



**one.**

# inhalt.

## **1 Lagebericht**

- 1 Gesamtwirtschaftliches Umfeld
- 2 Entwicklung der Immobilienmärkte
- 4 Geschäftsverlauf
- 4 Finanzielle Leistungsindikatoren
- 6 Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren
- 7 Prognosebericht
- 7 Risikoberichterstattung
- 11 Internes Kontrollsystem
- 12 Interne Revision
- 13 Forschung und Entwicklung
- 13 Offenlegung gemäß § 243a UGB

## **17 Jahresabschluss**

- 18 Bilanz
- 20 Gewinn- und Verlustrechnung
- 22 Anlagespiegel
- 24 Anhang zum Jahresabschluss
- 40 Beteiligungsspiegel
- 54 Bestätigungsvermerk
- 59 Bilanzzeit

## **Kontakt, Impressum**

# lagebericht.

## Gesamtwirtschaftliches Umfeld

### Wachstumsdynamik auf breitem Fundament

Die globale Wirtschaft setzte ihren seit Mitte 2016 anhaltenden Aufschwung weiter fort. Das Wachstum der Weltwirtschaft belief sich 2017 auf 3,7% und lag damit einen halben Prozentpunkt über dem Vorjahreswert.<sup>1</sup>

Für die Jahre 2018 und 2019 geht der Internationale Währungsfonds (IWF) von einer weiter steigenden Wachstumsdynamik aus. Vor dem Hintergrund der zu erwartenden positiven Impulse durch das Anfang 2018 geschlossene US-Steuerpaket wurden die Prognosen jeweils von 3,7% auf 3,9% erhöht.<sup>2</sup>

### Europa wächst dynamisch

Der konjunkturelle Aufschwung in der Eurozone zeigte sich 2017 ebenfalls dynamisch und über Sektoren und Länder hinweg breit aufgestellt. Die Wirtschaftsleistung konnte im abgelaufenen Jahr um insgesamt 2,3% gesteigert werden. Die wirtschaftliche Erholung war auch am Arbeitsmarkt sichtbar – die Beschäftigung nahm über das Jahr kontinuierlich zu. Das gestiegene Verbrauchervertrauen und die weiterhin günstigen Finanzierungsbedingungen führten überdies zu einem deutlichen Anstieg der Investitionstätigkeit im Euroraum. In Summe lässt die Entwicklung der Indikatoren auf eine anhaltende Dynamik im Jahr 2018 schließen. Maßnahmen der EZB, wie die anhaltende Niedrigzinspolitik oder auch die frühestens im September 2018 auslaufenden Liquiditätsmaßnahmen („Quantitative Easing“) begünstigten zudem den Aufschwung der Eurozone.<sup>3</sup>

### Hochkonjunktur in Deutschland

Die deutsche Wirtschaft erzielte 2017 ein Wachstum von 2,5% und befindet sich damit weiter in einer Hochkonjunkturphase.<sup>4</sup>

Über das gesamte Jahr hinweg war die Industrie der wichtigste Treiber für das Wirtschaftswachstum. Darüber hinaus sorgte der florierende Welthandel für deutliche Zuwächse bei deutschen Exporten. Die anhaltend gute gesamtwirtschaftliche Stimmung und die vollen Auftragsbücher der Industriebetriebe sind Indikatoren für die weitere Fortsetzung dieser dynamischen Entwicklung.<sup>5</sup>

### Österreichs Wirtschaft legt kräftig zu

Auch die österreichische Wirtschaft setzte ihren Boom fort. Im Gesamtjahr 2017 konnte Österreich sogar ein Wirtschaftswachstum von 2,9% erzielen, wobei das Wachstum zum Jahresende auf einem breiten Fundament stand. Neben der anhaltend hohen Investitionsnachfrage unterstützte der starke private Konsum den österreichischen Konjunkturaufschwung.<sup>6</sup> Der Arbeitsmarkt zeigte eine hohe Beschäftigungsdynamik, die zu einer rückläufigen Arbeitslosenquote führte. Infolge des steigenden Arbeitskräfteangebots sank die absolute Zahl der Arbeitslosen jedoch nur langsam.<sup>7</sup>

### Starke Performance in Polen und Tschechien

Polens Wirtschaft erzielte 2017 mit 4,6% das höchste Wirtschaftswachstum seit zehn Jahren. Der starke Inlandskonsum, der kontinuierliche Anstieg der Exporte und die zunehmenden Investitionen waren hier die treibenden Faktoren. Infolge der guten Konjunktur sank die Arbeitslosigkeit auf ein historisch niedriges Niveau von 6,6%.<sup>8</sup>

Angetrieben von einer starken Auslandsnachfrage und vom Konsumanstieg der privaten Haushalte zeigte auch die tschechische Wirtschaft 2017 mit einem Wachstum von 4,5% eine starke Performance.<sup>9</sup>

<sup>1</sup> IWF, World Economic Outlook, Update 22.1.2018

<sup>2</sup> Österreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell, Jänner 2018

<sup>3</sup> Österreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell, Jänner 2018

<sup>4</sup> IWF, World Economic Outlook, Update 22.1.2018

<sup>5</sup> Deutsche Bundesbank: Monatsbericht Februar 2018

<sup>6</sup> Presseinformation WIFO: Österreichische Wirtschaft zu Jahresende weiterhin dynamisch (31.1.2018)

<sup>7</sup> Österreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell, Jänner 2018

<sup>8</sup> WKO Österreich: Außenwirtschaft Update Polen, Februar 2018

<sup>9</sup> Czech Statistical Office: GDP preliminary estimate, Q4 2017 (16.2.2018)

### Entwicklung der Immobilienmärkte

#### Neuer Investitionsrekord in Europa

Unterstützt von einem florierenden wirtschaftlichen Umfeld konnten sich die Immobilienmärkte entsprechend stark entwickeln. Bereits im Jahresverlauf zeichnete sich ab, dass Europa 2017 neue Rekordzahlen schreiben würde. Mit einem Volumen von € 286 Mrd. lag das Investitionsvolumen im Berichtsjahr 2017 um 9,3% über dem Vorjahr. Die Investitionstätigkeit erreichte mit diesem Volumen ein Rekordniveau, das nicht zuletzt einer Vielzahl großvolumiger Transaktionen zu verdanken war. In ganz Europa war eine Verknappung attraktiver Assets zu beobachten, die zu einem weiteren Rückgang der Renditen führte.<sup>1</sup>

#### Deutschland – ungebremsste Dynamik

Deutschland zählte 2017, wie bereits in den Jahren zuvor, zu den stärksten Immobilienmärkten in Europa. Insgesamt wurden rund € 57,4 Mrd. investiert – 8,4% mehr als 2016. Vor allem das vierte Quartal zeigte mit einem Volumen von € 17,8 Mrd. eine starke Performance. Basierend auf den hervorragenden Fundamentaldaten blieb Deutschland einer der weltweit gefragtesten Anlagemärkte. Speziell internationale Investoren erhöhten ihr Engagement am deutschen Markt um 19% auf € 28,2 Mrd. Neben europäischen und nordamerikanischen Investoren entfiel ein immer größerer Anteil auf asiatische Investoren, für die der deutsche Markt weiter an Attraktivität gewann.<sup>2,3</sup>

Eine wesentliche Entwicklung 2017 war die weiter zunehmende Verknappung des Angebots. Auf der Suche nach attraktiven Projekten und höheren Renditen richteten Investoren ihr Interesse im abgelaufenen Jahr auch auf Märkte außerhalb der Top-7-Städte. Trotz dieser Tendenz wurden rund 54% des Investmentvolumens in den Top-Städten erzielt. Angeführt wurde die Liste von Berlin mit € 7,7 Mrd., gefolgt von Frankfurt

mit einem Volumen von € 7,1 Mrd. Düsseldorf und Köln konnten ihren Anteil deutlich steigern; Hamburg, München und Stuttgart hingegen verbuchten einen signifikanten Rückgang.<sup>4</sup>

Das Ranking gewerblicher Assetklassen wurde auch 2017 klar von Büroimmobilien angeführt, wobei insbesondere in diesem Segment eine starke Angebotsverknappung erkennbar war. Mit einem Investitionsvolumen von mehr als € 28 Mrd. entfiel knapp die Hälfte der Transaktionen auf Büros. Die Hochkonjunktur veranlasste viele Branchen zur Expansion und zur Anmietung hochwertiger Büroräumlichkeiten. Darüber hinaus generierte der Trend zu innovativeren und flexibleren Arbeitswelten einen regelrechten Nachfrage-Boom nach erstklassigen, modernen Büroflächen. Auch auf der Nachfrageseite durch Investoren waren Büroimmobilien weiterhin sehr stark nachgefragt und die Spitzenrenditen gerieten weiter unter Druck.<sup>5</sup> Während sich bei einem Großteil der Top-7-Standorte die Spitzenrenditen gegen Ende des Jahres zwischen knapp über 3% und 3,5% eingependelt hatten, durchbrach der Wert für Berlin die Grenze nach unten und erreichte ein historisches Tief von 2,9%.<sup>6</sup>

Der deutsche Hotelinvestmentmarkt verzeichnete mit einem Investitionsvolumen von € 4,2 Mrd. ein Spitzenjahr, auch wenn der Mangel an verfügbaren Objekten das Transaktionsvolumen limitierte.<sup>7</sup> Vor allem bei institutionellen Anlegern gilt Deutschland, der größte Hotelinvestmentmarkt Europas, weiterhin als sicherer Hafen.<sup>8</sup>

Auf hohem Niveau bewegte sich 2017 auch der deutsche Wohnungsmarkt. Das Investitionsvolumen lag mit € 15,2 Mrd. rund 11% über dem Vorjahreswert. Die wachsende Nachfrage nach neuen Entwicklungen und nach hochwertigem Wohnraum in den Metropolen trieb die Kaufpreise weiter hoch. Neben dem zunehmenden Engagement internationaler Käufer am deutschen Wohnimmobilienmarkt war das abgelaufene Jahr

<sup>1</sup> CBRE Pressemitteilung (16.1.2018): Rekordjahr 2017 am europäischen Immobilieninvestmentmarkt

<sup>2</sup> CBRE Pressemitteilung (18.1.2018): Deutscher Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien erreicht 2017 zweitbestes Ergebnis seit 2007

<sup>3</sup> CBRE 2018 Real Estate Market Outlook, Deutschland

<sup>4</sup> JLL Investment Market Overview Germany, Q4 2017

<sup>5</sup> CBRE Germany Office Investment market, Q4 2017

<sup>6</sup> JLL Investment Market Overview Germany, Q4 2017

<sup>7</sup> Colliers: German hotel investment market posts strong 2017 results

<sup>8</sup> CBRE 2018 Real Estate Market Outlook, Deutschland

auch vom stärkeren Fokus auf kleinteiliges Wohnen geprägt. Studentenwohnungen oder Mikroapartments wurden aufgrund der guten Wachstumsaussichten speziell von institutionellen Investoren stark nachgefragt.<sup>9</sup>

### Österreich – Rekord beim Investmentvolumen

Auch für den österreichischen Immobilienmarkt war 2017 ein Rekordjahr. Die Investitionen in österreichische Gewerbeimmobilien lagen zum Jahresende bei € 4,8 Mrd. und erreichten damit einen neuen historischen Höchststand. Im Vergleich zum Vorjahr stiegen die Investitionen um 23% an. Auch hier gerieten die Renditen für Investoren 2017 weiter unter Druck und gaben über alle Assetklassen noch einmal leicht nach.<sup>10</sup>

Büroimmobilien stellten mit einem Anteil von 65% am Investmentvolumen im Jahr 2017 die wichtigste Assetklasse am österreichischen Markt. Die Spitzenrenditen für Büros sanken auf 3,9% (2016: 4,0%).<sup>11</sup> Die Neubauleistung war – aufgrund des sehr starken Vorjahres – im abgelaufenen Jahr 2017 mit 143.000 m<sup>2</sup> vergleichsweise niedrig.<sup>12</sup>

Die Investitionstätigkeit am österreichischen Hotelmarkt nahm nach einem ruhigen ersten Halbjahr 2017 in der zweiten Jahreshälfte Fahrt auf. Das Investitionsvolumen belief sich 2017 auf insgesamt € 510 Mio. und lag damit deutlich über dem Durchschnitt der letzten fünf Jahre (€ 430 Mio.). Wegen des geringen Angebots an zum Verkauf stehenden Bestandshotels standen Entwicklungsprojekte bei Investoren hoch im Kurs. Speziell im zweiten Halbjahr kam es daher verstärkt zu Forward Deals für Hotelprojekte.<sup>13</sup>

### CEE – solides Wachstum

Die Investitionstätigkeit in den CEE-Core-Ländern – Polen, Tschechien, Slowakei, Rumänien und Ungarn – erreichte 2017 mit rund € 11 Mrd. annähernd das Vorjahresvolumen

(€ 11,3 Mrd.). Da sich die westeuropäischen Anleger-Renditen auf historischen Niedrigniveaus befanden, konzentrierten sich Investoren auf der Suche nach stabilen Märkten mit attraktivem Renditeprofil zunehmend auf die genannten CEE-Regionen. Am stärksten nachgefragt war auch in diesen Regionen die Assetklasse Büro. Der Trend der Back-Office-Auslagerung größerer Firmen in zentral- und osteuropäische Länder schürte auch 2017 die Nachfrage nach Büroflächen und sollte in den kommenden Jahren ein marktbeherrschendes Thema bleiben.<sup>14</sup>

Der polnische Immobilieninvestmentmarkt konnte das Gesamtinvestitionsvolumen 2017 mit einem Plus von 11% auf knapp über € 5 Mrd. weiter steigern. Die Impulse für diesen Anstieg kamen zum größten Teil aus dem Einzelhandels- und Bürosektor. Bei der Auslagerung der Backoffice-Aktivitäten ist Polen der Standort erster Wahl, weshalb polnische Städte in diesem Segment die höchste Entwicklungstätigkeit aufweisen.<sup>15</sup> Während die Mieten im Wesentlichen unverändert blieben, waren die Spitzenrenditen weiter unter Druck und lagen zum Jahresende bei 5,0%.<sup>16</sup> Ein spürbares Wachstum ging im abgelaufenen Jahr vom polnischen Hotelinvestmentmarkt aus, der mit € 350 Mio. ein neues Rekordvolumen erzielte. Diese Assetklasse zeigte in den letzten Jahren ein kontinuierliches Wachstum und steht nicht nur in Polen im Fokus der Investoren.<sup>17</sup>

Auch der tschechische Immobilienmarkt verzeichnete ein erfolgreiches Jahr. Nach einem starken vierten Quartal konnte im Gesamtjahr 2017 mit einem Investitionsvolumen von € 3,7 Mrd. beinahe das Rekordvolumen des Vorjahres (€ 3,8 Mrd.) erzielt werden. Einzelhandelsimmobilien waren mit 43% am stärksten nachgefragt, gefolgt von Büroimmobilien, auf die ein Anteil von 29% am Gesamtvolumen entfiel.<sup>18</sup>

<sup>9</sup> CBRE Deutscher Wohninvestmentmarkt auf hohem Niveau

<sup>10</sup> CBRE Pressemitteilung (9.1.2018): Immobilien: Rekordinvestments in Österreich

<sup>11</sup> CBRE Pressemitteilung (9.1.2018): Immobilien: Rekordinvestments in Österreich

<sup>12</sup> Otto Immobilien Pressemitteilung (12.2.2018): Rekordinvestment 2017

<sup>13</sup> Christie & Co Pressemitteilung (9.1.2018): Hotelinvestmentmarkt Österreich 2017: Entwicklungsprojekte bei Investoren hoch im Kurs

<sup>14</sup> CBRE Pressemitteilung (9.1.2018): Immobilien: Rekordinvestments in Österreich

<sup>15</sup> CBRE Poland Investment, Q4 2017

<sup>16</sup> JLL CEE Investment Market, H2 2017

<sup>17</sup> CBRE Poland Investment, Q4 2017

<sup>18</sup> Colliers Market Overview Czech Republic, Q4 2017

### Geschäftsverlauf

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

Der Umsatz der UBM AG per 31. Dezember 2017 in der Höhe von € 24,7 Mio. (2016: € 40,9 Mio.) wurde vor allem durch die Verrechnung von Managementdienstleistungen für Projekte in Tschechien, Polen, der Slowakei, Rumänien und Deutschland sowie durch Wohnungsverkäufe in Tirol erzielt.

