

Jahresfinanzbericht 2016



Kennzahlen

Ertragskennzahlen (in € Mio.)	2016	Veränderung ²	2015	2014 ³
Gesamtleistung ¹	557,5	-6,0 %	593,3	482,6
Umsatzerlöse	417,0	35,5 %	307,8	315,3
EBITDA	49,6	-35,1 %	76,5	56,8
EBIT	46,2	-37,3 %	73,6	53,5
EBT	40,1	-20,3 %	50,3	31,4
Jahresüberschuss	29,4	-21,4 %	37,3	28,2

Vermögens- und Finanzkennzahlen (in € Mio.)	2016	Veränderung ²	2015	2014 ³
Bilanzsumme	1.233,8	4,1 %	1.185,2	1.077,4
Eigenkapital	341,5	2,8 %	332,0	265,3
Eigenkapitalquote	27,7 %	-0,3 PP	28,0 %	24,6 %
Nettoverschuldung	691,2	13,4 %	609,7	571,3

Aktienkennzahlen und Mitarbeiter	2016	Veränderung ²	2015	2014 ³
Anzahl der Aktien (in Stück, gewichteter Durchschnitt)	7.472.180	8,2 %	6.901.962	6.000.000
Ergebnis je Aktie (in €, gewichteter Durchschnitt)	3,9	-20,4 %	4,9	3,6
Marktkapitalisierung (in € Mio., Stand 31.12.)	231,6	-15,1 %	272,7	142,8
Dividende je Aktie (in €)	1,60	-	1,60	1,25
Mitarbeiter ⁴	716	4,5 %	685	664

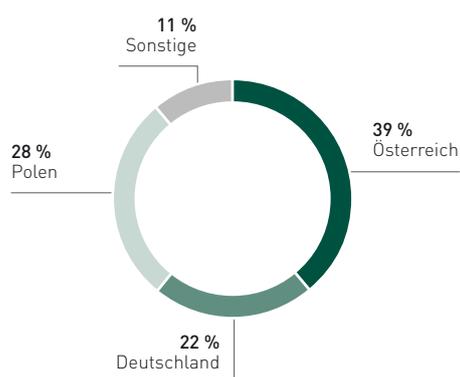
¹ Die Gesamtleistung entspricht den Umsätzen sowohl der vollkonsolidierten als auch der at-equity konsolidierten Unternehmen entsprechend der Höhe der Beteiligung von UBM.

² Die Kennzahlen wurden summenerhaltend gerundet. Veränderungen wurden von den ungerundeten Werten berechnet.

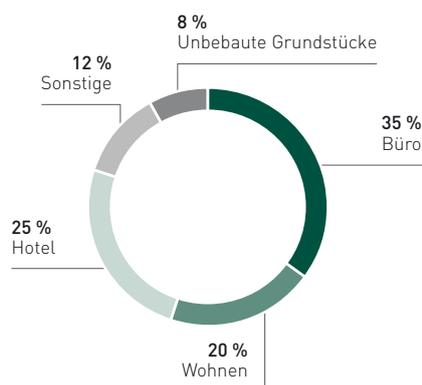
³ Pro forma, ungeprüft

⁴ Aufteilung: 31.12.2016: Development 309 und Hotel 407; 31.12.2015: Development 354 und Hotel 331

Anteil der Kernmärkte am Gesamtportfolio 2016 in %



Anteil der Assetklassen am Gesamtportfolio 2016 in %



Geschäftsbericht 2016



Inhalt

4	Unser zweitbestes Jahr	49	Konzernlagebericht
6	Auf dem Weg – Executive Committee	49	Gesamtwirtschaftliches Umfeld
8	Highlights 2016	50	Entwicklung der Immobilienmärkte
11	Über UBM	52	Geschäftsverlauf
13	Geschäftsmodell	54	Finanzielle Leistungsindikatoren
13	Geschäftsfelder	56	Nicht finanzielle Leistungsindikatoren
14	Nachhaltigkeit	57	Prognosebericht
15	Fünf Gründe für ein Investment	58	Risikoberichterstattung
16	Strategie	60	Internes Kontrollsystem
18	Investor Relations	61	Interne Revision
22	Bericht des Aufsichtsrats	61	Forschung und Entwicklung
24	Corporate Governance Bericht	62	Offenlegung gemäß § 243a UGB
24	Bekanntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex	65	Konzernabschluss
25	Der Vorstand	66	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
28	Der Aufsichtsrat	67	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
32	Leitlinien für die Unabhängigkeit	68	Konzernbilanz
34	Frauenförderung	69	Konzern-Kapitalflussrechnung
34	Vergütungsbericht	70	Entwicklung des Konzerneigenkapitals
37	Referenzprojekte	72	Erläuterungen zum Konzernabschluss
46	Green Building	131	Beteiligungsspiegel
		139	Bestätigungsvermerk
		145	Gewinnverwendung
		146	Bilanzeid
		147	Glossar
			Impressum

one goal.one team.one company.

Wir setzen heute Impulse, um morgen fitter zu sein. Mit Rückenwind fahren kann jeder. Die Ausdauer zeigt sich am Berg. Wir wollen besser werden. Nicht einfach besser, sondern Leistungssportler sein. Mit einem Ziel, das uns antreibt. Mit einem Team, das zusammenhält. Mit einem Unternehmen, das umsetzt. **Wir sind startklar.**

Unser zweitbestes Jahr



Thomas G. Winkler
CEO/CFO

2016 war das zweitbeste Jahr in der 144-jährigen Geschichte von UBM. Mit einem EBT von € 40,1 Mio. lagen wir deutlich über dem Jahr 2014 (€ 31,4 Mio.), jedoch unter dem Rekordjahr 2015 (€ 50,3 Mio.). Unsere Pipeline sorgt für eine Vollausslastung bis Ende 2018 und konnte schon zum Teil im Rahmen von Forward Deals zu hervorragenden Preisen verkauft werden. Wir haben uns auch erfolgreich am Kapitalmarkt zu attraktiven Konditionen refinanziert. Der Fokus auf die Umsetzung unserer strategischen Ziele und das Lieferrn geleisteter Versprechen stand im Mittelpunkt unseres Handels in 2016 – ein nachhaltiger und langfristiger Erfolg ist uns wichtig.

Jahr der Veränderung

Das Jahr 2016 war auch ein Jahr der Veränderung für alle Stakeholder der UBM. Die Aktionäre konnten sich neben einer Rekord-Dividende von € 1,60 auch über den Wechsel der UBM-Aktie in den prime market der Wiener Börse freuen – verbunden mit mehr Transparenz für die Investoren. Für die Mitarbeiter gab es nach über 25 Jahren einen Generationswechsel im Vorstandsvorsitz. Die Öffentlichkeit war mit einer neuen Dimension an politischer und wirtschaftlicher Unsicherheit konfrontiert (Brexit, Trump, Zinspolitik).

Unveränderte Strategie

Was sich nicht verändert hat, ist unsere Strategie: UBM bleibt fokussiert auf die drei Kernmärkte Deutschland, Österreich und Polen und die drei Assetklassen Hotel, Büro und Wohnen. Und auch die „goldenen Zeiten“ für Immobilien fanden 2016 eine Fortsetzung: Die Preise für Immobilien sind weiter gestiegen, weil es keine wirkliche Alternative zu „Beton-Gold“ gibt und die daraus resultierende Nachfrage das Angebot übersteigt.

Wir haben daher auch im Jahr 2016 kräftig in unsere Entwicklungs-Pipeline investiert. Großprojekte wie Zalando in Berlin oder das gemischte Hotel-, Büro- und Einzelhandelsobjekt Leuchtenbergring in München, das Hotel Granary Island in Danzig und zwei Hotels in Hamburg sichern eine Vollausslastung unserer Kapazitäten bis Ende 2018. Weitere Projekte wie zwei Bürohäuser im Quartier Belvedere Central in Wien oder das Wohnprojekt in der Berliner Thulestraße sorgen für einen positiven Ausblick bis 2020. Alleine 2017 werden wir weitere € 400 Mio. investieren, um nachhaltige Umsätze und Ergebnisse in der Zukunft zu sichern.

Erfolgreich refinanziert

Wir haben unsere Finanzierungsstruktur verbessert und uns zu attraktiven Konditionen refinanziert. Die Anschlussfinanzierung der 2011–2016-Anleihe brachte eine jährliche Zinersparnis von € 1,1 Mio. und wurde in November 2016 zu einem Kupon von 3,876 % im Gesamtvolumen von € 50,5 Mio. erfolgreich platziert. Das zeigt das Vertrauen unserer Anleger auf der Fremdkapitalseite und somit die Zuversicht in das Geschäftsmodell der UBM. Seit Anfang März 2017 notieren wir sogar als größter Anleihen-Emittent im „Scale“-Segment der Deutschen Börse, einem neuen Qualitätssegment des deutschen Kapitalmarkts.

one goal.one team.one company.

Ich bin angetreten mit der Vision „one goal.one team.one company.“ und der Überzeugung, dass dies die Realität in der UBM sein wird. Ein gemeinsames Ziel, eine eingeschworene Gemeinschaft und ein Unternehmen – egal ob wir in Berlin, Wien oder Warschau tätig sind.

EIN Ziel

Das gemeinsame Ziel ist die wirtschaftliche Unabhängigkeit – auch in schwereren Zeiten. Die Voraussetzung dafür ist die uneingeschränkte Möglichkeit, auch in Zukunft in gute Projekte investieren zu können. Und – damit fest verbunden – durch erfolgreiche Verkäufe unseren finanziellen Spielraum nicht einzuschränken. Um dieses gemeinsame Ziel zu erreichen, haben wir 2016 zwei Schlüsselprogramme ins Leben gerufen: „Fast Track 2017“ (FT 17) und „Next Level“ (NXL). FT 17 ist ein beschleunigtes Verkaufsprogramm, bei dem alleine 2017 über 50 Projekte verkauft werden. NXL ist ein Effizienzprogramm, um unseren finanziellen Spielraum zu erhöhen.

EIN Team

Ein Team heißt, dass alle an einem Strang und in eine Richtung ziehen. Um sicherzustellen, dass alle diese Richtung kennen, haben wir im Herbst 2016 in einem ersten Schritt das Executive Committee – bestehend aus den Top-20-Führungskräften im Konzern – ins Leben gerufen. Dieses Führungsgremium trifft sich circa alle sechs Wochen, um die Koordinaten und Prioritäten abzugleichen und sich über die aktuellen Entwicklungen auszutauschen.

EIN Unternehmen

Auf die Umsetzung kommt es an. 2016 wurde die Basis geschaffen. Wir spielen heute als UBM in einer ganz anderen Liga: Wir entwickeln Wohnbauprojekte mit 450-500 Wohnungen. Wir bauen Hotels mit jeweils ein paar Hundert Zimmern. Und unsere Büroprojekte erreichen Dimensionen von € 200 Mio. Und in jeder Kategorie gibt es nicht nur ein Beispiel dafür. Das wäre noch vor ein paar Jahren unvorstellbar gewesen. Dazu bedarf es einer Struktur, die den gezielten und flexiblen Einsatz von Ressourcen ermöglicht – unabhängig von der örtlichen Präsenz. Ein gutes Beispiel dafür ist unser Hotel-Design-Team in Prag, das sich um alle zehn derzeit laufenden Hotelentwicklungen in Europa kümmert. Voraussetzung dafür ist nicht nur die Bündelung unserer finanziellen Ressourcen, sondern auch die Vereinheitlichung der Prozesse – eben EIN Unternehmen. Und das Gefühl, dass wir alle zusammengehören.

Ich bedanke mich bei allen Stakeholdern. Bei unseren Kunden, für ihr Vertrauen in die UBM. Bei unseren Mitarbeitern für den täglichen Einsatz und ihre Leistungsbereitschaft. Bei unseren Aktionären und Fremdkapitalgebern, dass sie uns ihr Geld zur Verfügung stellen – im Vertrauen darauf, dass wir es Rendite bringend investieren.

Wien, im April 2017



Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.

Vorsitzender des Vorstands



V.l.n.r.: Martin Löcker, Thomas G. Winkler, Michael Wurzinger, Claus Stadler

Auf dem Weg – Executive Committee

„one goal.one team.one company.“ ist das klare Ziel von UBM. Das erweiterte Führungsgremium, das Executive Committee, umfasst aktuell 19 Mitglieder und hat die Verantwortung für UBM als Konzern. Der AG-Vorstand ist Teil des Executive Committee und setzt sich aus vier Mitgliedern zusammen.

Mag. Thomas G. Winkler, LL.M. ist seit Juni 2016 Vorsitzender des Vorstands und CFO. Zu seinen Agenden zählen Strategie und Business Development, Investor Relations und Unternehmenskommunikation, Revision und Risikomanagement sowie Human Resources. Zudem ist er für Finanzen und Controlling, Rechnungswesen und Bilanzierung, Steuern, Versicherungen sowie Compliance zuständig.

DI Martin Löcker ist seit März 2009 Mitglied des Vorstands. Er ist verantwortlich für die Immobilienentwicklung in Deutschland, Westeuropa, Osteuropa sowie für UBMhotels, in der die Hotel-Entwicklungs- und -Managementaktivitäten von UBM gebündelt sind.

DI Claus Stadler ist seit Mai 2015 Teil des Vorstandsteams von UBM. Sein Aufgabengebiet umfasst die Immobilienentwicklung in Österreich sowie die Bereiche IT und Qualitätsmanagement.

Mag. Michael Wurzinger, MRICS ist seit Jänner 2015 im Vorstand von UBM. Er ist verantwortlich für die Vermarktung und den Verkauf der Immobilien, Asset Management und Recht.

Weitere Mitglieder des Executive Committee

Dr. Bertold Wild, Geschäftsführung Münchner Grund

Dkfm. Christian Berger, Geschäftsführung Münchner Grund

DI Udo Sauter, Geschäftsführung Münchner Grund

DI Gerald Beck, Geschäftsführung STRAUSS & PARTNER

Mag. Ernst Gassner, Geschäftsführung STRAUSS & PARTNER

Mag. Peter Oberhuber, Geschäftsführung UBM Polska

DI Sebastian Vetter, Geschäftsführung UBM Polska

DI Peter Wöckinger, Geschäftsführung UBM Polska

Ing. arch. Jan Zemanek, Geschäftsführung UBM Bohemia

Rolf Hübner, Geschäftsführung UBMhotels

Mag. Milena loveva, Leitung IR & PR UBM

Mag. Ralf Mikolasch, Leitung Recht UBM

Dipl.-Ök. Patric Thate, Leitung Finanzen UBM

Mag. Andreas Zangenfeind, Leitung Transactions UBM

Erwin Zeller, Leitung Controlling UBM

April 2017

Highlights 2016

24. Februar / Transaktionssicherheit durch Forward-Verkäufe

UBM und ihre Projektpartner veräußern in einem Share Deal die Hotelentwicklung Holiday Inn Gateway Gardens in Frankfurt an die Hansainvest Hanseatische Investment GmbH. Die Immobilie wurde Ende 2016 übergeben.



18. Mai / UBMhotels gegründet

UBM gründete am 18. Mai 2016 die UBMhotels, um ihre Position als Hotelentwickler erster Wahl in Europa zu verstärken. In der neuen Gesellschaft sind nicht nur die Kompetenzen für die Entwicklung, sondern auch der Betrieb von Hotels gebündelt.

1. Juni / Thomas G. Winkler neuer CEO & CFO

UBM stellt die Weichen für die Zukunft: Thomas G. Winkler wird neuer Vorstandsvorsitzender und Finanzvorstand. Zeitgleich erwirbt er 1 % der UBM-Aktien im Wert von knapp € 2,3 Mio. „Für mich ist dieses Investment ein langfristiges Bekenntnis zu UBM. Ganz nach dem Motto: Behaupte nicht, dass du an UBM glaubst, beweise es.“

2. Juni / Neues Hotel in Danzig

Bis Ende 2018 errichtet UBM in Danzig ein neues 4-Sterne-Hotel. Die Planung ist bereits abgeschlossen. Mit dem Haus entsteht das nachhaltigste Hotel der Stadt: Hinsichtlich Energieeffizienz, Wärmerückgewinnung, umweltverträglicher Baumaterialien und Zukunftsfähigkeit setzt das UBM-Projekt für Danzig neue Maßstäbe.



13. Juli / Forward-Verkauf der DHL Logistik Drehscheibe

Für das internationale Expressliefer-service DHL entwickelte UBM in einer 50%-Partnerschaft (at-equity) mit CCG eines der größten Verteilerzentren auf einem Areal von rund 59.000 m² im Cargo Center Graz. Im Rahmen eines Forward Deals wurde die Logistikimmobilie bereits an Palmira Capital verkauft.

22. August / Aufstieg in den prime market

UBM wechselte mit 22. August 2016 in das höchste und liquideste Segment der Wiener Börse, den prime market. Mit dem Wechsel verpflichtet sich das Unternehmen zur Einhaltung der höchsten Transparenz- und Publizitätsanforderungen. Gleichzeitig wird sowohl die Handelbarkeit als auch die Attraktivität der Aktie für institutionelle und internationale Investoren erhöht.

7. September / Spatenstich für Zalando Headquarter in Berlin

Bis Ende 2018 errichtet UBM einen siebenstöckigen Bürokomplex auf dem Anschutz-Gelände in Berlin-Friedrichshain. Zalando wird darin insgesamt 45.600 m² Geschossflächen langfristig anmieten.



2. November / UBM verkauft QBC 5 Hotels für € 85 Mio.

UBM verkauft das Drei-Sterne-Hotel ibis und das Vier-Sterne-Hotel Novotel (AccorHotels-Gruppe) für € 85 Mio. an Amundi Real Estate.

24. Oktober 2016 / Gründung des Executive Committee

Das neue Führungsgremium setzt sich aus den Top-20-Führungskräften der UBM-Gruppe zusammen und bildet einen wichtigen Schritt in Richtung „one goal.one team.one company.“.

18. November / Büroprojekt QBC 3 für rund € 30 Mio. an Union Investment verkauft

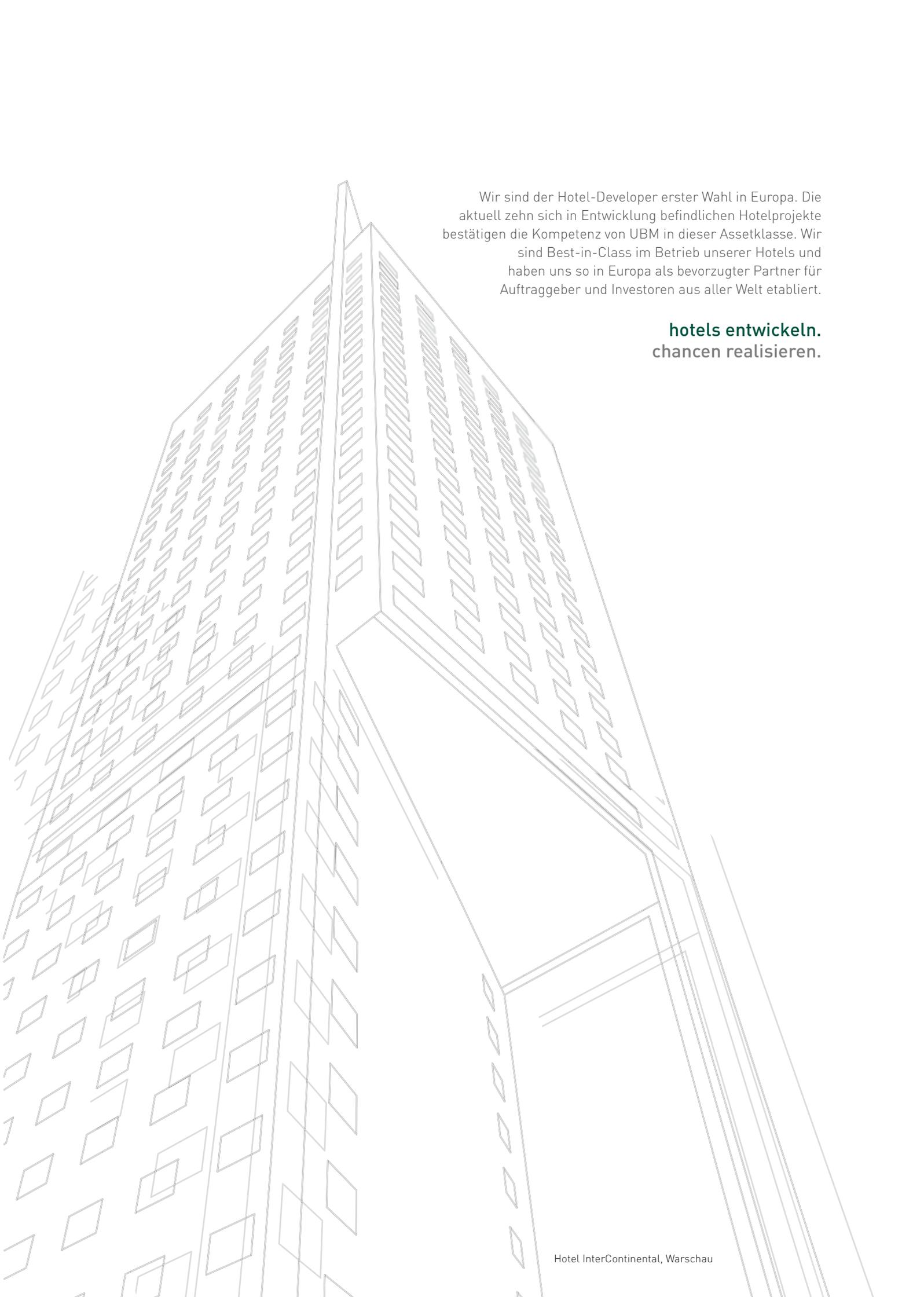
UBM Development und S IMMO schließen noch in der Entwicklungsphase einen Forward Deal für das Bau-feld 3 des QBC – Quartier Belvedere Central – mit Union Investment ab. Die Fertigstellung und Übergabe ist für die zweite Jahreshälfte 2017 geplant.

10. November / UBM verkauft Doppio Offices für rund € 20 Mio. an Union Investment

Der Verkauf der Wiener Büroimmobilie Doppio Offices ist abgeschlossen. Erworben hat das Bestandsobjekt der Immobilien-Investmentmanager Union Investment. UBM realisiert einen weiteren Schritt beim Abbau des Bestandsportfolios.

15. Dezember / UBM erwirbt Wohnbau-Grundstücke in Berlin-Pankow

UBM erwirbt gemeinsam mit einem Family Office als Partner zwei Liegenschaften an der Thulestraße im Berliner Bezirk Pankow. Der Baustart für die über 500 Wohneinheiten ist für das dritte Quartal 2017 geplant.



Wir sind der Hotel-Developer erster Wahl in Europa. Die aktuell zehn sich in Entwicklung befindlichen Hotelprojekte bestätigen die Kompetenz von UBM in dieser Assetklasse. Wir sind Best-in-Class im Betrieb unserer Hotels und haben uns so in Europa als bevorzugter Partner für Auftraggeber und Investoren aus aller Welt etabliert.

**hotels entwickeln.
chancen realisieren.**

Über UBM

Immobilien entwickeln und erfolgreich verkaufen – das ist die Stärke von UBM. Der klare Fokus auf Entwicklung macht UBM an der Börse attraktiv, da dies der Teil mit der höchsten Wertschöpfung in der Leistungskette ist. Umso wichtiger ist es, unseren Stakeholdern zu erklären, wer wir sind, was wir machen und was zählt.

UBM Development AG ist ein führender europäischer Immobilienentwickler. Die eigenen Projektentwicklungen steuert UBM über die gesamte Wertschöpfungskette einer Immobilie – von der Green-Field-Entwicklung über die Erschließung bis hin zur Errichtung und Vermarktung. Daneben forciert UBM Verkäufe in Form von Forward Sales sowie von Bestandsobjekten, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Profitabilität und Risikoprofil zu gewährleisten.

Mit 309 Development-Mitarbeitern (und weiteren 407 im Hotel-Bereich) ist UBM in den drei Kernmärkten Deutschland, Österreich und Polen aktiv und entwickelt eigene Projekte in den drei Assetklassen Hotel, Büro und Wohnen. So bietet UBM institutionellen sowie privaten Investoren einen einzigartigen Zugang zu einem umfassenden Portfolio an erstklassigen Entwicklungen.

UBM verfügt über eine Projekt-Pipeline, die eine Vollausslastung der Kapazität bis Ende 2018 gewährleistet. In Österreich und Deutschland konnten im Berichtsjahr 2016 rund 430 Wohnungen verkauft werden, davon rund 60 % noch vor Fertigstellung. 2016 befanden sich in Österreich rund 110.000 m²

Bruttogeschossfläche bei Büros in Entwicklung. In Deutschland und Polen konnten 2016 rund 32.000 m² bzw. 48.000 m² fertiggestellt werden. Darüber hinaus ist das Unternehmen mit über 45 entwickelten Hotels für die führenden, internationalen Hotelbetreiber der Entwickler erster Wahl in Europa. UBM erwirtschaftete im Berichtsjahr 2016 eine Gesamtleistung von € 557,5 Mio.

2015 erhöhte sich der Streubesitz von UBM auf über 60 %. Durch den Führungswechsel an der Unternehmensspitze im Juni 2016 wurden die Weichen für die Zukunft gestellt. Darüber hinaus wurden die Kapitalmarktkommunikation forciert und der Wechsel von UBM in den prime market der Wiener Börse ermöglicht. Das klare Commitment zum Kapitalmarkt und zu seinen Aktionären konnte dadurch weiter unter Beweis gestellt werden. Seit ihrer Gründung 1873 ist die Gesellschaft an der Wiener Börse notiert.

1873
Gründung

1992–2010

Internationalisierung

- 1992 Tschechien
- 1993 Polen
- 1999 Deutschland
- 2001 Frankreich
- 2010 Niederlande

2015–2016

Neuausrichtung

Februar 2015 Downstream Merger PIAG – UBM

März 2015 Umbenennung in UBM Development AG

April 2015 Kapitalerhöhung

Juni 2016 Generationswechsel
Thomas G. Winkler neuer CEO/CFO

August 2016 Wechsel in den prime market der Wiener Börse



© FOTOGRAFIEFAN-EFFNER.DE

Holiday Inn Gateway Gardens
Hotel, Frankfurt



Holiday Inn Express Klosterstraße
Hotel, Berlin



Holiday Inn Warsaw City Centre
Hotel, Warschau



Holiday Inn Express Munich City West
Hotel, München



Neue Mitte Lehen
Büro und Einzelhandelsflächen, Salzburg



CCG Nord
Logistikzentrum, Graz



QBC 3
Büro, Wien



QBC 5: ibis und Novotel
Hotel, Wien



Franzosengraben
Büro, Wien



Doppio Offices
Büro, Wien

Verkaufte Projekte

Geschäftsmodell

UBM Development konzentriert sich immer stärker auf die reine Immobilienentwicklung und deckt damit den profitabelsten Bereich der Wertschöpfungskette ab. Dabei verfolgt das Unternehmen einen dualen Fokus auf Länder und Assetklassen. Development in wachsenden und stabilen Märkten, langjähriges technisches Know-how sowie eine starke lokale Vernetzung sichern zudem eine hohe Portfolioqualität, die nachhaltiges Wertsteigerungspotenzial bietet.

Das Immobilienportfolio von UBM gliederte sich im Berichtsjahr 2016 in Bestands- (€ 536 Mio.) und Entwicklungsprojekte (€ 706 Mio.) sowie in unbebaute Grundstücke (€ 106 Mio.). Der Fair Value belief sich zum Stichtag 31. Dezember 2016 auf insgesamt € 1,35 Mrd. Im dritten Quartal 2016 startete UBM mit der Forcierung der Verkäufe von sich in Entwicklung befindlichen Projekten durch Forward Deals sowie von Bestandsobjekten. UBM realisiert damit ihre klare strategische Zielsetzung: den Fokus auf die reine Immobilienentwicklung und die Kontinuität in der Dividendenpolitik.

Mit ihren Tochtergesellschaften in attraktiven Märkten verfügt UBM über ein effizientes, lokales Netzwerk und garantiert damit die wettbewerbsfähige Positionierung im Immobilienmarkt. Zusätzlich zu den etablierten lokalen Tochtergesellschaften – Münchner Grund Immobilien Bauträger GmbH in Deutschland, STRAUSS & PARTNER Development GmbH in Österreich, UBM Polska in Polen sowie UBM Bohemia in Tschechien – erfolgte

2016 die Gründung der UBMhotels Management GmbH, welche die zunehmende Bedeutung des Hotelsegments widerspiegelt. UBM ist bereits heute der führende Hotelentwickler in Europa. In ihrem Geschäftsmodell übernimmt UBMhotels als Pächter auch das gesamte Asset und Performance Management der Hotelimmobilie und sichert sich damit in enger Zusammenarbeit mit den Betreibern, internationalen Hotelketten, einen nachhaltigen Ertrag.

Geschäftsfelder

Rund 90 % des Immobilienportfolios von UBM verteilt sich auf die Märkte Deutschland, Österreich und Polen. Deutschland und Österreich – zwei stabile und ertragsstarke Märkte – repräsentieren ca. 60 % des Gesamtportfolios, der Anteil Polens liegt unter 30 %. Die restlichen 11 % entfallen auf sonstige Länder wie Tschechien, Frankreich oder die Niederlande. 70 % konzentrieren sich auf Großstädte wie Wien, Berlin, Frankfurt, München, Hamburg und Warschau, der Rest verteilt sich auf kleinere Städte wie Salzburg oder Krakau. Die Assetklasse Büro war mit einem Anteil von 35 % am Gesamtimmobilienportfolio der größte Bereich im Berichtsjahr 2016, gefolgt von Hotel (25 %), Wohnen (20 %), Sonstige (12 %) und unbebaute Grundstücke (8 %).

In **Deutschland** verfügte UBM mit Stichtag 31. Dezember 2016 über ein Gesamtimmobilienportfolio von rund € 297 Mio. Die operative Landesgesellschaft, Münchner Grund Immobili-

Organigramm



lien Bauträger GmbH, ist in allen drei Assetklassen aktiv und fokussiert sich in ihrer Entwicklungstätigkeit auf die Städte Berlin, Frankfurt, München und Hamburg. In der wichtigen Assetklasse Hotel wurden einige großvolumige Projekte, wie zum Beispiel das Holiday Inn Express München oder das Holiday Inn Gateway Gardens am Frankfurter Flughafen, fertiggestellt und übergeben. Im Wohnbau zählen aktuell die Enckestraße in Berlin und die Kühnehöfe in Hamburg zu den bedeutendsten Entwicklungsprojekten. Mit der Errichtung des neuen Headquarters von Zalando in Berlin setzt UBM eine weitere Benchmark für erstklassige Projektentwicklung in der Assetklasse Büro in Deutschland.

Mit € 525 Mio. Buchwert macht **Österreich** 39 % des Gesamtportfolios von UBM aus (Stand 31. Dezember 2016). Der Anstieg des Portfolioanteils in Österreich ist insbesondere auf Wertsteigerungen aus dem Entwicklungsfortschritt der Projekte zurückzuführen. UBM ist mit der Ländergesellschaft STRAUSS & PARTNER in Österreich tätig und forciert den Wohnbau mit Fokus auf die Landeshauptstädte Salzburg, Innsbruck, Graz und Wien. Mit „Wohnen am Rosenhügel“ und MySky finden die aktuell größten österreichischen Wohnraumentwicklungen in Wien statt. Das derzeit prestigeträchtigste Projekt von STRAUSS & PARTNER ist die Entwicklung eines kompletten Stadtviertels rund um den Hauptbahnhof Wien – das Quartier Belvedere Central (QBC).

In **Polen** weist das Projektportfolio einen Buchwert von rund € 374 Mio. auf – mit starkem Fokus auf den Büro- und Hotelbereich. Die Ländergesellschaft UBM Polska ist seit knapp

25 Jahren erfolgreich im Markt tätig und konzentriert sich vor allem auf Warschau, Krakau und Breslau. In Warschau wird derzeit der größte Business Park Polens – der Poleczki Business Park – entwickelt, in Krakau entstehen die Bürohäuser Mogilska und Kotlarska. 2016 konnte das Bürogebäude Pegaz Times II in Breslau fertiggestellt werden. Die bereits 2015 gestartete Hotelentwicklungsoffensive in Polen wird mit einem Projekt auf der Speicherinsel in Danzig fortgesetzt.

Die übrigen 11 % des Gesamtportfoliowerts verteilen sich unter anderem auf Tschechien, die Niederlande und Frankreich. Hier ist vor allem die Hotelentwicklung in den Niederlanden zu erwähnen – UBM steht mit der Hotelentwicklung des Hyatt Regency Amsterdam kurz vor der Übergabe.

Nachhaltigkeit

Nachhaltigkeit ist ein wesentlicher Teil der Unternehmensstrategie von UBM. Die langfristige Wertsicherung und der respektvolle Umgang mit Ressourcen stehen dabei im Vordergrund. Gleichzeitig achtet UBM bei allen Projekten auf hohe Architekturqualität, hochwertiges Bauhandwerk, Verlässlichkeit und exzellente Funktionalität. Dieses Verantwortungsbewusstsein wird unter anderem durch die regelmäßige Zertifizierung von Projekten der UBM, wie zum Beispiel durch DGNB und ÖGNI, eindrucksvoll bestätigt (siehe dazu Seite 46f).

Fünf Gründe für ein Investment

1

UBM hat Substanz und Manövriermasse

- € 1,35 Mrd. Assets under Management (31. Dezember 2016)
- € 0,8 Mrd. Investitionen in die Development-Pipeline (2017 und 2018)
- € 0,2 Mrd. Abbau Nettoverschuldung (aus Bestand in 2017)

2

UBM ist der führende Hotelentwickler in Europa

- Über 45 Hotels bereits entwickelt (ca. 9.700 Zimmer)
- 10 Hotels in der Development-Pipeline (ca. 2.500 Zimmer)
- 16 Hotels als Pächter in Betrieb (ca. 3.600 Zimmer)

3

UBM spielt in einer neuen Liga

- Büros mit Volumen von € 200 Mio. pro Projekt
- Hotels mit 500 Zimmern pro Projekt
- Wohnbau mit über 450 Wohnungen pro Projekt

4

UBM hat Fokus und Expertise

- Drei Kernmärkte (Deutschland, Österreich, Polen)
- Drei Assetklassen (Hotel, Büro, Wohnen)
- 144 Jahre Erfahrung (über 15 Jahre in Deutschland und Polen)

5

UBM stellt Kapitalmarkt in den Mittelpunkt

- € 1,60 Dividende – Politik der Kontinuität
- Prime market der Wiener Börse für Aktien (Transparenz und Handelbarkeit)
- „Scale“-Segment der Deutschen Börse für Anleihen (Bonität und Qualität)

Strategie

Dualer Fokus auf Märkte und Assetklassen

UBM ist klar positioniert – der Fokus liegt auf Projektentwicklungen in den drei Kernmärkten Deutschland, Österreich und Polen sowie in den drei Assetklassen Hotel, Büro und Wohnen. UBM investiert in Märkte, die mittel- und langfristig den optimalen Mehrwert in der Balance zwischen Profitabilität und Risikoprofil bieten. Das Unternehmen kauft, entwickelt und verkauft Immobilien in etablierten Lagen mit Wertsteigerungspotenzial und konzentriert sich insbesondere auf Metropolen und zentral gelegene Städte wie Berlin, Frankfurt, Hamburg, Wien und Warschau. Der duale Ansatz eines sowohl regionalen als auch nach Assetklassen diversifizierten und dennoch fokussierten Entwicklungsportfolios stellt eine nachhaltige Wertschöpfung sicher.

Realisierung von Größenvorteilen in den drei Assetklassen

Die Fokussierung auf die Assetklassen Hotel, Büro und Wohnen unterscheidet sich wesentlich vom vorherrschenden opportunistischen Ansatz der Branche. Im Hotelbereich ist UBM der Hotelentwickler erster Wahl in Europa. UBMhotels bündelt neben der Hotelentwicklung die Pacht von Hotels, die zusätzlich langfristige Cashflows generiert. Der Fokus liegt auf dem Drei- bis Vier-Sterne-Segment in exzellenten Stadtlagen. Zudem verfolgt UBM einen Follow-Your-Customer-Ansatz. Mit renommierten internationalen Hotelketten setzt das Unternehmen auch auf Projektentwicklungen in selektiven Wachstumsregionen, die außerhalb der UBM-Kernmärkte angesiedelt sind. Im Bürosegment entwickelt UBM vor allem

in zentralen Lagen sowie in den Business-Parks an Standorten mit guter öffentlicher Infrastrukturanbindung. Die Projektentwicklung im Bereich Wohnen konzentriert sich aktuell auf Deutschland und Österreich. Die Projekte werden sowohl an private Nutzer und Investoren im Rahmen von frei finanzierten Wohnungen als auch in Form von Block-Deals an institutionelle Investoren angeboten.

Eine starke lokale Vernetzung und eine hohe Marktexpertise ermöglichen das zeitnahe Erkennen und Realisieren von fundiert geprüften Marktopportunitäten, um die zukünftige Pipeline zu sichern. Dabei liegt der Fokus auf hochwertigen, großvolumigen Projektentwicklungen, die eine nachhaltige und langfristige Wertsteigerung versprechen. Durch langjährige Kontakte und Zusammenarbeit mit institutionellen und privaten Marktteilnehmern sowie Entscheidungsträgern werden zudem wesentliche Wettbewerbsvorteile geschaffen.

Konzentration auf das margenstarke Development

Die Immobilienentwicklung bietet in der Wertschöpfungskette das höchste Wertsteigerungspotenzial. Durch das beschleunigte Verkaufsprogramm „Fast Track 17“ wird auch ein substanzieller Abbau des Bestandsportfolios von UBM angestrebt, das eine wesentlich niedrigere Rendite als das Development-Geschäft aufweist. UBM erwartet bis zum Jahresende 2017 Verkäufe von rund € 600 Mio., die zu einer wesentlichen Reduktion der Nettoverschuldung auf € 550 Mio. führen sollen. Die Investitionen in die Entwicklungspipeline von € 400 Mio. sichern dagegen zukünftige Umsätze und Erträge.

Höhere Transaktionssicherheit und Risikominimierung

Immobilien sind weiterhin die Profiteure der anhaltenden wirtschaftlichen und politischen Unsicherheiten. Die Suche nach Investitionen als „sicherer Hafen“ und der Mangel an Anlagealternativen führen zu einer anhaltend hohen Nachfrage nach Immobilien seitens privater und insbesondere institutioneller Investoren. In einem Forward Deal fixiert UBM bereits heute einen Preis für die erst in Zukunft fertiggestellte Immobilie. Das führt zu einer erhöhten Transaktionssicherheit und reduziert das zukünftige Marktrisiko. Gleichzeitig kann der Investor zum aktuellen Preisniveau ein Projekt für das eigene Portfolio erwerben. Forward-Verkäufe wie zuletzt die Hotels ibis und Novotel sowie die Bürohäuser im neuen Stadtviertel Quartier Belvedere Central sind perfekte Beispiele dafür.

Effizienzsteigerung und Streamlining von Prozessen

Im Jahr 2017 forciert UBM das konzernweite Effizienzprogramm „Next Level“. Das Ziel dieses Programms ist eine nachhaltige Effizienzsteigerung. Die Umsetzung erfolgt mit Maßnahmen auf allen Ebenen, um Doppelgleisigkeiten zu vermeiden und Prozessabläufe zu optimieren. Operative Exzellenz und schlanke Kostenstrukturen erhöhen nicht nur den finanziellen Spielraum, sondern stärken auch die Wettbewerbsfähigkeit von UBM.

Kontinuität in der Dividendenpolitik

In ihrer Dividendenpolitik setzt UBM auf Kontinuität und die auch zukünftig erwartete hohe Ertragskraft des Unternehmens. Auch für das Geschäftsjahr 2016 wird der Vorstand dem Aufsichtsrat und der Hauptversammlung eine unvermindert hohe Dividende von € 1,60 vorschlagen – dies entspricht einer Ausschüttungsquote von ca. 41 %. Mit einer Dividendenrendite von rund 5 % zählt UBM somit zu den Top-Dividendentiteln an der Wiener Börse und unter Branchen-Peers.

Finanzierung

Immobilienentwicklung ist kapitalintensiv, die Finanzierungskosten wirken sich daher auf das Ergebnis der UBM als Gruppe aus. UBM nutzt sowohl die Kapital- als auch die Kreditmärkte zur Fremdkapitalbeschaffung. Durch die Anschluss-Finanzierung der 2011–2016-Anleihe im Jahr 2016 konnten zukünftige Zinsaufwendungen um € 1,1 Mio. reduziert werden. Die Finanzierung der Immobilienprojekte erfolgt grundsätzlich für die gesamte, geplante Entwicklungszeit.

Investor Relations

Börsenumfeld mit zunehmender Volatilität

Das Börsenjahr 2016 war von hohen Kursschwankungen geprägt, die Jahresbilanz fiel letztendlich aber erfreulich aus. Die starken Rückgänge bei chinesischen Aktien und ein weiter fallender Ölpreis führten zum schwächsten Jahresauftakt an den Börsen seit den 1930er-Jahren. Eine leichte Erholung setzte im zweiten Quartal ein – unterstützt durch die Lockerung der Geldpolitik der EZB sowie die Zinspolitik der FED. Die betont expansive Politik der Zentralbanken konnte die Wachstumssorgen aber nicht gänzlich beseitigen. Auf das überraschende Brexit-Votum vom 24. Juni reagierten die weltweiten Indizes mit deutlichen Kursverlusten. Gute Unternehmensdaten und positive Konjunkturerwartungen stabilisierten in Folge die Märkte bis ins dritte Quartal. Der unerwartete Sieg Donald Trumps zum 45. Präsidenten verhalf den amerikanischen Börsen im November zu einer Kursrallye, die bis zum Jahresende anhielt. Noch kurz vor dem Jahreswechsel hatte die US-Notenbank Fed erstmals seit 2008 den Leitzins angehoben. Der US-Börsenindex DJIA stieg um beachtliche 13,4 % und verzeichnete 2016 wieder ein Allzeithoch.

Andauernde wirtschaftliche und politische Unsicherheiten wie das Brexit-Votum, wirtschaftliche Instabilitäten in Italien und Spanien sowie die künftigen Wahlentscheidungen in Deutschland und Frankreich dämpften die Börsenentwicklung in Europa. Nur dank einer Schlussrallye konnte der gesamteuropäische Index EURO STOXX 50 um 0,7 % den Ultimostand des Vorjahres übertreffen. Mitte Dezember sorgte die Europäische Zentralbank für spürbare Impulse an den Märkten: Sie kündigte eine Verlängerung des Anleiheankaufprogramms bis zum Jahresende 2017 an. Gleichzeitig werden die monatlichen Anleihekäufe ab April 2017 aber von € 80 Mrd. auf € 60 Mrd. gedrosselt. Der deutsche Leitindex DAX legte 2016 um beachtliche 7 % zu und beendete das fünfte Jahr in Folge mit Kursanstiegen. Der UK-Börsenindex FTSE sorgte 2016 für eine Überraschung und legte trotz Brexit um satte 14 % zu.

Die Wiener Börse erzielte im Jahr 2016 einen Anstieg von 9,2 % und zeigte somit eine bessere Entwicklung als viele europäische Indizes. Damit wurde auch der höchste Jahresendwert seit 2010 erreicht. Treibende Faktoren waren vor allem die positive Konjunkturerwartung für Osteuropa und das verbesserte Umfeld für Finanzwerte, die eine hohe Gewichtung im ATX aufweisen.

UBM-Aktie ebenfalls volatil

Die Aktien von UBM sind im prime market der Wiener Börse gelistet und im Immobilien-ATX (IATX) enthalten. Der Kursverlauf von UBM konnte sich 2016 dem volatilen Börsenumfeld nicht entziehen. Nach einer ausgeprägten Schwächephase zu Jahresbeginn zeichnete sich im zweiten Quartal eine Erholung ab und die Aktie erreichte mit € 35,4 am 29. April 2016 ihren Jahreshöchststand.

Der Vorstandswechsel im Juni 2016 führte kurzzeitig zu einer Verunsicherung der Investoren. Im dritten Quartal erholte sich die Aktie von UBM von ihrem Jahrestiefstkurs, den sie mit € 26,6 am 13. Juli erreichte, und zeigte einen deutlichen Kursanstieg mit 16,2 %. Das Ergebnis zum ersten Halbjahr 2016 und das Erfüllen eines seit Langem bestehenden Versprechens – der Wechsel von UBM in den prime market der Wiener Börse – wirkten sich positiv auf den Aktienkurs aus. Insgesamt bewegte sich die Aktie seit Juni parallel zum IATX, blieb jedoch mit der Branche hinter dem Gesamtmarkt zurück. Am 30. Dezember 2016, dem letzten Handelstag im Jahr, schloss die Aktie mit einem Kurs von € 31,0 und lag damit um 10,5 % unter dem Wert zu Jahresanfang. Das durchschnittliche Handelsvolumen der Aktien lag 2016 bei 4.358 Stück. Die Marktkapitalisierung zum Stichtag 30. Dezember 2016 erreichte € 231,6 Mio.

Analysten Coverage

Aktuell wird UBM von vier Investmenthäusern analysiert. Drei Analysten – Erste Group, Kepler Cheuvreux und SRC – geben eine Kaufempfehlung, Baader setzt die UBM-Aktie auf Hold. Der Konsensus der Analysten liegt bei einem Zielpreis von € 39,0.

UBM wechselt in den prime market

Am 22. August 2016 wechselte UBM in den prime market, das höchste Segment der Wiener Börse. Die UBM-Aktie war bis dahin im Handelssegment standard market continuous gelistet. Mit dem Wechsel verpflichtet sich UBM zur Einhaltung der höchsten Transparenz- und Publizitätsanforderungen. Gleichzeitig werden eine laufende Kursstellung im Fließhandel

Entwicklung der UBM-Aktie im Indexvergleich und Handelsvolumen 2016



Kennzahlen der UBM-Aktie

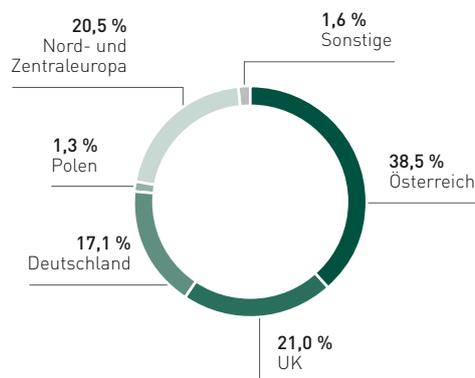
		2016	2015	2014
Kurs per 30.12.	in €	31,0	36,5	23,8
Jahreshöchstkurs	in €	35,4	43,8	25,0
Jahrestiefstkurs	in €	26,6	23,0	15,2
Ergebnis je Aktie	in €	3,9	4,9	3,6
Dividende je Aktie	in €	1,6 ¹	1,6	1,3
Dividendenrendite (DR)	in %	5,2	4,4	5,3
Ausschüttungsquote	in %	41,0	32,6	34,8
Börsenkapitalisierung per 30.12.	in € Mio.	231,6	272,7	142,8
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)		7,9	7,5	6,6
Anzahl der ausstehenden Aktien per 30.12.	in Stück	7.472.180	7.472.180	6.000.000

¹ Vorschlag an die Hauptversammlung

Aktionärsstruktur in %



Regionale Verteilung des Streubesitzes in %



¹ inkludiert 11,3 % Aufsichtsrat und Management

Finanzkalender 2017

Veröffentlichung Jahresfinanzbericht und Geschäftsbericht 2016	6.4.2017
Pressekonferenz	6.4.2017
Nachweisstichtag für die Teilnahme an der 136. ordentlichen Hauptversammlung, Wien	13.5.2017
136. ordentliche Hauptversammlung, EURO PLAZA, Am Euro Platz 2, Gebäude G, 1120 Wien, 14.00 Uhr	23.5.2017
Handel ex Dividende an der Wiener Börse	30.5.2017
Record Date Dividende	31.5.2017
Veröffentlichung 1. Quartalsbericht 2017	31.5.2017
Zahltag der Dividende für das Geschäftsjahr 2016	1.6.2017
Zinszahlung UBM-Anleihe 2015	9.6.2017
Zinszahlung UBM-Anleihe 2014	10.7.2017
Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht 2017	29.8.2017
Veröffentlichung 3. Quartalsbericht 2017	28.11.2017
Zinszahlung UBM-Anleihe 2015	11.12.2017

gewährleistet und sowohl die Handelbarkeit als auch die Attraktivität der Aktie für institutionelle und internationale Investoren erhöht.

Aktionärsstruktur breit gestreut

Das Grundkapital von UBM Development AG betrug zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 € 22.416.540,0 und ist in 7.472.180 Aktien eingeteilt. Das Syndikat (Strauss-Gruppe, IGO-Ortner-Gruppe) hielt 38,8 % der ausstehenden Aktien. Die restlichen Aktien befinden sich im Streubesitz (61,2 %). Im Februar 2016 waren Investoren aus Österreich mit 38,5 % die größte Anlegergruppe, gefolgt von Investoren aus UK mit 21,0 %, Nord- und Zentraleuropa (unter anderem Schweiz und Skandinavien) mit 20,5 % und Deutschland mit 17,1 %.

Dividendenpolitik: Kontinuität

UBM verfolgt eine Dividendenpolitik, die von Kontinuität und Ergebnisorientierung geprägt ist. Der konkrete Dividenden-vorschlag wird in der Regel mit der Veröffentlichung des Jahresergebnisses vorgelegt. Für das Jahr 2016 schlägt UBM eine Dividende von € 1,60 pro Aktie vor. Diese liegt auf dem Rekordniveau des Vorjahres und entspricht einer Ausschüttungsquote von rund 41 %. Auf Basis des Schlusskurses von € 31,00 per 30. Dezember 2016 lag die Dividendenrendite bei rund 5 %. Vorstand und Aufsichtsrat wollen damit auch im Berichtsjahr 2016 die Aktionäre am zweitbesten Jahr in der Geschichte von UBM beteiligen.

Erfolgreiche Anschlussfinanzierung

UBM Development konnte im Jahr 2016 ihre Finanzierungsstruktur verbessern und ihre im November fällige Anleihe 2011–2016 in Höhe von € 50 Mio. erfolgreich refinanzie-

ren. Im aktuellen Marktumfeld ist es UBM gelungen, eine Privatplatzierung mit Schuldscheindarlehen und nicht gelisteten Inhaberschuldverschreibungen zu deutlich attraktiveren Konditionen abzuschließen. Die Platzierung erfolgte überwiegend bei bestehenden institutionellen Investoren. Der Kupon wurde auf 3,876 % p. a. fixiert, die Laufzeit auf fünf Jahre mit endfälliger Tilgung festgesetzt. Die erfolgreiche Anschlussfinanzierung bringt somit eine Zinsersparnis von € 1,1 Mio.

Investor Relations

Kontinuierlicher Dialog und eine transparente und zeitnahe Informationspolitik, mit der sich alle Anleger ein faires Bild über das Unternehmen machen können, ist das Ziel von Investor Relations bei UBM. Im Mittelpunkt der Investor-Relations-Arbeit 2016 standen der Kontakt zu bestehenden Investoren sowie die Gewinnung neuer, langfristig orientierter Investoren. Bedingt durch den Vorstandswechsel und die neue Leiterin der Investor-Relations-Abteilung wurde im zweiten Halbjahr die IR-Aktivität intensiviert. Gemeinsam mit Investor Relations führte das Management zahlreiche One-on-One-Gespräche mit Investoren und Analysten in den wichtigsten europäischen Finanzzentren, u. a. London, Zürich, Wien, Frankfurt und München, und nahm an internationalen Investmentkonferenzen teil. Darüber hinaus berichtet UBM im Rahmen von vierteljährlichen Telefonkonferenzen für Analysten, institutionelle Investoren und Banken sowie Pressekonferenzen umfassend über den Geschäftsverlauf.

Unter www.ubm.at informiert UBM über aktuelle Markttrends, wesentliche Kennzahlen, die UBM-Aktie, Jahres- und Quartalergebnisse, Finanznachrichten, Präsentationen und IR-Veranstaltungen. Interessierte Anleger können sich darüber hinaus unter investor.relations@ubm.at anmelden, um regelmäßige IR-Aussendungen zu erhalten.

Bericht des Aufsichtsrats



Karl-Heinz Strauss
Vorsitzender des Aufsichtsrats

UBM befindet sich in der größten Transformation ihrer über 140-jährigen Geschichte. Das neue Vorstandsteam um Thomas Winkler hat erkannt, dass in Europa ein enormer Bedarf an Produkten und Dienstleistungen eines reinen Trade-Developers besteht. Die Rückmeldungen vom Markt geben dem Vorstand recht. Das ambitionierte Verkaufsprogramm, das die eingeleitete Transformation nach außen sichtbar macht, lief im abgelaufenen Geschäftsjahr voll an. Dazu kommt eine Verstärkung der UBM-Kernkompetenz im Hotelsegment, ein Bereich, in dem die Gesellschaft international einen hervorragenden Ruf genießt. Intern hat der Vorstand ein Optimierungs- und Effizienzsteigerungsprogramm gestartet, das die neue Ausrichtung im Unternehmen verankert und gleichzeitig Sparpotenziale heben wird. Der Aufsichtsrat ist überzeugt, dass das Vorstandsteam nicht nur die richtigen strategischen Schwerpunkte gesetzt hat, sondern auch am besten geeignet ist, diese Weichenstellungen umzusetzen.

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

Der Aufsichtsrat hat die Entwicklung der Gesellschaft im Rahmen der ihm zukommenden Aufgaben aktiv begleitet und unterstützt. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat gemäß § 81 AktG laufend durch mündliche und schriftliche Berichte zeitnah und umfassend über die Geschäfts- und Finanzlage des Konzerns und seiner Beteiligungen, über Personal- und Planungsfragen sowie über Investitions- und Akquisitionsvorhaben und besprach Strategie, Geschäftsentwicklung und Risikomanagement mit dem Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat fasste in insgesamt sechs Sitzungen die jeweils erforderlichen Beschlüsse. Zu den zustimmungspflichtigen Geschäften gemäß § 95 Abs. 5 Aktiengesetz bzw. gemäß Geschäftsordnung für den Vorstand wurden die erforderlichen Genehmigungen eingeholt; in dringenden Fällen in Form schriftlicher Stimmabgabe. Die durchschnittliche Präsenzrate in den Aufsichtsratssitzungen betrug 98,2 %. Am 22. April 2016 hat eine Sitzung des Prüfungsausschusses zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses 2015 unter Beiziehung der Wirtschaftsprüfer stattgefunden. Am 4. Mai 2016 trat der Nominierungsausschuss zusammen und beschloss unter anderem, Thomas G. Winkler als Vorstandsvorsitzenden und Finanzvorstand zu nominieren. Der Aufsichtsrat folgte dieser Nominierung in der Sitzung vom 25. Mai 2016 und beschloss die diesbezügliche Bestellung von Thomas G. Winkler. Der Vergütungsausschuss trat im Mai, im Juni und im Dezember 2016 zusammen und befasste sich unter anderem mit der Auflösung der Verträge der ehemaligen Vorstandsmitglieder Karl Bier und Heribert Smolé und der Anpassung der Verträge der Vorstandsmitglieder Michael Wurzinger und Claus Stadler. Am 21. September 2016 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses unter Beiziehung der Wirtschaftsprüfer statt, die sich mit den neuen Herausforderungen bzw. den erweiterten Aufgaben für Prüfer und Prüfungsausschuss auf Grund des Abschlussprüfungsrechts-

Änderungsgesetz 2016 und des Abschlussprüfer-Aufsichtsgesetz, der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Überwachung der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des internen Revisionssystems und des Risikomanagementsystems der Gesellschaft befasste. Am 12. Dezember 2016 fand im Sinne der Regel 81a des Corporate Governance Kodex eine Sitzung des Prüfungsausschusses statt, in der die Überwachung der Abschlussprüfung erörtert wurde. Im Rahmen dieser Sitzung gab es auch die Gelegenheit zu einem Austausch zwischen dem Prüfungsausschuss und dem (Konzern-)Abschlussprüfer ohne Beisein des Vorstands. In einer weiteren Sitzung am 12. Dezember 2016 befasste sich der Prüfungsausschuss entsprechend der Regel 83 des Corporate Governance Kodex mit dem Bericht des Abschlussprüfers über die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements und entsprechend der Regel 18 des Corporate Governance Kodex mit dem Bericht der Innenrevision über den Revisionsplan und wesentliche Ergebnisse.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 der UBM Development AG samt Anhang und Lagebericht sowie der nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 und der Konzernlagebericht wurden von der BDO Austria GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft geprüft. Die Prüfung aufgrund der Bücher und Schriften der Gesellschaft sowie der vom Vorstand erteilten Aufklärungen und Nachweise ergab, dass die Buchführung und der Jahres- und Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und zu wesentlichen Beanstandungen kein Anlass gegeben war. Der Lagebericht und der Konzernlagebericht stehen im Einklang mit dem Jahres- und Konzernabschluss. Die genannte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat daher einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahres- und Konzernabschluss erteilt.

