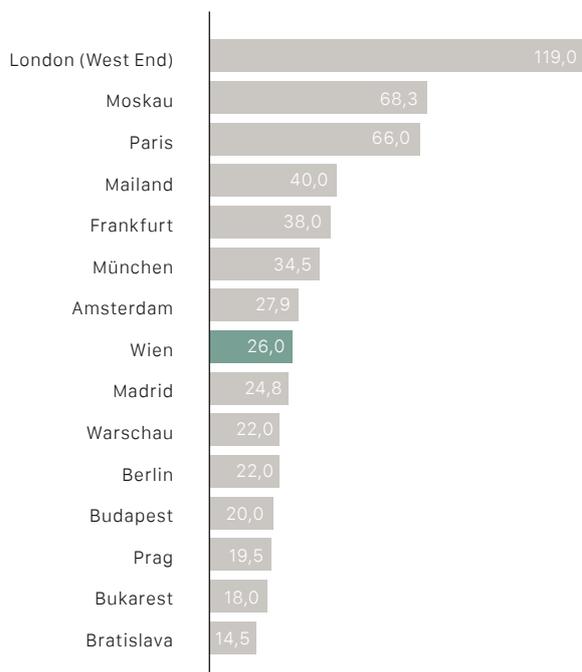
Attraktivität von Immobilien als Veranlagungsform war ungebrochen, insbesondere das Interesse ausländischer Investoren wirkte stimulierend. Das Transaktionsvolumen erreichte € 2,8 Mrd. – ein Plus von 60 % gegenüber 2013. Drei Viertel des investierten Volumens entfielen dabei auf die Bundeshauptstadt – der Wiener Büromarkt zählt nach wie vor zu den stabilsten in Europa. Mit 10,8 Mio. m² per Jahresende 2014 zeigte der Flächenbestand ein konstantes Niveau, die Leerstandsrate konnten bei 6,6 % gehalten werden – dieses Niveau dürfte auch 2015 stabil bleiben. In Top-Lagen in den inneren Bezirken blieben die Spitzenmieten 2015 mit € 25,75 je m² weitgehend konstant, mittlere und durchschnittliche Lagen zeigten eine Aufwärtstendenz, die sich 2015 fortsetzen dürfte.¹⁵

Quellen: BNP Paribas, CBRE, EHL, Jones Lang LaSalle

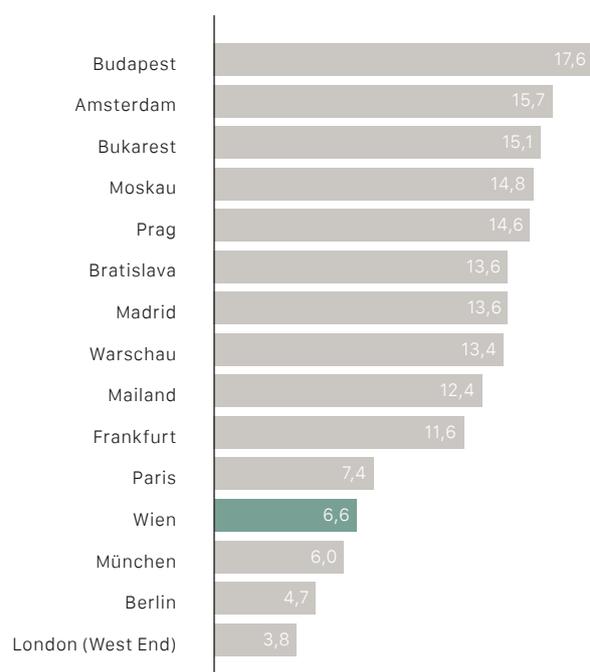
GESCHÄFTSVERLAUF

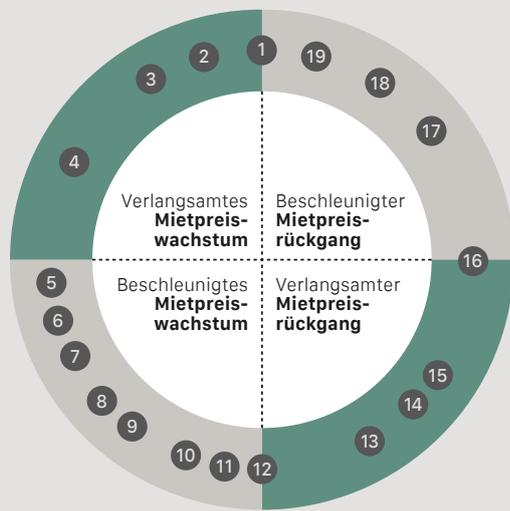
Das Kerngeschäft der PIAG bildet das projektspezifische Immobiliengeschäft. Aufgrund der mehrjährigen Realisierungsdauer unserer Projekte unterliegt der Umsatzausweis der Gewinn- und Verlustrechnung starken abrechnungsbedingten Schwankungen, die die Aussagekraft und die Vergleichbarkeit mit Vorjahren beeinflussen. Um eine möglichst wirklichkeitsgetreue Darstellung unserer Geschäftsentwicklung zu gewährleisten, definieren wir die Jahresgesamtleistung als die für uns maßgebliche Umsatzgröße. Diese betriebswirtschaftliche Kenngröße erfasst analog zu unserem Leistungsspektrum Erlöse aus Immobilienverkäufen, Vermietungsleistungen, Einnahmen aus Hotelbesitz,

SPITZENMIETEN IN EUROPA in €/m² pro Monat*



LEERSTANDSRATEN IN EUROPA in % *





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

ERLÄUTERUNGEN ZUR BÜROIMMOBILIENUHR*

Der Index von Jones Lang LaSalle umfasst insgesamt 24 Städte und visualisiert die Position dieser Märkte in Bezug auf die Spitzenmieten innerhalb eines konventionellen Mietpreiskreislaufs. Sieben europäische Städte erreichten im vierten Quartal 2014 eine Steigerung bei den Spitzenmieten. London lag dabei bedingt durch die Verknappung des Angebotes voran. Aber auch Dublin sowie Stockholm und Luxemburg zeigten wieder eine positive Performance. Zu den Städten mit Mietpreisrückgänge zählte aufgrund der Ukraine Krise vor allem Moskau – die Mietpreise gingen hier alleine im vierten Quartal 2014 um fast ein Fünftel zurück. Die 24 Index-Städte erreichten 2014 insgesamt einen Umsatzanstieg um 5 % gegenüber 2013 und damit das Niveau des fünfjährigen Mittelwertes. In 14 Städten war das Leerstandsvolumen im vierten Quartal 2014 rückläufig, die europaweite Quote blieben konstant knapp unter 10 %.