### Finanzielle Leistungsindikatoren

#### Geschäftsergebnisse und Ertragslage

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung der UBM AG ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichten 2017 einen Wert von € 24,7 Mio. und reduzierten sich somit gegenüber dem Vorjahr um € 16,2 Mio. Durch den in den vergangenen Jahren erfolgten Abverkauf eines Großteils der Bestandsimmobilien beschränkt sich die Umsatzleistung auf die Verrechnung von diversen Dienstleistungen an Tochterunternehmen im In- und Ausland. Die Bestandsveränderung in Höhe von € -2,9 Mio. war gekennzeichnet durch den Wohnungsabverkauf in Tirol.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um € 0,4 Mio. 2016 war in dieser Position ein Einmaleffekt erfasst.

Einhergehend mit dem Rückgang der Umsatzerlöse reduzierten sich auch die Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen um € 19,7 Mio. auf € 5,0 Mio., da in dieser Position auch die Buchwertabgänge aus Immobilienverkäufen enthalten sind. Der Personalaufwand betrug rund € 11,4 Mio. gegenüber € 15,2 Mio. in 2016. Dieser Rückgang resultierte vor allem aus Einmaleffekten in der Vorjahresperiode, die auf Veränderungen im Vorstand zurückzuführen waren. Die Bewertung des Aktienoptionsprogramms von UBM, welches in der Hauptversammlung im Mai 2017 verabschiedet wurde,

floss in der Berichtsperiode mit € 0,4 Mio. in die Position des Personalaufwands ein.

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, stiegen von € 11,6 Mio. um € 2,7 Mio. auf € 14,3 Mio. Ausschlaggebend für die Erhöhung waren unter anderem die Kosten für eine Anleihebegebung.

Die Erträge aus Beteiligungen reduzierten sich von € 29,9 Mio. auf € 11,7 Mio. und resultierten aus Ausschüttungen diverser Tochterunternehmen. Durch die Funktion der UBM als zentrale innerkonzernale Finanzierungsstelle der meisten Tochtergesellschaften blieben sowohl der Zinsaufwand mit € 27,7 Mio. (Vorjahr: € 26,1 Mio.) wie auch die Erträge aus Ausleihungen mit € 28,2 Mio. (Vorjahr: € 27,5 Mio.) nahezu gleich.

Die Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen verdoppelten sich nahezu aufgrund der erfolgreichen Beteiligungsverkäufe von € 11,0 Mio. auf € 21,0 Mio.

Durch die Reduktion von notwendigen Wertberichtigungen im Bereich der Projektfinanzierung reduzierten sich die Aufwendungen aus Finanzanlagen auf € 10,6 Mio. (Vorjahr: € 17,8 Mio.).

Das Ergebnis vor Steuern von der UBM erfuhr eine leichte Reduktion gegenüber dem Vorjahr und betrug € 15,2 Mio. im Geschäftsjahr gegenüber € 16,2 Mio. im Vorjahr. Der Steuerertrag des Berichtsjahres betrug € 1,6 Mio. (Vorjahr: € 3,5 Mio.). Im Vorjahr war als Einmaleffekt die Erstanwendung des Rechnungslegungsänderungsgesetzes für den höheren Steuerertrag verantwortlich. Somit belief sich der Jahresüberschuss 2017 auf € 16,8 Mio. (Vorjahr: € 19,7 Mio.).

Die UBM AG weist für das Jahr 2017 einen Bilanzgewinn von € 15,0 Mio. aus (Vorjahr: € 12,0 Mio.). Dieser bildet die Bemessungsgrundlage für die Dividendenausschüttung. Der

Vorstand wird der Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von € 2,00 je dividendenberechtigter Aktie vorschlagen.

Die Gesamtkapitalrentabilität 2017 betrug 5,5% (Vorjahr: 6,0%). Die Eigenkapitalrentabilität errechnete sich mit 6,4% (Vorjahr: 6,9%), und die Eigenmittelquote per 31. Dezember betrug 24,3% (Vorjahr: 33,1%).

#### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der UBM AG erhöhte sich 2017 im Vergleich zum Vorjahr um 10,0% auf € 780,6 Mio. Das Sachanlagevermögen betrug € 1,5 Mio. (Vorjahr: € 1,6 Mio.), und blieb damit de facto unverändert.

Das gesamte Finanzanlagevermögen stieg von € 650,3 Mio. um € 56,9 Mio. auf € 707,2 Mio., was in erster Linie auf die Erhöhung der Projektfinanzierungen (Ausleihungen) auf € 481,8 Mio. (Vorjahr: € 445,6 Mio.), und die auf den durch Investitionen hervorgerufenen Kapitalbedarf von verbundenen und beteiligten Unternehmen zurückzuführen ist.

Das Vorratsvermögen reduzierte sich abermals von € 1,5 Mio. auf € 0,5 Mio. durch Wohnungsverkäufe in Tirol.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen reduzierten sich von € 36,0 Mio. auf € 32,6 Mio. und die gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, von € 7,8 Mio. auf € 3,6 Mio.

Der Stand der liquiden Mittel zum 31. Dezember 2017 erhöhte sich auf € 25,9 Mio. (Vorjahr: € 5,3 Mio.).

Das Eigenkapital (inkl. Mezzaninkapital) erhöhte sich von € 234,6 Mio. um € 5,3 Mio. auf € 239,9 Mio.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde eine neue Anleihe im Nominale von € 150,0 Mio. begeben. € 84,0 Mio. davon wurden durch Umtausch eines Teils der Anleihe 2014–2019 bereitgestellt. Die Nettoerhöhung der Anleiheverbindlichkeiten betrug dadurch lediglich € 66,0 Mio. und führte zu einem Stand von € 391,5 Mio. (Vorjahr: € 325,5 Mio.).

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten wurden im Geschäftsjahr nahezu zur Gänze getilgt (Vorjahr: € 21,0 Mio.).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen stiegen von € 91,6 Mio. auf € 116,8 Mio. Dies lag darin begründet, dass vermehrt die nicht benötigte Liquidität von Tochtergesellschaften in die UBM AG hereingezogen wurde.

Die sonstigen Verbindlichkeiten reduzierten sich von € 15,1 Mio. auf € 11,2 Mio. Im Wesentlichen resultiert dies aus der Reduktion der abzugrenzenden Anleihezinsen.

Die Liquiditätsplanungen zeigten, dass die Gesellschaft aus derzeitiger Sicht in der Lage ist, den bestehenden und erkennbaren zukünftigen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, was sowohl auf die Fortführung als auch auf den Abschluss der wesentlichen Investitionsvorhaben zurückzuführen ist. Durch das aktuell stabile Zinsniveau sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf eine Änderung von Kreditkonditionen zu erwarten.

#### Kapitalflussrechnung – Kurzfassung

in € Mio.	2017	2016
Jahresüberschuss	16,8	19,7
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	38,6	36,7
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-44,6	-105,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	26,6	33,3
<b>Liquide Mittel per 31.12.</b>	<b>25,9</b>	<b>5,3</b>

### Investitionen

Das Anlagevermögen des Geschäftsjahres erhöhte sich von € 652,5 Mio. auf € 709,3 Mio. Das immaterielle Anlagevermögen und das Sachanlagevermögen blieben nahezu unverändert. Die Erhöhung ist zum überwiegenden Teil auf die Erhöhung des Finanzanlagevermögens zurückzuführen. Die wesentlichste Position dabei waren die Ausleihungen an die Projektgesellschaften. Einerseits reduzierten sich die Ausleihungen bedingt durch mögliche Rückzahlungen aufgrund von Verkäufen, andererseits erfolgte auch eine Erhöhung durch Umschuldung vieler Projekte von Fremd- auf Eigenfinanzierung.

Aufgrund von Wertminderungen wurden im Bereich der Finanzanlagen Abschreibungen in Höhe von € 8,6 Mio. (Vorjahr: € 16,5 Mio.) sowie aufgrund von Wertaufholungen Zuschreibungen in Höhe von € 12,8 Mio. (Vorjahr: € 4,3 Mio.) durchgeführt.

### Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

#### Umweltbelange

Mit der Gründung einer Green-Building-Stabsstelle Ende 2017 integriert UBM die Themen Umwelt und Nachhaltigkeit noch stärker in ihre Unternehmenspolitik. Umweltschutz und schonender Umgang mit Ressourcen sind ein wichtiger Teil des unternehmerischen Handelns und Denkens von UBM Development AG, was durch die neue Stabsstelle noch einmal verdeutlicht wird. Bei den Projekten und Entwicklungen wird stets darauf geachtet, umweltschonend zu planen und zu bauen. Die bewusste Verwendung von energieoptimierenden Baustoffen, energiesparenden Bewirtschaftungskonzepten und der Einsatz von erneuerbaren Energiequellen machen die Projektentwicklungen von UBM zu nachhaltigen und umweltfreundlichen Gebäuden.

#### Mitarbeiter

Der durchschnittliche Personalstand der UBM Development AG betrug 74 (im Vorjahr: 88).

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.

### Nicht-finanzielle Information gemäß NaDiVeG

UBM Development AG erstellt einen gesonderten nicht-finanziellen Bericht, der die gesetzlichen Anforderungen gemäß §243b UGB iVm §267a UGB erfüllt. Dieser wird im Mai 2018 veröffentlicht.

### Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

### Zweigniederlassungen

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

#### Zweigniederlassung Oberösterreich:

Pummererstraße 17, 4020 Linz

#### Zweigniederlassung Tirol:

Porr-Straße 1, 6175 Kematen

#### Zweigniederlassung Steiermark:

Thalerstraße 88, 8141 Unterpremstätten

### Prognosebericht

Für das Jahr 2018 geht der Internationale Währungsfonds (IWF) von einer weiter steigenden Wirtschaftsdynamik aus. Das Wachstum der globalen Wirtschaftsleistung wird auf 3,9 % geschätzt. Auch im Euroraum lässt die Entwicklung der Indikatoren auf eine Fortsetzung des Wachstums schließen, das durch die anhaltend niedrige Zinspolitik und die noch laufenden Liquiditätsmaßnahmen der Europäischen Zentralbank (EZB) unterstützt wird.<sup>1</sup>

Nach einem Rekordjahr auf den europäischen Immobilienmärkten ist auch für 2018 eine starke Dynamik bei Immobilieninvestitionen zu erwarten. In ganz Europa ist eine Verknappung attraktiver Assets zu beobachten, die zu einem Rückgang der Renditen für Investoren führt. Mangels Alternativen ist dennoch von einer weiterhin starken Nachfrage nach Immobilien auszugehen. Sowohl die drei Kernmärkte von UBM – Deutschland, Österreich und Polen – als auch die drei Assetklassen – Hotel, Büro und Wohnen – sollten von diesem positiven Marktumfeld profitieren. Speziell in Deutschland rechnen Experten zudem mit einem Anstieg der Immobilieninvestitionen aus Nordamerika und Asien. Die limitierte Verfügbarkeit in den deutschen Top-Städten könnte internationales Kapital auch verstärkt nach Wien führen.

Die positive Geschäftsentwicklung im vergangenen Jahr hat gezeigt, dass die strategische Ausrichtung von UBM stimmt. Auch 2018 wird sich UBM verstärkt auf die reine Immobilienentwicklung konzentrieren und die Transformation zum „Pure Play Developer“ vorantreiben. Die Bereinigung des Portfolios ist zwar weit vorangeschritten, der Verkauf von Bestandsimmobilien wird aber auch 2018 fortgesetzt. Zukünftige Risiken werden durch sogenannte Forward Deals, bei denen mit Käufern frühzeitig die Preise für noch nicht fertiggestellte

Projekte fixiert werden, minimiert. Trotz zahlreicher Fertigstellungen bis Ende 2017 verfügt UBM in den nächsten drei Jahren über eine prall gefüllte Projekt-Pipeline von € 1,6 Mrd. (2018–2020), die zu knapp 50 % bereits forward verkauft ist. Hinzu kommen noch € 0,2 Mrd. in 2021, die sich aber aufgrund des frühen Stadiums der Projekte noch nicht für eine Forward-Struktur eignen.

Durch einen Anteil von 75 % an Forward Sales besteht eine sehr hohe Visibilität für das Jahr 2018. Auf dieser Basis ist UBM optimistisch, das bisherige Rekordjahr der Unternehmensgeschichte, das Jahr 2015, sowohl hinsichtlich Gesamtleistung als auch Ergebnisentwicklung im Geschäftsjahr 2018 zu übertreffen. Vor diesem Hintergrund erwartet der Vorstand eine Gesamtleistung von über € 750 Mio. und das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) wird mit über € 50 Mio. prognostiziert. Der Gewinn pro Aktie sollte 2018 demnach die Fünf-Euro-Marke übertreffen. Das Eigenkapital wird zum Bilanzstichtag 2018 bei über € 400 Mio. erwartet.

### Risikoberichterstattung

Bedingt durch die Geschäftstätigkeit von UBM Development AG und ihrer operativen Tochtergesellschaften und Beteiligungen in mehreren europäischen Staaten und 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, da Veränderungen zumeist nicht gleichzeitig und in sämtlichen Märkten auftreten. Außerdem besteht aus risikopolitischer Sicht die Möglichkeit, dass einzelne Assetklassen zugunsten anderer forciert und/oder der Fokus auf bestimmte Länder und Märkte verstärkt oder zurückgenommen werden kann.

<sup>1</sup> Österreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell, Jänner 2018

### Generelle Ziele des UBM-Risikomanagements

- Das Vermögen des Unternehmens zu schützen (z. B. Immobilien, Kapital, Image)
- Das Jahresergebnis abzusichern
- Den (Zahlungs-)Verpflichtungen jederzeit nachzukommen
- Gesetzeskonformität jederzeit zu erfüllen und gegenüber Abschlussprüfer und FMA nachweisen zu können
- Risiken rechtzeitig zu erkennen, um Gegenmaßnahmen zu ergreifen
- Einheitliche Sichtweise auf Risiken zu schaffen – stringente Bewertung und Dokumentation

### 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 operative Geschäft mit sich bringen können.

### Maßnahmen des Risikomanagementsystems (RMS) im Geschäftsjahr 2017

#### 1. Risikoidentifikation und -analyse

Auf Basis der 2016 durchgeführten Risikoidentifikation und -analyse, die entlang der UBM-Wertschöpfungskette erstellt wurde, erfolgte 2017 eine neuerliche Bewertung der Einzelrisiken.