Sämtliche Abschlussunterlagen, der Corporate Governance Bericht und der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands und die Prüfungsberichte der Abschlussprüfer wurden am 5. April 2017 im Prüfungsausschuss eingehend mit dem Prüfer behandelt und dem Aufsichtsrat vorgelegt.

Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 sowie den Lagebericht, den Corporate Governance Bericht sowie den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands nach intensiver Erörterung und Prüfung gebilligt. Der Jahresabschluss zum Dezember 2016 ist damit festgestellt. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben weiters den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2016 sowie den Konzernlagebericht gebilligt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung an.

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

Wien, im April 2017

Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Corporate Governance Bericht

Bekanntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex

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

Der UBM-Konzern hat sich im August 2016 mit einer gemeinsamen Verpflichtungserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex bekannt. Gemäß § 267b UGB hat UBM als börsennotiertes Mutterunternehmen einen Corporate-Governance-Bericht auf konsolidierter Basis aufzustellen. Da dem UBM-Konzern kein börsennotiertes Tochterunternehmen angehört, können sich die notwendigen Angaben auf die in § 243c UGB angeführten und an den passenden Stellen des vorliegenden Corporate-Governance-Berichts eingefügten Angaben beschränken.

Am 22. August 2016 wurden die Aktien von UBM in den prime market, das Premium Segment der Wiener Börse, aufgenommen. Zuvor notierten die UBM-Aktien im Segment standard market continuous. Mit Wechsel der Aktien in den prime market verpflichtete sich UBM auch formal zur Einhaltung erhöhter Transparenz-, Qualitäts- und Publizitätskriterien.

UBM bekennt sich – unter Hinweis auf die im nachstehenden Comply-or-Explain-Katalog angeführten Abweichungen – zur Einhaltung der im Österreichischen Corporate Governance Kodex festgelegten Verhaltensregeln und sieht darin eine wesentliche Voraussetzung für verantwortungsbewusste Unternehmensführung. Der vom Österreichischen Arbeitskreis für Corporate Governance veröffentlichte Österreichische Cor-

porate Governance Kodex ist auf der Internetseite des Arbeitskreises für Corporate Governance unter www.corporate-governance.at verfügbar und öffentlich zugänglich.

Dieser Corporate-Governance-Bericht wird als Teil des Geschäftsberichts auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.ubm.at/de/investor-relations/finanzberichte/ bzw. unter Corporate Governance www.ubm.at/de/investor-relations/corporate-governance/ veröffentlicht.

Entsprechend der Regel 36 des Corporate Governance Kodex führte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2016 erstmals eine Selbstevaluierung in Form der Aussendung eines Fragebogens durch, der sich vor allem mit der Effizienz des Aufsichtsrats sowie seiner Organisation und Arbeitsweise auseinandersetzte. Die ausgewerteten Ergebnisse wurden anschließend im Aufsichtsrat diskutiert.

Comply-or-Explain-Katalog

C-Regel 18: Bis dato gab es keine eigene Stabsstelle Interne Revision bei UBM Development AG. Die interne Revision wurde bislang im gemeinsamen Zusammenwirken von Vorstand und den Stabsstellen durchgeführt. Ab Jahresmitte 2016 wurde damit begonnen, eine eigene Stabsstelle Interne Revision einzurichten. Die Revisionsaufgaben wurden anlassfallbezogen wahrgenommen. Im Jahr 2017 wird die Stabsstelle Interne Revision sämtliche Revisionstätigkeiten vollumfänglich aufnehmen.

C-Regel 27: Die Remuneration von Vorstandsmitgliedern besteht aus fixen und variablen Komponenten. Die variable Komponente orientiert sich ausschließlich am EBT eines Geschäftsjahres. Es gibt keine nicht-finanziellen Kriterien, die maßgeblich für die Höhe der variablen Vergütung sind. Damit soll dem Gedanken der Objektivierung und klaren Nachvollziehbarkeit Rechnung getragen werden.

C-Regel 27a: Die Vorstandsverträge sehen derzeit keine ausdrückliche Regelung vor, wonach Abfindungszahlungen bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund mehr als zwei Jahresgesamtvergütungen nicht überschreiten und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags abgelten. Ebenso ist derzeit nicht vorgesehen, dass

bei vorzeitiger Beendigung des Vorstandsvertrags aus einem vom Vorstandsmitglied zu vertretenden wichtigen Grund keine Abfindung zu zahlen ist. Die Vorstandsverträge enthalten keine Regelungen, wonach im Fall des vorzeitigen Ausscheidens eines Vorstandsmitglieds die Umstände des Ausscheidens und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft berücksichtigt werden sollen. Die bestehenden Vorstandsverträge wurden zu einem Zeitpunkt abgeschlossen, zu dem eine Einhaltung der Regelungen des Österreichischen Corporate Governance Kodex noch nicht im Vordergrund stand. Sollten künftig neue Vorstandsverträge abgeschlossen werden, wird der Aufsichtsrat von UBM Development AG die Bestimmungen der Regel 27a entsprechend evaluieren.

C-Regel 38: Das Anforderungsprofil und die Grundlagen des Besetzungsverfahrens für Vorstandsmitglieder werden anlassbezogen definiert. Der Aufsichtsrat definiert im Fall einer Bestellung eines Vorstandsmitglieds ein jeweiliges Anforderungsprofil, wobei hierbei in erster Linie auf die Qualifikation, Erfahrung und Kenntnis des Geschäftsfeldes des Kandidaten besonderes Augenmerk gelegt wird. Auf ein formal definiertes Besetzungsverfahren und ein allgemeines Anforderungsprofil wird im Interesse der Gesellschaft verzichtet. Dies könnte Kandidaten, trotz herausragender Qualifikationen und hervorragender Kenntnis des Geschäftsfeldes, von der Bestellung zum Vorstandsmitglied ausschließen.

C-Regel 39: Die Einrichtung eines Dringlichkeitsausschusses erscheint sowohl im Hinblick auf die homogene Geschäftstätigkeit, wie sie UBM Development AG ausübt, als auch im Hinblick auf die vergleichsweise geringe Anzahl an Aufsichtsratsmitgliedern nicht erforderlich. Zur Entscheidung in dringenden Fällen wird die Möglichkeit von Umlaufbeschlüssen genutzt.

C-Regel 49: Der Abschluss von Verträgen mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der Gesellschaft zu einer Leistung gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt verpflichten, wird gesetzeskonform vom Aufsichtsrat genehmigt. Die Veröffentlichung von Gegenstand und Entgelt wird jedoch aufgrund der damit zusammenhängenden Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse nicht vorgenommen. Im Übrigen enthält der Anhang zum Konzernabschluss von UBM Development AG Angaben zu sog. „related party transactions“ (Geschäfte mit nahestehenden Unterneh-

men), in welchen die Entgelte für Leistungen von Unternehmen angeführt werden, in denen Mitglieder des Aufsichtsrats außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat von UBM Development AG eine Organfunktion wahrnehmen und/oder beteiligt sind.

C-Regel 83: Eine Risikoprüfung seitens der Abschlussprüfer wurde im Jahr 2016 nicht durchgeführt. Die Gründe dafür lagen darin, dass die Notierung im Segment prime market der Wiener Börse erst in der zweiten Hälfte des Geschäftsjahres erfolgte. 2017 wird die Risikoprüfung in vollem Umfang erfolgen und sämtliche Maßnahmen zur regelkonformen Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements, die bisher im Rahmen des internen Reportings erfolgte und dem Vorstand direkt berichtet wurde, werden wahrgenommen. Zusätzlich verschaffen sich der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat wie bisher durch gezielte Berichtsaufgaben ein ausreichendes Bild über die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements.

Mitglieder des Vorstands

Mag. Thomas G. Winkler wurde 1963 in Salzburg, Österreich, geboren. Er schloss im Jahr 1985 das Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Salzburg, Österreich, ab und erwarb 1987 den Master of Laws (LL.M.) an der University of Cape Town, Südafrika. Nach dem Studium begann er seine Laufbahn bei der Erste Österreichische Bank AG (vormals Girozentrale), ab 1990 war er Prokurist, Leiter Investor Relations und Unternehmenssprecher bei der Maculan Holding AG. In den Jahren 1996 bis 1998 übernahm er die Position des Vizepräsidenten und Leiters Sonderprojekte bei der Magna (Europe) Holding AG. Von 1998 bis 2001 war er als Leiter des Zentralbereichs Investor Relations bei der Deutsche Telekom AG in Bonn tätig und wechselte anschließend zu T-Mobile International AG & Co. KG, wo er als Mitglied des Vorstands für den Bereich Finanzen verantwortlich zeichnete. Im Zeitraum 2007 bis 2009 war Thomas G. Winkler als selbstständiger Berater in der Wirtschaftsmetropole London tätig. Von 2010 bis 2013 übernahm er die Position des Finanzvorstands der Lenzing AG, ab 2012 war er zusätzlich und zuletzt als stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der ÖIAG Österreichische Industrieholding AG tätig. Bevor Thomas G. Winkler am 1. Juni 2016 zur UBM Development AG wechselte, war er ab 2014 als Senior Advisory Board Member bei Minsait

(zuvor Indra Business Consulting), Spanien, sowie als Vorsitzender des Audit Committees und Mitglied des Aufsichtsrats von Bashneft JSOC, Russland, tätig. Gemäß der Geschäftsordnung des Vorstands ist Thomas G. Winkler als Vorstandsvorsitzender und CEO verantwortlich für Grundsatzfragen der Geschäftspolitik, Business Development, Investor Relations und Unternehmenskommunikation, Revision und Risikomanagement sowie Human Resources. Als CFO verantwortet er die Bereiche Finanzen und Controlling, Rechnungswesen und Bilanzierung, Steuern, Versicherungen sowie Compliance.

DI Martin Löcker wurde 1976 in Leoben, Österreich, geboren. Er schloss im Jahr 2000 das Studium des Wirtschaftsingenieurwesens/Bauwesens an der Technischen Universität Graz, Österreich, ab und erwarb im Jahr 2005 einen postgraduellen Abschluss in Immobilienökonomie an der European Business School in München, Deutschland. Er trat 2001 in den Dienst der PORR-Gruppe und ihrer Tochtergesellschaft UBM AG. Hier war er für Projekte in Österreich, Frankreich und Deutschland verantwortlich, außerdem hat er seit 2007 Führungspositionen bei UBM AG und ihrer Tochterfirma Münchner Grund inne. Seit dem 1. März 2009 ist er Mitglied des Vorstands. Gemäß der Geschäftsordnung des Vorstands ist Martin Löcker verantwortlich für die Immobilienentwicklung (Research und Bewertung, Planung und Architektur, Projektmanagement, Projektsteuerung) in Deutschland, Westeuropa, Osteuropa sowie für UBMhotels, in der die Hotel-Entwicklungs- und -Managementaktivitäten von UBM gebündelt sind.

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

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

Mag. Karl Bier legte mit Wirkung zum 31. Mai 2016 sein Mandat als Vorstandsvorsitzender von UBM zurück. Er wurde 1955 in Wien, Österreich, geboren. 1979 schloss er das Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Wien, Österreich, ab und trat 1980 in den Dienst der IMMORÉNT, wo er für Projektentwicklung, Finanzierung und Steuerangelegenheiten zuständig war. In der Folge hatte er Führungspositionen bei einigen regionalen Gesellschaften und Projektgesellschaften inne. Seit 1992 war Karl Bier ein Mitglied des Vorstands von UBM und seit 1998 auch Vorsitzender desselben. Gemäß der Geschäftsordnung des Vorstands war Karl Bier als Vorstandsvorsitzender bis zu seinem Ausscheiden aus dem Vorstand verantwortlich für Business Guidelines, Business Development, Investor Relations, Unternehmenskommunikation, Group Management, Audit und Risk Management, Internes Audit und Human Resources.

Heribert Smolé legte mit Wirkung zum 31. Mai 2016 sein Mandat als Mitglied des Vorstands von UBM zurück. Er wurde 1955 in Knittelfeld, Österreich, geboren. 1973 trat er in den Dienst der PORR-Gruppe und wurde 1985 Abteilungsleiter der kaufmännischen Verwaltung für Beteiligungen. 1990 wurde er Prokurist von UBM (damals Teil der PORR-Gruppe) und übernahm nach und nach die Funktionen des Geschäftsführers und des kaufmännischen Leiters verschiedener Gesellschaften der PORR-Gruppe. 1996 qualifizierte er sich für die Bereiche Immobilienverwaltung sowie Realitätenentwicklung. Heribert

Smolé war seit 1997 Mitglied des Vorstands von UBM. Gemäß der Geschäftsordnung des Vorstands umfassten seine Aufgaben die Bereiche Finanzen und Controlling, Rechnungswesen, Steuern sowie Versicherungen und Device Management.

Der Vorstand

Gemäß § 6 der Satzung von UBM besteht der Vorstand aus zwei bis sechs Mitgliedern. Von 1. Jänner 2016 bis 31. Mai 2016 bestand der Vorstand aus fünf Personen, seit 1. Juni 2016 besteht der Vorstand aus vier Personen. Der Aufsichtsrat kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden ernennen und stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen. Der Vorstand fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Ist ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstands ernannt, so gibt seine Stimme bei Stimmgleichheit den Ausschlag (Dirimierungsrecht).

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

Der Vorstand hat die Geschäfte nach Maßgabe der Bestimmungen des Aktiengesetzes, der Satzung, der sonstigen Gesetze sowie der Geschäftsordnung zu führen. Der Aufsichtsrat bestimmt unter Aufrechterhaltung der Gesamtverantwortung des Vorstands die Verteilung der Geschäfte im Vorstand. Zur Vornahme der in § 95 Abs 5 AktG in der jeweils gelten-

den Fassung angeführten Geschäfte bedarf der Vorstand der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats. Soweit in § 95 Abs 5 AktG gesetzlich vorgesehen, legt der Aufsichtsrat Betragsgrenzen fest, bis zu welchen seine Zustimmung nicht erforderlich ist. Darüber hinaus kann der Aufsichtsrat Geschäftsarten, die zusätzlich zu den gesetzlich vorgesehenen Fällen (§ 95 Abs 5 AktG) seiner Zustimmung bedürfen, bestimmen. Der Aufsichtsrat hat eine entsprechende Geschäftsordnung für den Vorstand zu erlassen. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über seine Tätigkeit zu berichten.

Die Vorstandsmitglieder haben ihre Tätigkeit hauptberuflich auszuüben und die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters zu führen. Sie haben die Geschäfte so zu leiten, wie das Wohl der Gesellschaft unter Berücksichtigung der Interessen der Aktionäre und der Arbeitnehmer sowie des öffentlichen Interesses es erfordert. Die Mitglieder des Vorstands dürfen ohne Zustimmung des Aufsichtsrats keine andere Erwerbstätigkeit ausüben und keine Organfunktionen in von der Gesellschaft nicht konsolidierten Unternehmen übernehmen.

UBM wird durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten, mit den gesetzlichen Einschränkungen kann UBM auch durch je zwei Prokuristen vertreten werden. Allfällige stellvertretende Vorstandsmitglieder stehen hinsichtlich der Vertretungsmacht ordentlichen Vorstandsmitgliedern gleich.

Die nachstehende Auflistung zeigt die Mitglieder des Vorstands, ihr Geburtsdatum, ihre Position, das Datum ihrer erstmaligen Bestellung und das voraussichtliche Ende ihrer Mandatsperiode. Der Vorstand setzte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr 2016 aus folgenden Personen zusammen.

Mitglieder des Vorstands

Name	Geburtsdatum	Position	Mitglied seit	bestellt bis
Mag. Thomas G. Winkler	24.6.1963	Vorstandsvorsitzender	1.6.2016	31.5.2019
DI Martin Löcker	13.3.1976	Vorstandsmitglied	1.3.2009	31.12.2020
Mag. Michael Wurzinger	9.4.1971	Vorstandsmitglied	15.1.2015	19.2.2018
DI Claus Stadler	4.7.1970	Vorstandsmitglied	29.5.2015	19.2.2018
Mag. Karl Bier	3.3.1955	Vorstandsvorsitzender	1.8.1992	31.5.2016
Heribert Smolé	16.2.1955	Vorstandsmitglied	15.7.1997	31.5.2016

Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen (nicht in den Konzernabschluss einbezogenen) Gesellschaften:

Mag. Thomas G. Winkler ist als Senior Advisory Board Member bei Minsait by Indra Business Consulting S.L.U. (Spanien) tätig.

DI Claus Stadler ist bei BauWelt Handels-Aktiengesellschaft als Mitglied im Aufsichtsrat tätig.

Die Vorstandsmitglieder, DI Martin Löcker und Mag. Michael Wurzinger üben keine Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen (nicht in den Konzernabschluss einbezogenen) Gesellschaften aus.

Leitungs- und Aufsichtsmandate bei wesentlichen Tochtergesellschaften:

DI Claus Stadler ist Geschäftsführer bei STRAUSS & PARTNER Development GmbH. DI Martin Löcker ist Prokurist bei UBM hotels Management GmbH.

Die Vorstandsmitglieder Mag. Thomas G. Winkler, Mag. Michael Wurzinger, Mag. Karl Bier und Heribert Smolé nehmen keine Leitungs- und Aufsichtsmandate in wesentlichen Tochtergesellschaften wahr.

Der Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat von UBM setzt sich aus den von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern zusammen. Weiters gehören dem Aufsichtsrat die gemäß § 110 Abs 1 ArbVG entsandten Mitglieder an. Gemäß § 9 der Satzung von UBM beträgt die Zahl der von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder mindestens drei und höchstens zwölf. Im Jahr 2016 bestand der Aufsichtsrat von UBM aus acht von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern zuzüglich vier weiterer Mitglieder, welche am 30. Juni 2016 vom Betriebsrat als Arbeitnehmervertreter in den Aufsichtsrat entsandt wurden.

Die Aufsichtsratsmitglieder werden, falls die Hauptversammlung nicht bei der Wahl für einzelne oder für alle der von ihr zu wählenden Mitglieder einen kürzeren Zeitraum beschließt, für

die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung des Aufsichtsrats für das vierte Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem das Aufsichtsratsmitglied gewählt wird, wird hierbei nicht mitgerechnet. Die Wiederwahl – auch ausscheidender Aufsichtsratsmitglieder – ist zulässig. Scheiden gewählte Mitglieder vor dem Ablauf der Funktionsperiode aus, so bedarf es der Ersatzwahl erst in der nächsten Hauptversammlung. Eine Ersatzwahl durch eine außerordentliche Hauptversammlung ist jedoch innerhalb von sechs Wochen vorzunehmen, wenn die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder unter drei sinkt. Ersatzwahlen erfolgen für den Rest der Funktionsperiode des vorzeitig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds, falls die Hauptversammlung bei der Wahl nichts anderes beschließt.

Die Bestellung zum Mitglied des Aufsichtsrats kann vor Ablauf der Funktionsperiode von der Hauptversammlung widerrufen werden. Der Beschluss bedarf einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Jedes Mitglied des Aufsichtsrats kann sein Amt unter Einhaltung einer Frist von 21 Tagen auch ohne wichtigen Grund durch schriftliche Mitteilung an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats niederlegen. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats, im Falle einer Amtsniederlegung durch den Vorsitzenden dessen Stellvertreter, kann einer Kürzung der Frist zustimmen.

Mit der Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds kann gleichzeitig ein Ersatzmitglied gewählt werden, welches mit sofortiger Wirkung in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn das Aufsichtsratsmitglied vor dem Ablauf seiner Amtszeit aus dem Aufsichtsrat ausscheidet. Werden mehrere Ersatzmitglieder gewählt, ist bei der Wahl die Reihenfolge zu bestimmen, in der sie für aus dem Aufsichtsrat ausscheidende Mitglieder nachrücken. Ein Ersatzmitglied kann auch für mehrere bestimmte Aufsichtsratsmitglieder gewählt werden, sodass es in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn eines dieser Mitglieder vorzeitig aus dem Aufsichtsrat ausscheidet.

Das Amt eines in den Aufsichtsrat nachgerückten Ersatzmitglieds erlischt, sobald ein Nachfolger für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied bestellt ist, spätestens jedoch mit Ablauf der restlichen Amtszeit des ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds. Ist das Amt eines in den Aufsichtsrat nachgerückten

Ersatzmitglieds erloschen, weil ein Nachfolger für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied gewählt wurde, so bleibt es Ersatzmitglied für die weiteren Aufsichtsratsmitglieder, für die es gewählt wurde.

Der Aufsichtsrat wählt alljährlich nach der ordentlichen Hauptversammlung aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen oder zwei Stellvertreter. Im Fall von zwei Stellvertretern wird vom Aufsichtsrat die Reihenfolge der Stellvertretung festgelegt. Die Funktionsperiode dauert bis zur Beendigung der nächsten ordentlichen Hauptversammlung. Scheiden im Laufe der Amtszeit der Vorsitzende oder einer der gewählten Stellvertreter aus ihrem Amt aus, hat der Aufsichtsrat unverzüglich eine Neuwahl für den Ausgeschiedenen vorzunehmen. Erhält bei einer Wahl niemand die einfache Mehrheit, so erfolgt eine Stichwahl zwischen den Personen, welche die meisten Stimmen erhalten haben. Ergibt die Stichwahl Stimmgleichheit, so entscheidet das Los. Scheidet im Laufe einer Funktionsperiode der Vorsitzende oder einer seiner Stellvertreter aus seinem Amt aus, hat der Aufsichtsrat unverzüglich eine Neuwahl für den Ausgeschiedenen vorzunehmen. Der Vorsitzende und die Stellvertreter können ihre jeweiligen Funktionen jederzeit unter Einhaltung einer Frist von 14 Tagen schriftlich an den Aufsichtsrat zurücklegen, auch ohne dass sie gleichzeitig aus dem Aufsichtsrat ausscheiden.

Jeder Stellvertreter des Vorsitzenden hat, wenn er in Vertretung des Vorsitzenden handelt, die gleichen Rechte und Pflichten wie dieser. Dies gilt auch für das Dirimierungsrecht bei Beschlussfassungen und bei Wahlen. Sind der Vorsitzende und dessen Stellvertreter an der Ausübung ihrer Obliegenheiten verhindert, so hat diese Obliegenheit für die Dauer der Verhinderung das an Lebensjahren älteste Aufsichtsratsmitglied zu übernehmen. Willenserklärungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse sind von dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats – im Falle seiner Verhinderung von einem seiner Stellvertreter – abzugeben.

Der Aufsichtsrat gibt sich im Rahmen der gesetzlichen und der durch diese Satzung aufgestellten Bestimmungen eine Geschäftsordnung. Beschlüsse des Aufsichtsrats über seine Geschäftsordnung bedürfen neben den allgemeinen Beschlussforderungen der Zustimmung der einfachen Mehrheit der von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder.

Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse bilden. Ihre Aufgaben und Befugnisse sowie ihre allfällige Geschäftsordnung werden vom Aufsichtsrat festgelegt. Den Ausschüssen kann auch die Befugnis zu Entscheidungen übertragen werden. Die Ausschüsse können auf Dauer oder für einzelne Aufgaben bestellt werden. Die Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat haben das Recht, für Ausschüsse des Aufsichtsrats Mitglieder mit Sitz und Stimme nach dem in § 110 Abs 1 ArbVG festgelegten Verhältnis namhaft zu machen. Dies gilt nicht für Sitzungen und Abstimmungen, die die Beziehungen zwischen der Gesellschaft und Mitgliedern des Vorstands betreffen, ausgenommen Beschlüsse auf Bestellung oder Widerruf der Bestellung eines Vorstandsmitglieds sowie auf Einräumung von Optionen auf Aktien der Gesellschaft.

Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse regelmäßig in Sitzungen. Der Aufsichtsrat hat, so oft es die Interessen der Gesellschaft erfordern, mindestens aber vierteljährlich, eine Sitzung abzuhalten. Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2016 sechs ordentliche Aufsichtsratssitzungen abgehalten. Der Vorsitzende bestimmt die Form der Sitzung, die Form der Beschlussfassung außerhalb von Sitzungen und das Verfahren zur Stimmenauszählung. Die Vorstandsmitglieder nehmen an allen Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse mit beratender Stimme teil, sofern der Vorsitzende der Sitzung nichts anderes bestimmt.

Ein Aufsichtsratsmitglied kann ein anderes schriftlich mit seiner Vertretung bei einer einzelnen Sitzung betrauen. Ein so vertretenes Mitglied ist bei der Feststellung der Beschlussfähigkeit einer Sitzung nicht mitzuzählen. Das Recht, den Vorsitz zu führen, kann nicht übertragen werden. Ein Aufsichtsratsmitglied, das verhindert ist, an einer Sitzung des Aufsichtsrates oder seiner Ausschüsse teilzunehmen, ist berechtigt, seinen schriftlichen Stimmabgaben zu den einzelnen Punkten der Tagesordnung durch ein anderes Mitglied des betreffenden Gremiums überreichen zu lassen.

Nach den Vorschriften der Satzung ist der Aufsichtsrat beschlussfähig, wenn alle Mitglieder des Aufsichtsrats ordnungsgemäß eingeladen wurden und wenn mindestens drei Aufsichtsratsmitglieder, darunter der Vorsitzende oder ein Stellvertreter, an der Beschlussfassung teilnehmen. Über einen Verhandlungsgegenstand, der nicht auf der Tagesordnung

steht, kann der Aufsichtsrat nur dann einen Beschluss fassen, wenn alle Aufsichtsratsmitglieder anwesend oder vertreten sind und kein Mitglied der Beschlussfassung widerspricht.

Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltung gilt nicht als Stimmabgabe. Bei Stimmengleichheit – auch bei Wahlen – entscheidet der Vorsitzende (Dirimierungsrecht). Jeder Stellvertreter des Vorsitzenden, wenn er in Vertretung des Vorsitzen-

den handelt, sowie der Vorsitzende eines Ausschusses hat das Dirimierungsrecht bei Beschlussfassungen und bei Wahlen.

Personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Die nachstehende Auflistung zeigt die im Geschäftsjahr 2016 bestellten Mitglieder des Aufsichtsrats, ihr Geburtsdatum, ihre Position, das Datum ihrer ersten Bestellung zum Mitglied des Aufsichtsrats sowie das voraussichtliche Ende ihrer Amtsperiode.

Mitglieder des Aufsichtsrats

Name	Geburtsdatum	Position	Mitglied seit	bestellt bis
Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS ¹	27.11.1960	Vorsitzender	14.4.2011	HV 2019
DI Iris Ortner ²	31.8.1974	Stellvertretende Vorsitzende	14.4.2011	HV 2019
MMag. Christian B. Maier ⁵	9.1.1966	Mitglied	3.5.2013	HV 2019
DI Klaus Ortner ³	26.6.1944	Mitglied	15.1.2015	HV 2019
Dr. Ludwig Steinbauer ⁵	26.10.1965	Mitglied	15.1.2015	HV 2019
Mag. Paul Unterluggauer	28.4.1967	Mitglied	15.1.2015	HV 2019
Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas ⁵	10.7.1954	Mitglied	15.1.2015	HV 2019
Dr. Susanne Weiss ⁵	15.4.1961	Mitglied	15.1.2015	HV 2019
Martin Kudlicska	14.2.1972	Mitglied	30.6.2016	n/a ⁴
Günter Schnötzing	20.8.1973	Mitglied	30.6.2016	n/a ⁴
Hannes Muster	28.11.1967	Mitglied	30.6.2016	n/a ⁴
Johann Kaller	6.1.1955	Mitglied	30.6.2016	n/a ⁴

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

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

³ DI Klaus Ortner war bereits von 18.3.2000 bis 14.5.2014 Mitglied des Aufsichtsrats.

⁴ gemäß § 110 Abs 1 ArbVG am 30.6.2016 vom Betriebsrat entsandt

⁵ unabhängiges Mitglied, das nicht Anteilseigner mit einer Beteiligung von mehr als 10 % ist (C-Regel 54)

Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft üben jeweils folgende weitere Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen (nicht in den Konzernabschluss einbezogenen) Gesellschaften zum 31. Dezember 2016 aus.

Funktionen des Aufsichtsrats

Name	Gesellschaft	Funktion
Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS	DATAX HandelsgmbH	Aufsichtsratsmitglied
	KAPSCH-Group Beteiligungs GmbH	Aufsichtsratsmitglied
	Kapsch Aktiengesellschaft	Aufsichtsratsmitglied
	PORR Bau GmbH	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	PORR Deutschland GmbH	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	PORR SUISSE AG	Verwaltungspräsident
	TEERAG-ASDAG Aktiengesellschaft	Vorsitzender des Aufsichtsrats
DI Iris Ortner	ELIN GmbH	Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats
	PORR AG ¹	Aufsichtsratsmitglied
	TKT Engineering Sp. z.o.o. (Polen)	Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats
MMag. Christian B. Maier	Porr Bau GmbH	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
	Rath Aktiengesellschaft	Aufsichtsratsmitglied
	TEERAG-ASDAG Aktiengesellschaft	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
	Raiffeisenbank Aichfeld eGen	Aufsichtsratsmitglied
DI Klaus Ortner	ELIN GmbH	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	PORR AG ¹	Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Dr. Ludwig Steinbauer	-	-
Mag. Paul Unterluggauer	-	-
Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas	PORR AG ¹	Aufsichtsratsmitglied
	SDN Beteiligungs GmbH	Aufsichtsratsmitglied
Dr. Susanne Weiss	ROFA AG	Vorsitzende des Aufsichtsrats
	PORR AG ¹	Aufsichtsratsmitglied
	Schattdecor AG	Aufsichtsratsmitglied
	Wacker Chemie AG	Aufsichtsratsmitglied
Martin Kudlicska	-	-
Günter Schnötzing	-	-
Hannes Muster	-	-
Johann Kaller	-	-

¹ börsennotiert

Leitlinien für die Unabhängigkeit

C-Regel 53 des Corporate-Governance-Kodex sieht vor, dass die Mehrheit der von der Hauptversammlung gewählten oder von Aktionären aufgrund der Satzung entsandten Mitglieder des Aufsichtsrats von der Gesellschaft und deren Vorstand unabhängig sein soll. Ein Aufsichtsratsmitglied ist als unabhängig anzusehen, wenn es in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zu der Gesellschaft oder deren Vorstand steht, die einen materiellen Interessenskonflikt begründet und daher geeignet ist, das Verhalten des Mitglieds zu beeinflussen.

Auf dieser Grundlage legt der Aufsichtsrat von UBM die Kriterien der Unabhängigkeit wie folgt fest, welche auf der Website von UBM öffentlich zugänglich sind:

- a) Das Aufsichtsratsmitglied war in den vergangenen fünf Jahren nicht Mitglied des Vorstands oder leitender Angestellter von UBM oder eines Tochterunternehmens von UBM.
- b) Das Aufsichtsratsmitglied unterhält und unterhielt im letzten Jahr zur UBM oder einem Tochterunternehmen von UBM kein Geschäftsverhältnis in einem für das Aufsichtsratsmitglied bedeutenden Umfang. Dies gilt auch für Geschäftsverhältnisse mit Unternehmen, an denen das Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat, jedoch nicht für die Wahrnehmung von Organfunktionen im Konzern; Konzernsachverhalte sowie die bloße Ausübung der Tätigkeit eines Vorstandsmitglieds oder Geschäftsführers durch ein Aufsichtsratsmitglied führen in der Regel nicht dazu, dass das betreffende Unternehmen als „Unternehmen, an dem ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat“ anzusehen ist, sofern nicht nach den Umständen zu vermuten ist, dass das Aufsichtsratsmitglied aus einem Geschäft mit diesen Unternehmen einen unmittelbaren persönlichen Vorteil zieht. Die Genehmigung einzelner Geschäfte durch den Aufsichtsrat gemäß Regel 48 führt nicht automatisch zur Qualifikation als nicht unabhängig.
- c) Das Aufsichtsratsmitglied war in den letzten drei Jahren nicht Abschlussprüfer von UBM oder Beteiligter oder Angestellter der prüfenden Prüfungsgesellschaft.
- d) Das Aufsichtsratsmitglied ist nicht Vorstandsmitglied in einer anderen Gesellschaft, in der ein Vorstandsmitglied von UBM Aufsichtsratsmitglied ist.

- e) Das Aufsichtsratsmitglied gehört nicht länger als 15 Jahre dem Aufsichtsrat an. Dies gilt nicht für Aufsichtsratsmitglieder, die Anteilseigner mit einer unternehmerischen Beteiligung sind oder die Interessen eines solchen Anteilseigners vertreten.
- f) Das Aufsichtsratsmitglied ist kein enger Familienangehöriger (direkte Nachkommen, Ehegatten, Lebensgefährten, Eltern, Onkel, Tanten, Geschwister, Nichten, Neffen) eines Vorstandsmitglieds von UBM oder von Personen, die sich in einer in den vorstehenden Punkten a) bis e) beschriebenen Position befinden.

Nach diesen Kriterien haben sich die Aufsichtsratsmitglieder Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS, MMag. Christian B. Maier, Dr. Ludwig Steinbauer, Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas und Dr. Susanne Weiss als unabhängig erklärt.

Ausschüsse

Die Satzung sieht vor, dass der Aufsichtsrat aus seiner Mitte Ausschüsse bilden kann. Zur Unterstützung und effizienten Behandlung von komplexen Sachverhalten waren im Geschäftsjahr 2016 folgende drei Ausschüsse des Aufsichtsrates eingerichtet:

Prüfungsausschuss: Zu den Aufgaben des Prüfungsausschusses gehören (i) die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses sowie die Erteilung von Empfehlungen oder Vorschlägen zur Gewährleistung seiner Zuverlässigkeit, (ii) die Überwachung der Wirksamkeit des unternehmensweiten internen Kontrollsystems, gegebenenfalls des internen Revisionssystems, und des Risikomanagementsystems der Gesellschaft, (iii) die Überwachung der Abschlussprüfung und der Konzernabschlussprüfung unter Einbeziehung von Erkenntnissen und Schlussfolgerungen in den Berichten, die von der Abschlussprüferaufsichtsbehörde gemäß § 4 Abs 2 Z 12 Abschlussprüfer-Aufsichtsgesetz (APAG) veröffentlicht werden, (iv) die Prüfung und Überwachung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers (Konzernabschlussprüfers), insbesondere im Hinblick auf die für die UBM erbrachten zusätzlichen Leistungen (es gelten Art 5 der VO (EU) Nr. 537/2014 und § 271a Abs 6 UGB), (v) die Erstattung des Berichts über das Ergebnis der Abschlussprüfung an den Aufsichtsrat und die Darlegung, wie die Abschlussprüfung zur Zuverlässigkeit der Finanzberichterstattung beigetragen hat, sowie die

Rolle des Prüfungsausschusses dabei, (vi) die Prüfung des Jahresabschlusses und die Vorbereitung seiner Feststellung, die Prüfung des Vorschlags für die Gewinnverteilung, des Lageberichts und des Corporate Governance Berichts sowie die Erstattung des Berichts über die Prüfungsergebnisse an den Aufsichtsrat, (vii) die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts, des konsolidierten Corporate-Governance-Berichts sowie die Erstattung des Berichts über die Prüfungsergebnisse an den Aufsichtsrat, und (viii) die Durchführung des Verfahrens für die Auswahl des Abschlussprüfers (Konzernabschlussprüfers) unter Bedachtnahme auf die Angemessenheit des Honorars sowie die Empfehlung für seine Bestellung an den Aufsichtsrat (es gilt Art 16 der VO (EU) Nr. 537/2014).

Der Prüfungsausschuss hielt im Geschäftsjahr 2016 drei Sitzungen ab. Am 22. April 2016 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses 2015 unter Beiziehung der Abschlussprüfer statt. In derselben Sitzung befasste sich der Aufsichtsrat mit der Wahl des Abschlussprüfers für den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016. In der unter Beiziehung der Abschlussprüfer stattfindenden Prüfungsausschusssitzung am 21. September 2016 befasste sich der Prüfungsausschuss mit dem Abschlussprüfungsrechtsänderungsgesetz sowie mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, dem internen Kontrollsystem, dem internen Revisionssystem und dem Risikomanagementsystem der Gesellschaft. Am 12. Dezember 2016 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses statt, in welcher zunächst die wechselseitige Kommunikation zwischen (Konzern-) Abschlussprüfer und dem Prüfungsausschuss festgelegt wurde. Im Rahmen dieser Sitzung gab es auch die Gelegenheit zu einem Austausch zwischen dem Prüfungsausschuss und dem (Konzern-) Abschlussprüfer ohne Beisein des Vorstands. In derselben Sitzung befasste sich der Prüfungsausschuss mit dem Risikomanagement und mit dem Bericht der Innenrevision über den Revisionsplan.

Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Ing. Karl-Heinz Strauss (Vorsitzender), DI Iris Ortner, MMag. Christian B. Maier (Finanzexperte) und Dr. Susanne Weiss.

Nominierungsausschuss: Dem Nominierungsausschuss kommen folgende Aufgaben zu: (i) Vorbereitung von Vorstandsbestellungen inklusive Nachfolgeplanung: Der Nominierungsausschuss hat vor Bestellung von Mitgliedern des Vorstands unter Berücksichtigung der Unternehmensausrichtung und der Unternehmenslage das jeweils erforderliche Anforderungsprofil für den Vorstand zu definieren und die Entscheidung des Gesamtaufwärtsrates vorzubereiten; (ii) Erstellung von Wahlvorschlägen zur Besetzung frei werdender Mandate im Aufsichtsrat: Der Nominierungsausschuss befasst sich mit der Planung der Besetzung von Aufsichtsratsmandanten. Der Nominierungsausschuss unterbreitet dem Gesamtaufwärtsrat Besetzungsvorschläge, welche aufgrund eines Beschlusses des Gesamtaufwärtsrates der Hauptversammlung zur Beschlussfassung vorzuschlagen sind. Bei Besetzungsvorschlägen ist auf die fachliche und persönliche Qualifikation der Aufsichtsratsmitglieder sowie auf eine im Hinblick auf die Struktur und das Geschäftsfeld von UBM fachlich ausgewogene Zusammensetzung des Aufsichtsrates zu achten. Weiters sind Aspekte der Diversität des Aufsichtsrates im Hinblick auf die Vertretung beider Geschlechter und die Altersstruktur sowie die Internationalität der Mitglieder angemessen zu berücksichtigen. Es ist auch darauf zu achten, dass niemand zum Aufsichtsratsmitglied vorgeschlagen wird, der rechtskräftig wegen einer gerichtlich strafbaren Handlung verurteilt worden ist, die seine berufliche Zuverlässigkeit in Frage stellt.

Der Nominierungsausschuss hielt im Geschäftsjahr 2016 eine Sitzung ab. In der Sitzung am 4. Mai 2016 wurde der Vorstandswechsel erörtert und Mag. Thomas G. Winkler, LL.M., als neuer Vorstandsvorsitzender und CFO vorgeschlagen. Zudem wurde vorgeschlagen, das Vorstandsmandat von DI Martin Löcker zu verlängern. Der Nominierungsausschuss besteht aus folgenden Aufsichtsratsmitgliedern: Ing. Karl-Heinz Strauss (Vorsitzender), DI Iris Ortner und Dr. Susanne Weiss.

Vergütungsausschuss: Dem Vergütungsausschuss kommen folgende Aufgaben zu: (i) Befassung mit den Angelegenheiten der Vergütung der Vorstandsmitglieder und dem Inhalt von Anstellungsverträgen mit Vorstandsmitgliedern, insbesondere Festlegung der Grundsätze für die Vergütung der Vorstandsmitglieder sowie Festlegung eines Kriterienkatalogs für variable Vergütungsbestandteile im Sinne der Regeln 27, 27a

und 28 des Österreichischen Corporate Governance Kodex; (ii) Überprüfung der Vergütungspolitik für Vorstandsmitglieder in regelmäßigen Abständen; (iii) Zustimmung zur Übernahme von Nebentätigkeiten durch Vorstandsmitglieder.

Im Jahr 2016 tagte der Vergütungsausschuss zweimal. Sowohl in der Sitzung am 4. Mai 2016, als auch in der Sitzung am 27. Juni 2016 wurde die variable/erfolgsbezogene Vergütung der Vorstandsmitglieder thematisiert. Er besteht aus folgenden Mitgliedern: Ing. Karl-Heinz Strauss (Vorsitzender), DI Iris Ortner und Dr. Susanne Weiss (Vergütungsexpertin).

Frauenförderung

UBM arbeitet verstärkt daran, den Frauenanteil in ihrer Organisation zu heben. Im Vergleich zu anderen Unternehmen der Immobilienbranche schneidet UBM konzernweit per 31. Dezember 2016 mit elf Frauen in leitenden Positionen (Aufsichtsräte, Geschäftsführer und Prokuristen von UBM Development AG sowie bei wesentlichen Tochtergesellschaften) positiv ab. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine wesentliche Erhöhung des Frauenanteils in leitenden Positionen.

Als nachhaltig wirtschaftender Konzern orientiert sich UBM an gesellschaftsrelevanten Themen wie der Chancengleichheit am Arbeitsplatz. Um die nachhaltige Verankerung der Chancengleichheit herzustellen, liegt der Fokus von UBM im Führungskräfte-Recruiting sowie in der Belegschaft besonders auf der Suche nach geeigneten Kandidatinnen. Im Jahr 2016 waren von den konzernweit 68 neu eingestellten Mitarbeitern 30 Frauen und 38 Männer [exkl. Hotelmitarbeiter]. Es bestehen keine Gehaltsunterschiede zwischen Männern und Frauen bei gleicher Tätigkeit und gleicher Ausbildung. Bereits bei den Stellenausschreibungen werden Frauen konkret angesprochen. Um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu unterstützen, bietet das Unternehmen konzernweit durch eine Gleitzeitregelung flexible Arbeitszeiten an.

UBM setzt sich aktiv und nachhaltig für ein diskriminierungsfreies Arbeitsumfeld sowie für eine Kultur der wechselseitigen Anerkennung und Wertschätzung aller Beschäftigten ein. Das

Unternehmen behandelt seine Mitarbeiter gleich – ohne Differenzierung nach Geschlecht, gesellschaftlicher Herkunft, sexueller Orientierung, Nationalität, Religion oder Alter. Jeder Form von Diskriminierung wird entschieden entgegengetreten.

Vergütungsbericht

Vergütung der Vorstandsmitglieder

Die Vergütung des Vorstands von UBM setzt sich aus erfolgsunabhängigen (Fixum und Pensionszusagen), erfolgsbezogenen Komponenten (variabler Leistungsbonus), Einmalzahlungen und Abfindungen für ausscheidende Vorstandsmitglieder zusammen.

Fixbezüge: Die Höhe des Fixbezugs des jeweiligen Vorstands richtet sich nach dem Verantwortungsbereich gemäß Geschäftsverteilungsplan. Für etwaige Nebentätigkeiten von Vorstandsmitgliedern bedarf es der Zustimmung des Aufsichtsrats. Das Fixum wird als erfolgsunabhängige Grundvergütung monatlich anteilig als Gehalt ausgezahlt. Die Vorstandsmitglieder erhalten zusätzlich Nebenleistungen in Form von Sachbezügen (Dienstwagennutzung, Telefon, Reise-spesen), die allen Vorstandsmitgliedern prinzipiell in gleicher Weise zustehen.

Variable/erfolgsbezogene Vergütung: Für den Vorstandsvorsitzenden beträgt der Maximalwert für den variablen Leistungsbonus 2,5 % vom EBT der Bilanz, maximal jedoch € 300.000,00 brutto jährlich. Erreicht oder überschreitet dieses Ergebnis den mit dem Vergütungsausschuss definierten Betrag, so steht dem Vorstandsvorsitzenden der Maximalbetrag des variablen Leistungsbonus zu. Liegt dieses Ergebnis unter dem definierten Betrag, so steht ein aliquoter Anteil zu.

Das Vorstandsmitglied DI Martin Löcker erhält einen variablen Leistungsbonus nach dem obigen Schema, jedoch maximal € 200.000,00 brutto jährlich. Diese Regelung war auch auf das ausgeschiedene Vorstandsmitglied Heribert Smolé anwendbar. Die Vorstandsmitglieder Claus Stadler und Michel Wurzinger erhalten für das Jahr 2016 einen variablen Leistungsbonus mit einem Betrag von € 200.000,00 bzw. € 300.000,00 brutto sowie

jeweils eine Einmalzahlung von € 100.000,00. Die Einmalzahlung resultiert aus einer zeitversetzten Umwandlung der bisherigen Geschäftsführerverträge in Vorstandsverträge.

Pensionsregelungen: Für einzelne Vorstandsmitglieder wird jährlich in eine Pensionskasse eingezahlt. Die Höhe der Zahlung richtet sich nach dem Lebensalter. Im Geschäftsjahr 2016 wurden Rückstellungen in Höhe von € 458.976,00 dotiert.

Beendigungsansprüche: Mag. Karl Bier erhielt eine Abfertigung nach analoger Anwendung des gesetzlichen Abfertigungsanspruchs gemäß Angestelltengesetz.

Mag. Thomas G. Winkler, Heribert Smolé, Mag. Michael Wurzinger, DI Claus Stadler und DI Martin Löcker haben keine Ansprüche auf Abfertigung bei Beendigung des Anstellungsverhältnisses.

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

Grundsätze der Vergütungspolitik bei wesentlichen Tochtergesellschaften: Auch die Vergütung der Organe der wesentlichen Tochtergesellschaften setzt sich aus erfolgsunabhängigen und erfolgsbezogenen Komponenten zusammen. Zusätzlich werden Nebenleistungen in Form von Sachbezügen (Dienstwagennutzung, Telefon, Reisespesen) vergütet.

Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder

Jedes Aufsichtsratsmitglied erhält neben dem Ersatz seiner baren Auslagen und einem Anwesenheitsgeld für jede Sitzung eine jährliche Aufwandsentschädigung. Die Höhe des Anwesenheitsgeldes und der Aufwandsentschädigung wird durch den Beschluss der Hauptversammlung festgesetzt. Die Hauptversammlung kann auch einen Gesamtbetrag für die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder beschließen und die Aufteilung dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats überlassen.

Übernehmen Mitglieder des Aufsichtsrats in dieser Eigenschaft eine besondere Tätigkeit im Interesse der Gesellschaft, so kann ihnen hierfür durch Beschluss der Hauptversammlung eine Sondervergütung bewilligt werden.

Vergütung der Vorstandsmitglieder 2016 (in €)¹

Name	Gehaltsbezug	Variable Vergütung ² /Einmalzahlung	Pensionskasse/Abfertigung	Gesamt
Mag. Karl Bier	363.110,36	772.500,00 ³	671.009,76	1.806.620,12
DI Martin Löcker	227.744,00	500.000,00 ⁴	9.615,60	737.359,60
Heribert Smolé	249.136,00	500.000,00 ⁵	18.312,00	767.448,00
DI Claus Stadler	257.803,14	300.000,00	-	557.803,14
Mag. Thomas G. Winkler ⁶	262.500,02	275.000,00	-	537.500,02
Mag. Michael Wurzinger	297.728,00	434.900,00 ⁷	8.720,94	741.348,94
Gesamt	1.658.021,52	2.782.400,00	707.658,30	5.148.079,82

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

² voraussichtliche variable Vergütung für 2016, zahlbar in 2017

³ € 300.000,00 Sonderprämie und € 472.500,00 Jahresprämie

⁴ € 300.000,00 Sonderprämie

⁵ € 300.000,00 Sonderprämie und € 200.000,00 Jahresprämie

⁶ seit 1. Juni 2016

⁷ € 34.900,00 betreffen eine Prämienzahlung für das Jahr 2015.

Die Aufsichtsratsmitglieder werden in eine im Interesse der Gesellschaft von dieser in angemessener Höhe unterhaltene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Organe und bestimmte Führungskräfte (D&O-Versicherung) einbezogen. Die Prämien hierfür entrichtet die Gesellschaft.

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 25. Mai 2016 wurde die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats wie folgt festgesetzt: Es wurde beschlossen, dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats eine feste Vergütung von € 25.000,00 pro Jahr, der stellvertretenden Vorsitzenden eine Vergütung von € 20.000,00 pro Jahr und den übrigen Mitgliedern eine feste Vergütung von € 15.000,00 pro Jahr zu gewähren. Das Sitzungsgeld wurde

mit € 1.000,00 pro Sitzung des Aufsichtsrats oder eines seiner Ausschüsse festgesetzt. Mitglieder des Aufsichtsrats, die nicht in Österreich ansässig sind, erhalten zusätzlich die österreichische Quellensteuer von der Gesellschaft erstattet. Die feste Vergütung ist einmal jährlich, jeweils im Nachhinein binnen vier Wochen nach der ordentlichen Hauptversammlung, zur Zahlung fällig. Das Sitzungsgeld ist jeweils innerhalb von vier Wochen nach einer Aufsichtsratssitzung zu zahlen.

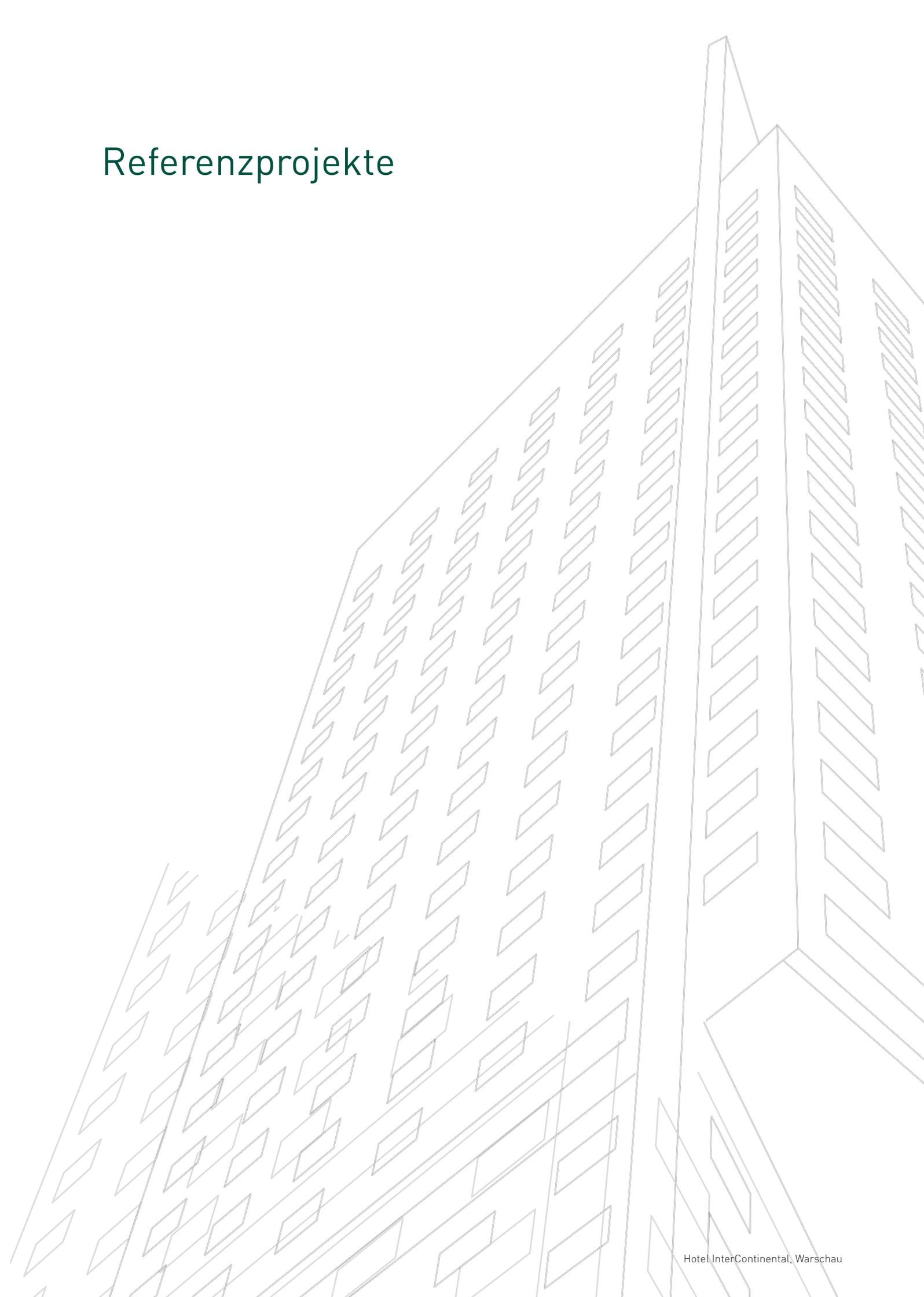
Die gemäß § 110 Abs 1 ArbVG vom Betriebsrat entsandten Aufsichtsratsmitglieder erhalten für ihre Tätigkeit im Aufsichtsrat keine gesonderte Vergütung.

Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder 2016 (in €)

Name	Fix gewährte Vergütung ¹	Sitzungsgeld
Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS = (Vorsitzender)	25.000,00	6.000,00
DI Iris Ortner (Stellvertretende Vorsitzende)	20.000,00	6.000,00
MMag. Christian B. Maier	15.000,00	6.000,00
DI Klaus Ortner	15.000,00	6.000,00
Dr. Ludwig Steinbauer	15.000,00	6.000,00
Mag. Paul Unterluggauer	15.000,00	6.000,00
Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas	15.000,00	6.000,00
Dr. Susanne Weiss	15.000,00	5.000,00

¹ Auszahlung vier Wochen nach ordentlicher Hauptversammlung 2016

Referenzprojekte



Hotel / Fertiggestellt

Hotel angelo Leuchtenbergring, München

Bruttogeschossfläche: ca. 46.710 m²
Bürofläche (Entwicklung): 13.134 m²
Zimmer (Hotelerweiterung): 131,
 Hotelbestand 148
Handelsfläche (Erweiterung): 8.388 m²
Parkgarage: 385 Stellplätze
Fertigstellung: 2008
Erweiterung: Q2/2018

Aufgrund der hervorragenden Entwicklung des 2008 eröffneten 148-Zimmer-Hotels beschloss UBM eine Erweiterung. Zusätzlich wird auf dem verkehrsgünstig gelegenen Areal ein fünfgeschossiges Bürohaus mit 385 Parkplätzen in zwei Untergeschossen sowie Handelsflächen errichtet.



Bruttogeschossfläche: 14.920 m²
Hotelmarke:
 Holiday Inn
 Express
Zimmer: 302
Betreiber:
 InterContinental
 Hotel Groups
Fertigstellung:
 Q3/2016 (verkauft)

Holiday Inn Express, München

UBM entwickelte in München in den letzten zwei Jahren das Holiday Inn Express Hotel. Das in Deutschland derzeit größte Holiday Inn Express umfasst insgesamt sieben Ober- und zwei Untergeschosse.



Holiday Inn Gateway Gardens, Frankfurt

Bruttogeschossfläche: 14.226 m²
Hotelmarke: Holiday Inn
Zimmer: 288
Betreiber: Holiday Inn, Primestar Hospitality GmbH
Fertigstellung: Q4/2016 (verkauft)

Das neue Business-Hotel der Marke Holiday Inn liegt in prominenter Lage am Westeingang von Gateway Gardens in der Bessie-Coleman-Straße 16 und damit in fußläufiger Nähe zum Terminal 2 des Frankfurter Flughafens.

/ In Entwicklung

Hyatt Regency, Amsterdam

Das Hotel befindet sich in der Altstadt von Amsterdam. Beim Hotelbau wurde großer Wert auf die Nachhaltigkeit gelegt – wofür das Projekt mit dem BREEAM-Zertifikat „Excellent“ ausgezeichnet wurde.