* Quelle: Jones Lang LaSalle, <http://www.jll.ch/switzerland/de-de/research/40/europ%C3%A4ische-b%C3%BCroimmobilienuhr-q4-2014>

die abgerechneten Planungs- und Bauleistungen eigener Baustellen, Lieferungen und Managementleistungen an Dritte sowie sonstige Nebenerlöse des Facility Managements. Der PIAG-Konzern erzielte 2014 eine Gesamtleistung von € 115,0 Mio. Dieser Wert war auf, den Verkauf des Bürogebäudes „PORR-Tower“ in Wien sowie Wohnungsverkäufe in Deutschland (München und Berlin) und Österreich (Salzburg) (. Ebenso wurden Bestandsimmobilien und unbebaute Grundstücke in Österreich verkauft. Leistungen aus Hotelbetrieb und Gesundheitseinrichtungen komplettieren die Gesamtleistung.

UMSATZENTWICKLUNG DES KONZERNS NACH OPERATIVEN GESCHÄFTSFELDERN

Die Geschäftsfelder (Segmente) der PIAG sind zweistufig: Die primäre Segmentierung unterteilt die Geschäftstätig-

keit in die Segmente „Österreich“, „Deutschland“ und „Polen“, welche die Kernmärkte des Konzerns darstellten. Im Segment „Others“ sind alle anderen Länder zusammengefasst, in der die Gesellschaft tätig waren. Darunter fielen unter anderem die Tschechische Republik, die Niederlande und Frankreich. Die sekundäre Segmentierung unterscheidet die Geschäftstätigkeit nach den Assetklassen „Office“, „Hotel“, „Residential“, „Others“ (hier wird die Tätigkeit für Gewerbe-, Handel-, Logistik- und Freizeitimmobilien zusammengefasst), „Services“ (für Dienstleistungen im Rahmen von Generalunternehmer-Aufträgen, Planungsaufträgen oder Facilitymanagement-Aufträgen) sowie „Administration“ für Overhead-Kosten des Konzerns.

Die Gesamtleistung des Geschäftsfeldes „Österreich“ betrug € 92,3 Mio. Der Verkauf des PORR-Towers in Wien sowie die Verkäufe einer Vielzahl von bebauten und unbebauten Bestandsimmobilien und der Verkauf von Wohnungen in Salzburg führten zu dieser Leistung. Die Gesamtleistung

des Geschäftsfeldes „Deutschland“ umfasste € 13,9 Mio. Darin enthalten waren die Hoteleinnahmen deutscher Hotels sowie die Bauleistung für das Hotel Holiday Inn in Frankfurt. Die Gesamtleistung des Segments „Polen“ umfasste einen Wert von € 5,9 Mio. Die Gesamtleistung umfasste die Einnahmen aus Hotelbetrieb sowie die Mieteinnahmen aus dem polnischen Immobilienbesitz.

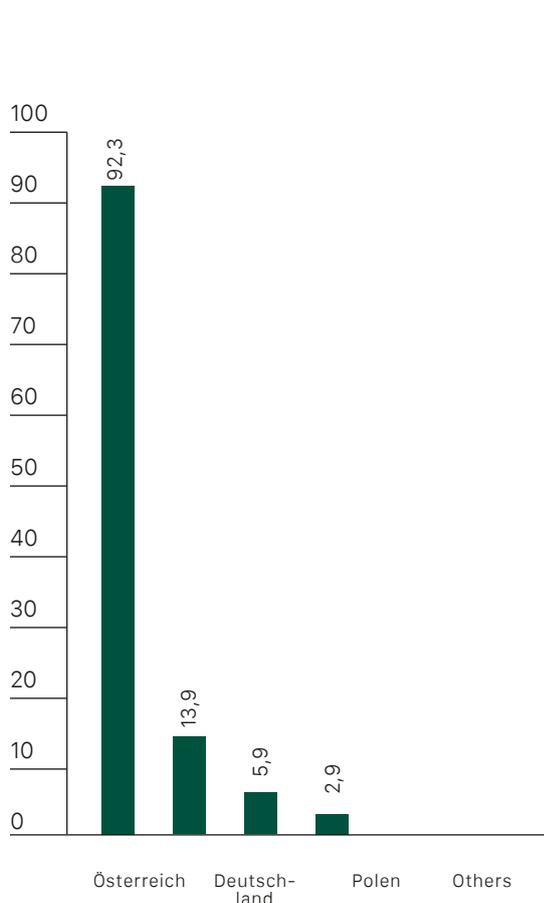
Das primäre Segment „Others“ zeigte die Leistung der Sonstigen Märkte mit einem Wert von € 2,9 Mio. Darin enthalten waren vor allem die Hoteleinnahmen der französischen Hotels beim Euro-Disney-Park sowie des Hotels Crown Plaza in Amsterdam. Die Assetklasse „Residential“ mit einer Gesamtleistung von € 17,9 Mio. setzte sich aus Wohnungsverkäufen in Salzburg zusammen. Unter der Assetklasse „Others“ mit einem Wert von € 10,2 Mio. war die Ge-

schäftstätigkeit unserer Gewerbe-, Handels-, Logistik- und Freizeitimmobilien zusammengefasst. Im Jahr 2014 waren in dieser Assetklasse auch die Verkäufe von Bestandsimmobilien der Gesellschaft enthalten, da diese als Paket verkauft wurden und unterschiedliche Nutzungen aufwiesen. „Services“ in der Höhe von € 11,4 Mio. umfasste die Leistungen aus dem Generalunternehmer-Vertrag für das Hotel Holiday Inn in Frankfurt sowie Planungs- und Facility-Management-Leistungen. Die Gesamtleistung der Assetklasse „Administration“ in der Höhe von € 15,7 Mio. war auf die Verrechnung von Managementleistungen zurückzuführen.

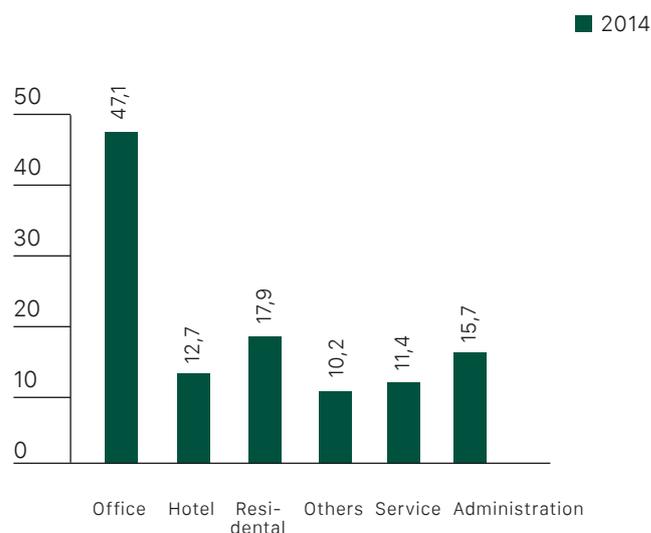
In der sekundären Segmentierung ergab sich der höchste Wert in der Assetklasse „Office“ mit € 47,1 Mio., vor allem durch den Verkauf des PORR-Towers in Wien. Die Assetklasse „Hotel“ zeigte eine Gesamtleistung von € 12,7 Mio.