#### 2. Risikobewertung

Die Bewertung basiert auf einer Risikobeschreibung sowie auf der Einschätzung von Eintrittswahrscheinlichkeiten und

möglichen Schadenshöhen von Ereignissen mit Auswirkung auf das Jahresergebnis in Form eines „Professional Judgement“ durch den Vorstand. Um auf mögliche Änderungen der Einzelrisikopositionen rasch reagieren zu können, erfolgt diese Bewertung halbjährlich.

In der Betrachtung der möglichen Schadenshöhe wurden die Auswirkungen von unerwarteten Aufwendungen bzw. Umsatzrückgängen gegenüber dem Planansatz bewertet. Weiters wurde die Eintrittswahrscheinlichkeit jedes Einzelrisikos für sich 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 zeigt.

#### 3. Risikodokumentation

Die Ergebnisse wurden in einem Bericht zusammengefasst, der die Basis für eine nachfolgende Risikopriorisierung und -steuerung darstellt. Die Berichterstattung an den Aufsichtsrat erfolgt zweimal jährlich.

#### 4. Risikosteuerung und -monitoring

Die Steuerung der Risiken von UBM erfolgt einerseits top-down. Dabei werden Arbeits- und Dienstanweisungen und Richtlinien entworfen. Die Zuteilungen der Verantwortlichkeiten erfolgen ausgehend vom Management zu den Risk-Ownern.

Im Bottom-up-Prozess berichten die Risk-Owner in regelmäßigen Status- und Risikoberichten an den Vorstand.

Nur die laufende Beschäftigung mit Risiken sowie die transparente und offene Kommunikation machen es möglich, Vorschläge zur Bewältigung von Risiken innerhalb der jeweiligen Unternehmensbereiche zu erarbeiten und gegebenenfalls mit dem Vorstand zu diskutieren.

#### 5. Risikobewältigung

Abhängig von der Bedeutung erfolgt die Risikobewältigung im Projektteam, in den Unternehmensbereichen oder im Vorstand.

Diese strukturierte Vorgangsweise ist als dauerhafter Prozess innerhalb des RMS festgeschrieben.

### Risikokategorien

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

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

bilienvermögens 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 (Compliance-Risiken, Schadenersatz, allgemeine Vertrags- und Versicherungsvertragsrisiken, Gesetzeslage etc.). Die gesamten Risiken werden in den jeweiligen Fachabteilungen überwacht und bei Bedarf umgehend an den Vorstand kommuniziert.

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

### Sonstige Risiken

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 im Jahr 2017 mit rechtskräftigen Freisprüchen.

### Ziele und Methoden des Risikomanagements in Bezug auf finanzielle Risiken

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

### Zinsänderungsrisiko

Das Zinsrisiko der UBM ist definiert als das Risiko steigender Aufwands- oder sinkender Ertragszinsen aus Finanzpositionen und resultiert bei UBM nahezu ausschließlich aus dem Szenario fallender Zinsen für die variabel verzinsten Ausleihungen in Höhe von T€ 490.778 (Vorjahr: T€ 464.035). Im Bereich der Anleihen besteht kein Zinsänderungsrisiko, da diese fix verzinst sind.

### Kreditrisiko

Das Kreditrisiko bezeichnet die Gefahr von Verlusten infolge des Ausfalls eines Geschäftspartners, der seinen vertraglich zugesicherten Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommt. Es umfasst Ausfall- und Länderrisiken sowie Bonitätsverschlechterungen von Kreditnehmern.

Die Ausleihungen stehen im direkten Zusammenhang mit Immobilienprojekten. Somit ergibt sich das Kreditrisiko aus den Mietverpflichtungen und den Risiken aus der Projektentwicklung. Dieses Risiko wird auf Basis der Expertenschätzungen auf Projektebene mitberücksichtigt. Für die Bewertungsergebnisse wird auf Kapitel II. 1. im Anhang verwiesen.

Das Risiko bei Forderungen betrifft bei der UBM im Wesentlichen Forderung gegenüber verbundenen Unternehmen. Diese resultieren aus finanziellen Forderungen (Cash Pooling) sowie aus zentralen Dienstleistungen. Das Kreditrisiko ist ebenso von der Entwicklung der Immobilienprojekte abhängig.

### **Fremdwährungsrisiko**

Das Fremdwährungsrisiko besteht bei Ausleihungen, welche in einem untergeordneten Volumen in fremder Währung an die Projektgesellschaften gewährt werden.

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

Zum Stichtag bestehen keine Absicherungsgeschäfte für die innerkonzernalen Finanzierungen.

### **Liquiditätsrisiko**

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

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

Zum 31. Dezember 2017 bestanden neben bereits vertraglich fixierten Projektfinanzierungen freie Finanzierungslinien bei der UBM in Höhe von T€ 43.000 (Vorjahr: T€ 7.168), das Liquiditätsrisiko wird insgesamt als gering beurteilt.

### **Sonstiges Preisrisiko**

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

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

### **Beteiligungsrisiken**

Das Beteiligungsrisiko betrifft die Wertansätze an den Projektgesellschaften sowie den operativen Landesgesellschaften. Die Werthaltigkeit ist von der Entwicklung der jeweiligen Immobilienprojekte abhängig und wird auf Einzelprojektbasis beurteilt. Grundlage für den Wertansatz bilden Verkehrswertgutachten von unabhängigen Sachverständigen bzw. wurde er aus dem Barwert der geschätzten künftigen Cashflows, die aus der Nutzung der Immobilien erwartet werden, oder über Vergleichstransaktionen ermittelt. Wenn sich daher die Einschätzung betreffend die bei einer Vermietung zukünftig realisierbaren Erträge bzw. die Renditeerwartung in Bezug auf Alternativen ändert, ändert sich auch der dem betreffenden Objekt beizulegende Zeitwert.

### **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 Bereiche 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 Rechnungsfreigaberegulungen 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 Verantwortlichkeiten innerhalb von UBM festlegt. Die Abteilung ist gem. C-Regel 18 des Österreichischen Corporate Governance Kodex dem Gesamtvorstand 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, hat daraufhin die Tätigkeiten aufgenommen und mit den regelmäßigen Prüfungen begonnen. Für 2017 wurde ein Revisionsplan erstellt, die geplanten Revisionen wurden durchgeführt und die entsprechenden Empfehlungen von den Fachabteilungen umgesetzt. Anlassbezogen wurden zwei Ad-hoc-Prüfungen durchgeführt. Aus den getroffenen

Feststellungen konnten bereits konkrete Verbesserungsmaßnahmen abgeleitet und größtenteils umgesetzt werden. Die Interne Revision von UBM wird projektbezogen durch externe Berater unterstützt.

### **Forschung und Entwicklung**

Die Gesellschaft betreibt keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

### **Offenlegung gemäß § 243a UGB per 31. Dezember 2017**

#### **1. Zusammensetzung des Kapitals**

Das Grundkapital setzt sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 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.

Aus § 4 Abs. 5 der Satzung der Gesellschaft ergibt sich weiters, dass das Grundkapital zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu Nominale € 2.241.654,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien zur Ausgabe an Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen bedingt erhöht ist (bedingte Kapitalerhöhung).

#### **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 2017 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.

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 23. Mai 2017 das Long-Term-Incentive-Programm 2017 (LTIP) beschlossen. Ebenso hat auch der Aufsichtsrat von UBM in seiner Sitzung am 23. Mai 2017 dem LTIP zugestimmt. In Punkt 6 der Planbedingungen des LTIP ist festgelegt, dass jede Aktienoption nach Ablauf der jeweiligen, in den Planbedingungen festgelegten Zeiträume und bei Erfüllung der festgelegten Voraussetzungen zum Bezug von Aktien der Gesellschaft berechtigt. Der diesbezügliche Ausübungskurs ist in Punkt 6.3 der Planbedingungen definiert als der ungewichtete Durchschnitt der Schlusskurse der Aktie der Gesellschaft an der Wiener Börse im Zeitraum vom 24. Mai 2017 (einschließlich) bis zum 21. Juni 2017 (einschließlich). Auf dieser Grundlage wurde der Ausübungskurs für die Ausübung von Aktienoptionen im Rahmen des LTIP berechnet und mit € 36,33 je Aktie festgesetzt.

### **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 Haupt-

versammlung 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 gesetzlich vorgesehene Funktionsperiode. 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 der Satzung vor Ablauf der Funktionsperiode von der Hauptversammlung durch Beschluss 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 2017 gemäß § 4 Abs. 4 der Satzung der Gesellschaft ermächtigt, bis zum 11. August 2022 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu € 2.241.654,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, allenfalls in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren

Bezugsrechts gemäß § 153 Abs. 6 AktG, zu erhöhen (genehmigtes Kapital) und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die aus dem genehmigten Kapital ausgegebenen neuen Aktien ist ausgeschlossen, wenn und sofern eine Ausnutzung dieser Ermächtigung (genehmigtes Kapital) durch Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen bei Mehrzuteilungsoptionen im Rahmen der Platzierung neuer Aktien der Gesellschaft erfolgt. Darüber hinaus ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.

Zudem ist der Vorstand zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 gemäß § 4 Abs. 5 der Satzung der Gesellschaft ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der bedingten Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen, insbesondere die Einzelheiten der Ausgabe und des Wandlungsverfahrens der Wandelschuldverschreibungen, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe der Aktien aus bedingtem Kapital ergeben, zu beschließen. Ausgabebetrag und Umtauschverhältnis sind nach Maßgabe finanzmathematischer Methoden sowie des Aktienkurses der Gesellschaft in einem anerkannten Preisfindungsverfahren zu ermitteln. Im Fall einer in den Ausgabebedingungen von Wandelschuldverschreibungen festgelegten Wandlungspflicht dient das bedingte Kapital auch zur Erfüllung dieser Wandlungspflicht.

Schließlich sieht § 4 Abs. 6 der Satzung der Gesellschaft die Ermächtigung des Vorstands gemäß § 159 Abs. 3 AktG vor, bis zum 11. August 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das

Grundkapital der Gesellschaft gemäß § 159 Abs. 2 Z 3 AktG, auch in mehreren Tranchen, bedingt um bis zu € 1.678.920,00 durch Ausgabe von bis zu 559.640 auf den Inhaber lautende neue Stückaktien zum Zweck der Bedienung von Aktienoptionen im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 an Arbeitnehmer, leitende Angestellte und Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sowie mit ihr verbundener Unternehmen zu erhöhen. Der Ausübungskurs beträgt € 36,33. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die sich aus einer Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung ergebenden Änderungen der Satzung zu beschließen.

### **8. Bedeutende Vereinbarungen**

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 insgesamt € 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. Im Oktober 2017 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibung) im Gesamtnennbetrag von € 150.000.000,00 mit einer Laufzeit bis 2022 begeben. Dabei wurde gleichzeitig ein Umtauschangebot durchgeführt, in dessen Rahmen Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2014 begebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 84.047.500,00 in Teilschuldverschreibungen der im Oktober 2017 begebenen Anleihe umgetauscht wurden. Im Rahmen der Barzeichnung der im Oktober 2017 emittierten Anleihe wurden Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 65.952.500,00 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 Darlehensvertrags 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.

Wien, am 3. April 2018

Der Vorstand



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

Vorsitzender



**DI Martin Löcker**



**Dipl.-Ök. Patric Thate**

**jahresabschluss.**

## Jahresabschluss

### Bilanz

zum 31. Dezember 2017

	2017	2016
	in €	in T€
<b>Aktiva</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	617.463,00	663
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten davon Grundwert € 614.793,08 (2016: T€ 615)	1.276.690,08	1.328
2. Technische Anlagen und Maschinen		
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	189.823,00	231
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	34.853,00	0
	<b>1.501.366,08</b>	<b>1.559</b>
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	196.727.991,15	183.956
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	398.284.064,84	354.153
3. Beteiligungen	15.387.672,34	8.017
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	83.476.449,47	91.471
5. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	4.332.027,94	4.318
6. Sonstige Ausleihungen	9.017.105,25	8.411
	<b>707.225.310,99</b>	<b>650.326</b>
	<b>709.344.140,07</b>	<b>652.548</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Vorräte		
1. Zur Verwertung bestimmte Liegenschaften	494.183,01	3.419
2. Projektierte Bauten	0,00	11
abzüglich erhaltene Anzahlungen	0,00	-1.890
	<b>494.183,01</b>	<b>1.540</b>
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00 (2016: T€ 0)	116.077,30	152
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00 (2016: T€ 0)	32.654.548,06	35.978
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00 (2016: T€ 0)	3.575.489,39	7.806
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00 (2016: T€ 0)	611.802,61	386
	<b>36.957.917,36</b>	<b>44.322</b>
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	25.903.762,33	5.212
	<b>63.355.862,70</b>	<b>51.074</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>		
Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	4.711.377,76	1.789
<b>D. Aktive latente Steuer</b>		
	3.191.525,98	3.971
	<b>780.602.906,51</b>	<b>709.382</b>

## Jahresabschluss

	2017 in €	2016 in T€
<b>Passiva</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>		
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		
IV. Optionsrücklagen	427.123,02	0
V. Gewinnrücklagen		
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	27.770.898,68	25.871
VI. Bilanzgewinn	14.971.944,11	11.997
davon Gewinnvortrag € 41.573,51 (2016: T€ 21)	<b>189.870.091,48</b>	<b>184.568</b>
<b>B. Mezzaninkapital</b>	<b>50.000.000,00</b>	<b>50.000</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	1.194.647,00	1.225
2. Rückstellungen für Pensionen	4.300.375,00	4.459
3. Steuerrückstellungen	2.915.553,00	3.455
4. Sonstige Rückstellungen	5.167.544,91	3.719
	<b>13.578.119,91</b>	<b>12.858</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 251.047.021,38 (2016: T€ 135.780)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 276.041.903,74 (2016: T€ 326.066)		
1. Anleihen, davon konvertibel	391.452.500,00	325.500
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 115.952.500,00 (2016: T€ 0)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 275.500.000,00 (2016: T€ 325.500)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	18.928,92	21.010
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 18.928,92 (2016: T€ 21.010)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00 (2016: T€ 0)		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.547.871,60	1.637
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 1.547.871,60 (2016: T€ 1.637)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00 (2016: T€ 0)		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	116.806.829,82	91.568
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 116.806.829,82 (2016: T€ 91.568)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00 (2016: T€ 0)		
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.060.411,87	7.067
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 6.060.411,87 (2016: T€ 7.067)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00 (2016: T€ 0)		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	11.202.382,91	15.064
davon aus Steuern € 1.478.918,44 (2016: T€ 898)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 130.350,48 (2016: T€ 155)		
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 10.660.479,17 (2016: T€ 14.498)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 541.903,74 (2016: T€ 566)		
	<b>527.088.925,12</b>	<b>461.846</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>65.770,00</b>	<b>110</b>
	<b>780.602.906,51</b>	<b>709.382</b>

## Jahresabschluss

### Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2017

	2017 in €	2017 in €	2016 in T€
1. Umsatzerlöse		24.706.045,85	40.950
2. Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie an noch nicht abrechenbaren Leistungen		-2.935.737,14	8
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	-7
4. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme von Finanzanlagen	13.064,00		8
b) Übrige	159.171,39		537
		172.235,39	545
5. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Materialaufwand	-237.736,79		-18.988
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-4.740.300,64		-5.687
		-4.978.037,43	-24.675
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter			
aa) Gehälter		-9.482.491,24	-12.442
b) Soziale Aufwendungen			
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-327.481,67		-386
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.664.157,82		-1.748
cc) Aufwendungen für Altersversorgung	101.973,11		-520
dd) Übrige Sozialaufwendungen	-49.153,55		-93
		-1.938.819,93	-2.747
		-11.421.311,17	-15.189
7. Abschreibungen			
a) auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-147.752,92	-530
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter solche vom Einkommen und vom Ertrag fallen	-6.169,79		0
b) Übrige	-14.334.824,52		-11.572
		-14.340.994,31	-11.572
<b>9. Zwischensumme aus Z1 bis 8</b>		<b>-8.945.551,73</b>	<b>-10.470</b>