Bruttogeschossfläche: 15.883 m²

Hotelmarke: Fünf-Sterne-Hotel Hyatt Regency

Zimmer: 211 (davon 15 Suiten), Spa- und Fitnessbereich, Konferenzraum, Ballsaal, Bar, Restaurant

Fertigstellung: Q2/2017



Bruttogeschossfläche: 13.436,76 m²

Hotelmarke:

Holiday Inn

Zimmer: 254

Betreiber:

InterContinental

Hotels Group

Fertigstellung:

Q1/2018

(Forward Deal – verkauft)

Holiday Inn Warsaw City Centre, Warschau

Unmittelbar im Geschäftszentrum von Warschau, nicht weit vom Kulturpalast und dem Zentralbahnhof gelegen, starteten Anfang 2016 die Bauarbeiten des Hotels auf einem Innenstadt-Grundstück.



QBC 5 Novotel und ibis, Wien

Bruttogeschossfläche: ca. 27.000 m²

Hotelmarken: Drei-Sterne-Hotel ibis

und Vier-Sterne-Hotel Novotel

Zimmer: 311 (ibis), 266 (Novotel)

Betreiber: AccorHotels

Fertigstellung: Q2/2017 (Forward Deal – verkauft)

UBM entwickelt derzeit nahe dem neuen Hauptbahnhof in Wien, im sogenannten QBC – Quartier Belvedere Central – für die AccorHotels-Gruppe zwei Hotels unter den Marken ibis und Novotel. Die Hotels wurden bereits im November an Amundi Real Estate verkauft.

Büro / Fertiggestellt

Bruttogeschossfläche: ca. 18.990 m²
Mietfläche: 17.303 m²
Fertigstellung: Q3/2015 und Q3/2016

Poleczki Business Park B2+B3, Warschau

Auf einem 14 ha großen Grundstück nahe dem Warschauer Flughafen entsteht in mehreren Bauabschnitten der größte Business Park Polens. Die Bauteile B2 (Lisbon) und B3 (Madrid) konnten im Q3/2016 fertiggestellt werden.



Pegaz Times II, Breslau

Bruttogeschossfläche: ca. 38.900 m²
Mietfläche: ca. 18.500 m²
Parkgarage: ca. 365 Stellplätze
Fertigstellung: Q3/2016

Im Herzen von Breslau entstanden zwei fünfgeschossige Bürogebäude mit 18.500 m² Mietfläche und ca. 365 Parkplätzen. Das Gebäude ist bereits zu mehr als 70 % vermietet, u. a. an Axiom, Regus, Unic.



/ In Entwicklung



QBC 3 & 4, Wien

Das **QBC 3** konnte noch in der Entwicklungsphase an die Union Investment verkauft werden.

Büros in den Obergeschossen, Gastronomie und Handelsfläche im Erdgeschoss

Bruttogeschossfläche: ca. 7.650 m²

Fertigstellung: Q4/2017 (Forward Deal verkauft)

Das **QBC 4** wurde von Partnern der BDO erworben und wird im Q1/2018 zum neuen Wiener Standort der BDO.

Nutzungsart: Büro

Bruttogeschossfläche: ca. 16.900 m²

Fertigstellung: Q1/2018

(Forward Deal verkauft)

Zalando Headquarter, Berlin

Baufeld A

Grundstücksfläche: 6.961 m²

Bruttogeschossfläche: 34.874 m²

Mietfläche: 28.292 m²

Lagerfläche: 399 m²

Tiefgarage/Stellplätze: 107

Fertigstellung: Q3/2018

Baufeld B

Grundstücksfläche: 2.553 m²

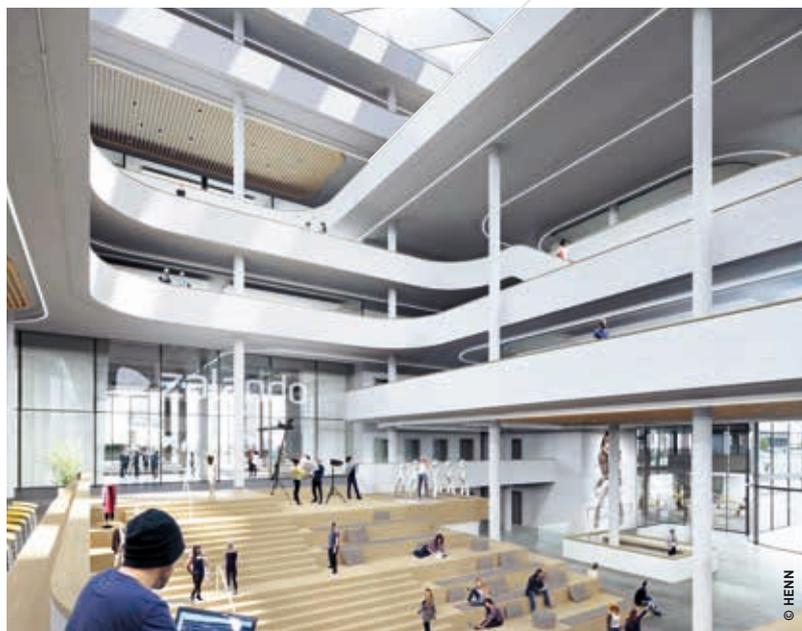
Bruttogeschossfläche: 15.471 m²

Mietfläche: 13.407 m²

Lagerfläche: 247 m²

Tiefgarage/Stellplätze: 49

Fertigstellung: Q3/2018



In Berlin entsteht das zurzeit größte Einzel-Büroprojekt von UBM in Deutschland. Entwickelt werden zwei Bürohäuser für den zukünftigen Konzernsitz des weltweit größten Online-Modehauses, Zalando SE, mit Arbeitsplätzen für rund 2.700 Mitarbeiter.

Wohnen / Fertiggestellt

BERLIVING, Hohenzollerndamm, Berlin

Bruttogeschossfläche: 16.769 m²
Wohnungen: 136
Parkgarage: 104 Stellplätze
Fertigstellung: Q2/2016 (verkauft)

Mit der fünfgeschossigen Wohnhausanlage im Wilmersdorfer Ortsteil Schmargendorf, zwischen Hohenzollerndamm und Fritz-Wildung-Straße, entwickelte UBM 136 geräumige Wohnungen mit großzügigen Fensterflächen und überdurchschnittlichen Deckenhöhen.



Wohnquartier Alexanderplatz, Berlin

Bruttogeschossfläche: 25.320 m²
Wohnungen: 190 Mietwohnungen,
 22 Laden- und Büroeinheiten
Parkgarage: 71 Stellplätze
Fertigstellung: Q3/2015 (verkauft)

Auf zehn Ober- und zwei Staffelgeschossen entwickelte UBM 190 Wohneinheiten sowie rund 3.200 m² Büro und Gewerbeflächen. Das Wohnquartier liegt in einmalig zentraler und ruhiger Lage in unmittelbarer Nähe zum Alexanderplatz in Berlin.



central living riedberg, Frankfurt

Bruttogrundfläche: 22.366 m²
Wohnungen: 143 Wohnungen und 7 Ladeneinheiten
Parkgarage: 158 Stellplätze
Fertigstellung: Q2/2016 (verkauft)

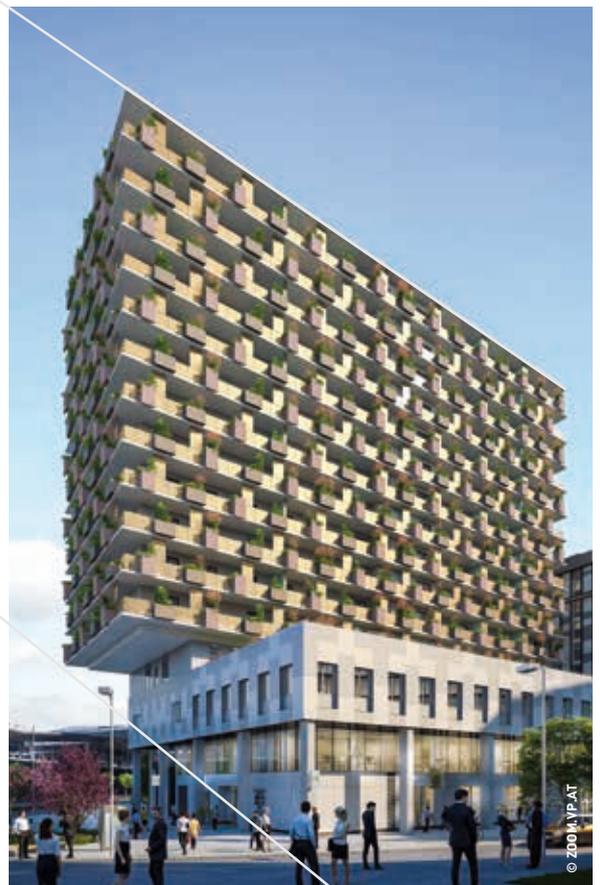
In Frankfurts neuem und beliebten Stadtteil Riedberg entwickelte UBM entlang der Altenhöferallee eine großzügige Wohnanlage mit integrierten Geschäftseinheiten. Das moderne Ensemble mit vier Stadtvillen und klassischen Gebäudeelementen umsäumt einen grünen und zu den öffentlichen Bereichen hin angehobenen Stadtgarten.

/ In Entwicklung

Bruttogeschossfläche: ca. 31.000 m²
Wohnungen: 205
Parkgarage: 239 PKW Stellplätze
 und 14 Motorrad Stellplätze
Fertigstellung: Q1/2018

Rosenhügel, Wien

Auf dem Gelände des ehemaligen Filmstudios am Rosenhügel entwickelt UBM auf rund 16.000 m² sieben Häuser mit 205 freifinanzierten Eigentumswohnungen. Der Verkauf läuft bereits äußerst erfolgreich.



Wohnen im QBC, Wien

Bruttogeschossfläche: ca. 16.250m²
Wohnungen: 140
Parkgarage: ca. 30 Stellplätze
Fertigstellung: Q2/2018

Im Bauteil QBC 6 entstehen 140 Eigentumswohnungen und weitere servierte Apartments an der Ecke Karl-Popper-Straße/Canettistraße. Der Verkauf ist bereits in vollem Gange.

In Planung

Granary Island, Danzig

Assetklasse: Hotel
Bruttogeschossfläche: 13.700 m²
Hotelmarke: Holiday Inn
Zimmer: 236
Betreiber: InterContinental Hotels Group
Fertigstellung: Q4/2018



Q4/2018

Q4/2017



Kotlarska 11, Krakau

Assetklasse: Büro
Grundstücksfläche: 6.028 m²
Bürofläche: 11.000 m²
Fertigstellung: Q4/2017

Q1/2019



NeuHouse (Enckestraße), Berlin-Kreuzberg

Assetklasse: Wohnen
Bruttogrundfläche:
ca. 7.760 m²
Anzahl Wohnungen: 75
**Anzahl Gewerbe-
einheiten:** 6
Parkgarage:
34 Stellplätze
Fertigstellung: Q1/2019

Assetklasse: Büro
Grundstücksfläche: 3.274 m²
Mietfläche: ca. 11.000 m²
Fertigstellung: Q4/2019

Mogilska,
 Krakau



Q2/2019



Assetklasse: Wohnen
Bruttogrundfläche: ca. 8.400 m²
Anzahl Wohnungen: 101
Parkgarage: 61 Stellplätze
Fertigstellung: Q2/2019

The Brick
 (Kühnehöfe),
 Hamburg

Thulestraße,
 Berlin-Pankow

Assetklasse: Wohnen
Bruttogrundfläche:
 ca. 44.280 m²
Anzahl Wohnungen: 520
Parkgarage:
 229 Stellplätze
Fertigstellung: Q2/2020



Q2/2020

Q4/2019



QBC 1 & 2, Wien

Assetklasse: Büro
Bruttogeschossfläche: ca. 44.000 m²
**Vermietbare Büro- und
 Geschäftsflächen:** ca. 36.500 m²
Fertigstellung: Q4/2019

Green Building

UBM entwickelt Nachhaltiges

Die konsequente Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten ist für UBM ein Grundsatz ihres unternehmerischen Handelns und eine tragende Säule des eigenen Wertesystems. Vor diesem Hintergrund errichtet das Unternehmen bereits seit 2009 alle gewerblichen Projekte durchgängig nach Green Building Standards. Das wachsende Interesse von Investoren, Anlegern und insbesondere den Nutzern, die den Mehrwert von umwelt- und ressourcenschonenden Gebäuden erkannt haben und diesen verstärkt nachfragen, bestärkt UBM, sich als internationaler Immobilienentwickler intensiv dem Thema Nachhaltigkeit zu widmen.

Energieeffizienz und schonender Umgang mit Ressourcen

UBM setzte im Berichtsjahr 2016 die Anforderungen der europäischen Energieeffizienz-Richtlinie in Form des Energieeffizienzgesetzes (EEffG) in Österreich bzw. des Energiedienstleistungsgesetzes (EDL-G) in Deutschland um. Die Richtlinie sieht die Reduktion des Primärenergieverbrauchs um 20 % bis 2020 vor.

Im Einklang mit den im Dezember 2015 beschlossenen Sustainable Development Goals (SDG's) der Vereinten Nationen – hier werden Ziele zu nachhaltiger und moderner Energie definiert – berücksichtigt UBM bei der Projektentwicklung u. a. folgende Aspekte: Zur Reduktion von Schadstoffen im Innenraum sowie des Primärenergiebedarfs („Ökologischer Rucksack“) wird auf ein durchgehendes Bauproduktmanagement in allen Gewerbe- und Wohnbauprojekten geachtet, wodurch die Ressourceneffektivität der Baukörper signifikant erhöht wird. Beim Umgang mit Wasser bzw. Energie liegt die Effizienz von UBM-Gebäuden deutlich über vergleichbaren Gebäuden bzw. über den baurechtlichen Anforderungen. Zu diesem Zweck zielt UBM auf die Maximierung von Dach- und Fassadenbegrünung. Unter dem Motto „Design for Climate Change“ kann damit einerseits ein Beitrag zu urbanen Wärmeinseln geleistet werden und andererseits im Hinblick auf zu erwartende klimatische Änderungen die zu entsorgenden Niederschlagswässer reduzieren werden. Durch die Schaffung von Grünflächen und die Verwendung mannigfaltiger heimischer und standortgerechter Pflanzenarten auf und rund um die Gebäude wird zudem die Biodiversität gesteigert.



Auch setzte UBM auf alternative Energiequellen – beispielsweise wurde bei der Entwicklung des Quartier Belvedere Central in Wien oder beim Leuchtenbergring in München eine gebäudeintegrierte Photovoltaik realisiert, welche die Umweltauswirkungen des Gebäudebetriebs reduziert. Die Entwicklungen von UBM berücksichtigen zudem neue Mobilitätsformen wie z. B. Elektrotankstellen und Scooter Parkplätze. Diese Konzepte wurden beispielsweise im Wiener Quartier Belvedere Central, bei der Erweiterung des Leuchtenbergrings in München oder im neuen Hauptquartier von Zalando in Berlin realisiert.

Projekte mit Nachhaltigkeitszertifikat

Als nachhaltiger Entwickler von Immobilien auf hohem technischem Niveau bietet die UBM ihren Kunden qualitätsgesicherte Planungsprozesse an. Vor diesem Hintergrund wird ein Großteil der Gebäude konzernweit nach DGNB bzw. ÖGNI, LEED oder BREEAM zertifiziert. Insbesondere Büroimmobilien und Hotels werden mittlerweile vollständig zertifiziert.

Durch breitgefächerte Zertifizierungsanforderungen wird der schonende Einsatz von Ressourcen wie Energie oder Wasser, Emissionen, aber auch Abwasser und Abfall bzw. deren Transport sowie Sicherheits- und Gesundheitsauswirkungen bereits in der Planungs- und Bauphase berücksich-

tigt. Im Jahr 2016 wurden in Deutschland und Österreich vier fertiggestellte Objekte von UBM in den Kategorien DGNB Gold, DGNB Platinum und LEED Platinum endzertifiziert. Zehn Entwicklungsprojekte wurden in den Kategorien DGNB Gold und Platinum, LEED Platinum und LEED vorzertifiziert. Das Bürogebäude Pegaz erhielt im Februar 2017 seine Endzertifizierung in LEED Platinum. Insgesamt befinden sich weitere 15 Projekte 2016 in Zertifizierung: Es ist eine bunte Mischung

aus LEED, BREEAM sowie der DGNB Familie für Projekte wie dem Büroobjekt Twin Yards und dem Holiday Inn Express in München, die sechste Bauphase des EURO PLAZA und die Entwicklungen des QBC in Wien. In Polen befinden sich vier Bürogebäude – die Objekte Mogilska und Kotlarska in Krakau sowie die beiden im Entwicklungsprozess befindlichen Bürogebäude im Poleczki Business Park in Warschau sowie zwei Hotels in Danzig und Warschau – im Zertifizierungsprozess.



Arena Boulevard,
Berlin, DE (2016)¹
Trikot Office,
München, DE (2016)¹
Campus Zalando BT A,
Berlin, DE (2016)²
Campus Zalando BT B,
Berlin, DE (2016)²
Eiffestraße Holiday Inn,
Hamburg, DE (2016)²
Eiffestraße Super 8,
Hamburg, DE (2016)²
**Holiday Inn Gateway
Gardens**, Frankfurt, DE
(2016)³
Holiday Inn Express,
Berlin, DE (2016)³
Holiday Inn Express,
München, DE (2016)³
Twin Yards,
München, DE (2016)³
My Sky, Wien, AT (2016)³
QBC 6.1, Wien, AT (2016)³
QBC 6.2, Wien, AT (2016)³
Holiday Inn „Alte Oper“,
Frankfurt, DE (2015)¹
Hotel & Büro Campus,
Berlin, DE (2015)¹



Twin Yards,
München, DE (2016)¹
EURO PLAZA 6,
Wien, AT (2016)²
QBC 5,
Wien, AT (2016)²
Hafenallee Super 8,
Mainz, DE (2016)³
QBC 1+2,
Wien, AT (2016)³
EURO PLAZA 5,
Wien, AT (2015)¹
QBC 3/4,
Wien, AT (2015)²
QBC 3,
Wien, AT (2016)¹
QBC 4,
Wien, AT (2016)¹
EURO PLAZA 5,
Wien, AT (2015)²



**Poleczki Business Park
Gebäude B3**,
Warschau, PL (2016)²
Pegaz Buidling A,
Breslau, PL (2016)²
Pegaz Buidling B,
Breslau, PL (2016)²
Kotlarska 11 Büro,
Krakau, PL (2016)²
Holiday Inn Gateway Gardens,
Frankfurt, DE (2016)³
Leuchtenbergring,
München, DE (2016)³
My Sky, Wien, AT (2016)³
QBC 1–5, Wien, AT (2016)³
**Hotel Holiday Inn Warschau
City Centre**,
Warschau, PL (2016)³
**Poleczki Business Park
Gebäude B2, C2, D**
Warschau, PL (2016)³
Mogilska Büro,
Krakau, PL (2016)³
Hotel, Danzig, PL (2016)³
Hotel & Büro Campus,
Berlin, DE (2015)¹
**Poleczki Business Park
Gebäude B1, C1**
Warschau, PL (2013)¹



Arena Boulevard,
Berlin, DE (2016)¹
Premium Plaza,
Karlsbad, CZ (2015)¹
Pilot Tower,
Krakau, PL (2014)¹
**Poleczki Business Park
Gebäude B2, B3**
Warschau, PL (2015)²
**Times II / Pegaz Gebäude
A, B**, Breslau, PL (2015)²

BREEAM®

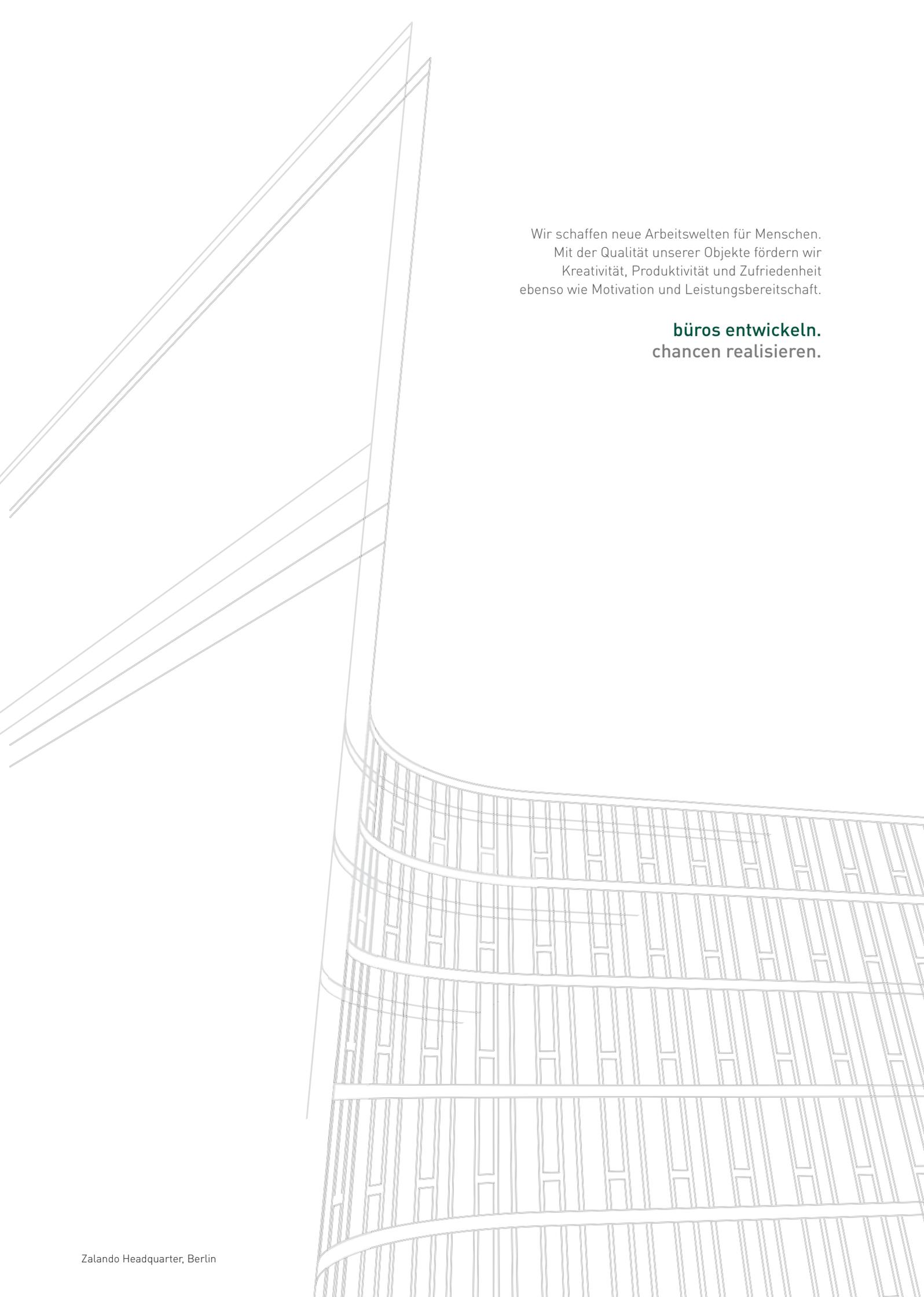
Hyatt Regency,
Amsterdam, NL (2015)²

Legende:

¹ Zertifiziert

² Vorzertifiziert

³ In Zertifizierung



Wir schaffen neue Arbeitswelten für Menschen.
Mit der Qualität unserer Objekte fördern wir
Kreativität, Produktivität und Zufriedenheit
ebenso wie Motivation und Leistungsbereitschaft.

büros entwickeln.
chancen realisieren.

Konzernlagebericht

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Weltwirtschaft wächst verhalten – Eurozone bleibt stabil

Zunehmende politische und wirtschaftliche Unsicherheiten prägten die Weltwirtschaft 2016.¹ Das verhaltene, unterdurchschnittliche Wachstum wurde lediglich durch den privaten Konsum und die Arbeitsmarktlage gestützt, die in den Industriestaaten positive Konsumimpulse setzte. In den USA verbesserte sich nach den Präsidentschaftswahlen im vierten Quartal 2016 die Einschätzung der Wachstumsperspektive² und auch in Asien zog die Konjunktur an. Das globale Zinsniveau blieb weiterhin extrem niedrig. Sowohl die US-Notenbank (Leitzins: 0,25 %–0,50 %) als auch die Europäische Zentralbank (0,00 %) behielten ihren expansiven geldpolitischen Kurs bei. Insgesamt entwickelte sich das weltweite BIP-Wachstum mit 3,1 % auf dem Niveau des Vorjahres (3,2 %).³

Die europäische Konjunktur setzte ihren moderaten Wachstumskurs 2016 auf einem reduzierten Niveau fort.⁴ Wachstumsbremsend wirkten vor allem politische Unsicherheiten, die schwächelnde Weltwirtschaft und nicht zuletzt das Brexit-Votum in Großbritannien, das allerdings die britische Realwirtschaft bisher nicht beeinträchtigte. Das BIP-Wachstum wurde vor allem von der Inlandsnachfrage getragen.⁵ In Summe blieb das Wirtschaftswachstum der Eurozone mit 1,7 % hinter dem Vorjahreswert von 2,0 % zurück.⁶

UBM-Kernmärkte bleiben auf Kurs

In Deutschland setzte sich der konjunkturelle Aufschwung 2016 weiter fort, der BIP-Zuwachs lag im Berichtszeitraum bei 1,9 %. Als entscheidende Wirtschaftsstütze erwies sich erneut

der private Konsum, der von einer sehr guten Arbeitsmarktlage profitierte. Zudem stiegen die Investitionen, vor allem für Wohnbauten, kräftig an. Die öffentlichen Ausgaben zeigten einen Zuwachs infolge des Flüchtlingszustroms und setzten weitere Konjunkturimpulse.⁷

Nach der schwachen Entwicklung der vergangenen Jahre – vier Jahren in Folge mit weniger als 1 % – verzeichnete die österreichische Wirtschaft 2016 einen Zuwachs von 1,4 %. Das Konsumwachstum beschleunigte sich durch den Anstieg der verfügbaren Einkommen infolge der Steuerreform 2015/2016 und durch die Flüchtlingsmigration. Auch gewannen die Investitionen an Dynamik.⁸ Zum Jahresende verbesserten sich sowohl in der Sachgütererzeugung als auch im Bauwesen und im Dienstleistungssektor die jeweiligen Konjunkturindikatoren weiter und lagen damit über dem langjährigen Durchschnitt. Der Inflationsdruck bleibt mittelfristig mäßig, aber höher als im Euroraum, sodass der Realeinkommenszuwachs in Österreich geringer sein dürfte.⁹

Die Länder Zentral- und Osteuropas erreichten im Durchschnitt erneut die 3%-BIP-Marke und übertrafen damit einmal mehr die Entwicklung in Westeuropa. Polen war 2016 wieder einer der wachstumsstärksten EU-Mitgliedsstaaten und verbuchte ein Plus von 2,8 %, obwohl die innenpolitische Lage die polnische Wirtschaft verunsicherte.¹⁰ Die tschechische Wirtschaft verzeichnete nach dem Rekordjahr 2015 im Berichtszeitraum ein stabiles Plus von 2,4 %.¹¹

¹ Global Outlook, Weltbank, Jänner 2017

² WIFO-Monatsbericht 12/2016, S. 829ff.

³ IWF, <http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2017/update/01/>

⁴ ebenda

⁵ OeNB „Investitionen und Konsumausgaben tragen Konjunkturaufschwung“, 12/2016

⁶ <http://wko.at/statistik/eu/europa-wirtschaftswachstum.pdf>

⁷ <http://wko.at/statistik/eu/europa-wirtschaftswachstum.pdf>

⁸ ebenda; OeNB „Investitionen und Konsumausgaben tragen Konjunkturaufschwung“, 12/2016

⁹ WIFO-Monatsberichte, 2016, 89[4], S. 219-225

¹⁰ <http://wko.at/statistik/eu/europa-wirtschaftswachstum.pdf>

¹¹ ebenda

Entwicklung der Immobilienmärkte

Europa mit starkem Jahresende¹

Die Investitionen in gewerbliche Immobilien erreichten in Europa ein Gesamtvolumen von € 251,1 Mrd. (2015: € 277,5 Mrd.). Das Marktsektiment war vor allem durch das Brexit-Votum und steigende wirtschaftliche und politische Unsicherheiten geprägt. Eine starke Trendwende war zu Jahresende spürbar: Im vierten Quartal wurde mit € 86,8 Mrd. das bislang höchste vierteljährliche Investitionsvolumen erreicht – eine 5%-Steigerung im Vergleich zum vierten Quartal des Vorjahres. Der Fokus der Investitionen lag größtenteils auf Büro- (€ 108,4 Mrd.) und Einzelhandelsimmobilien (€ 54,0 Mrd.). Das Interesse an Immobilieninvestitionen war ungebrochen hoch, gestützt durch eine gute Konjunkturlage, niedrige Finanzierungskosten und wenig attraktive Anlagealternativen.²

Deutschland als Nummer 1 in Europa

Der deutsche Immobilienmarkt präsentierte sich 2016 weiterhin in Höchstform – Investitionen in Gewerbeimmobilien verzeichneten die höchsten Volumina seit dem Investmentboom 2006/2007. Mit einem starken vierten Quartal 2016 (€ 19,8 Mrd.) erreichten die Investitionen im Gesamtjahr mit € 52,5 Mrd. nahezu das Niveau des Vorjahres. Damit lagen die Investitionen zum vierten Mal seit 2006 trotz deutlicher Preisanstiege und somit Renditerückgängen über der 50-Milliarden-Euro-Marke. Deutschland zählt zu den gefragtesten Zielmärkten für Immobilienallokation weltweit, da der Markt verstärkt als sicherer Anlegehafen in den Fokus der institutionellen Investoren rückt.³

Mit einem Umsatzrekord aus der Vermietung, steigenden Mietpreisen und einem sinkenden Leerstand bleiben Büroimmobilien die beliebteste Anlageklasse für institutionelle Investoren. Deutsche Büroimmobilien haben im Berichtsjahr mit € 24,8 Mrd. und damit einem Anteil von 47 % der gesamten

Immobilientransaktionen am stärksten an Fahrt gewonnen. Zwei Drittel der Büroinvestitionen erfolgten in den Top-Standorten Deutschlands – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München. Das entspricht einem Anstieg von 4 % gegenüber dem Vorjahr.⁴ Die Renditen in Spitzenlagen betragen in den Top-5-Büromärkten durchschnittlich 3,6 %. München wies die geringste Rendite mit 3,2 % auf, gefolgt von Berlin mit 3,4 % und Frankfurt mit 4,0 %.⁵ Investoren zeigen hier eine leicht erhöhte Risikobereitschaft und Zweitlagen von A-Städten rücken mehr in den Fokus.⁶

Das Jahr 2016 war auch ein starkes Jahr im Wohninvestmentmarkt – besonders für Immobilienentwickler. Das Volumen der Forward Deals überschritt 2016 erstmals die Summe von € 3 Mrd. – mehr als jede vierte Transaktion war eine Projektentwicklung. Somit tätigten die Entwickler mit fast € 4 Mrd. die meisten Verkäufe. Der Großteil der Käufe entfiel auf deutsche Spezialfonds mit einem Transaktionsvolumen von € 2,6 Mrd. Berlin war der Spitzenreiter (€ 2,9 Mrd.) unter den Wohntransaktionen, gefolgt von Frankfurt (€ 790 Mio.), welche sich als Hauptstadt der Projektentwicklungen etablierte.⁷ Trotz der steigenden Fertigstellungen reicht das Angebot nicht aus, um die Nachfrage durch den starken Bevölkerungszuwachs in den Ballungsräumen zu decken.⁸ Heimische Investoren dominieren nach wie vor und waren 2016 für rund 70 % des Transaktionsvolumens in Wohnimmobilien verantwortlich.

Österreich im stabilen Mittelfeld

Der hohen Nachfrage nach Investitionen in den österreichischen Immobilienmarkt stand ein knappes Angebot gegenüber. Insgesamt wurden in Österreich 2016 ca. € 2,8 Mrd. in Gewerbeimmobilien investiert. Das bedeutet zwar einen Rückgang von 29 % im Vergleich zum Rekordjahr 2015, das Volumen lag jedoch um 16 % über dem Fünfjahres-Mittelwert. Zurückzuführen war diese Entwicklung größtenteils auf eine hohe Anzahl an Forward Deals und verzögerte Abschlüsse einiger

¹ CBRE Marketview European Investment Quarterly Q4 2016

² CBRE European Investment Market Snapshot Q4 2016

³ CBRE Deutschland Investment Markt H2 2016

⁴ CBRE Marketview European Investment Quarterly Q4 2016

⁵ CBRE Deutschland Büroinvestmentmarkt Q4 2016

⁶ JLL Investmentmarktüberblick, Q4 2016 Deutschland

⁷ JLL Investmentmarktüberblick, Q4 2016 Deutschland

⁸ CBRE Deutschland Wohninvestmentmarkt Q4 2016

großvolumiger Transaktionen.⁹ Rund 60 % entfielen dabei auf Wien. Büro- und Hotelimmobilien waren mit 40 % bzw. 26 % die meistgefragten Assetklassen. Das Transaktionsvolumen von Hotels erreichte 2016 mit 28 % ein Rekordniveau. 2007 machten die Investitionen in Hotels lediglich ca. 1 % aus. Hotels sind zu einer gefragten Assetklasse geworden; ein Trend, der für ganz Europa gilt.

Büroimmobilien wurden zum Großteil für die Eigennutzung fertiggestellt, es fehlte an Neuflächenangebot. Die Vermietungsleistung am Wiener Büromarkt belief sich 2016 auf 329.000 m² und lag damit um 59 % über dem Vorjahr. Als Folge sank 2016 die Rendite in Spitzenlagen von Büroimmobilien – ausgehend von einem bereits niedrigen Niveau – auf 4,0 %, die innerstädtischen Einzelhandelsimmobilien gaben noch deutlicher nach und erreichten 3,4 %.¹⁰

Der Großteil der Transaktionen wurde von nationalen Investoren getätigt (rund 56 %), der Anteil der internationalen Investoren war mit 44 % aufgrund der knappen Großtransaktionen 2016 geringer.¹¹

CEE mit positiver Performance – Polen boomt

Die Märkte in Zentral- und Osteuropa (CEE) entwickelten sich 2016 erneut sehr positiv. So stieg das Transaktionsvolumen in allen Kernmärkten im Vergleich zu 2015 an – vor allem in den Sektoren Büro und Industrie wurden große Investitionsvolumina erzielt. Mit einem Transaktionsvolumen von € 4,5 Mrd. zählte der polnische Immobilienmarkt¹² auch 2016 zu den

Outperformern der Region. Die stabile Wirtschaft und die Verfügbarkeit von qualitativ hochwertigen Bürogebäuden lockten zusehends Investoren an – rund 97 % des investierten Kapitals kamen aus dem Ausland. Die Anzahl der sich in Bau befindlichen Projekte in Warschau wies einen stetigen Zuwachs auf, am Jahresende befanden sich 850.000 m² in Bau. Zudem lag die Produktionsrate an neuen Gebäudeflächen über der Nachfrage, wodurch die Leerstandsdaten bei den Büroflächen stiegen.¹³ Die Rendite in Spitzenlagen in Polen geriet in den vergangenen Monaten weiter unter Druck und erreichte ihr Rekordtief: In Warschau lag diese zu Jahresende 2016 bei 5,35 %, in Regionalstädten wie Breslau und Krakau bei 6,25 %.

Die Entwicklung des polnischen Hotelmarkts zieht weiter an – die Anzahl der Hotels konnte sich in den letzten zehn Jahren fast verdoppeln. Dieser starke Zuwachs lag in der steigenden Anzahl an Touristen und Geschäftsreisenden begründet. Das Drei-Sterne-Segment ist und bleibt dabei die stärkste Hotelkategorie in Polen.¹⁴

Das Transaktionsvolumen in Tschechien¹⁵ erreichte mit € 3,8 Mrd. ebenfalls ein Rekordniveau. Der Bürosektor dominierte mit 51 % der Transaktionen.¹⁶ Eine hohe Nachfrage seitens institutioneller Investoren führte zu einer weiteren Kompression der Renditen in Spitzenlagen in den einzelnen Sektoren. Die Bürorenditen fielen auf 5,00 %, die Rendite in den A-Bürolagen sank sogar auf 3,75 %.¹⁷ Auf die Assetklasse Hotel und Wohnen entfielen 8 % des gesamten investierten Kapitals am tschechischen Markt.¹⁸

⁹ CBRE Österreich Investment Q4 2016

¹⁰ ebenda

¹¹ Press Release „37 Neue Einzelhändler in Österreich 2016. Investments dauern länger. CEE Investments auf Rekordniveau.“

¹² CBRE Market View, Poland Investment, H2 2016

¹³ CBRE Warsaw Office Q4 2016

¹⁴ Christie & CO Poland Snapshot 07.06.2016

¹⁵ CBRE Czech Republic Property Investment Q4 2016

¹⁶ JLL CEE Investment Pulse H2 2016

¹⁷ CBRE Czech Republic Property Investment Q4 2016

¹⁸ JLL CEE Investment Pulse H2 2016

Geschäftsverlauf

Gesamtleistung und Segmente

UBM Development AG erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2016 eine Gesamtleistung von € 557,5 Mio. (2015: € 593,3 Mio.). Der Rückgang von 6,0 % gegenüber dem Vorjahr war vor allem auf das im Vergleich zur Vorjahresperiode geringere Verkaufsvolumen (Immobilientransaktionswerte) im vierten Quartal sowie auf den Anteil an Forward-Verkäufen zurückzuführen – diese wirken sich nicht unmittelbar, sondern erst bei Fertigstellung und Übergabe der Immobilie auf die Gesamtleistung aus.

Die Gesamtleistung des **Segments „Deutschland“** lag im Geschäftsjahr 2016 bei € 275,3 Mio. und konnte im Vergleich zum Vorjahr (€ 208,8 Mio.) um 31,8 % gesteigert werden. Dieser Anstieg war insbesondere auf die erfolgreichen Immobilienverkäufe in München (Büroobjekt Trikot, Hotel Holiday Inn Express Munich City West) und den Verkauf des Arena Boulevards in Berlin zurückzuführen. Weitere Verkäufe aus der Fertigstellung der Wohnbauprojekte Berlin-Hohenzollerndamm und Frankfurt-Central Living II sind ebenfalls in der Gesamtleistung des Segments enthalten. Die laufenden Einnahmen aus dem Hotelbetrieb steuerten einen zusätzlichen Anteil von rund € 25,2 Mio. zur Leistung bei (2015: € 19,2 Mio.).

Die Gesamtleistung des **Segments „Österreich“** erreichte im Berichtszeitraum € 175,0 Mio. (2015: € 193,6 Mio.). Darin enthalten sind Verkäufe von Bestandsobjekten in Salzburg (Büro- und Einzelhandelsobjekt Neue Mitte Lehen), Wiener Neustadt (Fachmarktzentrum Cine Nova) und Wien (Büroobjekt Doppio Offices) sowie Wohnungsverkäufe in Graz und

Salzburg. Ergänzt wurde die Leistung durch Projektmanagementtätigkeiten für Großprojekte in Wien, Salzburg und Graz, denen jedoch rückläufige Mieteinnahmen gegenüberstanden. Forward-Verkäufe konnten insbesondere für die beiden großvolumigen Transaktionen in Wien – der Verkauf des Bürohauses QBC 3 und der Hotels ibis und Novotel QBC 5 – abgeschlossen werden. Diese werden sich allerdings erst bei ihrer Übergabe in 2017 auf die Gesamtleistung auswirken.

Im **Segment „Polen“** erwirtschaftete UBM eine Gesamtleistung von € 65,2 Mio. (2015: € 79,5 Mio.). Der Hotelbereich, Mieteinnahmen aus den Bestandsobjekten – unter anderem Poleczki Business Park – sowie Projektmanagementleistungen von UBM Polska flossen in diese Leistung ein. Der Rückgang der Gesamtleistung war auf das geringere Verkaufsvolumen zurückzuführen. Dieser war insbesondere in der zweiten Jahreshälfte das Resultat der bei manchen Investoren ausgelösten politischen Verunsicherung.

Das **Segment „Sonstige Märkte“** erzielte 2016 eine Gesamtleistung von € 42,0 Mio. (2015: € 111,4 Mio.). Der starke Rückgang im Vergleich zum Vorjahr war auf einen Einmaleffekt – den Verkauf der Beteiligung an der M6 in Ungarn (€ 52,2 Mio.) – zurückzuführen. Der größte Anteil an der Gesamtleistung im Segment „Sonstige“ entfiel auf die Umsätze aus dem Hotelbetrieb der Hotels in Frankreich und in den Niederlanden sowie aus dem Verkauf der letzten Wohnungen des Projekts Spindelmühle in Tschechien. Hinzu kamen Projektmanagementleistungen und Mieteinnahmen aus den Bestandsobjekten in Tschechien und Rumänien.

Gesamtleistung nach Regionen

in € Mio.	2016	2015	Veränderung
Deutschland	275,3	208,8	31,8 %
Österreich	175,0	193,6	-9,6 %
Polen	65,2	79,5	-18,0 %
Sonstige Märkte	42,0	111,4	-62,3 %
Gesamt	557,5	593,3	-6,0 %

Im **Segment „Office“** verzeichnete UBM Development AG eine Gesamtleistung von € 118,2 Mio. (2015: € 58,7 Mio.). Die Verdoppelung gegenüber 2015 ist auf die Verkäufe in Salzburg-Lehen, Wien (Doppio Offices und Franzosengraben), München (Bürogebäude Trikot) und Berlin (Arena Boulevard) zurückzuführen. Die Mieteinnahmen im Jahr 2016 stammten vor allem aus der Vermietung der Bürogebäude des Poleczki-Business Parks.

Das **Segment „Hotel“** erzielte im Geschäftsjahr 2016 eine Gesamtleistung von € 142,1 Mio. (2015: € 198,5 Mio.). Der Verkauf des Hotels Holiday Inn Express Munich City West in München ist mit € 45,7 Mio. in der Gesamtleistung enthalten. Darüber hinaus wurden im Hotelbereich 2016 einige Forward Deals abgeschlossen – unter anderem die beiden Hotels im Quartier Belvedere Central –, die sich jedoch erst bei Fertigstellung und Übergabe der Objekte 2017 auf die Gesamtleistung auswirken. Der leichte Rückgang im Bereich Hotelbetrieb ist vor allem auf Portfolioänderungen zurückzuführen, die sich aus den Verkäufen der Hotels Adel's Berlin, Radisson blu Wroclaw und Ramada Innsbruck im Jahr 2015 ergaben. Die Umsätze aus dem Hotelbetrieb beliefen sich insgesamt auf € 96,4 Mio. (2015: € 100,6 Mio.).

Im **Segment „Residential“** erreichte UBM eine Gesamtleistung von € 97,4 Mio. (2015: € 86,3 Mio.). Der Anstieg resultierte aus der Fertigstellung und dem Verkauf von Wohnbauprojekten in Salzburg, Graz, Berlin, Frankfurt und Tschechien sowie aus diversen Verkäufen von Wohnungen aus Bestandsimmobilien.

Im **Segment „Other“** wurde 2016 eine Gesamtleistung von € 62,9 Mio. (2015: € 142,3 Mio.) erbracht. Der deutliche Rückgang ist auf den Einmaleffekt aus dem Verkauf der Autobahn M6 im Vorjahr zurückzuführen. In der Gesamtleistung 2016 enthalten sind der Verkauf des Bestandsobjekts Cine Nova in Wiener Neustadt sowie Mieteinnahmen gemischt genutzter Objekte in Polen, Österreich, Tschechiens und Rumänien.

Die Gesamtleistung des **Segments „Service“** erreichte € 129,8 Mio. (2015: € 90,3 Mio.) und beinhaltet Managementleistungen der Tochtergesellschaften Münchner Grund, STRAUSS & PARTNER und UBM Polska, unter anderem für die Projekte Quartier Belvedere Central in Wien und STUWO Graz, die Hotelprojekte Holiday Inn Express in Berlin und München sowie die Büroprojekte Zalando und Leuchtenbergring in Berlin bzw. München. Hinzu kamen Managementleistungen für das Bürogebäude Pegaz in Breslau, das Hotelprojekt Holiday Inn City Centre in Warschau und das Büroprojekt Kotlarska in Krakau.

Das **Leistungssegment „Administration“** enthielt mit € 7,1 Mio. (2015: € 17,2 Mio.) ausschließlich Leistungen der UBM Development AG und die Verrechnung von Managementleistungen.

Gesamtleistung nach Assetklassen

in € Mio.	2016	2015	Veränderung
Office	118,2	58,7	101,4 %
Hotel	142,1	198,5	-28,4 %
Residential	97,4	86,3	12,8 %
Other	62,9	142,3	-55,8 %
Service	129,8	90,3	43,9 %
Administration	7,1	17,2	-58,2 %
Gesamt	557,5	593,3	-6,0 %

Finanzielle Leistungsindikatoren

Geschäftsergebnis und Ertragslage

Das Kerngeschäft des UBM-Konzerns bildet das projektspezifische Immobiliengeschäft. Als Folge der IFRS Bilanzierungsvorschriften und der mehrjährigen Realisierungsdauer der Projekte unterliegt der Umsatzausweis der Gewinn- und Verlustrechnung starken Schwankungen, da erst bei Verkauf die Erlöse als Umsatz gebucht werden. Werden Immobilien als Share Deal verkauft oder Projekte innerhalb von at-equity Beteiligungen entwickelt und verkauft, schlagen sich diese nicht im Umsatz nieder. Das beeinflusst die Aussagekraft und die Vergleichbarkeit mit den Vorperioden. Um den Überblick und die Transparenz über den Geschäftsverlauf zu verbessern, weist die UBM zusätzlich die Gesamtleistung aus. Diese betriebswirtschaftliche Kenngröße erfasst analog zum Umsatz Erlöse aus Immobilienverkäufen, Vermietungsleistungen, Einnahmen aus Hotelbetrieb, die abgerechneten Planungs- und Bauleistungen eigener Baustellen sowie Lieferungen und Managementleistungen an Dritte. Zusätzlich werden noch die Leistungen der at-equity bilanzierten Unternehmen und der Verkäufe von reinen Share Deals erfasst. Der Ausweis der Gesamtleistung erfolgt insgesamt entsprechend der Beteiligungshöhe der UBM. Die Gesamtleistung lag im Berichtsjahr 2016 mit € 557,5 Mio. um 6,0 % unter dem Vorjahreswert (€ 593,3 Mio.). Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichten für das Gesamtjahr 2016 € 417,0 Mio. und stiegen somit im Vergleich zum Jahresendwert 2015 um 35,5 %. Der Umsatzanstieg resultiert aus den gegenüber der Vergleichsperiode wesentlich erhöhten Verkäufen von vollkonsolidierten Projekten. Im Vorjahr hingegen hatten die Verkäufe in den at-equity Gesellschaften einen ungleich höheren Anteil an der Gesamtleistung. Diese wirken sich allerdings nicht auf den Umsatz des Konzernabschlusses aus.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen erreichte 2016 mit € 25,1 Mio. annähernd das Ergebnis des Vorjahres und beinhaltete neben den anteiligen Jahresergebnissen auch Gewinne aus Liegenschaftsverkäufen.

Die Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties betragen € 54,6 Mio. (Vorjahr: € 29,7 Mio.) und resultierten vorwiegend aus Forward Deals, mit festge-

legten Verkaufspreisen und aus Wertanpassungen externen Gutachten folgend. Die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties betragen € 20,5 Mio. (Vorjahr: € 3,1 Mio.). Die Erhöhung gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen durch notwendige Wertbereinigungen von Bestandsimmobilien in Österreich bedingt. Der Saldo aus positiven und negativen Fair-Value-Anpassungen lag im Geschäftsjahr 2016 bei € 34,1 Mio. (Vorjahr: € 26,6 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 7,5 Mio. (Vorjahr: € 8,8 Mio.) und beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Kursgewinnen, sonstige externe Weiterverrechnungen und sonstige Mieten. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind im Vorjahresvergleich von € 48,3 Mio. auf € 52,4 Mio. leicht gestiegen. Diese beinhalten im Wesentlichen Aufwendungen aus Kursdifferenzen, Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten, sonstige Fremdleistungen (wie Maklerprovisionen), Abgaben und Gebühren sowie Rechts- und Beratungskosten.

Die durch die Umsatzausweitung bedingte Erhöhung der Aufwendungen für Material und bezogene Herstellungsleistungen reflektiert neben dem Aufwand für die Errichtung von Vorratsimmobilien und Investitionen in Bestandsimmobilien insbesondere die Buchwertabgänge aus Immobilienverkäufen. Im Berichtsjahr betragen diese € 300,4 Mio., gegenüber € 252,7 Mio. zum Jahresultimo 2015.

Die Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften stieg auf 716 (Vorjahr: 685). Im Immobilien-Development waren 309 Mitarbeiter (Vorjahr: 354) beschäftigt. Der Personalaufwand erhöhte sich von € 37,3 Mio. im Geschäftsjahr 2015 um 18,8 % auf € 44,3 Mio. Der Anstieg beim Personalaufwand erklärt sich unter anderem aus den Veränderungen im Vorstand 2016 und den dadurch bedingten Einmaleffekten.

Das EBITDA lag mit € 49,6 Mio. unter dem Vorjahreswert von € 76,5. Der Finanzertrag in Höhe von € 13,1 (Vorjahr: € 7,4 Mio.) beinhaltete im Wesentlichen Zinserträge aus Projektfinanzierungsdarlehen an at-equity bilanzierte und untergeordnete Unternehmen, Erträge aus Beteiligungen sowie Ergebnisse aus Share Deals, die in der Berichtsperiode zu einem Anstieg führten.

Der Finanzaufwand reduzierte sich von € 30,8 Mio. 2015 auf € 19,3 Mio. für den Berichtszeitraum 2016. Diese Entwicklungen waren neben dem niedrigen Zinsniveau und einer aktiven Verbesserung der Finanzierungsstruktur im Vergleich zum Vorjahr auch auf die Abschreibung auf sonstige Beteiligungen im Jahr 2015 zurückzuführen.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag mit € 40,1 Mio. unter dem Rekordergebnis des Vorjahres (€ 50,3 Mio.). Der Steueraufwand sank von € 13,0 Mio. im Geschäftsjahr 2015 auf € 10,7 Mio. in der Vergleichsperiode 2016. Der Jahresüberschuss 2016, vor Abzug des Ergebnisanteils fremder Gesellschafter, belief sich auf € 29,4 Mio. und lag damit um € 7,9 Mio. unter dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Daraus resultiert ein Ergebnis pro Aktie von € 3,90 gegenüber € 4,90 im Jahr 2015, wobei sich die Zahl auf den gewichteten Durchschnitt der Aktienzahl bezieht, welche im Vorjahr deutlich niedriger war.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns erhöhte sich per 31. Dezember 2016 im Vergleich zum Vorjahr um 4,1 % auf € 1.233,8 Mio. Das Sachanlagevermögen betrug € 44,5 Mio. (Vorjahr: € 38,7 Mio.), wobei die Erhöhung durch Investition in ein Hotel in München bedingt war.

Die Finanzimmobilien reduzierten sich per 31. Dezember 2016 auf € 496,6 Mio. (Vorjahr: € 553,9 Mio.). Hier wurden ein Fachmarktzentrum sowie zwei Büroimmobilien verkauft. Neben Verkäufen von Finanzimmobilien im Jahr 2016 war der Effekt insbesondere auf Umgliederungen ins kurzfristige Vermögen zurückzuführen, da für diese Immobilien eine Veräußerung im Geschäftsjahr 2017 als hoch wahrscheinlich eingeschätzt wird. Dieser Wert stieg in der Bilanz 2016 auf € 157,1 Mio. (Vorjahr: € 1,4 Mio.) an. Dem entgegen liefen Investitionen in Finanzimmobilien. Die Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen reduzierten sich geringfügig auf € 109,6 Mio. (Vorjahr: € 111,5 Mio.). Dies war in erster Linie auf den Verkauf zweier österreichischer Gesellschaften zurückzuführen.

Die Erhöhung der Projektfinanzierungen auf € 111,9 Mio. (Vorjahr: € 88,8 Mio.) lag in dem durch Investitionen hervorgerufenen Kapitalbedarf von at-equity bilanzierten Unternehmen begründet.

Die übrigen Finanzanlagen betragen € 5,6 Mio. (Vorjahr: € 5,9 Mio.) und die finanziellen Vermögenswerte € 1,5 Mio. (Vorjahr: € 3,5 Mio.).

Der Rückgang des in den kurzfristigen Vermögenswerten enthaltenen Vorratsvermögens war insbesondere auf einen Hotelverkauf in München und Wohnungsverkäufe in Deutschland und Österreich zurückzuführen. Insgesamt belief sich das Vorratsvermögen auf € 185,4 Mio. (Vorjahr: € 215,2 Mio.).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen per 31. Dezember 2016 € 38,6 Mio. (Vorjahr: € 43,1 Mio.).

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte erhöhten sich wesentlich durch noch nicht rückerstattete Vorsteuerguthaben auf € 18,8 Mio. (Vorjahr: € 9,2 Mio.).

Die liquiden Mittel reduzierten sich von € 93,7 Mio. im Vorjahr auf € 42,3 Mio. Die UBM benutzte die freigewordenen liquiden Mittel zur Schuldenrückführung. Daraus entstand ein bilanzverkürzender Effekt, bei gleichzeitig steigendem Geschäftsvolumen, der jedoch durch andere auf die Bilanz wirkende Effekte überkompensiert wurde.

Das Eigenkapital betrug zum Bilanzstichtag € 341,5 Mio. (Vorjahr: € 332,0 Mio.). Erhöhend wirkte das Periodenergebnis. Dem entgegen wirkte unter anderem die im Juni durchgeführte Dividendenzahlung in Höhe von € 12,0 Mio. sowie die im gleichen Zeitraum fällige Zinszahlung für das Genussrechts- und Hybridkapital in Höhe von € 4,8 Mio. Die Eigenkapitalquote lag bei 27,7 % (2015: 28,0 %). Die Gesamtkapitalrentabilität 2016 betrug 4,8 % (2015: 6,8 %). Die Eigenkapitalrentabilität errechnete sich mit 11,7 % (2015: 15,1 %).

Die Anleiheverbindlichkeiten (kurz- und langfristig) per 31. Dezember 2016 in Höhe von € 321,3 Mio. blieben trotz Tilgung und Neuaufnahme im Vergleich zum Vorjahr nahezu unverändert (€ 321,9 Mio.). Die Finanzverbindlichkeiten (kurz- und langfristig) in Höhe von € 412,2 Mio. stiegen gegenüber dem Vorjahr (€ 381,5 Mio.) um € 30,7 Mio. an, was wiederum auf eine höhere Investitionstätigkeit zurückzuführen war.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahreswert von € 55,2 Mio. um

€ 22,2 Mio. auf € 77,4 Mio. und beinhalteten im Wesentlichen die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen.

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig) verringerten sich um € 19,5 Mio. auf € 36,6 Mio. (Vorjahr: € 56,1 Mio.). Ausschlaggebend dafür war vor allem eine Reduktion der Verbindlichkeiten gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen.

Die Steuerschulden stiegen bedingt durch erhöhte Rückstellungserfordernisse für Ertragssteuern von € 5,7 Mio. auf € 7,5 Mio.

Die Nettoverschuldung betrug zum 31. Dezember 2016 € 691,2 Mio. und erhöht sich um 13,4 % im Vergleich zum 31. Dezember 2015. Dies ist im Wesentlichen ein direktes Resultat der hohen Investitionstätigkeit, insbesondere in laufende Projektentwicklungen.

Cashflow

Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit wirkte sich mit € 42,2 Mio. gegenüber € 14,4 Mio. im Jahr 2015 wesentlich auf die positive Liquiditätssituation aus.

Ein wesentlicher Faktor hierfür war der deutliche positive Saldo aus der Abnahme der Vorräte im Gesamtjahr 2016 von € 29,9 Mio. Dies beinhaltet den Verkauf von Immobilien im Vorratsvermögen von € 97,3 Mio., die deutlich über den Investitionen in Immobilien im Vorratsvermögen von € 44,4 Mio. lagen. Die sonstigen Vorräte bauten sich um € 23,0 Mio. auf.

