

**BERICHT**  
**des Vorstandes**  
**der**  
**UBM Development AG**  
**gemäß § 174 Abs 4 iVm § 153 Abs 4 AktG**  
**zur Beschlussfassung über die Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen**  
**(Ausschluss des Bezugsrechts)**  
**zu Tagesordnungspunkt 10.**

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der UBM Development AG ("**UBM**" oder "**Gesellschaft**") haben der Hauptversammlung der Gesellschaft zu Tagesordnungspunkt 10. vorgeschlagen, folgenden Beschluss zu fassen:

*Der Vorstand wird gemäß § 174 Abs 2 AktG ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab dem Datum der Beschlussfassung mit Zustimmung des Aufsichtsrates Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf den Erwerb von bis zu 747.218 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stammaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 2.241.654,00 verbunden ist, auch in mehreren Tranchen, auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Wandlungsverfahren der Wandelschuldverschreibungen, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre wird ausgeschlossen. Die Ausgabebedingungen können zusätzlich oder anstelle eines Bezugs- oder Umtauschrechts auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit oder zu einem anderen Zeitpunkt begründen. Die Bedienung der Umtausch- oder Bezugsrechte kann durch bedingtes Kapital oder durch eigene Aktien oder durch eine Kombination aus bedingtem Kapital und eigenen Aktien erfolgen. Der Preis der Wandelschuldverschreibungen ist unter Berücksichtigung anerkannter finanzmathematischer Methoden in einem anerkannten Preisfindungsverfahren zu ermitteln.*

Die Ermächtigung des Vorstands zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen soll unter Ausschluss des Bezugsrechts beschlossen werden, wobei die Bedienung der Umtausch- und/oder Bezugsrechte aus derartigen Wandelschuldverschreibungen durch Aktien aus bedingtem Kapital, oder eigenen Aktien, oder einer Kombination aus bedingtem Kapital und eigenen Aktien erfolgen soll.

Die Mitglieder des Vorstands erstatten daher an die Hauptversammlung nachstehenden

**Bericht**

zur Beschlussfassung über die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen, insbesondere über den Grund des vollständigen Bezugsrechtsausschlusses gemäß § 174 Abs 4 und § 153 Abs 4 AktG.

## **1. INTERESSE DER GESELLSCHAFT**

Die Gesellschaft möchte ihre Kapitalstruktur aktiv gestalten, um auf diese Weise nicht zuletzt eine Optimierung der Kapitalkosten erreichen zu können. Die Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen stellt ein geeignetes Instrument dar, um dieses im Interesse der Gesellschaft gelegene Ziel zu erreichen. Dabei besteht unter anderem etwa auch die Möglichkeit, Wandelschuldverschreibungen auszugeben, die eine Wandlungspflicht in Aktien bei Eintritt bestimmter Ereignisse vorsehen. Die Vorteile der Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen unter direktem Ausschluss des Bezugsrechtes sind im Allgemeinen in drei wesentlichen – im Folgenden näher erläuterten – Aspekten zu sehen: niedrige und somit attraktive Finanzierungskosten für die Gesellschaft, ein hoher Aktienausgabekurs durch die Wandelprämie und die mögliche Erschließung von neuen Anlegerkreisen.

### **1.1 Verbesserte Finanzierungsmöglichkeiten**

Investoren in Wandelschuldverschreibungen erhalten als Anleihegläubiger eine Verzinsung, haben in der Regel einen Kapitalrückzahlungsanspruch und gleichzeitig wird ihnen das Recht eingeräumt, zu einem bereits bei der Ausgabe der Wandelschuldverschreibungen festgelegten Preis künftig Aktien der Gesellschaft zu erwerben, wodurch zugleich die Beteiligung an der Substanz und Ertragskraft des Unternehmens ermöglicht wird. Auf diese Weise wird den Investoren auch die Chance geboten, an einer Wertsteigerung des Unternehmens teilzunehmen, bei verhältnismäßig geringerem Ausfallsrisiko im Vergleich zu einer direkten Aktieninvestition. Bei Pflichtwandelschuldverschreibungen ist freilich zu berücksichtigen, dass diese eine Wandlungspflicht bei Eintritt bestimmter Ereignisse enthalten.