## Jahresabschluss

	2017 in €	2017 in €	2016 in T€
10. Erträge aus Beteiligungen		11.724.908,17	29.902
davon aus verbundenen Unternehmen € 11.159.092,02 (2016: T€ 29.794)			
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		28.153.788,60	27.542
davon aus verbundenen Unternehmen € 21.433.281,17 (2016: T€ 23.196)			
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.609.013,73	2.124
davon aus verbundenen Unternehmen € 1.505.649,37 (2016: T€ 1.929)			
13. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens		20.994.100,92	10.969
14. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens		-10.594.165,29	-17.809
davon			
a) Abschreibungen € 8.587.999,00 (2016: T€ 16.495)			
b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen € 10.523.559,58 (2016: T€ 12.643)			
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-27.705.389,83	-26.074
davon betreffend verbundene Unternehmen € -6.462.840,43 (2016: T€ -3.530)			
<b>16. Zwischensumme aus Z10 bis 15</b>		<b>24.182.256,30</b>	<b>26.654</b>
<b>17. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z9 und Z16)</b>		<b>15.236.704,57</b>	<b>16.184</b>
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.593.666,03	3.492
<b>19. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss</b>		<b>16.830.370,60</b>	<b>19.676</b>
20. Zuweisung zu Gewinnrücklagen		-1.900.000,00	-7.700
21. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		41.573,51	21
<b>22. Bilanzgewinn</b>		<b>14.971.944,11</b>	<b>11.997</b>

## Jahresabschluss

### Anlagenspiegel

zum 31. Dezember 2017

in €	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand 31.12.2017
	Stand 1.1.2017	Zugänge	(davon) Zinsen	Umbuchungen	Abgänge	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	1.437.904,40	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>1.437.904,40</b>
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	3.281.096,95	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>3.281.096,95</b>
2. Technische Anlagen und Maschinen	3.933,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>3.933,00</b>
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	928.401,95	44.806,92	0,00	0,00	-77.555,54	<b>895.653,33</b>
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0,00	34.853,00	0,00	0,00	0,00	<b>34.853,00</b>
	<b>4.213.431,90</b>	<b>79.659,92</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-77.555,54</b>	<b>4.215.536,28</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	214.314.861,68	9.513.504,66	0,00	429.384,02	-545.037,99	<b>223.712.712,37</b>
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	399.274.540,06	276.931.951,39	0,00	-15.466.569,72	-213.346.433,08	<b>447.393.488,65</b>
3. Beteiligungen	33.321.819,78	7.827.700,96	0,00	1.924,93	-10.272.265,83	<b>30.879.179,84</b>
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	99.170.814,70	33.976.559,19	0,00	15.035.260,77	-61.570.185,19	<b>86.612.449,47</b>
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	4.318.034,39	43.200,63	0,00	0,00	-29.207,08	<b>4.332.027,94</b>
6. Sonstige Ausleihungen	11.119.133,07	391.707,93	0,00	0,00	0,00	<b>11.510.841,00</b>
	<b>761.519.203,68</b>	<b>328.684.624,76</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-285.763.129,17</b>	<b>804.440.699,27</b>
	<b>767.170.539,98</b>	<b>328.764.284,68</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>-285.840.684,71</b>	<b>810.094.139,95</b>

## Jahresabschluss

Kumulierte Abschreibungen					Buchwerte		
Stand 1.1.2017	Zugänge/ Abschreibungen	Zuschreibung	Umbuchungen	Abgänge	Stand 31.12.2017	Buchwert 31.12.2017	Buchwert 31.12.2016
-774.896,40	-45.545,00	0,00	0,00	0,00	<b>-820.441,40</b>	<b>617.463,00</b>	663.008,00
-1.953.151,87	-51.255,00	0,00	0,00	0,00	<b>-2.004.406,87</b>	<b>1.276.690,08</b>	1.327.945,08
-3.933,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>-3.933,00</b>	<b>0,00</b>	0,00
-697.073,95	-50.952,92	0,00	0,00	42.196,54	<b>-705.830,33</b>	<b>189.823,00</b>	231.328,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>34.853,00</b>	0,00
-2.654.158,82	-102.207,92	0,00	0,00	42.196,54	<b>-2.714.170,20</b>	<b>1.501.366,08</b>	1.559.273,08
-30.358.722,22	-159.999,00	3.534.000,00	0,00	0,00	<b>-26.984.721,22</b>	<b>196.727.991,15</b>	183.956.139,46
-45.121.123,81	-8.420.000,00	4.431.700,00	0,00	0,00	<b>-49.109.423,81</b>	<b>398.284.064,84</b>	354.153.416,25
-25.304.827,97	0,00	0,00	0,00	9.813.320,47	<b>-15.491.507,50</b>	<b>15.387.672,34</b>	8.016.991,81
-7.700.000,00	-8.000,00	4.572.000,00	0,00	0,00	<b>-3.136.000,00</b>	<b>83.476.449,47</b>	91.470.814,70
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	<b>0,00</b>	<b>4.332.027,94</b>	4.318.034,39
-2.708.716,14	0,00	214.980,39	0,00	0,00	<b>-2.493.735,75</b>	<b>9.017.105,25</b>	8.410.416,93
-111.193.390,14	-8.587.999,00	12.752.680,39	0,00	9.813.320,47	<b>-97.215.388,28</b>	<b>707.225.310,99</b>	650.325.813,54
-114.622.445,36	-8.735.751,92	12.752.680,39	0,00	9.855.517,01	<b>-100.749.999,88</b>	<b>709.344.140,07</b>	652.548.094,62

# Anhang zum Jahresabschluss 2017

## 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.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

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 1.000 (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 25,0% zur Anwendung gebracht.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten unter Abzug von Anschaffungskostenminderungen bzw. zu Herstellungskosten und der bisher aufgelaufenen und im Berichtsjahr 2017 planmäßig fortgeführten linearen Abschreibungen bewertet, wobei entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer folgende Abschreibungssätze (Neuan-schaffungen) angewendet wurden:

in %	2017
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 den 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 1,9 % (Vorjahr: 1,65 %) und erwarteter zukünftiger Gehaltssteigerungen von 2,1 % (Vorjahr: 2,5 %) 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: 0,0 % bis 10,5 %) 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 Parameter wie für die Abfertigungsrückstellungen herangezogen wurden. Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste werden zur Gänze in dem Jahr, in dem sie anfallen, angesetzt. Der Zinsaufwand wird im Personalaufwand erfasst.

Die sonstigen Rückstellungen wurden entsprechend aller erkennbaren 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 dem 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. Im beiliegenden Anlagenspiegel sind die im Geschäftsjahr aktivierten Fremdkapitalzinsen gemäß § 203 Abs. 4 UGB angeführt. Im Geschäftsjahr wurden keine Fremdkapitalzinsen (Vorjahr: T€ 0) aktiviert.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** in Höhe von T€ 617 (Vorjahr: T€ 663) betreffen Mietrechte in Innsbruck und Wolkersdorf und der IBM Lizenz. 2016 und 2017 erfolgten keine Zugänge und außerplanmäßigen Abschreibungen.

Der Grundwert der **bebauten Grundstücke** beträgt T€ 232 (Vorjahr: T€ 232), der **unbebauten Grundstücke** T€ 383 (Vorjahr: T€ 382). Sowohl bei den bebauten Grundstücken als auch bei den unbebauten erfolgte 2017 kein Verkauf bzw. eine Teilwertabschreibung.

Aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen ergeben sich aufgrund langfristiger Mietverträge Verpflichtungen wie folgt:

in T€	2017	2016
für das folgende Jahr	538	1.141
für die folgenden fünf Jahre	1.059	5.531

Eine Zusammenstellung der Daten von Beteiligungsunternehmen ist aus dem beiliegenden Beteiligungsspiegel zu ersehen.

Die Zugänge zu den **Anteilen an verbundenen Unternehmen** betragen T€ 9.514 (Vorjahr: T€ 24.639) aus der Neugründung der UBM Deutschland GmbH und Graficka 1 s.r.o. bzw. Gesellschafterzuschüssen bei der Strauss & Partner Development GmbH, und UBM hotels Management GmbH. 2017 gab es Abgänge in Höhe von T€ 429 (Vorjahr: T€ 518).

Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 160 (Vorjahr: T€ 4.556) auf den niedrigeren beizulegenden Wert sowie Zuschreibungen in Höhe von T€ 3.534 (Vorjahr: T€ 648).

Die Zugänge bei den **Beteiligungen** betragen T€ 7.828 (Vorjahr: T€ 4.563) und betreffen den Kauf der UBX Plzen Real Estate, einen Gesellschafterzuschuss bei der FW UBM und eine Kapitalerhöhung bei der Hotel Paris II. Die Abgänge in Höhe von T€ 10.272 (Vorjahr: T€ 24.549) betreffen die UBX Plzen s.r.o, die Immorent-KRABA und die „S1“ Hotelerrichtungs AG. Es erfolgten 2017 keine außerplanmäßigen Abschreibungen (Vorjahr: T€ 0) auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Ausleihungen in T€	2017	2016
Verbundene Unternehmen	398.284	354.153
Beteiligungsunternehmen	83.476	91.471
Sonstige Unternehmen	9.017	8.411

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€ 8.428 (Vorjahr: T€ 11.939) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert sowie Zuschreibungen in Höhe von T€ 9.219 (Vorjahr: T€ 3.647).

Wertpapiere des Anlagenvermögens in T€	2017	2016
Sonstige Wertpapiere	2.907	2.907
Pensionsrückdeckungsversicherung	1.425	1.411

Die Zugänge in Höhe T€ 43 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€ 483 (Vorjahr: T€ 387). In den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 32.655 (Vorjahr: T€ 35.978) sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 4.263 (Vorjahr: T€ 4.552) enthalten.

Unter dem Posten Sonstige Forderungen sind Erträge in Höhe von T€ 510 (Vorjahr: T€ 198) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Flüssige Mittel in T€	2017	2016
Kassenbestand	7	4
Guthaben bei Kreditinstituten	25.897	5.208
<b>Gesamt</b>	<b>25.904</b>	<b>5.212</b>

### 3. Eigenkapital

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

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

#### Genehmigtes Kapital, bedingtes Kapital und eigene Aktien

In der 136. ordentlichen Hauptversammlung vom 23. Mai 2017 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Die gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 30. April 2014 bestehende Ermächtigung des Vorstands nach § 4 Abs. 4 der Satzung (Genehmigtes Kapital 2014) wurde widerrufen.

Der Vorstand wurde gleichzeitig gemäß § 169 AktG in § 4 Abs. 4 der Satzung ermächtigt, bis zum 11. August 2022 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu € 2.241.654,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, allenfalls 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 mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die aus dem genehmigten Kapital ausgegebenen neuen Aktien ist ausgeschlossen, wenn und sofern eine Ausnutzung dieser Ermächtigung (genehmigtes Kapital) durch Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen bei Mehrzuteilungsoptionen im Rahmen der Platzierung neuer Aktien der Gesellschaft erfolgt. Darüber hinaus ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen (Genehmigtes Kapital 2017). Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.

Aus § 4 Abs. 5 der Satzung ergibt sich weiters, dass das Grundkapital gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu Nominale € 2.241.654,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stammaktien zur Ausgabe an Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen bedingt erhöht ist (bedingte Kapitalerhöhung). In diesem Zusammenhang wurde der Vorstand ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der bedingten Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen, insbesondere die Einzelheiten der Ausgabe und des Wandlungsverfahrens der Wandelschuldverschreibungen, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis. Der Aufsichtsrat wurde auch hier ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem bedingten Kapital ergeben, zu beschließen. Ausgabebetrag und Umtauschverhältnis sind nach Maßgabe finanzmathematischer Methoden sowie des Aktienkurses der Gesellschaft in einem anerkannten Preisfindungsverfahren zu ermitteln. Im Fall einer in den Ausgabebedingungen von Wandelschuldverschreibungen festgelegten Wandlungspflicht dient das bedingte Kapital auch zur Erfüllung dieser Wandlungspflicht.

Zum Zweck der Bedienung von Aktienoptionen im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (LTIP) wurde der Vorstand schließlich in § 4 Abs. 6 der Satzung im Sinn des § 159 Abs. 3 AktG ermächtigt, bis zum 11. August 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft gemäß § 159 Abs. 2 Z 3 AktG, auch in mehreren Tranchen, bedingt um bis

zu € 1.678.920,00 durch Ausgabe von bis zu 559.640 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien an Arbeitnehmer, leitende Angestellte und Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sowie mit ihr verbundener Unternehmen zu erhöhen. Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, die sich aus einer Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung ergebenden Änderungen der Satzung zu beschließen.

Die gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 20. Mai 2015 bestehende Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb und für die Veräußerung bzw. Verwendung eigener Aktien wurde widerrufen.

Der Vorstand wurde gleichzeitig für die Dauer von 30 Monaten vom Tag der Beschlussfassung (23. Mai 2017) zum Erwerb eigener Aktien der Gesellschaft bis zu dem gesetzlich zulässigen Ausmaß von 10% des Grundkapitals unter Einschluss der bereits erworbenen Aktien ermächtigt. Ebenso wurde der Vorstand für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung (23. Mai 2017) ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu veräußern oder zu verwenden. Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise oder auch in mehreren Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke ausgeübt werden. Das quotenmäßige Kaufrecht der Aktionäre bei Veräußerung oder Verwendung auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot wurde dabei ausgeschlossen (Ausschluss des Bezugsrechts).

Die oben genannten Aktienoptionen im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (LTIP) wurden nach dem festgesetzten Zusagezeitpunkt vom 22. Juni 2017 bis zum 21. Juli 2017 im Ausmaß von 375.130 Aktienoptionen zugeteilt. Der Ausübungskurs beträgt € 36,33 (das ist der ungewichtete Durchschnitt der Schlusskurse der Aktie der Gesellschaft an der Wiener Börse im Zeitraum vom 24. Mai 2017 (einschließlich) bis zum 21. Juni 2017 (einschließlich)). Zugeteilte Aktienoptionen können in den nachstehenden Ausübungsfenstern durch schriftliche Erklärung an die Gesellschaft ausgeübt werden. Die Ausübung ist nur vom 1. September 2020 bis zum 26. Oktober 2020 (Ausübungsfenster 1) sowie vom 1. September 2021 bis zum 26. Oktober 2021 (Ausübungsfenster 2) möglich und an die Erfüllung folgender, in den Planbedingungen des LTIP festgelegten Voraussetzungen geknüpft: aufrechtes Dienstverhältnis, aufrechtes Eigeninvestment, Überschreitung bestimmter Aktienkurse, Einhaltung bestimmter Kennzahlen.