Insgesamt konnte eine Kapitalfreisetzung aus dem Working Capital von € 8,1 Mio. erzielt werden. Diese setzte sich zusammen aus dem Aufbau der Forderung um € 3,2 Mio., einer Zunahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten) um € 34,3 Mio. und einem erhöhten gebunden Kapital aus dem Aufbau der sonstigen Vorräte von € 23,0 Mio.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag bei € -114,6 Mio. (Vorjahr: € -3,1 Mio.). Er stellte den erhöhten Mittelabfluss aus Investitionen in das Sachanlagevermögen sowie Finanzimmobilien und Projektfinanzierungen dar. Die wesentlichen Treiber für den erhöhten Mittelabfluss waren dabei die Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien in Höhe von

€ 213,8 Mio. sowie Investitionen in Projektfinanzierungen von € 44,9 Mio. Dementgegen standen Zuflüsse aus dem Abgang von Finanzimmobilien und Sachanlagevermögen von € 121,5 Mio., Zuflüsse aus Finanzanlagevermögen von € 20,2 Mio. sowie Zuflüsse aus Projektfinanzierung von € 6,9 Mio.

Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 21,4 Mio. (Vorjahr: € 35,6 Mio.), zeigte sich der Mittelzufluss aus einer Anleihebegebung, sowie der Abfluss aus einer Tilgung einer Anleihe. Aus dem positiven Saldo von Aufnahmen und Rückzahlungen von Krediten. resultierte insgesamt ein Mittelzufluss von € 40,3 Mio. Gegenläufig zeigt sich der Mittelabfluss aus Dividendenzahlungen und Ausschüttungen an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen in Höhe von insgesamt € 17,5 Mio.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Umweltbelange

Umweltschutz und schonender Umgang mit Ressourcen sind ein wichtiger Teil des unternehmerischen Handelns und Denkens von UBM Development AG. Bei den Projekten und Entwicklungen wird daher stets darauf geachtet, umweltschonend zu planen und zu bauen. Die bewusste Verwendung von Energie optimierenden Baustoffen und energiesparenden Bewirtschaftungskonzepten machen die Projektentwicklungen zu nachhaltigen und umweltfreundlichen Gebäuden.

Der durchschnittliche Personalstand unter Einbeziehung aller Konzerngesellschaften betrug per 31. Dezember 2016 716 Mitarbeiter (davon 86 gewerbliche Mitarbeiter). Im Vergleich zu 2015 (685, davon 53 gewerbliche Mitarbeiter) kam es zu einem Personalanstieg von 4,5 %.

Insgesamt arbeiten rund 81 % der UBM-Mitarbeiter außerhalb Österreichs. Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen zur persönlichen und berufsspezifischen Weiterentwicklung werden vor allem in den Bereichen Planung und Projektentwicklung, Betriebswirtschaft und Recht sowie durch Sprachkurse und Seminare zur Verfügung gestellt. Dabei wird auf die individuellen Bedürfnisse der Mitarbeiter und auf die Anforderungen des Markts Rücksicht genommen. Durch die geografisch breit gefächerte Positionierung des Konzerns kommt es auch immer

wieder zu einer internationalen Verflechtung des Personaleinsatzes. Der daraus resultierende Wissenstransfer ist ein weiterer wichtiger Faktor einer umfassenden Mitarbeiterentwicklung.

Zweigniederlassungen

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

Zweigniederlassung Oberösterreich

Pummererstraße 17, 4020 Linz

Zweigniederlassung Tirol

Porr-Straße 1, 6175 Kematen in Tirol

Zweigniederlassung Steiermark

Thalerhofstraße 88, 8141 Unterpremstätten

Prognosebericht

Das Wachstum der Weltwirtschaft bleibt laut IMF auch im Jahr 2017 mit knapp 3,4 % moderat, es fehlen weiter nachhaltige positive Impulse. Schwächere Schwellenländer, der stark gesunkene Ölpreis und die begonnene Zinswende in den USA bergen zusätzliche Risiken.¹

Unverändert werden damit auch in Zukunft die kontinental-europäischen Immobilienmärkte von den zunehmenden wirtschaftlichen und politischen Unsicherheiten sowie den niedrigen Zinsen profitieren. Das Wachstum in der Eurozone fällt mit 1,6 % weiter schwach aus, für das generelle Zinsumfeld in Europa wird unmittelbar nicht mit Änderungen gerechnet.²

Die drei Kernmärkte von UBM (Deutschland, Österreich und Polen) gelten dabei als sichere Häfen. Zentraleuropa wird von CBRE als der Gewinner des Jahres 2017 gesehen. Günstige Finanzierungsbedingungen und niedrige Renditen alternativer Investments lassen erwarten, dass Immobilien auch künftig eine vermehrt von Investoren gesuchte Assetklasse bleiben. Das Angebot an Immobilien in guten Stadtlagen wird laut CBRE auch 2017 knapp bleiben, was auf eine weitere Yield Compression schließen lässt.

UBM plant in diesem Umfeld keine grundsätzliche strategische Änderung, sondern konzentriert sich auf eine möglichst

konsequente Umsetzung ihrer Strategie und der bisherigen Versprechen. Dazu gehört auch die Minimierung von zukünftigen Marktrisiken durch sogenannte Forward-Verkäufe, bei denen mit Käufern bereits heute Preise für erst in der Zukunft fertiggestellte Projekte fixiert werden. Zudem plant UBM eine deutliche Reduktion des nicht zum Kerngeschäft gehörenden Bestands.

Das Jahr 2017 wird die Umsetzung des beschleunigten Verkaufsprogramms „Fast Track 2017“ bringen. Ziel ist es, durch die 2017 abgewickelten Verkäufe der Development-Projekte aus Forward Deals sowie durch den Verkauf von Bestandsobjekten die Nettoverschuldung zu senken. Bis März 2017 sollte die Nettoverschuldung voraussichtlich mit rund € 750 Mio. ihren Höhepunkt erreicht haben. Hier wirken sich die Effekte aus Investitionen in laufende Großprojekte sowie aus den zuletzt getätigten Akquisitionen – des Wiener „Office Providers“ vom Sachsenfonds und eines Wiener Immobilien-Portfolios der Bank Austria – aus. Bis zum Jahresende sollen aber Verkäufe mit einem Gesamtvolumen von rund € 600 Mio. zu einer Reduktion der Nettoverschuldung auf rund € 550 Mio. führen. Investitionen von rund € 400 Mio. sind hier gegenzurechnen, sorgen aber für die Ergebnisse und Umsätze der Zukunft.

Zusätzlich wird sich das Effizienzsteigerungsprogramm „Next Level“ positiv auf die zukünftige Profitabilität auswirken. Das oberste Ziel des Programms ist die Optimierung von Kostenstrukturen und Prozessabläufen, um eine nachhaltige Effizienzsteigerung zu erreichen.

Alle Maßnahmen zusammen werden dazu beitragen, UBM in guten Zeiten zu stärken. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der zukünftigen Profitabilität und dem Risikoprofil der Gesellschaft stehen dabei im Mittelpunkt.

Unter Annahme eines positiven Umfelds für Immobilien und der Umsetzung aller für 2017 geplanten Maßnahmen erwartet der Vorstand für 2017 eine im Vergleich zu 2016 steigende Entwicklung der Gesamtleistung und des Ergebnisses.

¹ Savills Analyse Ausblick Immobilienmarkt Deutschland 2017

² CBRE Research Real Estate Market Outlook, Europe 2017

Risikoberichterstattung

Grundsätzliches

Bedingt durch die Geschäftstätigkeit von UBM Development AG und ihrer operativen Tochtergesellschaften und Beteiligungen in mehreren europäischen Staaten und in mehreren Assetklassen ist die UBM-Gruppe einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt. Umgekehrt führt diese Diversifizierung, d. h. das Tätigwerden in unterschiedlichen Ländern und in mehreren Assetklassen, zur Risikostreuung bzw. -reduktion. Dies deshalb, da Veränderungen zumeist nicht gleichzeitig und in sämtlichen Regionen auftreten. Außerdem besteht die Möglichkeit, dass einzelne Assetklassen zugunsten anderer forciert und/oder der Fokus auf bestimmte Länder und Märkte verstärkt oder zurückgenommen werden kann.

Generelle Ziele des UBM-Risikomanagements

- das Vermögen des Unternehmens zu schützen (z. B. Immobilien, Kapital, Image)
- das Jahresergebnis abzusichern
- den (Zahlungs-) Verpflichtungen jederzeit nachkommen zu können
- die gesetzlichen Anforderungen jederzeit zu erfüllen

Wesentliche Risiken

Die wesentlichen Risiken von UBM liegen im Projektentwicklungsgeschäft begründet und ergeben sich aus der Wertschöpfungskette des Unternehmens. Demnach werden die Risiken in die Bereiche Liegenschaftsankauf, Planung, Projektkalkulation und Projektfinanzierung, Umsetzung (Errichtung), Betrieb (Vermietung und Verpachtung) und Verwertung (Vertrieb, Verkauf) unterteilt. Daneben bestimmen allgemeine Geschäftsrisiken sowie makroökonomische und sonstige Risiken das Risikomanagement.

UBM ist seit vielen Jahrzehnten in der Projektentwicklung tätig und verfügt daher über entsprechende Erfahrung in der Früherkennung, Analyse, Bewertung, Überwachung und

Steuerung von Risiken. Dabei werden sämtliche wesentliche Risiken betrachtet, die einen signifikanten Einfluss auf das Jahresergebnis mit sich bringen können.

Maßnahmen des Risikomanagementsystems (RMS) im Geschäftsjahr 2016

1. Risikoidentifikation und -analyse: Um ein umfassendes Risikoprofil des Unternehmens zu erlangen, d. h. entsprechende Gefährdungspotenziale aufzuzeigen, wurde ein umfassender Risikokatalog entlang der UBM-Wertschöpfungskette erstellt. Sämtliche dabei identifizierte Einzelrisiken wurden definierten Risikokategorien zugeordnet.

2. Risikobewertung: Die Bewertung der Einzelrisiken basiert auf einer Risikobeschreibung sowie auf der Einschätzung von Eintrittswahrscheinlichkeiten und möglichen Schadenshöhen von Ereignissen mit Auswirkung auf das Jahresergebnis.

In der Betrachtung der möglichen Schadenshöhe wurden die Auswirkungen von unerwarteten Aufwendungen bzw. Umsatzrückgängen gegenüber dem Planansatz bewertet. Weiters wurde die Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet, indem für jedes Risiko eine Eintrittshäufigkeit – in fünf Stufen von häufig (mindestens jedes zweite Jahr) bis unwahrscheinlich (alle 20 Jahre) – angenommen wurde. Die Ergebnisse wurden auf einer Risk Map dargestellt, die anschaulich und übersichtlich die größten Einzelrisiken von UBM wiedergibt.

3. Risikobewältigung: Die Ergebnisse wurden in einem Bericht zusammengefasst, der die Basis für nachfolgende Risikopriorisierung und -steuerung darstellt. Die Ergebnisse wurden dem Aufsichtsrat vom Vorstand berichtet.

4. Risikomonitoring: Diese strukturierte Vorgangsweise ist als dauerhafter Prozess innerhalb des RMS festgeschrieben. Die im RMS erhobenen Risiken werden laufend überwacht und halbjährlich ein Risikobericht vom Vorstand an den Aufsichtsrat übermittelt.

Wesentliche Risiken

Eine Vielzahl aus ermittelten Einzelrisiken von UBM wurde in sieben Hauptrisikokategorien geclustert.

1. Liegenschaftsankaufsrisiken: Neben den eigentlichen Risiken, die beim Ankauf von Liegenschaften bestehen, wie z. B. die Auslegung der Flächenwidmung, die Rechte Dritter (Nachbarn, Servitute etc.), Aktualität des Grundbuchs, Dauer bis zur Baugenehmigung, unbekannte Einbauten, unvollständiger Verdachtsflächen(kataster), nicht dokumentierte Kontaminierung, Schutzbestimmungen (Denkmalschutz, Baumbestand, Schutzzone), erschwerte Erschließung bzw. Zufahrt, nicht bekannte Quellen, Grundwasser, Immissionen etc., werden hier bereits Risiken wie Markteintrittsrisiko, Länderrisiko, politische Risiken und Wettbewerbs- und Marktumfeldrisiken berücksichtigt.

Die regionalen Kenntnisse und jene des Wettbewerbsumfelds, über welche die einzelnen operativen Tochtergesellschaften verfügen, deren Know-how und gute Vernetzung im regionalen Marktumfeld sowie standardisierte Due Diligence- und Ankaufprozesse helfen bei der Risikominimierung.

2. Projektkalkulations- und Planungsrisiken: In dieser Projektphase rücken Risiken aus den Einkaufs- aber auch Verkaufspreisen, die Mietpreishöhe und -änderungen, die Finanzierung des Projekts und deren Zinsbelastungen sowie die Markttauglichkeit und die Drittverwendbarkeit in den Fokus der Betrachtungsweise. Interne und externe Experten erarbeiten im Team die entsprechenden Grundlagen, welche die Basis für die Entscheidungen des Vorstands darstellen. Langjährige Erfahrungen in sämtlichen Projektentwicklungsagenen erhöhen dabei die Planungssicherheit.

3. Errichtungsrisiken bzw. Qualitätsrisiken: Hier sind sämtliche Risiken zu bewerten, die mit der eigentlichen Errichtung der Immobilie verbunden sind. Solche Risiken entstehen aus der Baudauer und dem möglichen Verzug, einem möglichen Lieferantenausfall, der Qualität der Ausführung inkl. der Kosten für Nachbesserungen.

Zur Minimierung dieser Risiken setzt UBM auf erfahrene Projektleiter, um so bereits bei der Auftragsvergabe überbeuerte

Angebote zu vermeiden und während der Errichtungsphase eine laufende Kosten-, Qualitäts- und Bauzeitplankontrolle sicherzustellen. Regelmäßige Projektberichte an den Vorstand lassen frühzeitig Soll-Ist-Abweichungen erkennen und ermöglichen eine rasche Gegensteuerung.

4. Betriebsrisiken (Vermietung Büro bzw. Verpachtung Hotel): Auch der Betrieb einer Immobilie ist mit einer Vielzahl von Risiken verbunden, wobei insbesondere die Bonität der Mieter (Kreditwürdigkeit, Sicherheit der Mieteinkünfte), ein Klumpenrisiko (Ausfall eines wichtigen Großmieters), Leerstandsrisiko, Instandhaltungsrisiko (regelmäßige Prüfungen, Wartungen, Servicierungen, Instandhaltungen, nachträgliche technische Investitionen), Hausverwaltungsrisiko (mangelhafter Inkasso- und Mahnwesenprozess, mangelhafte Abrechnungen von Betriebskosten) bewertet werden.

Um den Wert der Immobilie zu sichern, werden während des Betriebs unterschiedlichste Spezialisten aus Tochterunternehmen, Fachabteilungen oder externen Fachfirmen eingesetzt, um einerseits laufend die geplanten Erträge zu erwirtschaften, aber auch um die technische Qualität der Gebäude nachhaltig sicherzustellen.

5. Vertriebs-, Verwertungs- und Verkaufsrisiken: Dabei werden die Vertriebsrisiken im Verkaufsprozess von Wohnungseigentum, die Verwertungsrisiken (Vermietungsrisiken bei Erstvermietung) und die Verkaufsrisiken bei der Veräußerung von Gesamtimmobilien unterschieden. Das Hauptrisiko im Vertriebs- und Verkaufsprozess stellen die dem Bewertungsverfahren zugrunde liegenden Makrofaktoren dar. Dies sind u. a. die zu erwartenden Mieteinnahmen und der angenommene Abzinsungssatz. Das Jahresergebnis von UBM ist maßgeblich von buchmäßigen Auf- bzw. Abwertungen des Immobilienvermögens abhängig. Bei Verkauf einer Immobilie ist der erzielbare Verkaufspreis unmittelbar vom zu diesem Zeitpunkt realisierbaren Marktpreis abhängig. Dieser kann von den Entstehungskosten, aber auch von den von Gutachtern ermittelten Verkehrswerten und somit von den Buchwerten abweichen. Weitere Risiken im Transaktionsprozess sind vertragliche Haftungen bzw. Garantien sowie mögliche Gewährleistungsansprüche der Kunden.

UBM analysiert in diesem Zusammenhang den optimalen Verkaufszeitpunkt hinsichtlich der zu erzielenden Verkaufspreise. In der Auswahl und Ansprache der Kaufinteressenten helfen langjährige Kontakte zu potenziellen Investoren und Großkunden. Ein eigenes zentrales Transaktionsteam mit entsprechenden Erfahrungen und Kontakten in Kooperation mit Experten der eigenen Rechtsabteilung und unter Mithilfe externer Berater soll es UBM ermöglichen, diesen Prozess optimal zu gestalten.

6. Allgemeine Geschäftsrisiken: Dazu zählen insbesondere das Personalrisiko (Besetzung, Fluktuation, menschliche Fehler, interner Betrug etc.), das IT-Risiko (Hard- und Software, Datenverlust, Hacker, Spionage etc.), kaufmännische Risiken (Liquiditätsrisiko, Steuerliche Risiken, Finanzstrafen etc.) sowie das Rechtsrisiko (Compliancerisiken, Schadenersatz, allgemeine Vertrags- und Versicherungsvertragsrisiken, Gesetzeslage etc.). Die gesamten Risiken werden in den jeweiligen Fachabteilungen überwacht und bei Bedarf umgehend an den Vorstand kommuniziert.

7. Makroökonomische und sonstige Risiken: Zu diesen Risiken zählen die Konjunktorentwicklung (Inflation, Arbeitslosigkeit, Kaufkraft etc.), das Zinsrisiko, das Währungsrisiko sowie das Risiko der Höheren Gewalt (Naturkatastrophen, Feuer, Streik, Krieg, Terror). Die Risiken werden von den ressortverantwortlichen Vorständen in enger Zusammenarbeit mit den Stabstellen kontinuierlich beobachtet. Zins- und Wechselkursrisiken wurden bisher bewusst akzeptiert, zukünftig sind entsprechende Absicherungen jedoch nicht ausgeschlossen.

Sonstige Risiken

Rechtsstreitigkeiten: Im Jänner 2015 beschlossen die Hauptversammlungen der PIAG Immobilien AG als übertragende Gesellschaft und der UBM Realitätenentwicklung AG als übernehmende Gesellschaft eine Verschmelzung, in deren Rahmen die bisherigen Aktionäre der PIAG zu Aktionären von UBM wurden. Das Umtauschverhältnis wurde dabei mit 10:3,701098 festgelegt. Gemäß § 225c AktG sind Aktionäre, die bestimmte Voraussetzungen erfüllen, berechtigt, einen Antrag auf Überprüfung des Umtauschverhältnisses zu stellen. In der Folge

stellten im Frühjahr 2015 insgesamt elf Aktionäre Anträge auf Überprüfung des Umtauschverhältnisses. Im Wesentlichen brachten die Aktionäre vor, dass das Umtauschverhältnis aus verschiedenen Gründen nicht angemessen gewesen wäre. UBM bestritt dies, da die Festlegung des Umtauschverhältnisses auf Unternehmensbewertungen beruht, die nach vergleichbaren methodischen Grundsätzen und Vorgehensweisen vorgenommen wurden. Im diesbezüglichen Verfahren wurde ein Vergleich mit allen Antragstellern abgeschlossen. Gemäß diesem Vergleich bleibt das Umtauschverhältnis unverändert bestehen, Ausgleichszahlungen wurden nicht vereinbart.

Das Strafverfahren gegen die ehemaligen Mitglieder des Vorstands Mag. Karl Bier und Heribert Smolé wegen des Vorwurfs der Untreue gemäß § 153 StGB aufgrund einer Zahlung der Gesellschaft von € 600.000,00 an eine Gesellschaft von Walter Meischberger im Jahr 2005 endete mit Freisprüchen in erster Instanz. Die Urteile sind nicht rechtskräftig.

Das Strafverfahren gegen das Vorstandsmitglied Mag. Michael Wurzinger wegen des Vorwurfs der Untreue gemäß § 153 StGB als Beitragstäter aufgrund von Zahlungen der IMMOFINANZ AG an Ronald Leitgeb im Jahr 2006 im Zusammenhang mit einem Immobilienprojekt in Südfrankreich endete mit einem rechtskräftigen Freispruch in erster Instanz.

Internes Kontrollsystem

Die wesentlichen Ziele des Internen Kontrollsystems (IKS) innerhalb von UBM sind die Kontrolle der Einhaltung der Geschäftspolitik und der vorgegebenen Ziele, die Sicherung des Vermögens des Unternehmens, die Sicherstellung der Zuverlässigkeit des Rechnungs- und Berichtswesens, die Sicherstellung der Wirksamkeit und Effizienz betrieblicher Abläufe, die frühzeitige Risikoerkennung und die verlässliche Einschätzung möglicher Risiken, die Einhaltung gesetzlicher und rechtlicher Grundlagen sowie der effiziente Einsatz von Ressourcen und die Kostenersparnis.

Neben den in den Kernprozessen von UBM implementierten internen Kontrollen verfügt UBM über ein kaufmännisches und technisches Controlling. Beide berichten direkt an den Vorstand. Das kaufmännische Controlling überwacht die laufende Geschäftsentwicklung auf Abweichungen von Planzahlen und stellt sicher, dass bei Planabweichungen die notwendigen Informationen an die Geschäftsleitung ergehen. Das technische Controlling überwacht die laufende Abwicklung von Projekten hinsichtlich Terminen, Baukosten, Baufortschritt und allen für die technische Umsetzung relevanten Prozessen. Deren periodische Berichte bieten dem Management eine Grundlage für etwaig notwendige Maßnahmen, um die oben genannten Ziele erreichen zu können.

Neben gesetzlichen Anforderungen verfügt UBM über eine Vielzahl eigener Regularien, die den Mitarbeitern einerseits als entsprechende Werkzeuge bei der Erfüllung ihrer Aufgaben dienen und andererseits die effiziente Gestaltung von Prozessen und Kontrollen ermöglichen. Derartige Arbeitsanweisungen, Richtlinien und Vorlagen schaffen Transparenz, erleichtern die Kommunikation und Dokumentation, helfen, Arbeitsabläufe effizient zu gestalten und ermöglichen es, Kontrollen effektiv durchzuführen.

Damit hat UBM die notwendigen Vorkehrungen getroffen, sodass einerseits gesetzliche, aber auch interne Richtlinien eingehalten und andererseits mögliche Schwachstellen in betrieblichen und organisatorischen Abläufen rasch identifiziert und korrigiert werden können.

Im Bereich Rechnungswesen dienen konzerneinheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften der Sicherstellung einer aussagekräftigen und ordnungsgemäßen Finanzberichterstattung. Durch klare Funktionstrennungen und Kontrollmaßnahmen wie Plausibilitätsprüfungen, regelmäßige Kontrollaktivitäten und Rechnungsfreigaberegungen sowie dem Vier-Augen-Prinzip wird eine verlässliche und ordnungsgemäße Buchführung und Rechnungslegung sichergestellt.

Dieses systematische Kontrollmanagement stellt sicher, dass die Rechnungslegung des UBM-Konzerns im Einklang mit den nationalen und internationalen Rechnungslegungsstandards sowie internen Richtlinien steht.

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

Interne Revision

Die Abteilung Interne Revision wurde mit dem Ziel etabliert, unabhängige und objektive Prüfungs- und Beratungstätigkeiten innerhalb von UBM durchzuführen. Grundlage ihres Arbeitens sind die Revisionsordnung, welche die Legitimation nach außen darstellt und das Revisionshandbuch, das die Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung innerhalb von UBM festlegt. Sie ist gem. C-Regel 18 des Österreichischen Corporate Governance Kodex dem Chief Executive Officer (CEO) unterstellt. Die Interne Revision prüft die Unternehmensprozesse und die Wirksamkeit der internen Kontrollen und trägt zu deren Verbesserung bei. Anlassbezogen führt die Interne Revision auf entsprechende Anweisung des Vorstands ad-hoc-Prüfungen durch.

Außerdem steht die Interne Revision dem Vorstand beratend zur Seite. Durch ihre integrierte Sichtweise und ihre Kenntnisse des Unternehmens soll sie wirksame Möglichkeiten zur Verbesserung von Effektivität, Effizienz und Wirtschaftlichkeit der Prozesse aufzeigen. Die Interne Revision wurde Mitte 2016 neu organisiert und hat daraufhin mit ihren Tätigkeiten begonnen und Prüfungen durchgeführt. Aus den getroffenen Feststellungen konnten bereits konkrete Verbesserungsmaßnahmen abgeleitet und teilweise umgesetzt werden. Davor hat UBM im Bedarfsfall auf die externe Unterstützung der Internen Revision der PORR AG zurückgegriffen.

Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

Offenlegung gemäß § 243a UGB

per 31. Dezember 2016

1. Zusammensetzung des Kapitals

Das Grundkapital setzt sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 aus 7.472.180 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktien zusammen, von denen jede am Grundkapital von € 22.416.540,00 im gleichen Umfang beteiligt ist. Zum Bilanzstichtag befinden sich sämtliche 7.472.180 Aktien im Umlauf. Alle Aktien haben die gleichen, gesetzlich normierten Rechte und Pflichten, insbesondere gewährt jede Aktie das Stimmrecht, welches nach der Zahl der Aktien ausgeübt wird. Das Grundkapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt. Gemäß § 5 Abs. 3 der Satzung und im Einklang mit § 10 Abs. 2 AktG sind die Inhaberaktien 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. Beschränkungen betreffend die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien

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

3. Direkte oder indirekte Beteiligung

Eine direkte oder indirekte Beteiligung am Kapital, die zumindest zehn von hundert beträgt, halten zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 folgende Aktionäre: Syndikat Ortner & Strauss 38,84 % (davon Strauss-Gruppe 11,22 %, IGO-Ortner-Gruppe 27,62 %).

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

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

6. Bestimmungen zur Zusammensetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie zur Änderung der Satzung

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

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 9 Abs. 1 der Satzung aus mindestens drei und höchstens zwölf von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern. Gemäß § 9 Abs. 8 der Satzung kann mit der Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds gleichzeitig ein Ersatzmitglied gewählt werden, welches mit sofortiger Wirkung in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn das Aufsichtsratsmitglied vor dem Ablauf seiner Amtszeit aus dem Aufsichtsrat ausscheidet. Werden mehrere Ersatzmitglieder gewählt, ist bei der Wahl die Reihenfolge zu bestimmen, in der sie für aus dem Aufsichtsrat ausscheidende Mitglieder nachrücken. Ein Ersatzmitglied kann auch für mehrere bestimmte Aufsichtsratsmitglieder gewählt werden, sodass es in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn eines dieser Mitglieder vorzeitig aus dem Aufsichtsrat ausscheidet. Das Amt eines in den Aufsichtsrat nachgerückten Ersatzmitglieds erlischt, sobald ein Nachfolger für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied bestellt ist, spätestens jedoch mit Ablauf der restlichen Amtszeit des ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds. Ist das Amt eines in den Aufsichtsrat nachgerückten Ersatzmitglieds erloschen, weil ein Nachfolger für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied gewählt wurde, so bleibt es Ersatzmitglied für die weiteren Aufsichtsratsmitglieder, für die es gewählt wurde. Die Hauptversammlung kann gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung bei der Wahl für einzelne oder für alle der von ihr zu wählenden Aufsichtsratsmitglieder eine kürzere Funktionsperiode beschließen als die gesetzliche. Scheidet ein von der Hauptversammlung gewähltes Aufsichtsratsmitglied vor Ablauf der

Funktionsperiode aus, bedarf es gemäß § 9 Abs. 6 der Satzung der Ersatzwahl erst in der nächsten ordentlichen Hauptversammlung. Sinkt jedoch die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder unter drei, ist die Ersatzwahl in einer außerordentlichen Hauptversammlung binnen sechs Wochen vorzunehmen. Die Bestellung zum Mitglied des Aufsichtsrats kann gemäß § 9 Abs. 4 vor Ablauf der Funktionsperiode von der Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen widerrufen werden.

Gemäß § 19 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft werden die Beschlüsse der Hauptversammlung, soweit nicht zwingende Vorschriften des Aktiengesetzes etwas Abweichendes bestimmen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und in Fällen, in denen eine Kapitalmehrheit erforderlich ist mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst. Nach Rechtsansicht des Vorstands wird durch diese Satzungsbestimmung die vom Aktiengesetz für Satzungsänderungen grundsätzlich vorgesehene Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals auf die einfache Kapitalmehrheit herabgesetzt.

7. Befugnisse der Mitglieder des Vorstands

Der Vorstand ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 gemäß § 4 Abs. 4 der Satzung der Gesellschaft bis zum 7. Mai 2019 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat um bis zu € 4.613.460,00 durch Ausgabe von bis zu 1.537.820 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, auch in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Abs. 6 AktG, zu erhöhen und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.

8. Bedeutende Vereinbarungen

Die Gesellschaft hat im Jahr 2011 eine Anleihe (Teilschuldverschreibung) (Zeitraum 2011–2016) begeben, die am 9. Novem-

ber 2016 in voller Höhe rückgeführt wurde. Im Juli 2014 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibung) im Gesamtnennbetrag von € 160.000.000,00 (Zeitraum 2014–2019) begeben, welche im Dezember 2014 um € 15.000.000,00 auf € 175.000.000,00 und im Februar 2015 um weitere € 25.000.000,00 auf € 200.000.000,00 aufgestockt wurde. Im Dezember 2015 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibung) im Gesamtnennbetrag von € 75.000.000,00 (Zeitraum 2015–2020) begeben. Im November 2016 wurde eine Inhaberschuldverschreibung (2016–2021) im Gesamtnennbetrag von € 18.500.000,00 begeben. Diese Anleihen enthalten folgende Bestimmung: Erfolgt ein Kontrollwechsel im Sinn einer Übernahme und führt dieser Kontrollwechsel zu einer Verschlechterung der Bonität der Emittentin und kann die Emittentin keinen Bonitätsnachweis innerhalb von 60 Tagen ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Kontrollwechselereignisses erbringen, ist jeder Anleihegläubiger berechtigt, seine Teilschuldverschreibung fällig zu stellen und die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen. Weiters hat die Gesellschaft im November 2016 Schuldscheindarlehensverträge im Gesamtnennbetrag von € 32.000.000,00 abgeschlossen. Diese Schuldscheindarlehensverträge sehen ein Kündigungsrecht für den Fall vor, dass ein Kontrollwechselereignis eintritt und dieses Kontrollwechselereignis zu (i) einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Gesellschaft führt, ihre Verpflichtungen aus dem jeweiligen Darlehensvertrag zu erfüllen, oder (ii) einem Verstoß des jeweiligen Darlehensgebers gegen gesetzlich zwingende Vorschriften, führt. [Kontrollwechsel bedeutet in diesem Zusammenhang die Erlangung einer unmittelbaren kontrollierenden Beteiligung an der Gesellschaft im Sinn des Übernahmegesetzes mit der Rechtsfolge eines Pflichtangebots durch eine natürliche oder juristische Person, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des jeweiligen Darlehensvertrages keine Beteiligung an der Gesellschaft hielt.]

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

9. Entschädigungsvereinbarungen im Sinn des § 243a Z 9 UGB bestehen nicht.

Wir entwickeln Lebensräume für Menschen. Hohe Qualitätsstandards bei Design, Funktionalität und Umweltverträglichkeit garantieren exzellente Lebensqualität. Und Liebe zum Detail ist nicht nur im Planungsprozess, sondern auch bei der Umsetzung unser Schlüssel zum Erfolg.

**wohnungen entwickeln.
chancen realisieren.**



Konzernabschluss

66	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
67	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
68	Konzernbilanz
69	Konzern-Kapitalflussrechnung
70	Entwicklung des Konzerneigenkapitals
72	Erläuterungen zum Konzernabschluss
131	Beteiligungsspiegel
139	Bestätigungsvermerk
145	Gewinnverwendung
146	Bilanzzeit

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2016

in T€	Erläuterungen	2016	2015
Umsatzerlöse	(7)	417.020	307.781
Bestandsveränderung	(7)	-36.961	45.105
Im Anlagevermögen aktivierte Eigenleistungen		-	1.205
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen		25.124	25.322
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties		54.570	29.675
Sonstige betriebliche Erträge	(8)	7.450	8.759
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	(9)	-300.372	-252.720
Personalaufwand	(10)	-44.278	-37.305
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties		-20.514	-3.109
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(11)	-52.427	-48.263
Ergebnis (EBITDA)		49.612	76.450
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	(12)	-3.406	-2.807
Betriebsergebnis (EBIT)		46.206	73.643
Finanzertrag	(13)	13.147	7.407
Finanzaufwand	(14)	-19.288	-30.765
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		40.065	50.285
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(15)	-10.709	-12.952
Jahresüberschuss		29.356	37.333
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		29.109	33.808
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		247	3.525
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert in €)	(16)	3,90	4,90

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2016

in T€	Erläuterungen	2016	2015
Jahresüberschuss		29.356	37.333
Sonstiges Ergebnis			
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	(34)	-856	-24
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand		219	5
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (nicht recycling-fähig)		-637	-19
Ergebnis aus Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen – recyclet		-	34.886
Zeitwertbewertung von Wertpapieren		-16	-18
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-963	-319
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand/-ertrag		4	-2
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (recycling-fähig)		-975	34.547
Sonstiges Ergebnis des Jahres (other comprehensive income)		-1.612	34.528
Gesamtergebnis des Jahres		27.744	71.861
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		27.501	68.340
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		243	3.521

Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2016

in T€	Erläuterungen	2016	2015
AKTIVA			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	(17)	2.841	2.883
Sachanlagen	(18)	44.464	38.749
Finanzimmobilien	(19)	496.583	553.907
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	(20)	109.636	111.543
Projektfinanzierung	(21)	111.905	88.777
Übrige Finanzanlagen	(22)	5.605	5.894
Finanzielle Vermögenswerte	(25)	1.533	3.505
Latente Steueransprüche	(29)	8.818	7.314
		781.385	812.572
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	(23)	185.355	215.219
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(24)	38.616	43.118
Finanzielle Vermögenswerte	(25)	10.168	10.016
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(26)	18.825	9.176
Liquide Mittel	(27)	42.298	93.744
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(28)	157.114	1.391
		452.376	372.664
AKTIVA GESAMT		1.233.761	1.185.236
PASSIVA			
Eigenkapital			
Grundkapital	(30,31)	22.417	22.417
Kapitalrücklagen	(32)	98.954	98.954
Andere Rücklagen	(32)	132.422	121.725
Genussrechts-/Hybridkapital	(33)	80.100	80.100
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens		333.893	323.196
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		7.561	8.828
		341.454	332.024
Langfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen	(34)	9.211	11.895
Anleihen	(35)	321.296	271.436
Finanzverbindlichkeiten	(36)	193.704	229.819
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(38)	6.151	5.746
Latente Steuerschulden	(29)	20.109	16.038
		550.471	534.934
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen	(34)	4.280	1.098
Anleihen	(35)	-	50.472
Finanzverbindlichkeiten	(36)	218.495	151.727
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(37)	77.400	55.204
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(38)	30.460	50.356
Übrige Verbindlichkeiten	(39)	3.744	3.663
Steuerschulden	(40)	7.457	5.758
		341.836	318.278
PASSIVA GESAMT		1.233.761	1.185.236

Konzern-Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2016

in T€	2016	2015
Jahresüberschuss	29.356	37.333
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzanlagen	-30.649	-18.820
Zinserträge/Zinsaufwendungen	12.815	15.969
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-25.124	-25.310
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	1.204	31.497
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-3.731	-754
Latente Ertragsteuer	1.042	8.127
Cashflow aus dem Ergebnis	-15.087	48.042
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	3.205	540
Zunahme/Abnahme der Steuerrückstellungen	1.714	-1.220
Gewinne/Verluste aus Anlagenabgängen	-2.937	803
Abnahme/Zunahme der Vorräte	29.863	-5.580
Zunahme der Forderungen	-3.244	-5.137
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	34.315	-7.253
Erhaltene Zinsen	6.355	6.280
Gezahlte Zinsen	-18.449	-23.091
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	6.468	1.064
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	42.203	14.448
Einzahlungen aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten	1	6
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	121.467	85.259
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	20.185	55.713
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	6.977	20.673
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-70	-96
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-213.777	-146.188
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-6.303	-4.813
Investitionen in Projektfinanzierungen	-44.926	-24.349
Einzahlungen für kurzfristige Finanzinvestitionen	-	17.000
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen	1.662	-
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen, abzüglich erworbene liquide Mittel	175	-6.296
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-114.609	-3.091
Dividenden	-16.725	-11.051
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-809	-2.019
Schuldscheindarlehen	32.000	-
Einzahlungen aus Anleihen	18.500	100.425
Rückzahlungen von Anleihen	-51.863	-50.191
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	270.979	102.660
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-230.649	-78.797
Kapitalerhöhung	-	55.252
Tilgung von Genussrecht	-	-50.000
Auszahlung aus Verpflichtungen der PIAG aus UBM-Anteilen	-	-30.708
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	21.433	35.571
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	42.203	14.448
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-114.609	-3.091
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	21.433	35.571
Veränderung liquider Mittel	-50.973	46.928
Liquide Mittel am 1.1.	93.744	40.309
Währungsdifferenzen	-473	-87
Veränderung liquider Mittel aufgrund von Konsolidierungskreisänderungen	-	6.594
Liquide Mittel am 31.12.	42.298	93.744
Bezahlte Steuern	7.967	6.537

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

für das Geschäftsjahr 2016

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs- umrechnungsrücklage
Stand zum 1.1.2015	18.000	44.642	-1.307	1.991
Zugang aus common control transaction	30	211	-912	-461
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-19	-326
Gesamtergebnis des Jahres	-	-	-19	-326
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	4.387	54.101	-	-
Rückzahlung Genussrecht	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
Stand zum 31.12.2015	22.417	98.954	-2.238	1.204
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-637	-946
Gesamtergebnis des Jahres	-	-	-637	-946
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
Stand zum 31.12.2016	22.417	98.954	-2.875	258

Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere: Zeitwertrücklage	Rücklage für Cashflow-Hedges	Andere Rücklagen	Genussrechts-/ Hybridkapital	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Gesamt
-	-	115.049	-	178.375	2.071	180.446
57	-34.886	-9.663	126.729	81.105	3.761	84.866
-	-	26.898	6.910	33.808	3.525	37.333
-14	34.886	5	-	34.532	-4	34.528
-14	34.886	26.903	6.910	68.340	3.521	71.861
-	-	-7.512	-3.539	-11.051	-2.019	-13.070
-	-	-2.427	-	56.061	-	56.061
-	-	-	-50.000	-50.000	-	-50.000
-	-	366	-	366	1.494	1.860
43	-	122.716	80.100	323.196	8.828	332.024
-	-	24.339	4.770	29.109	247	29.356
-12	-	-13	-	-1.608	-4	-1.612
-12	-	24.326	4.770	27.501	243	27.744
-	-	-11.955	-4.770	-16.725	-809	-17.534
-	-	-79	-	-79	-701	-780
31	-	135.008	80.100	333.893	7.561	341.454

Erläuterungen zum Konzernabschluss

1. Allgemeine Angaben

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

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

Berichtswährung ist der Euro, der auch die funktionale Währung der UBM ist. Bei den einzelnen, in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen ist die funktionale Währung die jeweilige Landeswährung. Zahlenangaben erfolgen in T€ und werden entsprechend kaufmännisch gerundet. Das Berichtsjahr entspricht dem Kalenderjahr und endet am 31. Dezember 2016.

2. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der UBM 63 (Vorjahr: 66) inländische Tochterunternehmen sowie 81 (Vorjahr: 80) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. In der Berichtsperiode wurden neun Gesellschaften aufgrund von Gründung, Aufstockung bzw. Kauf erstmals in den Konzernabschluss der UBM einbezogen (siehe Punkt 2.1.).

Sechs Gesellschaften sind durch konzerninterne Übertragungen in Form von Verschmelzungen abgegangen, drei Gesellschaften wurden verkauft und zwei Gesellschaften liquidiert. Das Ergebnis aus dem Abgang in Höhe von T€ 2.279 ist in der Gewinn- und Verlustrechnung unter der Position Finanzertrag enthalten, der Verkaufspreis in Höhe von T€ 3.453 wurde mit T€ 2.369 in bar beglichen, T€ 1.084 sind noch ausständig, es handelte sich dabei um eine Transaktion mit nahestehenden Unternehmen. Die Vermögenswerte und Schulden, über die Beherrschung verloren wurde, setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2016
Langfristige Vermögenswerte	
Immaterielle Vermögenswerte	13
Sachanlagen	46
Latente Steueransprüche	18
Kurzfristige Vermögenswerte	
Vorräte	1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.062
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	19
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	72
Liquide Mittel	707
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	17.808
Langfristige Verbindlichkeiten	
Rückstellungen	5
Latente Steuerschulden	166
Kurzfristige Verbindlichkeiten	
Rückstellungen	23
Finanzverbindlichkeiten	13.987
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	557
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.652
Übrige Verbindlichkeiten	140
Steuerschulden	15

Außerdem wurden 27 (Vorjahr: 26) inländische und 30 (Vorjahr: 30) ausländische assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

In der Berichtsperiode wurden bei drei Gesellschaften die Anteile so weit aufgestockt, dass diese in den Vollkonsolidierungskreis einbezogen wurden. Fünf Gesellschaften wurden gegründet, drei Gesellschaften wurden aufgrund von Kauf erstmals in den Konzernabschluss von UBM einbezogen und vier Gesellschaften sind aufgrund von Verkauf abgegangen. Bei zwei Gesellschaften handelte es sich dabei um eine Transaktion mit nahestehenden Unternehmen, der Verkaufspreis in Höhe von T€ 12.268 wurde in bar beglichen.

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

2.1. Erstkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2016 wurden die folgenden Unternehmen erstmals im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen (Anteilshöhe siehe Beteiligungsspiegel):

Aufgrund von Gründungen	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
UBM hotels Management GmbH	4.5.2016
UBM hotels München GmbH	26.10.2016
Poleczki Madrid Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	21.10.2016
MGH Potsdam I GmbH & Co. KG	21.12.2016
Aufgrund von Anteilsaufstockung	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
PBP IT-Services spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	11.1.2016
Poleczki Development Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	11.1.2016
Poleczki Lisbon Office Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	11.1.2016
GF Ramba Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	30.6.2016
Aufgrund von Kauf	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
Ligustria 12 Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	1.1.2016

Bei den Anteilsaufstockungen der Poleczki Development Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia und der Poleczki Lisbon Office Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia handelt es sich um den Erwerb von Immobilien und den jeweiligen Finanzierungen dieser Immobilien, die keine business combination gem. IFRS 3 darstellen.

Für den Erwerb der restlichen 50 % an der GF Ramba Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia wurden T€ 16 aufgewendet. Der Kaufpreis ist zur Gänze bezahlt und wurde den Vermögenswerten und Schulden vorläufig wie folgt zugeordnet:

in T€	2016
Langfristige Vermögenswerte	
Immaterielle Vermögenswerte	1
Sachanlagen	186
Finanzimmobilien	12.167
Latente Steueransprüche	109
Kurzfristige Vermögenswerte	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	196
Liquide Mittel	130
Langfristige Verbindlichkeiten	
Latente Steuerschulden	-708
Kurzfristige Verbindlichkeiten	
Finanzverbindlichkeiten	-4.283
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-372
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-5.771
Übrige Verbindlichkeiten	-10
Fair Value des bereits gehaltenen Eigenkapitalanteils	1.639
Kaufpreis	16

Die erstkonsolidierte Gesellschaft trug mit T€ 113 zum Ergebnis vor Steuern der Periode sowie mit T€ 466 zu den Umsatzerlösen bei.

Für den Erwerb der restlichen 50 % an der PBP IT-Services spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia wurden T€ 38 aufgewendet. Der Kaufpreis ist zur Gänze bezahlt und wurde den Vermögenswerten und Schulden vorläufig wie folgt zugeordnet:

in T€	2016
Langfristige Vermögenswerte	
Sachanlagen	159
Kurzfristige Vermögenswerte	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	21
Liquide Mittel	99
Langfristige Verbindlichkeiten	
Kurzfristige Verbindlichkeiten	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-71
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-120
Fair Value des bereits gehaltenen Eigenkapitalanteils	60
Kaufpreis	38

Aus der Bewertung der bisher gehaltenen Anteile resultierte kein Ergebnis.

Die erstkonsolidierte Gesellschaft trug mit T€ 17 zum Ergebnis vor Steuern der Periode sowie mit T€ 122 zu den Umsatzerlösen bei.

3. Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Bewertungsgrundlagen

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

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

Währungsumrechnung

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

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

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

	Devisenmittelkurs 31.12.2016	Jahresdurchschnittskurs
PLN	4,4240	4,3757
CZK	27,0200	27,0425

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Abschreibungsplans auf die ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten errechnet. Grundlegende Umbauten werden aktiviert, während laufende Instandhaltungsarbeiten, Reparaturen und geringfügige Umbauten zum Zeitpunkt des Anfalls aufwandswirksam erfasst werden.

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

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

Fremdkapitalkosten werden bei qualifizierten Vermögenswerten in die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einbezogen. Die Abschreibung dieser Vermögenswerte beginnt mit deren Fertigstellung bzw. Erreichen des betriebsbereiten Zustands. Im laufenden Geschäftsjahr wurden T€ 10.005 (Vorjahr: 13.302) Zinsen auf Immobilien aktiviert. Für den Finanzierungskostensatz wird auf die Angaben in Punkt 36 verwiesen.

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

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

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

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

Leasingverhältnisse

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

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

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

Leasingverpflichtung aufgeteilt, sodass eine konstante Verzinsung der verbleibenden Verbindlichkeit erzielt wird. Zinsaufwendungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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

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

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

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

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

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

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

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

Die **Rückstellungen für Abfertigungen, für Pensionen und für Jubiläumsgelder** wurden gemäß IAS 19 nach dem laufenden Einmalprämienverfahren (Projected Unit Credit Method) unter Zugrundelegung der Generationentafel AVÖ 2008-P ermittelt, wobei zu jedem Stichtag eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt wird. Bei der Bewertung dieser Rückstellungen wurden ein Rechnungszinsfuß für Österreich und Deutschland von 1,65 % (Vorjahr: 2,25 %) und Bezugssteigerungen in Österreich von 2,50 % (Vorjahr: 2,50 %) p. a. berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Abfertigungen und für

Jubiläumsgelder werden für Österreich Fluktuationsabschläge auf Basis von statistischen Daten in einer Bandbreite von 0,0 % bis 10,5 % (Vorjahr: 1,1 % bis 14,2 %) berücksichtigt und für Deutschland bezüglich Jubiläumsgelder in einer Bandbreite von 0,0 % bis 10,6 % (Vorjahr: 0,0 % bis 25,0 %). 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.

Dividenderträge aus Finanzinvestitionen werden mit Entstehung des Rechtsanspruchs erfasst.

5. Ermessensausübungen und Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten

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

Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts bei Immobilien: Der beizulegende Zeitwert wird in der Regel mit dem Barwert der bei einer Vermietung realisierbaren Erträge gleichgesetzt. Wenn sich daher die Einschätzung betreffend die bei einer Vermietung zukünftig realisierbaren Erträge bzw. die Renditeerwartung in Bezug auf Alternativenanlagen ändert, ändert sich auch der dem betreffenden Objekt beizulegende Zeitwert. Der Kapitalisierungszinssatz (die Bandbreite liegt zwischen 5,00 % und 10,25 %; Vorjahr: 5,50 %–11,00 %) ist jener Zinssatz, mit dem der Ertrag von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist das allgemeine und spezielle Risiko, welchem der Ertrag aus der Liegenschaft unterworfen ist.

Der Großteil der Finanzimmobilien wurde im laufenden Geschäftsjahr nach dem international anerkannten Ertragswertverfahren, im Speziellen 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 31.12.2016 214.792			Buchwert 31.12.2015 272.687		
	Änderung der nachhaltigen Miete			Änderung der nachhaltigen Miete		
	0,00 %	10,00 %	-10,00 %	0,00 %	10,00 %	-10,00 %
Änderung der Yield						
0,00 %	-	19.772	-16.885	-	17.791	-18.064
0,50 %	-11.615	4.915	-28.908	-17.345	-1.022	-33.929
-0,50 %	15.933	35.013	-3.743	19.985	39.897	62

in T€

ENTWICKLUNGSPROJEKTE

	Buchwert 31.12.2016 281.791		Buchwert 31.12.2015 281.220	
Developergewinn	-5,00 %	5,00 %	-5,00 %	5,00 %
	35.516	-38.073	32.242	-33.631
Änderung der Yield	-0,50 %	0,50 %	-0,50 %	0,50 %
	59.656	-52.431	44.032	-46.434
Änderung der Baukosten	10,00 %	-10,00 %	10,00 %	-10,00 %
	-66.606	64.106	-43.153	56.977
Änderung der Mieterlöse	-10,00 %	10,00 %	-10,00 %	10,00 %
	-80.026	80.674	-62.981	61.614

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 (Vorrats)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 versicherungsmathematische 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 %	
	vested	liquide	vested	liquide
Pensionen DBO	-4,2 %	-2,8 %	4,4 %	2,9 %

	Rententrend +0,25 %		Rententrend -0,25 %	
	vested	liquide	vested	liquide
Pensionen DBO	4,4 %	2,9 %	-4,2 %	-2,8 %

	Lebenserwartung +1 Jahr		Lebenserwartung -1 Jahr	
	vested	liquide	vested	liquide
Pensionen DBO	3,7 %	4,8 %	-3,3 %	-4,2 %

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	-2,21 %	2,29 %	2,23 %	-2,16 %

	Fluktuation +0,5 % bis zum 25. Dienstjahr	Fluktuation -0,5 % bis zum 25. Dienstjahr	Lebenserwartung +1 Jahr	Lebenserwartung -1 Jahr
Abfertigung DBO	-0,26 %	0,26 %	0,17 %	-0,17 %

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

	Fälligkeitsprofil – DBO			DBO Duration	Fälligkeitsprofil – Cash			Cash Duration
	1–5 Jahre	6–10 Jahre	10+ Jahre		1–5 Jahre	6–10 Jahre	10+ Jahre	
Pensionen	1.617	1.724	4.786	13,82	1.577	1.796	6.322	15,57
Abfertigungen	574	566	977	9,15	641	824	2.154	11,21

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

6. Neue und geänderte Rechnungslegungsstandards

Im Berichtsjahr erstmals angewandte Standards

Die erstmalige Anwendung der Standards und Interpretationen sowie der Änderungen zu den Standards hatte keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

Neue Standards

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.

Änderungen zu Standards und Interpretationen

Änderungen an IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer

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

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. Februar 2015 beginnen, anzuwenden. Von den Änderungen sind unter anderem betroffen: IFRS 2 – Anteilsbasierte Vergütungen, IFRS 3 – Unternehmenszusammenschlüsse, IFRS 8 – Geschäftssegmente, IFRS 13 – Bemessung des beizulegenden Zeitwerts, IAS 16 – Sachanlagen, IAS 24 – Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen und IAS 38 – Immaterielle Vermögenswerte.

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

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

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

Mit den Änderungen an IAS 16 „Sachanlagen“ und IAS 38 „Immaterielle Vermögenswerte“ wird klargestellt, dass erlösbasierte Methoden zur Berechnung der Abschreibung eines Vermögenswertes nicht angemessen sind, da der Erlös aus Aktivitäten üblicherweise auch andere Faktoren als den Verbrauch des künftigen wirtschaftlichen Nutzens des Vermögenswerts 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.

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.

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.

Annual Improvements to IFRSs 2012–2014 Cycle

Die jährlichen Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2012–2014 umfassen eine Vielzahl von kleinen Änderungen an verschiedenen Standards. Von den Änderungen sind unter anderem betroffen:

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

Sämtliche Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2016 beginnen, anzuwenden.

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 traten für Berichtsperioden in Kraft, die am oder nach dem 1. Jänner 2016 beginnen.

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 traten für Berichtsperioden in Kraft, die am oder nach dem 1. Jänner 2016 beginnen.

Die erstmalige Anwendung der Standards und Interpretationen sowie der Änderungen zu den 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 im laufenden Geschäftsjahr noch nicht zwingend anzuwenden und wurden auch nicht freiwillig vorzeitig angewandt.

Von der Europäischen Union bereits 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. Voraussichtlich wird die Gruppe zukünftig das vereinfachte Modell nach IFRS 9.5.5.15f zur Bestimmung der Wertminderung von bestimmten Finanzinstrumenten anwenden. Dieses Modell sieht vor, dass ausschließlich die Stufen 2 und 3 zur Anwendung kommen. Dies bedeutet, dass im Zugangszeitpunkt eine Risikovorsorge in Höhe des erwarteten Verlusts auf die Restlaufzeit (Lifetime Expected Loss) des Finanzinstruments gebildet wird. Darlehen an assoziierte Unternehmen bzw. Gemeinschaftsunternehmen, welche im Zuge der Projektentwicklung vergeben werden, sind zukünftig entsprechend dem 12-Monats Expected Loss Modell zu bewerten bzw. bei signifikanter Verschlechterung des Kreditrisikos in das Lifetime Expected Loss Modell überzuführen. Die UBM evaluiert derzeit die Auswirkungen der Erstanwendung.

IFRS 15 – Revenue from Contracts with Customers

In IFRS 15 wird vorgeschrieben, wann und in welcher Höhe ein IFRS-Berichtersteller Umsatzerlöse zu erfassen hat. Zudem wird von den Abschlusserstellern gefordert, den Abschlussadressaten informativere und relevantere Angaben als bisher zur Verfügung zu stellen. Der Standard bietet dafür ein einziges, prinzipienbasiertes, fünfstufiges Modell, das auf alle Verträge mit Kunden anzuwenden ist. IFRS 15 wurde im Mai 2014 herausgegeben und ist auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2018 beginnen. Aus der Erstanwendung von IFRS 15 erwartet die Gruppe nur geringfügige Auswirkungen auf die Umsatzrealisierung. Im Bereich der Mieterlöse aus IAS 40 Immobilien wird mit keinen Änderungen in Bezug auf den Zeitpunkt der Umsatzrealisierung gerechnet. Umsätze aus der Verwertung von Immobilien hängen im Wesentlichen von der vertraglichen Gestaltung des Übergangs und dem Zeitpunkt des Closings ab. Jeder Vertrag ist einzeln entsprechend dem Fünf-Schritte-Modell zu analysieren, jedoch geht die UBM davon aus, dass auch hier keine wesentlichen Änderungen zum bisherigen Standard zu erwarten sind. Bezüglich der Erlöse aus Bauaufträgen ist im Einzelfall zu eruieren, ob separierbare Leistungen vorliegen. Im Allgemeinen ist die Gruppe als Generalunternehmer tätig, weshalb auch weiterhin für den Großteil der Projekte eine Realisierung nach dem Leistungsfortschritt unter Anwendung der POC-Methode zu erwarten ist.

Von der europäischen Union noch nicht übernommene Standards und Interpretationen

Neue Standards

IFRS 16 – Leases

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

Neue Interpretationen

IFRIC 22: Foreign Currency Transactions and Advance Consideration

Diese Interpretation zielt darauf ab, die Bilanzierung von Geschäftsvorfällen klarzustellen, die den Erhalt oder die Zahlung von Gegenleistungen in fremder Währung beinhalten. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2018 beginnen, anzuwenden.

Änderungen zu Standards und Interpretationen

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

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

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

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

Amendments to IAS 7: Disclosure Initiative

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

Annual Improvements to IFRSs 2014–2016 Cycle

Die jährlichen Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2014–2016 umfassen eine Vielzahl von kleinen Änderungen an verschiedenen Standards. Von den Änderungen sind unter anderem betroffen:

- IFRS 1 Erstmalige Anwendung der Internationalen Rechnungslegung: Streichung der befristeten Ausnahmen in den Paragraphen E3–E7 von IFRS 1, weil sie ihren beabsichtigten Zweck erfüllt haben.
- IFRS 12 Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen: Klarstellung des Anwendungsbereichs des Standards durch Präzisierung, dass die Angabevorschriften im Standard mit Ausnahme derjenigen in den Paragraphen B10–B16 auf die in Paragraph 5 genannten Beteiligungen eines Unternehmens anzuwenden sind, die als zu Veräußerungszwecken gehalten, als zu Ausschüttungszwecken gehalten oder als aufgegebene Geschäftsbereiche nach IFRS 5 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche klassifiziert sind.
- IFRS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures: Klarstellung, dass das Wahlrecht, eine Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture, die von einem Unternehmen gehalten wird, das eine Wagniskapitalgesellschaft oder ein anderes qualifizierendes Unternehmen ist, zum beizulegenden Zeitwert mit Erfassung der Veränderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung zu bewerten, bei erstmaligem Ansatz für jede Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture auf Einzelbeteiligungsgrundlage zur Verfügung steht.

