



Jahresfinanzbericht/
Geschäftsbericht **2014**

Gemeinsam
schreiben
wir ein Stück
Zukunft.

Wohnen, Hotel und Büro –
als Pure-Player für Immobilien-
entwicklung konzentrieren wir uns
gezielt auf diese drei Assetklassen.

Bilanzgewinn, Eigenmittelquote, Rentabilität, Dividende ...

sind in Zahlen ausgedrückte Zukunftsperspektiven. Denn wir betrachten die Ergebnisse des aktuellen Geschäftsjahres nicht bloß als eine Beschreibung unseres gegenwärtigen Erfolges, sondern vor allem als das Fundament für unser zukünftiges Handeln, für zukünftiges Wachstum – für zukünftigen Erfolg.





Gemeinsam
denken
wir weiter.

Florido Tower
Österreich, Wien

Unsere Projekte und unseren Erfolg präsentieren zu können, erfüllt uns mit Stolz – jedes Jahr mit jedem Bericht aufs Neue.



INHALT

Jahresfinanzbericht/
Geschäftsbericht
2014

.....	
Bericht des Aufsichtsrats	06
Corporate-Governance-Bericht	08
Aktionärsstruktur	13

.....	
Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens	16
Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens	24

.....	
Bilanz	34
Gewinn- und Verlustrechnung	36
Entwicklung des Anlagevermögens	38
Anhang	40
Bilanzzeit	50

.....	
Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens	54
Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens	64

.....	
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	74
Konzern-gesamtergebnisrechnung	74
Konzernbilanz	75
Konzernkapitalflussrechnung	76
Eigenkapitalüberleitung	77
Erläuterungen zum Konzernabschluss	78
Segmentaufteilung	117
Beteiligungsspiegel	128
Bestätigungsvermerk	132
Gewinnverwendung	134
Bilanzzeit	135

.....	
Kontakt, Impressum	137

.....	
Unser Unternehmen	06

.....	
Lagebericht	14

.....	
Jahresabschluss	32

.....	
Konzernlagebericht	52

.....	
Konzernabschluss	72

.....	
Kontakt	137

Bericht des Aufsichtsrats

2014 war für die UBM ein Jahr mit großen Veränderungen und mit richtungsweisenden Entscheidungen für die Zukunft des Unternehmens. Es begann mit der erfolgreichen Übernahme der UBM durch die PORR AG im Sommer 2014. Das war der erste wichtige Schritt in die Zukunft. Gleichzeitig wurde mit der erfolgreichen Spaltung der PORR AG in einen reinen Baukonzern und in einen Immobilienkonzern, die PIAG AG mit den Beteiligungen STRAUSS & PARTNER und UBM, der nächste wichtige Schritt gesetzt. Durch die anschließende Fusion von PIAG und UBM zur UBM Development AG ist ein Real Estate Developer europäischen Formates entstanden. Der Aufsichtsrat der UBM hat alle dafür notwendigen Beschlüsse ausführlich geprüft und einstimmig gefasst.

2014 wurde auch das ausgezeichnete Jahresergebnis von 2013 wieder weit übertroffen. Auf dieser soliden Basis wollen wir weiter aufbauen. Denn wir betrachten die Ergebnisse des aktuellen Geschäftsjahres nicht bloß als eine Beschreibung unseres gegenwärtigen Erfolges, sondern vor allem als das Fundament für unser zukünftiges Handeln, für unser zukünftiges Wachstum und unseren zukünftigen Erfolg. Der Aufsichtsrat hat in enger Abstimmung mit dem Vorstand die neue Strategie zum Trade-Developer mit dem Fokus auf die Heimmärkte, klar definierten Assetklassen und hoher eigener Wertschöpfung begleitet und steht voll hinter dem eingeschlagenen Kurs. Der neue Vorstand trägt den neuen und erweiterten Aufgaben und den Zielen des Unternehmens Rechnung und genießt das volle Vertrauen des Aufsichtsrats.

Der Aufsichtsrat hat die Entwicklung der Gesellschaft im Rahmen der ihm zukommenden Aufgaben aktiv begleitet und unterstützt. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat gemäß § 81 AktG laufend durch mündliche und schriftliche Berichte zeitnah und umfassend über die Geschäfts- und Finanzlage des Konzerns und seiner Beteiligungen, über Personal- und Planungsfragen sowie über Investitions- und

Akquisitionsvorhaben und besprach Strategie, Geschäftsentwicklung und Risikomanagement mit dem Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat fasste in insgesamt vier Sitzungen die jeweils erforderlichen Beschlüsse. Zu den zustimmungspflichtigen Geschäften gemäß § 95 Abs. 5 Aktiengesetz bzw. gemäß Geschäftsordnung für den Vorstand wurden die erforderlichen Genehmigungen eingeholt; in dringenden Fällen in Form schriftlicher Stimmabgabe. Die durchschnittliche Präsenzrate in den Aufsichtsratssitzungen betrug 85,71 %. Am 19. März 2014 hat eine Sitzung des Prüfungsausschusses zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses 2013 unter Beiziehung der Wirtschaftsprüfer stattgefunden. Am 19. September 2014 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses unter Beiziehung der Wirtschaftsprüfer statt, die sich mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Überwachung der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des internen Revisionssystems und des Risikomanagementsystems der Gesellschaft befasste.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft samt Anhang und Lagebericht sowie der nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 und der Konzernlagebericht wurden von der BDO Austria GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft geprüft. Die Prüfung aufgrund der Bücher und Schriften der Gesellschaft sowie der vom Vorstand erteilten Aufklärungen und Nachweise ergab, dass die Buchführung und der Jahres- und Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und zu wesentlichen Beanstandungen kein Anlass gegeben war. Der Lagebericht und der Konzernlagebericht stehen im Einklang mit dem Jahres- und Konzernabschluss. Die genannte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat daher einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahres- und Konzernabschluss erteilt.

Sämtliche Abschlussunterlagen, der Corporate-Governance-Bericht und der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands und die Prüfungsberichte der Abschlussprüfer wurden am 13. April 2015 im Prüfungsausschuss eingehend mit dem Prüfer behandelt und dem Aufsichtsrat vorgelegt.

Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 sowie den Lagebericht, den Corporate-Governance-Bericht sowie den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands nach intensiver Erörterung und Prüfung gebilligt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 ist damit festgestellt. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben weiters den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2014 sowie den Konzernlagebericht gebilligt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung an.

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

Wien, im April 2015

Ing. Karl-Heinz Strauss
Vorsitzender des Aufsichtsrats

**ING.
KARL-HEINZ
STRAUSS**



Vorstandsvorsitzender
der PORR AG und
Aufsichtsrats-
vorsitzender der
UBM Development

Corporate-Governance-Bericht 2014

Die UBM versteht Corporate-Governance als gesamtheitliches Konzept im Kontext einer verantwortungsvollen und transparenten Unternehmensführung sowie der damit verbundenen umfassenden Kontrolle. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten im Interesse des Unternehmens und seiner Beschäftigten eng zusammen und befinden sich in ständiger Evaluierung hinsichtlich der strategischen Ausrichtung der UBM-Gruppe. Ein stetiger Dialog mit den relevanten Interessensgruppen schafft Vertrauen, auch für das unternehmerische Handeln, und legt damit die Basis für eine zukunftsfähige Unternehmensentwicklung.

Die UBM-Gruppe hat bislang keine Verpflichtungserklärung zur Einhaltung des „Österreichischen Corporate-Governance-Kodex“ abgegeben, weil der Kodex aufgrund des Regelwerks Prime Market nur auf Emittenten zwingend anzuwenden ist, deren Aktien im Prime Market notieren. Die Aktien der UBM notieren derzeit im Marktsegment Standard Market Auction. Die Unterwerfung unter den Corporate-Governance-Kodex ist daher für UBM nicht zwingend.

UBM hält aber – wie schon in den vorangegangenen Jahren – sämtliche gesetzliche Bestimmungen sowie einen großen Teil der „Comply or Explain“-Regeln (C-Regeln) des Corporate-Governance-Kodex ein.

UBM strebt weiter die volle Einhaltung des vom Österreichischen Arbeitskreis für Corporate-Governance veröffentlichten „Österreichischen Corporate-Governance-Kodex“ an. Dieser Kodex ist auf der Homepage des Arbeitskreises für Corporate-Governance unter www.corporate-governance.at verfügbar und öffentlich zugänglich.

DER VORSTAND DER GESELLSCHAFT

Gemäß § 7 der Satzung der UBM besteht der Vorstand aus zwei, drei oder vier vom Aufsichtsrat zu bestellenden Mitgliedern. Seit Jänner 2015 besteht der Vorstand aus vier Personen. Abhängig von einer Änderung oder Neufassung

der Satzung in der Hauptversammlung wurde ein fünftes Vorstandsmitglied designiert. Der Aufsichtsrat kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden ernennen und stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen. Ernennet der Aufsichtsrat ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstands, so gibt seine Stimme bei Stimmgleichheit nur dann den Ausschlag, wenn der Aufsichtsrat dies bestimmt.

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

Die UBM wird durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten, mit den gesetzlichen Einschränkungen kann die UBM auch durch je zwei Prokuristen vertreten werden.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Mitglieder des Vorstands, ihr Geburtsdatum, ihre Position, das Datum ihrer erstmaligen Bestellung und das voraussichtliche Ende ihrer Mandatsperiode. Der Vorstand setzte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr 2014 aus folgenden Personen zusammen:

Mag. Karl Bier wurde im März 1955 geboren. Nach Abschluss des Studiums der Rechtswissenschaften und einer steuerlichen Fachausbildung war er als Geschäftsführer von mehreren Projektgesellschaften und ab 1992 im Vorstand der UBM tätig. In seiner Funktion als Vorstandsmitglied war er im Geschäftsjahr 2014 zuständig für den Aufbau und den Ausbau des Projektentwicklungsgeschäfts im In- und Ausland, für Leasing- und Sonderfinanzierungsmodelle im Bankensektor, Marktbeobachtung, Öffentlichkeitsarbeit, Recht und Vertragswesen, Marketing und Vertrieb sowie Personal. Derzeit ist Mag. Bier Vorsitzender des Vorstands der UBM.