JAHRESGESAMTLEISTUNG NACH REGIONEN in € Mio.

Konzernlagebericht



JAHRESGESAMTLEISTUNG NACH ASSETKLASSEN in € Mio.



FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

GESCHÄFTSERGEBNIS UND ERTRAGSLAGE

Die in der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichten 2014 einen Wert von € 85,6 Mio.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen des Jahres 2014 betrug € 2,1 Mio. und beinhaltete die in den anteiligen Jahresergebnissen enthaltenen fair value Anpassungen von Finanzimmobilien. Die Sonstigen betrieblichen Erträge in der Höhe von € 5,8 Mio. zeigen im Wesentlichen die Erlöse aus Weiterverrechnungen. Die Aufwendungen für Material und bezogene Herstel-

lungsleistungen betragen, vor allem aufgrund projektbedingter Bauleistungen, € 59,4 Mio. Die durchschnittliche Mitarbeiterzahl aller im Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften betrug 664. Der Personalaufwand betrug rund € 4,3 Mio. Die Position Sonstige betriebliche Aufwendungen, die im Wesentlichen Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten, Sonstige Fremdleistungen, Abgaben und Gebühren und Rechts- und Beratungskosten umfasste, lag bei € 21,6 Mio. Das EBITDA lag aufgrund von Projekt- und Wohnungsverkäufen in Österreich bei € 13,4 Mio. Der Finanzertrag belief sich auf € 2,0 Mio. Der Finanzierungsaufwand betrug € -5,2 Mio.

Das EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern) lag bei € 9,7 Mio. Vor Abzug des Ergebnisanteils fremder Gesellschafter belief sich der Jahresüberschuss 2014 auf € 9,1 Mio. Das Ergebnis je Aktie betrug € 11,02.

IN € MIO.

| | 2014 |
|--------------------------|-------|
| Jahresgesamtleistung | 115,0 |
| Umsatzerlöse | 85,6 |
| EBT | 9,7 |
| Jahresüberschuss | 9,1 |
| Ergebnis je Aktie (in €) | 11,02 |

Die Gesamtkapitalrentabilität 2014 betrug 1,3 %. Die Eigenkapitalrentabilität unter Berücksichtigung von Genussrechts- und Hybridkapital errechnete sich mit 3,4 % und die Eigenmittelquote per 31.12.2014 betrug 24,6 %.

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Bilanzsumme 2014 betrug € 1.077,4 Mio. Auf der Aktivseite bildeten die langfristigen Vermögenswerte mit einem Anteil von 67,4 % den Schwerpunkt der Bilanzsumme und beliefen sich per Jahresende 2014 auf € 726,6 Mio. Das Sachanlagevermögen betrug € 37,6 Mio. Die Finanzimmobilien stellten per 31.12.2014 einen Wert von € 423,1 Mio. dar. Die Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen betragen € 129,0 Mio. Der Wert der Projektfinanzierung betrug € 96,3 Mio., während die übrigen Finanzanlagen mit € 11,3 Mio. und die finanziellen Vermögenswerte mit € 10,6 Mio. bilanziert wurden.

Die Vorräte betragen vor allem durch Wohnbauprojekte in Österreich, der Tschechischen Republik und Deutschland sowie den Ankauf von Liegenschaften in München und Berlin € 188,5 Mio. Die Forderungen aus Lieferungen und Leis-

tungen erreichten 2014 € 30,4 Mio. Die liquiden Mittel wurden mit € 44,3 Mio. bilanziert. Die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte betragen 2014 € 37,5 Mio., die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte, bei denen ein zeitnaher Verkauf geplant ist, lagen per 31.12.2014 bei € 46,5 Mio. Die kurzfristigen Vermögenswerte umfassten in Summe € 350,8 Mio.

Das Eigenkapital betrug zum Bilanzstichtag rund € 265,3 Mio. Die Eigenkapitalquote lag bei 24,6 %.

Die langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten Anleihen in Höhe von € 222,8 Mio. und Finanzverbindlichkeiten in Höhe von € 291,8 Mio. Die langfristigen Verbindlichkeiten bilanzierten in Summe insgesamt € 561,3 Mio.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten betragen € 250,8 Mio. und setzen sich aus im Geschäftsjahr 2015 fällige Anleihen (€ 48,5 Mio.), kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (€ 52,4 Mio.), Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung (€ 50,0 Mio.), sonstigen kurzfristige Verbindlichkeiten (€ 89,0 Mio.) sowie übrigen Verbindlichkeiten und Steuerschulden, zusammen.

Die liquiden Mittel per 31.12.2014 betragen € 44,3 Mio.
Durch das aktuell stabile Zinsniveau sind aus derzeitiger

Sicht keine Auswirkungen auf eine Änderung von Kreditkon-
ditionen zu erwarten.

BILANZSTRUKTUR

| IN % | 2014 |
|--------------------------------|----------------|
| Kurzfristige Vermögenswerte | 32,6 |
| Langfristige Vermögenswerte | 67,4 |
| davon Finanzimmobilien | 39,3 |
| Eigenkapital | 24,6 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | 52,1 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | 23,3 |
| Bilanzsumme in € Mio. | 1.077,4 |

NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

UMWELTBELANGE

Umweltschutz ist ein wesentlicher Bestandteil unserer Lebensbedingungen. Bei unseren Projekten sind wir daher stets bemüht, umweltschonend zu planen und zu bauen. Durch die bewusste Verwendung von energieoptimierenden Baustoffen und durch energiesparende Bewirtschaftungskonzepte unserer Objekte leisten wir unseren Beitrag zum Umweltschutz.

Im Jahr 2014 waren von den 664 Mitarbeitern 53 gewerbliche Mitarbeiter und 611 Mitarbeiter in einem Angestelltenverhältnis. Die 116 Mitarbeiter in Österreich waren ausschließlich Angestellte.

Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen bieten wir vor allem in den Bereichen Planung und Projektentwicklung, Betriebswirtschaft und Recht sowie durch Sprachkurse und Seminare zur Persönlichkeitsentwicklung an. Dabei nehmen wir Rücksicht auf die individuellen Bedürfnisse unserer Mitarbeiter und auf die Anforderungen des Marktes.

ARBEITNEHMERBELANGE

Die Mitarbeiterstruktur per 31.12.2014 zeigte, dass rd. 83 % unserer Mitarbeiter im Ausland beschäftigt waren.

Da der PIAG Immobilien AG Konzern geografisch breit positioniert ist, kommt es auch immer wieder zu einer internationalen Verflechtung des Personaleinsatzes. Der daraus resultierende Wissenstransfer ist ein weiterer wichtiger praktischer Faktor in einer umfassenden Mitarbeiterentwicklung.