Amendments to IFRS 15: Clarification to IFRS 15

Die Änderungen adressieren drei der fünf identifizierten Themen (Identifizierung von Leistungsverpflichtungen, Prinzipal/Agent-Erwägungen und Lizenzen) und zielen auf Übergangserleichterungen für modifizierte Verträge und abgeschlossene Verträge ab.

Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2018 beginnen, anzuwenden.

Amendments to IFRS 2: Classification and Measurement of Share-based Payment Transactions

Die Änderungen beschäftigen sich mit einzelnen Fragestellungen im Zusammenhang mit der Bilanzierung von anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich. Die wesentlichste Änderung bzw. Ergänzung besteht darin, dass in IFRS 2 nun Vorschriften enthalten sind, die die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der aus anteilsbasierten Vergütungen resultierenden Verpflichtungen betreffen. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2018 beginnen, anzuwenden.

Amendments to IFRS 4: Applying IFRS 9 Financial Instruments with IFRS 4 Insurance Contracts

Die Änderungen zielen darauf ab, die Auswirkungen aus unterschiedlichen Erstanwendungszeitpunkten von IFRS 9 und dem Nachfolgestandard zu IFRS 4 vor allem bei Unternehmen mit umfangreichen Versicherungsaktivitäten zu verringern. Eingeführt werden zwei optionale Ansätze, die bei Erfüllung bestimmter Voraussetzungen von Versicherern genutzt werden können: der Überlagerungsansatz und der Aufschubansatz. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2018 beginnen, anzuwenden.

Amendments to IAS 40: Transfers of Investment Property

Die Änderungen dienen der Klarstellung der Vorschriften in Bezug auf Übertragungen in den oder aus dem Bestand der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Insbesondere geht es darum, ob im Bau oder in der Erschließung befindliche Immobilien, die vorher als Vorräte klassifiziert wurden, in die Kategorie der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umgegliedert werden können, wenn es eine offensichtliche Nutzungsänderung gegeben hat. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2018 beginnen, anzuwenden.

7. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 417.020 (Vorjahr: 307.781) 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€	2016	2015
Regionen		
Deutschland	275.263	208.853
Österreich	175.014	193.559
Polen	65.193	79.480
Sonstige Märkte	42.049	111.423
Gesamtleistung der Gruppe	557.519	593.315
abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen sowie aus Leistungsgemeinschaften	-177.460	-240.429
abzüglich Bestandsveränderungen	36.961	-45.105
Umsatzerlöse	417.020	307.781

8. Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2016	2015
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	642	558
Personalkostenverrechnungen	494	607
Kursgewinne	2.345	1.677
Raum- und Grundstücksmieten	567	241
Übrige	3.402	5.676
Gesamt	7.450	8.759

9. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen

in T€	2016	2015
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-129.623	-42.107
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-170.749	-210.613
Gesamt	-300.372	-252.720

Im Geschäftsjahr wurden die Buchwertabgänge aus verkauften Immobilien im Materialaufwand dargestellt, die Vorjahreswerte wurden entsprechend angepasst.

10. Personalaufwand

in T€	2016	2015
Löhne und Gehälter	-38.828	-30.801
Soziale Abgaben	-5.005	-6.251
Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen	-445	-253
Gesamt	-44.278	-37.305

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

11. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

in T€	2016	2015
Bürobetrieb	-7.677	-7.155
Werbung	-1.607	-2.913
Rechts- und Beratungskosten	-9.450	-10.625
Abschreibung Immobilien im Umlaufvermögen	-5.547	-5.105
Kursverluste	-8.513	-1.295
Steuern, Beiträge und Gebühren	-3.137	-3.975
Bank und Geldverkehrsspesen	-1.775	-2.912
Übrige	-14.721	-14.283
Gesamt	-52.427	-48.263

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

12. Abschreibungen

Auf immaterielle Vermögenswerte wurden T€ 78 (Vorjahr: 67) und auf das Sachanlagevermögen T€ 3.329 (Vorjahr 2.740) planmäßige Abschreibungen vorgenommen.

13. Finanzertrag

in T€	2016	2015
Erträge aus Beteiligungen	4.069	659
davon aus verbundenen Unternehmen	4.068	305
Zinsen und ähnliche Erträge	6.385	6.330
davon aus Projektfinanzierungen gegenüber at-equity bilanzierte und untergeordnete Unternehmen	4.894	3.624
davon aus verbundenen Unternehmen	44	365
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	2.693	418
davon aus verbundenen Unternehmen	-	-
Gesamt	13.147	7.407

14. Finanzaufwand

in T€	2016	2015
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend Anleihen	-13.336	-11.225
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend andere Finanzverbindlichkeiten	-2.921	-4.444
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.943	-6.630
Aufwendungen aus Beteiligungen	-	-
davon aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-	-
davon aus verbundenen Unternehmen	-	-
Aufwendungen aus sonstigen Finanzanlagen	-88	-8.466
davon Abschreibungen	-	-4.939
Gesamt	-19.288	-30.765

15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

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

in T€	2016	2015
Tatsächlicher Steueraufwand	9.667	5.306
Latenter Steueraufwand/-ertrag	1.042	7.646
Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	10.709	12.952

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

in T€	2016	2015
Ergebnis vor Ertragsteuern	40.065	50.285
Theoretischer Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	10.016	12.571
Steuersatzunterschiede	2.940	317
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	-5.442	-9.194
Erträge/Aufwendungen aus Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	-3.529	2.013
Veränderung des in Bezug auf Verlustvorträge nicht angesetzten latenten Steueranspruchs	5.569	8.356
Effekt von Steuersatzänderungen	-141	103
Periodenfremder Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	-1.110	-1.603
Sonstige Unterschiede	2.406	389
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	10.709	12.952

Zusätzlich zu dem in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Steueraufwand wurde der Steuereffekt von im sonstigen Ergebnis dargestellten Aufwendungen und Erträgen ebenfalls im sonstigen Ergebnis verrechnet. Der im sonstigen Ergebnis erfasste Betrag belief sich auf T€ 223 (Vorjahr: 3) und betraf den Steuereffekt auf das Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen.

16. Ergebnis je Aktie

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

	2016	2015
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens am Jahresüberschuss (in T€)	29.109	33.808
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	7.472.180	6.901.962
Ergebnis je Aktie (in €)	3,90	4,90

17. Immaterielle Vermögenswerte

in T€	Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte	Goodwill	Gesamt
Anschaffungs- und Herstellungskosten			
Stand 1.1.2015	355	3.861	4.216
Zugang aus common control transaction	438	-	438
Zugänge	96	-	96
Abgänge	-164	-	-164
Umbuchungen	6	-	6
Währungsanpassungen	2	-	2
Stand 31.12.2015	733	3.861	4.594
Änderung durch Unternehmenserwerb	6	-	6
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-117	-21	-138
Zugänge	70	-	70
Abgänge	-83	-	-83
Umbuchungen	-	-	-
Währungsanpassungen	-4	-	-4
Stand 31.12.2016	605	3.840	4.445
Kumulierte Abschreibungen			
Stand 1.1.2015	289	1.182	1.471
Zugang aus common control transaction	329	-	329
Zugänge	67	-	67
Abgänge	-158	-	-158
Umbuchungen	-	-	-
Währungsanpassungen	2	-	2
Zuschreibungen	-	-	-
Stand 31.12.2015	529	1.182	1.711
Änderung durch Unternehmenserwerb	5	-	5
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-104	-	-104
Zugänge	78	-	78
Abgänge	-82	-	-82
Umbuchungen	-	-	-
Währungsanpassungen	-4	-	-4
Zuschreibungen	-	-	-
Stand 31.12.2016	422	1.182	1.604
Buchwerte Stand 31.12.2015	204	2.679	2.883
Buchwerte Stand 31.12.2016	183	2.658	2.841

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

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

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

Der erzielbare Betrag entspricht dem Nutzungswert. Die Cashflows wurden von den vom Vorstand erstellten und im Zeitpunkt der Durchführung des Impairment-Tests aktuellen Planungen der Jahre 2016 und der folgenden vier Jahre (Detailplanungszeitraum) und einer Wachstumsrate von 1 % (Vorjahr: 1 %) abgeleitet. Diese Prognosen basieren auf Erfahrungen aus der Vergangenheit sowie auf Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung. Die Diskontierung wurde auf Basis der spezifischen Kapitalkosten in Höhe von 6,64 % (Vorjahr: 7,68 %) unter Zugrundelegung einer ewigen Rente vorgenommen. Bei einer Änderung der spezifischen Kapitalkosten von 1 % gäbe es keine Änderung des Wertansatzes.

18. Sachanlagevermögen

in T€	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Gesamt
Anschaffungs- und Herstellungskosten					
Stand 1.1.2015	28.679	1.894	11.111	45	41.729
Zugang aus common control transaction	4.648	725	3.599	-	8.972
Änderung durch Unternehmenserwerb	-	1.330	774	-	2.104
Zugänge	14.084	196	3.355	163	17.798
Abgänge	-	-1.646	-2.532	-7	-4.185
Umgliederungen	-14.253	5	-1.162	136	-15.274
Währungsanpassungen	8	6	21	-5	30
Stand 31.12.2015	33.166	2.510	15.166	332	51.174
Änderung durch Unternehmenserwerb	-	575	46	-	621
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-	-62	-324	-	-386
Zugänge	-	222	862	1.491	2.575
Abgänge	-272	-10	-674	-	-956
Umgliederungen	5.598	667	-10	-657	5.598
Währungsanpassungen	1	-51	-127	-21	-198
Stand 31.12.2016	38.493	3.851	14.939	1.145	58.428
Kumulierte Abschreibung					
Stand 1.1.2015	594	1.363	6.840	0	8.797
Zugang aus common control transaction	638	707	2.988	-	4.333
Änderung durch Unternehmenserwerb	-	374	342	-	716
Zugänge	999	127	1.614	-	2.740
Abgänge	-	-1.489	-2.364	-	-3.853
Umgliederungen	-328	-	-33	-	-361
Währungsanpassungen	1	17	35	-	53
Zuschreibungen	-	-	-	-	-
Stand 31.12.2015	1.904	1.099	9.422	0	12.425
Änderung durch Unternehmenserwerb	-	230	46	-	276
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-	-59	-281	-	-340
Zugänge	730	951	1.648	-	3.329
Abgänge	-272	-10	-333	-	-615
Umgliederungen	-	-680	-338	-	-1.018
Währungsanpassungen	-	-23	-69	-1	-93
Zuschreibungen	-	-	-	-	-
Stand 31.12.2016	2.362	1.508	10.095	-1	13.964
Buchwerte Stand 31.12.2015	31.262	1.411	5.744	332	38.749
Buchwerte Stand 31.12.2016	36.131	2.343	4.844	1.146	44.464

Allfällig ergebniswirksam vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen werden zusammen mit den planmäßigen Abschreibungen unter „Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen“ und allfällig ergebniswirksam vorgenommene Zuschreibungen auf zuvor außerplanmäßig abgeschriebene Anlagen unter „Sonstige betriebliche Erträge“ in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Der Buchwert der Sachanlagen, die zum Bilanzstichtag zur Sicherstellung verpfändet sind, beträgt T€ 35.867 (Vorjahr: 31.400). Sachanlagen mit einem Buchwert von T€ 35.867 (Vorjahr: 31.400) unterliegen Verfügungsbeschränkungen.

Die Buchwerte von auf Basis von Finanzierungsleasingverträgen gehaltenen Sachanlagen belaufen sich auf T€ 2.184 (Vorjahr: 2.312). Diesen stehen Verbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der Mindestleasingzahlungen in Höhe von T€ 1.016 (Vorjahr: 1.097) gegenüber.

Operating-Leasingvereinbarungen

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

in T€	2016	2015
Fällig bis 1 Jahr	2.353	3.099
Fällig 1 bis 5 Jahre	10.323	14.647
Fällig über 5 Jahre	-	-

19. Finanzimmobilien

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

in T€	
Buchwerte	
Stand 1.1.2015	229.869
Zugang aus common control transaction	193.212
Änderung durch Unternehmenserwerb	24.632
Zugänge	128.479
Abgänge	-18.327
Umgliederungen IFRS 5	-27.973
Umgliederungen	-2.306
Währungsanpassungen	-245
Anpassung an den beizulegenden Zeitwert	26.566
Stand 31.12.2015	553.907
Änderung durch Unternehmenserwerb	12.167
Zugänge	211.203
Abgänge	-118.791
Umgliederungen IFRS 5	-184.319
Umgliederungen	-6.616
Währungsanpassungen	-5.024
Anpassung an den beizulegenden Zeitwert	34.056
Stand 31.12.2016	496.583

Überleitungsrechnung für Stufe-3-Bewertungen:

2016 in T€	Österreich					Deutschland	
	Office	Other	Residential	Hotel	Land bank	Office	Residential
Buchwert zum Beginn des Geschäftsjahres	123.354	47.807	19.302	33.125	38.639	88.604	0
Nutzungsänderung/Neusegmentierung	10.712	-	-	-	-10.712	-	-
Buchwert zum Beginn des Geschäftsjahres nach Neusegmentierung	134.066	47.807	19.302	33.125	27.927	88.604	0
Währungsanpassungen	-	-	-	-	-	-	-
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien	-	-	5.318	5.600	-	-	-
Zugänge in bestehende Immobilien	10.552	196	1.226	34.399	-	54.599	-
Zu-/Abgänge aus der Erweiterung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-
Abgänge aus der Umgliederung von Objekten als zum Verkauf gehaltene Immobilien	-17.808	-	-	-69.271	-	-	-
Umgliederung von/in Sachanlagen	-	-	-	-	-	-5.598	-
Abgänge	-32.045	-28.800	-138	-	-	-55.879	-
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts ¹	-10.881	-1.418	-5	6.239	4.070	12.500	-
Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres	83.884	17.785	25.703	10.092	31.997	94.226	0

2015 in T€	Österreich					Deutschland	
	Office	Other	Residential	Hotel	Land bank	Office	Residential
Buchwert zum Beginn des Geschäftsjahres	37.176	29.194	956	0	2.294	42.044	936
Nutzungsänderung/Neusegmentierung	-	2.529	-869	-	-1.660	-	-
Buchwert zum Beginn des Geschäftsjahres nach Neusegmentierung	37.176	31.723	87	0	634	42.044	936
Zugang aus common control transaction	98.377	13.924	7.165	5.564	39.286	10.090	-
Währungsanpassungen	-	-	-	-	-	-	-
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien	-	-	18.118	27.635	145	6.995	-
Zugänge in bestehende Immobilien	3.464	65	-	14	-	29.434	-
Zu-/Abgänge aus der Erweiterung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-	-	-
Abgänge aus der Umgliederung von Objekten als zum Verkauf gehaltene Immobilien	-	-	-	-	-	-27.973	-
Zugänge aus der Umgliederung von Objekten als zum Verkauf gehaltene Immobilien/ Abgänge ins Umlaufvermögen	1.667	2.145	-5.899	-	-	-	-
Abgänge	-15.888	-152	-164	-88	-564	-	-936
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts ¹	-1.442	102	-5	-	-862	28.014	-
Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres	123.354	47.807	19.302	33.125	38.639	88.604	0

¹ Die Nettoergebnisse aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwertes setzten sich aus Aufwertungen in Höhe von T€ 54.570 (Vorjahr: 29.675) sowie aus Abwertungen in Höhe von T€ -20.514 (Vorjahr: -3.109) zusammen.

Deutschland		Polen				Sonstige Märkte				Gesamt
Hotel	Land bank	Office	Other	Hotel	Land bank	Office	Other	Residential	Land bank	
917	9.534	58.510	64.419	8.825	0	19.051	26.879	525	14.416	553.907
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0
917	9.534	58.510	64.419	8.825	0	19.051	26.879	525	14.416	553.907
-	-	-3.259	-1.318	-420	-	-2	-56	5	26	-5.024
250	14.074	50.827	-	3.108	-	-	-	-	-	79.177
635	1.126	23.025	-	5.653	-	202	91	-	322	132.026
-	-	12.167	-	-	-	-	-	-	-	12.167
-	-23.500	-73.740	-	-	-	-	-	-	-	-184.319
-	-	-	-1.018	-	-	-	-	-	-	-6.616
-	-	-188	-	-	-	-851	-	-	-890	-118.791
-	18.763	8.708	-2.830	-	-	-1.090	-	-	-	34.056
1.802	19.997	76.050	59.253	17.166	0	17.310	26.914	530	13.874	496.583

Deutschland		Polen				Sonstige Märkte				Gesamt
Hotel	Land bank	Office	Other	Hotel	Land bank	Office	Other	Residential	Land bank	
0	1.568	0	0	0	0	35.918	73.642	0	6.141	229.869
-	-	35.088	63.642	-	-	-35.088	-63.427	-	-215	0
0	1.568	35.088	63.642	0	0	830	10.215	0	5.926	229.869
-	-	-	-	-	-	10.129	-	523	8.154	193.212
-	-	-422	-2	-162	-	281	-54	2	112	-245
917	8.466	8.623	783	8.699	-	-	495	-	-	80.876
-	-	14.388	-	-	-	3	-	-	235	47.603
-	-	-	-	-	-	8.170	16.462	-	-	24.632
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-27.973
-	-	-	-	-	-	-	-219	-	-	-2.306
-	-500	-	-4	-	-	-	-20	-	-11	-18.327
-	-	833	-	288	-	-362	-	-	-	26.566
917	9.534	58.510	64.419	8.825	0	19.051	26.879	525	14.416	553.907

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 von Liegenschaften inklusive jener von Minderheitsbeteiligungen, die in den Konzernabschluss einfließen, ab einem Buchwert von T€ 1.000, insgesamt Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T€ 367.605 (Vorjahr: 491.643) durch externe Gutachter ermittelt. 2016 wurden weniger Immobilien begutachtet, dies ist insbesondere auf eine Reihe an abgeschlossenen Forward Deals zurückzuführen. Durch die festgesetzten Preise bedarf es keines Gutachtens der Immobilie mehr.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte erfolgte überwiegend durch Ertragswertverfahren, wie im Vorjahr insbesondere durch die Term and Reversions-Methode, einem international anerkannten Wertermittlungsverfahren zur Bewertung von Immobilien. Bei dieser Bewertungsmethode wird der gesamte, in der Zukunft zu erwartende Zahlungsstrom in zwei getrennt voneinander zu betrachtende Bereiche aufgeteilt. Diese Trennung wird notwendig, da bei einem vermieteten Objekt die Periode bis zum Auslaufen der am Bewertungsstichtag bestehenden Verträge – 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 verbundenen 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 der bei der Bewertung verwendeten, nicht beobachtbaren Inputfaktoren dar.

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

- Notierte (nicht berichtigte Preise) in aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden (Stufe 1)
- 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 31.12.2016 in T€	Bandbreite der nicht beobachtbaren Inputfaktoren			
				Bewertungs- verfahren	Kapitalisierung Zinssatz %	Miete pro m ² €/ Verkaufspreis m ² €	Instandhaltungskosten in €/m ² oder %
FINANZIMMOBILIEN							
Office	Österreich	Stufe 3	47.504	TR*)	6,50–7,50	5,06–9,22	6,0–12,50 €/m ²
Office	Österreich	Stufe 3	36.380	Residual	5,5–6,0	12,0–16,73	5,39–12,0 €/m ²
Other	Österreich	Stufe 3	7.403	TR*)	6,0–8,0	6,0–45,0	4,0–25,0 €/m ²
Other	Österreich	Stufe 3	10.382		-	-	-
Residential	Österreich	Stufe 3	19.303	Residual	-	4.500,00	-
Residential	Österreich	Stufe 2	6.400	VW*)	-	-	-
Hotel	Österreich	Stufe 3	10.092	Residual	4,75–7,25	-	12 €/m ²
Land bank	Österreich	Stufe 2	16.093	VW*)	-	-	-
Land bank	Österreich	Stufe 3	15.904	Residual	5,0–6,0	-	-
Office	Deutschland	Stufe 3	87.465	Residual	5,25	18,50	3 %
Office	Deutschland	Stufe 2	6.761	VW*)	-	-	-
Hotel	Deutschland	Stufe 3	1.802	Residual	5,00	16,00	2 %
Land bank	Deutschland	Stufe 3	18.430	Residual	5,50	14,5–18,0	3 %
Land bank	Deutschland	Stufe 2	1.567	VW*)	-	-	-
Office	Polen	Stufe 3	14.506	Residual	6,0–6,50	13,5–15,0	4 %
Office	Polen	Stufe 3	61.544	TR*)	7,5–8,0	9,95–10,76	5 €/m ²
Other	Polen	Stufe 3	10.465	Residual	7,25	9,4–12,55	3–4 %
Other	Polen	Stufe 3	48.788	TR*)	7,0–8,25	4,24–11,67	2,0–4,0 €/m ²
Hotel	Polen	Stufe 3	17.166	-	5,75	-	-
Office	Sonstige Märkte	Stufe 3	8.968	TR*)	6,50	6,0–6,66	6,0 €/m ²
Office	Sonstige Märkte	Stufe 3	8.342	Residual	6,50	6,0–6,66	6,0 €/m ²
Other	Sonstige Märkte	Stufe 3	26.914	TR*)	8,25–10,25	4,71–7,48	5,0–8,0 €/m ²
Residential	Sonstige Märkte	Stufe 3	530	-	-	-	-
Land bank	Sonstige Märkte	Stufe 3	9.491	Residual	7,00	4,50–11,50	4 %–5 %
Land bank	Sonstige Märkte	Stufe 2	4.383	VW*)	-	-	-

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

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

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.

Die zum Stichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen zum Erwerb oder zur Erstellung von Finanzimmobilien belaufen sich auf T€ 75.247 (Vorjahr: 119.799). Zudem sind Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T€ 410.897 (Vorjahr: 421.437) zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Die Mieterträge aus vermieteten Finanzimmobilien beliefen sich im Berichtsjahr auf T€ 26.321 (Vorjahr: 20.549), während die betrieblichen Aufwendungen T€ 5.182 (Vorjahr: 2.958) betragen. Betriebliche Aufwendungen im Zusammenhang mit als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, mit denen während der Berichtsperiode keine Mieteinnahmen erzielt wurden, beliefen sich auf T€ 924 (Vorjahr: 998).

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

in T€	2016	2015
Immobilienleasing	22.499	67.386

Diesen stehen Verbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der Mindestleasingzahlungen, nämlich in Höhe von T€ 13.704 (Vorjahr: 35.846) gegenüber.

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

20. Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen

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

Assoziierte Unternehmen

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

Gesellschaft	Palais Hansen GmbH		
Anteil in %	33,57 %		
Assetklasse	Hotel		
Land	Österreich		
Entwicklungsstatus	Bestand	2016	2015
Umsatz		4.287	3.886
Jahresüberschuss		4.450	122
davon Abschreibungen		-	-
davon Zinsaufwand		-3.082	-3.170
davon Steueraufwand		-	-
Gesamtergebnis		4.450	122
Langfristige Vermögenswerte		121.800	115.700
Kurzfristige Vermögenswerte		12.318	13.002
davon liquide Mittel		4.165	4.473
Langfristige Verbindlichkeiten		66.939	67.346
davon langfristige finanzielle Verbindlichkeiten		54.622	57.409
Kurzfristige Verbindlichkeiten		1.690	326
davon kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten		-	-
Nettovermögen		65.489	61.030
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.		20.488	-
Transaction under common control		-	23.838
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis		1.494	41
Erhaltene Dividenden		-	-3.391
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.		21.982	20.488
Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.		21.982	20.488

Angaben zu den unwesentlichen assoziierten Unternehmen:

in T€	2016	2015
Buchwertanteil an assoziierten Unternehmen 31.12.	4.146	2.463
Anteil der Gruppe am		
Jahresüberschuss	1.264	309
sonstigen Ergebnis	-	-
Gesamtergebnis	1.264	309

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten assoziierter Unternehmen im Geschäftsjahr 2016 belaufen sich kumuliert zum 31. Dezember 2016 auf T€ 374 (Vorjahr: 344).

Gemeinschaftsunternehmen

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

2016 in T€

Gesellschaft	W 3 AG	Jochberg Errichtungs KG	CCG Nord KG
Anteil in %	80,00 %	50,00 %	50,00 %
Assetklasse	Other	Hotel	Other
Land	Österreich	Österreich	Österreich
Entwicklungsstatus	Bestand	Bestand	Entwicklung
Umsatz	4.449	1.504	27.065
Jahresüberschuss	1.955	-1.431	4.780
davon Abschreibungen	-	-2.157	-12
davon Zinsaufwand	-576	-635	-195
davon Steueraufwand	-54	-	-
Gesamtergebnis	1.955	-1.431	4.780
Langfristige Vermögenswerte	75.480	54.076	2.287
Kurzfristige Vermögenswerte	972	67	26.369
davon liquide Mittel	972	-	2.581
Langfristige Verbindlichkeiten	61.039	22.305	-
davon langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	59.228	22.305	-
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.778	2.126	21.685
davon kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	16.268
Nettovermögen	13.635	29.712	6.971
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2016	9.149	15.571	96
Währungsumrechnung 1.1.2016	-	-	-
Zu-/Abgänge	-	-	1.000
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	1.758	-715	2.390
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2016	10.907	14.856	3.486
Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2016	10.907	14.856	3.486

QBC Gamma KG	Anders Wohnen GmbH	German Hotel Invest I KG	Lanzarota Sienna Hotel SKA	Emma Hotel CV
65,00 %	47,00 %	44,18 %	50,00 %	47,62 %
Office	Residential	Hotel	Hotel	Hotel
Österreich	Deutschland	Deutschland	Polen	Niederlande
Entwicklung	Entwicklung	Entwicklung	Bestand	Entwicklung
-	660	31	22.642	-
2.357	-1.185	5.543	-36	-
-	-	-	-462	-
-	-234	-705	-	-
-	-	-2.690	-	-
2.357	-1.185	5.543	-36	-
12.294	41.844	43.718	12.012	102.500
244	6.160	7.251	6.278	4.139
100	500	265	4.116	3.385
7.740	18.553	32.498	1.210	56.430
7.740	18.553	32.498	1.210	56.430
804	385	10.225	1.822	23.287
-	-	-	-	-
3.994	29.066	8.246	15.258	26.922
1.069	9.157	1	6.241	-
-	-	-	-218	-
-	-	-	-	-
1.527	-557	2.447	1.606	12.820
2.596	8.600	2.448	7.629	12.820
2.596	8.600	2.448	7.629	12.820

2015 in T€

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

¹ verschmolzen mit Vienna Office spzoo und Amsterdam Office spzoo

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

Angaben zu den unwesentlichen Gemeinschaftsunternehmen:

in T€	2016	2015
Buchwertanteil an unwesentlichen Gemeinschaftsunternehmen 31.12.	20.166	23.198
Anteil der Gruppe am		
Jahresüberschuss	1.090	7.247
sonstigen Ergebnis	-	-
Gesamtergebnis	1.090	7.247

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten an Gemeinschaftsunternehmen im Geschäftsjahr 2016 belaufen sich auf T€ 793 (Vorjahr: 1.452) und kumuliert zum 31. Dezember 2016 auf T€ 3.506 (Vorjahr: 2.713).

Zum 31. Dezember 2016 bestehen keine maßgeblichen Zugriffsbeschränkungen auf Vermögenswerte. Zu den Verpflichtungen aus Eventualverbindlichkeiten für at-equity bilanzierte Unternehmen siehe Ausführungen unter Punkt 41.

21. Projektfinanzierung

in T€	2016	2015
Projektfinanzierungen für sonstige Beteiligungsunternehmen	16.311	15.875
Projektfinanzierungen für at-equity bilanzierte Unternehmen	87.184	70.010
Sonstige Projektfinanzierungen	8.410	2.892
Gesamt	111.905	88.777

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Wertminderungen in Höhe von T€ 4.133 (Vorjahr: 0) und Wertaufholungen in Höhe von T€ 43 (Vorjahr: 2.531) vorgenommen.

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

22. Übrige Finanzanlagen

in T€	2016	2015
Beteiligungen an nicht konsolidierten Tochterunternehmen	1.575	1.575
Übrige Beteiligungen	249	249
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	874	1.163
Wertpapiere HTM	2.907	2.907
Gesamt	5.605	5.894

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

23. Vorräte

Die Vorräte setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

in T€	2016	2015
Zum Verkauf bestimmte Immobilien		
in Entwicklung	130.162	152.421
im Bestand	59.142	89.764
Sonstiger Vorrat	1.883	5.113
Abzüglich Anzahlungen	-5.832	-32.079
Gesamt	185.355	215.219

Vorräte mit einem Buchwert von T€ 125.463 (Vorjahr: 154.072) sind zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Der Buchwert der zum beizulegenden Zeitwert angesetzten Vorräte beträgt T€ 33.435 (Vorjahr: 29.669). Im Berichtsjahr wurden Wertberichtigungen in Höhe von T€ 5.547 (Vorjahr: 5.105) durchgeführt.

24. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Fertigungsaufträge

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

in T€	2016	2015
Gem. POC-Methode abgegrenzter Auftragswert (= Auftragslöse der Periode)	19.840	3.141
Abzüglich zurechenbare erhaltene Anzahlungen	-18.115	-3.065
Gesamt	1.725	76

Dem per 31. Dezember 2016 gemäß Leistungsfortschritt aktivierten anteiligen Auftragswert stehen bewertete Auftragskosten in Höhe von T€ 13.617 (Vorjahr: 1.407) gegenüber, sodass sich der in Bezug auf diese Aufträge angesetzte Teilgewinn in den Umsatzerlösen auf T€ 6.223 (Vorjahr: 1.734) beläuft.

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

in T€	2016	2015
Forderungen gegenüber Dritten	15.845	15.130
Forderungen gegenüber Arbeitsgemeinschaften	65	-
Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen	2.830	629
Forderungen gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	18.151	27.283
Gesamt	36.891	43.042

Die Forderungen gegenüber Dritten sind mit T€ 6.935 (Vorjahr: 5.785) nicht überfällig und mit T€ 8.910 (Vorjahr: 9.345) 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 31.12.2016	Davon zum Abschluss- stichtag nicht überfällig	Davon zum Abschlussstichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig				
			Weniger als 30 Tage	Zwischen 30 und 60 Tagen	Zwischen 60 und 180 Tagen	Zwischen 180 und 360 Tagen	Mehr als 360 Tage
Forderungen gegenüber Dritten	15.845	6.935	2.628	1.321	2.133	2.828	-

in T€	Buchwert zum 31.12.2015	Davon zum Abschluss- stichtag nicht überfällig	Davon zum Abschlussstichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig				
			Weniger als 30 Tage	Zwischen 30 und 60 Tagen	Zwischen 60 und 180 Tagen	Zwischen 180 und 360 Tagen	Mehr als 360 Tage
Forderungen gegenüber Dritten	15.130	5.785	3.980	246	2.003	3.116	-

25. Finanzielle Vermögenswerte

in T€	2016	Restlaufzeit > 1 Jahr	2015	Restlaufzeit > 1 Jahr
Übrige	11.701	1.533	13.521	3.505
Gesamt	11.701	1.533	13.521	3.505

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

26. Sonstige Forderungen und Vermögenswerte

in T€	2016	Restlaufzeit > 1 Jahr	2015	Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen aus Steuern	18.822	-	9.174	-
Übrige	3	-	2	-
Gesamt	18.825	-	9.176	-

27. Liquide Mittel

Die liquiden Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von T€ 41.297 (Vorjahr: 92.237) sowie Kassenbestände in Höhe von T€ 1.001 (Vorjahr: 1.507). Die UBM benutzte die freigewordenen liquiden Mittel zur Schuldentrückführung. Daraus entstand ein Bilanz verkürzender Effekt bei gleichzeitig steigendem Geschäftsvolumen, der jedoch durch andere auf die Bilanz wirkende Effekte überkompensiert wurde.

28. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Bei den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten handelt es sich um zwei Büroliegenschaften in Polen, eine Hotelimmobilie in Österreich sowie ein unbebautes Grundstück in Deutschland, deren Veräußerung hochwahrscheinlich ist und die deshalb aus den Finanzimmobilien umgliedert wurden. Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert, welcher den verhandelten Kaufpreisen entspricht, bewertet. Die im Vergleich zu 2015 deutlich gestiegene Position ist im Wesentlichen auf die per 2016 durchgeführten Forward-Verkäufe zurückzuführen, unter anderem von den beiden Hotels des QBC 5 (ibis und Novotel) in Wien und dem Pilot Tower Bürogebäude in Krakau.

29. Latente Steuern

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

in T€	2016		2015	
	Aktiv	Passiv	Aktiv	Passiv
Finanzimmobilien, sonstige Bewertungsunterschiede	5.648	21.574	6.466	25.217
Sachanlagen	10	6.106	659	4.071
Finanzielle Vermögenswerte und Schulden	9.501	6.384	17.174	8.102
POC-Methode	-	1.676	346	501
Rückstellungen	6.835	45	3.086	107
Steuerliche Verlustvorträge	2.657	-	1.687	-
Sonstiges	42	199	55	199
Saldierungen	-15.875	-15.875	-22.159	-22.159
Latente Steuern	8.818	20.109	7.314	16.038
Saldierte latente Steuern	-	11.291	-	8.724

Latente Steueransprüche aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können. Der Stand der zum 31. Dezember 2016 nicht angesetzten aktiven latenten Steuern aus Verlustvorträgen beträgt T€ 27.056 (Vorjahr: 21.778), davon wurden T€ 911 (Vorjahr: 1.346) ausländische Verluste in Österreich verwertet. Davon sind T€ 22.396 nicht verfallbar, die restlichen T€ 4.660 innerhalb von fünf bis neun Jahren verfallbar.

30. Eigenkapital

Grundkapital	Stück	€
Inhaber-Stammaktien	7.472.180	22.416.540

Das Grundkapital in Höhe von € 22.416.540 (Vorjahr: 22.416.540) ist in 7.472.180 (Vorjahr: 7.472.180) Stück nennbetragslose Stückaktien zerlegt. Der auf die einzelne auf den Inhaber lautende Stückaktie entfallende Betrag des Grundkapitals beträgt € 3 (Vorjahr: 3).

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

31. Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist bis 7. Mai 2019 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat um bis zu € 4.613.460 durch Ausgabe von bis zu 1.537.820 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, auch in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Abs. 6 AktG, zu erhöhen und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.

Darüber hinaus ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft bis zu dem gesetzlich zulässigen Ausmaß von 10 % des Grundkapitals unter Einschluss der bereits erworbenen Aktien für die Dauer von 30 Monaten vom Tag der Beschlussfassung (20. Mai 2015) zu erwerben.

32. Rücklagen

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

Die anderen Rücklagen umfassen die Rücklage aus der Umrechnung von Jahresabschlüssen von Tochterunternehmen in Fremdwährung (Fremdwährungsumrechnungsrücklage) sowie die Rücklage für Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen, die Gewinnrücklagen der UBM einschließlich der gesetzlichen Rücklage 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.

Zur Ausschüttung an die Aktionäre der UBM steht deren Bilanzgewinn in Höhe von T€ 11.997 (Vorjahr: 11.976) zur Verfügung. Zusätzlich können die freien Gewinnrücklagen der UBM, die zum 31. Dezember 2016 mit T€ 25.871 (Vorjahr: 18.087) ausgewiesen werden, in folgenden Perioden aufgelöst und an die Aktionäre der UBM ausgeschüttet werden.

Im Berichtsjahr wurden aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2015 an die Aktionäre der UBM Dividenden in Höhe von € 11.955.488 bezahlt, je Aktie somit € 1,60. Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2016 abermals eine Dividende von € 1,60 je Stück Stammaktie auszuschütten, d. s. insgesamt € 11.955.488.

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

33. Genussrechtskapital und Hybridkapital

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

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

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

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

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

34. Rückstellungen

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

in T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Bauten	Mietgarantien	Andere	Gesamt
Stand zum 1.1.2016	2.786	6.120	141	454	1.500	1.992	12.993
Währungsanpassungen	-	-	-	-	-	-39	-39
Erst-/Entkonsolidierung	-	-5	-	-	-	-23	-28
Umgliederung	-	-	-	92	-	-92	0
Zuführung	162	-2.493	66	37	-	3.863	1.635
Zuführung OCI	265	591	-	-	-	-	856
Verwendung	-1.096	-267	-5	-348	-	-208	-1.924
Auflösung	-	-	-	-2	-	-	-2
Stand 31.12.2016	2.117	3.946	202	233	1.500	5.493	13.491
davon langfristig	2.117	3.946	202	103	1.500	1.343	9.211
davon kurzfristig	-	-	-	130	-	4.150	4.280

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

Die Rückstellungen für Bauten betreffen Verpflichtungen aus Gewährleistungen. Die anderen Rückstellungen beinhalten Drohverlustrückstellungen und ausstehende Verpflichtungen aus Grundstückserwerben. 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 Planvermögen zur Deckung dieser Ansprüche nicht vorliegt.

Die Abfertigungsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T€	2016	2015
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	2.786	2.010
Zugang aus common control transaction	-	593
Dienstzeitaufwand	104	105
Zinsaufwand	58	56
Abfertigungszahlungen	1.096	-
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	265	22
davon Gewinne/Verluste demografisch	15	-
davon Gewinne/Verluste finanziell	112	-19
davon Gewinne/Verluste erfahrungsbedingte Anpassungen	138	42
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.	2.117	2.786

in T€	2016	2015
Dienstzeitaufwand (erworbene Ansprüche)	104	105
Zinsaufwand	58	56
Abfertigungsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)	162	161
Abfertigungsaufwand (im Gesamtperiodenergebnis erfasst)	265	22

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 T€ 89 und ein Zinsaufwand von T€ 33 geplant.

Im UBM-Konzern haben nur Mitglieder des ehemaligen Vorstands 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€	2016	2015
Barwert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	8.134	7.463
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-4.188	-1.343
Nettowert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	3.946	6.120
Buchwert der Rückstellungen zum 31.12.	3.946	6.120

Die Pensionsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T€	2016	2015
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	7.463	3.888
Zugang aus common control transaction	-	3.596
Überstellungen	-5	-
Dienstzeitaufwand	106	101
Zinsaufwand	165	165
Pensionszahlungen	-267	-295
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	672	8
davon Gewinne/Verluste demografisch	-	-
davon Gewinne/Verluste finanziell	622	-5
davon Gewinne/Verluste erfahrungsbedingte Anpassungen	50	13
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.	8.134	7.463

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 Deckungsstocks 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 T€ 4.188 (Vorjahr: 1.343) stellen Planvermögen gem. IAS 19 dar und wurden mit dem Barwert der Pensionsverpflichtungen saldiert.

Entwicklung des Planvermögens:

in T€	2016	2015
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1.1.	1.343	1.237
Beitragszahlungen	2.905	104
Zinsaufwand	30	28
Auszahlungen (Leistungszahlungen)	-171	-32
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	81	6
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31.12.	4.188	1.343

Pensionsaufwand (netto):

in T€	2016	2015
Dienstzeitaufwand (erworbene Ansprüche)	106	101
Zinsaufwand	165	165
Pensionsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)	271	266
Pensionsaufwand (im Gesamtperiodenergebnis erfasst)	591	2

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 T€ 0 und ein Zinsaufwand von T€ 132 geplant.

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

Beitragsorientierte Pläne

Mitarbeiter, deren Dienstverhältnis österreichischem Recht unterliegt und die nach dem 31. Dezember 2002 in das Dienstverhältnis eingetreten sind, erwerben keine Abfertigungsansprüche gegenüber dem jeweiligen Dienstgeber. Für diese Mitarbeiter sind Beiträge in Höhe von 1,53 % des Lohns bzw. Gehalts an eine Mitarbeitervorsorgekasse zu zahlen. 2016 ist diesbezüglich ein Aufwand von insgesamt T€ 184 (Vorjahr: 158) angefallen. Für drei Vorstandsmitglieder wird ein Betrag von T€ 37 (Vorjahr: 35) in eine Pensionskasse einbezahlt.

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

35. Anleihen

in T€	2016
Stand 1.1.2016	321.908
Emission	50.500
Tilgung	-51.863
Erhöhung Effektivverzinsung	751
Stand 31.12.2016	321.296

Im Geschäftsjahr 2016 wurde eine neue Anleihe (Laufzeit 2016–2021) im Nominale von T€ 18.500 sowie ein Schuldscheindarlehen im Nominale von T€ 32.000 begeben. Außerdem wurde eine im Geschäftsjahr endfällige Anleihe in Höhe von T€ 51.863 getilgt.

36. Finanzverbindlichkeiten

2016 in T€	Durchschnittliche Effektivverzinsung in %	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 Jahr < 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	1,85–3,48	371.480	191.937	156.545	22.998	371.480
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	3,06–3,86	11.877	11.877	-	-	11.877
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern variabel verzinst	4,50	19	19	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	1,00–10,00	13.973	13.140	-	833	-
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	0,89–3,51	14.815	1.487	6.133	7.195	14.815
Verbindlichkeiten aus Derivaten	-	35	35	-	-	-
Gesamt		412.199	218.495	162.678	31.026	398.172

2015 in T€	Durchschnittliche Effektivverzinsung in %	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 Jahr < 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	0,81–5,06	310.815	148.870	115.837	46.108	310.815
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	1,80	5.808	278	1.480	4.050	5.808
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern variabel verzinst	4,46–4,58	19	-	19	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	1,00–10,00	28.724	-	27.900	824	-
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	1,00–3,49	35.846	2.245	9.752	23.849	35.745
Verbindlichkeiten aus Derivaten	-	334	334	-	-	-
Gesamt		381.546	151.727	154.988	74.831	352.368

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

in T€	2016			2015		
	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert
Fällig bis 1 Jahr	1.943	437	1.506	3.371	1.032	2.339
Fällig 1 bis 5 Jahre	7.392	1.278	6.114	13.080	3.422	9.658
Fällig über 5 Jahre	7.640	445	7.195	27.036	3.187	23.849
Gesamt	16.975	2.160	14.815	43.487	7.641	35.846

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 2016 betrug der durchschnittliche Effektivzinssatz 2,79 % (Vorjahr: 2,81 %). Vereinbarungen über bedingte Mietzahlungen wurden nicht getroffen, sondern alle Leasingverhältnisse basieren auf fixen Raten.

37. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in T€	2016	2015
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	77.388	55.192
Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitsgemeinschaften	12	12
Gesamt	77.400	55.204

Die Verbindlichkeiten sind zur Gänze im Folgejahr fällig.

38. Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

2016 in T€	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 Jahr < 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	1.759	1.759	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	6.865	6.865	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Beteiligungsunternehmen	5.138	5.138	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen	5.105	5.105	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	6.403	6.403	-	-	-
Übrige	11.341	5.190	6.151	-	-
Gesamt	36.611	30.460	6.151	-	-

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

39. Übrige Verbindlichkeiten

2016 in T€	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 Jahr < 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten aus Steuern	44	44	-	-	-
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	410	410	-	-	-
Erhaltene Anzahlungen	3.165	3.165	-	-	-
Übrige	125	125	-	-	-
Gesamt	3.744	3.744	-	-	-

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

40. Steuerschulden

Die Vorauszahlungen an Körperschaftsteuer in Höhe von T€ 347 (Vorjahr: 292) wurden konform der Vorjahre mit den Zahlungsverpflichtungen aus der Körperschaftsteuer saldiert.

41. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse betreffen Kreditbürgschaften und Garantieerklärungen in Höhe von T€ 177.503 (Vorjahr: 133.931). Die Eventualverbindlichkeiten für at-equity bilanzierte Unternehmen belaufen sich auf T€ 159.368 (Vorjahr: 111.031). 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 Fälligestellung 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.

42. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

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

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

in T€	Deutschland		Österreich	
	2016	2015	2016	2015
Gesamtleistung				
Administration	-	-	7.154	17.150
Hotel	70.914	79.264	11.798	29.486
Office	72.105	28.311	32.518	21.541
Other	5.448	16.322	50.241	66.577
Residential	71.626	73.202	21.518	7.789
Service	55.170	11.754	51.785	51.016
Summe Gesamtleistung	275.263	208.853	175.014	193.559
Abzüglich Umsätze aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen sowie aus Leistungsgemeinschaften	-72.640	-57.521	-61.301	-92.102
Bestandsveränderung	57.273	-16.711	-20.294	-25.554
Umsatzerlöse	259.896	134.621	93.419	75.903
Administration	-	-	1.065	16.606
Hotel	12.915	5.457	7.429	433
Office	4.076	28.429	-10.479	-2.039
Other	12.292	1.401	-4.070	-5.445
Residential	8.819	5.258	212	489
Service	2.796	-418	4.975	-8.084
Summe EBT	40.898	40.127	-868	1.960
darin enthalten: Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1.984	13.038	11.514	4.384
Abschreibungen	-888	-865	-604	-933
Zinserträge	846	665	5.488	5.626
Zinsaufwand	-1.466	-1.048	-14.031	-20.856
Segmentvermögen 31.12.	356.554	333.496	1.364.175	1.294.474
darin enthalten: immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzimmobilien	148.645	126.843	177.312	270.373
darin enthalten: assoziierte Unternehmen	13.531	12.406	68.267	64.655
Segmentsschulden 31.12.	281.394	273.632	805.705	764.610
Investitionen in langfristige Vermögenswerte sowie in Finanzimmobilien	70.899	45.921	57.722	66.148
Mitarbeiter	254	175	138	125

Polen		Sonstige Märkte		Überleitung		Konzern	
2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
-	-	-	-			7.154	17.150
29.159	47.763	30.184	42.023			142.055	198.536
12.509	7.948	1.034	880			118.166	58.680
2.960	3.107	4.303	56.300			62.952	142.306
707	600	3.510	4.745			97.361	86.336
19.858	20.062	3.018	7.475			129.831	90.307
65.193	79.480	42.049	111.423			557.519	593.315
-28.739	-19.002	-14.780	-71.804			-177.460	-240.429
-	-2.856	-18	16			36.961	-45.105
36.454	57.622	27.251	39.635			417.020	307.781
-	-	-	-			1.065	16.606
-1.149	1.525	12.987	115			32.182	7.530
3.674	2.522	-1.755	-1.057			-4.484	27.855
-4.643	452	292	5.171			3.871	1.579
-7.148	-4.758	-5.335	-2.116			-3.452	-1.127
1.160	1.213	1.952	5.131			10.883	-2.158
-8.106	954	8.141	7.244			40.065	50.285
1.229	4.464	10.397	3.436			25.124	25.322
-1.241	-484	-673	-525			-3.406	-2.807
50	40	1	-1			6.385	6.330
-2.458	23	-1.245	-418			-19.200	-22.299
343.902	219.456	151.726	145.385	-982.596	-807.575	1.233.761	1.185.236
155.682	133.992	62.249	64.330			543.888	595.538
12.706	28.779	15.132	5.703			109.636	111.543
311.092	219.146	97.883	108.064	-603.767	-512.240	892.307	853.212
83.835	33.520	1.418	785			213.874	146.374
226	273	98	112			716	685

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

in T€	Umsatzerlöse nach Sitz der Kunden 2016	Umsatzerlöse nach Sitz der Kunden 2015
Österreich	93.419	75.903
Deutschland	259.896	134.621
Polen	36.454	57.622
Sonstiges Ausland	27.251	39.635
Ausland gesamt	323.601	231.878
Segmente gesamt	417.020	307.781

43. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

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

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

Die Nettoverschuldung betrug zum 31. Dezember 2016 € 691,2 Mio. (Vorjahr: 609,7), das entspricht einer Steigerung von 13,4 %. Dies war im Wesentlichen ein direktes Resultat der hohen Investitionstätigkeit, insbesondere in laufenden Projektentwicklungen, die auch durch die wesentlich erhöhten Verkaufserlöse nicht kompensiert wurde.

44. Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten

Kapitalrisikomanagement

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

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

Nettoverschuldungsgrad

Das Risikomanagement des Konzerns überprüft laufend die Kapitalstruktur.

Der Nettoverschuldungsgrad zum Jahresende stellt sich wie folgt dar:

in T€	31.12.2016	31.12.2015
Schulden (i)	733.495	703.454
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-42.298	-93.744
Nettoschulden	691.197	609.710
Eigenkapital (ii)	341.454	332.024
Nettoschulden zu Eigenkapitalquote	202,43 %	183,63 %

⁽ⁱ⁾ Schulden sind definiert als lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten, wie in Tz. 35 und 36 aufgeführt.

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

Die Gesamtstrategie des Konzerns ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2016 unverändert.

Ziele und Methoden des Risikomanagements in Bezug auf finanzielle Risiken

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

Zinsänderungsrisiko

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

Eine Analyse der floatierenden Zinsposition, die sich per 31. Dezember 2016 in Höhe von rund T€ 411.029 darstellt, zeigt folgende Sensitivitäten, die unter den Szenarien eines Zinsanstiegs von 0,25 PP und 0,50 PP ermittelt wurden. Das Ausmaß der Zinsanstiege leitet sich aus der durchschnittlich in 2016 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 2 BP. In Folge haben wir die Auswirkung auf die Zinspositionen simuliert:

in T€	Höherer Zinsaufwand für das Jahr 2017	Höherer Zinsaufwand (p. a.) bei linearer Positionsfortschreibung ab 2018
Bei Zinsanstieg von 25 BP	714	1.042
Bei Zinsanstieg von 50 BP	1.428	2.084

Die Forderungen aus Projektfinanzierungen werden entsprechend dem Refinanzierungszinssatz der UBM-Gruppe mit einem angemessenen Aufschlag verzinst. Bei einer Änderung von 50 BP erhöht sich der Zinsertrag für 2016 um T€ 559 (Vorjahr: 284).

Kreditrisiko

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

Das Risiko bei Forderungen gegenüber Kunden kann aufgrund der breiten Streuung und einer permanenten Bonitätsprüfung als gering eingestuft werden, hinsichtlich der Projektfinanzierungen wird auf die Tabelle 44 zu den kumulierten Wertminderungen Projektfinanzierungen verwiesen.

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

Per 31. Dezember 2016 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 ¹ in T€
-25.439	CZK	687.380	545
-19.044	HRK	143.968	140
-30	HUF	9.295	1
-240.518	PLN	1.061	8.318
-17.048	RON	77.379	202

¹ VAR = Value at Risk bei einem einseitigen 99%igen Konfidenzintervall, dies entspricht der 2,3-fachen Standardabweichung und einer Positionsbeholdedauer von zehn Tagen. Korrelationen zwischen den Währungspaaren bleiben unberücksichtigt.

Mit einer Wahrscheinlichkeit von 99 % beträgt der Verlust bei einer Behaltdauer von zehn Tagen maximal € 9,21 Mio.

Sicherung von Währungsrisiken

Der UBM-Konzern hat zum 31. Dezember 2016 Devisentermingeschäfte in Höhe von T€ 626 (Vorjahr: 14.735) zur Gänze aus Terminverkäufen €/PLN abgeschlossen. Rund T€ 429 (Vorjahr: 10.090) dienen der Absicherung von in € finanzierten Krediten und der Rest in Höhe von rund T€ 197 (Vorjahr: 4.645) für Absicherungen innerkonzernaler Finanzierungen.

Per 31. Dezember 2016 ergab die Marktbewertung der offenen Devisentermingeschäfte einen beizulegenden Zeitwert in Höhe von T€ 35 (Vorjahr: 334). Im Geschäftsjahr 2016 wurde aus der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Devisentermingeschäften insgesamt ein Ertrag inklusive Währungsumrechnungsdifferenzen in Höhe von T€ 290 (Vorjahr: -701) 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€	2016	2015
AKTIVA		
Derivate		
ohne Hedge-Beziehung	-	-
mit Hedge-Beziehung	-	-
PASSIVA		
Derivate		
ohne Hedge-Beziehung	35	334
mit Hedge-Beziehung	-	-

Liquiditätsrisiko

in T€	Durchschnittsverzinsung	Undiskontierte Zahlungsströme		
		2017	2018-2021	ab 2022
Anleihen fix verzinst	5,42 %	14.900	362.351	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	1,95 %	194.656	170.715	25.939
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	3,46 %	12.396	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern variabel verzinst	4,5 %	22	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	7 %	14.190	-	1.197
Leasingverbindlichkeiten variabel verzinst	2,66 %	1.943	7.392	7.640
Verbindlichkeiten aus Derivaten	unverzinslich	35	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	unverzinslich	77.400	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	unverzinslich	30.460	6.151	-

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

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

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

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

Zum 31. Dezember 2016 bestanden neben bereits vertraglich fixierten Projektfinanzierungen freie Finanzierungslinien bei der UBM in Höhe von T€ 7.168 (Vorjahr: 4.020), das Liquiditätsrisiko wird insgesamt als gering beurteilt.

Sonstiges Preisrisiko

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

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

Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte

	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte am 31.12.2016	Bewertung nach IAS 39			Fair-Value- Hierarchie (IFRS 7.27 A)	Fair Value am 31.12.2016
			(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam		
AKTIVA							
Projektfinanzierung							
variabel verzinst	LaR	111.905	111.905	-	-	-	-
Übrige Finanzanlagen	HtM	2.907	2.907	-	-	Stufe 1	3.478
Übrige Finanzanlagen	AfS (at cost)	1.824	1.824	-	-	-	-
Übrige Finanzanlagen	AfS	874	-	874	-	Stufe 1	874
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	36.891	36.891	-	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte	LaR	11.701	11.701	-	-	-	-
Liquide Mittel	-	42.298	42.298	-	-	-	-
PASSIVA							
Anleihen							
fix verzinst	FLAC	321.296	321.296	-	-	Stufe 1	335.600
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten							
variabel verzinst	FLAC	371.480	371.480	-	-	-	-
fix verzinst	FLAC	11.877	11.877	-	-	Stufe 3	12.003
Sonstige Finanzverbindlich- keiten							
variabel verzinst	FLAC	19	19	-	-	-	-
fix verzinst	FLAC	13.973	13.973	-	-	Stufe 3	14.502
Leasingverbindlichkeiten	-	14.815	14.815	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	FLAC	77.400	77.400	-	-	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	36.611	36.611	-	-	-	-
Derivate (ohne Hedge-Beziehung)	FLHfT	35	35	-	35	-	-
NACH KATEGORIEN:							
Loans and Receivables	LaR	160.497	160.497	-	-	-	-
Held to Maturity	HtM	2.907	2.907	-	-	-	-
Available-for-Sale Financial Assets	AfS (at cost)	1.824	1.824	-	-	-	-
Available-for-Sale Financial Assets	AfS	874	-	874	-	-	-
Liquide Mittel	-	42.298	42.298	-	-	-	-
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	FLAC	832.656	832.656	-	-	-	-
Financial Liabilities Held for Trading	FLHfT	35	35	-	35	-	-

	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte am 31.12.2015	Bewertung nach IAS 39			Fair-Value- Hierarchie (IFRS 7.27 A)	Fair Value am 31.12.2015
			(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam		
AKTIVA							
Projektfinanzierung							
variabel verzinst	LaR	88.777	88.777	-	-	-	-
Übrige Finanzanlagen	HtM	2.907	2.907	-	-	Stufe 1	3.482
Übrige Finanzanlagen	AfS (at cost)	1.824	1.824	-	-	-	-
Übrige Finanzanlagen	AfS	1.163	-	1.163	-	Stufe 1	1.163
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	43.042	43.042	-	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte	LaR	13.521	13.521	-	-	-	-
Liquide Mittel	-	93.744	93.744	-	-	-	-
PASSIVA							
Anleihen							
fix verzinst	FLAC	321.908	321.908	-	-	Stufe 1	335.718
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten							
variabel verzinst	FLAC	310.815	310.815	-	-	-	-
fix verzinst	FLAC	5.808	5.808	-	-	Stufe 3	4.716
Sonstige Finanzverbindlich- keiten							
variabel verzinst	FLAC	19	19	-	-	-	-
fix verzinst	FLAC	28.724	28.724	-	-	Stufe 3	28.047
Leasingverbindlichkeiten	-	35.846	35.846	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistungen	FLAC	55.204	55.204	-	-	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	56.102	56.102	-	-	-	-
Derivate (ohne Hedge-Beziehung)	FLHfT	334	334	-	334	-	-
NACH KATEGORIEN:							
Loans and Receivables	LaR	145.340	145.340	-	-	-	-
Held to Maturity	HtM	2.907	2.907	-	-	-	-
Available-for-Sale Financial Assets	AfS (at cost)	1.824	1.824	-	-	-	-
Available-for-Sale Financial Assets	AfS	1.163	-	1.163	-	-	-
Liquide Mittel	-	93.744	93.744	-	-	-	-
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	FLAC	778.580	778.580	-	-	-	-
Financial Liabilities Held for Trading	FLHfT	334	334	-	334	-	-

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 2015 von Reuters publizierte Zero Coupon Yield Curve zur Diskontierung der Cashflows herangezogen wurde.