NAME	GEBURTSDATUM	POSITION	MITGLIED SEIT	BESTELT BIS
Mag. Karl Bier	03.03.1955	Vorstandsvorsitzender	01.08.1992	31.12.2016
Dipl.-Ing. Martin Löcker	13.03.1976	Vorstandsmitglied	01.03.2009	31.12.2016
Heribert Smolé	16.02.1955	Vorstandsmitglied	15.07.1997	31.12.2016

Dipl.-Ing. Martin Löcker wurde im März 1976 geboren. Er schloss das Studium für Wirtschaftsingenieurwesen/Bauwesen an der TU Graz ab und studierte Immobilienökonomie an der European Business School in München. 2001 erfolgte der Eintritt in den PORR-Konzern respektive bei der UBM. Ab seinem Eintritt war er für Projekte in Österreich, Frankreich und Deutschland verantwortlich und wurde 2007 Prokurist der UBM und der Münchner Grund Immobilien Bauträger AG. Daneben ist er zum Geschäftsführer verschiedener Projektgesellschaften im In- und Ausland bestellt und seit 01.03.2009 Mitglied des Vorstands der UBM. Als solches war er im Geschäftsjahr 2014 verantwortlich für Projektkalkulation, technisches Reporting/Controlling, technisches Qualitätsmanagement, Asset Management Hotels und Investitionsrechnung.

Heribert Smolé wurde im Februar 1955 geboren. 1973 ist er in den PORR-Konzern eingetreten und wurde 1985 Abteilungsleiter der kaufmännischen Verwaltung für Beteiligungen. Ab 1990 war er als Gesamtprokurist der UBM tätig und übernahm nach und nach die Funktion des kaufmännischen Geschäftsführers bzw. kaufmännischen Vorstands

in verschiedenen Gesellschaften des PORR-Konzerns. Seit 1996 hat er die Befähigung für das Immobilienverwalter- und Maklergewerbe samt Lehrlingsausbilderprüfung. 1997 wurde er zum Vorstandsmitglied der UBM bestellt. Im Geschäftsjahr 2014 war er verantwortlich für die Bereiche Finanz- und Rechnungswesen, Konzern- und Projektfinanzierungen, Kfm. Risikomanagement, Controlling, Berichtswesen/Budgetierung/Prognosen, Personaladministration sowie für Versicherungen und Geräteverwaltung.

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

Am 15. Jänner 2015 wurde **Mag. Michael Wurzinger**, geboren am 09. April 1971, zum Vorstandsmitglied und Herr **Mag. Claus Stadler**, geboren am 04. Juli 1970, zum designierten Vorstandsmitglied bestellt. Mit Beschlussfassung des Aufsichtsrats am 20. Februar 2015 hat sich die Geschäftsverteilung des Vorstands geändert.

VERGÜTUNG DER VORSTANDSMITGLIEDER in €

NAME	GEHALTSBEZUG 2014	VARIABLE VERGÜTUNG	PENSIONSKASSE	GESAMT
Mag. Karl Bier	350.080,82	300.000,00	n/a	650.080,82
Dipl.-Ing. Martin Löcker	224.898,00	100.000,00	9.434,84	334.332,89
Heribert Smolé	246.290,00	100.000,00	17.969,64	364.259,64

OFFENLEGUNG VON INFORMATIONEN ÜBER DIE VERGÜTUNG DES VORSTANDS

GRUNDSÄTZE DER VERGÜTUNGSPOLITIK

Die Gesamtbezüge des Vorstands setzen sich aus einem festen Gehaltsbezug, einem variablen Leistungsbonus, sowie sonstigen Bezügen zusammen.

Der Maximalwert für den variablen Leistungsbonus beträgt für den Vorsitzenden des Vorstands 2,5 % vom EBT der Bilanz, maximal jedoch € 300.000,00 brutto jährlich. Die Berechnung orientiert sich am Konzernjahresergebnis nach Minderheitsanteilen. Erreicht oder überschreitet dieses Konzernjahresergebnis den mit dem Personalausschuss definierten Betrag, so steht dem Vorstandsvorsitzenden

der Maximalbetrag des variablen Leistungsbonus zu. Liegt dieses Ergebnis unter dem definierten Betrag, so steht ein aliquoter Anteil zu.

Die anderen Vorstandsmitglieder erhalten jährlich einen variablen Leistungsbonus nach dem obigen Schema, jedoch maximal € 200.000,00 brutto jährlich.

Der Vorsitzende des Vorstands verfügt über eine direkte Pensionszusage, die – abhängig vom Pensionsantrittsalter – bis zu 30 % des letzten festen Gehaltsbezuges zum Zeitpunkt der Auflösung des Anstellungsverhältnisses betragen kann.

Für die anderen Vorstandsmitglieder wird jährlich in eine Pensionskasse eingezahlt. Die Höhe der Zahlung richtet sich nach dem Lebensalter.

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

DER AUFSICHTSRAT DER GESELLSCHAFT

Der Aufsichtsrat der UBM setzt sich aus den von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern zusammen. Gemäß § 10 der Satzung der UBM beträgt die Zahl der von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder mindestens drei und höchstens zehn. Im Jahr 2014 bestand der Aufsichtsrat der UBM aus acht von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern.

Die Aufsichtsratsmitglieder werden, falls nicht für eine kürzere Funktionsperiode, für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung des Aufsichtsrats für das vierte Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem das Aufsichtsratsmitglied gewählt wird, wird hierbei nicht mitgerechnet. Lehnt ein in den Aufsichtsrat gewähltes Mitglied die Wahl ab oder scheidet im Laufe des Jahres ein Mitglied aus, so bedarf es keiner Ersatzwahl solange dem Aufsichtsrat mindestens drei gewählte Mitglieder angehören. Ersatzwahlen erfolgen für den Rest der Funktionsperiode des ausgeschiedenen Mitglieds.

Jedes Mitglied des Aufsichtsrats kann sein Amt unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist mit schriftlicher Mitteilung an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats niederlegen.

Der Aufsichtsrat wählt alljährlich nach der ordentlichen Hauptversammlung aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen oder mehrere Stellvertreter. Scheiden im Laufe der Amtszeit der Vorsitzende oder einer der gewählten Stellvertreter aus ihrem Amt aus, hat der Aufsichtsrat unverzüglich eine Neuwahl für den Ausgeschiedenen vorzunehmen.

Nach den Vorschriften der Satzung ist der Aufsichtsrat beschlussfähig, wenn mindestens drei gewählte Mitglieder anwesend sind. Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse mit Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder. Bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden, bei Wahlen das Los den Ausschlag. Die Art der Abstimmung bestimmt der Vorsitzende. Der Aufsichtsrat tritt mindestens viermal im Geschäftsjahr zusammen, wobei die Sitzungen vierteljährlich stattzufinden haben.

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2014 vier ordentliche Aufsichtsratssitzungen abgehalten.

AUSSCHÜSSE

Die Satzung sieht vor, dass der Aufsichtsrat aus seiner Mitte Ausschüsse bilden kann.

Der Aufsichtsrat hat in Entsprechung des § 92 Abs 4a AktG aus seiner Mitte einen Prüfungsausschuss gebildet, der 2014 aus allen Mitgliedern des Aufsichtsrats bestand.

Zu den Aufgaben des Prüfungsausschusses gehören (i) die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, (ii) die Überwachung der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, gegebenenfalls des internen Revisionsystems, und des Risikomanagementsystems der Gesellschaft, (iii) die Überwachung der Abschlussprüfung und der Konzernabschlussprüfung, (iv) die Prüfung und Überwachung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers (Konzernabschlussprüfers), insbesondere im Hinblick auf die für die UBM erbrachten zusätzlichen Leistungen, (v) die Prüfung des Jahresabschlusses und die Vorbereitung seiner Feststellung, die Prüfung des Vorschlags für die Gewinnverteilung, des Lageberichts und gegebenenfalls des Corporate-Governance-Berichts sowie die Erstattung des Berichts über die Prüfungsergebnisse an den Aufsichtsrat, (vi) gegebenenfalls die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts sowie die Erstattung des Berichts über die Prüfungsergebnisse an den Aufsichtsrat des Mutterunternehmens, und (vii) die Vorbereitung des Vorschlags des Aufsichtsrats für die Auswahl des Abschlussprüfers (Konzernabschlussprüfers).

Der Prüfungsausschuss hat im Geschäftsjahr 2014 zwei Sitzungen abgehalten.

Weitere Ausschüsse bestanden im Jahr 2014 nicht. In der Aufsichtsratssitzung am 20.02.2015 wurde ein Vergütungs- und ein Nominierungsausschuss eingerichtet.