MITARBEITERSTRUKTUR

| | 2014 |
|--|------------|
| Angestellte und gewerbliche MitarbeiterInnen (vollkonsolidierte Gesellschaften) | |
| Inland | 116 |
| Ausland | 548 |
| MitarbeiterInnen gesamt (Durchschnitt) | 664 |
| davon HotelmitarbeiterInnen | 332 |

ZWEIGNIEDERLASSUNGEN

Der PIAG Konzern hat folgende im Firmenbuch eingetragene Zweigniederlassungen:

- **Zweigniederlassung Oberösterreich**
Pummererstraße 17, 4020 Linz
- **Zweigniederlassung Tirol**
Porr-Straße 1, 6175 Kematen in Tirol
- **Zweigniederlassung Steiermark**
Thalerhofstraße 88, 8141 Unterpremstätten

ZWEIGNIEDERLASSUNGEN DEUTSCHLAND:

STRAUSS & PARTNER Development GmbH

Storkower Straße 113, 10407 Berlin

STRAUSS & PARTNER Development GmbH

Landstraße 523, 60386 Frankfurt

STRAUSS & PARTNER Development GmbH

Fürstenrieder Straße 285, 81377 München

ZWEIGNIEDERLASSUNG KROATIEN

STRAUSS & PARTNER Development GmbH

Radnicka cesta 80, 10430 Zagreb-Samobor

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 15.1.2015 wurde auf Basis des Verschmelzungsvertrags vom 28.11.2014 beschlossen, die PIAG Immobilien AG als übertragende Gesellschaft auf die UBM AG, Wien, als übernehmende Gesellschaft rückwirkend zum Stichtag 1. Juli 2014 zu verschmelzen, wobei durch die Verschmelzung der PIAG mit der UBM AG das Vermögen der PIAG im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die UBM AG überging und die PIAG ohne Liquidation erloschen ist.

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

Weiters wurde vorbehaltlich der zu fassenden Organbeschlüsse Herr Dipl.-Ing. Claus Stadler als Vorstand designiert.

Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens

VORAUSSICHTLICHE ENTWICK- LUNG DER WIRTSCHAFT: AUSBLICK 2015

WELTWIRTSCHAFT

Die Weltwirtschaft wird 2015 voraussichtlich um rund 3,5 % zulegen und damit ein Wachstum wie im Vorjahr erreichen. Die hohe Ölproduktion drückt weiterhin die Energiepreise und wirkt damit belebend. In den USA gewinnt die Konjunktur weiter an Fahrt. Das Bruttoinlandsprodukt wird heuer um rund 3,2 % zulegen. Weniger positiv ist hingegen die Entwicklung in China: Das Wachstum fiel in den ersten Monaten geringer aus als erwartet, das schürt Ängste vor einem Abschwung. Auch die Wirtschaft in Japan entwickelt sich verhalten – für 2015 wird ein schmales Wachstum von 1,3 % erwartet.¹⁶

EUROPA

Die Konjunktorentwicklung in Europa liegt weiterhin deutlich hinter jener in den USA. Positiv wirken sich die Euro-Abwertung und der Einbruch bei den Ölpreisen aus, wodurch die Energiekosten deutlich günstiger werden. Die Situation in Russland steht dem entgegen, auch wenn die Bedeutung für den Export in der Euro-Zone nicht sehr hoch ist. In der gesamten EU wird heuer ein Wachstum von 1,7 % erreicht. Die Euro-Zone liegt mit 1,3 % etwas dahinter. Erstmals seit 2007 werden in diesem Jahr alle EU-Länder wieder ein Wachstum verzeichnen. Die Bandbreite reicht hier von 0,2 % in Kroatien bis zu 3,5 % in Irland – die Entwicklung ist wiederum sehr unterschiedlich.

Die Inflation wird in der EU 2015 mit 0,2 % sehr niedrig bleiben, was auch durch die niedrigen Ölpreise bedingt ist. In der Euro-Zone wird es sogar eine leichte Deflation geben. Die Investitionen sind nach wie vor schwach und die Arbeitslosigkeit hoch, die Beschäftigung nimmt nun jedoch etwas zu. Die Arbeitslosenquote sollte sich 2015 in der EU auf 9,8 % und im Euro-Raum auf 11,2 % leicht reduzieren.

Insgesamt sehen Experten die weitere Wirtschaftsentwicklung unsicher. Geopolitische Spannungen, eine anhaltend niedrige Inflation, die erhöhte Volatilität an den

Finanzmärkten und unterschiedliche Strategien in der Fiskalpolitik könnten sich nachteilig auf die Konjunkturperspektiven auswirken.¹⁷

Bei der Defizitquote sollte es eine rückläufige Entwicklung geben, 2015 wird in der gesamten EU ein Absinken auf 2,6 % erwartet. Deutschland, Europas größte Volkswirtschaft, wird so wie bereits im letzten Jahr einen Haushaltsüberschuss erreichen. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt wird 2015 um rund 1,5 % wachsen. Der schwache Euro nützt dem Export und niedrige Zinsen kurbeln die Bautätigkeit an. Deutschland erreicht mit 4,9 % darüber hinaus die niedrigste Quote bei der Arbeitslosigkeit. Auch in Großbritannien entwickelt sich die Konjunktur dank des Konsums mit einem erwarteten Plus von 2,6 % robust.¹⁸

ÖSTERREICH

Die Konjunkturaussichten für Österreich sind in diesem Jahr verhalten. Das erwartete Wachstum wurde zuletzt auf 0,8 % des BIP reduziert. Österreich zählt damit zu den Schlusslichtern in der EU. Die österreichische Wirtschaft ist durch eine Unterauslastung gekennzeichnet und die Bautätigkeit entwickelt sich verhalten. Ein Faktor ist die schwächelnde Konjunktur in der Euro-Zone – diese Länder sind das Ziel von 40 % der österreichischen Ausfuhren. Der schwache Euro und der niedrige Ölpreis können dies nur zum Teil ausgleichen. Durch die geringen Energiekosten bleibt auch die Inflation auf niedrigem 1,1 %. Die Beschäftigung wächst durch zusätzliche Arbeitskräfte aus dem Ausland und durch einen Anstieg der Frauenerwerbsarbeit. Die Arbeitslosenquote wird 2015 leicht steigen und einen Wert von 5,2 % nach der Eurostat-Methode erreichen. Positiv entwickelt sich das Budgetdefizit: Es wird sich 2015 auf 2 % des BIP reduzieren. Ein ausgeglichener Haushalt ist jedoch nicht in Sicht.¹⁹