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

Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien

in T€	aus Zinsen	aus Dividenden	aus der Folgebewertung	Nettoergebnis 2016
Loans and Receivables LaR	6.291	-	-4.090	2.201
Held to Maturity HtM	87	-	-	87
Available for Sale Financial Assets AfS (at costs)	-	4.069	-	4.069
Available for Sale Financial Assets AfS	2	-	-	2
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost FLAC	-18.593	-	-6.168	-24.761
Financial Liabilities Held for Trading FLHFT	-	-	-	-

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

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€	2016	2015
KUMULIERTE WERTMINDERUNGEN PROJEKTFINANZIERUNGEN LAR		
Wertberichtigung Stand 1.1.	6.518	9.049
Zugang aus common control transaction	-	520
Abschreibungen	4.133	-
Zuschreibungen	-43	-2.531
Verbrauch	-199	-520
Stand 31.12.	10.409	6.518

45. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

	2016	2015
ANGESTELLTE UND GEWERBLICHE MITARBEITER		
Inland	138	125
Ausland	578	560
Mitarbeiter gesamt	716	685
davon Angestellte	630	632
davon gewerbliche Mitarbeiter	86	53

46. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

in T€	Verkauf von Waren und Leistungen		Erwerb von Waren und Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
at-equity bilanzierte Unternehmen								
Gemeinschaftsunternehmen	26.206	25.925	6.905	1.683	104.162	96.200	4.406	15.092
davon aus Finanzierungen	4.363	3.226	-	851	86.630	69.542	-	-
Assoziierte Unternehmen	106	52	-	-	1.173	1.093	2.459	2.581
davon aus Finanzierungen	1	-	-	-	554	468	-	-

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 IGO-Ortner-Gruppe und der Strauss-Gruppe in Betracht, da sie bzw. deren beherrschende Rechtsträger aufgrund des bestehenden Syndikats maßgeblichen Einfluss auf die UBM haben.

Die Transaktionen im Geschäftsjahr zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen der UBM-Gruppe mit Unternehmen der PORR-Gruppe betreffen im Wesentlichen bezogene Bauleistungen.

Außerdem wurden im Geschäftsjahr 2016 Zinsen für das Genussrechtskapital und das Hybridkapital in Höhe von T€ 4.770 an die PORR AG bezahlt.

in T€	Verkauf von Waren und Leistungen		Erwerb von Waren und Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2016	2015	2016	2015	2016	2015	2016	2015
PORR-Gruppe	7.870	2.767	111.154	86.672	189	1.578	5.425	3.916
davon aus Finanzierungen	-	720	635	3.265	-	-	-	-
IGO-Ortner-Gruppe	12	85	15.297	6.583	80	-	1.158	767
Strauss-Gruppe	2	63	299	-	80	5	120	-
Sonstige	-	-	134	58	-	-	4	9

47. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und sonstige Angaben

Im Zusammenhang mit einer Immobilienentwicklung wurde der STRAUSS & PARTNER Development GmbH vom Hauptmieter PORR AG eine Vorfinanzierung in Höhe von T€ 45.000 und einer Laufzeit bis Ende 2019 eingeräumt.

Der Vorstand der UBM hat den Konzernabschluss am 29. März 2017 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Die Prüfungsleistungen des Konzernabschlussprüfers wurden von der UBM mit einem Betrag von T€ 65 (Vorjahr: 65) vergütet. Weiters hat der Konzernabschlussprüfer für sonstige Leistungen Honorare in Höhe von T€ 258 (Vorjahr: 336) erhalten.

48. Organe der Gesellschaft

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

in T€	2016	2015
BEZÜGE DES VORSTANDS		
Kurzfristig fällige Leistungen (Jahresbezug)	4.440	2.622
Nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen (Pension)	496	154
Andere langfristig fällige Leistungen (Abfertigung)	-81 ¹	27
Gesamt	4.855	2.803
Vergütungen des Aufsichtsrats	178	192

¹ Für ein ehemaliges Vorstandsmitglied wurde eine Abfertigung in Höhe von T€ 671 ausbezahlt, die in einer Rückstellung in Höhe von T€ 752 Deckung fand, woraus eine Auflösung in Höhe von T€ 81 resultierte.

Mitglieder des Vorstands:

Mag. Thomas G. Winkler, LL.M., Vorsitzender (ab 1.6.2016)
DI Martin Löcker
DI Claus Stadler
Mag. Michael Wurzinger, MRICS
Mag. Karl Bier, Vorsitzender (bis 31.5.2016)
Heribert Smolé (bis 31.5.2016)

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, Vorsitzender
DI Iris Ortner, Vorsitzender-Stellvertreter
MMag. Christian B. Maier
DI Klaus Ortner
Dr. Ludwig Steinbauer
Mag. Paul Unterluggauer
Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas
Dr. Susanne Weiss

Johann Kaller (ab 30.6.2016)
Martin Kudlicska (ab 30.6.2016)
Hannes Muster (ab 30.6.2016)
Ing. Günter Schnötzing (ab 30.6.2016)

Wien, am 29. März 2017
Der Vorstand



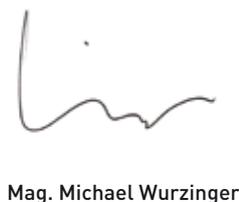
Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.
Vorsitzender



DI Martin Löcker



DI Claus Stadler



Mag. Michael Wurzinger

Beteiligungsspiegel

Gesetzlicher Name	Land	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2016)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2016)	Kons. Art	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2015)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2015)	Kons. Art	Währung
VERBUNDENE UNTERNEHMEN									
"Athos" Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	90,00	100,00	V	90,00	99,00	V	€
"UBM 1" Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	€
Aiglhof Projektentwicklungs GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
Ariadne Bauplanungs- und Baugesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	€
Bahnhofcenter Entwicklungs-, Errichtungs- und Betriebs GmbH	AT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	99,00	V	€
BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH	AT	Wien	50,00	100,00	V	50,00	100,00	V	€
CM Wohnungsentwicklungs GmbH	AT	Wien	94,00	100,00	V	94,00	100,00	V	€
Dorfschmiede St. Johann Immobilien GmbH	AT	Wien	90,00	100,00	V	90,00	99,00	V	€
Emiko Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U	€
Emiko Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG	AT	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
EPS Dike West-IBC GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
EPS Haagerfeldstraße - Business.Hof Leonding 2 Errichtungs- und Verwertungs GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
EPS Höhenstraße Immobilien GmbH	AT	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
EPS Immobilienmanagement "Kreuzstraße" GmbH & CO KG	AT	Innsbruck	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
EPS Immobilienmanagement GmbH	AT	Kematen in Tirol	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U	€
EPS Immobilienmanagment "Schützenwirt" GmbH & CO KG	AT	Innsbruck	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs-GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
EPS Office Franzosengraben GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
EPS Office Franzosengraben GmbH & Co KG	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
EPS RINNBÖCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
EPS RINNBÖCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs-GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
EPS Welser Straße 17 - Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
EPS Welser Straße 17 - Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH & Co KG	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
Gepal Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
Gevas Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€

Konzernabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2016)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2016)	Kons. Art	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2015)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2015)	Kons. Art	Währung
Giral Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U	€
Giral Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG	AT	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	U	€
Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co "Delta" KG	AT	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	V	€
Golera Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
Gospela Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
Gospela Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	Wien	0,00	0,00	V	0,00	100,00	V	€
IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	99,00	V	€
Impulszentrum Telekom Betriebs GmbH	AT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	30,00	76,00	V	30,00	76,00	V	€
Jandl Baugesellschaft m.b.H.	AT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	99,07	V	€
Logistikpark Ailecgasse GmbH	AT	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	€
MBU Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	90,00	100,00	V	90,00	99,00	V	€
MLSP Absberggasse Immobilien GmbH & Co KG	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
MLSP IBC WEST Immobilien GmbH & Co KG	AT	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	V	€
MultiStorage GmbH	AT	Salzburg	0,00	75,00	U	0,00	75,00	U	€
MultiStorage GmbH & Co KG	AT	Salzburg	0,00	75,00	V	0,00	75,00	V	€
MySky Verwertungs GmbH & Co. OG	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
Porr - living Solutions GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
Porr Infrastruktur Investment AG	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
Projekt Ost - IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG	AT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
Projekt West - IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG	AT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	0,00	0,00		0,00	100,00	V	€
QBC Beta SP Immomanagement GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
QBC Epsilon SP Immomanagement GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
QBC Eta SP Immomanagement GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
QBC Immobilien GmbH & Co Epsilon KG	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
QBC Immobilien GmbH & Co Eta KG	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
Rainbergstraße - Immobilienprojektentwicklungs GmbH	AT	Wien	99,00	99,00	V	99,00	99,00	V	€
RBK Wohnbau Projektentwicklung GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
Ropa Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	50,00	100,00	V	50,00	99,00	V	€
Sabimo Immobilien GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	99,00	V	€
Sabimo Liebenauer Hauptstraße GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	99,00	V	€
Sabimo Monte Laa Bauplatz 2 GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	99,00	V	€
SFZ Freizeitbetriebs-GmbH & Co KG	AT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€

Konzernabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2016)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2016)	Kons. Art	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2015)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2015)	Kons. Art	Währung
SFZ Immobilien GmbH	AT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U	€
SFZ Immobilien GmbH & Co KG	AT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
Somax Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
Sovelis Beteiligungsverwaltungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U	€
SP Graumanngasse 8-10 Immobilien GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	99,00	V	€
St. Peter-Straße 14-16 Liegenschaftsverwertung Ges.m.b.H.	AT	Wien	50,00	100,00	V	50,00	99,00	V	€
sternbrauerei-riedenburg revitalisierung gmbh	AT	Wien	99,00	99,00	V	99,00	99,00	V	€
STRAUSS & PARTNER Development GmbH	AT	Wien	99,96	100,00	V	99,96	100,00	V	€
UBM Beteiligungsmanagement GmbH	AT	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	€
UBM Development AG & Co. Muthgasse Liegenschaftsverwertung OG	AT	Wien	100,00	100,00	U	100,00	100,00	U	€
UBM hotels Management GmbH	AT	Wien	100,00	100,00	V				€
UBM Seevillen Errichtungs-GmbH	AT	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	€
Vermögensverwaltung SFZ Immobilien GmbH & Co KG	AT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	0,00	0,00		0,00	100,00	V	€
WLB Projekt Laaer Berg Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungs-GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
Wohnanlage EZ 208 KG Andritz GmbH	AT	Graz	49,00	100,00	V	100,00	100,00	V	€
Wohnpark Laaer Berg Verwertungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. Bauplatz 4 "blau" Projekt-OG	AT	Wien	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U	€
UBM BULGARIA EOOD	BG	Sofia	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	BGN
ANDOVLEN INVESTMENTS LIMITED	CY	Limassol	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	€
DICTYSATE INVESTMENTS LIMITED	CY	Limassol	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	€
AC Offices Klicperova s.r.o.	CZ	Prag	0,36	100,00	V	0,36	100,00	V	CZK
Immo Future 6 - Crossing Point Smichov s.r.o.	CZ	Prag	20,00	100,00	V	20,00	100,00	V	CZK
Na Záhonech a.s.	CZ	Prag	30,12	100,00	V	30,12	100,00	V	CZK
PORREAL Cesko, s.r.o.	CZ	Prag	0,00	0,00		100,00	100,00	V	CZK
Reality U Pruhonu s.r.o.	CZ	Prag	0,00	0,00		0,00	89,90	V	CZK
RE Moskevská spol.s.r.o.	CZ	Prag	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	CZK
TOSAN park a.s.	CZ	Prag	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	CZK
UBM - Bohemia 2 s.r.o.	CZ	Prag	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	CZK
UBM Bohemia Development s.r.o.	CZ	Prag	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	CZK
UBX 3 s.r.o.	CZ	Prag	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	CZK
ALBA BauProjektManagement GmbH	DE	Oberhaching	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
Arena Boulevard GmbH & Co. KG	DE	Berlin	0,00	94,00	V	0,00	94,00	V	€
Arena Boulevard Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U	€
BERMUC Hotelerrichtungs GmbH	DE	München	94,00	94,00	V	94,00	94,00	V	€
Blitz 01-815 GmbH	DE	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	€
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG	DE	München	0,00	99,00	V	0,00	99,00	V	€
Bürohaus Leuchtenbergring Verwaltungs GmbH	DE	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U	€
City Objekte München GmbH	DE	München	0,00	90,00	V	0,00	90,00	V	€
City Tower Vienna Grundstücksentwicklungs- und Beteiligungs-GmbH in Liqu.	DE	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U	€

Konzernabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2016)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2016)	Kons. Art	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2015)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2015)	Kons. Art	Währung
Friendsfactory Projekte GmbH	DE	München	0,00	55,00	V	0,00	55,00	V	€
GeMoBau Gesellschaft für modernes Bauen mbH	DE	Berlin	0,00	94,00	U	0,00	94,00	U	€
HPG Hirschgarten GmbH	DE	München	0,00	100,00	V	100,00	100,00	V	€
HPG Klosterstraße GmbH	DE	München	0,00	100,00	V	100,00	100,00	V	€
Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG	DE	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
Kühnehöfe Hamburg GmbH & Co. KG	DE	München	0,00	80,00	V	0,00	80,00	V	€
Kühnehöfe Hamburg Komplementär GmbH	DE	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U	€
Leuchtenbergring Hotelbetriebsgesellschaft mbH	DE	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
Mainz Zollhafen Hotel GmbH & Co. KG	DE	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
Mainz Zollhafen Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U	€
Mainzer Landstraße Hotelbetriebs GmbH	DE	München	0,00	100,00	V	100,00	100,00	V	€
MG Brehmstrasse BT C GmbH & Co. KG	DE	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
MG Projekt-Sendling GmbH	DE	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
MG Sendling Hotelbetriebsgesellschaft mbH	DE	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
MG-Brehmstrasse BT C GmbH	DE	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	€
MG-Brehmstrasse BT C Komplementär GmbH	DE	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	€
MG-Dornach Bestandsgebäude GmbH	DE	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	€
MGO I Development GmbH & Co.KG	DE	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
MGO II Development GmbH & Co. KG	DE	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
MGR Thulestraße Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	0,00	50,00	U				€
Münchner Grund Immobilien Bauträger GmbH	DE	München	94,00	94,00	V	94,00	94,00	V	€
Münchner Grund Riem GmbH	DE	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U	€
Schloßhotel Tutzing GmbH	DE	Starnberg	0,00	94,00	V	0,00	94,00	V	€
SONUS City GmbH & Co. KG	DE	Berlin	0,00	84,00	V	0,00	84,00	V	€
SONUS City Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U	€
Stadtgrund Bauträger GmbH	DE	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	€
UBM hotels München GmbH	DE	München	0,00	100,00	V				€
UBM Leuchtenbergring GmbH	DE	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	€
UBX 2 Objekt Berlin GmbH	DE	München	50,00	94,00	V	50,00	94,00	V	€
Sitnica društvo s ogranicenom odgovornoscu za usluge	HR	Samobor	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	HRK
STRAUSS & PARTNER Development d.o.o. za usluge i graditeljstvo	HR	Samobor	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U	HRK
UBM d.o.o. za poslovanje nekretninama	HR	Zagreb	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	HRK
Gamma Real Estate Ingatlanfejlesztő és -hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság	HU	Budapest	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	HUF
UBM Projektmanagement Korlátolt Felelősségű Társaság	HU	Budapest	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	HUF
UBM Holding NL B.V.	NL	Amsterdam	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	€
UBM Hotel Zuidas B.V.	NL	Amsterdam	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
UBM Spinoza B.V.	NL	Amsterdam	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€
"GF Ramba" Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	50,00	E	PLN
"UBM Polska" Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	PLN
"UBM Residence Park Zakopiana" Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Krakau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	PLN

Konzernabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2016)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2016)	Kons. Art	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2015)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2015)	Kons. Art	Währung
"UBM-HPG" Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Krakau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	PLN
Bartycka Real Estate Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	PLN
FMZ Gdynia Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	70,30	100,00	V	70,30	100,00	V	PLN
FMZ Lublin Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	70,00	V	0,00	70,00	V	PLN
FMZ Sosnowiec Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	55,00	V	0,00	55,00	V	PLN
Liguria 12 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	PLN
Oaza Kampinos Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	PLN
PBP IT-Services spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	50,00	E	PLN
Poleczki Development Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	50,00	E	PLN
Poleczki Lisbon Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	50,00	E	PLN
Poleczki Madrid Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	99,00	V				PLN
Poplar Company spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	PLN
POPLAR COMPANY Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia Spółka Komandytowa	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	PLN
PORREAL Polska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	0,00		100,00	100,00	V	PLN
UBM GREEN DEVELOPMENT SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	PL	Warschau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	PLN
UBM Hotel Granary Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	99,00		PLN
UBM Kotlarska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	PLN
UBM Mogilska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	PLN
UBM Nowy Targ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	99,00		PLN
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	PLN
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia BIS Spółka komandytowa	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	PLN
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia Spółka komandytowa	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	PLN
UBM Rumba Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia w likwidacji	PL	Warschau	0,00	0,00		1,96	100,00	V	PLN
UBM Twarda Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	PLN
UBM Zielone Tarasy Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Krakau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	PLN
Yavin Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Poznan	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	PLN
Lamda Immobiliare SRL	RO	Bukarest	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	RON
M Logistic Distribution S.R.L.	RO	Bukarest	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	RON
UBM DEVELOPMENT S.R.L.	RO	Bukarest	99,15	100,00	V	99,15	100,00	V	RON
Ypsilon Immobiliare SRL	RO	Bukarest	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	RON

Konzernabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2016)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2016)	Kons. Art	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2015)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2015)	Kons. Art	Währung
Gesellschaft mit beschränkter Haftung "UBM development doo"	RU	St. Petersburg	0,00	0,00		100,00	100,00	V	RUB
UBM Koliba s.r.o.	SK	Preßburg	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	€
UBM Slovakia s.r.o. v likvidácii	SK	Preßburg	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	€
Tovarystvo z obmedzenouj vidpovidalnistu "UBM Ukraine"	UA	Kiew	100,00	100,00	U	100,00	100,00	U	UAH

AT-EQUITY BILANZIERTE UNTERNEHMEN

"IQ" Immobilien GmbH in Liqu.	AT	Pasching	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U	€
ASA - Projektentwicklung - GmbH	AT	Wien	0,00	49,35	E/A				€
CCG Immobilien GmbH	AT	Werndorf	0,00	24,90	E/A	0,00	24,90	E	€
Ehrenhausen Bauträger GmbH	AT	Bad Gleichenberg	0,00	30,00	E/A	0,00	30,00	E	€
Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co "Beta" KG	AT	Wien	0,00	26,67	E/A	0,00	26,67	E	€
hospitals Projektentwicklungsges.m.b.H.	AT	Graz	0,00	0,00		25,00	74,00	E	€
"hospitals" Projektentwicklungsges.m.b.H.	AT	Wien	0,00	0,00		21,78	65,34	E	€
LiSciV Muthgasse GmbH & Co KG	AT	Wien	0,00	26,67	E/A	0,00	26,67	E	€
Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH	AT	Wien	0,00	33,57	E/A	0,00	33,57	E	€
Soleta Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	Wien	0,00	26,67	U	0,00	26,67	U	€
CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG	DE	Grünwald, Lk München	0,00	49,90	E/A				€
CAMG Zollhafen HI IV V Verwaltungs GmbH	DE	Grünwald, Lk München	0,00	49,90	U				€
German Hotel Verwaltungs GmbH	DE	Grünwald	0,00	47,00	U	0,00	47,00	U	€
CCG Nord Projektentwicklung GmbH	AT	Werndorf	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U	€
CCG Nord Projektentwicklung GmbH & Co KG	AT	Werndorf	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E	€
FWUBM Management GmbH	AT	Wien	50,00	50,00	E/G				€
Hessenplatz Hotel- und Immobilienentwicklung GmbH	AT	Wien	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E	€
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	Jochberg	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U	€
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	Jochberg	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E	€
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	Wien	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E	€
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	Wien	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U	€
Jochberg Kitzbüheler Straße Hotelbetriebs GmbH	AT	Jochberg	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E	€
KDS 98 Errichtungs GmbH	AT	Klagenfurt am Wörthersee	0,00	33,30	E/G	0,00	33,30	E	€
Murgalerien Errichtungs- und Verwertungs-GmbH	AT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E	€
Muthgasse Alpha Holding GmbH	AT	Wien	0,00	47,06	E/G	0,00	47,06	E	€
PEM Projektentwicklung Murgalerien GmbH	AT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U	€
QBC Alpha SP Immomanagement GmbH	AT	Wien	0,00	65,00	E/G	0,00	65,00	E	€
QBC Gamma SP Immomanagement GmbH	AT	Wien	0,00	65,00	E/G	0,00	65,00	E	€
QBC Immobilien GmbH	AT	Wien	0,00	78,98	E/G	0,00	78,98	E	€
QBC Immobilien GmbH & Co Alpha KG	AT	Wien	0,00	67,10	E/G	0,00	67,10	E	€

Konzernabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2016)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2016)	Kons. Art	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2015)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2015)	Kons. Art	Währung
QBC Immobilien GmbH & Co Gamma KG	AT	Wien	0,00	67,10	E/G	0,00	67,10	E	€
QBC Immobilien GmbH & Co Zeta KG	AT	Wien	0,00	80,24	E/G	0,00	80,24	E	€
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	AT	Wien	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E	€
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH	AT	Wien	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U	€
Seeresidenz am Wolfgangsee Bauträger GmbH	AT	Wien	0,00	45,00	E/G	0,00	45,00	E	€
Seeresidenz am Wolfgangsee Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	0,00	45,00	E/G	0,00	45,00	E	€
Seeresidenz am Wolfgangsee Projektentwicklungs- und Errichtungs GmbH	AT	Wien	0,00	45,00	U	0,00	45,00	U	€
Storchengrund GmbH	AT	Wien	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U	€
W 3 Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft	AT	Wien	26,67	80,00	E/G	26,67	80,00	E	€
Wohnanlage Andritz - Stattegger Straße 2 GmbH	AT	Graz	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E	€
Wohnanlage Geidorf - Kahngasse GmbH	AT	Graz	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E	€
DOCK V1, s.r.o.	CZ	Prag	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E	CZK
UBX Plzen s.r.o.	CZ	Prag	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E	CZK
ACC Berlin Konferenz Betriebs GmbH in Liqu.	DE	Berlin	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E	€
Anders Wohnen GmbH	DE	Grünwald, Lk München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E	€
German Hotel Invest II GmbH & Co. KG	DE	Grünwald	0,00	50,00	E/G				€
German Hotel II Verwaltungs GmbH	DE	Grünwald	0,00	50,00	U				€
German Hotel III Verwaltungs GmbH	DE	Grünwald, Lk München	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U	€
German Hotel Invest I GmbH & Co. KG	DE	Grünwald, Lk München	0,00	47,00	E/G	0,00	47,00	E	€
German Hotel Invest III GmbH & Co. KG	DE	Grünwald, Lk München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E	€
German Hotel IV Verwaltungs GmbH	DE	Grünwald, Lk München	0,00	50,00	U				€
German Hotel Invest IV GmbH & Co. KG	DE	Grünwald, Lk München	0,00	50,00	E/G				€
Lilienthalstraße Wohnen GmbH Münchner Grund und Baywobau	DE	Grünwald, Lk München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E	€
MGR Thulestraße GmbH & Co. KG	DE	Berlin	0,00	50,00	E/G				€
Obersendlinger Grund Verwaltungs GmbH	DE	Grünwald, Lk München	0,00	30,00	U	0,00	30,00	U	€
Obersendlinger Grund GmbH & Co. KG	DE	Grünwald, Lk München	0,00	30,00	E/G	0,00	30,00	E	€
Top Office Munich GmbH	DE	Grünwald, Lk München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E	€
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	DE	München	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E	€
GALLIENI DEVELOPPEMENT SARL	FR	Boulogne Billancourt	0,00	0,00		50,00	50,00	E	€
HOTEL PARIS II S.A.R.L.	FR	Marne la Vallée	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E	€
UBX Development (France) Société par actions simplifiée	FR	Magny le Hongre Cedex 4	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E	€
Hotelinvestments (Luxembourg) S.à r.l.	LU	Luxemburg	50,00	50,00	U	50,00	50,00	U	€
Emma Hotel C.V.	NL	Amsterdam	0,00	45,24	E/G	0,00	45,24	E	€
Sarphati 104 B.V.	NL	Amsterdam	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E	€
Styria B.V.	NL	Amsterdam	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E	€

Gesetzlicher Name	Land	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2016)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2016)	Kons. Art	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2015)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2015)	Kons. Art	Währung
"POLECZKI BUSINESS PARK" SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA W LIKWIDACJI	PL	Warschau	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E	PLN
"UBX Katowice" Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Katowice	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E	PLN
Berlin Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	50,00	E	PLN
Hotel Management Angelo Katowice Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Katowice	0,00	50,00	E/G				PLN
Lanzarota Investments spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	34,00	50,00	E/G	34,00	50,00	E	PLN
Lanzarota Investments spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia Sienna Hotel spółka komandytowo-akcyjna	PL	Warschau	31,55	50,00	E/G	33,50	50,00	E	PLN
Liguria 9 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Poznan	0,00	50,00	E/G				PLN
Poleczki Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	50,00	E	PLN
Poleczki Vienna Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	50,00	E	PLN
SOF DEBNIKI DEVELOPMENT SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	PL	Krakau	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E	PLN
Warsaw Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	50,00	E	PLN

SONSTIGE UNTERNEHMEN

Clubhaus & Golfhotel Eichenheim Errichtungs-GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00	0,00		0,00	50,00	U	€
IMMORENT-KRABA Grundverwertungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	10,00	10,00	U	10,00	10,00	U	€
VBV delta Anlagen Vermietung Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	0,00		0,00	20,00	U	€
"S1" Hotelerrichtungs AG	CH	Savognin	1,53	1,53	U	4,91	4,91	U	CHF
EKO-SBER BRNO, spol. s.r.o. - v likvidaci	CZ	Brünn	0,00	0,00		0,00	20,00	U	CZK
STRAUSS & CO. Development GmbH	DE	Berlin	0,00	6,00	U	0,00	6,00	U	€
Mlynska Development Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Danzig	0,00	0,00	U	0,00	40,00	U	PLN
ZAO "AVIELEN A.G."	RU	St. Petersburg	0,00	10,00	U	0,00	10,00	U	RUB

Legende:

V = vollkonsolidierte Unternehmen

E/A = at-equity konsolidierte Assoziierte Unternehmen

E/G = at-equity konsolidierte Gemeinschaftsunternehmen

U = untergeordnete Unternehmen

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Konzernabschluss

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den Konzernabschluss der UBM Development AG, Wien, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2016, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzerngeldflussrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2016 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS), und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und in Übereinstimmung mit IESBA Code of Ethics und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutendsten für unsere Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

1. Bewertung des Immobilienvermögens
2. Bewertung von Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen und Projektfinanzierungen

1. BEWERTUNG DES IMMOBILIENVERMÖGENS

Sachverhalt und Verweis auf weitergehende Informationen

Der Großteil der Vermögenswerte des Konzerns ist in Immobilien gebunden und wird in den Positionen Sachanlagen, Finanzimmobilien, Vorräte und Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Im Summe enthalten diese Bilanzposten Immobilienwerte in Höhe von rund € 873 Mio., das sind rund 71 % der Bilanzsumme. Diese Wertansätze sind weitgehend abhängig vom beizulegenden Zeitwert der Immobilien zum Bilanzstichtag. Während die Finanzimmobilien und die gem. IFRS 5 zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts gem. IAS 40 mit diesem Wert bilanziert werden, ist der beizulegende Zeitwert bei den übrigen Vermögenspositionen gem. IAS 2 und IAS 16 als Vergleichsmaßstab für eine erforderliche Abwertung des Buchwertes der Immobilien heranzuziehen.

Mangels verfügbarer Preise auf einem aktiven Markt erfolgt die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte weitgehend durch Ertragswertverfahren, insbesondere durch die Term- and Reversions Methode. Für Immobilien in Entwicklung wird grundsätzlich die Residualwertmethode angewandt. Das Ergebnis dieser Bewertung ist in hohem Maße von der Schätzung der wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren wie Zinssätze, erwartete Miet- und Kapitalflüsse, Baukosten bis zur Fertigstellung und Developergewinn abhängig.

Das Risiko für den Konzernabschluss besteht im Wesentlichen in der Schätzung dieser zukünftigen Kapitalflüsse und Zinssätze, welche von zukünftigen Markt- und Wirtschaftsentwicklungen beeinflusst werden. Die Bewertungen des Immobilienvermögens, und der daraus resultierenden Aufwendungen und Erträge in der Gewinn- und Verlustrechnung sind daher mit Unsicherheiten behaftet.

Prüferisches Vorgehen

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts wird überwiegend von externen Gutachtern, zum Teil aber auch durch interne Bewertungen vorgenommen. Zum 31. Dezember 2016 wurden Finanz-, Vorrats- und Sachanlageimmobilien mit einem Buchwert von rund € 481 Mio. durch externe Gutachter bewertet. Für die unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesenen Immobilien in Höhe von rund € 157 Mio. standen darüber hinaus Transaktions- und Verhandlungsunterlagen für die Beurteilung der Angemessenheit der beizulegenden Zeitwerte zur Verfügung.

Finanzimmobilien werden grundsätzlich ab Überschreiten einer Geringfügigkeitsschwelle, Vorratsimmobilien und Immobilien des Sachanlagevermögens sofern Anhaltspunkte für Wertminderungen gegeben sind, durch einen externen Gutachter ermittelt. Im Rahmen der Prüfung haben wir die Angemessenheit der Kriterien und die konkrete Auswahl der externen Bewertungen kritisch gewürdigt.

Die Stichprobenauswahl der von uns geprüften Bewertungen erfolgte anhand quantitativer und qualitativer Kriterien, wobei insbesondere Immobilien mit wesentlichen Auf- und Abwertungen detaillierten Prüfungshandlungen unterzogen wurden. Weitere wesentliche qualitative Kriterien waren die geografische Lage und die Assetklasse der Immobilie sowie Immobilien mit spezifischen Risiko- und Unsicherheitsfaktoren.

Immobilienabgänge und die daraus resultierenden Gewinne und Verluste wurden mit den jeweiligen Kaufverträgen und Werten gemäß dem letzten Abschluss verglichen. Sofern Kaufverträge Besserungsklauseln oder ähnliches beinhalten, wurden diese einer kritischen Würdigung unterzogen.

Für die nach IFRS 5 als zur Veräußerung qualifizierten Immobilien wurden die vorhandenen Verhandlungs- und Transaktionsunterlagen geprüft. Status und Erwartungen der weiteren Veräußerungsschritte wurden mit dem Management diskutiert bzw. wurden Stellungnahmen des Managements dazu eingeholt und kritisch gewürdigt.

Für die Stichprobe der geprüften Bewertungen wurden von unseren Immobilienbewertungsspezialisten folgende wesentliche Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Beurteilung der Objektivität, Unabhängigkeit und Expertise der externen Gutachter.
- Beurteilung der Bewertungsmethode und Übereinstimmung mit den anzuwendenden international anerkannten Standards. Insbesondere für die Anwendbarkeit des Residualwertverfahrens noch nicht fertiggestellter Projekte wurde geprüft, ob die wesentlichen Annahmen hinsichtlich erwarteter Entwicklungskosten und Verwertungsmöglichkeiten mit hinreichender Sicherheit und plausibel abschätzbar waren.
- Kritische Würdigung der Bewertungszinssätze und deren Veränderung im Zeitablauf. Dabei wurden die Renditen mit nach Lage und Assetklasse vergleichbaren Transaktionen und Bewertungen verglichen. Innerhalb der beobachteten Bandbreiten wurde geprüft, ob Änderungen des Zinssatzes zu Vorperioden aufgrund der Marktgegebenheiten bzw. der objektspezifischen Eigenschaften gerechtfertigt waren und konsistent angewendet wurden.
- Sonstige wesentliche Inputfaktoren der Bewertung wie Mieterlöse, Leerstandsdaten und Instandhaltungsaufwendungen wurden von unseren Immobilienexperten allgemein auf Basis vergleichbarer Markt- und Erfahrungssätze auf Plausibilität geprüft. Darüber hinaus wurden die verwendeten Daten objektspezifisch stichprobenartig mit zu Grunde liegenden Informationen wie bspw. dem aktuellen Vermietungsstatus oder Pachterlösen abgeglichen. Bei Immobilien in Entwicklung wurden

die in den Gutachten angeführten erwarteten Baukosten bis zur Fertigstellung mit den Baukosten von vergleichbaren Objekten verglichen und der bei der Wertermittlung abgezogene Developergewinn hinsichtlich der Marktüblichkeit für vergleichbare Objekte gewürdigt.

- Darüber hinaus wurden die Erwartungshaltungen, Änderungen und Auffälligkeiten hinsichtlich wesentlicher Inputfaktoren und Wertentwicklungen einzelner Immobilien sowohl im Vorfeld der Bewertung als auch nach Vorliegen der Bewertungsergebnisse in Besprechungen mit dem Management und den für die Bewertungen verantwortlichen Mitarbeitern besprochen und insbesondere auf Basis von Vergleichstransaktionen und Markterfahrungen kritisch hinterfragt. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf Veränderungen gelegt, welche nicht unseren Erwartungen entsprachen.

Verweis auf weitergehende Informationen

Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Immobilienvermögens finden sich in Kapitel 4. (Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden) des Konzernanhangs. Kapitel 5. (Ermessensausübungen und Schätzungen) enthält Angaben zu wesentlichen Schätzungsunsicherheiten und verweist hinsichtlich Finanzimmobilien und Vorratsimmobilien auf die entsprechenden Kapitel 19. und 23. des Konzernanhangs. In Kapitel 19. (Finanzimmobilien) ist neben einer Entwicklung und Überleitung des Finanzimmobilien nach Assetklassen eine Tabelle mit den wesentlichen Inputfaktoren der Fair-Value-Ermittlung enthalten. Der Abschnitt Vorräte (23.) enthält Angaben zum Buchwert der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Immobilien und Wertminderungen. Durchgeführte Auf- und Abwertungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung bzw. im Posten 11. (Sonstige betrieblich Aufwendungen) des Konzernanhangs dargestellt.

2. BEWERTUNG VON BETEILIGUNGEN AN AT-EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN UND PROJEKTFINANZIERUNGEN

Sachverhalt und Verweis auf weitergehende Informationen

Neben dem Immobilienvermögen in vollkonsolidierten Konzerngesellschaften bilden die Buchwerte der at-equity-Beteiligungen und die in diesen Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen gebundenen Projektfinanzierungen den Schwerpunkt des Konzernvermögens. Zusammen betragen diese Vermögenswerte zum 31. Dezember 2016 rund € 197 Mio., das sind rund 16 % der Bilanzsumme.

Dabei handelt es sich vorwiegend um in- und ausländische Immobilien-Projektgesellschaften, welche die von der UBM zur Verfügung gestellten Mittel zur Finanzierung von Immobilienanschaffungen und Investitionen verwenden. Bewertung und Werthaltigkeit der at-equity-Beteiligungen und Projektfinanzierungen beruhen daher im Wesentlichen auf der Werthaltigkeit der in den Projektgesellschaften gehaltenen Immobilien. Während in at-equity-Beteiligungen gehaltene Finanzimmobilien zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten sind und die Ergebnisse daraus für den Konzernanteil übernommen und fortgeschrieben werden, dient der beizulegende Zeitwert für die anderen Immobilienkategorien und Projektfinanzierungen als Vergleichsmaßstab für die Beurteilung der Werthaltigkeit der Buchwerte.

Im Rahmen der Konzernabschlusserstellung wird für die in den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen gehaltenen Immobilien der beizulegende Zeitwert ermittelt. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt überwiegend durch Ertragswertverfahren, insbesondere durch die Term- and Reversions Methode. Für Immobilien in Entwicklung wird grundsätzlich die Residualwertmethode angewandt. Das Ergebnis der Bewertungen ist in hohem Maße von der Schätzung der wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren wie Zinssätze, erwartete Miet- und Kapitalflüsse, Baukosten bis zur Fertigstellung und Developergewinn abhängig.

Das Risiko für den Konzernabschluss besteht im Wesentlichen in der Schätzung dieser zukünftigen Kapitalflüsse und Zinssätze, welche von zukünftigen Markt- und Wirtschaftsentwicklungen beeinflusst werden. Die Bewertungen der at-equity-Beteiligungen und Projektfinanzierungen und der daraus resultierenden Ergebnisanteile, Abschreibungen oder Zuschreibungen in der Gewinn- und Verlustrechnung sind daher mit Unsicherheiten behaftet.

Prüferisches Vorgehen

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der in Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen gehaltenen Immobilien erfolgt analog der Bewertung des Immobilienvermögens. Sie erfolgt daher überwiegend durch Beauftragung von externen Gutachtern, wobei externe Gutachten grundsätzlich ab Überschreiten einer Geringfügigkeitsgrenze bzw. bei Vorliegen von Anhaltspunkten für eine Wertminderung durchgeführt werden. Im Rahmen der Prüfung haben wir die Angemessenheit der Kriterien und die konkrete Auswahl der externen Gutachten geprüft.

Analog dem Prüfverfahren für das Immobilienvermögen haben wir anhand quantitativer und qualitativer Kriterien eine Stichprobenauswahl für die Überprüfung der Bewertungen gezogen. Für diese Stichprobe haben unsere Immobilienbewertungsspezialisten Prüfungshandlungen analog der Prüfungshandlungen für das Immobilienvermögen durchgeführt.

Darüber hinaus haben wir die at-equity-Ergebnisermittlung und Fortschreibung sowie die Ermittlung des Nettovermögens der Projektgesellschaften und die daraus abgeleiteten Abschreibungen und Zuschreibungen der Beteiligungen und Projektfinanzierungen durch Vergleich mit den Buchwerten geprüft. Die Werthaltigkeit der at-equity-Beteiligungen und Projektfinanzierungen werden dabei je Gesellschaft gemeinsam bewertet und geprüft.

Verweis auf weitergehende Informationen

Kapitel 4. (Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden) des Konzernanhangs enthält Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der at-equity-Beteiligungen und Projektfinanzierungen. In Kapitel 20. (Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen) sind Angaben über Buchwerte und Anteile am Jahresergebnis sowie für wesentliche Gemeinschafts- und assoziierte Unternehmen weitere Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage enthalten. Kapitel 21. und 44. enthalten Angaben zu Buchwerten, Wertberichtigungen und deren Entwicklung für Projektfinanzierungen.

VERANTWORTLICHKEITEN DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

VERANTWORTLICHKEITEN DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

BERICHT ZUM KONZERNLAGEBERICHT

Der Konzernlagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften und den sondergesetzlichen Bestimmungen.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Konzernlageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Konzernlagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB und steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Konzernlagebericht nicht festgestellt.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Geschäftsbericht, ausgenommen den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bestätigungsvermerk.

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss deckt diese sonstigen Informationen nicht ab, und wir werden keine Art der Zusage auf diese Informationen geben.

In Verbindung mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses ist es unsere Verantwortung, diese sonstigen Informationen zu lesen und zu überlegen, ob es wesentliche Unstimmigkeiten zwischen den sonstigen Informationen und dem Konzernabschluss oder mit unserem während der Prüfung erlangten Wissen gibt oder diese Informationen sonst wesentlich falsch dargestellt erscheinen. Falls wir, basierend auf den durchgeführten Arbeiten, zur Schlussfolgerung gelangen, dass die sonstigen Informationen wesentlich falsch dargestellt sind, müssen wir dies berichten. Wir haben diesbezüglich nichts zu berichten.

AUFTRAGSVERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Klemens Eiter.

Wien, am 30. März 2017

BDO Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Klemens Eiter
Wirtschaftsprüfer

ppa. Mag. Gerhard Fremgen
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Konzernabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Konzernabschluss samt Konzernlagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs. 2 UGB zu beachten.

Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr 2016 der UBM Development AG schließt mit einem Bilanzgewinn von € 11.997.061,51. Der Vorstand schlägt vor, eine Dividende in Höhe von € 1,60 je Stückaktie, das sind bei 7.472.180 Stückaktien in Summe € 11.955.488,00, auszuschütten und den Restgewinn in Höhe von € 41.573,51 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bei zustimmender Beschlussfassung der Hauptversammlung über diesen Gewinnverwendungsvorschlag erfolgt die Auszahlung der Dividende von € 1,60 pro Stückaktie ab 1. Juli 2017 nach Maßgabe der steuergesetzlichen Bestimmungen durch Gutschrift der depotführenden Bank. Als Hauptzahlstelle fungiert die Erste Group Bank AG.

Wien, am 29. März 2017
Der Vorstand



Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.
Vorsitzender



DI Martin Löcker



DI Claus Stadler



Mag. Michael Wurzinger

Bilanzeid

Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 82 Abs. 4 BörseGesetz – Konzernabschluss

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

Wien, am 29. März 2017
Der Vorstand



Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.
Vorsitzender



DI Martin Löcker



DI Claus Stadler



Mag. Michael Wurzinger

Glossar

ATX	Leitindex der Wiener Börse (Austrian Traded Index)
DAX	Leitindex der Deutschen Börse (Deutscher Aktienindex)
Dividendenrendite	Dividende je Aktie im Verhältnis zum Aktienkurs
DJIA	US-Börsenindex (Dow Jones Industrial Average)
EBIT	Betriebserfolg (Earnings Before Interest and Taxes)
EBITDA	Ergebnis vor Zinsen, Steuern, und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände (Earning Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)
EBT	Ergebnis vor Steuern (Earnings Before Taxes)
Eigenkapitalrentabilität	Ergebnis vor Steuern im Verhältnis zum Eigenkapital
Eigenkapitalquote	Anteil des zum Stichtag eingesetzten Eigenkapitals im Verhältnis zur Bilanzsumme
EURO STOXX 50	Aktienindex, der 50 große börsennotierte Unternehmen der Eurozone beinhaltet
FTSE	Britischer Aktienindex (Financial Times Stock Exchange)
Gesamtkapitalrentabilität	Summe aus Ergebnis vor Steuern und den Fremdkapitalzinsen im Verhältnis zum Gesamtkapital
Gesamtleistung	Summe der Umsatzerlöse sowohl der vollkonsolidierten als auch der at-equity konsolidierten Gesellschaften entsprechend der Höhe der Beteiligungen der UBM
IAS	Internationale Rechnungslegungsstandards (International Accounting Standards)
IATX	Immobilien Austrian Traded Index; Immobilienindex, der die bedeutendsten, an der Wiener Börse notierten Immobilienunternehmen enthält
IFRS	Internationale Rechnungslegungsstandards (International Financial Reporting Standards)
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.
KGV	Kurs-Gewinn-Verhältnis, Aktienkurs im Verhältnis zum Gewinn je Aktie
Marktkapitalisierung	Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen Aktien
Nettoverschuldung	Langfristige und kurzfristige Anleihen plus langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten minus liquide Mittel
Periodenergebnis	EBT nach Steuern vom Einkommen und Ertrag
Verkaufserlöse	Anteil am Umsatz/an der Gesamtleistung, der durch den Verkauf von Immobilienprojekten entsteht

Kontakt

Investor Relations & Unternehmenskommunikation

Mag. Milena Loveva
Tel: +43 (0) 50 626-1763
investor.relations@ubm.at, public.relations@ubm.at

Illustrationen

Fritz Dorfner

Lektorat

be.public Corporate & Financial Communications GmbH
Gabriele Migdalek

Impressum

Medieninhaber und Herausgeber

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

Übersetzung

Galina Collet, Collet Ltd.

Bildnachweis

Martina Draper (Vorstandsfotos)
STRAUSS & PARTNER Development GmbH
© ZOOM VP.AT (Fotos QBC)
© Henn (Zalando)

Konzept, Gestaltung und Redaktion

UBM Development AG, Investor Relations &
Unternehmenskommunikation
be.public Corporate & Financial Communications GmbH
Heiligenstädter Straße 50
1190 Wien, Österreich
www.bepublic.at

Druck

Paul Gerin GmbH & Co KG, Gerinstraße 1–3,
2120 Wolkersdorf, Österreich

Disclaimer

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

Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder 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. Dezember 2016 vorhandenen Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrundeliegenden Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter Höhe eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den Prognosen abweichen.

Der Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2016 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

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

Jahresabschluss der UBM Development AG 2016



Lagebericht

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Weltwirtschaft wächst verhalten – Eurozone bleibt stabil

Zunehmende politische und wirtschaftliche Unsicherheiten prägten die Weltwirtschaft 2016.¹ Das verhaltene, unterdurchschnittliche Wachstum wurde lediglich durch den privaten Konsum und die Arbeitsmarktlage gestützt, die in den Industriestaaten positive Konsumimpulse setzte. In den USA verbesserte sich nach den Präsidentschaftswahlen im vierten Quartal 2016 die Einschätzung der Wachstumsperspektive² und auch in Asien zog die Konjunktur an. Das globale Zinsniveau blieb weiterhin extrem niedrig. Sowohl die US-Notenbank (Leitzins: 0,25 %–0,50 %) als auch die Europäische Zentralbank (0,00 %) behielten ihren expansiven geldpolitischen Kurs bei. Insgesamt entwickelte sich das weltweite BIP-Wachstum mit 3,1 % auf dem Niveau des Vorjahres (3,2 %).³

Die europäische Konjunktur setzte ihren moderaten Wachstumskurs 2016 auf einem reduzierten Niveau fort.⁴ Wachstumsbremsend wirkten vor allem politische Unsicherheiten, die schwächelnde Weltwirtschaft und nicht zuletzt das Brexit-Votum in Großbritannien, das allerdings die britische Realwirtschaft bisher nicht beeinträchtigte. Das BIP-Wachstum wurde vor allem von der Inlandsnachfrage getragen.⁵ In Summe blieb das Wirtschaftswachstum der Eurozone mit 1,7 % hinter dem Vorjahreswert von 2,0 % zurück.⁶

UBM-Kernmärkte bleiben auf Kurs

In Deutschland setzte sich der konjunkturelle Aufschwung 2016 weiter fort, der BIP-Zuwachs lag im Berichtszeitraum bei 1,9 %. Als entscheidende Wirtschaftsstütze erwies sich erneut

der private Konsum, der von einer sehr guten Arbeitsmarktlage profitierte. Zudem stiegen die Investitionen, vor allem für Wohnbauten, kräftig an. Die öffentlichen Ausgaben zeigten einen Zuwachs infolge des Flüchtlingszustroms und setzten weitere Konjunkturimpulse.⁷

Nach der schwachen Entwicklung der vergangenen Jahre – vier Jahren in Folge mit weniger als 1 % – verzeichnete die österreichische Wirtschaft 2016 einen Zuwachs von 1,4 %. Das Konsumwachstum beschleunigte sich durch den Anstieg der verfügbaren Einkommen infolge der Steuerreform 2015/2016 und durch die Flüchtlingsmigration. Auch gewannen die Investitionen an Dynamik.⁸ Zum Jahresende verbesserten sich sowohl in der Sachgütererzeugung als auch im Bauwesen und im Dienstleistungssektor die jeweiligen Konjunkturindikatoren weiter und lagen damit über dem langjährigen Durchschnitt. Der Inflationsdruck bleibt mittelfristig mäßig, aber höher als im Euroraum, sodass der Realeinkommenszuwachs in Österreich geringer sein dürfte.⁹

Die Länder Zentral- und Osteuropas erreichten im Durchschnitt erneut die 3%-BIP-Marke und übertrafen damit einmal mehr die Entwicklung in Westeuropa. Polen war 2016 wieder einer der wachstumsstärksten EU-Mitgliedsstaaten und verbuchte ein Plus von 2,8 %, obwohl die innenpolitische Lage die polnische Wirtschaft verunsicherte.¹⁰ Die tschechische Wirtschaft verzeichnete nach dem Rekordjahr 2015 im Berichtszeitraum ein stabiles Plus von 2,4 %.¹¹

¹ Global Outlook, Weltbank, Jänner 2017

² WIFO-Monatsbericht 12/2016, S. 829ff.

³ IWF, <http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2017/update/01/>

⁴ ebenda

⁵ OeNB „Investitionen und Konsumausgaben tragen Konjunkturaufschwung“, 12/2016

⁶ <http://wko.at/statistik/eu/europa-wirtschaftswachstum.pdf>

⁷ <http://wko.at/statistik/eu/europa-wirtschaftswachstum.pdf>

⁸ ebenda; OeNB „Investitionen und Konsumausgaben tragen Konjunkturaufschwung“, 12/2016

⁹ WIFO-Monatsberichte, 2016, 89[4], S. 219-225

¹⁰ <http://wko.at/statistik/eu/europa-wirtschaftswachstum.pdf>

¹¹ ebenda

Entwicklung der Immobilienmärkte

Europa mit starkem Jahresende¹

Die Investitionen in gewerbliche Immobilien erreichten in Europa ein Gesamtvolumen von € 251,1 Mrd. (2015: € 277,5 Mrd.). Das Marktsektiment war vor allem durch das Brexit-Votum und steigende wirtschaftliche und politische Unsicherheiten geprägt. Eine starke Trendwende war zu Jahresende spürbar: Im vierten Quartal wurde mit € 86,8 Mrd. das bislang höchste vierteljährliche Investitionsvolumen erreicht – eine 5%-Steigerung im Vergleich zum vierten Quartal des Vorjahres. Der Fokus der Investitionen lag größtenteils auf Büro- (€ 108,4 Mrd.) und Einzelhandelsimmobilien (€ 54,0 Mrd.). Das Interesse an Immobilieninvestitionen war ungebrochen hoch, gestützt durch eine gute Konjunkturlage, niedrige Finanzierungskosten und wenig attraktive Anlagealternativen.²

Deutschland als Nummer 1 in Europa

Der deutsche Immobilienmarkt präsentierte sich 2016 weiterhin in Höchstform – Investitionen in Gewerbeimmobilien verzeichneten die höchsten Volumina seit dem Investmentboom 2006/2007. Mit einem starken vierten Quartal 2016 (€ 19,8 Mrd.) erreichten die Investitionen im Gesamtjahr mit € 52,5 Mrd. nahezu das Niveau des Vorjahres. Damit lagen die Investitionen zum vierten Mal seit 2006 trotz deutlicher Preisanstiege und somit Renditerückgängen über der 50-Milliarden-Euro-Marke. Deutschland zählt zu den gefragtesten Zielmärkten für Immobilienallokation weltweit, da der Markt verstärkt als sicherer Anlegehafen in den Fokus der institutionellen Investoren rückt.³

Mit einem Umsatzrekord aus der Vermietung, steigenden Mietpreisen und einem sinkenden Leerstand bleiben Büroimmobilien die beliebteste Anlageklasse für institutionelle Investoren. Deutsche Büroimmobilien haben im Berichtsjahr mit € 24,8 Mrd. und damit einem Anteil von 47 % der gesamten

Immobilientransaktionen am stärksten an Fahrt gewonnen. Zwei Drittel der Büroinvestitionen erfolgten in den Top-Standorten Deutschlands – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München. Das entspricht einem Anstieg von 4 % gegenüber dem Vorjahr.⁴ Die Renditen in Spitzenlagen betragen in den Top-5-Büromärkten durchschnittlich 3,6 %. München wies die geringste Rendite mit 3,2 % auf, gefolgt von Berlin mit 3,4 % und Frankfurt mit 4,0 %.⁵ Investoren zeigen hier eine leicht erhöhte Risikobereitschaft und Zweitlagen von A-Städten rücken mehr in den Fokus.⁶

Das Jahr 2016 war auch ein starkes Jahr im Wohninvestmentmarkt – besonders für Immobilienentwickler. Das Volumen der Forward Deals überschritt 2016 erstmals die Summe von € 3 Mrd. – mehr als jede vierte Transaktion war eine Projektentwicklung. Somit tätigten die Entwickler mit fast € 4 Mrd. die meisten Verkäufe. Der Großteil der Käufe entfiel auf deutsche Spezialfonds mit einem Transaktionsvolumen von € 2,6 Mrd. Berlin war der Spitzenreiter (€ 2,9 Mrd.) unter den Wohntransaktionen, gefolgt von Frankfurt (€ 790 Mio.), welche sich als Hauptstadt der Projektentwicklungen etablierte.⁷ Trotz der steigenden Fertigstellungen reicht das Angebot nicht aus, um die Nachfrage durch den starken Bevölkerungszuwachs in den Ballungsräumen zu decken.⁸ Heimische Investoren dominieren nach wie vor und waren 2016 für rund 70 % des Transaktionsvolumens in Wohnimmobilien verantwortlich.

Österreich im stabilen Mittelfeld

Der hohen Nachfrage nach Investitionen in den österreichischen Immobilienmarkt stand ein knappes Angebot gegenüber. Insgesamt wurden in Österreich 2016 ca. € 2,8 Mrd. in Gewerbeimmobilien investiert. Das bedeutet zwar einen Rückgang von 29 % im Vergleich zum Rekordjahr 2015, das Volumen lag jedoch um 16 % über dem Fünfjahres-Mittelwert. Zurückzuführen war diese Entwicklung größtenteils auf eine hohe Anzahl an Forward Deals und verzögerte Abschlüsse einiger

¹ CBRE Marketview European Investment Quarterly Q4 2016

² CBRE European Investment Market Snapshot Q4 2016

³ CBRE Deutschland Investment Markt H2 2016

⁴ CBRE Marketview European Investment Quarterly Q4 2016

⁵ CBRE Deutschland Büroinvestmentmarkt Q4 2016

⁶ JLL Investmentmarktüberblick, Q4 2016 Deutschland

⁷ JLL Investmentmarktüberblick, Q4 2016 Deutschland

⁸ CBRE Deutschland Wohninvestmentmarkt Q4 2016

großvolumiger Transaktionen.⁹ Rund 60 % entfielen dabei auf Wien. Büro- und Hotelimmobilien waren mit 40 % bzw. 26 % die meistgefragten Assetklassen. Das Transaktionsvolumen von Hotels erreichte 2016 mit 28 % ein Rekordniveau. 2007 machten die Investitionen in Hotels lediglich ca. 1 % aus. Hotels sind zu einer gefragten Assetklasse geworden; ein Trend, der für ganz Europa gilt.

Büroimmobilien wurden zum Großteil für die Eigennutzung fertiggestellt, es fehlte an Neuflächenangebot. Die Vermietungsleistung am Wiener Büromarkt belief sich 2016 auf 329.000 m² und lag damit um 59 % über dem Vorjahr. Als Folge sank 2016 die Rendite in Spitzenlagen von Büroimmobilien – ausgehend von einem bereits niedrigen Niveau – auf 4,0 %, die innerstädtischen Einzelhandelsimmobilien gaben noch deutlicher nach und erreichten 3,4 %.¹⁰

Der Großteil der Transaktionen wurde von nationalen Investoren getätigt (rund 56 %), der Anteil der internationalen Investoren war mit 44 % aufgrund der knappen Großtransaktionen 2016 geringer.¹¹

CEE mit positiver Performance – Polen boomt

Die Märkte in Zentral- und Osteuropa (CEE) entwickelten sich 2016 erneut sehr positiv. So stieg das Transaktionsvolumen in allen Kernmärkten im Vergleich zu 2015 an – vor allem in den Sektoren Büro und Industrie wurden große Investitionsvolumina erzielt. Mit einem Transaktionsvolumen von € 4,5 Mrd. zählte der polnische Immobilienmarkt¹² auch 2016 zu den

Outperformern der Region. Die stabile Wirtschaft und die Verfügbarkeit von qualitativ hochwertigen Bürogebäuden lockten zusehends Investoren an – rund 97 % des investierten Kapitals kamen aus dem Ausland. Die Anzahl der sich in Bau befindlichen Projekte in Warschau wies einen stetigen Zuwachs auf, am Jahresende befanden sich 850.000 m² in Bau. Zudem lag die Produktionsrate an neuen Gebäudeflächen über der Nachfrage, wodurch die Leerstandsdaten bei den Büroflächen stiegen.¹³ Die Rendite in Spitzenlagen in Polen geriet in den vergangenen Monaten weiter unter Druck und erreichte ihr Rekordtief: In Warschau lag diese zu Jahresende 2016 bei 5,35 %, in Regionalstädten wie Breslau und Krakau bei 6,25 %.