PERSONELLE ZUSAMMENSETZUNG DES AUFSICHTSRATS

Die nachstehende Auflistung zeigt die im Geschäftsjahr

2014 bestellten Mitglieder des Aufsichtsrats, ihr Geburtsdatum, ihre Position, das Datum ihrer ersten Bestellung zum Mitglied des Aufsichtsrats sowie das voraussichtliche Ende ihrer Amtsperiode:

NAME	GEBURTSDATUM	POSITION	MITGLIED SEIT	BESTELLT BIS
Ing. Karl-Heinz STRAUSS , MBA, FRICS	27.11.1960	Vorsitzender des Aufsichtsrats ¹	14.04.2011	HV 2019 ²
Dipl.-Ing. Iris ORTNER , MBA	31.08.1974	Stellvertretende Vorsitzende ³	14.04.2011	HV 2019 ²
MMag. Christian B. MAIER	09.01.1966	Mitglied	03.05.2013	HV 2019 ²
Dipl.-Ing. Horst PÖCHHACKER	16.11.1938	Vorsitzender des Aufsichtsrats ⁴	03.09.1987	13.08.2014 ⁷
Dr. Bruno ETTENAUER	25.01.1961	Mitglied	11.04.2007	10.10.2014 ⁷
Mag. Wolfhard FROMWALD	22.06.1952	Mitglied	30.04.2014 ⁵	15.01.2015 ⁷
Bernhard H. HANSEN	25.07.1954	Mitglied	03.05.2013	30.04.2014 ⁷
Dr. Johannes PEPELNIK	14.06.1970	Mitglied	25.06.2004	15.01.2015 ⁷
Dr. Peter WEBER	11.10.1949	Mitglied	03.05.2013 ⁶	30.04.2014 ⁷
Mag. Florian NOWOTNY	19.08.1975	Mitglied	30.04.2014	10.10.2014 ⁷

- 1) Seit 18.09.2014 ist Ing. Karl-Heinz Strauss Vorsitzender des Aufsichtsrats, von 27.02.2013 bis 18.09.2014 war Ing. Karl-Heinz Strauss stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
- 2) Die von der Hauptversammlung gewählten Aufsichtsratsmitglieder sind bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung für das Geschäftsjahr 2018 Beschluss fasst, bestellt.
- 3) Dipl.-Ing. Iris Ortner ist seit 18.09.2014 Stellvertretende Vorsitzende und war bereits vom 02.07.2003 bis 05.05.2010 Mitglied des Aufsichtsrats
- 4) Dipl.-Ing. Horst Pöchhacker war seit 18.04.2008 Vorsitzender des Aufsichtsrats, von 02.07.2003 bis 18.04.2008 war Dipl.-Ing. Horst Pöchhacker stellvertretender Vorsitzender. Seit 03.09.1987 war er ordentliches Mitglied. Dipl.-Ing. Horst Pöchhacker ist am 13.08.2014 verstorben.
- 5) Mag. Wolfhard Fromwald war bereits vom 11.04.2007 bis 03.05.2013 Mitglied des Aufsichtsrats
- 6) Dr. Peter Weber war vom 03.05.2013 bis 30.04.2014 und vom 26.07.1995 bis 30.12.2012 Mitglied des Aufsichtsrats. Vom 26.07.1995 bis 16.03.2000 war er Vorsitzender des Aufsichtsrats, vom 16.03.2000 bis 02.07.2003 und vom 18.04.2008 bis 30.12.2012 war er stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats.
- 7) Datum des Ausscheidens

Alle Aufsichtsratsmitglieder sind bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung des Geschäftsjahres 2018 Beschluss fasst, bestellt. In der Hauptversammlung am 15. Jänner 2015 wurden außerdem Herr Dipl.-Ing. Klaus Ortner, Frau Dr. Susanne Weiss, Herr Mag. Paul Unterluggauer, Herr Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas und Herr Dr. Ludwig Steinbauer in den Aufsichtsrat gewählt. Die anschließend angeführten Mitglieder des Aufsichtsrats der UBM üben jeweils folgende weiteren Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen (nicht in den Konzernabschluss einbezogenen) Gesellschaften zum 31. Dezember 2014 aus:

Ing. Karl-Heinz **STRAUSS**, MBA, FRICS
Vorsitzender

- DATAX HandelsgmbH, Aufsichtsratsmitglied
- Kapsch Aktiengesellschaft, Aufsichtsratsmitglied
- KAPSCH-Group Beteiligungs GmbH, Aufsichtsratsmitglied
- Porr Bau GmbH, Vorsitzender des Aufsichtsrats
- TEERAG-ASDAG Aktiengesellschaft, Vorsitzender des Aufsichtsrats

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

- ELIN GmbH, Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats
- PORR AG*, Aufsichtsratsmitglied
- TKT Engineering Sp. z o.o. (Polen), Stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats

MMag. Christian B. MAIER

- Porr Bau GmbH,
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
- Rath Aktiengesellschaft*, Aufsichtsratsmitglied
- TEERAG-ASDAG Aktiengesellschaft,
Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
- Porr Beteiligungs-Aktiengesellschaft in Liqu.,
Vorsitzender des Aufsichtsrats
- Raiffeisenbank Aichfeld eGen,
Aufsichtsratsmitglied

Dipl.-Ing. Klaus ORTNER

- ELIN GmbH, Vorsitzender des Aufsichtsrats
- PORR AG*, Stellvertretender Vorsitzender
des Aufsichtsrats

Dr. Ludwig STEINBAUER**Mag. Paul UNTERLUGGAUER****Hon.-Prof. Dr. Bernhard VANAS**

- PORR AG*, Aufsichtsratsmitglied

Dr. Susanne WEISS

- ROFA AG, Vorsitzende des Aufsichtsrats
- Schattdecor AG, Aufsichtsratsmitglied
- Wacker Chemie AG*, Aufsichtsratsmitglied
- PORR AG*, Aufsichtsratsmitglied

FRAUENFÖRDERUNGSMASSNAHMEN

Per 28.02.2015 sind sieben Frauen konzernweit in leitenden Positionen (inkl. Vorstand, 1. und 2. Führungsebene). Das sind 16 % der Führungskräfte.

Es bestehen keine Gehaltsunterschiede zwischen Männern und Frauen bei gleicher Tätigkeit und gleicher Ausbildung. Frauen werden schon bei Stellenausschreibungen konkret angesprochen.

Als nachhaltig wirtschaftender Konzern orientiert sich UBM an gesellschaftsrelevanten Themen wie der Chancengleichheit am Arbeitsplatz. UBM behandelt seine Mitarbeiter gleich – ohne Ansehen von Geschlecht, gesellschaftlicher Herkunft, sexueller Orientierung, Nationalität, Religion oder Alter. Jeder Form von Diskriminierung oder Mobbing wird entschieden entgegengetreten.



Mag. Karl Bier
(Vorsitzender)



DI Martin Löcker



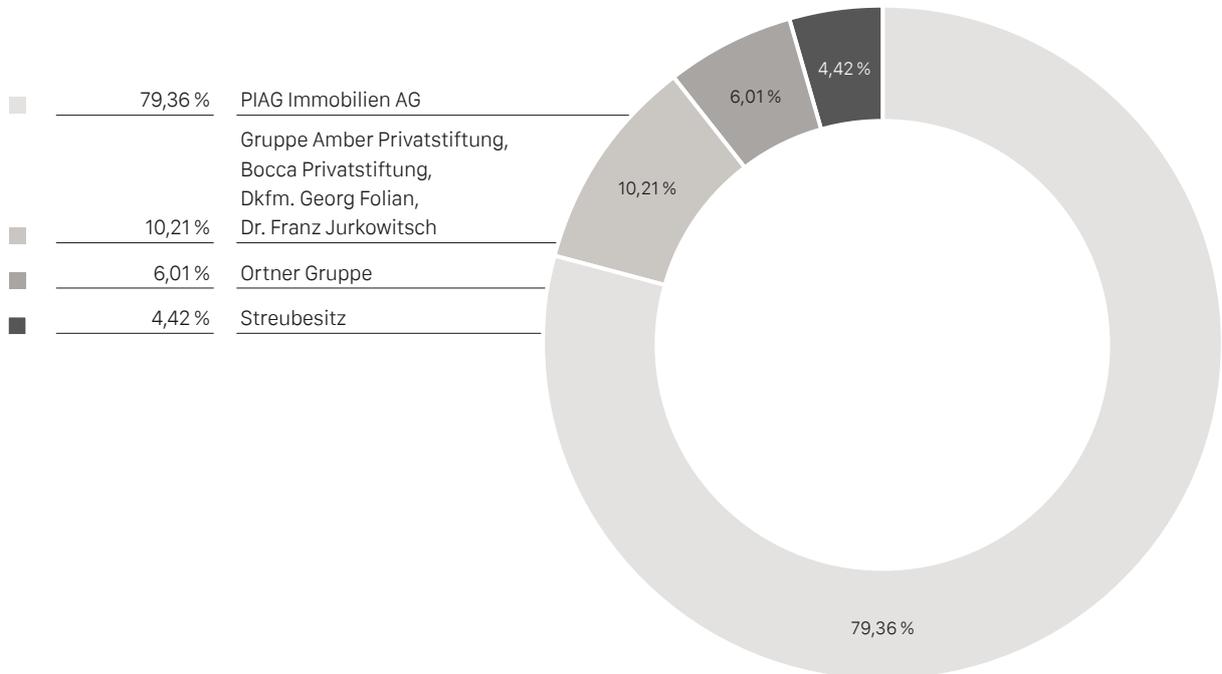
Heribert Smolé



Mag. Michael Wurzinger

Aktionärsstruktur

AKTIONÄRSSTRUKTUR DER UBM REALITÄTENENTWICKLUNGS AG in % per 31.12.2014



Lagebericht

Gemeinsam erkennen
und nutzen wir Chancen.

Lagebericht

Villa Galicja
Polen, Krakau

Berliving
Deutschland, Berlin





Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens

Lagebericht 2014

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

VERHALTENER AUFSCHWUNG DER WELTWIRTSCHAFT

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

KONJUNKTURSCHWÄCHE IN EUROPA

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

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

STABILE ENTWICKLUNG IN DEN ZIELMÄRKTEN

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

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

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

MODERATES WACHSTUM IN ÖSTERREICH

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

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

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

INDIKATOREN ZUR WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG 2014 in %

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

1) Quelle: Eurostat

2) Quelle: Euroconstruct

3) Quelle: WKO

ENTWICKLUNG DER INTERNATIONALEN IMMOBILIENMÄRKTE

Die internationalen Märkte erlebten 2014 ein Rekordjahr, insbesondere im vierten Quartal wurden außerordentliche Volumina erreicht. Vor dem Hintergrund niedriger Ölpreise, der wirtschaftlichen Entwicklung in den USA und der Erholung in der Eurozone wird für 2015 ebenfalls mit einer Aufwärtsbewegung gerechnet. Auch in Europa wurden die Erwartungen für das gesamte Jahr deutlich übertroffen.⁹

WESTEUROPA – FOKUS DEUTSCHLAND

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

Europa zeigte sich 2014 insgesamt als besonders starker Markt für Hotelinvestitionen – das Transaktionsvolumen

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

In Deutschland wirkte sich nicht zuletzt das Beschäftigungswachstum positiv aus. Büroimmobilien behaupteten 2014 ihre Spitzenposition unter allen Assetklassen. Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München waren dabei erneut die am stärksten nachgefragten Bürostandorte – das Vermietungsvolumen nahm deutlich zu. Insgesamt erreichten die gewerblichen Investitionen in Deutschland bereits zum fünften Mal ein Plus: Die Volumina wuchsen 2014 um 30 % gegenüber dem Vorjahr. Die stärksten Steigerungen verzeichneten Hotel- und Logistikkimmobilien. Das Transaktionsvolumen erreichte bei Hotels den Spitzenwert von € 3 Mrd. – der zehnjährige Mittelwert wurde damit um rund 130 % übertroffen. Städte wie München oder Köln verbuchten Steigerungen im dreistelligen Prozentbereich – die bayerische Hauptstadt war dabei absoluter Top-Standort in Deutschland, gefolgt von Frankfurt, Berlin und Hamburg.

