

Jahresabschluss der UBM Development AG 2016



Inhalt

1	Lagebericht
1	Gesamtwirtschaftliches Umfeld
2	Entwicklung der Immobilienmärkte
4	Geschäftsverlauf
4	Finanzielle Leistungsindikatoren
6	Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren
6	Zweigniederlassungen
7	Prognosebericht
8	Risikoberichterstattung
10	Internes Kontrollsystem
11	Interne Revision
11	Forschung und Entwicklung
12	Offenlegung gemäß § 243a UGB
15	Jahresabschluss
16	Bilanz zum 31. Dezember 2016
18	Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2016
20	Anlagespiegel
22	Anhang zum Jahresabschluss 2016
34	Beteiligungsspiegel
44	Bestätigungsvermerk
48	Bilanzeid

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 Anlagelieferant 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 Berichtsjahres 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 betrugen € 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 Kontamination, 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.



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.

Eigenkapitalpiegel 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 Aufsichtsratsstantiemen.

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 RINNBOCKSTRASSE - 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 GmbH in Liq.	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	Unterprem- stätten, 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	Unterprem- stätten, 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	Unterprem- stätten, 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	€			

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
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
ANDOVEN 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 Zahonech 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 Moskevská 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. Stockholmstraße 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	€			
Schloßhotel 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 München GmbH	DE	München	0,00	100,00	V				€	20.496,98	-4.503,02	31.12.16
UBM Leuchtenbergring GmbH	DE	München	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	München	50,00	94,00	V	50,00	94,00	V	€	-3.513.436,77	-3.313.617,94	31.12.16
Sitnica društvo 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

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
Gamma Real Estate lngtalanfejleszt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 Trsasg	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 splka 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 splka 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 SPLKA 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 BILANZIERTER 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 Thulestrae 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	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 PRÜFUNGSSACHVERHALTE

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.

Bilanzaid

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



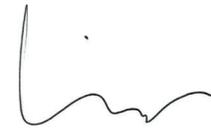
Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.
Vorsitzender



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.