ZENTRAL- UND OSTEUROPA

Das Wirtschaftswachstum der neuen Mitgliedstaaten lässt weiterhin die EU 28 hinter sich. Der Vorsprung wird sich 2015 auf rund 1,1 Prozentpunkte belaufen. Durch die robuste Binnennachfrage in vielen Ländern macht sich die verhaltene Entwicklung in der Euro-Zone nur unwesentlich

bemerkbar. Die Konjunktur wird sich in den meisten Ländern weiter beschleunigen, nur in Ungarn und Slowenien wird ein Nachlassen des Wachstums erwartet. Polen wird das hohe Wirtschaftswachstum mit einem Plus von 3,2 % halten. Beim Geschäftsklima ist die aktuelle Einschätzung in Zentral- und Osteuropa verhalten, bei den zukünftigen Geschäftserwartungen zeigen sich zwei Drittel der Märkte optimistisch. In Russland sind die Indikatoren hingegen auf Sinkflug, Interventionen des Staates können die rückläufigen Investitionen von privater Seite und aus dem Ausland nicht ausgleichen. Für den Energieexporteur Russland sind darüber hinaus die sinkenden Ölpreise nachteilig. Auch die Ukraine leidet unter einem deutlichen Einbruch. Der Konflikt zwischen Russland und der Ukraine wirkt sich sehr unterschiedlich auf die europäischen Staaten aus, am stärksten sind die baltischen Länder aufgrund engerer wirtschaftlicher Verflechtungen tangiert.²⁰

WIENER IMMOBILIENMARKT

Das Interesse internationaler Immobilieninvestoren, gerade aus Deutschland, aber auch aus dem Mittleren und dem Fernen Osten wird auch 2015 hoch bleiben. Vor dem Hintergrund niedriger Zinsen ist viel Liquidität vorhanden – Immobilien in Wien sind gerade für institutionelle Anleger ein interessantes Investment. Das Veranlagungsrisiko ist aufgrund der geringen Schwankungen bei den Mieten deutlich geringer als auf vielen anderen Märkten in Europa. Am Wiener Büromarkt werden 2015 mit rund 130.000 m² etwas mehr Neuflächen erwartet, ein großer Teil davon ist schon vorvermietet. Auch die Vermietungsleistung wird mit 230.000 m² in diesem Jahr leicht steigen. Erstbezugsflächen in Flachbauten sind im Vergleich zu Bürotürmen dabei deutlich beliebter. Die Leerstandsrate zeigt eine leicht fallende Tendenz.²¹

Quellen: Bank Austria, CBRE, Europäische Kommission, IWF, OeKB, OeNB, Raiffeisen, wiiw, WIFO

FUSSNOTEN:

- 1 <http://www.iv-net.at/b3464>
- 2 <http://www.zeit.de/politik/ausland/2015-03/china-senkt-wachstumsziel>
- 3 Eurostat, <http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=de&pcode=tec00115&plugin=1>
- 4 Semper Constantia, Markteinschätzung Q1/2015
- 5 Raiffeisen Bank International, Raiffeisen Schauplatz Osteuropa
- 6 Euroconstruct, Country report 2014
- 7 Euroconstruct, Country report 2014
- 8 Wirtschaftsforschungsinstitut (WIFO), Konjunkturbericht Februar 2015
- 9 <http://www.jill.com/gmp>
- 10 http://www.realestate.bnpparibas.com/bnppre/en/market-research/overview/2014-second-best-year-after-2007-p_1622430.html
<http://wirtschaft-online.bankaustria.at/#Artikel/oesterreichischer-immobilienmarkt-zuviel-liquiditaet-im-markt>
<http://www.jill.com/research/130/hio-2015>
<http://www.jill.com/gmp>
http://www.realestate.bnpparibas.com/bnppre/en/market-research/overview/2014-second-best-year-after-2007-p_1622430.html
<http://www.jill.com/research/136/jll-city-momentum-index-2015> <https://researchgateway.cbre.com/PublicationListing.aspx?PUBID=6e0d802a-c164-48fd-acb3-1057547a0312>

- 11 http://www.realestate.bnpparibas.de/bnppre/de/research/suchmaschine-research-cfo4_15951.html?endYear=&beginMonth=&text=&myDate=&endDay=&searchResearch=true&dateType=pdate&cids=p_1626159&wrkspc=cfo4_15509&types=ReCoResearch&dateSince_unit=267840000&dateSince_user=18&rebonds=true&dateSince=558
<http://www.jill.de/germany/de-de/research/437/investmentmarktueberblick-4-quantal-2014>
<http://www.jill.de/germany/de-de/research/539/victor-q4-2014>
<http://www.jill.com/gmp/>
- 12 http://www.realestate.bnpparibas.com/bnppre/en/market-research/poland/polish-research-p_1595637.html
<http://www.officefinder.sk/report-cee-investment-market-pulse-2014.html>
<https://researchgateway.cbre.com/PublicationListing.aspx?PUBID=6e0d802a-c164-48fd-acb3-1057547a0312>
<http://immobilien.diepresse.com/home/investment/4637346/Rekordwert-bei-ImmInvestitionen-2014-in-Osterreich->
- 13 <http://immobilien.diepresse.com/home/investment/4637346/Rekordwert-bei-ImmInvestitionen-2014-in-Osterreich->
<http://derstandard.at/2000006396511/Investitionen-kratzen-an-Drei-Milliarden-Marke>
- 14 <http://wirtschaft-online.bankaustria.at/#Artikel/rekordverdaechtig-2014-war-ausgezeichnetes-jahr-fuer-immobilien-investments>
<http://immobilien.diepresse.com/home/investment/4637346/Rekordwert-bei-ImmInvestitionen-2014-in-Osterreich->
http://www.cbre.at/at_de/research/vienna_reports
<http://www.ehl.at/de/marktberichte#berichtbestellen>
- 15 http://www.cbre.at/at_de/research/vienna_reports
<http://www.ehl.at/de/marktberichte#berichtbestellen>
- 16 Weltweite Konjunktur: IWF; <http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2015/update/01/>
http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_winter_forecast_en.htm
<http://derstandard.at/2000011452221/OECD-warnt-vor-Dauer-Konjunkturschwaeche>
<http://de.reuters.com/article/economicsNews/idDEKBN0M70JT20150311>
https://banking.raiffeisen.at/web/publicbg/telettraderdetails?wsrp_ttroute=%2FRaiffeisenRelaunch_Staging%2Fnews%2Fdetails%2F28295906
- 17 http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_winter_forecast_en.htm
<http://oenb.at/Publikationen/Volkswirtschaft/Konjunktur-aktuell/2015/Konjunktur-aktuell---Jaenner-2015.html>
<http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2015/update/01/>
<http://www.welt.de/wirtschaft/article137140312/Euro-Zone-rutscht-2015-in-die-Deflation.html>
<http://www.format.at/wirtschaft/oesterreich/eu-prognose-wachstum-oesterreich-eu-deflation-5487196>
- 18 <http://oenb.at/Publikationen/Volkswirtschaft/Konjunktur-aktuell/2015/Konjunktur-aktuell---Jaenner-2015.html>
http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_winter_forecast_en.htm
<http://www.handelsblatt.com/politik/konjunktur/nachrichten/bip-wachstum-dihk-hebt-prognose-fuer-2015-kraeftig-an/11356700.html>
- 19 http://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/main.jart?contentid=1298017551022&publikation_id=57834&detail-view=yes
http://www.wifo.ac.at/publikationen/presennotizen?detail-view=yes&publikation_id=50925
<http://www.bankaustria.at/mediathek-wirtschaftsanalysen-und-studien-oesterreich-konjunkturueberblick.jsp>
<http://derstandard.at/2000011314262/Wachstum-fuer-Osterreich-ver-schlechert-sich-klar>
<http://derstandard.at/2000012669840/Wifo-Keine-Belebung-der-Wirtschaft-in-Sicht>
- 20 Zahlen: wiiw;
<http://wiiw.ac.at/new-wiiw-forecast-for-central-east-and-southeast-europe-countries-on-thin-ice-n-62.html> http://www.rbinternational.com/eBusiness/01_template1/826124957350877869-826100030434411352-832392146735979484-NA-1-NA.htm
<http://www.boerse-express.com/pages/1530855>
http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_winter_forecast_en.htm
- 21 <http://derstandard.at/2000012596442/Rekorde-am-Investmentmarkt-Tief-am-Buromarkt>
<http://derstandard.at/2000012407599/Immobilienverkaeufe-legten-wieder-stark-zu>
<http://www.immobilien-magazin.at/artikel/starkes-investment-schwache-mietnachfrage/2015.3231/>
http://www.cbre.at/at_de/research/vienna_reports