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

ZENTRAL- UND OSTEUROPA

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

WIENER IMMOBILIENMARKT

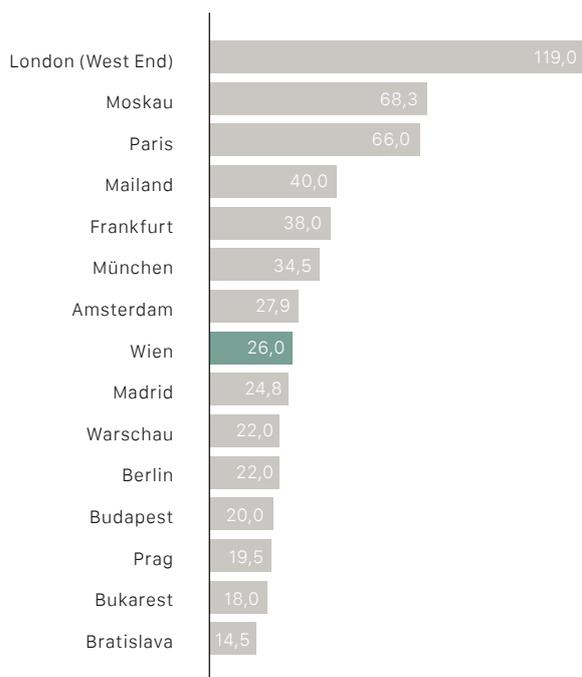
Auch in Österreich wurden 2014 Rekordwerte erzielt. Die Attraktivität von Immobilien als Veranlagungsform war ungebrochen, insbesondere das Interesse ausländischer Investoren wirkte stimulierend. Das Transaktionsvolumen erreichte € 2,8 Mrd. – ein Plus von 60 % gegenüber 2013.¹³ Drei Viertel des investierten Volumens entfielen dabei auf die Bundeshauptstadt – der Wiener Büromarkt zählt nach wie vor zu den stabilsten in Europa. Mit 10,8 Mio. m² per Jahresende 2014 zeigte der Flächenbestand ein konstantes Niveau, die Leerstandsrate konnten bei 6,6 % gehalten werden – dieses Niveau dürfte auch 2015 stabil bleiben.¹⁴ In Top-Lagen in den inneren Bezirken blieben die Spitzenmieten 2015 mit € 25,75 je m² weitgehend konstant, mittlere und durchschnittliche Lagen zeigten eine Aufwärtstendenz, die sich 2015 fortsetzen dürfte.¹⁵

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

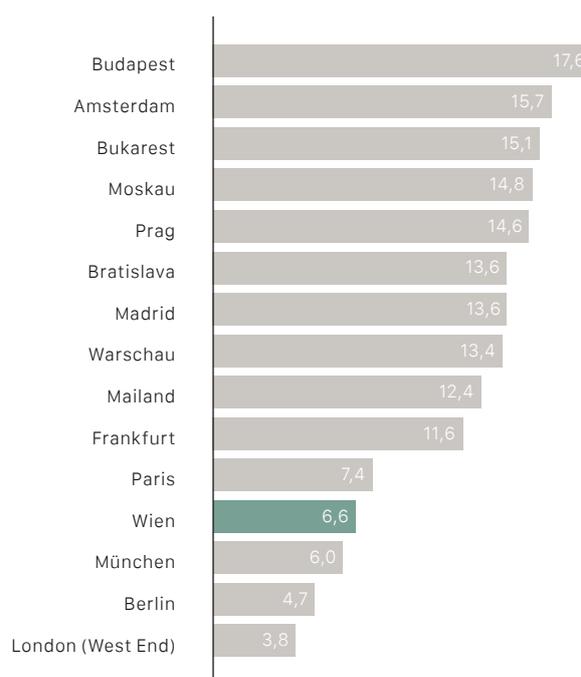
GESCHÄFTSVERLAUF

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

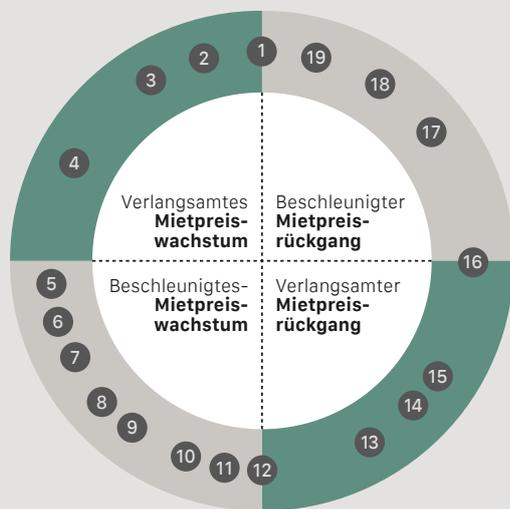
SPITZENMIETEN IN EUROPA in €/m² pro Monat*



LEERSTANDSRATEN IN EUROPA in %*



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



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

ERLÄUTERUNGEN ZUR BÜROIMMOBILIENUHR*

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

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

Der Umsatz der UBM AG per 31.12.2014 in der Höhe von € 32,9 Mio. (2013: € 19,2 Mio.) wird vor allem durch Immobilienverkäufe, durch die Verrechnung von Managementdienstleistungen für Projekte in Tschechien, Polen, der Slowakei, Rumänien, Deutschland und Russland sowie den Mieteinnahmen der österreichischen Büro-, Gewerbe- und Wohnimmobilien erzielt.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

GESCHÄFTSERGEBNIS UND ERTRAGSLAGE

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung der UBM AG ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichten 2014 einen Wert von € 32,9 Mio. und lagen somit über dem Vergleichswert des Vorjahres. Die ausgewiesenen Umsatzerlöse werden durch die

Verrechnung von Managementleistungen sowie durch Mieteinnahmen und Verkaufserlöse erzielt. Die Bestandsveränderungen an noch nicht abrechenbaren Leistungen betragen € 1,8 Mio. und die Sonstigen betrieblichen Erträge € 0,2 Mio. Somit ergab sich eine Betriebsleistung von € 34,9 Mio., was im Vergleich zum Vorjahr (€ 20,7 Mio.) einen Anstieg aufgrund höherer Immobilientransaktionswerte darstellt.

Die Materialaufwendungen erhöhten sich um € 5,1 Mio. auf aktuelle € 14,3 Mio.

Der Personalaufwand betrug rund € 8,3 Mio. und wies damit eine Erhöhung um € 1,2 Mio. auf (2013: € 7,1 Mio.). 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, lag mit € 8,7 Mio. über dem Wert des Jahres 2013 (€ 5,9 Mio.). Die Erträge aus

Beteiligungen wiesen mit € 12,9 Mio. einen Rückgang aus (2013: € 14,6 Mio.). Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens erhöhten sich auf € 15,3 Mio. (2013: € 14,0 Mio.). Die Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge erhöhten sich ebenfalls (von € 2,6 Mio. auf € 2,7 Mio.). Die Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen reduzierten sich von € 11,6 Mio. auf € 2,7 Mio. Ebenso reduziert haben sich die Aufwendungen aus Finanzanlagen (von € –19,6 Mio. auf € –13,7 Mio.), während sich die Zinsen und ähnliche Aufwendungen auf € –15,5 Mio. erhöhten. Somit ergab sich ein Finanzerfolg im Ausmaß von € 4,5 Mio. (2013: € 10,2 Mio.).

Das EGT (Ergebnis vor Ertragssteuern) in der UBM AG reduzierte sich von € 7,3 Mio. im Vorjahr auf € 6,5 Mio. Der Steueraufwand des Berichtjahres betrug € 1,2 Mio. (Ertrag) gegenüber einem Wert von € 0,5 Mio. (Ertrag) im Vorjahr. Somit belief sich der Jahresüberschuss 2014 auf € 7,7 Mio. (2013: € 7,8 Mio.).

Die UBM AG wies für das Jahr 2014 einen Bilanzgewinn von rund € 7,5 Mio. aus: Dieser bildet die Bemessungsgrundlage für die Dividendenausschüttung. **Der Vorstand wird der Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von € 1,25 je dividendenberechtigter Aktie vorschlagen.**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG Kurzfassung

IN € MIO.	2014	Veränderung in %	2013	2012
Umsatzerlöse	32,9	+71,35 %	19,2	38,5
EBT *	22,0	+8,4 %	20,3	24,1
EGT	6,5	–11,0 %	7,3	11,5
Jahresüberschuss	7,7	–1,3 %	7,8	11,1
Bilanzgewinn	7,5	+97,4 %	3,8	3,3

* EBIT = EGT (Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit) zuzüglich Zinsaufwendungen

Die Gesamtkapitalrentabilität 2014 betrug 4,7 % (2013: 5,6 %). Die Eigenkapitalrentabilität errechnete sich mit 5,5 % (2013: 6,4 %) und die Eigenmittelquote per 31.12. betrug 25,3 % (2013: 31,8 %).