Die Entwicklung des polnischen Hotelmarkts zieht weiter an – die Anzahl der Hotels konnte sich in den letzten zehn Jahren fast verdoppeln. Dieser starke Zuwachs lag in der steigenden Anzahl an Touristen und Geschäftsreisenden begründet. Das Drei-Sterne-Segment ist und bleibt dabei die stärkste Hotelkategorie in Polen.¹⁴

Das Transaktionsvolumen in Tschechien¹⁵ erreichte mit € 3,8 Mrd. ebenfalls ein Rekordniveau. Der Bürosektor dominierte mit 51 % der Transaktionen.¹⁶ Eine hohe Nachfrage seitens institutioneller Investoren führte zu einer weiteren Kompression der Renditen in Spitzenlagen in den einzelnen Sektoren. Die Bürorenditen fielen auf 5,00 %, die Rendite in den A-Bürolagen sank sogar auf 3,75 %.¹⁷ Auf die Assetklasse Hotel und Wohnen entfielen 8 % des gesamten investierten Kapitals am tschechischen Markt.¹⁸

⁹ CBRE Österreich Investment Q4 2016

¹⁰ ebenda

¹¹ Press Release "37 Neue Einzelhändler in Österreich 2016. Investments dauern länger. CEE Investments auf Rekordniveau."

¹² CBRE Market View, Poland Investment, H2 2016

¹³ CBRE Warsaw Office Q4 2016

¹⁴ Christie & CO Poland Snapshot 07.06.2016

¹⁵ CBRE Czech Republic Property Investment Q4 2016

¹⁶ JLL CEE Investment Pulse H2 2016

¹⁷ CBRE Czech Republic Property Investment Q4 2016

¹⁸ JLL CEE Investment Pulse H2 2016

Geschäftsverlauf

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

Der Umsatz von UBM Development AG per 31. Dezember 2016 in der Höhe von € 41,0 Mio. (Vorjahr: € 22,5 Mio.) wurde vor allem durch einen Verkauf einer Büroimmobilie in Salzburg-Lehen sowie Wohnungsverkäufe in Graz, durch die Verrechnung von Management-Dienstleistungen für Projekte in Tschechien, Polen, der Slowakei, Rumänien und Deutschland sowie den Mieteinnahmen der österreichischen Büro-, Gewerbe- und Wohnimmobilien erzielt.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Geschäftsergebnis und Ertragslage

Im Geschäftsjahr kam es aufgrund der Erstanwendung des Rechnungslegungsänderungsgesetzes 2014 gemäß § 906 Abs. 36 UGB zu einer Änderung der bisher gewählten Form der Gliederung der aufeinanderfolgenden Bilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen.

Die Vorjahresbeträge in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden gemäß § 906 Abs. 36 UGB für Zwecke der Vergleichbarkeit so berechnet, als wären die Bestimmungen nach der neuen Rechtslage schon im Vorjahr angewandt worden. Dargestellt werden diese Änderungen unter Punkt IV.7 „Anwendung Rechnungslegungsänderungsgesetz 2014“.

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung von UBM Development AG ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichten 2016 einen Wert von € 41,0 Mio. und erhöhten sich somit gegenüber dem Vorjahr um € 18,5 Mio. Der Verkauf einer Büroimmobilie in Salzburg-Lehen, Wohnungsverkäufe in Graz und die Mieteinnahmen der österreichischen Büro-, Gewerbe- und Wohnimmobilien trugen u. a. zum Umsatz bei.

Die sonstigen betrieblichen Erträge reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um € 1,1 Mio. Grund für diese Reduktion war ein Einmaleffekt in 2015 aufgrund der Auflösung einer Rückstellung. Einhergehend mit der Erhöhung der Umsatzerlöse erhöhten sich auch die Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen um € 16,9 Mio. auf € 24,7 Mio., da in dieser Position auch die Buchwertabgänge aus Immobilienverkäufen enthalten sind. Der Personalaufwand betrug rund € 15,2 Mio. gegenüber € 9,4 Mio. in 2015. Der Anstieg beim Personalaufwand erklärt sich unter anderem aus den Veränderungen im Vorstand in 2016 und den dadurch bedingten Einmaleffekten.

Die Position sonstige betriebliche Aufwendungen, die im Wesentlichen Mieten und Verwaltungskosten für die Stabstellen, Reisespesen, Werbekosten, Sonstige Fremdleistungen, Abgaben und Gebühren sowie Rechts- und Beratungskosten, Bank- und Geldverkehrsspesen umfasst, reduzierte sich um € 3,2 Mio. auf € 11,6 Mio. Ausschlaggebend für den Rückgang im Vergleich zur Vorjahresperiode waren die Aufwendungen aus der Eingliederung der STRAUSS & PARTNER-Gruppe und die Kosten der Kapitalerhöhung.

Die Erträge aus Beteiligungen reduzierten sich von € 42,7 Mio. in 2015 auf € 29,9 Mio. in 2016 und resultierten aus Ausschüttungen diverser Tochterunternehmen. Im Zinsaufwand von € 26,1 Mio. (Vorjahr: € 29,6 Mio.) spiegelt sich das nach wie vor sehr günstige Zinsumfeld wider, aber auch die Refinanzierung einer auslaufenden Anleihe in 2016 durch eine günstigere Anleihe und ein günstigeres Schuldscheindarlehen. Die Erträge aus Ausleihungen von € 27,5 Mio. (Vorjahr: € 22,8 Mio.) und die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge von € 2,1 Mio. (Vorjahr: € 9,6 Mio.) reduzierten sich in Summe, wobei diese Reduktion hauptsächlich auf das niedrigere Zinsniveau zurückzuführen ist.

Im Vergleich zum Vorjahr sanken die Aufwendungen aus Finanzanlagen von € 24,9 Mio. auf € 17,8 Mio., was auf den Rückgang von notwendigen Wertberichtigungen von innerkonzernalen Finanzierungsforderungen zurückzuführen ist.

Das Ergebnis vor Steuern von UBM Development AG erhöhte sich von € 13,3 Mio. im Vorjahr auf € 16,2 Mio. im Geschäftsjahr 2016. Der Steuerertrag des Berichtjahres betrug € 3,5 Mio. (Vorjahr: Steueraufwand von € 1,3 Mio.). Der massive Anstieg ist in der Erstanwendung des Rechnungslegungsänderungsgesetzes 2014 begründet, in dem die Erfassung der latenten Steuern ab 1. Jänner 2016 erfolgt. Der zum 31. Dezember 2016 bestehende Saldo aus aktiven bzw. passiven latenten Steuern wurde in Höhe von € 3.972 zur Gänze steuerwirksam aktiviert.

Der Jahresüberschuss 2016 betrug € 19,7 Mio. (Vorjahr: € 12,0 Mio.).

Nach Rücklagendotierung in Höhe von € 7,7 Mio. konnte UBM Development AG für das Jahr 2016 einen Bilanzgewinn von € 12,0 Mio. ausweisen. Dieser bildet die Bemessungsgrundlage für die Dividendenausschüttung. Der Vorstand wird der Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von € 1,60 je Dividendenberechtigter Aktie vorschlagen.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme von UBM Development AG erhöhte sich 2016 im Vergleich zum Vorjahr um 4,61 % auf € 709,4 Mio.

Das Sachanlagevermögen betrug € 1,6 Mio. (Vorjahr: € 20,9 Mio.), wobei die Reduktion auf den Verkauf der Liegenschaft Salzburg-Lehen zurückzuführen ist.

Das gesamte Finanzanlagevermögen stieg von € 565,5 Mio. um € 84,8 Mio. auf € 650,3 Mio. Dies ist in erster Linie auf die Erhöhung der Projektfinanzierungen (Ausleihungen) auf € 445,6 Mio. (Vorjahr: € 370,4 Mio.) zurückzuführen. Die gestiegenen Ausleihungen spiegeln den durch Investitionen hervorgerufenen Kapitalbedarf von verbundenen und beteiligten Unternehmen wider.

Das Vorratsvermögen reduzierte sich von € 9,8 Mio. auf € 1,5 Mio. was hauptsächlich durch die Einbringung der Immobilie Salzburg Riedenburgkaserne in Höhe von € 6,5 Mio. in eine verbundene Projektgesellschaft sowie durch Wohnungsverkäufe in Graz bedingt ist.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhten sich von € 28,9 Mio. auf € 36,0 Mio.

Der Stand der liquiden Mittel zum 31. Dezember 2016 reduzierte sich auf € 5,3 Mio. (Vorjahr: € 40,4 Mio.).

Kapitalflussrechnung – Kurzfassung

in € Mio.	2016	2015
Jahresüberschuss	19,7	12,0
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	36,7	34,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-105,1	-29,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	33,3	16,7
Liquide Mittel per 1.1 verschmolzener Gesellschaft	0,0	0,5
Liquide Mittel per 31.12.	5,3	40,4

Die Gesamtkapitalrentabilität 2016 betrug 6,0 % (Vorjahr: 6,3 %). Die Eigenkapitalrentabilität errechnete sich mit 6,9 % (Vorjahr: 5,9 %) und die Eigenmittelquote per 31. Dezember betrug 33,1 % (Vorjahr: 33,4 %). Das Eigenkapital (inkl. Mezzaninkapital) war aufgrund der Dotierung einer freien Gewinnrücklage mit € 234,6 Mio. um € 7,7 Mio. höher als im Vorjahr.

Im Geschäftsjahr 2016 wurde eine neue Anleihe im Nominale von € 18,5 Mio. sowie ein Schuldscheindarlehen im Nominale von € 32,0 Mio. begeben. Gegenläufig wurde eine im Geschäftsjahr endfällige Anleihe in Höhe von € 51,9 Mio. getilgt, somit blieben die Anleihen nahezu unverändert bei insgesamt € 325,5 Mio. (Vorjahr: € 326,9 Mio.).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen stiegen von € 52,1 Mio. auf € 91,6 Mio. Dies lag darin begründet, dass vermehrt die nicht benötigte Liquidität von Tochtergesellschaften mittels Intercompany Darlehen der UBM Development AG zur Verfügung gestellt wurden.

Investitionen

Das Anlagevermögen des Geschäftsjahres stieg mit € 652,5 Mio. im Vergleich zum Vorjahr (€ 587,1 Mio.). Die Veränderung des Anlagevermögens ist einerseits auf eine Reduktion des Sachanlagevermögens bedingt durch einen Immobilienverkauf zurückzuführen. Dementgegen wirkten die Zugänge in den Finanzanlagen durch getätigte Projektfinanzierungen von Tochtergesellschaften. Die Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen betragen € 0,5 Mio. (Vorjahr: € 0,9 Mio.).

Aufgrund von Wertminderungen wurden im Bereich der Finanzanlagen Abschreibungen in Höhe von € 16,5 Mio. (Vorjahr: € 24,3 Mio.) sowie aufgrund von Wertaufholungen Zuschreibungen in Höhe von € 4,3 Mio. (Vorjahr: € 4,9 Mio.) durchgeführt.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Umweltbelange

Umweltschutz und schonender Umgang mit Ressourcen sind ein wichtiger Teil des unternehmerischen Handelns und Denkens von UBM Development AG. Bei den Projekten und Entwicklungen wird daher stets darauf geachtet, umweltschonend zu planen und zu bauen. Die bewusste Verwendung von Energie optimierenden Baustoffen und energiesparenden Bewirtschaftungskonzepten führt zu nachhaltigen und umweltfreundlichen Gebäuden.

Die durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter der UBM Development AG lag 2016 bei 88 (Vorjahr: 76).

Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen zur persönlichen und berufsspezifischen Weiterentwicklung werden vor allem in den Bereichen Planung und Projektentwicklung, Betriebswirtschaft und Recht sowie durch Sprachkurse und Seminare zur Verfügung gestellt. Dabei wird auf die individuellen Bedürfnisse der Mitarbeiter und auf die Anforderungen des Marktes Rücksicht genommen. Durch die geografisch breit gefächerte Positionierung des Konzerns kommt es auch immer wieder zu einer internationalen Verflechtung des Personaleinsatzes. Der daraus resultierende Wissenstransfer ist ein weiterer wichtiger Faktor einer umfassenden Mitarbeiterentwicklung.

Zweigniederlassungen

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

Zweigniederlassung Oberösterreich

Pummererstraße 17, 4020 Linz

Zweigniederlassung Tirol

Porr-Straße 1, 6175 Kematen in Tirol

Zweigniederlassung Steiermark

Thalerhofstraße 88, 8141 Unterpremstätten

Prognosebericht

Das Wachstum der Weltwirtschaft bleibt laut IMF auch im Jahr 2017 mit knapp 3,4 % moderat, es fehlen weiter nachhaltige positive Impulse. Schwächere Schwellenländer, der stark gesunkene Ölpreis und die begonnene Zinswende in den USA bergen zusätzliche Risiken.¹

Unverändert werden damit auch in Zukunft die kontinental-europäischen Immobilienmärkte von den zunehmenden wirtschaftlichen und politischen Unsicherheiten sowie den niedrigen Zinsen profitieren. Das Wachstum in der Eurozone fällt mit 1,6 % weiter schwach aus, für das generelle Zinsumfeld in Europa wird unmittelbar nicht mit Änderungen gerechnet.²

Die drei Kernmärkte von UBM (Deutschland, Österreich und Polen) gelten dabei als sichere Häfen. Zentraleuropa wird von CBRE als der Gewinner des Jahres 2017 gesehen. Günstige Finanzierungsbedingungen und niedrige Renditen alternativer Investments lassen erwarten, dass Immobilien auch künftig eine vermehrt von Investoren gesuchte Assetklasse bleiben. Das Angebot an Immobilien in guten Stadtlagen wird laut CBRE auch 2017 knapp bleiben, was auf eine weitere Yield Compression schließen lässt.

UBM plant in diesem Umfeld keine grundsätzliche strategische Änderung, sondern konzentriert sich auf eine möglichst konsequente Umsetzung ihrer Strategie und der bisherigen Versprechen. Dazu gehört auch die Minimierung von zukünftigen Marktrisiken durch sogenannte Forward-Verkäufe, bei denen mit Käufern bereits heute Preise für erst in der Zukunft fertiggestellte Projekte fixiert werden. Zudem plant UBM eine deutliche Reduktion des nicht zum Kerngeschäft gehörenden Bestands.

Das Jahr 2017 wird die Umsetzung des beschleunigten Verkaufsprogramms „Fast Track 2017“ bringen. Ziel ist es, durch die 2017 abgewickelten Verkäufe der Development-Projekte aus Forward Deals sowie durch den Verkauf von Bestandsobjekten die Nettoverschuldung zu senken. Bis März 2017 sollte die Nettoverschuldung voraussichtlich mit rund € 750 Mio. ihren Höhepunkt erreicht haben. Hier wirken sich die Effekte aus Investitionen in laufende Großprojekte sowie aus den zuletzt getätigten Akquisitionen – des Wiener „Office Providers“ vom Sachsenfonds und eines Wiener Immobilien-Portfolios der Bank Austria – aus. Bis zum Jahresende sollen aber Verkäufe mit einem Gesamtvolumen von rund € 600 Mio. zu einer Reduktion der Nettoverschuldung auf rund € 550 Mio. führen. Investitionen von rund € 400 Mio. sind hier gegenzurechnen, sorgen aber für die Ergebnisse und Umsätze der Zukunft.

Zusätzlich wird sich das Effizienzsteigerungsprogramm „Next Level“ positiv auf die zukünftige Profitabilität auswirken. Das oberste Ziel des Programms ist die Optimierung von Kostenstrukturen und Prozessabläufen, um eine nachhaltige Effizienzsteigerung zu erreichen.

Alle Maßnahmen zusammen werden dazu beitragen, UBM in guten Zeiten zu stärken. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der zukünftigen Profitabilität und dem Risikoprofil der Gesellschaft stehen dabei im Mittelpunkt.

Unter Annahme eines positiven Umfelds für Immobilien und der Umsetzung aller für 2017 geplanten Maßnahmen erwartet der Vorstand für 2017 eine im Vergleich zu 2016 steigende Entwicklung der Gesamtleistung und des Ergebnisses.

¹ Savills Analyse Ausblick Immobilienmarkt Deutschland 2017

² CBRE Research Real Estate Market Outlook, Europe 2017

Risikoberichterstattung

Grundsätzliches

Bedingt durch die Geschäftstätigkeit von UBM Development AG und ihrer operativen Tochtergesellschaften und Beteiligungen in mehreren europäischen Staaten und in mehreren Assetklassen ist die UBM-Gruppe einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt. Umgekehrt führt diese Diversifizierung, d. h. das Tätigwerden in unterschiedlichen Ländern und in mehreren Assetklassen, zur Risikostreuung bzw. -reduktion. Dies deshalb, da Veränderungen zumeist nicht gleichzeitig und in sämtlichen Regionen auftreten. Außerdem besteht die Möglichkeit, dass einzelne Assetklassen zugunsten anderer forciert und/oder der Fokus auf bestimmte Länder und Märkte verstärkt oder zurückgenommen werden kann.

Generelle Ziele des UBM-Risikomanagements

- das Vermögen des Unternehmens zu schützen (z. B. Immobilien, Kapital, Image)
- das Jahresergebnis abzusichern
- den (Zahlungs-) Verpflichtungen jederzeit nachkommen zu können
- die gesetzlichen Anforderungen jederzeit zu erfüllen

Wesentliche Risiken

Die wesentlichen Risiken von UBM liegen im Projektentwicklungsgeschäft begründet und ergeben sich aus der Wertschöpfungskette des Unternehmens. Demnach werden die Risiken in die Bereiche Liegenschaftsankauf, Planung, Projektkalkulation und Projektfinanzierung, Umsetzung (Errichtung), Betrieb (Vermietung und Verpachtung) und Verwertung (Vertrieb, Verkauf) unterteilt. Daneben bestimmen allgemeine Geschäftsrisiken sowie makroökonomische und sonstige Risiken das Risikomanagement.

UBM ist seit vielen Jahrzehnten in der Projektentwicklung tätig und verfügt daher über entsprechende Erfahrung in der Früherkennung, Analyse, Bewertung, Überwachung und

Steuerung von Risiken. Dabei werden sämtliche wesentliche Risiken betrachtet, die einen signifikanten Einfluss auf das Jahresergebnis mit sich bringen können.

Maßnahmen des Risikomanagementsystems (RMS) im Geschäftsjahr 2016

1. Risikoidentifikation und -analyse: Um ein umfassendes Risikoprofil des Unternehmens zu erlangen, d. h. entsprechende Gefährdungspotenziale aufzuzeigen, wurde ein umfassender Risikokatalog entlang der UBM-Wertschöpfungskette erstellt. Sämtliche dabei identifizierte Einzelrisiken wurden definierten Risikokategorien zugeordnet.

2. Risikobewertung: Die Bewertung der Einzelrisiken basiert auf einer Risikobeschreibung sowie auf der Einschätzung von Eintrittswahrscheinlichkeiten und möglichen Schadenshöhen von Ereignissen mit Auswirkung auf das Jahresergebnis.

In der Betrachtung der möglichen Schadenshöhe wurden die Auswirkungen von unerwarteten Aufwendungen bzw. Umsatzrückgängen gegenüber dem Planansatz bewertet. Weiters wurde die Eintrittswahrscheinlichkeit bewertet, indem für jedes Risiko eine Eintrittshäufigkeit – in fünf Stufen von häufig (mindestens jedes zweite Jahr) bis unwahrscheinlich (alle 20 Jahre) – angenommen wurde. Die Ergebnisse wurden auf einer Risk Map dargestellt, die anschaulich und übersichtlich die größten Einzelrisiken von UBM wiedergibt.

3. Risikobewältigung: Die Ergebnisse wurden in einem Bericht zusammengefasst, der die Basis für nachfolgende Risikopriorisierung und -steuerung darstellt. Die Ergebnisse wurden dem Aufsichtsrat vom Vorstand berichtet.

4. Risikomonitoring: Diese strukturierte Vorgangsweise ist als dauerhafter Prozess innerhalb des RMS festgeschrieben. Die im RMS erhobenen Risiken werden laufend überwacht und halbjährlich ein Risikobericht vom Vorstand an den Aufsichtsrat übermittelt.

Wesentliche Risiken

Eine Vielzahl aus ermittelten Einzelrisiken von UBM wurde in sieben Hauptrisikokategorien geclustert.

1. Liegenschaftsankaufsrisiken: Neben den eigentlichen Risiken, die beim Ankauf von Liegenschaften bestehen, wie z. B. die Auslegung der Flächenwidmung, die Rechte Dritter (Nachbarn, Servitute etc.), Aktualität des Grundbuchs, Dauer bis zur Baugenehmigung, unbekannte Einbauten, unvollständiger Verdachtsflächen(kataster), nicht dokumentierte Kontaminierung, Schutzbestimmungen (Denkmalschutz, Baumbestand, Schutzzone), erschwerte Erschließung bzw. Zufahrt, nicht bekannte Quellen, Grundwasser, Immissionen etc., werden hier bereits Risiken wie Markteintrittsrisiko, Länderrisiko, politische Risiken und Wettbewerbs- und Marktumfeldrisiken berücksichtigt.

Die regionalen Kenntnisse und jene des Wettbewerbsumfelds, über welche die einzelnen operativen Tochtergesellschaften verfügen, deren Know-how und gute Vernetzung im regionalen Marktumfeld sowie standardisierte Due Diligence- und Ankaufprozesse helfen bei der Risikominimierung.

2. Projektkalkulations- und Planungsrisiken: In dieser Projektphase rücken Risiken aus den Einkaufs- aber auch Verkaufspreisen, die Mietpreishöhe und -änderungen, die Finanzierung des Projekts und deren Zinsbelastungen sowie die Markttauglichkeit und die Drittverwendbarkeit in den Fokus der Betrachtungsweise. Interne und externe Experten erarbeiten im Team die entsprechenden Grundlagen, welche die Basis für die Entscheidungen des Vorstands darstellen. Langjährige Erfahrungen in sämtlichen Projektentwicklungsagen den erhöhen dabei die Planungssicherheit.

3. Errichtungsrisiken bzw. Qualitätsrisiken: Hier sind sämtliche Risiken zu bewerten, die mit der eigentlichen Errichtung der Immobilie verbunden sind. Solche Risiken entstehen aus der Baudauer und dem möglichen Verzug, einem möglichen Lieferantenausfall, der Qualität der Ausführung inkl. der Kosten für Nachbesserungen.

Zur Minimierung dieser Risiken setzt UBM auf erfahrene Projektleiter, um so bereits bei der Auftragsvergabe überbeuerte

Angebote zu vermeiden und während der Errichtungsphase eine laufende Kosten-, Qualitäts- und Bauzeitplankontrolle sicherzustellen. Regelmäßige Projektberichte an den Vorstand lassen frühzeitig Soll-Ist-Abweichungen erkennen und ermöglichen eine rasche Gegensteuerung.

4. Betriebsrisiken (Vermietung Büro bzw. Verpachtung Hotel): Auch der Betrieb einer Immobilie ist mit einer Vielzahl von Risiken verbunden, wobei insbesondere die Bonität der Mieter (Kreditwürdigkeit, Sicherheit der Mieteinkünfte), ein Klumpenrisiko (Ausfall eines wichtigen Großmieters), Leerstandsrisiko, Instandhaltungsrisiko (regelmäßige Prüfungen, Wartungen, Servicierungen, Instandhaltungen, nachträgliche technische Investitionen), Hausverwaltungsrisiko (mangelhafter Inkasso- und Mahnwesenprozess, mangelhafte Abrechnungen von Betriebskosten) bewertet werden.

Um den Wert der Immobilie zu sichern, werden während des Betriebs unterschiedlichste Spezialisten aus Tochterunternehmen, Fachabteilungen oder externen Fachfirmen eingesetzt, um einerseits laufend die geplanten Erträge zu erwirtschaften, aber auch um die technische Qualität der Gebäude nachhaltig sicherzustellen.

5. Vertriebs-, Verwertungs- und Verkaufsrisiken: Dabei werden die Vertriebsrisiken im Verkaufsprozess von Wohnungseigentum, die Verwertungsrisiken (Vermietungsrisiken bei Erstvermietung) und die Verkaufsrisiken bei der Veräußerung von Gesamtimmobilien unterschieden. Das Hauptrisiko im Vertriebs- und Verkaufsprozess stellen die dem Bewertungsverfahren zugrunde liegenden Makrofaktoren dar. Dies sind u. a. die zu erwartenden Mieteinnahmen und der angenommene Abzinsungssatz. Das Jahresergebnis von UBM ist maßgeblich von buchmäßigen Auf- bzw. Abwertungen des Immobilienvermögens abhängig. Bei Verkauf einer Immobilie ist der erzielbare Verkaufspreis unmittelbar vom zu diesem Zeitpunkt realisierbaren Marktpreis abhängig. Dieser kann von den Entstehungskosten, aber auch von den von Gutachtern ermittelten Verkehrswerten und somit von den Buchwerten abweichen. Weitere Risiken im Transaktionsprozess sind vertragliche Haftungen bzw. Garantien sowie mögliche Gewährleistungsansprüche der Kunden.

UBM analysiert in diesem Zusammenhang den optimalen Verkaufszeitpunkt hinsichtlich der zu erzielenden Verkaufspreise. In der Auswahl und Ansprache der Kaufinteressenten helfen langjährige Kontakte zu potenziellen Investoren und Großkunden. Ein eigenes zentrales Transaktionsteam mit entsprechenden Erfahrungen und Kontakten in Kooperation mit Experten der eigenen Rechtsabteilung und unter Mithilfe externer Berater soll es UBM ermöglichen, diesen Prozess optimal zu gestalten.

6. Allgemeine Geschäftsrisiken: Dazu zählen insbesondere das Personalrisiko (Besetzung, Fluktuation, menschliche Fehler, interner Betrug etc.), das IT-Risiko (Hard- und Software, Datenverlust, Hacker, Spionage etc.), kaufmännische Risiken (Liquiditätsrisiko, Steuerliche Risiken, Finanzstrafen etc.) sowie das Rechtsrisiko (Compliancerisiken, Schadenersatz, allgemeine Vertrags- und Versicherungsvertragsrisiken, Gesetzeslage etc.). Die gesamten Risiken werden in den jeweiligen Fachabteilungen überwacht und bei Bedarf umgehend an den Vorstand kommuniziert.

7. Makroökonomische und sonstige Risiken: Zu diesen Risiken zählen die Konjunkturentwicklung (Inflation, Arbeitslosigkeit, Kaufkraft etc.), das Zinsrisiko, das Währungsrisiko sowie das Risiko der Höheren Gewalt (Naturkatastrophen, Feuer, Streik, Krieg, Terror). Die Risiken werden von den ressortverantwortlichen Vorständen in enger Zusammenarbeit mit den Stabstellen kontinuierlich beobachtet. Zins- und Wechselkursrisiken wurden bisher bewusst akzeptiert, zukünftig sind entsprechende Absicherungen jedoch nicht ausgeschlossen.

Sonstige Risiken

Rechtsstreitigkeiten: Im Jänner 2015 beschlossen die Hauptversammlungen der PIAG Immobilien AG als übertragende Gesellschaft und der UBM Realitätenentwicklung AG als übernehmende Gesellschaft eine Verschmelzung, in deren Rahmen die bisherigen Aktionäre der PIAG zu Aktionären von UBM wurden. Das Umtauschverhältnis wurde dabei mit 10:3,701098 festgelegt. Gemäß § 225c AktG sind Aktionäre, die bestimmte Voraussetzungen erfüllen, berechtigt, einen Antrag auf Überprüfung des Umtauschverhältnisses zu stellen. In der Folge

stellten im Frühjahr 2015 insgesamt elf Aktionäre Anträge auf Überprüfung des Umtauschverhältnisses. Im Wesentlichen brachten die Aktionäre vor, dass das Umtauschverhältnis aus verschiedenen Gründen nicht angemessen gewesen wäre. UBM bestritt dies, da die Festlegung des Umtauschverhältnisses auf Unternehmensbewertungen beruht, die nach vergleichbaren methodischen Grundsätzen und Vorgehensweisen vorgenommen wurden. Im diesbezüglichen Verfahren wurde ein Vergleich mit allen Antragstellern abgeschlossen. Gemäß diesem Vergleich bleibt das Umtauschverhältnis unverändert bestehen, Ausgleichszahlungen wurden nicht vereinbart.

Das Strafverfahren gegen die ehemaligen Mitglieder des Vorstands Mag. Karl Bier und Heribert Smolé wegen des Vorwurfs der Untreue gemäß § 153 StGB aufgrund einer Zahlung der Gesellschaft von € 600.000,00 an eine Gesellschaft von Walter Meischberger im Jahr 2005 endete mit Freisprüchen in erster Instanz. Die Urteile sind nicht rechtskräftig.

Das Strafverfahren gegen das Vorstandsmitglied Mag. Michael Wurzinger wegen des Vorwurfs der Untreue gemäß § 153 StGB als Beitragstäter aufgrund von Zahlungen der IMMOFINANZ AG an Ronald Leitgeb im Jahr 2006 im Zusammenhang mit einem Immobilienprojekt in Südfrankreich endete mit einem rechtskräftigen Freispruch in erster Instanz.

Internes Kontrollsystem

Die wesentlichen Ziele des Internen Kontrollsystems (IKS) innerhalb von UBM sind die Kontrolle der Einhaltung der Geschäftspolitik und der vorgegebenen Ziele, die Sicherung des Vermögens des Unternehmens, die Sicherstellung der Zuverlässigkeit des Rechnungs- und Berichtswesens, die Sicherstellung der Wirksamkeit und Effizienz betrieblicher Abläufe, die frühzeitige Risikoerkennung und die verlässliche Einschätzung möglicher Risiken, die Einhaltung gesetzlicher und rechtlicher Grundlagen sowie der effiziente Einsatz von Ressourcen und die Kostenersparnis.

Neben den in den Kernprozessen von UBM implementierten internen Kontrollen verfügt UBM über ein kaufmännisches und technisches Controlling. Beide berichten direkt an den Vorstand. Das kaufmännische Controlling überwacht die laufende Geschäftsentwicklung auf Abweichungen von Planzahlen und stellt sicher, dass bei Planabweichungen die notwendigen Informationen an die Geschäftsleitung ergehen. Das technische Controlling überwacht die laufende Abwicklung von Projekten hinsichtlich Terminen, Baukosten, Baufortschritt und allen für die technische Umsetzung relevanten Prozessen. Deren periodische Berichte bieten dem Management eine Grundlage für etwaig notwendige Maßnahmen, um die oben genannten Ziele erreichen zu können.

Neben gesetzlichen Anforderungen verfügt UBM über eine Vielzahl eigener Regularien, die den Mitarbeitern einerseits als entsprechende Werkzeuge bei der Erfüllung ihrer Aufgaben dienen und andererseits die effiziente Gestaltung von Prozessen und Kontrollen ermöglichen. Derartige Arbeitsanweisungen, Richtlinien und Vorlagen schaffen Transparenz, erleichtern die Kommunikation und Dokumentation, helfen, Arbeitsabläufe effizient zu gestalten und ermöglichen es, Kontrollen effektiv durchzuführen.

Damit hat UBM die notwendigen Vorkehrungen getroffen, sodass einerseits gesetzliche, aber auch interne Richtlinien eingehalten und andererseits mögliche Schwachstellen in betrieblichen und organisatorischen Abläufen rasch identifiziert und korrigiert werden können.

Im Bereich Rechnungswesen dienen konzerneinheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften der Sicherstellung einer aussagekräftigen und ordnungsgemäßen Finanzberichterstattung. Durch klare Funktionstrennungen und Kontrollmaßnahmen wie Plausibilitätsprüfungen, regelmäßige Kontrollaktivitäten und Rechnungsfreigaberegungen sowie dem Vier-Augen-Prinzip wird eine verlässliche und ordnungsgemäße Buchführung und Rechnungslegung sichergestellt.

Dieses systematische Kontrollmanagement stellt sicher, dass die Rechnungslegung des UBM-Konzerns im Einklang mit den nationalen und internationalen Rechnungslegungsstandards sowie internen Richtlinien steht.

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

Interne Revision

Die Abteilung Interne Revision wurde mit dem Ziel etabliert, unabhängige und objektive Prüfungs- und Beratungstätigkeiten innerhalb von UBM durchzuführen. Grundlage ihres Arbeitens sind die Revisionsordnung, welche die Legitimation nach außen darstellt und das Revisionshandbuch, das die Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortung innerhalb von UBM festlegt. Sie ist gem. C-Regel 18 des Österreichischen Corporate Governance Kodex dem Chief Executive Officer (CEO) unterstellt. Die Interne Revision prüft die Unternehmensprozesse und die Wirksamkeit der internen Kontrollen und trägt zu deren Verbesserung bei. Anlassbezogen führt die Interne Revision auf entsprechende Anweisung des Vorstands ad-hoc-Prüfungen durch.

Außerdem steht die Interne Revision dem Vorstand beratend zur Seite. Durch ihre integrierte Sichtweise und ihre Kenntnisse des Unternehmens soll sie wirksame Möglichkeiten zur Verbesserung von Effektivität, Effizienz und Wirtschaftlichkeit der Prozesse aufzeigen. Die Interne Revision wurde Mitte 2016 neu organisiert und hat daraufhin mit ihren Tätigkeiten begonnen und Prüfungen durchgeführt. Aus den getroffenen Feststellungen konnten bereits konkrete Verbesserungsmaßnahmen abgeleitet und teilweise umgesetzt werden. Davor hat UBM im Bedarfsfall auf die externe Unterstützung der Internen Revision der PORR AG zurückgegriffen.

Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

Offenlegung gemäß § 243a UGB

Per 31. Dezember 2016

1. Zusammensetzung des Kapitals

Das Grundkapital setzt sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 aus 7.472.180 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktien zusammen, von denen jede am Grundkapital von € 22.416.540,00 im gleichen Umfang beteiligt ist. Zum Bilanzstichtag befinden sich sämtliche 7.472.180 Aktien im Umlauf. Alle Aktien haben die gleichen, gesetzlich normierten Rechte und Pflichten, insbesondere gewährt jede Aktie das Stimmrecht, welches nach der Zahl der Aktien ausgeübt wird. Das Grundkapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt. Gemäß § 5 Abs. 3 der Satzung und im Einklang mit § 10 Abs. 2 AktG sind die Inhaberaktien 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. Beschränkungen betreffend die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien

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

3. Direkte oder indirekte Beteiligung

Eine direkte oder indirekte Beteiligung am Kapital, die zumindest zehn von hundert beträgt, halten zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 folgende Aktionäre: Syndikat Ortner & Strauss 38,84 % (davon Strauss-Gruppe 11,22 %, IGO-Ortner-Gruppe 27,62 %).

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

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

6. Bestimmungen zur Zusammensetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie zur Änderung der Satzung

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

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 9 Abs. 1 der Satzung aus mindestens drei und höchstens zwölf von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern. Gemäß § 9 Abs. 8 der Satzung kann mit der Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds gleichzeitig ein Ersatzmitglied gewählt werden, welches mit sofortiger Wirkung in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn das Aufsichtsratsmitglied vor dem Ablauf seiner Amtszeit aus dem Aufsichtsrat ausscheidet. Werden mehrere Ersatzmitglieder gewählt, ist bei der Wahl die Reihenfolge zu bestimmen, in der sie für aus dem Aufsichtsrat ausscheidende Mitglieder nachrücken. Ein Ersatzmitglied kann auch für mehrere bestimmte Aufsichtsratsmitglieder gewählt werden, sodass es in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn eines dieser Mitglieder vorzeitig aus dem Aufsichtsrat ausscheidet. Das Amt eines in den Aufsichtsrat nachgerückten Ersatzmitglieds erlischt, sobald ein Nachfolger für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied bestellt ist, spätestens jedoch mit Ablauf der restlichen Amtszeit des ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds. Ist das Amt eines in den Aufsichtsrat nachgerückten Ersatzmitglieds erloschen, weil ein Nachfolger für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied gewählt wurde, so bleibt es Ersatzmitglied für die weiteren Aufsichtsratsmitglieder, für die es gewählt wurde. Die Hauptversammlung kann gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung bei der Wahl für einzelne oder für alle der von ihr zu wählenden Aufsichtsratsmitglieder eine kürzere Funktionsperiode beschließen als die gesetzliche. Scheidet ein von der Hauptversammlung gewähltes Aufsichtsratsmitglied vor Ablauf der

Funktionsperiode aus, bedarf es gemäß § 9 Abs. 6 der Satzung der Ersatzwahl erst in der nächsten ordentlichen Hauptversammlung. Sinkt jedoch die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder unter drei, ist die Ersatzwahl in einer außerordentlichen Hauptversammlung binnen sechs Wochen vorzunehmen. Die Bestellung zum Mitglied des Aufsichtsrats kann gemäß § 9 Abs. 4 vor Ablauf der Funktionsperiode von der Hauptversammlung mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen widerrufen werden.

Gemäß § 19 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft werden die Beschlüsse der Hauptversammlung, soweit nicht zwingende Vorschriften des Aktiengesetzes etwas Abweichendes bestimmen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und in Fällen, in denen eine Kapitalmehrheit erforderlich ist mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst. Nach Rechtsansicht des Vorstands wird durch diese Satzungsbestimmung die vom Aktiengesetz für Satzungsänderungen grundsätzlich vorgesehene Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals auf die einfache Kapitalmehrheit herabgesetzt.

7. Befugnisse der Mitglieder des Vorstands

Der Vorstand ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 gemäß § 4 Abs. 4 der Satzung der Gesellschaft bis zum 7. Mai 2019 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat um bis zu € 4.613.460,00 durch Ausgabe von bis zu 1.537.820 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, auch in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Abs. 6 AktG, zu erhöhen und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.

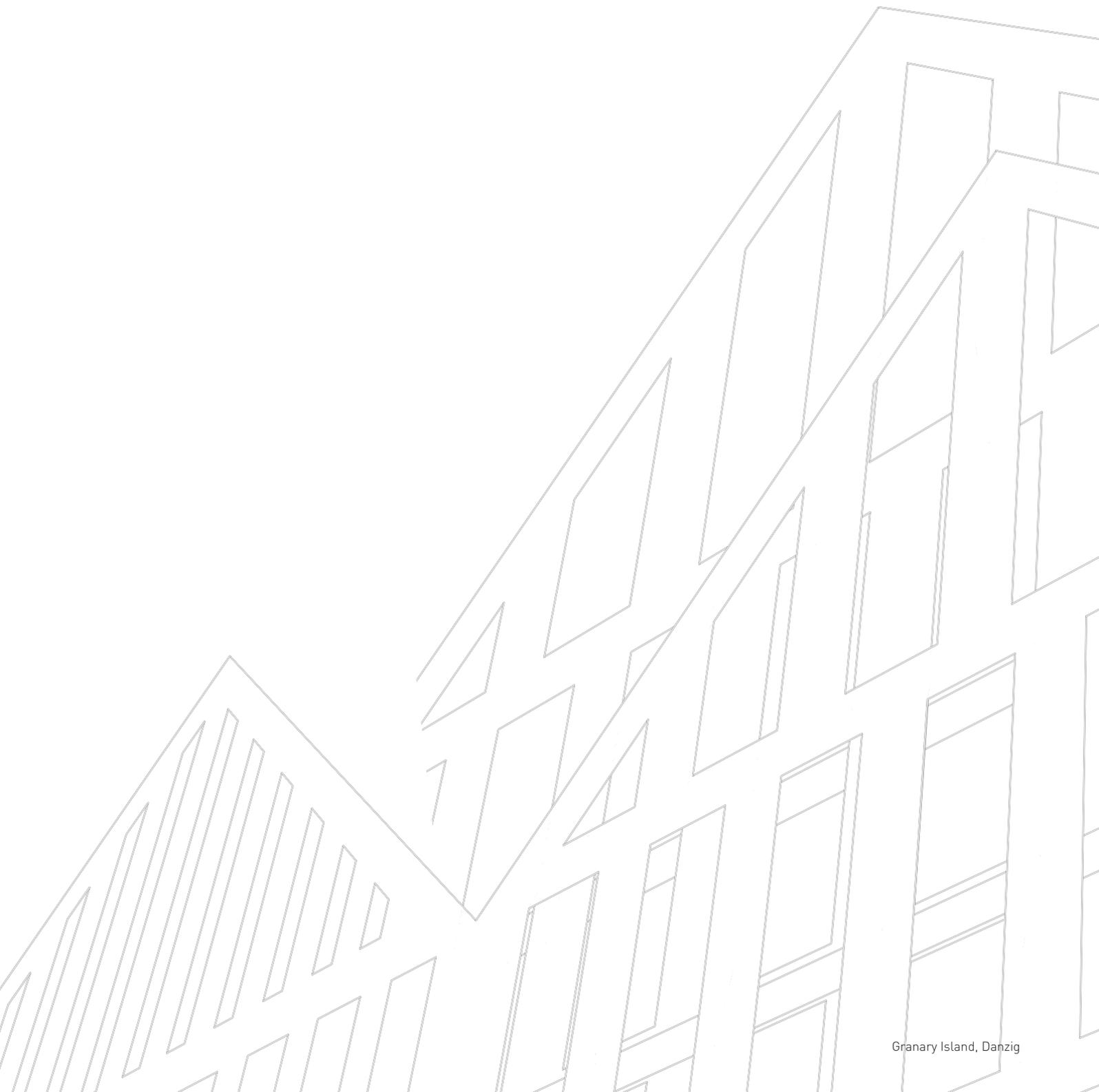
8. Bedeutende Vereinbarungen

Die Gesellschaft hat im Jahr 2011 eine Anleihe (Teilschuldverschreibung) (Zeitraum 2011–2016) begeben, die am 9. Novem-

ber 2016 in voller Höhe rückgeführt wurde. Im Juli 2014 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibung) im Gesamtnennbetrag von € 160.000.000,00 (Zeitraum 2014–2019) begeben, welche im Dezember 2014 um € 15.000.000,00 auf € 175.000.000,00 und im Februar 2015 um weitere € 25.000.000,00 auf € 200.000.000,00 aufgestockt wurde. Im Dezember 2015 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibung) im Gesamtnennbetrag von € 75.000.000,00 (Zeitraum 2015–2020) begeben. Im November 2016 wurde eine Inhaberschuldverschreibung (2016–2021) im Gesamtnennbetrag von € 18.500.000,00 begeben. Diese Anleihen enthalten folgende Bestimmung: Erfolgt ein Kontrollwechsel im Sinn einer Übernahme und führt dieser Kontrollwechsel zu einer Verschlechterung der Bonität der Emittentin und kann die Emittentin keinen Bonitätsnachweis innerhalb von 60 Tagen ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Kontrollwechselereignisses erbringen, ist jeder Anleihegläubiger berechtigt, seine Teilschuldverschreibung fällig zu stellen und die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen. Weiters hat die Gesellschaft im November 2016 Schuldscheindarlehensverträge im Gesamtnennbetrag von € 32.000.000,00 abgeschlossen. Diese Schuldscheindarlehensverträge sehen ein Kündigungsrecht für den Fall vor, dass ein Kontrollwechselereignis eintritt und dieses Kontrollwechselereignis zu (i) einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Gesellschaft führt, ihre Verpflichtungen aus dem jeweiligen Darlehensvertrag zu erfüllen, oder (ii) einem Verstoß des jeweiligen Darlehensgebers gegen gesetzlich zwingende Vorschriften, führt. (Kontrollwechsel bedeutet in diesem Zusammenhang die Erlangung einer unmittelbaren kontrollierenden Beteiligung an der Gesellschaft im Sinn des Übernahmegesetzes mit der Rechtsfolge eines Pflichtangebots durch eine natürliche oder juristische Person, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des jeweiligen Darlehensvertrages keine Beteiligung an der Gesellschaft hielt.)

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

9. Entschädigungsvereinbarungen im Sinn des § 243a Z 9 UGB bestehen nicht.



Jahresabschluss

Bilanz

zum 31. Dezember 2016

	2016 in €	2015 in T€
AKTIVA		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	663.008,00	709
	663.008,00	709
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten davon Grundwert € 614.793,08 (2015: T€ 1.394)	1.327.945,08	20.506
2. Technische Anlagen und Maschinen	231.328,00	314
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung		
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0,00	85
	1.559.273,08	20.905
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	183.956.139,46	166.216
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	354.153.416,25	310.360
3. Beteiligungen	8.016.991,81	21.406
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	91.470.814,70	60.068
5. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	4.318.034,39	4.523
6. Sonstige Ausleihungen	8.410.416,93	2.892
	650.325.813,54	565.465
	652.548.094,62	587.079
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Zur Verwertung bestimmte Liegenschaften	3.418.632,15	9.148
2. Projektierte Bauten	11.288,00	724
abzüglich erhaltene Anzahlungen	-1.890.131,92	0
	1.539.788,23	9.872
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00 (2015: T€ 0)	151.583,61	665
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00 (2015: T€ 0)	35.978.282,65	28.927
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00 (2015: T€ 0)	7.805.734,62	2.910
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00 (2015: T€ 0)	386.139,55	1.764
	44.321.740,43	34.266
III. Wertpapiere und Anteile	0,00	0
IV. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	5.211.724,71	40.359
	51.073.253,37	84.497
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
1. Disagio	0,00	41
2. Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	1.789.035,00	6.505
	1.789.035,00	6.546
D. Aktive latente Steuer	3.971.686,98	0
	709.382.069,97	678.122

	2016 in €	2015 in T€
PASSIVA		
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital	22.416.540,00	22.416
II. Hybridkapital	25.329.658,16	25.330
III. Kapitalrücklagen		
1. gebundene	98.953.927,51	98.954
2. ungebundene	98.953.927,51	98.954
III. Gewinnrücklagen		
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	25.870.898,68	18.171
	25.870.898,68	18.171
IV. Bilanzgewinn	11.997.061,51	11.976
davon Gewinnvortrag € 20.758,08 (2015: T€ 8)	184.568.085,86	176.847
B. Mezzaninkapital	50.000.000,00	50.000
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	1.225.561,00	1.927
2. Rückstellungen für Pensionen	4.458.754,00	3.959
3. Steuerrückstellungen	3.454.703,00	2.901
4. Sonstige Rückstellungen	3.719.318,87	2.691
	12.858.336,87	11.478
D. Verbindlichkeiten		
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 135.779.577,54 (2015: T€ 161.207)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 326.066.453,70 (2015: T€ 276.949)		
1. Anleihen, davon konvertibel	325.500.000,00	326.863
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 0,00 (2015: T€ 51.863)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 325.500.000,00 (2015: T€ 275.000)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.009.480,12	20.768
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 21.009.480,12 (2015: T€ 20.768)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00 (2015: T€ 0)		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.637.346,06	1.810
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 1.637.346,06 (2015: T€ 1.810)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00 (2015: T€ 0)		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	91.568.184,56	52.120
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 91.568.184,56 (2015: T€ 52.120)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00 (2015: T€ 0)		
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.066.740,86	20.759
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 7.066.740,86 (2015: T€ 20.759)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00 (2015: T€ 0)		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	15.064.279,64	15.836
davon aus Steuern € 898.621,76 (2015: T€ 3.131)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 154.978,23 (2015: T€ 126)		
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 14.497.825,94 (2015: T€ 13.887)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 566.453,70 (2015: T€ 1.949)		
	461.846.031,24	438.156
E. Rechnungsabgrenzungsposten	109.616,00	1.641
	709.382.069,97	678.122

Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2016

	2016 in €	2016 in €	2015 in T€
1. Umsatzerlöse		40.950.076,79	22.528
2. Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie an noch nicht abrechenbaren Leistungen		8.389,79	-3.344
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		-7.108,00	7
4. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme von Finanzanlagen	7.542,00		19
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00		1.500
c) Übrige	537.493,65		141
		545.035,65	1.660
5. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Materialaufwand	-18.987.953,32		-289
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-5.687.574,11		-7.505
		-24.675.527,43	-7.794
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter			
aa) Löhne	0,00		0
bb) Gehälter	-12.442.292,77		-7.881
		-12.442.292,77	-7.881
b) Soziale Aufwendungen			
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-519.923,09		-51
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.747.835,84		-1.261
cc) Aufwendungen für Altersversorgung	-386.035,22		-206
dd) Übrige Sozialaufwendungen	-92.733,22		-72
		-2.746.527,37	-1.590
		-15.188.820,14	-9.471
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-530.264,30		-975
b) auf Gegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die im Unternehmen üblichen Abschreibungen überschreiten			
		-530.264,30	-975
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter solche vom Einkommen und vom Ertrag fallen	0,00		-590
b) Übrige	-11.572.260,26		-14.166
		-11.572.260,26	-14.756
9. Zwischensumme aus Z1 bis 8		-10.470.477,90	-12.145

	2016 in €	2016 in €	2015 in T€
10. Erträge aus Beteiligungen		29.901.721,76	42.734
davon aus verbundenen Unternehmen € 29.793.721,76 (2015: T€ 27.718)			
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		27.541.783,48	22.801
davon aus verbundenen Unternehmen € 23.195.799,86 (2015: T€ 19.706)			
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.124.359,99	9.594
davon aus verbundenen Unternehmen € 1.929.435,13 (2015: T€ 8.461)			
13. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens		10.969.703,73	4.891
14. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens		-17.809.288,46	-24.924
davon			
a) Abschreibungen € 16.495.087,00 (2015: T€ 24.265)			
b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen € 12.643.420,46 (2015: T€ 16.245)			
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-26.073.807,22	-29.642
davon betreffend verbundene Unternehmen € -3.529.650,18 (2015: T€ -2.918)			
16. Zwischensumme aus Z10 bis 15		26.654.473,28	25.454
17. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z9 und Z16)		16.183.995,38	13.309
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		3.492.308,05	-1.341
19. Ergebnis nach Steuern		19.676.303,43	11.968
20. Sonstige Steuern, soweit nicht unter den Posten 1 bis 19 enthalten			
21. Jahresüberschuss		19.676.303,43	11.968
22. Reinvermögensminderung durch Verschmelzung		0,00	-29.891
23. Auflösung von Gewinnrücklagen		0,00	29.891
24. Zuweisung zu Gewinnrücklagen		-7.700.000,00	0
25. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		20.758,08	8
26. BILANZGEWINN		11.997.061,51	11.976

Anlagenpiegel

zum 31. Dezember 2016

in €	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand 31.12.2016
	Stand 1.1.2016	Zugänge	(davon) Zinsen	Umbuchungen	Abgänge	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Mietrechte	1.437.904,40		0,00	0,00	0,00	1.437.904,40
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	27.804.586,89				-24.523.489,94	3.281.096,95
2. Technische Anlagen und Maschinen	3.933,00					3.933,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.016.529,82	20.295,30			-108.423,17	928.401,95
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	84.467,10				-84.467,10	0,00
	28.909.516,81	20.295,30	0,00	0,00	-24.716.380,21	4.213.431,90
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	192.789.997,96	24.639.401,58		-2.596.604,65	-517.933,21	214.314.861,68
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	351.079.916,58	114.241.789,34		-1.794.641,65	-64.252.524,21	399.274.540,06
3. Beteiligungen	50.710.642,49	4.563.270,73		2.596.604,65	-24.548.698,09	33.321.819,78
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	63.678.426,45	51.963.954,60		1.794.641,65	-18.266.208,00	99.170.814,70
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	4.566.213,35	97.194,43			-345.373,39	4.318.034,39
6. Sonstige Ausleihungen	5.800.673,00	5.382.563,30			-64.103,23	11.119.133,07
	668.625.869,83	200.888.173,98	0,00	0,00	-107.994.840,13	761.519.203,68
	698.973.291,04	200.908.469,28	0,00	0,00	-132.711.220,34	767.170.539,98

Stand 1.1.2016	Zugänge/ Abschreibungen	Kumulierte Abschreibungen			Stand 31.12.2016	Buchwerte	
		Zuschreibung	Umbuchungen	Abgänge		Buchwert 31.12.2016	Buchwert 31.12.2015
-729.352,40	-45.544,00	0,00	0,00	0,00	-774.896,40	663.008,00	708.552,00
-7.298.370,87	-411.021,00			5.756.240,00	-1.953.151,87	1.327.945,08	20.506.216,02
-3.933,00					-3.933,00	0,00	0,00
-702.551,82	-73.699,30			79.177,17	-697.073,95	231.328,00	313.978,00
0,00					0,00	0,00	84.467,10
-8.004.855,69	-484.720,30	0,00	0,00	5.835.417,17	-2.654.158,82	1.559.273,08	20.904.661,12
-26.573.955,22	-4.556.087,00	648.000,00		123.320,00	-30.358.722,22	183.956.139,46	166.216.042,74
-40.720.123,81	-7.806.000,00	3.405.000,00		0,00	-45.121.123,81	354.153.416,25	310.359.792,77
-29.304.813,33	0,00	0,00		3.999.985,36	-25.304.827,97	8.016.991,81	21.405.829,16
-3.610.000,00	-4.133.000,00	43.000,00		0,00	-7.700.000,00	91.470.814,70	60.068.426,45
-43.463,13	0,00	0,00		43.463,13	0,00	4.318.034,39	4.522.750,22
-2.908.065,37	0,00	199.349,23		0,00	-2.708.716,14	8.410.416,93	2.892.607,63
-103.160.420,86	-16.495.087,00	4.295.349,23	0,00	4.166.768,49	-111.193.390,14	650.325.813,54	565.465.448,97
-111.894.628,95	-17.025.351,30	4.295.349,23	0,00	10.002.185,66	-114.622.445,36	652.548.094,62	587.078.662,09

Anhang zum Jahresabschluss 2016

I. Allgemeines

Die UBM Development AG (UBM) ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht und hat den Sitz in Wien mit der Geschäftsanschrift 1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1. Sie ist registriert beim Handelsgericht Wien unter FN 100059 x. Der Konzernabschluss der UBM liegt in 1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1, auf.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und grundsätzlich unter Beachtung der Generalnorm aufgestellt, um ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln (Generalklausel § 236 UGB).

Es wurden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unter dem Aspekt der Unternehmensfortführung angewandt.

Die auf den vorhergehenden Jahresabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wurden, aufgrund der Erstanwendung des Rechnungslegungsänderungsgesetz 2014 gemäß § 906 Abs. 36 UGB, bei einzelnen Bilanz- und Gewinn- und Verlustrechnungsposten nicht beibehalten. Erläutert werden diese Änderungen unter Punkt VII. des Anhangs.

Die Vorjahresbeträge in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurden gemäß § 906 Abs. 36 UGB für Zwecke der Vergleichbarkeit so berechnet, als wären die Bestimmungen nach der neuen Rechtslage schon im Vorjahr angewandt worden.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Die Rechnungslegungsvorschriften in der geltenden Fassung wurden angewandt.

Der Abschluss wurde zum Stichtag 31. Dezember aufgestellt und betrifft das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember. Zahlenmäßige Angaben erfolgen zumeist in 1000 (T€). Durch die Angaben in T€ können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

1. Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßige lineare Abschreibung, bilanziert. Dabei wurden entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer Abschreibungssätze in Höhe von 1,28 % bis 25 % zur Anwendung gebracht.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten unter Abzug von Anschaffungskostenminderungen bzw. zu Herstellungskosten und der bisher aufgelaufenen und im Berichtsjahr 2016 planmäßig fortgeführten linearen Abschreibungen bewertet, wobei entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer folgende Abschreibungssätze (Neuanschaffungen) angewandt wurden:

in %	2016
Immaterielles Vermögen	25,0
Miet- und Nutzungsrechte	1,3–3,1
Wohngebäude	1,5
Adaptierungen zu Wohngebäuden	10,0
Andere Baulichkeiten	4,0
Bauten auf fremdem Grund	4,0
Technische Anlagen und Maschinen	20,0–25,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1–50,0

Kommt es im Geschäftsjahr bei Gegenständen des Anlagevermögens zu einer voraussichtlichen dauernden Wertminderung, werden diese Gegenstände außerplanmäßig auf den niedrigeren, am Abschlussstichtag beizulegenden Wert abgeschrieben. Geringwertige Wirtschaftsgüter (§204 UGB) wurden voll abgeschrieben und im Anlagespiegel als Zugänge und Abgänge ausgewiesen.

Die Finanzanlagen wurden zu Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet, auch wenn diese Wertminderung nicht von Dauer ist.

Sind die Gründe für die in den vorangegangenen Geschäftsjahren vorgenommen, außerplanmäßigen Abschreibungen weggefallen, dann erfolgt eine Werterhöhung bis höchstens auf die fortgeschriebenen Anschaffungskosten.

2. Umlaufvermögen

Vorräte

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

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

3. Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen betreffen ihrer Eigenart nach genau umschriebene Aufwendungen, die dem Geschäftsjahr oder einem früheren Geschäftsjahr zuzuordnen sind; sie werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehende Verbindlichkeiten. Andere Rückstellungen, als die gesetzlich vorgeschriebenen, werden nicht gebildet.