Wandelschuldverschreibungen sehen regelmäßig eine Verzinsung vor und gewähren das Recht, die Wandelschuldverschreibungen während oder am Ende der Laufzeit in Aktien zu wandeln, oder – falls es zu keiner Wandlung kommt – eine Kapitalrückzahlung am Ende der Laufzeit zu erhalten. Nur bei Pflichtwandelschuldverschreibungen ist keine Rückzahlung, sondern eben eine Wandlungspflicht bei Eintritt bestimmter Ereignisse vorgesehen.

Die Gesellschaft verfolgt ein aktives Management ihrer Kapitalstruktur, um die Kapitalkosten so niedrig wie möglich zu halten. Wandelschuldverschreibungen stellen für die Gesellschaft ein angemessenes Mittel dar, dieses Ziel zu erreichen.

Durch die hohe Sicherheit für die Anleihegläubiger und die gleichzeitig eröffnete Möglichkeit der Teilnahme am steigenden Kurs im Wege der Wandlung, erhält die Gesellschaft einen flexiblen und schnellen Zugang zu attraktiven Finanzierungsbedingungen, in der Regel unter dem Niveau von (bloßen) Fremdkapitalinstrumenten. Wandelschuldverschreibungen bieten außerdem die Möglichkeit, die Kapitalkosten der Gesellschaft zu senken. Außerdem wird die Ausgabe von Wandelschuldverschreibung am Kapitalmarkt oftmals als positives Signal für die Zuversicht des Managements hinsichtlich der zukünftigen Entwicklung des Aktienkurses gewertet.

### **1.2 Optimierung der Ausgabebedingungen und des Aktienausgabekurses durch Ausschluss des Bezugsrechtes**

Im Einklang mit den am Kapitalmarkt üblichen Konditionen von Wandelschuldverschreibungen wird der Wandlungspreis (im Fall der Ausübung des Umtausch- und/oder Bezugsrechtes) der zu emittierenden Aktien über dem Aktienkurs zum Emissionszeitpunkt der Wandelschuldverschreibungen liegen, sodass die Gesellschaft im Vergleich zu einer sofortigen Kapitalerhöhung einen höheren Ausgabebetrag erzielen kann. Eine wertmäßige Verwässerung der Vermögensbeteiligung der Aktionäre kann durch den Ausgabekurs erfahrungsgemäß ausgeschlossen werden. Die Praxis hat auch gezeigt, dass bei Emissionen von Wandelschuldver-

schreibungen mit Bezugsrechtsausschluss bessere Konditionen erreicht werden können, weil durch die sofortige Platzierung preiswirksame Risiken zu Lasten der Gesellschaft aus einer geänderten Marktsituation vermieden werden können und damit spezifisch auf Wandelschuldverschreibungen spezialisierte Investoren angesprochen werden können. Im Übrigen soll der Vorstand im Fall der Emission von Pflichtwandelschuldverschreibungen auch in der Lage sein, bei Eintritt bestimmter Ereignisse rasch zu agieren und diese in beliebig dimensionierten Tranchen zu begeben. Dies deshalb, weil eine Zuteilung an institutionelle Anleger, für die ein solches Instrument geeignet ist, prompt vorgenommen werden kann, um Emissionen rasch erfolgreich zu platzieren.

Bei einer Bezugsrechtsemission ist hingegen eine mindestens zweiwöchige Bezugsfrist einzuhalten. Das gilt auch, wenn die Hauptversammlung den Vorstand lediglich zum Ausschluss des Bezugsrechtes ermächtigt. Denn bei einer bloßen Ermächtigung zum Ausschluss des Bezugsrechtes ist vor der Beschlussfassung im Aufsichtsrat eine zweiwöchige Wartefrist nach Veröffentlichung des Vorstandsberichts einzuhalten. Die Berücksichtigung und Einhaltung einer solchen Bezugs- oder Wartefrist führt zu marktunüblichen Ausgestaltungen oder Zuteilungsmechanismen und/oder zu Marktrisiken für die angesprochenen Investoren, so dass die Investoren im Ergebnis nicht oder nur mit einem geringeren Emissionsvolumen angesprochen werden können. Dies ist auch der Grund, weshalb der direkte Ausschluss des Bezugsrechtes mittlerweile auch den üblichen Marktstandard bei der Begebung von Wandelschuldverschreibungen auf dem internationalen Kapitalmarkt darstellt.