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Bilanzsumme der UBM AG erhöhte sich 2014 im Vergleich zum Vorjahr um 30,5 % auf rund € 467,9 Mio.

Auf der Aktivseite trug das Umlaufvermögen mit einem Anteil von 41,2 % (2013: 24,8 %) zur Bilanzsumme bei und belief sich per Jahresende 2014 auf € 192,8 Mio. Das Anlagevermögen machte mit 57,2 % den Schwerpunkt der Bilanzsumme aus und betrug € 267,5 Mio. (2013: € 264,8 Mio.). Die Sachanlagen stellten per 31.12.2014 einen Wert von € 21,5 Mio. dar (2013: € 29,1 Mio.), wobei den größten Anteil die bebauten Grundstücke und Bauten auf fremden Grund ausmachten. Die immateriellen Vermögensgegenstände wiesen eine Reduzierung um 28,5 % auf.

Die Struktur und das Volumen des Umlaufvermögens veränderten sich wie folgt: Die Vorräte erhöhten sich um € 1,7 Mio. auf € 11,8 Mio. Die Forderungen haben sich im Berichtszeitraum ebenfalls erhöht und betragen 2014 € 162,7 Mio. Der Kassenbestand reduzierte sich auf aktuelle € 18,3 Mio.

(2013: € 34,2 Mio.). Insgesamt erhöhte sich das Umlaufvermögen damit in Summe von € 88,9 Mio. auf € 192,8 Mio. Das Eigenkapital betrug zum Bilanzstichtag rund € 118,1 Mio. und erhöhte sich damit gegenüber dem Vorjahr um € 4,2 Mio. Die Eigenkapitalquote reduzierte sich auf 25,3 % gegenüber dem Wert von 31,8 % des Vorjahres.

Die Rückstellungen erhöhten sich von rund € 10,2 Mio. auf € 11,2 Mio. Unter den Verbindlichkeiten wurden die Anleihe von 2010 (€ 50,2 Mio.), 2011 (€ 51,9 Mio.) und 2014 (€ 175,0 Mio.) ausgewiesen. Insgesamt entfielen auf die Verbindlichkeiten € 336,8 Mio. (2013: € 232,5 Mio.)

Der Cashflow aus dem operativen Bereich stieg von € 12,6 Mio. auf € 25,1 Mio. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit veränderte sich von € –3,1 Mio. auf € –124,9 Mio., der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von € –4,7 Mio. auf € +83,9 Mio.

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.	2014	2013	2012
Cashflow aus dem operativen Bereich	25,1	12,6	26,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-124,9	-3,1	-11,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	83,9	-4,7	-26,8
Veränderung der Liquiden Mittel per 31.12.	-15,9	4,8	-12,5

BILANZSTRUKTUR

IN %	2014	2013	2012
Anlagevermögen	57,2	73,8	77,1
Umlaufvermögen	41,2	24,8	21,4
Rechnungsabgrenzungsposten	1,6	1,4	1,5
Eigenkapital	25,3	31,8	30,8
Unversteuerte Rücklagen	–	0,1	0,1
Rückstellungen	2,4	2,8	3,2
Verbindlichkeiten	72,0	64,8	65,4
Rechnungsabgrenzungsposten	0,4	0,5	0,5
Bilanzsumme in € Mio.	467,9	358,7	355,3

INVESTITIONEN

Das Anlagevermögen des Geschäftsjahres ist mit € 267,5 Mio. im Vergleich zum Vorjahr um € +2,7 Mio. gestiegen. Der Grund dafür liegt vor allem in der Position „Ausleihungen

an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht“. Im Anlagevermögen entfielen € 21,5 Mio. auf Sachanlagen und € 245,4 Mio. auf Finanzanlagen.

INVESTITIONEN UND ABSCHREIBUNGEN in € Mio.



SACHANLAGEN UND FINANZIMMOBILIEN in € Mio.

IN € MIO.	2014	2013	2012
Anlagevermögen	267,5	264,8	274,0
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,6	0,9	0,9
Sachanlagen	21,5	29,1	31,2
Finanzanlagen	245,4	234,8	241,9

NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

UMWELTBELANGE

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

rund 10 % unserer Mitarbeiter in der UBM AG beschäftigt sind. Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen bieten wir vor allem in den Bereichen Planung und Projektentwicklung, Betriebswirtschaft und Recht sowie durch Sprachkurse und Seminare zur Persönlichkeitsentwicklung an. Dabei nehmen wir Rücksicht auf die individuellen Bedürfnisse unserer Mitarbeiter und auf die Anforderungen des Marktes.

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

ARBEITNEHMERBELANGE

Die Konzernmitarbeiterstruktur per 31.12.2014 zeigte, dass

ANGESTELLTE UND GEWERBLICHE MITARBEITER	2014	2013	2012
UBM AG	57	54	56

ZWEIGNIEDERLASSUNGEN

Die UBM Realitätenentwicklung AG hat folgende im Firmenbuch eingetragene Zweigniederlassungen:

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

VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH DEM SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 15. Jänner 2015 wurde auf Basis des Entwurfs des Verschmelzungsvertrags vom 28. November 2014 beschlossen, die PIAG Immobilien AG als übertragende Gesellschaft auf die UBM AG, Wien, als übernehmende Gesellschaft rückwirkend zum Stichtag 1. Juli 2014 zu verschmelzen, wobei durch die Verschmelzung der PIAG mit der UBM AG das Vermögen der PIAG im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die UBM AG überging und die PIAG ohne Liquidation erloschen ist.

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

Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens

VORAUSSICHTLICHE ENT- WICKLUNG DER WIRTSCHAFT: AUSBLICK 2015

WELTWIRTSCHAFT

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

EUROPA

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

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

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

ÖSTERREICH

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

ZENTRAL- UND OSTEUROPA

Das Wirtschaftswachstum der neuen Mitgliedstaaten lässt weiterhin die EU 28 hinter sich. Der Vorsprung wird sich 2015 auf rund 1,1 Prozentpunkte belaufen. Durch die robuste Binnennachfrage in vielen Ländern macht sich die verhaltene Entwicklung in der Eurozone nur unwesentlich bemerkbar. Die Konjunktur wird sich in den meisten Ländern weiter beschleunigen, nur in Ungarn und Slowenien wird ein Nachlassen des Wachstums erwartet. Polen wird das hohe Wirtschaftswachstum mit einem Plus von 3,2 % halten. Beim Geschäftsklima ist die aktuelle Einschätzung in Zentral- und

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

WIENER IMMOBILIENMARKT

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

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

FUSSNOTEN:

- 1 <http://www.iv-net.at/b3464>
- 2 <http://www.zeit.de/politik/ausland/2015-03/china-senkt-wachstumsziel>
- 3 Eurostat, <http://ec.europa.eu/eurostat/tgm/table.do?tab=table&init=1&language=de&pcode=tec00115&plugin=1>
- 4 Semper Constantia, Markteinschätzung Q1/2015
- 5 Raiffeisen Bank International, Raiffeisen Schauplatz Osteuropa
- 6 Euroconstruct, Country report 2014
- 7 Euroconstruct, Country report 2014
- 8 Wirtschaftsforschungsinstitut (WIFO), Konjunkturbericht Februar 2015
- 9 <http://www.jll.com/gmp>
http://www.realestate.bnpparibas.com/bnppre/en/market-research/overview/2014-second-best-year-after-2007-p_1622430.html
<http://wirtschaft-online.bank Austria.at/#Artikel/oesterreichischer-immobilienmarkt-zuviel-liquiditaet-im-markt>
<http://www.jll.com/research/130/hio-2015>
- 10 <http://www.jll.com/gmp>
<https://researchgateway.cbre.com/PublicationListing.aspx?PUBID=6e0d802a-c164-48fd-acb3-1057547a0312>
http://www.realestate.bnpparibas.com/bnppre/en/market-research/overview/2014-second-best-year-after-2007-p_1622430.html
<http://www.jll.com/research/136/jll-city-momentum-index-2015>
- 11 http://www.realestate.bnpparibas.de/bnppre/de/research/suchmaschine-research-cfo4_15951.html?endYear=&beginMonth=&text=&myDate=&endDate=&searchResearch=true&dateType=pdate&cids=p_1626159&wrkspc=cfo4_15509&types=ReCoResearch&dateSince_unit=2678400000&dateSince_user=18&rebonds=true&dateSince=558
<http://www.jll.de/germany/de-de/research/437/investmentmarkt ueberblick-4-quartal-2014>