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS: AUSBLICK 2015

Die voraussichtliche Entwicklung der PIAG Immobilien AG ist nach der Verschmelzung mit der UBM Realitätenentwicklung AG als Muttergesellschaft des UBM Konzern maßgeblich von der Entwicklung ihrer Beteiligungen und somit des UBM Konzern abhängig. In der Folge wird daher auf die voraussichtliche Entwicklung des UBM Konzerns eingegangen.

UNTERNEHMENSSTRATEGIE

Die Unternehmensstrategie des Konzerns ist wie folgt:

- Ausbau der Marktpräsenz und des Marktanteils in den dynamischen städtischen Bereichen der Heimmärkte Österreich, Deutschland und Polen durch Expansion in neue lokale Märkte unter Nutzung der bestehenden Marktpräsenz und des positiven Marktausblicks;
- Verfolgung von Projekten in den urbanen Bereichen in Europa außerhalb der Heimmärkte auf einer opportunistischen Basis unter Anwendung eines fokussierten „Folge Deinem Kunden“ Ansatz; und
- Konzentration auf die zentralen Anlageklassen Wohnen, Hotel und Büro.

Das Management strebt an, diese Ziele durch Umsetzung nachstehender strategischer Maßnahmen zu erreichen:

Konzentration auf die Heimmärkte

Die UBM Gruppe möchte den Fokus auf den Kern der urbanen Gebiete in den Heimmärkten Österreich, Deutschland und Polen verstärken. Das Management geht davon aus, dass diese gute makroökonomische Grundlagen, einen fundierten Ausblick für eine starke Nachfrage nach Projektentwicklungen und ein stabiles finanzielles Umfeld bieten.

Fokus auf zentrale Anlageklassen

Auf Grundlage einer Analyse der Nachfrage in den Heimmärkten strebt das Management eine Fokussierung an auf:

- Wohnimmobilien in den mittleren und oberen Preissegmenten;
- Hotelimmobilien der 3 bis 5 Sterne Kategorien sowie betreute Appartements und Herbergen; sowie
- Büroimmobilien in „CBD“ (Central Business District) Lagen und in Business-Parks mit guter Infrastrukturbindung, beispielsweise in der Nähe von Flughäfen.

Synergien aus der Verschmelzung

Im Anschluss an die Durchführung der Verschmelzung zwischen der PIAG Immobilien AG und der UBM Realitätenentwicklung AG strebt das Management einerseits die Nutzung der erweiterten Ressourcen zum Ausbau der Geschäftstätigkeit sowie, andererseits, die Hebung von Kosten- und Produktivitätspotenzialen an.

Die vorhanden Stärken und Expertisen sowohl von UBM als auch Strauss & Partner sollen zusammengeführt und im ganzen Konzern über die gesamte Wertschöpfungskette verfügbar gemacht werden. Etwa können so zuvor von Strauss & Partner extern vergebene Dienstleistungen in der Planung oder im Projektmanagement nun unter Nutzung der Expertise und der Kapazitäten der UBM intern abgewickelt werden. Darüber hinaus kann beispielsweise auf Grundlage der unterschiedlichen regionalen Präsenzen die vorhandene lokale Expertise um einen Ort auch für neue Projekte in einer Anlageklasse zu nutzen, die an diesem Ort noch nicht umgesetzt wurde. Schließlich sollen operative Überschneidungen eliminiert und Prozesse zusammengeführt werden.

Verkauf fertiger Immobilien

Der Konzern hielt in der Vergangenheit fertig entwickelte Liegenschaften teilweise auch über längere Zeiträume, bevor diese veräußert wurden. Dadurch sammelte sich ein Bestand an Immobilien an, deren Entwicklung abgeschlossen ist. Der Konzern strebt an, diesen Bestand substanziell abzubauen und bis zu 40 Immobilien bestimmt, die veräußert werden sollen. Darüber hinaus soll auch die Beteiligung an der ungarischen M6-Autobahn veräußert werden. Der Konzern strebt an, aus diesen Veräußerungen einen Nettozufluss (nach Kosten, Steuern und der Rückführung von projektspezifischen Finanzierungen) von bis zu € 250 Mio. innerhalb eines Zeitraums von 18 Monaten ab dem 4. Quartal 2014 zu erzielen. Mit diesen Veräußerungen sollen die Effizienz der Kapitalisierung, Erlöse und Cashflows verbessert werden.

Verbesserung der Kapitaleffizienz

In der Zukunft strebt der Konzern eine schnellere Veräußerung von Immobilien an. Dazu sollen selektiv auch „forward sales“ abgeschlossen werden, wo der spätere Verkauf einer Immobilienentwicklung bereits in der Anfangsphase der Entwicklung vertraglich fixiert wird. Weiters sollen Projekte verstärkt in Partnerschaften realisiert werden, welche nur zu einer at-Equity Konsolidierung des Projekts führen. Der Konzern strebt an, durch diese Verbesserungen der Kapitaleffizienz die Nettoverschuldung mittelfristig um bis zu € 250 Mio. zu reduzieren.

WESENTLICHE RISIKEN UND UNGEWISSEITEN

RISIKOMANAGEMENTZIELE UND -METHODEN

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

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

MARKTEINTRITTSRISIKO

Die PIAG kennt dank ihrer jahrelangen Erfahrung die Funktionsweisen und Besonderheiten der Immobilienmärkte Zentral- und Osteuropas. Jedem Expansionsschritt geht eine detaillierte Markt- und Risikoanalyse des jeweiligen Landes voraus. Diese Expertisen erfassen den mikro- und makroökonomischen Entwicklungsstand der Region bzw. des jeweiligen Immobilienmarktes. Ausschlaggebend für die Realisierung eines Projektes sind aber vor allem seine individuellen Einflussfaktoren. Hierfür gilt es, die Marktentwicklung treffend zu prognostizieren und potenzielle Mieter bereits im Vorfeld ausfindig zu machen. Vorgaben über einen erforderlichen Mindestverwertungsgrad erhöhen die Sicherheit für die Investition in ein Projekt. Die breite geo-

grafische und sektorale Streuung des PIAG-Konzerns bringt mit sich, dass der Eintritt in neue Märkte durch das solide Fundament des bestehenden Immobilienportfolios abgesichert ist.