Der Aktienkurs ist für die Konditionengestaltung von Wandelschuldverschreibungen ein wesentliches Kriterium (siehe hierzu den Punkt 2. zur Festsetzung des Ausgabebetrag in diesem Bericht). Es ist daher im Interesse der Gesellschaft gelegen, möglichst weitgehende Kontrolle über den Zeitpunkt der Zuteilung einer Emission zu haben. Insbesondere aus der zu beobachtenden Volatilität der Aktienmärkte insgesamt, wie auch der Volatilität der Aktie der Gesellschaft, wird deutlich, dass sowohl der Kursverlauf als auch die Markteinschätzung innerhalb einer zweiwöchigen Bezugs- oder Wartefrist – die ohne Bezugsrechtsausschluss einzuhalten wäre – durchaus sehr erheblichen Änderungen unterliegen können. Nicht zuletzt aufgrund der in der Eurozone in unregelmäßigen Abständen immer wieder verstärkt zu beobachtende und auftretende Unsicherheit im Hinblick auf die Verschuldung einiger Euroländer kam es in der Vergangenheit zu einer auffallend hohen Volatilität auf den Kapitalmärkten, und eine künftige Wiederholung solcher Ereignisse kann nicht ausgeschlossen werden.

### **1.3 Ausgewählte Investoren als Zielgruppe**

Wandelschuldverschreibungen werden vorwiegend von solchen Investoren gezeichnet, seien es institutionelle oder besonders ausgewählte Investoren, die sich auf diese Veranlagungsform spezialisiert haben. Institutionelle Investoren stellen oftmals spezielle Anforderungen an die Stückelung, die Ausgestaltung und die zeitliche Flexibilität bei der Emission von Wandelschuldverschreibungen. Wie bereits unter Punkt 1.2 dieses Berichts erwähnt, hat sich aus diesen Bedürfnissen ein Marktstandard entwickelt, der einzuhalten ist, um eine erfolgreiche Emission zu gewährleisten. Durch den Verzicht auf die zeitaufwändige Abwicklung des Bezugsrechtes kann der Kapitalbedarf der Gesellschaft aus sich kurzfristig bietenden Marktchancen sehr zeitnah gedeckt werden und es können oftmals zusätzlich neue Investoren im In- und Ausland gewonnen werden. Daneben besteht aber beispielsweise auch die Möglichkeit, dass bereits bekannte Investoren, die ebenfalls rasch und zeitnah investieren wollen, diese Veranlagungsform nutzen.

Durch die Möglichkeit des Bezugsrechtsausschlusses wird daher eine Stärkung der Eigenmittel und eine Senkung der Finanzierungskosten im Interesse der Gesellschaft und aller Aktionäre erreicht. Darüber hinaus sind etwa gerade Pflichtwandelschuldverschreibungen spezifische Finanzinstrumente, die ein Fachwissen voraussetzen und somit für die Ausgabe an pro-

fessionelle und institutionelle (oder andere besonders ausgewählte) Anleger, nicht aber an Kleinanleger per se prädestiniert sind.

Diesen Anforderungen kann in der Regel nur mit einer Emission unter Bezugsrechtsausschluss Rechnung getragen werden. Eine Bezugsrechtsemission würde dazu führen, dass etwa institutionelle Investoren, aufgrund marktunüblicher Ausgestaltung und Zuteilungsmechanismen und/oder der sich innerhalb der mindestens zweiwöchigen Bezugsfrist für diese Investoren ergebenden Marktrisiken, nicht oder nur mit einem geringeren Emissionsvolumen angesprochen werden können. Der Ausschluss des Bezugsrechtes ist daher aus strategischen, finanzmarkttechnischen und unternehmensorganisatorischen Gründen erforderlich, um Wandelschuldverschreibungen auf dem Kapitalmarkt entsprechend zu positionieren und zielgruppenspezifisch den auf diese Instrumente spezialisierten Investoren anbieten zu können, damit die mit der Begebung von Wandelschuldverschreibungen für die Gesellschaft verbundenen Vorteile optimal ausgeschöpft werden können.