- <http://www.jll.de/germany/de-de/research/539/victor-q4-2014>
<http://www.jll.com/gmp/>
- 12 http://www.realestate.bnpparibas.com/bnppre/en/market-research/poland/polish-research-p_1595637.html
<http://www.officefinder.sk/report-cee-investment-market-pulse-2014.html>
<https://researchgateway.cbre.com/PublicationListing.aspx?PUBID=6e0d802a-c164-48fd-acb3-1057547a0312>
<http://immobilien.diepresse.com/home/investment/4637346/Rekordwert-bei-ImmInvestitionen-2014-in-Osterreich->
<http://immobilien.diepresse.com/home/investment/4637346/Rekordwert-bei-ImmInvestitionen-2014-in-Osterreich->
- 13 <http://derstandard.at/2000006396511/Investitionen-kratzen-an-Drei-Mil-liar-den-Marke>
- 14 <http://wirtschaft-online.bank Austria.at/#Artikel/rekordverdaechtig-2014-war-ausgezeichnetes-jahr-fuer-immobilien-investments>
<http://immobilien.diepresse.com/home/investment/4637346/Rekordwert-bei-ImmInvestitionen-2014-in-Osterreich->
http://www.cbre.at/at_de/research/vienna_reports
<http://www.ehl.at/de/marktberichte#berichtbestellen>
- 15 http://www.cbre.at/at_de/research/vienna_reports
<http://www.ehl.at/de/marktberichte#berichtbestellen>
- 16 Weltweite Konjunktur: IWF; <http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2015update/01/>
http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_winter_forecast_en.htm
<http://derstandard.at/2000011452221/OECD-warnt-vor-Dauer-Konjunktur-schwaeche>
<http://de.reuters.com/article/economicsNews/idDEKBN0M70JT20150311>
https://banking.raiffeisen.at/web/publicrbg/telettraderdetails?wsrp_tttroute=%2FRaiffeisenRelaunch_Staging%2Fnews%2Fdetails%2F28295906
- 17 http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_winter_forecast_en.htm
<http://oenb.at/Publikationen/Volkswirtschaft/Konjunktur-aktuell/2015/Konjunktur-aktuell---Jaenner-2015.html>
<http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2015/update/01/>
<http://www.welt.de/wirtschaft/article137140312/Euro-Zone-rutscht-2015-in-die-Deflation.html>
<http://www.format.at/wirtschaft/oesterreich/eu-prognose-wachstum-oesterreich-eu-deflation-5487196>
- 18 <http://oenb.at/Publikationen/Volkswirtschaft/Konjunktur-aktuell/2015/Konjunktur-aktuell---Jaenner-2015.html>
http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_winter_forecast_en.htm
<http://www.handelsblatt.com/politik/konjunktur/nachrichten/bip-wachstum-dihk-hebt-prognose-fuer-2015-kraeftig-an/11356700.html>
- 19 http://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/main.jart?content-id=1298017551022&publikation_id=57834&detail-view=yes
http://www.wifo.ac.at/publikationen/presenotizen?detail-view=yes&publikation_id=50925
<http://www.bank Austria.at/mediathek-wirtschaftsanalysen-und-studien-oesterreich-konjunkturueberblick.jsp>
<http://derstandard.at/2000011314262/Wachstum-fuer-Oesterreich-verschlechtert-sich-klar>
<http://derstandard.at/2000012669840/Wifo-Keine-Belebung-der-Wirtschaft-in-Sicht>
http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_winter_forecast_en.htm
<http://www.format.at/wirtschaft/oesterreich/eu-prognose-wachstum-oesterreich-eu-deflation-5487196>
- 20 Zahlen: wiiw;
<http://wiiw.ac.at/new-wiiw-forecast-for-central-east-and-southeast-europe-countries-on-thin-ice-n-62.html>
http://www.rbiinternational.com/eBusiness/01_templa-te1/826124957350877869-826100030434411352-832392146735979484-NA-1-NA.htm
<http://www.boerse-express.com/pages/1530855>
http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_winter_forecast_en.htm
- 21 <http://derstandard.at/2000012596442/Rekorde-am-Investmentmarkt-Tief-am-Buromarkt>
<http://derstandard.at/2000012407599/Immobilienverkaeufe-legten-wieder-stark-zu>
http://www.immobilien-magazin.at/artikel/starkes_investment_schwache_mietnachfrage/2015.3231/
http://www.cbre.at/at_de/research/vienna_reports

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS: AUSBLICK 2015

Die voraussichtliche Entwicklung der UBM AG als Muttergesellschaft des UBM-Konzern ist maßgeblich von der Entwicklung ihrer Beteiligungen und somit des UBM-Konzerns abhängig. In der Folge wird daher auf die voraussichtliche Entwicklung des UBM-Konzerns eingegangen.

UNTERNEHMENSSTRATEGIE

Die Unternehmensstrategie des Konzerns ist wie folgt:

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

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

Konzentration auf die Heimmärkte

Zum 31. Dezember 2014 waren zu Buchwerten rund 40 % der Liegenschaften in Österreich, rund 26 % in Deutschland, rund 24 % in Polen und rund 10 % in anderen Ländern. Unter den derzeit verfolgten Projekten sind zu Planungswerten rund 81 % der Projekte in Österreich oder Deutschland. Die UBM Gruppe möchte den Fokus auf den Kern der urbanen Gebiete in den Heimmärkten Österreich, Deutschland und Polen verstärken. Das Management geht davon aus, dass diese gute makroökonomische Grundlagen, einen fundierten Ausblick für eine starke Nachfrage nach Projektentwicklung und ein stabiles finanzielles Umfeld bieten.

Fokus auf zentrale Anlageklassen

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

- Wohnimmobilien in den mittleren und oberen Preissegmenten;
- Hotelimmobilien der 3 bis 5 Sterne Kategorien sowie betreute Apartments und Einrichtungen; sowie

- Büroimmobilien in „CBD“ (Central Business District) Lagen und in Business-Parks mit guter Infrastrukturanbindung, beispielsweise in der Nähe von Flughäfen.

Synergien aus der Verschmelzung

Im Anschluss an die Durchführung der Verschmelzung mit PIAG Immobilien AG strebt das Management einerseits die Nutzung der erweiterten Ressourcen zum Ausbau der Geschäftstätigkeit sowie, andererseits, die Hebung von Kosten- und Produktivitätspotenzialen an. So wird die gesamte, operative, kaufmännische und rechtliche Einheit für Österreich in der UBM Development zusammengefasst.

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

Verkauf fertiger Immobilien

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

Verbesserung der Kapitaleffizienz

In der Zukunft strebt der Konzern eine schnellere Veräußerung von Immobilien an. Dazu sollen selektiv auch „forward sales“ abgeschlossen werden, wo der spätere Verkauf einer Immobilienentwicklung bereits in der Anfangsphase der Entwicklung vertraglich fixiert wird. Weiters sollen Projekte

verstärkt in Partnerschaften realisiert werden, welche nur zu einer at-Equity Konsolidierung des Projekts führen. Der Konzern strebt an, durch diese Verbesserungen der Kapitaleffizienz die Nettoverschuldung mittelfristig um bis zu € 250 Mio. zu reduzieren.

WESENTLICHE RISIKEN UND UNGEWISSEHEITEN

RISIKOMANAGEMENTZIELE UND -METHODEN

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

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

MARKTEINTRITTSRISIKO

Die UBM kennt dank ihrer jahrelangen Erfahrung die Funktionsweisen und Besonderheiten der Immobilienmärkte Zentral- und Osteuropas. Jedem Expansionsschritt geht eine detaillierte Markt- und Risikoanalyse des jeweiligen Landes voraus. Diese Expertisen erfassen den mikro- und makroökonomischen Entwicklungsstand der Region bzw. des jeweiligen Immobilienmarktes. Ausschlaggebend für die Realisierung eines Projektes sind aber vor allem seine

individuellen Einflussfaktoren. Hierfür gilt es, die Marktentwicklung treffend zu prognostizieren und potenzielle Mieter bereits im Vorfeld ausfindig zu machen. Vorgaben über einen erforderlichen Mindestverwertungsgrad erhöhen die Sicherheit für die Investition in ein Projekt. Die breite geografische und sektorale Streuung des UBM-Konzerns bringt mit sich, dass der Eintritt in neue Märkte durch das solide Fundament des bestehenden Immobilienportfolios abgesichert ist. Nachfolgend werden die wesentlichsten uns bekannten Risiken aufgelistet, die einen nachhaltigen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können.

BESTEHENDE RISIKEN

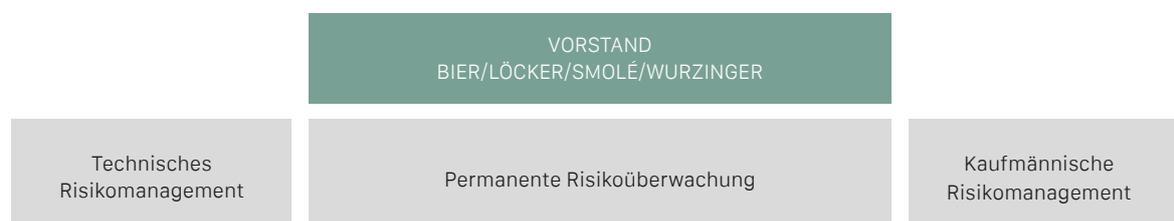
Preisänderungsrisiko

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

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

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

Vor allem die Immobilienmärkte, die neben gesamtwirtschaftlichen Faktoren auch von der jeweiligen Angebotsituation geprägt ist, sind in ihrer Nachfrageentwicklung einer starken Zyklizität unterworfen. Dank unserer breiten



sektoralen wie auch geografischen Diversifikation können wir regionale Marktschwankungen aber optimal ausgleichen und unser Engagement flexibel verlagern. Die Möglichkeit, zwischen Verkauf und Vermietung unserer Objekte zu wählen, erlaubt uns darüber hinaus, einen flexiblen Ausgleich für temporär ungünstige Marktlagen zu schaffen.

Ausfallsrisiko

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

Liquiditätsrisiko

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

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

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

Zinsrisiko

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

Personalrisiko

Der Wettbewerb um qualifiziertes Personal kann die effektive Geschäftsabwicklung beeinträchtigen. Der zu-

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

Beteiligungsrisiko

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

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

Kreditrisiko

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

IT-Risiko

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

Länderrisiko

Unsere Strategie, durch die Entwicklung von Projekten neue Märkte zu erschließen, hat zur Konsequenz, dass

wir bewusst angemessene und überschaubare Länder- und Marktrisiken eingehen. Das trifft gegenwärtig vor allem auf unsere Aktivitäten in Schwellenländern zu. Unser allgemeines Risikomanagement beobachtet und prüft die jeweiligen rechtlichen und politischen Rahmenbedingungen. Wird die Wirtschaftlichkeit einer Investition untersucht, ist die Bewertung des Länderrisikos ein wichtiger Faktor.

Wertminderungsrisiko

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

Internes Kontrollsystem

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

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

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

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

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

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

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

Sonstige Risiken

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

Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Forschung und Entwicklung.