Der beizulegende Zeitwert beträgt T€ 2.982, dieser bestimmt sich mit dem ursprünglichen Tag der Annahme des Optionsprogramms und wird über den Zeitraum verteilt, über den die Teilnehmer den Anspruch auf die gewährten Optionen erwerben. In das Bewertungsmodell („Black Scholes“) zur Berechnung des beizulegenden Zeitwertes flossen folgende Parameter ein: Ausübungspreis (€ 36,33), Laufzeit der Option (9/2017 bis 8/2020), Aktienkurs zum Bewertungszeitpunkt (€ 38,25), erwartete Volatilität des Aktienkurses (36,34%), erwartete Dividenden (4,25%), risikoloser Zinssatz (0,0%).

### **Kapital- und Gewinnrücklagen**

Die gebundene Kapitalrücklage resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhungen.

Der Posten Andere (freie) Rücklagen hat sich von T€ 25.871 um T€ 1.900 auf T€ 27.771 erhöht. Die Erhöhung resultiert aus der Dotierung der freien Gewinnrücklage in Höhe von T€ 1.900 (Vorjahr: T€ 7.700).

### Optionsrücklage

Aufgrund der Bedingungen des LTIP erfolgte die Einstufung als anteilsbasierte Vergütung, die durch Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten erfüllt werden. Die Bilanzierung erfolgt somit unter analoger Anwendung der Regelungen des IFRS 2 durch eine über die Laufzeit ratierliche Dotation einer Optionsrücklage direkt im Eigenkapital.

Eigenkapitalspiegel in T€	Grundkapital	Hybridkapital	Kapital- rücklagen	Options- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	Gesamt
Stand 31.12.2016	22.416	25.330	98.954	0	25.871	11.997	<b>184.568</b>
Ausschüttung	0	0	0	0	0	-11.955.488	<b>-11.955</b>
Jahresüberschuss	0	0	0	0	0	11.976.303	<b>16.830</b>
Zuweisung	0	0	0	427	1.900	-1.900	<b>427</b>
Stand 31.12.2017	22.416	25.330	98.954	427	27.771	14.972	<b>189.870</b>

### Mezzaninkapital und Hybridkapital

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

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 durch die UBM des Mezzanin- bzw. Hybridkapitals 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 wird 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.

Am 3. Mai 2017 haben die UBM Development AG und die PORR AG im Hinblick auf die bessere Planbarkeit für beide Seiten vereinbart, den Step-up-Kupon beim bestehenden Genussrechtskapital in Höhe von € 50 Mio. vom 17. Dezember 2019 auf 17. Dezember 2021 zu verlängern. Damit bleibt die Verzinsung des Genussrechtskapitals bis zum 16. Dezember 2021 bei den bisherigen 6,5% p.a. und würde erst ab 17. Dezember 2021 auf den 12-Monats-EURIBOR plus 8,5% p.a. angehoben, sollte das Genussrechtskapital nicht am 16. Dezember 2021 zurückgeführt werden. Eine frühzeitige einseitige Rückführung vor dem 16. Dezember 2021 wurde gleichzeitig ausgeschlossen.

#### 4. Rückstellungen

in T€	2017	2016
Abfertigungen	1.195	1.226
Pensionen	4.300	4.459
Steuern	2.915	3.455
Sonstige		
Bauten	2.292	701
Personal	2.659	2.785
Diverse	217	233
<b>Gesamt</b>	<b>13.578</b>	<b>12.858</b>

Zur Bedeckung der Pensionsrückstellungen besteht eine Pensionsrückdeckungsversicherung mit einem Deckungskapital zum 31. Dezember 2017 in der Höhe von T€ 1.425 (Vorjahr: T€ 1.411). 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 Aufsichtsratsantienemen.

#### 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 2017 wie folgt:

in T€	2017	2016
Sonstige Verbindlichkeiten		
Diverse	447	452

Von den sonstigen Verbindlichkeiten werden T€ 9.142 (Vorjahr: T€ 11.090) erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam.

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 116.807 (Vorjahr: T€ 91.568) sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 1.403 (Vorjahr: T€ 1.207) enthalten.

## 6. Haftungsverhältnisse

in T€	2017	2016
Kreditbürgschaften	134.751	338.164

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€	2017	2016
Aufgliederung nach Tätigkeitsbereichen:		
Mieten aus Hausbewirtschaftung	1.234	3.496
Verkaufserlöse	23.472	37.454
<b>Gesamt</b>	<b>24.706</b>	<b>40.950</b>
Inland	15.372	33.455
Ausland	9.333	7.495
<b>Gesamt</b>	<b>24.706</b>	<b>40.950</b>

## Personalaufwendungen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von T€ 328 (Vorjahr: T€ 386) sind T€ 117 (Vorjahr: T€ 122) Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen enthalten.

2017 in T€	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	32	17
Leitende Angestellte	59	40
Andere Arbeitnehmer	237	-
<b>Gesamt</b>	<b>328</b>	<b>-101*</b>

\* Der Ertrag im Geschäftsjahr beinhaltet eine Rückstellungsauflösung in Höhe von T€ 158 für zwei ehemalige Vorstandsmitglieder.

## Jahresabschluss

2016 in T€	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	-81*	496
Leitende Angestellte	129	121
Andere Arbeitnehmer	338	-
<b>Gesamt</b>	<b>386</b>	<b>617</b>

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

### Finanzerfolg

in T€	2017	2016
Erträge aus Beteiligungen		
a) aus verbundenen Unternehmen	11.159	29.794
b) aus Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	566	108
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	28.154	27.542
davon aus verbundenen Unternehmen	21.433	23.196
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.609	2.124
davon aus verbundenen Unternehmen	1.506	1.929
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	20.994	10.970
Aufwendungen aus Finanzanlagen	10.594	17.809
davon aus verbundenen Unternehmen	10.524	12.643
davon Abschreibungen	8.588	16.495
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	27.705	26.074
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	6.463	3.530

In den Erträgen aus Beteiligungen sind phasenkongruente Gewinnausschüttungen in Höhe von T€ 10.770 (Vorjahr: T€ 27.958) enthalten.

### Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Gesellschaft ist Gruppenträger einer Unternehmensgruppe mit insgesamt 34 Gruppenmitgliedern (Vorjahr: 28), 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 T€ 3.353 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€	31.12.2017	31.12.2016
Immaterielle Vermögensgegenstände	-	-
Sachanlagen	68	434
Finanzanlagen	10.085	12.640
Rückstellungen, Personal	2.725	2.925
Rückstellungen, Sonstige	-	-
Steuerliche Verlustvorträge	-	-
	<b>12.878</b>	<b>15.999</b>
Daraus resultierende aktive latente Steuern	3.220	4.000
Abzüglich: Saldierung mit passiven latenten Steuern (BWR)	-28	-28
<b>Stand zum 31.12.2017</b>	<b>3.192</b>	<b>3.972</b>

Die Bewegung der latenten Steuersalden, im Laufe des Geschäftsjahres beträgt T€ -780 (Vorjahr: T€ 3.972).

Es wurde der Steuersatz in Höhe von 25,0% angewandt.

### Kosten der Wirtschaftsprüfung

Die Prüfungsleistungen des Abschlussprüfers wurden von der UBM mit einem Betrag von T€ 85 (Vorjahr: T€ 65) vergütet. Weiters hat der Abschlussprüfer für sonstige Leistungen T€ 70 (Vorjahr: T€ 132) und für sonstige Bestätigungsleistungen T€ 37 (Vorjahr: T€ 28) erhalten. Die sonstigen Leistungen betreffen im Wesentlichen Leistungen im Zusammenhang mit der Ausstellung eines Comfort Letters und sonstige Beratungsleistungen.

#### 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.

2014 wurde eine Anleihe im Gesamtnominale von T€ 175.000 (inkl. Anleihetausch) zu nachstehenden Konditionen begeben. Im März 2015 wurde diese Anleihe um Nominale T€ 25.000 aufgestockt.

Laufzeit	2014–2019
Verzinsung	4,875 %
Kupontermin	9. Juli des jeweiligen Jahres; erstmals 9. Juli 2015
Tilgung	100 % endfällig

<b>in T€</b>	
Nominale aus Barzeichnung	88.868
Umtausch Anleihe 2010–2015	22.995
Umtausch Anleihe 2011–2016	48.137
Nominale Stand 9.7.2014	160.000
Erhöhung Anleihe im Dezember 2014	15.000
Erhöhung Anleihe im März 2015	25.000
Nominale Stand 31.12.2016	200.000
Umtausch Anleihe 2017–2022	84.047
Nominale Stand 31.12.2017	115.953

## Jahresabschluss

2015 wurde eine Anleihe im Nominale von T€ 75.000 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 T€ 18.500 sowie ein Schuldscheindarlehen im Nominale von T€ 32.000 zu nachstehenden Konditionen platziert.

### in T€

Anleihe 2016–2021 Nominale	18.500
Schuldscheindarlehen 2016–2021	32.000
Gesamt Nominale Stand 31.12.2016	50.500

Laufzeit	2016–2021
Verzinsung	3,8760 %
Kupontermin	jährlich jeweils am 21. November
Tilgung	100 % endfällig

2017 wurde eine Anleihe im Gesamtnominale von T€ 150.000 (inkl. Anleihetausch) nachstehenden Konditionen begeben:

Laufzeit	2017–2022
Verzinsung	3,2500 %
Kupontermin	jährlich jeweils am 11. Oktober
Tilgung	100 % endfällig

### in T€

Nominale aus Barzeichnung	65.952
Umtausch Anleihe 2014–2019	84.048
Gesamtnominale 31.12.2017	150.000

## VI. Sonstiges

Geschäfte der Gesellschaft mit nahestehenden Personen und Unternehmen werden zu marktüblichen Bedingungen geschlossen.

## VII. Dividende

Zur Ausschüttung an die Aktionäre der UBM steht deren Bilanzgewinn in Höhe von T€ 14.972 (Vorjahr: T€ 11.997) zur Verfügung. Zusätzlich können die freien Gewinnrücklagen der UBM, die zum 31. Dezember 2017 mit T€ 27.771 (Vorjahr: T€ 25.871) ausgewiesen werden, in folgenden Perioden aufgelöst und an die Aktionäre der UBM ausgeschüttet werden.

Im Berichtsjahr wurden aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2016 an die Aktionäre der UBM Dividenden in Höhe von T€ 11.955 bezahlt, je Aktie somit € 1,60. Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017 eine Dividende von € 2,00 je Stück Stammaktie auszuschütten, d. s. insgesamt € 14.944.360.

## VIII. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und sonstige Angaben

Am 22. Februar 2018 hat die UBM eine tief nachrangige Anleihe (Hybridanleihe) mit einem Gesamtvolumen in Höhe von € 100 Mio. und einem jährlichen Kupon von 5,5% begeben. Die Anleihe hat eine unbegrenzte Laufzeit mit einer vorzeitigen Rückzahlungsmöglichkeit der Emittentin nach fünf Jahren.

Der Vorstand der UBM hat den Jahresabschluss am 3. April 2018 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Jahresabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Jahresabschluss billigt.

Der Vorstand der UBM Development AG hat eine grundsätzliche Einigung mit der PORR AG getroffen, wonach UBM den noch ausstehenden Nominalbetrag in der Höhe von € 50 Mio. zuzüglich anteiliger Zinsen des von der PORR zur Verfügung gestellten Mezzaninkapitals voraussichtlich im April 2018 zurückführen wird.

## IX. Angaben über Arbeitnehmer und Organe

Durchschnittlicher Beschäftigtenstand:

	2017	2016
Angestellte	74	88

## Jahresabschluss

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

in T€	Vergütungen des Vorstands fix	Vergütungen des Vorstands variabel*	Sachbezüge	Pensionskasse/ Abfertigung	Gesamt 2017
<b>Vergütungen des Vorstands 2017</b>					
Mag. Thomas G. Winkler	450	300	12	10	<b>772</b>
DI Martin Löcker	300	200	11	18	<b>529</b>
Dipl.-Ök. Patric Thate	150	100	3	2	<b>255</b>
DI Claus Stadler	200	200	6	5	<b>411</b>
Mag. Michael Wurzinger	292	500**	8	14	<b>814</b>
<b>Gesamt</b>	<b>1.392</b>	<b>1.300</b>	<b>40</b>	<b>49</b>	<b>2.781</b>
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.392	1.300	40	-	<b>2.732</b>
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen	-	-	-	49	<b>49</b>
<b>Vergütungen des Aufsichtsrats 2017</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>173</b>

\* voraussichtliche variable Vergütung für 2017, zahlbar in 2018

\*\* T€ 200 Sonderprämie und T€ 300 Jahresprämie

in T€	Vergütungen des Vorstands fix	Vergütungen des Vorstands variabel*	Sachbezüge	Pensionskasse/ Abfertigung	Gesamt 2016
<b>Vergütungen des Vorstands 2016</b>					
Mag. Karl Bier	363	773	12	671**	1.819
DI Martin Löcker	227	500	11	23	761
Heribert Smolé	249	500	12	26	787
DI Claus Stadler	258	300	11	21	590
Mag. Thomas G. Winkler	263	275	6	11	555
Mag. Michael Wurzinger	297	435	12	22	766
<b>Gesamt</b>	<b>1.657</b>	<b>2.783</b>	<b>64</b>	<b>774</b>	<b>5.278</b>
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.657	2.783	64	-	4.504
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen	-	-	-	774	774
<b>Vergütungen des Aufsichtsrats 2016</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>178</b>

\* voraussichtliche variable Vergütung für 2016, zahlbar in 2017

\*\* Für dieses bis 31. Mai 2016 aktive Vorstandsmitglied wurde eine Abfertigung in Höhe von T€ 671 ausbezahlt, die in einer Rückstellung in Höhe von T€ 752 Deckung fand, woraus eine Auflösung in Höhe von T€ 81 resultierte.

In diesen Bezügen sind Rückstellungsdotierungen für Pensionen für ehemalige Vorstände nicht enthalten.

Für zwei ehemalige Vorstände besteht eine Pensionsrückstellung in Höhe von T€ 4.301 (Vorjahr: T€ 4.459).

Sowohl für ehemalige als auch für bestehende Vorstände bestehen keine Abfertigungsrückstellungen.

An Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (LTIP) wurden 261.300 Stück potenzielle Aktien dem Vorstand zugeteilt. Der Aufwand für das LTIP betrifft mit T€ 298 Vorstände (Vorjahr: T€ 0).

**Mitglieder des Vorstands:**

Mag. Thomas G. Winkler, LL.M., Vorsitzender  
DI Martin Löcker  
Dipl.-Ök. Patric Thate (ab 1.7.2017)  
Mag. Michael Wurzinger (bis 31.10.2017)  
DI Claus Stadler (bis 31.8.2017)

**Mitglieder des Aufsichtsrats:**

Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS Vorsitzender  
DI Iris Ortner, Vorsitzende-Stellvertretende  
MMag. Christian B. Maier  
DI Klaus Ortner  
Dr. Ludwig Steinbauer  
Mag. Paul Unterluggauer  
Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas  
Dr. Susanne Weiss  
Ing. Günter Schnötzing  
Martin Kudlicska  
Hannes Muster  
Johann Kaller

Die ausbezahlten Vergütungen an die Mitglieder des Aufsichtsrats einschließlich der Sitzungsgelder betragen im Berichtsjahr € 173.000,00 (2016: € 177.880,14).