Nachfolgend werden die wesentlichsten uns bekannten Risiken aufgelistet, die einen nachhaltigen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können.

BESTEHENDE RISIKEN

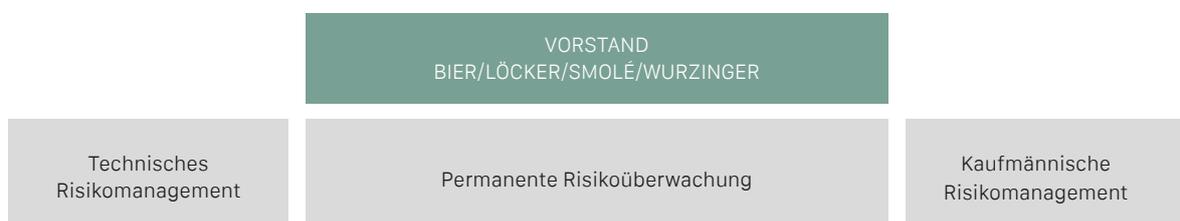
Preisänderungsrisiko

Das Preisänderungsrisiko umfasst im Wesentlichen Schwankungen des Marktzinssatzes und der Marktpreise sowie Änderungen der Wechselkurse. Da unsere Mieteinnahmen nicht nur indexgebunden sind, sondern unsere Mietverträge ausländischer Objekte (die nahezu ausschließlich mit internationalen Konzernen abgeschlossen werden) zudem auf Hartwährungsverträgen basieren, kann PIAG durch Währungsabwertungen in CEE hier einem erhöhten Risiko ausgesetzt sein.

Um dieses Risiko zu minimieren, wurde bereits und wird weiterhin verstärkt dazu übergegangen, Verträge in den jeweils korrespondierenden Landeswährungen abzuschließen.

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

Vor allem die Immobilienmärkte, die neben gesamtwirtschaftlichen Faktoren auch von der jeweiligen Angebotsituation geprägt ist, sind in ihrer Nachfrageentwicklung einer starken Zyklizität unterworfen. Dank unserer breiten sektoralen wie auch geografischen Diversifikation können wir regionale Marktschwankungen aber optimal ausgleichen und unser Engagement flexibel verlagern. Die Möglichkeit,



zwischen Verkauf und Vermietung unserer Objekte zu wählen, erlaubt uns darüber hinaus, einen flexiblen Ausgleich für temporär ungünstige Marktlagen zu schaffen.

Ausfallsrisiko

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

Liquiditätsrisiko

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

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

Durch die aktuelle wirtschaftliche Lage wird dem Liquiditätsrisiko ein neuer Aspekt beigefügt, da auf Seiten der Banken mangelnde Finanzierungsbereitschaft zu beobachten ist und sich somit negative Auswirkungen auf die Liquidität ergeben könnten.

Zinsrisiko

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

Personalrisiko

Der Wettbewerb um qualifiziertes Personal kann die effektive Geschäftsabwicklung beeinträchtigen. Der zukünftige Erfolg hängt daher davon ab, unsere Mitarbeiter dauerhaft an das Unternehmen zu binden sowie hochqualifiziertes Personal und Kompetenzträger zu finden. Wir sind uns dieses Risikos bewusst und setzen auf mit unserer Geschäftstätigkeit

abgestimmte institutionalisierte Nachwuchsqualifizierungs-, Aus- und Weiterbildungsprogramme, um vorausschauend steuern zu können.

Beteiligungsrisiko

Unter Beteiligungsrisiko wird das Risiko von Marktwertschwankungen von Beteiligungen der PIAG Immobilien AG verstanden. Bei den Konzerngesellschaften werden die relevanten Risikoarten (zum Beispiel Markt- oder Kreditrisiken) direkt auf Einzelinstitutsebene erfasst.

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

Kreditrisiko

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

IT-Risiko

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

Länderrisiko

Unsere Strategie, durch die Entwicklung von Projekten neue Märkte zu erschließen, hat zur Konsequenz, dass wir bewusst angemessene und überschaubare Länder- und Marktrisiken eingehen. Das trifft gegenwärtig vor allem auf unsere Aktivitäten in Schwellenländern zu. Unser allgemeines Risikomanagement beobachtet und prüft die jeweiligen

rechtlichen und politischen Rahmenbedingungen. Wird die Wirtschaftlichkeit einer Investition untersucht, ist die Bewertung des Länderrisikos ein wichtiger Faktor.

Wertminderungsrisiko

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

Internes Kontrollsystem

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

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

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

Durch diese Maßnahmen soll sichergestellt werden, dass das Unternehmensvermögen bewahrt wird und das Management durch ein effektives und zuverlässiges Berichtswesen unterstützt wird. Dazu wurden in der PIAG-Gruppe die notwendigen Vorkehrungen getroffen, sodass einerseits

gesetzliche, aber auch interne Richtlinien eingehalten und andererseits mögliche Schwachstellen in betrieblichen und organisatorischen Abläufen erkannt und korrigiert werden können.

Relevante Anforderungen zur Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung werden in konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften festgehalten und kommuniziert. Durch klare Funktionstrennungen und Kontrollmaßnahmen wie Plausibilitätsprüfungen, regelmäßige Kontrollaktivitäten auf diversen Berichtsebenen und das Vier-Augen-Prinzip wird eine verlässliche und korrekte Rechnungslegung sichergestellt. Dieses systematische Kontrollmanagement stellt sicher, dass die Rechnungslegung der PIAG Immobilien AG-Gruppe in Einklang mit den nationalen und internationalen Rechnungslegungsstandards sowie internen Richtlinien steht.

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

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

Sonstige Risiken

Wegen einer Zahlung an ein Unternehmen des Herrn Ing. Meischberger gibt es Anschuldigungen gegen zwei Vorstände.

Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Forschung und Entwicklung.