Sollten Wandelschuldverschreibungen am Markt im Rahmen einer Bezugsrechtsemission begeben werden, würden die oben erläuterten Vorteile, die sich aus den vergleichsweise günstigen Finanzierungsbedingungen, aber auch aus der Schnelligkeit und Flexibilität für die Gesellschaft ergeben, durch den stark gesteigerten Abwicklungsaufwand (zeitintensive Vorbereitungen, insbesondere auch im Hinblick auf die Erstellung eines Prospekts nach dem Kapitalmarktgesetz) und die damit verbundenen einmaligen und wiederkehrenden Abwicklungskosten, stark reduziert werden; unter Umständen ist es sogar denkbar, dass entsprechende Vorteile gar nicht erreicht werden können.

## **2. FESTSETZUNG DES AUSGABEBETRAGES DER AKTIEN, KONDITIONEN DER WANDELSCHULDVERSCHREIBUNGEN**

Die Konditionen der Wandelschuldverschreibungen, insbesondere deren Ausgabebetrag (oder Ausgabekurs), werden ausgehend von dem jeweils aktuellen volumengewichteten Durchschnittskurs der Aktien der Gesellschaft bei der Zuteilung der Schuldverschreibungen, sowie nach anerkannten finanzmathematischen Methoden, ermittelt.

Hierbei sind die marktüblichen Berechnungsmethoden anzuwenden und hat sich der Ausgabekurs der Wandelschuldverschreibungen aus dem Ausgabekurs einer traditionellen festverzinslichen Schuldverschreibung, dem Preis für das Wandlungsrecht (Umtausch- und/oder Bezugsrecht) und den sonstigen Ausstattungsmerkmalen zusammensetzen. Die Berechnung des Ausgabekurses der Schuldverschreibung erfolgt dabei durch die Berechnung des Barwerts unter Berücksichtigung der Fälligkeit der Schuldverschreibung, der Verzinsung der Schuldverschreibungen, des aktuellen Marktzinses (Euribor/Swapsatz) sowie der Kreditqualität der Gesellschaft.

Die Berechnung des Wandlungspreises erfolgt somit mit den Methoden der Optionspreisberechnung unter Berücksichtigung der Fälligkeit/Ausübungszeit, der Volatilität der Aktie, des Verhältnisses des Wandlungs- und/oder Optionskurses zum aktuellen Kurs der Aktie der Gesellschaft, des aktuellen Marktzinses (Euribor/Swapsatz) sowie der Dividendenrendite. Weitere Ausstattungsmerkmale, etwa ein Recht zur vorzeitigen Kündigung durch den Emittenten oder ein Recht zur vorzeitigen Kündigung durch den Anleihegläubiger (unter festzulegenden Bedingungen) – sowie eine Wandlungspflicht, ein Recht zur Zahlung eines Geldbetrages an Stelle einer Wandlung und ein fixes oder variables Wandlungsverhältnis bei Wandelschuldverschreibungen – werden bei der Berechnung des Preises zusätzlich mitberücksichtigt.

Der Ausgabebetrag der bei der Ausübung des Wandlungsrechtes auszugebenden Aktien ist ausgehend von dem aktuellen volumengewichteten Durchschnittskurs der Aktien bei Zuteilung der Schuldverschreibung zu ermitteln. Dabei ist ein Aufschlag anzustreben, der sich aus

der erwarteten Kursentwicklung auf Grund der Einschätzung von Analysten sowie der bei vergleichbaren Kapitalmarkttransaktionen (Referenztransaktionen) erzielten Aufschläge sowie der aktuellen allgemeinen Kapitalmarktsituation ableitet. Der so ermittelte Mindestausgabebetrag wird somit nach sachlichen, internationalen Gepflogenheiten und Marktstandards ermittelt und wahrt die Interessen aller Aktionäre, weil er zu keiner Verwässerung ihrer Vermögensbeteiligung führt.