Die Abfertigungsrückstellungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß IAS 19 auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,65 % (2015: 2,25 %) und erwarteter zukünftiger Gehaltssteigerungen von 2,50 % (2015: 2,50 %) sowie eines frühestmöglichen Pensionseintrittsalters nach ASVG (Pensionsreform 2004) ermittelt. Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste werden zur Gänze in dem Jahr, in dem sie anfallen, angesetzt. Als Sterbetafel werden die Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung AVÖ 2008-P (Angestellte) herangezogen. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Abfertigungen und für Jubiläumsgelder wurden Fluktuationsabschläge auf Basis von statistischen Daten in einer Bandbreite von 0,0 % bis 10,5 % (Vorjahr: 1,1 % bis 14,2 %) berücksichtigt. Der Dienstzeitaufwand wird über die gesamte Dienstzeit verteilt.

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

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

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten in Fremdwährung wurden mit dem Devisenbriefkurs am Bilanzstichtag angesetzt, soweit dieser über den Anschaffungskurs liegt.

4. Umsatzerlöse

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

II. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Hinsichtlich der Entwicklung der einzelnen Positionen des Anlagevermögens und der Aufgliederung der Jahresabschreibung verweisen wir auf den beiliegenden Anlagenspiegel (Anlage III/1). Im beiliegenden Anlagenspiegel sind die im Geschäftsjahr aktivierten Fremdkapitalzinsen gemäß § 203 Abs. 4 UGB angeführt. Im Geschäftsjahr wurden keine Fremdkapitalzinsen (2015: € 0) aktiviert.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** in Höhe von T€ 663 (2015: T€ 709) betreffen Mietrechte in Innsbruck und Wolkersdorf und die IBM Lizenz. 2015 und 2016 erfolgten keine Zugänge und außerplanmäßigen Abschreibungen.

Der Grundwert der **bebauten Grundstücke** beträgt € 232.330,38 (2015: T€ 1.011), der unbebauten Grundstücke € 382.462,70 (2015: T€ 382). Bei den bebauten Grundstücken wurde die Liegenschaft Salzburg-Lehen in das Umlaufvermögen umgegliedert und verkauft. 2016 erfolgte keine Teilwertabschreibung (2015: T€ 101). Bei den unbebauten Grundstücken erfolgte 2016 und 2015 kein Verkauf.

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

in T€	2016	2015
für das folgende Jahr	1.141,2	1.943,9
für die folgenden fünf Jahre	5.531,3	9.805,6

Eine Zusammenstellung der Daten von Beteiligungsunternehmen ist aus dem beiliegenden Beteiligungsspiegel (Anlage III/2) zu ersehen.

Die Zugänge zu den **Anteilen an verbundenen Unternehmen** betragen T€ 24.639 (2015: T€ 12.527) aus der Neugründung der UBM Hotels der Nachzahlung bei BERMUC und Kapitalerhöhungen bzw. Gesellschafterzuschüssen bei der UBM 1, der Strauss & Partner Dev. GmbH, Dictysate Ltd. und Andoviev Ltd. 2016 gab es Abgänge in Höhe von T€ 518 (2015: T€ 0)

Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 4.556 (2015: T€ 3.402) auf den niedrigeren beizulegenden Wert sowie Zuschreibungen in Höhe von T€ 648 (2015: T€ 0).

Die Zugänge bei den **Beteiligungen** betragen T€ 4.563 und betreffen die Lanzarota Investm. Sienna Hotel und die FW UBM. (2015: T€ 14.500). Die Abgänge in Höhe von T€ 24.549 (2015: T€ 0) betreffen die IPOPEMA 66 Fundusz und die Gallieni Dev. Sarl bzw. Kapitalherabsetzungen bei Polecki Business Park spzoo und UBX Plzen s.r.o. Es erfolgten 2016 kein außerplanmäßige Abschreibungen (2015: T€ 8.679) auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Ausleihungen in T€	2016	2015
Verbundene Unternehmen	354.153	310.360
Beteiligungsunternehmen	91.471	60.068
Sonstige Unternehmen	8.410	2.893

Sie haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die Ausleihungen resultieren im Wesentlichen aus Projektfinanzierungen.

Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 11.939 (2015: T€ 12.183) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert sowie Zuschreibungen in Höhe von T€ 3.647 (2015: T€ 4.885).

Wertpapiere des Anlagevermögens in T€	2016	2015
Sonstige Wertpapiere	2.907	3.180
Pensionsrückdeckungsversicherung	1.411	1.343

Die Zugänge in Höhe von T€ 97 betreffen die Pensionsrückdeckungsversicherung.

2. Umlaufvermögen

Vorräte

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände:

Pauschalwertberichtigungen zu Forderungen wurden im Geschäftsjahr keine vorgenommen.

Bei Forderungen gegenüber einem verbundenen Unternehmen besteht eine Einzelwertberichtigung zu zweifelhaften Forderungen in Höhe von T€ 387 (2015: T€ 460). In den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 35.978 (2015: T€ 28.927) sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 4.552 (2015: T€ 5.573) enthalten.

Unter dem Posten Sonstige Forderungen sind Erträge in Höhe von T€ 198 (2015: T€ 402) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Flüssige Mittel in T€	2016	2015
Kassenbestand	4	7
Guthaben bei Kreditinstituten	5.208	40.352
Gesamt	5.212	40.359

3. Eigenkapital

Das Grundkapital von € 22.416.540 (2015: € 22.416.540) ist in 7.472.180 (2016: € 7.472.180) Stück nennbetragslose Stückaktien zerlegt. Der auf die einzelne auf den Inhaber lautende Stückaktie entfallende Betrag des Grundkapitals beträgt € 3 (2015: € 3).

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

Genehmigtes Kapital

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

durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.

Darüber hinaus ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft bis zu dem gesetzlich zulässigen Ausmaß von 10 % des Grundkapitals unter Einschluss der bereits erworbenen Aktien für die Dauer von 30 Monaten vom Tag der Beschlussfassung (20. Mai 2015) zu erwerben.

Kapital- und Gewinnrücklagen

Die gebundene Kapitalrücklage resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhungen.

Der Posten „andere (freie) Rücklagen“ hat sich von € 18,171 Mio. um € 7,70 Mio. auf € 25,871 Mio. erhöht. Die Erhöhung resultiert aus der Dotierung der freien Gewinnrücklage in Höhe von € 7,70 Mio. (2015: € -29,891 Mio.).

Die im Vorjahr ausgewiesenen Bewertungsreserven/sonstige unbesteuerter Rücklagen entfallen aufgrund des Rechnungslegungsänderungsgesetz 2014 im Geschäftsjahr. Die unbesteuerter Rücklage ist der Gewinnrücklage und in Höhe der passiven latenten Steuerlatenz den Rückstellungen zugeführt worden.

Eigenkapitalspiegel in T€	Grundkapital	Hybridkapital	Kapitalrücklagen	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	Gesamt
Stand 31.12.2015	22.416.540	25.329.658	98.953.928	18.170.899	11.976.246	176.847.270
Ausschüttung	0	0	0	0	-11.955.488	-11.955.488
Jahresüberschuss	0	0	0	0	11.976.303	11.976.303
Zuweisung	0	0	0	7.700.000	0	7.700.000
Stand 31.12.2016	22.416.540	25.329.658	98.953.928	25.870.899	11.997.062	184.568.086

Mezzaninkapital und Hybridkapital

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

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

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

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

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

4. Rückstellungen

in T€	2016	2015
Abfertigungen	1.226	1.927
Pensionen	4.459	3.959
Steuern	3.455	2.901
Sonstige		
Bauten	701	365
Personal	2.785	1.814
Diverse	233	512
Gesamt	12.858	11.478

Zur Bedeckung der Pensionsrückstellungen besteht eine Pensionsrückdeckungsversicherung mit einem Deckungskapital zum 31. Dezember 2016 in der Höhe von € 1.411.114,39 (2015: € 1.343.127,04). Die Rechte und Ansprüche aus diesen Verträgen sind zur Gänze zugunsten der Pensionsberechtigten verpfändet.

Die Rückstellungen für Bauten betreffen im Wesentlichen ausstehende Eingangsrechnungen. Die anderen Rückstellungen beinhalten die Jahresabschlussprüfung und Aufsichtsratsantiemen.

5. Verbindlichkeiten

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

Die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren gliedern sich zum 31. Dezember 2016 wie folgt

in T€	2016	2015
Sonstige Verbindlichkeiten		
Diverse	452	498

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit einem Betrag von € 0,0 Mio. (2015: € 20,755 Mio.) mittels Hypotheken dinglich besichert.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten werden T€ 11.090 (2015: T€ 10.374) erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam.

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 91.568 (2015: T€ 52.120) sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 1.207 (2015: T€ 1.854) enthalten.

6. Haftungsverhältnisse

in T€	2016	2015
Kreditbürgschaften	338.164	174.018

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

III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** gliedern sich wie folgt:

in T€	2016	2015
Aufgliederung nach Tätigkeitsbereichen:		
Mieten aus Hausbewirtschaftung	3.496	4.793
Verkaufserlöse	37.454	17.735
Gesamt	40.950	22.528
Inland	33.455	16.411
Ausland	7.495	6.117
Gesamt	40.950	22.528

Personalaufwendungen

Im Posten 6b. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiter-Vorsorgekassen in Höhe von € 386.035,22 (2015: T€ 206) entfallen € 263.716,79 (2015: T€ 133) auf den Abfertigungsaufwand, der sich wie folgt verteilt:

2016	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	-80.506,24*	495.624,55
Leitende Angestellte	129.181,90	121.492,97
Andere Arbeitnehmer	337.359,56	-
Gesamt	386.035,22	617.117,52

2015	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	27.168,00	153.458,43
Leitende Angestellte	77.976,00	35.328,44
Andere Arbeitnehmer	27.393,00	-
Gesamt	132.537,00	188.786,87

Finanzerfolg

in T€	2016	2015
Erträge aus Beteiligungen		
a) aus verbundenen Unternehmen	29.793	27.718
b) aus Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	108	15.016
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	27.542	22.801
davon aus verbundenen Unternehmen	23.196	19.706
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.124	9.594
davon aus verbundenen Unternehmen	1.929	8.461
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	10.970	4.891
Aufwendungen aus Finanzanlagen	17.809	24.925
davon aus verbundenen Unternehmen	12.643	16.245
davon Abschreibungen	16.495	24.265
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	26.074	29.642
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	3.530	2.918

* Für ein ehemaliges Vorstandsmitglied wurde eine Abfertigung in Höhe von T€ 671 ausbezahlt, die in einer Rückstellung in Höhe von T€ 752 Deckung fand, woraus eine Auflösung in Höhe von 80.506,24 resultierte.

In den Erträgen aus Beteiligungen sind eine phasenkongruente Gewinnausschüttungen in Höhe von € 27,958 Mio. (2015: € 42,088 Mio.) enthalten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Gesellschaft ist Gruppenträger einer Unternehmensgruppe mit insgesamt 28 Gruppenmitgliedern, die mit der Gesellschaft gemäß § 9 Abs 4 KStG unmittelbar oder mittelbar direkt verbunden sind. Gemäß der jeweiligen Gruppen- und Steuerausgleichsverträge ist das jeweilige Gruppenmitglied verpflichtet, eine Steuerumlage in Höhe der entsprechend den Vorschriften des EStG bzw. KStG auf das Ergebnis eines Wirtschaftsjahres entfallenden Körperschaftssteuer zu entrichten. Ein allfälliger nach den Vorschriften des EStG und des KStG ermittelter Verlust wird evident gehalten und mit den in nachfolgenden Wirtschaftsjahren erzielten steuerlichen Gewinnen verrechnet. Insoweit evident gehaltene Verluste verrechnet werden, entfällt die Verpflichtung zur Zahlung einer Steuerumlage. Die Gruppenträgerin darf dem Gruppenmitglied Akontierungen der Steuerumlage nach Maßgabe der Fälligkeiten der Körperschaftssteuervorauszahlungen vorschreiben.

Die Erfassung der latenten Steuern gemäß den gesetzlichen Änderungen des Rechnungslegungsänderungsgesetzes 2014 erfolgt ab 1. Jänner 2016. Der zum 31. Dezember 2015 bestehende Saldo aus aktiven bzw. passiven latenten Steuern wurde in Höhe von € 3.352.919,48 zur Gänze steuerwirksam aktiviert. Vom Verteilungswahlrecht wurde kein Gebrauch gemacht.

Für folgende Posten wurden aufgrund von Unterschieden (temporary Differences) zwischen dem steuerlichen und unternehmensrechtlichen Wertansatz aktiven latente Steuern angesetzt:

Ausgehend von der Basis in T€	2016	2015
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,00	
Sachanlagen	433.604,00	956.960,00
Finanzanlagen	12.640.000,00	9.665.190,00
Rückstellungen, Personal	2.925.216,00	2.901.600,00
Rückstellungen, Sonstige	0,00	0,00
Steuerliche Verlustvorträge	0,00	0,00
	15.998.820,00	13.523.750,00
daraus resultierende aktive latente Steuern	3.999.705,00	3.380.937,50
abzgl. Saldierung mit passiven latenten Steuern (BWR)	-28.018,02	-28.018,02
Stand 31.12.2016	3.971.686,98	3.352.919,48

Die Bewegung der latenten Steuersalden im Laufe des Geschäftsjahres beträgt € 3.971.686,98 (2015: € 0).

Es wurde der Steuersatz in Höhe von 25 % angewandt.

Kosten der Wirtschaftsprüfung

Die Prüfungsleistungen des Abschlussprüfers wurden von der UBM mit einem Betrag von T€ 65,0 (2015: T€ 65,0) vergütet. Weiters hat der Abschlussprüfer für sonstige Leistungen T€ 257,9 (2015: T€ 335,9) erhalten.

IV. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

V. Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten

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

Die Gesellschaft hat keine derivativen Finanzinstrumente im Bestand.

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

Nominale	€ 75.000.000,00
Aufstockung	€ 25.000.000,00
Gesamt	€ 100.000.000,00
Umtausch Anleihe 2014	€ -48.137.000,00
Tilgung 2016	€ -51.863.000,00
Nominale Stand 31.12.2016	€ 0,00
Laufzeit	2011–2016
Verzinsung	6,000 %
Kupontermin	9. November des jeweiligen Jahres; erstmals 9. November 2012
Tilgung	100 % endfällig

2014 wurde eine Anleihe im Gesamtnominale von € 175.000.000,00 (inkl. Anleihetausch) zu nachstehenden Konditionen begeben. Im März 2015 wurde diese Anleihe um Nominale € 25.000.000,00 aufgestockt.

Laufzeit	2014–2019
Verzinsung	4,875 %
Kupontermin	9. Juli des jeweiligen Jahres; erstmals 9. Juli 2015
Tilgung	100 % endfällig
Nominale aus Barzeichnung	€ 88.868.000,00
Umtausch Anleihe 2010–2015	€ 22.995.000,00
Umtausch Anleihe 2011–2016	€ 48.137.000,00
Nominale Stand 9.7.2014	€ 160.000.000,00
Erhöhung Anleihe im Dezember 2014	€ 15.000.000,00
Erhöhung Anleihe im März 2015	€ 25.000.000,00
Gesamt Nominale Stand 31.12.2016	€ 200.000.000,00

2015 wurde eine Anleihe im Nominale von € 75.000.000,00 zu folgenden Konditionen begeben:

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

Im Geschäftsjahr 2016 wurde eine neue Anleihe im Nominale von € 18.500.000,00 sowie ein Schuldscheindarlehen im Nominale von € 32.000.000,00 zu nachstehenden Konditionen platziert.

Anleihe 2016–2021 Nominale	€ 18.500.000,00
Schuldscheindarlehen 2016–2021	€ 32.000.000,00
Gesamt Nominale Stand 31.12.2016	€ 50.500.000,00

Laufzeit	2016–2021
Verzinsung	3,8760 %
Kupontermin	jährlich jeweils am 21. November
Tilgung	100 % endfällig

VI. Sonstiges

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

VII. Anwendung Rechnungslegungsänderungsgesetz 2014

Die Vorjahresbeträge in der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung berechnen sich nach der neuen Rechtslage wie folgt:

Gliederung Bilanz Vorjahresbetrag in €	vor RÄG 2014	Umgliederung	nach RÄG 2014
Andere Rücklagen (freie Rücklagen)	18.086.844,60	84.054,08	18.170.898,68
BEWERTUNGSRESERVE	112.072,10	-112.072,10	-
Steuerrückstellungen (Latente Steuer)	2.872.669,00	28.018,02	2.900.687,02
Gesamt	21.071.585,70	-	21.071.585,70

Gliederung GuV Vorjahresbetrag in €	vor RÄG 2014	Umgliederung	nach RÄG 2014
Umsatzerlöse	21.407.662,57	1.119.947,80	22.527.610,37
Sonstige betriebliche Erträge	2.779.972,69	-1.119.947,80	1.660.024,89
Gesamt	24.187.635,26	-	24.187.635,26

VIII. Dividende

Zur Ausschüttung an die Aktionäre der UBM steht deren Bilanzgewinn in Höhe von T€ 11.997 (Vorjahr: T€ 11.976) zur Verfügung. Zusätzlich können die freien Gewinnrücklagen der UBM, die zum 31. Dezember 2016 mit T€ 25.871 (Vorjahr: T€ 18.087) ausgewiesen werden, in folgenden Perioden aufgelöst und an die Aktionäre der UBM ausgeschüttet werden.

Im Berichtsjahr wurden aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2015 an die Aktionäre der UBM Dividenden in Höhe von T€ 11.955.488 bezahlt, je Aktie somit € 1,60. Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2016 eine Dividende von € 1,60 je Stück Stammaktie auszuschütten, d. s. insgesamt € 11.955.488.

IX. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und sonstige Angaben

Es bestanden keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

Der Vorstand der UBM hat den Einzelabschluss am 29. März 2017 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Einzelabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Einzelabschluss billigt.

X. Angaben über Arbeitnehmer und Organe

Durchschnittlicher Beschäftigtenstand	2016	2015
Angestellte	88	76

Die Bezüge des Vorstands betragen im Jahr 2016 € 4.440.421,52 (2015: € 2.622.142,06).

Hinsichtlich des Abfertigungs- und Pensionsaufwands wird auf Punkt III Personalaufwendungen hingewiesen.

Mitglieder des Vorstands:

Mag. Thomas Winkler, LL.M., Vorsitzender (ab 1.6.2016)
DI Martin Löcker
DI Claus Stadler
Mag. Michael Wurzinger, MRICS
Mag. Karl Bier, Vorsitzender (bis 31.5.2016)
Heribert Smolé (bis 31.5.2016)

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, Vorsitzender
DI Iris Ortner Vorsitzender-Stellvertreter
MMag. Christian B. Maier
DI Klaus Ortner
Dr. Ludwig Steinbauer
Mag. Paul Unterluggauer
Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas
Dr. Susanne Weiss
Ing. Günter Schnötzing (ab 30.6.2016)
Martin Kudlicska (ab 30.6.2016)
Hannes Muster (ab 30.6.2016)
Johann Kaller (ab 30.6.2016)

Die ausbezahlten Vergütungen an die Mitglieder des Aufsichtsrats einschließlich der Sitzungsgelder betragen im Berichtsjahr € 177.880,14 (2015: € 192.364,93).

Wien, am 29. März 2017
Der Vorstand



Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.
Vorsitzender



DI Martin Löcker



DI Claus Stadler



Mag. Michael Wurzinger

Beteiligungsspiegel

Gesetzlicher Name	Land	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2016)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2016)	Kons. Art	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2015)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2015)	Kons. Art	Hauswährung	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	Bilanzstichtag
VERBUNDENE UNTERNEHMEN												
"Athos" Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	90,00	100,00	V	90,00	99,00	V		-379.905,24	-157.844,22	31.12.16
"UBM 1" Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V		-2.621.777,67	1.863.147,00	31.12.16
Aighof Projektentwicklungs GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		1.468.876,01	463.943,07	31.12.16
Ariadne Bauplanungs- und Baugesellschaft m.b.H.	AT	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V		-18.361,84	-1.853,80	31.12.16
Bahnhofcenter Entwicklungs-, Errichtungs- und Betriebs GmbH	AT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	99,00	V		463.025,80	-61.879,26	31.12.16
BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH	AT	Wien	50,00	100,00	V	50,00	100,00	V		129.958,78	38.926,22	31.12.16
CM Wohnungsentwicklungs GmbH	AT	Wien	94,00	100,00	V	94,00	100,00	V		19.865,18	-2.922,78	31.12.16
Dorfschmiede St. Johann Immobilien GmbH	AT	Wien	90,00	100,00	V	90,00	99,00	V		350.046,21	-34.696,25	31.12.16
Emiko Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U				
Emiko Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG	AT	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		18.331,07	10.932,32	31.12.16
EPS Dike West-IBC GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		752.092,86	375.821,09	31.12.16
EPS Haagerfeldstrae - Business. Hof Leonding 2 Errichtungs- und Verwertungs GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		-341.455,40	-223.887,18	31.12.16
EPS Höhenstraße Immobilien GmbH	AT	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		-78.424,53	-87.701,08	31.12.16
EPS Immobilienmanagement "Kreuzstraße" GmbH & CO KG	AT	Innsbruck	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		-157.811,89	-292.268,52	31.12.16
EPS Immobilienmanagement GmbH	AT	Kematen in Tirol	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U				
EPS Immobilienmanagement "Schutzenwirt" GmbH & CO KG	AT	Innsbruck	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		253.670,73	-127.880,67	31.12.16
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		-102.208,73	-42.406,18	31.12.16
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs-GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		26.005,49	112,61	31.12.16
EPS Office Franzosengraben GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		28.978,33	-1.268,85	31.12.16
EPS Office Franzosengraben GmbH & Co KG	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		923.110,18	1.283.631,57	31.12.16
EPS RINNBÖCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		-90.813,38	-39.242,82	31.12.16

Jahresabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2016)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2016)	Kons. Art	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2015)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2015)	Kons. Art	Hauswährung	Eigenkapital/ nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	Bilanzstichtag
EPS RINNBÖCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschafts- verwertungs- und Beteiligungsverwaltungs-GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€	25.624,99	115,84	31.12.16
EPS Welser Straße 17 - Business. Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€	22.896,72	121,85	31.12.16
EPS Welser Straße 17 - Business. Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH & Co KG	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€	-492.758,09	-471.169,60	31.12.16
Gepal Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€	7.929,54	-1.994,13	31.12.16
Gevas Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€	73.823,78	-11.203,20	31.12.16
Giral Beteiligungsverwaltungs GmbHHin Liqu.	AT	Wien	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U	€			
Giral Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG	AT	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	U	€			
Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co "Delta" KG	AT	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	V	€			31.12.16
Golera Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€	-212.909,34	-104.574,22	31.12.16
GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€	51.254,37	121,93	31.12.16
GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€	-2.240.595,79	-308.251,22	31.12.16
Gospela Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€	145.104,43	102.658,97	31.12.16
Gospela Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	Wien	0,00	0,00	V	0,00	100,00	V	€	0,00	-505.185,44	31.12.16
IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	99,00	V	€	-5.560.373,44	-772.299,45	31.12.16
Impulszentrum Telekom Betriebs GmbH	AT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	30,00	76,00	V	30,00	76,00	V	€	1.630.509,42	218.518,98	31.12.16
Jandl Baugesellschaft m.b.H.	AT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	99,07	V	€	-272.803,44	-89.331,07	31.12.16
Logistikpark Ailecgasse GmbH	AT	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	€	1.210.304,77	60.058,38	31.12.16
MBU Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	90,00	100,00	V	90,00	99,00	V	€	26.454,24	91.374,04	31.12.16
MLSP Absberggasse Immobilien GmbH & Co KG	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	€	-285.649,03	-286.649,03	31.12.16
MLSP IBC WEST Immobilien GmbH & Co KG	AT	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	V	€			
MultiStorage GmbH	AT	Salzburg	0,00	75,00	U	0,00	75,00	U	€			

Gesetzlicher Name	Land	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2016)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2016)	Kons. Art	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2015)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2015)	Kons. Art	Hauswährung	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	Bilanzstichtag
MultiStorage GmbH & Co KG	AT	Salzburg	0,00	75,00	V	0,00	75,00	V		374.602,80	77.845,22	31.12.16
MySky Verwertungs GmbH & Co. OG	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		1.153.445,20	28.014,44	31.12.16
Porr - living Solutions GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		-635.647,54	-277.818,54	31.12.16
Porr Infrastruktur Investment AG	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		71.096,22	-5.903,78	31.12.16
Projekt Ost - IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG	AT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		227.272,52	-63.418,82	31.12.16
Projekt West - IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG	AT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	0,00	0,00		0,00	100,00	V				
QBC Beta SP Immomanagement GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		217.192,48	3.256,59	31.12.16
QBC Epsilon SP Immomanagement GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		277.512,69	-2.199,85	31.12.16
QBC Eta SP Immomanagement GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		40.736,63	3.397,31	31.12.16
QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		1.516.649,62	-20.098,65	31.12.16
QBC Immobilien GmbH & Co Epsilon KG	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		1.667.774,79	-198.384,96	31.12.16
QBC Immobilien GmbH & Co Eta KG	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		2.547.727,69	-5.036,57	31.12.16
Rainbergstrae - Immobilienprojektentwicklungs GmbH	AT	Wien	99,00	99,00	V	99,00	99,00	V		2.750.967,36	28.835,58	31.12.16
RBK Wohnbau Projektentwicklung GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		6.596.044,61	127.298,82	31.12.16
Ropa Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	50,00	100,00	V	50,00	99,00	V		30.153,55	-20.309,27	31.12.16
Sabimo Immobilien GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	99,00	V		-847.638,29	-177.737,47	31.12.16
Sabimo Liebenauer Hauptstraße GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	99,00	V		-1.524.501,84	-776.012,93	31.12.16
Sabimo Monte Laa Bauplatz 2 GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	99,00	V		-8.627.317,16	-6.987.467,84	31.12.16
SFZ Freizeitbetriebs-GmbH & Co KG	AT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		142.315,58	42.315,58	31.12.16
SFZ Immobilien GmbH	AT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U				
SFZ Immobilien GmbH & Co KG	AT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		-1.832.203,26	-2.195.567,43	31.12.16
Somax Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		25.006,03	-2.024,10	31.12.16
Sovelis Beteiligungsverwaltungs GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U				
SP Graumanngasse 8-10 Immobilien GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	99,00	V		31.320,75	-4.295,12	31.12.16
St. Peter-Straße 14-16 Liegenschaftsverwertung Ges.m.b.H.	AT	Wien	50,00	100,00	V	50,00	99,00	V		-291.962,30	-121.064,38	31.12.16

Jahresabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2016)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2016)	Kons. Art	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2015)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2015)	Kons. Art	Hauswährung	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	Bilanzstichtag
sternbrauerei-riedenburg revitalisierung gmbh	AT	Wien	99,00	99,00	V	99,00	99,00	V		1.087.105,73	-121.718,53	31.12.16
STRAUSS & PARTNER Development GmbH	AT	Wien	99,96	100,00	V	99,96	100,00	V		57.772.355,94	-9.979.626,54	31.12.16
UBM Beteiligungsmanagement GmbH	AT	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V		5.282,64	-1.518,90	31.12.16
UBM Development AG & Co. Muthgasse Liegenschaftsverwertung OG	AT	Wien	100,00	100,00	U	100,00	100,00	U				
UBM hotels Management GmbH	AT	Wien	100,00	100,00	V					7.126.673,31	-477.324,97	31.12.16
UBM Seevillen Errichtungs-GmbH	AT	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V		-46.675,13	-93.384,11	31.12.16
Vermögensverwaltung SFZ Immobilien GmbH & Co KG	AT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	0,00	0,00		0,00	100,00	V		0,00	-20.218,90	31.12.16
WLB Projekt Laaer Berg Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungs-GmbH	AT	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		364.115,33	-69.007,68	31.12.16
Wohnanlage EZ 208 KG Andritz GmbH	AT	Graz	49,00	100,00	V	100,00	100,00	V		10.941,54	13.362,03	31.12.16
Wohnpark Laaer Berg Verwertungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. Bauplatz 4 "blau" Projekt-OG	AT	Wien	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U				
UBM BULGARIA EOOD	BG	Sofia	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	BGN	1.521.042,33	-30.350,42	31.12.16
ANDOVLEN INVESTMENTS LIMITED	CY	Limassol	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	EUR	32.504.615,31	27.431.890,14	31.12.16
DICTYSATE INVESTMENTS LIMITED	CY	Limassol	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	EUR	18.363.079,08	2.649.558,03	31.12.16
AC Offices Klicperova s.r.o.	CZ	Prag	0,36	100,00	V	0,36	100,00	V	CZK	11.450.144,23	0,00	31.12.16
Immo Future 6 - Crossing Point Smichov s.r.o.	CZ	Prag	20,00	100,00	V	20,00	100,00	V	CZK	161.515.714,77	-174.882.756,26	31.12.16
Na Záhonech a.s.	CZ	Prag	30,12	100,00	V	30,12	100,00	V	CZK	54.939.922,37	-70.340.336,01	31.12.16
PORREAL Cesko, s.r.o.	CZ	Prag	0,00	0,00		100,00	100,00	V	CZK			31.12.16
Reality U Pruhonu s.r.o.	CZ	Prag	0,00	0,00		0,00	89,90	V	CZK			31.12.16
RE Moskevska spol.s.r.o.	CZ	Prag	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	CZK	-62.342.157,46	-17.280.015,18	31.12.16
TOSAN park a.s.	CZ	Prag	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	CZK	-15.754.648,06	-4.270.130,76	31.12.16
UBM - Bohemia 2 s.r.o.	CZ	Prag	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	CZK	-183.087.464,85	-44.613.119,44	31.12.16
UBM Bohemia Development s.r.o.	CZ	Prag	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	CZK	25.406.154,87	13.079.384,52	31.12.16
UBX 3 s.r.o.	CZ	Prag	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	CZK	-1.456.673,09	-542.755,72	31.12.16
ALBA BauProjektManagement GmbH	DE	Oberhaching	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		661.567,86	183.816,33	31.12.16
Arena Boulevard GmbH & Co. KG	DE	Berlin	0,00	94,00	V	0,00	94,00	V		1.000,00	7.142.518,91	31.12.16
Arena Boulevard Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U				
BERMUC Hotelerrichtungs GmbH	DE	München	94,00	94,00	V	94,00	94,00	V		6.386.585,25	5.670.200,47	31.12.16
Blitz 01-815 GmbH	DE	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V		-503.440,07	-49.751,61	31.12.16
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG	DE	München	0,00	99,00	V	0,00	99,00	V		-938.271,54	-1.038.271,54	31.12.16
Bürohaus Leuchtenbergring Verwaltungs GmbH	DE	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U				
City Objekte München GmbH	DE	München	0,00	90,00	V	0,00	90,00	V		5.768.912,13	6.556.821,21	31.12.16
City Tower Vienna Grundstücksentwicklungs- und Beteiligungs-GmbH in Liqu.	DE	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U				

Jahresabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2016)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2016)	Kons. Art	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2015)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2015)	Kons. Art	Hauswährung	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	Bilanzstichtag
Friendsfactory Projekte GmbH	DE	München	0,00	55,00	V	0,00	55,00	V		31.175,16	-1.126,76	31.12.16
GeMoBau Gesellschaft für modernes Bauen mbH	DE	Berlin	0,00	94,00	U	0,00	94,00	U				
HPG Hirschgarten GmbH	DE	München	0,00	100,00	V	100,00	100,00	V		357.225,39	334.715,36	31.12.16
HPG Klosterstraße GmbH	DE	München	0,00	100,00	V	100,00	100,00	V		19.560,62	-2.946,68	31.12.16
Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstrae KG	DE	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		67.224,33	5.010,33	31.12.16
Kühnehöfe Hamburg GmbH & Co. KG	DE	München	0,00	80,00	V	0,00	80,00	V		-21.028,09	-10.652,56	31.12.16
Kühnehöfe Hamburg Komplementär GmbH	DE	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U				
Leuchtenbergring Hotelbetriebsgesellschaft mbH	DE	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		878.870,87	571.496,64	31.12.16
Mainz Zollhafen Hotel GmbH & Co. KG	DE	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		-14.031,09	-14.707,32	31.12.16
Mainz Zollhafen Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U				
Mainzer Landstraße Hotelbetriebs GmbH	DE	München	0,00	100,00	V	100,00	100,00	V		1.429.208,96	509.904,22	31.12.16
MG Brehmstrasse BT C GmbH & Co. KG	DE	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		51.129,19	-532.706,22	31.12.16
MG Projekt-Sendling GmbH	DE	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		313.620,36	250.984,42	31.12.16
MG Sendling Hotelbetriebsgesellschaft mbH	DE	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		1.705.323,92	634.785,05	31.12.16
MG-Brehmstrasse BT C GmbH	DE	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V		-2.485.468,00	-542.025,60	31.12.16
MG-Brehmstrasse BT C Komplementär GmbH	DE	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V		118.512,22	-1.142,48	31.12.16
MG-Dornach Bestandsgebäude GmbH	DE	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V		-3.124.969,37	-1.611.347,71	31.12.16
MGO I Development GmbH & Co. KG	DE	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		-857.986,56	-858.986,56	31.12.16
MGO II Development GmbH & Co. KG	DE	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		-223.965,50	-224.965,50	31.12.16
MGR Thulestraße Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	0,00	50,00	U							
Münchner Grund Immobilien Bauträger GmbH	DE	München	94,00	94,00	V	94,00	94,00	V		34.623.216,98	13.783.796,05	31.12.16
Münchner Grund Riem GmbH	DE	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U				
Schlohotel Tutzing GmbH	DE	Starnberg	0,00	94,00	V	0,00	94,00	V		-608.322,74	-234.575,26	31.12.16
SONUS City GmbH & Co. KG	DE	Berlin	0,00	84,00	V	0,00	84,00	V		500.000,00	60.203,95	31.12.16
SONUS City Verwaltungs GmbH	DE	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U				
Stadtgrund Bauträger GmbH	DE	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V		-73.299,33	-49.871,69	31.12.16
UBM hotels Munchen GmbH	DE	Munchen	0,00	100,00	V					20.496,98	-4.503,02	31.12.16
UBM Leuchtenbergring GmbH	DE	Munchen	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V		162.106,92	-4.962,68	31.12.16
UBX 2 Objekt Berlin GmbH	DE	Munchen	50,00	94,00	V	50,00	94,00	V		-3.513.436,77	-3.313.617,94	31.12.16
Sitnica drustvo s ogranicenom odgovornoscu za usluge	HR	Samobor	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	HRK	-4.966.204,26	-4.782.172,09	31.12.16
STRAUSS & PARTNER Development d.o.o. za usluge i graditeljstvo	HR	Samobor	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U	HRK			
UBM d.o.o. za poslovanje nekretninama	HR	Zagreb	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	HRK	4.651.708,84	-35.838,65	31.12.16

Gesetzlicher Name	Land	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2016)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2016)	Kons. Art	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2015)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2015)	Kons. Art	Hauswährung	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	Bilanzstichtag
Gamma Real Estate Ingatlanfejleszto s - hasznost Korltolt Felelssg Trsasg	HU	Budapest	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	HUF	1.117.735.715,76	-32.574.708,31	31.12.16
UBM Projektmanagement Korltolt Felegssg Társaság	HU	Budapest	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	HUF	-4.078.936,72	-6.517.928,22	31.12.16
UBM Holding NL B.V.	NL	Amsterdam	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V		-1.657.203,93	-1.721.625,62	31.12.16
UBM Hotel Zuidas B.V.	NL	Amsterdam	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		304.998,81	2.430.758,67	31.12.16
UBM Spinoza B.V.	NL	Amsterdam	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V		9.434,94	-560,07	31.12.16
"GF Ramba" Splka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	50,00	E	PLN	-5.847.338,93	40.978,43	31.12.16
"UBM Polska" Splka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	PLN	32.614.187,83	4.225.117,78	31.12.16
"UBM Residence Park Zakopianka" Splka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Krakau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	PLN	-12.165.874,72	-6.163.115,40	31.12.16
"UBM-HPG" Splka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Krakau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	PLN	2.075.355,12	1.517.304,17	31.12.16
Bartycka Real Estate Splka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	PLN	-2.162.969,24	-1.685.293,80	31.12.16
FMZ Gdynia Splka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	70,30	100,00	V	70,30	100,00	V	PLN	-2.590.335,48	-16.187.096,80	31.12.16
FMZ Lublin Splka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	70,00	V	0,00	70,00	V	PLN	-4.861.452,81	-2.145.451,03	31.12.16
FMZ Sosnowiec Splka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	55,00	V	0,00	55,00	V	PLN	-6.171.350,73	-4.659.100,65	31.12.16
Liguria 12 Splka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	PLN	140.437.233,44	-111.433,09	31.12.16
Oaza Kampinos Splka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	PLN	-96.154.040,06	-70.561.929,50	31.12.16
PBP IT-Services spólka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	50,00	E	PLN	435.750,48	17.312,19	31.12.16
Poleczki Development Splka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	50,00	E	PLN	-7.478.383,06	-8.177.040,36	31.12.16
Poleczki Lisbon Office Splka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	50,00	E	PLN	-16.527,72	-21.527,72	31.12.16
Poleczki Madrid Office Splka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	99,00	V				PLN	3.599,33	-1.400,67	31.12.16
Poplar Company spólka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	PLN	-15.887,86	-12.838,53	31.12.16
POPLAR COMPANY Splka z ograniczona odpowiedzialnoscia Splka Komandytowa	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	PLN	-2.635.314,08	962.057,65	31.12.16
PORREAL Polska Splka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	0,00		100,00	100,00	V	PLN			31.12.16
UBM GREEN DEVELOPMENT SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	PL	Warschau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	PLN	-18.593.805,69	-11.018.893,58	31.12.16
UBM Hotel Granary Splka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	99,00		PLN	-151.131,36	-156.131,36	31.12.16
UBM Kotlarska Splka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	PLN	-743.593,14	-708.898,86	31.12.16

Gesetzlicher Name	Land	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2016)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2016)	Kons. Art	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2015)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2015)	Kons. Art	Hauswährung	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	Bilanzstichtag
UBM Mogilska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	PLN	-68.204,11	-27.819,84	31.12.16
UBM Nowy Targ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	99,00	—	PLN	-485.817,09	-490.817,09	31.12.16
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	PLN	-4.784,83	-9.784,83	31.12.16
UBM RIWIERA 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia BIS Spółka komandytowa	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	PLN	-583.461,52	-8.537.511,09	31.12.16
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia Spółka komandytowa	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	PLN	679.511,56	-4.602.938,93	31.12.16
UBM Rumba Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia w likwidacji	PL	Warschau	0,00	0,00	—	1,96	100,00	V	PLN	—	—	31.12.16
UBM Twarda Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	PLN	-344.584,05	-128.623,52	31.12.16
UBM Zielone Tarasy Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Krakau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	PLN	-10.537.402,41	-1.765.995,63	31.12.16
Yavin Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Poznan	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	PLN	43.472.141,08	2.052.789,86	31.12.16
Lamda Immobiliare SRL	RO	Bukarest	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	RON	-473.707,75	-1.044.949,62	31.12.16
M Logistic Distribution S.R.L.	RO	Bukarest	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	RON	-5.502.713,05	538.592,19	31.12.16
UBM DEVELOPMENT S.R.L.	RO	Bukarest	99,15	100,00	V	99,15	100,00	V	RON	-647.312,59	1.192.545,71	31.12.16
Ypsilon Immobiliare SRL	RO	Bukarest	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V	RON	-1.107.273,17	-1.084.884,03	31.12.16
Gesellschaft mit beschränkter Haftung "UBM development doo"	RU	St. Petersburg	0,00	0,00	—	100,00	100,00	V	RUB	—	—	31.12.16
UBM Koliba s.r.o.	SK	Preßburg	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	€	2.398.340,39	-27.506,74	31.12.16
UBM Slovakia s.r.o. v likvidácii	SK	Preßburg	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V	EUR	144.117,37	-7.731,76	31.12.16
Tovarystvo z obmezhenouj vidpovidalnistu "UBM Ukraine"	UA	Kiew	100,00	100,00	U	100,00	100,00	U	UAH	—	—	—

AT-EQUITY BILANZIERTE UNTERNEHMEN

"IQ" Immobilien GmbH in Liqu.	AT	Pasching	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U	€	—	—	—
ASA - Projektentwicklung - GmbH	AT	Wien	0,00	49,35	E/A	—	—	—	€	483.443,18	-17.423,83	31.12.16
CCG Immobilien GmbH	AT	Werndorf	0,00	24,90	E/A	0,00	24,90	E	€	3.385.406,32	-11.162,10	31.12.16
Ehrenhausen Bauträger GmbH	AT	Bad Gleichenberg	0,00	30,00	E/A	0,00	30,00	E	€	-1.190.920,43	-123.849,46	31.12.16
Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co "Beta" KG	AT	Wien	0,00	26,67	E/A	0,00	26,67	E	€	311.933,76	-47.547,72	31.12.16
hospitals Projektentwicklungsges.m.b.H.	AT	Graz	0,00	0,00	—	25,00	74,00	E	€	—	—	—
"hospitals" Projektentwicklungsges.m.b.H.	AT	Wien	0,00	0,00	—	21,78	65,34	E	€	—	—	—
LiSciV Muthgasse GmbH & Co KG	AT	Wien	0,00	26,67	E/A	0,00	26,67	E	€	-121.602,45	-48.844,58	31.12.16
Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH	AT	Wien	0,00	33,57	E/A	0,00	33,57	E	€	23.680.651,97	-3.588.642,88	31.12.16
Soleta Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	Wien	0,00	26,67	U	0,00	26,67	U	€	—	—	—
CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG	DE	Grünwald, Lk. München	0,00	49,90	E/A	—	—	—	€	—	—	—

Jahresabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2016)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2016)	Kons. Art	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2015)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2015)	Kons. Art	Hauswährung	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	Bilanzstichtag
CAMG Zollhafen HI IV V Verwaltungs GmbH	DE	Grünwald, Lk. München	0,00	49,90	U							
German Hotel Verwaltungs GmbH	DE	Grünwald	0,00	47,00	U	0,00	47,00	U				
CCG Nord Projektentwicklung GmbH	AT	Werndorf	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U				
CCG Nord Projektentwicklung GmbH & Co KG	AT	Werndorf	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E		6.970.902,12	4.825.428,16	31.12.16
FWUBM Management GmbH	AT	Wien	50,00	50,00	E/G					16.895,65	-18.104,35	31.12.16
Hessenplatz Hotel- und Immobilienentwicklung GmbH	AT	Wien	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E		-3.698.459,84	189.367,75	31.12.16
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	Jochberg	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U				
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	Jochberg	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E		29.710.519,17	-1.430.945,08	31.12.16
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	Wien	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E		3.902.326,65	199.563,97	31.12.16
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	Wien	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U				
Jochberg Kitzbüheler Straße Hotelbetriebs GmbH	AT	Jochberg	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E		-165.126,46	-489.524,78	31.12.16
KDS 98 Errichtungs GmbH	AT	Klagenfurt am Wörthersee	0,00	33,30	E/G	0,00	33,30	E		-333.868,83	-259.795,34	31.12.15
Murgalerien Errichtungs- und Verwertungs-GmbH	AT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E		173.052,99	-105.654,92	31.12.16
Muthgasse Alpha Holding GmbH	AT	Wien	0,00	47,06	E/G	0,00	47,06	E		177.367,17	154.604,32	31.12.16
PEM Projektentwicklung Murgalerien GmbH	AT	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U				
QBC Alpha SP Immomanagement GmbH	AT	Wien	0,00	65,00	E/G	0,00	65,00	E		435.105,15	5.639,95	31.12.16
QBC Gamma SP Immomanagement GmbH	AT	Wien	0,00	65,00	E/G	0,00	65,00	E		146.797,93	4.104,66	31.12.16
QBC Immobilien GmbH	AT	Wien	0,00	78,98	E/G	0,00	78,98	E		205.971,52	3.824,67	31.12.16
QBC Immobilien GmbH & Co Alpha KG	AT	Wien	0,00	67,10	E/G	0,00	67,10	E		2.988.558,31	-17.121,19	31.12.16
QBC Immobilien GmbH & Co Gamma KG	AT	Wien	0,00	67,10	E/G	0,00	67,10	E		659.265,82	-22.151,08	31.12.16
QBC Immobilien GmbH & Co Zeta KG	AT	Wien	0,00	80,24	E/G	0,00	80,24	E		257.132,28	-12.512,95	31.12.16
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	AT	Wien	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E		4.997.631,91	-561.752,72	31.12.16
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH	AT	Wien	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U				

Jahresabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2016)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2016)	Kons. Art	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2015)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2015)	Kons. Art	Hauswährung	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	Bilanzstichtag
Seeresidenz am Wolfgangsee Bauträger GmbH	AT	Wien	0,00	45,00	E/G	0,00	45,00	E		-205.846,46	-90.638,59	31.12.2015
Seeresidenz am Wolfgangsee Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	Wien	0,00	45,00	E/G	0,00	45,00	E		690.433,82	-7.744,66	31.12.2015
Seeresidenz am Wolfgangsee Projektentwicklungs- und Errichtungs GmbH	AT	Wien	0,00	45,00	U	0,00	45,00	U				
Storchengrund GmbH	AT	Wien	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U				
W 3 Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft	AT	Wien	26,67	80,00	E/G	26,67	80,00	E		12.877.262,64	809.939,26	31.12.16
Wohnanlage Andritz - Stattegger Straße 2 GmbH	AT	Graz	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E		-55.571,30	-76.705,38	31.12.16
Wohnanlage Geidorf - Kahngasse GmbH	AT	Graz	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E		953.026,92	1.000.106,56	31.12.16
DOCK V1, s.r.o.	CZ	Prag	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E	CZK	-70.531.000,00	-4.758.000,00	31.12.16
UBX Plzen s.r.o.	CZ	Prag	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E	CZK	31.785.000,00	-1.078.097,66	31.12.16
ACC Berlin Konferenz Betriebs GmbH in Liqu.	DE	Berlin	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E		4.367,76	-1.947,39	31.12.16
Anders Wohnen GmbH	DE	Grünwald, Lk. München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E		2.090.725,96	-295.895,04	31.12.16
German Hotel Invest II GmbH & Co. KG	DE	Grünwald	0,00	50,00	E/G					-19.166,42	-21.166,42	31.12.16
German Hotel II Verwaltungs GmbH	DE	Grünwald	0,00	50,00	U							
German Hotel III Verwaltungs GmbH	DE	Grünwald, Lk. München	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U				
German Hotel Invest I GmbH & Co. KG	DE	Grünwald, Lk. München	0,00	47,00	E/G	0,00	47,00	E		-501.119,39	-169.388,13	31.12.16
German Hotel Invest III GmbH & Co. KG	DE	Grünwald, Lk. München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E		-83.479,40	-25.455,19	31.12.16
German Hotel IV Verwaltungs GmbH	DE	Grünwald, Lk. München	0,00	50,00	U							
German Hotel Invest IV GmbH & Co. KG	DE	Grünwald, Lk. München	0,00	50,00	E/G							
Lilienthalstrae Wohnen GmbH Münchner Grund und Baywobau	DE	Grünwald, Lk. München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E		654.283,71	37.504,07	31.12.16
MGR Thulestraße GmbH & Co. KG	DE	Berlin	0,00	50,00	E/G					690,87	-1.309,13	31.12.16
Obersendlinger Grund Verwaltungs GmbH	DE	Grünwald, Lk. München	0,00	30,00	U	0,00	30,00	U				
Obersendlinger Grund GmbH & Co. KG	DE	Grünwald, Lk. München	0,00	30,00	E/G	0,00	30,00	E		46.878,88	-36.270,87	31.12.16
Top Office Munich GmbH	DE	Grünwald, Lk. München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E		4.240.811,27	129.813,42	31.12.16
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	DE	München	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E		293.081,34	221.542,46	31.12.16
GALLIENI DEVELOPPEMENT SARL	FR	Boulogne Billancourt	0,00	0,00		50,00	50,00	E				
HOTEL PARIS II S.A.R.L.	FR	Marne la Vallée	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E		648.402,39	-1.669.874,15	31.12.16
UBX Development (France) Société par actions simplifiée	FR	Magny le Hongre Cedex 4	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E		363.775,00	-43.939,00	31.12.16
Hotelinvestments (Luxembourg) S.a r.l.	LU	Luxemburg	50,00	50,00	U	50,00	50,00	U				
Emma Hotel C.V.	NL	Amsterdam	0,00	45,24	E/G	0,00	45,24	E		-166.734,58	-55.258,26	31.12.16

Gesetzlicher Name	Land	Sitz	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2016)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2016)	Kons. Art	Anteil am Kapital in % direkt (31.12.2015)	Anteil am Kapital in % indirekt (31.12.2015)	Kons. Art	Hauswährung	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag	Jahresüberschuss/-fehlbetrag	Bilanzstichtag
Sarphati 104 B.V.	NL	Amsterdam	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E	€	9.132,04	-1.073,21	31.12.16
Styria B.V.	NL	Amsterdam	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E	€	8.913,13	-1.095,77	31.12.16
"POLECZKI BUSINESS PARK" SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA W LIKWIDACJI	PL	Warschau	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E	PLN	-1.366.173,58	-476.351,35	31.12.16
"UBX Katowice" Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Katowice	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E	PLN	-31.556.074,80	-775.958,78	31.12.16
Berlin Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	50,00	E	PLN	-7.466.944,00	-3.244.403,42	31.12.16
Hotel Management Angelo Katowice Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Katowice	0,00	50,00	E/G				PLN			
Lanzarota Investments spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	34,00	50,00	E/G	34,00	50,00	E	PLN	-385.383,41	-63.824,55	31.12.16
Lanzarota Investments spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia Sienna Hotel spółka komandytowo-akcyjna	PL	Warschau	31,55	50,00	E/G	33,50	50,00	E	PLN	67.502.430,49	7.702.749,57	31.12.16
Ligustria 9 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Poznan	0,00	50,00	E/G				PLN	0,00	-4.377,65	31.12.16
Poleczki Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	50,00	E	PLN	-25.881.346,00	-13.509.785,87	31.12.16
Poleczki Vienna Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	50,00	E	PLN	-30.899.838,00	-18.912.534,07	31.12.16
SOF DEBNIKI DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	PL	Krakau	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E	PLN	35.178.741,10	10.996.527,31	31.12.16
Warsaw Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	50,00	E	PLN	-17.248.127,00	-6.188.078,08	31.12.16
SONSTIGE UNTERNEHMEN												
Clubhaus & Golfhotel Eichenheim Errichtungs-GmbH in Liqu.	AT	Wien	0,00	0,00		0,00	50,00	U	€			
IMMORENT-KRABA Grundverwertungsgesellschaft m.b.H.	AT	Wien	10,00	10,00	U	10,00	10,00	U	€			
VBV delta Anlagen Vermietung Gesellschaft m.b.H.	AT	Wien	0,00	0,00		0,00	20,00	U	€			
"S1" Hotelerrichtungs AG	CH	Savognin	1,53	1,53	U	4,91	4,91	U	CHF			
EKO-SBER BRNO, spol. s.r.o. - v likvidaci	CZ	Brünn	0,00	0,00		0,00	20,00	U	CZK			
STRAUSS & CO. Development GmbH	DE	Berlin	0,00	6,00	U	0,00	6,00	U	€			
Mlynska Development Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	Danzig	0,00	0,00	U	0,00	40,00	U	PLN			
ZAO "AVIELEN A.G."	RU	St. Petersburg	0,00	10,00	U	0,00	10,00	U	RUB			

Legende:

- V = Vollkonsolidierte Unternehmen
- E/A = at-equity konsolidierte Assoziierte Unternehmen
- E/G = at-equity konsolidierte Gemeinschaftsunternehmen
- U = Untergeordnete Unternehmen

Bestätigungsvermerk

BERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den Jahresabschluss der UBM-Development AG, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2016, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2016 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSACHVERHALTE

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am Bedeutsamsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

- Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen, Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

WERTHALTIGKEIT DER ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN, AUSLEIHUNGEN AN VERBUNDENE UNTERNEHMEN UND AUSLEIHUNGEN AN UNTERNEHMEN, MIT DENEN EIN BETEILIGUNGSVERHÄLTNIS BESTEHT

Sachverhalt und Verweis auf weitergehende Informationen

Die Buchwerte der Anteile an verbundenen Unternehmen, Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betragen zum 31. Dezember 2016 rund EUR 630 Mio. Bezogen auf die Bilanzsumme der Gesellschaft entspricht das einem Anteil von knapp 89 %. Die Werthaltigkeit der genannten Bilanzposten hat somit signifikanten Einfluss auf die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft.

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen betreffen überwiegend in- und ausländische Immobilien-Projektgesellschaften. Die von der UBM Development AG zur Verfügung gestellten Mittel werden in diesen Projektgesellschaften zur Finanzierung von Immobilienanschaffungen und Investitionen verwendet. Die Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, beruht daher im Wesentlichen auf der Werthaltigkeit der in den Projektgesellschaften gehaltenen Immobilien.

Für die Immobilien der Tochter- und Beteiligungsunternehmen wird im Rahmen der Konzernabschlusserstellung der beizulegende Zeitwert ermittelt. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt überwiegend durch Ertragswertverfahren, insbesondere durch die Term- and Reversions Methode. Für Immobilien in Entwicklung wird grundsätzlich die Residualwertmethode angewandt. Das Ergebnis dieser Bewertung ist in hohem Maße von der Schätzung der wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren wie Zinssätze, erwartete Miet- und Kapitalflüsse, Baukosten bis zur Fertigstellung und Developergewinn abhängig.

Das Risiko für den Jahresabschluss besteht im Wesentlichen in der Schätzung dieser zukünftigen Kapitalflüsse und Zinssätze, welche von zukünftigen Markt- und Wirtschaftsentwicklungen beeinflusst werden. Die Bewertungen der Anteile an verbundenen Unternehmen, Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, und der daraus resultierenden Abschreibungen oder Zuschreibungen in der Gewinn- und Verlustrechnung sind daher mit Unsicherheiten behaftet.

Prüferisches Vorgehen

Die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen, Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, erfolgt auf Basis des Nettovermögens der Projektgesellschaften unter Berücksichtigung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens. Ausleihungen und Anteile werden dabei je Gesellschaft gemeinsam bewertet.

Im Zuge der Prüfung des Jahresabschlusses haben wir insbesondere die Ermittlung des Nettovermögens und die daraus abgeleiteten Abschreibungen und Zuschreibungen der Anteile und Ausleihungen durch Vergleich mit dem Buchwert geprüft. Die beizulegenden Zeitwerte des Immobilienvermögens haben wir im Rahmen der Prüfung des Konzernabschlusses geprüft.

Verweis auf weitergehende Informationen

Angaben zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen und den dafür berücksichtigten Abschreibungen und Zuschreibungen sind im Anhang unter II. Erläuterungen zur Bilanz 1. Anlagevermögen und III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung Finanzerfolg enthalten.

VERANTWORTLICHKEITEN DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit – sofern einschlägig – anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

VERANTWORTLICHKEITEN DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern,

durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems der Gesellschaft abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes, der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstige Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

BERICHT ZUM LAGEBERICHT

Der Lagebericht ist auf Grund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

AUFTRAGSVERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Klemens Eiter.

Wien, am 30. März 2017

BDO Austria GmbH

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Klemens Eiter
Wirtschaftsprüfer

ppa. Mag. Gerhard Fremgen
Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs. 2 UGB zu beachten.

Bilanzzeit

Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 82 Abs. 4 BörseGesetz – Jahresabschluss

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

Wien, am 29. März 2017
Der Vorstand



Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.
Vorsitzender



DI Martin Löcker



DI Claus Stadler



Mag. Michael Wurzinger

Kontakt

Investor Relations & Unternehmenskommunikation

Mag. Milena loveva

Tel: +43 (0) 50 626-1763

investor.relations@ubm.at, public.relations@ubm.at

Impressum

Medieninhaber und Herausgeber

UBM Development AG

Floridsdorfer Hauptstraße 1

1210 Wien, Österreich

Tel: +43 (0) 50 626-2600

www.ubm.at, www.ubm.eu

Konzept, Gestaltung und Redaktion

UBM Development AG, Investor Relations &

Unternehmenskommunikation

be.public Corporate & Financial Communications GmbH

Heiligenstädter Straße 50

1190 Wien, Österreich

www.bepublic.at

Disclaimer

Dieser Jahresabschluss 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. Dezember 2016 vorhandenen Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrundeliegenden Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter Höhe eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den Prognosen abweichen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

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