Wien, am 3. April 2018

Der Vorstand



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

Vorsitzender



**DI Martin Löcker**



**Dipl.-Ök. Patric Thate**

# Beteiligungsspiegel

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/ nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
<b>Tochterunternehmen</b>							
"Athos" Bauplanungs- und Errichtungs- gesellschaft m.b.H.	AT	€	Wien	90,00	100,00	V	-429.459,37
"UBM 1" Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	€	Wien	100,00	100,00	V	-1.787.424,73
Aighof Projektentwicklungs GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	1.343.979,21
Ariadne Bauplanungs- und Baugesellschaft m.b.H.	AT	€	Wien	100,00	100,00	V	-119.186,24
Bahnhofcenter Entwicklungs-, Errichtungs- und Betriebs GmbH	AT	€	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	0,00	100,00	V	472.754,54
BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH	AT	€	Wien	50,00	100,00	V	183.177,75
CM Wohnungsentwicklungs GmbH	AT	€	Wien	94,00	100,00	V	27.825,92
Dorfschmiede St. Johann Immobilien GmbH	AT	€	Wien	90,00	100,00	V	1.226.517,33
Emiko Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	U	
Emiko Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG	AT	€	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	6.123,29
EPS Dike West-IBC GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	2.774.047,83
EPS Haagerfeldstraße - Business.Hof Leonding 2 Errichtungs- und Verwertungs GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	-229.828,63
EPS Höhenstraße Immobilien GmbH	AT	€	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	477.245,91
EPS Immobilienmanagement "Kreuzstraße" GmbH & CO KG	AT	€	Innsbruck	0,00	0,00		
EPS Immobilienmanagement GmbH	AT	€	Kematen in Tirol	0,00	100,00	U	
EPS Immobilienmanagment "Schützenwirt" GmbH & CO KG	AT	€	Innsbruck	0,00	100,00	V	880.397,89
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LIT- FASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	-147.255,25
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LIT- FASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs-GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	26.143,16
EPS Office Franzosengraben GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	9.141,17
EPS Office Franzosengraben GmbH & Co KG	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	1.008.135,81
EPS RINNBÖCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	-258.395,74
EPS RINNBÖCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs-GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	25.720,20
EPS Welser Straße 17 - Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	23.143,98
EPS Welser Straße 17 - Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH & Co KG	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	-245.462,11
Gepal Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	6.031,13
Gevas Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	94.902,82
Giral Beteiligungsverwaltungs GmbH Liqu.	AT	€	Wien	0,00	0,00		
Golera Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	-320.193,57
GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	274.788,13
GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG	AT	€	Wien	0,00	0,00		
Gospela Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	137.784,51
IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	€	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	0,00	100,00	V	-4.545.887,62

## Jahresabschluss

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanz stichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
-49.554,13	31.12.17	90,00	100,00	V	-379.905,24	-157.844,22	31.12.16
620.066,94	31.12.17	100,00	100,00	V	-2.621.777,67	1.863.147,00	31.12.16
-124.896,80	31.12.17	0,00	100,00	V	1.468.876,01	463.943,07	31.12.16
-100.824,40	31.12.17	100,00	100,00	V	-18.361,84	-1.853,80	31.12.16
9.728,74	31.12.17	0,00	100,00	V	463.025,80	-61.879,26	31.12.16
53.218,97	31.12.17	50,00	100,00	V	129.958,78	38.926,22	31.12.16
7.960,74	31.12.17	94,00	100,00	V	19.865,18	-2.922,78	31.12.16
876.471,12	31.12.17	90,00	100,00	V	350.046,21	-34.696,25	31.12.16
		0,00	100,00	U			
-1.275,46	31.12.17	0,00	100,00	V	18.331,07	10.932,32	31.12.16
2.021.954,97	31.12.17	0,00	100,00	V	752.092,86	375.821,09	31.12.16
111.626,77	31.12.17	0,00	100,00	V	-341.455,40	-223.887,18	31.12.16
555.670,44	31.12.17	0,00	100,00	V	-78.424,53	-87.701,08	31.12.16
		0,00	100,00	V	-157.811,89	-292.268,52	31.12.16
		0,00	100,00	U			
626.727,16	31.12.17	0,00	100,00	V	253.670,73	-127.880,67	31.12.16
-45.046,52	31.12.17	0,00	100,00	V	-102.208,73	-42.406,18	31.12.16
137,67	31.12.17	0,00	100,00	V	26.005,49	112,61	31.12.16
-19.837,16	31.12.17	0,00	100,00	V	28.978,33	-1.268,85	31.12.16
85.025,63	31.12.17	0,00	100,00	V	923.110,18	1.283.631,57	31.12.16
-167.582,36	31.12.17	0,00	100,00	V	-90.813,38	-39.242,82	31.12.16
95,21	31.12.17	0,00	100,00	V	25.624,99	115,84	31.12.16
247,26	31.12.17	0,00	100,00	V	22.896,72	121,85	31.12.16
247.295,98	31.12.17	0,00	100,00	V	-492.758,09	-471.169,60	31.12.16
-1.898,41	31.12.17	0,00	100,00	V	7.929,54	-1.994,13	31.12.16
21.079,04	31.12.17	0,00	100,00	V	73.823,78	-11.203,20	31.12.16
		0,00	100,00	U			
-107.284,23	31.12.17	0,00	100,00	V	-212.909,34	-104.574,22	31.12.16
223.533,76	31.12.17	0,00	100,00	V	51.254,37	121,93	31.12.16
		0,00	100,00	V	-2.240.595,79	-308.251,22	31.12.16
-7.319,92	31.12.17	0,00	100,00	V	145.104,43	102.658,97	31.12.16
1.014.485,82	31.12.17	0,00	100,00	V	-5.560.373,44	-772.299,45	31.12.16

## Jahresabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/ nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
Impulszentrum Telekom Betriebs GmbH	AT	€	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	30,00	100,00	V	6.197.783,33
Jandl Baugesellschaft m.b.H.	AT	€	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	0,00	100,00	V	-365.723,14
Logistikpark Ailecgasse GmbH	AT	€	Wien	100,00	100,00	V	1.271.502,93
MBU Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	€	Wien	90,00	100,00	V	143.107,49
ML-ZENTRAL Liegenschaftsverwaltungs GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	33.122,03
MLSP Absberggasse Immobilien GmbH & Co KG	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	-7.496,92
MultiStorage GmbH	AT	€	Salzburg	0,00	75,00	U	
MultiStorage GmbH & Co KG	AT	€	Salzburg	0,00	75,00	V	574.263,50
MySky Verwertungs GmbH & Co. OG	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	754.347,15
Porr - living Solutions GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	-773.177,50
Porr Infrastruktur Investment AG	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	79.583,89
Projekt Ost - IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG	AT	€	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	0,00	100,00	V	-437.643,51
QBC Beta SP Immomanagement GmbH	AT	€	Wien	0,00	0,00		
QBC Epsilon SP Immomanagement GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	275.314,02
QBC Eta SP Immomanagement GmbH	AT	€	Wien	0,00	0,00		
QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG	AT	€	Wien	0,00	0,00		
QBC Immobilien GmbH & Co Epsilon KG	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	1.475.899,46
QBC Immobilien GmbH & Co Eta KG	AT	€	Wien	0,00	0,00		
Rainbergstrae - Immobilienprojektentwicklungs GmbH	AT	€	Wien	99,00	100,00	V	2.948.932,01
RBK Wohnbau Projektentwicklung GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	6.119.191,52
Ropa Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	€	Wien	0,00	0,00		
Sabimo Immobilien GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	-452.218,31
Sabimo Liebenauer Hauptstrae GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	-258.930,98
Sabimo Monte Laa Bauplatz 2 GmbH	AT	€	Wien	0,00	0,00		
Sarium Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. "Office Provider" OG	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	896.617,78
SFZ Freizeitbetriebs-GmbH & Co KG	AT	€	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	0,00	100,00	V	142.740,97
SFZ Immobilien GmbH	AT	€	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	0,00	100,00	U	
SFZ Immobilien GmbH & Co KG	AT	€	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	0,00	100,00	V	-2.191.298,35
Somax Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	-170.920,75
Sovelis Beteiligungsverwaltungs GmbH in Liqu.	AT	€	Wien	0,00	0,00		
SP Graumanngasse 8-10 Immobilien GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	-42.203,08
St. Peter- Strae 14-16 Liegenschaftsverwertung Ges.m.b.H.	AT	€	Wien	50,00	100,00	V	-410.762,68
sternbrauerei-riedenburg revitalisierung gmbh	AT	€	Wien	99,00	99,00	V	1.087.085,40
STRAUSS & PARTNER Development GmbH	AT	€	Wien	99,96	100,00	V	73.592.238,43
UBM Beteiligungsmanagement GmbH	AT	€	Wien	100,00	100,00	V	3.209,09
UBM Development AG & Co. Muthgasse Liegenschaftsverwertung OG	AT	€	Wien	100,00	100,00	U	
UBM hotels Management GmbH	AT	€	Wien	100,00	100,00	V	6.204.320,47
UBM Seevillen Errichtungs-GmbH	AT	€	Wien	100,00	100,00	V	567.260,54
WLB Projekt Laaer Berg Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungs-GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	387.188,39
Wohnanlage EZ 208 KG Andritz GmbH	AT	€	Graz	49,00	100,00	V	27.907,85
Wohnpark Laaer Berg Verwertungs- und Beteili- gungs-GmbH & Co. Bauplatz 4 "blau" Projekt-OG	AT	€	Wien	0,00	100,00	U	
UBM BULGARIA EOOD	BG	BGN	Sofia	100,00	100,00	V	1.516.471,58
ANDOVEN INVESTMENTS LIMITED	CY	€	Limassol	100,00	100,00	V	5.949.783,42

## Jahresabschluss

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanz stichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
4.567.273,91	31.12.17	30,00	76,00	V	1.630.509,42	218.518,98	31.12.16
-92.919,70	31.12.17	0,00	100,00	V	-272.803,44	-89.331,07	31.12.16
61.198,16	31.12.17	100,00	100,00	V	1.210.304,77	60.058,38	31.12.16
116.653,25	31.12.17	90,00	100,00	V	26.454,24	91.374,04	31.12.16
-1.877,97	31.12.17						
-8.496,92	31.12.17	0,00	100,00	V	-285.649,03	-286.649,03	31.12.16
		0,00	75,00	U			
199.660,70	31.12.17	0,00	75,00	V	374.602,80	77.845,22	31.12.16
-399.098,05	31.12.17	0,00	100,00	V	1.153.445,20	28.014,44	31.12.16
-137.529,96	31.12.17	0,00	100,00	V	-635.647,54	-277.818,54	31.12.16
8.487,67	31.12.17	0,00	100,00	V	71.096,22	-5.903,78	31.12.16
-728.334,85	31.12.17	0,00	100,00	V	227.272,52	-63.418,82	31.12.16
		0,00	100,00	V	217.192,48	3.256,59	31.12.16
-2.198,67	31.12.17	0,00	100,00	V	277.512,69	-2.199,85	31.12.16
		0,00	100,00	V	40.736,63	3.397,31	31.12.16
		0,00	100,00	V	1.516.649,62	-20.098,65	31.12.16
-191.875,33	31.12.17	0,00	100,00	V	1.667.774,79	-198.384,96	31.12.16
		0,00	100,00	V	2.547.727,69	-5.036,57	31.12.16
227.074,22	31.12.17	99,00	99,00	V	2.750.967,36	28.835,58	31.12.16
-476.853,09	31.12.17	0,00	100,00	V	6.596.044,61	127.298,82	31.12.16
		50,00	100,00	V	30.153,55	-20.309,27	31.12.16
395.419,98	31.12.17	0,00	100,00	V	-847.638,29	-177.737,47	31.12.16
1.265.570,86	31.12.17	0,00	100,00	V	-1.524.501,84	-776.012,93	31.12.16
		0,00	100,00	V	-8.627.317,16	-6.987.467,84	31.12.16
790.456,25	31.12.17						
42.740,97	31.12.17	0,00	100,00	V	142.315,58	42.315,58	31.12.16
		0,00	100,00	U			
-2.554.662,52	31.12.17	0,00	100,00	V	-1.832.203,26	-2.195.567,43	31.12.16
-195.926,78	31.12.17	0,00	100,00	V	25.006,03	-2.024,10	31.12.16
		0,00	100,00	U			
-73.523,83	31.12.17	0,00	100,00	V	31.320,75	-4.295,12	31.12.16
-118.800,38	31.12.17	50,00	100,00	V	-291.962,30	-121.064,38	31.12.16
-20,33	31.12.17	99,00	99,00	V	1.087.105,73	-121.718,53	31.12.16
9.557.205,49	31.12.17	99,96	100,00	V	57.772.355,94	-9.979.626,54	31.12.16
-2.073,55	31.12.17	100,00	100,00	V	5.282,64	-1.518,90	31.12.16
		100,00	100,00	U			
-922.352,84	31.12.17	100,00	100,00	V	7.126.673,31	-477.324,97	31.12.16
613.935,67	31.12.17	100,00	100,00	V	-46.675,13	-93.384,11	31.12.16
23.073,06	31.12.17	0,00	100,00	V	364.115,33	-69.007,68	31.12.16
16.966,31	31.12.17	49,00	100,00	V	10.941,54	13.362,03	31.12.16
		0,00	100,00	U			
-4.570,75	31.12.17	100,00	100,00	V	1.521.042,33	-30.350,42	31.12.16
-21.054.831,89	31.12.17	100,00	100,00	V	32.504.615,31	27.431.890,14	31.12.16

## Jahresabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/ nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
DICTYSATE INVESTMENTS LIMITED	CY	€	Limassol	100,00	100,00	V	15.836.186,53
AC Offices Klicperova s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,36	100,00	V	11.450.144,23
Immo Future 6 - Crossing Point Smichov s.r.o.	CZ	CZK	Prag	20,00	100,00	V	185.492.273,06
Na Záhonech a.s.	CZ	CZK	Prag	30,12	100,00	V	-34.386.782,44
RE Moskevská spol.s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	-75.624.798,67
TOSAN park a.s.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	-19.563.185,79
UBM - Bohemia 2 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	-186.351.483,52
UBM Bohemia Development s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	22.198.120,77
UBX 3 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	0,00		
ALBA BauProjektManagement GmbH	DE	€	Oberhaching	0,00	100,00	V	820.258,21
Arena Boulevard GmbH & Co. KG	DE	€	Berlin	0,00	94,00	V	-186.298,53
Arena Boulevard Verwaltungs GmbH	DE	€	Berlin	0,00	100,00	U	
BERMUC Hotelerrichtungs GmbH	DE	€	München	94,00	94,00	V	6.968.567,32
Blitz 01-815 GmbH	DE	€	München	100,00	100,00	V	-291.249,26
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG	DE	€	München	0,00	100,00	V	-2.398.879,79
Bürohaus Leuchtenbergring Verwaltungs GmbH	DE	€	München	0,00	0,00		
City Objekte München GmbH	DE	€	München	0,00	90,00	V	387.123,24
City Tower Vienna Grundstücksentwicklungs- und Beteiligungs-GmbH in Liqu.	DE	€	München	0,00	100,00	U	
Friendsfactory Projekte GmbH	DE	€	München	0,00	55,00	V	28.209,75
GeMoBau Gesellschaft für modernes Bauen mbH	DE	€	Berlin	0,00	94,00	U	
HPG Hirschgarten GmbH	DE	€	München	0,00	100,00	V	1.113.059,78
HPG Klosterstrae GmbH	DE	€	München	0,00	100,00	V	319.016,03
Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstrae KG	DE	€	München	0,00	100,00	V	59.721,42
Kuhnehofe Hamburg GmbH & Co. KG	DE	€	München	0,00	80,00	V	-105.514,73
Kuhnehofe Hamburg Komplementär GmbH	DE	€	München	0,00	100,00	U	
Leuchtenbergring Hotelbetriebs- gesellschaft mbH	DE	€	München	0,00	100,00	V	745.233,59
Mainz Zollhafen Hotel GmbH & Co. KG	DE	€	Berlin	0,00	100,00	V	-116.360,56
Mainz Zollhafen Verwaltungs GmbH	DE	€	Berlin	0,00	100,00	U	
Mainzer Landstrae Hotelbetriebs GmbH	DE	€	München	0,00	100,00	V	2.219.827,48
MG Brehmstrasse BT C GmbH & Co. KG	DE	€	München	0,00	100,00	V	51.129,19
MG Projekt-Sendling GmbH	DE	€	München	0,00	100,00	V	352.496,11
MG Sendling Hotelbetriebsgesellschaft mbH	DE	€	München	0,00	100,00	V	2.026.829,55
MG-Brehmstrasse BT C GmbH	DE	€	München	100,00	100,00	V	-48.586,57
MG-Brehmstrasse BT C Komplementär GmbH	DE	€	München	100,00	100,00	V	118.912,02
MG-Dornach Bestandsgebäude GmbH	DE	€	München	100,00	100,00	V	-3.124.969,37
Münchner Grund Immobilien Bauträger GmbH	DE	€	München	94,00	94,00	V	34.898.690,09
Münchner Grund Riem GmbH	DE	€	München	0,00	100,00	U	
Schlohotel Tutzing GmbH	DE	€	Starnberg	0,00	94,00	V	-1.112.628,51
SONUS City GmbH & Co. KG	DE	€	Berlin	0,00	84,00	V	500.000,00
SONUS City Verwaltungs GmbH	DE	€	Berlin	0,00	100,00	U	
SONUS II Verwaltungs GmbH	DE	€	Berlin	0,00	100,00	U	
Stadtgrund Bautrager GmbH	DE	€	Berlin	100,00	100,00	V	-311.553,94
Top Office Munich GmbH	DE	€	Grunwald, Landkreis Munchen	0,00	100,00	V	220.844,00
UBM Deutschland GmbH	DE	€	Munchen	100,00	100,00	V	413.782,56
UBM hotels Munchen GmbH	DE	€	Munchen	0,00	100,00	V	4.468.996,15
UBM Leuchtenbergring GmbH	DE	€	Munchen	100,00	100,00	V	163.537,69
UBX 2 Objekt Berlin GmbH	DE	€	Munchen	0,00	0,00		
Sitnica drustvo s ogranicenom odgovornoscju za usluge	HR	HRK	Samobor	0,00	100,00	V	-30.960.750,68
STRAUSS & PARTNER Development d.o.o. za usluge i graditeljstvo	HR	HRK	Samobor	0,00	0,00		
UBM d.o.o. za poslovanje nekretninama	HR	HRK	Zagreb	100,00	100,00	V	4.549.713,17

## Jahresabschluss

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanz stichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
-26.892,55	31.12.17	100,00	100,00	V	18.363.079,08	2.649.558,03	31.12.16
0,00	31.12.17	0,36	100,00	V	11.450.144,23	0,00	31.12.16
85.068.713,30	31.12.17	20,00	100,00	V	161.515.714,77	-174.882.756,26	31.12.16
-78.724.561,16	31.12.17	30,12	100,00	V	54.939.922,37	-70.340.336,01	31.12.16
-13.282.641,21	31.12.17	0,00	100,00	V	-62.342.157,46	-17.280.015,18	31.12.16
-3.808.537,73	31.12.17	100,00	100,00	V	-15.754.648,06	-4.270.130,76	31.12.16
-3.264.018,67	31.12.17	100,00	100,00	V	-183.087.464,85	-44.613.119,44	31.12.16
6.791.965,90	31.12.17	100,00	100,00	V	25.406.154,87	13.079.384,52	31.12.16
		100,00	100,00	V	-1.456.673,09	-542.755,72	31.12.16
158.690,35	31.12.17	0,00	100,00	V	661.567,86	183.816,33	31.12.16
-187.298,53	31.12.17	0,00	94,00	V	1.000,00	7.142.518,91	31.12.16
		0,00	100,00	U			
581.982,07	31.12.17	94,00	94,00	V	6.386.585,25	5.670.200,47	31.12.16
212.190,81	31.12.17	100,00	100,00	V	-503.440,07	-49.751,61	31.12.16
-1.460.608,25	31.12.17	0,00	99,00	V	-938.271,54	-1.038.271,54	31.12.16
		0,00	100,00	U			
218.211,11	31.12.17	0,00	90,00	V	5.768.912,13	6.556.821,21	31.12.16
		0,00	100,00	U			
-2.965,41	31.12.17	0,00	55,00	V	31.175,16	-1.126,76	31.12.16
		0,00	94,00	U			
755.834,39	31.12.17	0,00	100,00	V	357.225,39	334.715,36	31.12.16
299.455,41	31.12.17	0,00	100,00	V	19.560,62	-2.946,68	31.12.16
-7.502,91	31.12.17	0,00	100,00	V	67.224,33	5.010,33	31.12.16
-84.486,64	31.12.17	0,00	80,00	V	-21.028,09	-10.652,56	31.12.16
		0,00	100,00	U			
-133.637,28	31.12.17	0,00	100,00	V	878.870,87	571.496,64	31.12.16
-102.329,47	31.12.17	0,00	100,00	V	-14.031,09	-14.707,32	31.12.16
		0,00	100,00	U			
790.618,51	31.12.17	0,00	100,00	V	1.429.208,96	509.904,22	31.12.16
2.447.764,27	31.12.17	0,00	100,00	V	51.129,19	-532.706,22	31.12.16
38.875,75	31.12.17	0,00	100,00	V	313.620,36	250.984,42	31.12.16
-153.494,37	31.12.17	0,00	100,00	V	1.705.323,92	634.785,05	31.12.16
2.436.881,43	31.12.17	100,00	100,00	V	-2.485.468,00	-542.025,60	31.12.16
399,80	31.12.17	100,00	100,00	V	118.512,22	-1.142,48	31.12.16
0,00	31.12.17	100,00	100,00	V	-3.124.969,37	-1.611.347,71	31.12.16
13.775.473,11	31.12.17	94,00	94,00	V	34.623.216,98	13.783.796,05	31.12.16
		0,00	100,00	U			
-504.305,77	31.12.17	0,00	94,00	V	-608.322,74	-234.575,26	31.12.16
2.186.099,66	31.12.17	0,00	84,00	V	500.000,00	60.203,95	31.12.16
		0,00	100,00	U			
-238.254,61	31.12.17	100,00	100,00	V	-73.299,33	-49.871,69	31.12.16
11.738,99	31.12.17	0,00	50,00	E/G	4.240.811,27	129.813,42	31.12.16
-86.217,44	31.12.17						
-226.500,83	31.12.17	0,00	100,00	V	20.496,98	-4.503,02	31.12.16
1.430,77	31.12.17	100,00	100,00	V	162.106,92	-4.962,68	31.12.16
		50,00	94,00	V	-3.513.436,77	-3.313.617,94	31.12.16
-20.101.061,04	31.12.17	0,00	100,00	V	-4.966.204,26	-4.782.172,09	31.12.16
		0,00	100,00	U			
-101.995,67	31.12.17	100,00	100,00	V	4.651.708,84	-35.838,65	31.12.16

## Jahresabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/ nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
Gamma Real Estate Ingatlanfejleszto es - hasznosto Korlatolt Felelossgu Tarsasg	HU	HUF	Budapest	0,00	100,00	V	1.109.820.231,06
UBM Projektmanagement Korlatolt Felegossgu Tarsasg	HU	HUF	Budapest	100,00	100,00	V	-5.540.773,00
UBM Holding NL B.V.	NL		Amsterdam	100,00	100,00	V	7.533.599,77
UBM Hotel Zuidas B.V.	NL		Amsterdam	0,00	100,00	V	1.775.015,88
UBM Spinoza B.V.	NL		Amsterdam	0,00	0,00		
"GF Ramba" Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-2.958.390,80
"UBM Polska" Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	25.787.264,07
"UBM Residence Park Zakopianka" Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	-11.543.464,49
"UBM-HPG" Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	0,00	100,00	V	1.013.581,85
Bartycka Real Estate Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-2.059.466,79
FMZ Gdynia Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	70,30	100,00	V	-3.420.601,64
FMZ Lublin Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	70,00	V	-10.473.942,18
FMZ Sosnowiec Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	55,00	V	-6.410.822,03
Ligustria 12 Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	94.181.505,97
Oaza Kampinos Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-102.373.665,61
PBP IT-Services spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	533.502,31
Poleczki Development Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-4.164.021,50
Poleczki Lisbon Office Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-26.433,96
Poleczki Madrid Office Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	99,00	V	-12.980,95
Poleczki Parking House Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	99,00	V	-1.392,95
Poplar Company spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-24.396,53
POPLAR COMPANY Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia Spolka Komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-4.742.048,47
UBM GREEN DEVELOPMENT SPOLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	-13.988.385,58
UBM Hotel Granary Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-998.183,94
UBM Hotel Twarda Spolka z ograniczon odpowiedzialnoci	PL	PLN	Warschau	0,00	99,00	V	-3.852,30
UBM Kotlarska Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	0,00		
UBM Mogilska Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-93.265,76
UBM Nowy Targ Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-537.276,30
UBM Riwiera 2 Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-23.742,84
UBM RIWIERA 2 Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia BIS Spolka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-3.155.128,61
UBM Riwiera 2 Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia Spolka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	5.364.834,56
UBM Twarda Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-1.536.313,62
UBM Zielone Tarasy Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	-10.062.498,08
Yavin Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Poznan	0,00	100,00	V	44.544.027,36
Lamda Immobiliare SRL	RO	RON	Bukarest	0,00	100,00	V	-2.077.452,05

## Jahresabschluss

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanz stichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
-7.915.484,70	31.12.17	0,00	100,00	V	1.117.735.715,76	-32.574.708,31	31.12.16
-1.461.836,28	31.12.17	100,00	100,00	V	-4.078.936,72	-6.517.928,22	31.12.16
9.190.803,70	31.12.17	100,00	100,00	V	-1.657.203,93	-1.721.625,62	31.12.16
1.470.017,07	31.12.17	0,00	100,00	V	304.998,81	2.430.758,67	31.12.16
		0,00	100,00	V	9.434,94	-560,07	31.12.16
2.900.813,59	31.12.17	0,00	100,00	V	-5.847.338,93	40.978,43	31.12.16
6.613.076,24	31.12.17	100,00	100,00	V	32.614.187,83	4.225.117,78	31.12.16
622.410,23	31.12.17	100,00	100,00	V	-12.165.874,72	-6.163.115,40	31.12.16
-1.061.773,27	31.12.17	0,00	100,00	V	2.075.355,12	1.517.304,17	31.12.16
103.502,45	31.12.17	0,00	100,00	V	-2.162.969,24	-1.685.293,80	31.12.16
-833.193,63	31.12.17	70,30	100,00	V	-2.590.335,48	-16.187.096,80	31.12.16
-5.612.489,37	31.12.17	0,00	70,00	V	-4.861.452,81	-2.145.451,03	31.12.16
-239.471,30	31.12.17	0,00	55,00	V	-6.171.350,73	-4.659.100,65	31.12.16
-46.255.727,47	31.12.17	0,00	100,00	V	140.437.233,44	-111.433,09	31.12.16
-6.219.625,55	31.12.17	0,00	100,00	V	-96.154.040,06	-70.561.929,50	31.12.16
97.751,83	31.12.17	0,00	100,00	V	435.750,48	17.312,19	31.12.16
3.314.361,56	31.12.17	0,00	100,00	V	-7.478.383,06	-8.177.040,36	31.12.16
-9.906,24	31.12.17	0,00	100,00	V	-16.527,72	-21.527,72	31.12.16
-16.580,28	31.12.17	0,00	99,00	V	3.599,33	-1.400,67	31.12.16
-6.392,95	31.12.17						
-8.508,67	31.12.17	0,00	100,00	V	-15.887,86	-12.838,53	31.12.16
-2.106.734,39	31.12.17	0,00	100,00	V	-2.635.314,08	962.057,65	31.12.16
4.605.420,11	31.12.17	100,00	100,00	V	-18.593.805,69	-11.018.893,58	31.12.16
-847.052,58	31.12.17	0,00	100,00	V	-151.131,36	-156.131,36	31.12.16
-8.852,30	31.12.17						
		0,00	100,00	V	-743.593,14	-708.898,86	31.12.16
-25.061,65	31.12.17	0,00	100,00	V	-68.204,11	-27.819,84	31.12.16
-51.459,21	31.12.17	0,00	100,00	V	-485.817,09	-490.817,09	31.12.16
-18.958,01	31.12.17	0,00	100,00	V	-4.784,83	-9.784,83	31.12.16
-2.571.667,09	31.12.17	0,00	100,00	V	-583.461,52	-8.537.511,09	31.12.16
4.685.323,00	31.12.17	0,00	100,00	V	679.511,56	-4.602.938,93	31.12.16
-1.191.729,57	31.12.17	0,00	100,00	V	-344.584,05	-128.623,52	31.12.16
474.904,33	31.12.17	100,00	100,00	V	-10.537.402,41	-1.765.995,63	31.12.16
1.071.886,28	31.12.17	0,00	100,00	V	43.472.141,08	2.052.789,86	31.12.16
-1.603.744,30	31.12.17	0,00	100,00	V	-473.707,75	-1.044.949,62	31.12.16

## Jahresabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/ nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
M Logistic Distribution S.R.L.	RO	RON	Bukarest	100,00	100,00	V	16.319.054,12
UBM DEVELOPMENT S.R.L.	RO	RON	Bukarest	99,15	100,00	V	-579.208,58
Ypsilon Immobiliare SRL	RO	RON	Bukarest	0,00	0,00		
UBM Koliba s.r.o.	SK	€	Preburg	100,00	100,00	V	1.920.205,90
UBM Slovakia s.r.o. v likvidacii	SK	€	Preburg	0,00	0,00		
Tovarystvo z obmedzenoju vidpovidalnistu "UBM Ukraine"	UA	UAH	Kiew	100,00	100,00	U	

### Assoziierte Unternehmen

ASA - Projektentwicklung - GmbH	AT	€	Wien	0,00	49,35	E/A	437.510,61
CCG Immobilien GmbH	AT	€	Werndorf	0,00	24,90	E/A	3.924.461,23
Ehrenhausen Bauträger GmbH	AT	€	Bad Gleichenberg	0,00	30,00	E/A	-1.265.125,73
Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co "Beta" KG	AT	€	Wien	0,00	26,67	E/A	288.905,86
LiSciV Muthgasse GmbH & Co KG	AT	€	Wien	0,00	26,67	E/A	-151.022,41
Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH	AT	€	Wien	0,00	33,57	E/A	20.818.746,19
Soleta Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	€	Wien	0,00	26,67	U	
CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG	DE	€	Grünwald, Landkreis München	0,00	49,90	E/A	54.218,06
CAMG Zollhafen HI IV V Verwaltungs GmbH	DE	€	Grünwald, Landkreis München	0,00	49,90	U	
German Hotel Verwaltungs GmbH	DE	€	Grünwald	0,00	47,00	U	