Offenlegung

gem. § 243a UGB per 31.12.2014

- 1 Das Grundkapital setzt sich zum Bilanzstichtag 31.12.2014 aus 6.000.000 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktien zusammen, von denen jede am Grundkapital von € 18.000.000,00 im gleichen Umfang beteiligt ist. Zum Bilanzstichtag befinden sich 6.000.000 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. Gemäß § 22 der Satzung der Gesellschaft beginnt das Stimmrecht, falls Aktien nicht voll eingezahlt sind, mit der Leistung der gesetzlichen Mindesteinlage. Das Grundkapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt. Die Inhaberaktien sind in einer, gegebenenfalls in mehreren Sammelurkunden zu verbriefen und bei einer Wertpapiersammelbank nach § 1 Abs. 3 Depotgesetz oder einer gleichwertigen ausländischen Einrichtung zu hinterlegen.
- 2 Es gibt keine dem Vorstand bekannten Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen.
- 3 Eine direkte oder indirekte Beteiligung am Kapital, die zumindest 10 von Hundert beträgt, halten zum Bilanzstichtag 31.12.2014 folgende Aktionäre:
 - PIAG Immobilien AG: 79,36 %
 - Gruppe Amber Privatstiftung, Wien, Bocca Privatstiftung, Wien, Dkfm. Georg Folian, Wien, Dr. Franz Jurkowitzsch, Wien: 10,21 %
- 4 Aktien mit besonderen Kontrollrechten sind bei der Gesellschaft nicht vorhanden.
- 5 Bei der UBM Realitätenentwicklung AG bestehen keine Mitarbeiterbeteiligungsmodelle, bei welchen die Arbeitnehmer das Stimmrecht nicht unmittelbar ausüben.
- 6 Gemäß § 21 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft werden die Beschlüsse der Hauptversammlung, soweit nicht zwingende Vorschriften des Aktiengesetzes etwas Abweichendes bestimmen, mit einfacher Mehrheit gefasst. Diese Satzungsbestimmung hat nach der Rechtsansicht des Vorstands die nach dem Aktiengesetz auch für Satzungsänderungen an sich notwendige Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals auf die einfache Kapitalmehrheit herabgesetzt. Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei und höchstens zehn von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern. Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus zwei, drei oder vier Personen.
- 7 Der Vorstand ist zum Bilanzstichtag 31.12.2014 gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft bis zum 07. Mai 2019 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat um bis zu EUR 9.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 3.000.000 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, auch in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Abs. 6 AktG, zu erhöhen und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen (genehmigte Kapital). Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.

- 8 Die Gesellschaft hat im Jahr 2010 eine Anleihe (Teilschuldverschreibung) von € 100.000.000 (Zeitraum 2010–2015) und im Jahr 2011 eine Anleihe (Teilschuldverschreibung) von € 75.000.000 (Zeitraum 2011–2016) begeben, welche im Jahr 2012 um EUR 25.000.000 auf EUR 100.000.000 aufgestockt wurde. Im Juli 2014 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibung) von € 160.000.000 (Zeitraum 2014–2019) begeben, welche im Dezember 2014 um € 15.000.000 auf € 175.000.000 aufgestockt wurde. Die Anleihen enthalten folgende Vereinbarung: Erfolgt ein Kontrollwechsel iSd ÜbernahmeG 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.

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

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

Wien, am 2. April 2015



Mag. Karl Bier
(Vorsitzender)



DI Martin Löcker



Heribert Smolé



Mag. Michael Wurzinger

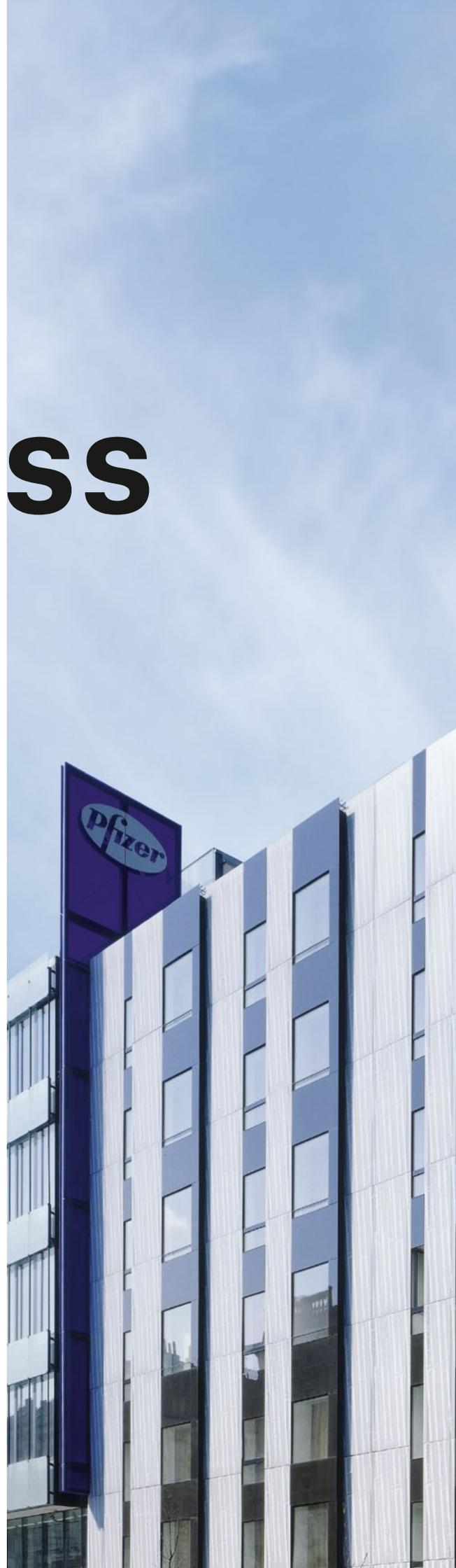
Jahres- abschluss

Gemeinsam planen wir
Wachstum und Erfolg.

Jahresabschluss

Andels City
Tschechien, Prag

Park Inn
Österreich, Linz





BILANZ ZUM 31.12.2014

UBM Realitätenentwicklung AG

Jahresabschluss

AKTIVA		€	€	31.12.2014 €	31.12.2013 T€
A. ANLAGEVERMÖGEN					
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände				
	1. Mietrechte		647.537,00		905
II.	Sachanlagen				
	1. Grundstücke und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund, davon Grundwert € 1.418.606,65 (2013: T€ 4.702)	21.253.745,65			28.900
	2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	211.093,00			184
			21.464.838,65		29.084
III.	Finanzanlagen				
	1. Anteile an verbundenen Unternehmen	32.482.675,67			29.634
	2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	126.783.377,93			124.609
	3. Beteiligungen	19.381.677,80			16.935
	4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	59.058.567,03			47.011
	5. Wertpapiere des Anlagevermögens	4.835.587,92			13.749
	6. Sonstige Ausleihungen	2.846.638,17			2.868
			245.388.524,52		234.806
				267.500.900,17	264.795
B. UMLAUFVERMÖGEN					
I.	Vorräte				
	1. Sonstige Vorräte				
	a) Projektierte Bauten	525.305,00			502
	b) Zur Verwertung bestimmte Liegenschaften	11.451.151,85			9.553
	abzgl. erhaltender Anzahlungen	-196.881,54			-
			11.779.575,31		10.055
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
	1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	407.166,32			711
	2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	152.764.987,24			38.178
	3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.756.505,31			4.769
	4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	2.773.967,35			1.066
			162.702.626,22		44.724
III.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		18.294.784,87		34.162
				192.776.986,40	88.941
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				7.645.046,64	4.949
SUMME AKTIVA			467.922.933,21	358.685	

PASSIVA

		€	€	31.12.2014 €	31.12.2013 T€
A. EIGENKAPITAL					
I.	Grundkapital		18.000.000,00		18.000
II.	Kapitalrücklagen				
	gebundene		44.641.566,51		44.642
III.	Gewinnrücklagen				
	freie Rücklagen		47.977.384,35		47.527
IV.	Bilanzgewinn				
	Gewinnvortrag	44.334,96			20
	Gewinn 2014	7.476.238,04			3.744
			7.520.573,00		3.764
				118.139.523,86	113.933
B. UNVERSTEUERTE RÜCKLAGEN					
	1. Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen			112.072,10	316
C. RÜCKSTELLUNGEN					
	1. Rückstellung für Abfertigungen		2.009.723,00		1.625
	2. Rückstellungen für Pensionen		3.883.775,00		2.994
	3. Steuerrückstellungen		1.565.757,00		1.435
	4. Sonstige Rückstellungen		3.765.611,48		4.141
				11.224.866,48	10.195
D. VERBINDLICHKEITEN					
	1. Anleihen		277.054.000,00		200.000
	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		24.158.467,36		13.550
	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.676.996,58		249
	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		2.926.269,23		2.163
	5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		21.072.174,28		8.336
	6. Sonstige Verbindlichkeiten				
	aus Steuern	1.358.647,68			2.050
	im Rahmen der sozialen Sicherheit	93.761,08			91
	Diverse	7.423.654,56			6.059
			8.876.063,32		8.200
				336.763.970,77	232.498
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				1.682.500,00	1.743
SUMME PASSIVA				467.922.933,21	358.685
	Haftungsverhältnisse, davon gegenüber verbundenen Unternehmen € 50.881.626,52 (2013: T€ 72.922)			182.022.460,37	144.117

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2014

UBM Realitätenentwicklung AG

		2014	2013
	€	€	T€
1.	Umsatzerlöse	32.885.591,42	19.204
2.	Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen	1.836.240,27	911
3.	Sonstige betriebliche Erträge		
	a. Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	26.120,00	8
	b. Übrige	145.274,61	540
		171.394,61	548
	BETRIEBSLEISTUNG	34.893.226,30	20.663
4.	Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen		
	a. Materialaufwand	-92.210,54	-116
	b. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-14.167.179,69	-9.063
		-14.259.390,23	-9.179
5.	Personalaufwand		
	a. Gehälter	-5.664.446,09	-5.673
	b. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-436.955,17	-159
	c. Aufwendungen für Altersversorgung	-1.042.433,40	-157
	d. Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.133.264,92	-1.019
	e. Sonstige Sozialaufwendungen	-50.682,74	-71
		-8.327.782,32	-7.079
6.	Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.646.163,00	-1.380
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen		
	a. Steuern, soweit sie nicht unter die Steuern vom Einkommen fallen	-5.977,85	-8
	b. Übrige	-8.663.438,12	-5.895
		-8.699.415,97	-5.903
8.	ZWISCHENSUMME AUS Z 1 BIS 7 (BETRIEBSERFOLG)	-1.990.474,78	-2.878