Der Gesellschaft wird ermöglicht, innerhalb des Ermächtigungszeitraumes von fünf Jahren, attraktive Ausgabebedingungen flexibel festzusetzen. Gleichzeitig kann der erwarteten Entwicklung des Aktienkurses Rechnung getragen und auf die zum Ausgabezeitpunkt üblichen Konditionen und Gepflogenheiten der internationalen Finanzmärkte eingegangen werden. Der Ausgabebetrag der auszugebenden Aktien bei Ausübung der Umtausch- oder Bezugsrechte liegt bei der Emission der Anleihe über dem zu diesem Zeitpunkt aktuellen Kursniveau und bietet daher bestehenden Aktionären ausreichend Schutz vor einer wertmäßigen Verwässerung.

Weiters soll der Vorstand lediglich ermächtigt werden, Wandelschuldverschreibungen zu begeben, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf Erwerb von bis zu 747.218 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stammaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 2.241.654,00 verbunden ist. Die entsprechende bedingte Kapitalerhöhung soll ebenfalls in diesem Ausmaß erfolgen. Somit wäre eine derartige Kapitalerhöhung auf 10% des Grundkapitals beschränkt. Dadurch wäre der Effekt einer Verwässerung sehr gering.

Schließlich können bei Wandelschuldverschreibungen regelmäßig für einen Emittenten vorteilhafte Zinsniveaus erreicht werden, die meist weit unter den am Markt üblichen Zinssätzen liegen, die bei der Emission von reinen Fremdfinanzierungstiteln (ohne Wandlungsrecht oder -pflicht) geleistet werden müssen. Auch im Fall einer Nicht-Wandlung stellen Wandelschuldverschreibungen somit regelmäßig günstige Finanzierungsmittel dar.

### **3. INTERESSENABWÄGUNG**

Bei Abwägung und unter Berücksichtigung aller vorstehend angeführten Umstände gelangt der Vorstand zum Ergebnis, dass der vorgeschlagene Ausschluss des Bezugsrechtes durch die angestrebten Ziele, nämlich einer Optimierung der Kapitalstruktur, und einer Senkung der Finanzierungskosten und damit einer Festigung und Verbesserung der Markt- und Wettbewerbsposition der Gesellschaft, im Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre sachlich gerechtfertigt ist und zugleich geeignet ist, die angestrebten Ziele zu erreichen.

Der Bezugsrechtsausschluss ist darüber hinaus auch angemessen und notwendig, weil die Finanzierung und die erwartete Eigenkapitalzufuhr durch eine zielgruppenspezifische Orientierung einer Wandelschuldverschreibungsemission kostenintensivere Kapitalmaßnahmen ersetzt, günstigere Finanzierungsbedingungen bietet und eine langfristige und flexible Finanz- und Geschäftsplanung und Verwirklichung der geplanten Finanzierungen und Unternehmensziele zum Wohle der Gesellschaft und damit auch aller Aktionäre sichert.

Ohne Ausschluss des Bezugsrechtes ist es der Gesellschaft nicht möglich, vergleichbar rasch und flexibel auf günstige Marktkonditionen zu reagieren.

Zur Vermeidung der wertmäßigen Verwässerung der bestehenden Aktionäre wird darüber hinaus ein Ausgabebetrag (Wandlungspreis) angestrebt, bei dem der Wert des hypothetischen Bezugsrechtes auf die auszugebenden Wandelschuldverschreibungen keine wirtschaftliche Relevanz hat und daher für die Aktionäre irrelevant ist.

Der Vorstand der Gesellschaft erwartet, dass der Vorteil der Gesellschaft aus einer Begebung von Wandelschuldverschreibungen unter Bezugsrechtsausschluss allen Aktionären zu Gute kommt und dieser Vorteil den verhältnismäßigen Beteiligungsverlust der vom Bezugsrecht ausgeschlossenen Aktionäre klar überwiegt.

Insgesamt ist daher bei Abwägung aller angeführten Umstände festzustellen, dass der Bezugsrechtsausschluss erforderlich, geeignet, angemessen und im überwiegenden Interesse der Gesellschaft und ihrer Aktionäre, sachlich gerechtfertigt und geboten ist.

Wien, im April 2017

**Der Vorstand**