### Gemeinschaftsunternehmen

CCG Nord Projektentwicklung GmbH	AT	€	Werndorf	0,00	50,00	U	
CCG Nord Projektentwicklung GmbH & Co KG	AT	€	Werndorf	0,00	50,00	E/G	6.409.165,46
FWUBM Management GmbH	AT	€	Wien	50,00	50,00	E/G	16.003.736,54
Hessenplatz Hotel- und Immobilienentwicklung GmbH	AT	€	Wien	50,00	50,00	E/G	-3.237.633,95
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	€	Jochberg	0,00	50,00	U	
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	€	Jochberg	0,00	50,00	E/G	28.265.396,83
Jochberg Kitzbüheler Strae Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	€	Wien	0,00	50,00	E/G	4.123.148,84
Jochberg Kitzbüheler Strae Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	€	Wien	0,00	50,00	U	
Jochberg Kitzbüheler Strae Hotelbetriebs GmbH	AT	€	Jochberg	0,00	50,00	E/G	59.863,14
Karlauerstrae 57 Projektentwicklungs GmbH	AT	€	Wien	0,00	70,00	E/G	34.401,20
Karlauerstrae 57 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	€	Wien	0,00	71,80	E/G	10.000,00
KDS 98 Errichtungs GmbH	AT	€	Klagenfurt am Wörthersee	0,00	0,00		
Murgalerien Errichtungs- und Verwertungs-GmbH	AT	€	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	0,00	50,00	E/G	319.664,64
Muthgasse Alpha Holding GmbH	AT	€	Wien	0,00	47,06	E/G	177.367,17
Nordbahnhof-Vierte Wohnungs-GmbH	AT	€	Wien	0,00	50,00	E/G	24.668,16
PEM Projektentwicklung Murgalerien GmbH	AT	€	Unterpremstätten, pol. Gem. Premstätten	0,00	50,00	U	
QBC Alpha SP Immomanagement GmbH	AT	€	Wien	0,00	65,00	E/G	429.402,53
QBC Gamma SP Immomanagement GmbH	AT	€	Wien	0,00	65,00	E/G	300.220,93
QBC Immobilien GmbH	AT	€	Wien	0,00	78,98	E/G	208.322,41
QBC Immobilien GmbH & Co Alpha KG	AT	€	Wien	0,00	67,10	E/G	3.587.017,03
QBC Immobilien GmbH & Co Gamma KG	AT	€	Wien	0,00	0,00	E/G	659.265,82



## Jahresabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/ nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
QBC Immobilien GmbH & Co Omega KG	AT	€	Wien	0,00	67,10	E/G	-4.091,04
QBC Immobilien GmbH & Co Zeta KG	AT	€	Wien	0,00	80,24	E/G	238.640,10
QBC Omega SP Immomanagement GmbH	AT	€	Wien	0,00	65,00	E/G	38.005,25
Rankengasse 28 Projektentwicklungs GmbH	AT	€	Wien	0,00	70,00	E/G	34.399,84
Rankengasse 28 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	€	Wien	0,00	71,80	E/G	10.000,00
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH	AT	€	Wien	0,00	50,00	U	
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	AT	€	Wien	0,00	50,00	E/G	4.831.254,78
Seeresidenz am Wolfgangsee Bauotrager GmbH	AT	€	Wien	0,00	45,00	E/G	-371.573,27
Seeresidenz am Wolfgangsee Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	€	Wien	0,00	45,00	E/G	675.381,39
Seeresidenz am Wolfgangsee Projektentwicklungs- und Errichtungs GmbH	AT	€	Wien	0,00	45,00	U	
Storchengrund GmbH	AT	€	Wien	0,00	50,00	U	
W 3 Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft	AT	€	Wien	26,67	80,00	E/G	12.877.262,64
WA Kufstein Salurnerstrae Immobilien GmbH	AT	€	Kematen	0,00	75,00	E/G	23.172,34
Wohnanlage Andritz - Stattegger Strae 2 GmbH	AT	€	Graz	0,00	51,00	E/G	-36.932,13
Wohnanlage Geidorf - Kahngasse GmbH	AT	€	Graz	50,00	50,00	E/G	645.230,72
DOCK V1, s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	0,00		
Grafick 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	50,00	50,00	E/G	164.564.799,27
UBX Plzen Real Estate s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	0,00		
UBX Plzen s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	0,00		
ACC Berlin Konferenz Betriebs GmbH in Liqu.	DE	€	Berlin	50,00	50,00	E/G	2.385,92
Anders Wohnen GmbH	DE	€	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	-254.595,26
German Hotel II Verwaltungs GmbH	DE	€	Grünwald	0,00	50,00	U	
German Hotel III Verwaltungs GmbH	DE	€	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	
German Hotel Invest II GmbH & Co. KG	DE	€	Grünwald	0,00	50,00	E/G	-30.504,53
German Hotel Invest III GmbH & Co. KG	DE	€	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	-1.709.180,71
German Hotel Invest IV GmbH & Co. KG	DE	€	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	-26.339,69
German Hotel IV Verwaltungs GmbH	DE	€	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	
Hotel Invest Hansa FT2 GmbH & Co. KG	DE	€	Hamburg	0,00	0,00		
Lilienthalstrae Wohnen GmbH Münchner Grund und Baywobau	DE	€	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	696.898,55
MGH Potsdam I GmbH & Co. KG	DE	€	Berlin	0,00	50,00	E/G	29.620,38
MGH Potsdam Verwaltungs GmbH	DE	€	Berlin	0,00	50,00	U	
MGO I Development GmbH & Co. KG	DE	€	Berlin	0,00	50,00	E/G	4.271.433,94
MGO II Development GmbH & Co. KG	DE	€	Berlin	0,00	50,00	E/G	2.113.730,21
MGR Thulestrae GmbH & Co. KG	DE	€	Berlin	0,00	50,00	E/G	-85.490,73
MGR Thulestrae Verwaltungs GmbH	DE	€	Berlin	0,00	50,00	U	
Obersendlinger Grund GmbH & Co. KG	DE	€	Grünwald, Landkeis München	0,00	30,00	E/G	38.643,78
Obersendlinger Grund Verwaltungs GmbH	DE	€	Grünwald, Landkreis München	0,00	30,00	U	
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	DE	€	München	50,00	50,00	E/G	428.396,87
HOTEL PARIS II S.A.R.L.	FR	€	Marne la Valle	50,00	50,00	E/G	978.219,45
UBX Development (France) Socit par actions simplifie	FR	€	Magny le Hongre Cedex 4	50,00	50,00	E/G	330.187,05
Hotelinvestments (Luxembourg) S. r.l.	LU	€	Luxemburg	50,00	50,00	U	
Emma Hotel C.V.	NL	€	Amsterdam	0,00	0,00		
Sarphati 104 B.V.	NL	€	Amsterdam	0,00	0,00		
Styria B.V.	NL	€	Amsterdam	0,00	50,00	E/G	7.090,17
"POLECZKI BUSINESS PARK" SPLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA W LIKWIDACJI	PL	PLN	Warschau	50,00	50,00	E/G	-1.347.781,18

## Jahresabschluss

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanz stichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
-14.091,04	31.12.17						
-13.930,35	31.12.17	0,00	80,24	E/G	257.132,28	-12.512,95	31.12.16
3.005,25	31.12.17						
-600,16	31.12.17						
0,00	31.12.17						
		0,00	50,00	U			
-166.377,13	31.12.17	0,00	50,00	E/G	4.997.631,91	-561.752,72	31.12.16
-78.807,65	31.12.16	0,00	45,00	E/G	-205.846,46	-90.638,59	31.12.15
-6.833,29	31.12.16	0,00	45,00	E/G	690.433,82	-7.744,66	31.12.15
		0,00	45,00	U			
		0,00	50,00	U			
809.939,26	31.12.16	26,67	80,00	E/G	12.877.262,64	809.939,26	31.12.16
-11.827,66	31.12.17						
18.639,17	31.12.17	0,00	51,00	E/G	-55.571,30	-76.705,38	31.12.16
635.230,72	31.12.17	50,00	50,00	E/G	953.026,92	1.000.106,56	31.12.16
		0,00	50,00	E/G	-70.531.000,00	-4.758.000,00	31.12.16
-13.215.465,53	31.12.17						
		50,00	50,00				
		50,00	50,00	E/G	31.785.000,00	-1.078.097,66	31.12.16
-1.981,84	31.12.17	50,00	50,00	E/G	4.367,76	-1.947,39	31.12.16
-5.721,81	31.12.17	0,00	50,00	E/G	2.090.725,96	-295.895,04	31.12.16
		0,00	50,00	U			
		0,00	50,00	U			
-6.193,44	31.12.17	0,00	50,00	E/G	-19.166,42	-21.166,42	31.12.16
-786.310,18	31.12.17	0,00	50,00	E/G	-83.479,40	-25.455,19	31.12.16
-28.339,69	31.12.17	0,00	50,00	E/G			
		0,00	50,00	U			
		0,00	47,00	E/G	-501.119,39	-169.388,13	31.12.16
42.614,84	31.12.17	0,00	50,00	E/G	654.283,71	37.504,07	31.12.16
27.620,38	31.12.17	0,00	100,00	E/G			
-390.579,50	31.12.17	0,00	100,00	E/G	-857.986,56	-858.986,56	31.12.16
-142.304,29	31.12.17	0,00	100,00	E/G	-223.965,50	-224.965,50	31.12.16
-82.480,21	31.12.17	0,00	50,00	E/G	690,87	-1.309,13	31.12.16
		0,00	50,00	U			
-8.235,10	31.12.17	0,00	30,00	E/G	46.878,88	-36.270,87	31.12.16
		0,00	30,00	U			
67.777,22	31.12.17	50,00	50,00	E/G	293.081,34	221.542,46	31.12.16
18.182,94	31.12.17	50,00	50,00	E/G	648.402,39	-1.669.874,15	31.12.16
-33.588,35	31.12.17	50,00	50,00	E/G	363.775,00	-43.939,00	31.12.16
		50,00	50,00	U			
		0,00	45,24	E/G	-166.734,58	-55.258,26	31.12.16
		0,00	50,00	E/G	9.132,04	-1.073,21	31.12.16
-1.822,96	31.12.17	0,00	50,00	E/G	8.913,13	-1.095,77	31.12.16
18.392,40	31.12.17	50,00	50,00	E/G	-1.366.173,58	-476.351,35	31.12.16

## Jahresabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/ nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
"SOF Hotel Operations" spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	0,00	50,00	E/G	4.404.024,85
"UBX Katowice" Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Katowice	0,00	0,00	E/G	-31.556.074,80
Berlin Office Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	-3.764.267,30
Hotel Management Angelo Katowice Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Katowice	0,00	0,00		
Lanzarota Investments spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	34,00	50,00	E/G	-419.200,44
Poleczki Amsterdam Office Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	-19.105.751,65
Poleczki Vienna Office Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	23.013.885,17
Sienna Hotel spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	31,55	50,00	E/G	67.502.430,49
SOF DEBNIKI DEVELOPMENT SPOLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	PL	PLN	Krakau	0,00	50,00	E/G	38.694.539,60
Warsaw Office Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	-12.768.458,10

### Sonstige Beteiligungen

IMMORENT-KRABA Grundverwertungsgesellschaft m.b.H.	AT	€	Wien	0,00	0,00		
"S1" Hotelerrichtungs AG	CH	CHF	Savognin	0,00	0,00		
STRAUSS & CO. Development GmbH	DE	€	Berlin	0,00	6,00	U	
ZAO "AVIELEN A.G."	RU	RUB	St. Petersburg	0,00	10,00	U	

V = Vollkonsolidierte Unternehmen  
E/A = at-equity konsolidierte assoziierte Unternehmen  
E/G = at-equity konsolidierte Gemeinschaftsunternehmen  
U = Untergeordnete Unternehmen

## Jahresabschluss

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanz stichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
710.946,84	31.12.17	0,00	50,00	E/G	0,00	-4.377,65	31.12.16
-775.958,78	31.12.16	0,00	50,00	E/G	-31.556.074,80	-775.958,78	31.12.16
1.196.341,42	31.12.17	0,00	74,00	E/G	-7.466.944,00	-3.244.403,42	31.12.16
		0,00	50,00	E/G			
-42.251,47	31.12.17	34,00	50,00	E/G	-385.383,41	-63.824,55	31.12.16
6.775.594,77	31.12.17	0,00	74,00	E/G	-25.881.346,00	-13.509.785,87	31.12.16
7.885.953,11	31.12.17	0,00	74,00	E/G	-30.899.838,00	-18.912.534,07	31.12.16
7.702.749,57	31.12.16	31,55	50,00	E/G	67.502.430,49	7.702.749,57	31.12.16
7.208.876,51	31.12.17	0,00	50,00	E/G	35.178.741,10	10.996.527,31	31.12.16
1.504.354,81	31.12.17	0,00	74,00	E/G	-17.248.127,00	-6.188.078,08	31.12.16
		10,00	10,00	U			
		1,53	1,53	U			
		0,00	6,00	U			
		0,00	10,00	U			

# Bestätigungsvermerk

## Bericht zum Jahresabschluss

### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der UBM Development AG, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2017, 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 2017 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 der EU-Verordnung Nr. 537/2014 (im Folgenden EUVO) und 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 bedeutendsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses 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 2017 rund € 678 Mio. Bezogen auf die Bilanzsumme der Gesellschaft entspricht das einem Anteil von knapp 87%. 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 Unter-

nehmen 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 Developer-Gewinn 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 beabsichtigten, 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 Jahresabschluss

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 der EUVO und 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 der EUVO und 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 sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und – sofern einschlägig – damit zusammenhängende Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, 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 die nach § 243a UGB zutreffenden Angaben 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.

## **Jahresabschluss**

### **Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EUVO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 23. Mai 2017 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 5. August 2017 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2002 Abschlussprüfer.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt „Bericht zum Jahresabschluss“ mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der EUVO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs. 1 der EUVO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der geprüften Gesellschaft gewahrt haben.

Wir haben zusätzlich zur Abschlussprüfung für die geprüfte Gesellschaft und für von dieser beherrschte Unternehmen keine Leistungen erbracht, die nicht im Jahresabschluss oder im Lagebericht angegeben worden sind.

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

Wien, am 3. April 2018

### **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.

# Bilanzeid

## 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 3. April 2018

Der Vorstand



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

Vorsitzender



**DI Martin Löcker**



**Dipl.-Ök. Patric Thate**

## **Kontakt**

### **Investor Relations & Unternehmenskommunikation**

Mag. (FH) Anna Vay, CEFA  
Tel: +43 (0) 664 626 1314  
investor.relations@ubm-development.com  
public.relations@ubm-development.com

### **Konzept, Gestaltung, Redaktion und Lektorat**

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

## **Impressum**

### **Medieninhaber und Herausgeber**

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

## **Disclaimer**

Dieser Jahresabschluss enthält auch zukunftsbezogene Aussagen, die auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Managements von UBM Development beruhen. Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnliche Begriffe und 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 im Rahmen der Erstellung des Jahresabschlusses vorhandenen Informationen gemacht wurde. Sollten die den Prognosen zugrundeliegenden Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter Höhe eintreten, so können die künftige tatsächliche Entwicklung und die künftigen tatsächlichen Ergebnisse von diesen Einschätzungen, Annahmen und Prognosen abweichen.

Maßgebliche Faktoren für ein solches Abweichen können beispielsweise die Veränderung der gesamtwirtschaftlichen Lage, der gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen in Österreich und der EU sowie Veränderungen in der Branche sein. UBM Development AG übernimmt keine Gewährleistung und Haftung dafür, dass die künftige Entwicklung und die künftig erzielten Ergebnisse mit den in diesem Geschäftsbericht geäußerten Einschätzungen und Annahmen übereinstimmen werden.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Die Kennzahlen wurden kaufmännisch gerundet. 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.