Offenlegung

gem. § 243a UGB per 31.12.2014

- 1 Das Grundkapital setzt sich zum 31.12.2014 aus 14.617.500 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktien zusammen, von denen jede am Grundkapital von € 14.617.500,00 im gleichen Umfang beteiligt ist. Zum Bilanzstichtag befinden sich sämtliche 14.617.500 Aktien im Umlauf, davon sind 14.547.500 Stück nennbetragslose Stückaktien und 70.000 Stück nennbetragslose Stückaktien Kategorie B mit einem Dividendenvorzug, welche von der Gesellschaft als eigene Aktien gehalten werden. Alle Aktien haben die gleichen Rechte und Pflichten. Die Inhaber von Aktien der Kategorie B erhalten aus dem Bilanzgewinn jeweils eine Dividende in der Höhe von zumindest 1 % (ein Prozent) des anteiligen Betrags des auf die Aktien der Kategorie B entfallenden Grundkapitals, sofern die Hauptversammlung über Vorschlag des Vorstands die Ausschüttung einer Dividende an die Aktionäre beschließt (Dividendenvorrecht). Wird das Dividendenvorrecht für ein Geschäftsjahr nicht oder nicht zur Gänze bezahlt, so akkumuliert sich der Rückstand und ist aus dem Bilanzgewinn der nachfolgenden Geschäftsjahre nachzuholen (Nachbezugsrecht). Jede Aktie hat das Stimmrecht, welches nach der Zahl der Aktien ausgeübt wird. Das Grundkapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt. Die Inhaberaktien sind in einer, gegebenenfalls in mehreren Sammelurkunden zu verbriefen und bei einer Wertpapiersammelbank nach § 1 Abs. 3 Depotgesetz oder einer gleichwertigen ausländischen Einrichtung zu hinterlegen.
- 2 Zwischen der Strauss-Gruppe und der Ortner-Gruppe besteht zum 31.12.2014 ein Syndikatsvertrag. Von diesem Syndikatsvertrag hat der Vorsitzende des Vorstands der PIAG Immobilien GmbH Kenntnis, weil die von der Prospero Privatstiftung geleitete Strauss-Gruppe in seinem Einflussbereich steht. Der Vorstand in seiner Gesamtheit hat aus seiner Funktion als Vorstand der Gesellschaft keine Kenntnis von dem Inhalt des Syndikatsvertrags. Syndikatsbeschlüsse binden die Syndikatsmitglieder in der Ausübung ihrer Stimmrechte. Es besteht ein wechselseitiges Aufgriffsrecht. Darüber hinaus gibt es keine dem Vorstand bekannten Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen.
- 3 Eine direkte oder indirekte Beteiligung am Kapital, die zumindest 10 vom Hundert beträgt, halten zum 31.12.2014 folgende Aktionäre:

 - Ortner-Gruppe: 39,3%
 - Strauss-Gruppe: 15,9%
- 4 Aktien mit besonderen Kontrollrechten sind bei der Gesellschaft nicht vorhanden.
- 5 Bei der PIAG Immobilien AG bestehen keine Mitarbeiterbeteiligungsmodelle, bei welchen die Arbeitnehmer das Stimmrecht nicht unmittelbar ausüben.
- 6 Der Vorstand besteht nach näherer Bestimmung durch den Aufsichtsrat aus zwei bis sechs Personen. Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei und höchstens zwölf von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern. Gemäß § 19 der Satzung der Gesellschaft werden die Beschlüsse der Hauptversammlung, soweit nicht zwingende Vorschriften des Aktiengesetzes etwas Abweichendes bestimmen, mit einfacher Mehrheit gefasst.

- 7 Es bestehen keine Befugnisse der Mitglieder des Vorstands, insbesondere hinsichtlich der Möglichkeit, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen, die sich nicht unmittelbar aus dem Gesetz ergeben.
- 8 Es bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen im Sinne des § 243a Z 8 UGB.
- 9 Entschädigungsvereinbarungen i.S.d. § 243a Z. 9 UGB bestehen nicht.

ANGABEN ÜBER ARBEITNEHMER UND ORGANE

Die Gesellschaft hat keine Mitarbeiter beschäftigt.

MITGLIEDER DES VORSTANDS/GESCHÄFTSFÜHRUNG

Ing. Karl-Heinz **STRAUSS**, MBA, FRICS (ab 29.08.2014 bis 19.02.2015)

MMag. Christian B. **MAIER** (ab 29.08.2014 bis 19.02.2015)

Dr. Albert **BIRKNER** (bis 29.08.2014)

Dr. Bernhard **KOFLER-SENONER** (bis 29.08.2014)

Vorstand aufgrund der Gesamtrechtsnachfolge der PIAG Immobilien AG in UBM Realitätenentwicklung AG:

Mag. Karl **BIER** (ab 19.02.2015)

Dipl. Ing. Martin **LÖCKER** (ab 19.02.2015)

Heribert **SMOLE** (ab 19.02.2015)

Mag. Michael **WURZINGER** (ab 19.02.2015)

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

Ing. Karl-Heinz **STRAUSS**, MBA FRICS, Vorsitzender (ab 19.02.2015)

Dipl.-Ing. Iris **ORTNER**, MBA, Stellvertreter des Vorsitzenden (ab 29.08.2014)

MMag. Christian B. **MAIER** (ab 19.02.2015)

Dipl. Ing. Klaus **ORTNER** (ab 19.02.2015)

Mag. Dr. Ludwig **STEINBAUER** (ab 19.02.2015)

Mag. Paul **UNTERLUGGAUER** (ab 19.02.2015)

Hon.-Prof.Dr. Bernhard **VANAS** (ab 29.08.2014)

Dr. Susanne **WEISS**, Vorsitzendem (ab 29.08.2014 bis 19.02.2015, ab 19.02.2015 Mitglied)

Wien, am 22. Mai 2015

Der Vorstand



Mag. Karl Bier



Dipl. Ing. Martin Löcker



Heribert Smolé



Mag. Michael Wurzinger

UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft

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

Unternehmenskommunikation & Investors Relations

Frau Dr. Julia Kozielski
Tel: +43 (0) 50 626-3827
investor.relations@ubm.at, public.relations@ubm.at

Asset Management & Transaction

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

Impressum

Medieninhaber und Herausgeber

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

Konzept und Gestaltung, Imagetexte

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

Strategie- und Kommunikationsberatung

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

Lektorat

Helmut Maresch
www.typokorrektor.at
translingua
www.translingua.at

Nachhaltigkeit

Nachhaltiges Wirtschaften ist für uns nicht nur eine Sache des Planens und Bauens, wir sehen Grün als ganzheitliches Projekt. So verwenden wir für diesen Bericht auch nur Papier, das mit dem FSC-Garantiesiegel gekennzeichnet ist. Der Forest Stewardship Council (FSC) ist eine internationale Non-Profit-Organisation, die das erste System zur Zertifizierung nachhaltiger Forstwirtschaft schuf, es betreibt und weiterentwickelt. Das FSC-System zur Zertifizierung von Forstwirtschaft wurde zur Sicherung der nachhaltigen Waldnutzung ins Leben gerufen. Diese beinhaltet die Wahrung und auch Verbesserung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Funktionen der Forstbetriebe. Wir von UBM meinen, dass Ressourcenschonung ein Gebot der Stunde ist, und geben Ihnen dieses Bekenntnis zu einer intakten Umwelt „Grün auf Weiß“. In diesem Bericht auf FSC-Papier.



Glossar

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

Disclaimer

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

Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnliche Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogene Aussagen hin. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum 31.12.2014 vorhandenen Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter Höhe eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den Prognosen abweichen.

Der Jahresfinanzbericht/Geschäftsbericht zum 31.12.2014 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

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