	€	2014 €	2013 T€
9.	Erträge aus Beteiligungen		
	a. aus verbundenen Unternehmen	10.865.879,14	14.483
	b. aus Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.035.808,66	68
		12.901.687,80	14.551
10.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen € 11.515.243,40 (2013: T€ 11.078)	15.284.702,65	14.043
11.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbunde- nen Unternehmen € 2.348.256,62 (2013: T€ 2.309)	2.737.278,06	2.597
12.	Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	2.732.638,26	11.560
13.	Aufwendungen aus Finanzanlagen		
	a. davon Aufwendungen aus Abschreibungen € 13.697.669,48 (2013: T€ 19.593)	-13.698.006,90	-19.609
	b. davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen € 10.400.001,00 (2013:T € 16.879)		
14.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen € 51.565,76 (2013: T€ 91)	-15.453.183,11	-12.927
15. ZWISCHENSUMME AUS Z 9 BIS 14 (FINANZERFOLG)		4.505.116,76	10.215
16. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		6.495.591,54	7.337
17.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon aus Steuerumlage € 1.349.053,00 (2013: T € 509)	1.227.307,04	473
18. JAHRESÜBERSCHUSS		7.722.898,58	7.810
19.	Auflösung unverteuerter Rücklagen		
	a. Bewertungsreserve aufgrund von Sonderabschreibungen	203.339,46	84
20.	Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-450.000,00	-4.150
21. JAHRESGEWINN		7.476.238,04	3.744
22.	Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	44.334,96	20
23. BILANZGEWINN		7.520.573,00	3.764

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

UBM Realitätenentwicklung AG

		Anschaffungs- und Herstellungskosten		
		Stand 1.1.2014 €	Zugänge €	Abgänge €
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
1.	Mietrechte	1.343.184,48	–	–
II. SACHANLAGEN				
1.	Grundstücke und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund	42.989.438,03		–15.189.317,38
2.	Technische Anlagen und Maschinen	18.160,00		
3.	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	917.484,96	123.003,00	–76.160,41
		43.925.082,99	123.003,00	–15.265.477,79
III. FINANZANLAGEN				
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	42.355.692,77	5.017.588,00	–38.778,99
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	154.512.543,48	40.177.262,68	–30.537.428,23
3.	Beteiligungen	36.386.798,20	5.000,00	
4.	Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	53.833.536,71	24.716.565,30	–8.250.185,37
5.	Wertpapiere des Anlagevermögens	13.839.459,08	12.903.789,56	–21.864.197,59
6.	Sonstige Ausleihungen	6.599.923,00	11.750,00	–500.000,00
		307.527.953,24	82.831.955,54	–61.190.590,18
		352.796.220,71	82.954.958,54	–76.456.067,97

	Umbuchungen €	Stand 31.12.2014 €	kumulierte Abschreibungen €	Buchwerte 31.12.2014 €	Buchwerte 31.12.2013 €	Jahres- abschreibung/ -zuschreibung €
	–	1.343.184,48	–695.647,48	647.537,00	905.403,00	–257.866,00
		27.800.120,65	–6.546.375,00	21.253.745,65	28.900.374,80	–1.322.324,00
		18.160,00	–18.160,00	–	–	–
		964.327,55	–753.234,55	211.093,00	183.532,00	–65.973,00
	–	28.782.608,20	–7.317.769,55	21.464.838,65	29.083.906,80	–1.388.297,00
		47.334.501,78	–14.851.826,11	32.482.675,67	29.633.866,66	–2.130.000,00
		164.152.377,93	–37.369.000,00	126.783.377,93	124.608.894,77	–6.465.351,29
	5.457.349,61	41.849.147,81	–22.467.470,01	19.381.677,80	16.934.997,67	–567.669,48
	–5.457.349,61	64.842.567,03	–5.784.000,00	59.058.567,03	47.011.536,71	–1.401.000,00
	–	4.879.051,05	–43.463,13	4.835.587,92	13.748.595,95	–47.400,00
	–	6.111.673,00	–3.265.034,83	2.846.638,17	2.867.939,79	466.948,38
	–	329.169.318,60	–83.780.794,08	245.388.524,52	234.805.831,55	–10.058.672,39
	–	359.295.111,28	–91.794.211,11	267.500.900,17	264.795.141,35	–11.704.835,39

Anhang 2014

UBM Realitätenentwicklung AG

I. ALLGEMEINES

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 wurde nach den Vorschriften des UGB idGF unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt. Die Zahlenangaben des Vorjahres werden in tausend Euro (€ 1.000,00) gemacht. Zahlen, die nicht gesetzlich vorgeschrieben sind, sind in Mio. € angegeben. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Der Konzernabschluss der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft liegt in 1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1, auf.

Mit Spaltungs- und Übernahmevertrag vom 29. Oktober 2014 übertrug die PORR AG mit Stichtag 30. Juni 2014 die Beteiligung an der UBM AG an die PIAG Immobilien AG. Wirksam wurden diese Verträge mit Eintragung der Spaltung am 10. Dezember 2014.

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Bilanzierung, die Bewertung und der Ausweis der einzelnen Posten des Jahresabschlusses wurden nach den Bestimmungen des UGB vorgenommen.

Die Bewertung der Fremdwährungsbeträge erfolgte ordnungsgemäß mit den Anschaffungskosten bzw. allenfalls niedrigeren Bilanzstichtagskursen.

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 2 % zur Anwendung gebracht.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten unter Abzug von Anschaffungskostenminderungen bzw. zu Herstellungskosten und der bisher aufgelaufenen und im Berichtsjahr 2014 planmäßig fortgeführten linearen Abschreibungen bewertet, wobei entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer folgende Abschreibungssätze (Neuanschaffungen) angewendet wurden:

	in %
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

Die geringwertigen Vermögensgegenstände wurden im Anschaffungsjahr im vollen Umfang abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden grundsätzlich zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren am Bilanzstichtag beizulegenden Wert bewertet.

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 Abfertigungsrückstellungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß IAS 19 auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 2,25 % (2013: 3,75 %) und erwarteter zukünftiger Gehaltssteigerungen von 2,60 % (2013: 2,76 %) 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 berücksichtigt. Der Dienstzeitaufwand wird über die gesamte Dienstzeit verteilt.

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen erfolgte ebenfalls aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß IAS 19 wobei die gleichen Basisdaten wie für die Abfertigungsrückstellungen herangezogen wurden. Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste werden zur Gänze in dem Jahr, in dem sie anfallen, angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen wurden entsprechend aller erkennbarer Risiken und drohenden Verluste gebildet.

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

4. UMSATZERLÖSE

Entsprechend der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft werden Erträge aus dem Abgang von Projektgesellschaften nicht als Erträge innerhalb des Finanzergebnisses, sondern als Umsatzerlöse ausgewiesen.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. ANLAGEVERMÖGEN

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel (Anlage III/1) zu entnehmen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände in Höhe von € 0,648 Mio. (2013: € 0,905 Mio.) betreffen Mietrechte in Innsbruck und Wolkersdorf. 2014 erfolgte für das Mietrecht Innsbruck eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von € 231.861,00 (2013 keine).

Der Grundwert der bebauten Grundstücke beträgt € 1.036.143,95 (2013: € 3,804 Mio.), der unbebauten Grundstücke € 382.462,70 (2013: € 0,898 Mio.). Beiden bebauten Grundstücken wurden die Liegenschaften Baden/Grabengasse, Linz/Harbach,

Innsbruck/Aldrans, Wien/Schöpfleuthnergasse, Maria Lanzendorf, Spar Herzogenburg und Brunn am Gebirge in das Umlaufvermögen umgegliedert und verkauft. 2014 wurde eine Teilwertabschreibung in Höhe von € 111.000,00 für die Liegenschaft Stadt Triest (2013: € 0,012 Mio.) durchgeführt. Bei den unbebauten wurden 2014 die Liegenschaften in Wien Oberlaa, St. Pölten, Linz Leonding/Liebermannweg und Henndorf verkauft. Zugänge sind sowohl bei den bebauten als auch bei den unbebauten Grundstücken nicht erfolgt. Aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen ergeben sich aufgrund langfristiger Mietverträge Verpflichtungen wie folgt:

IN T€	2014	2013
für das folgende Jahr	1.555,7	1.538,3
für die folgenden fünf Jahre	7.778,7	7.691,7

Eine Zusammenstellung der in § 238 Abs 2 UGB geforderten Daten der Beteiligungsunternehmen ist aus der Anlage III/3 zu ersehen.

Die Zugänge zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen betragen € 5,018 Mio. (2013: € 2,552 Mio.) und resultieren aus den Neugründungen Wohnanlage EZ 208 KG Andritz GmbH, HPG Hirschgarten GmbH und der HPG Klosterstraße GmbH, dem Zukauf der IHG Development GmbH und Kapitalerhöhungen bzw. Gesellschafterzuschüssen bei FMZ Gdynia Spzoo, Tosan Park a.s und Anoviev Investments Limited. Die Abgänge betragen € 0,039 Mio. (2013: € 0,080 Mio.) und betreffen den Verkauf der Zenit Bauplanungs- und Errichtungs-GmbH und der Rückzahlung aus der Auflösung der Kapitalrücklage der AC Offices Klicperova s.r.o.

Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 2,390 Mio. (2013: € 5,892 Mio.) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert sowie Zuschreibungen in Höhe von € 0,260 Mio. (2013: € 4,000 Mio.).

Die Zugänge bei den Beteiligungen betragen € 0,005 Mio. und betrifft die Wohnanlage Geidorf – Kahngasse GmbH (2013: € 0,304 Mio.). Abgang gab es 2014 keinen (2013: € 0,007 Mio.). Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 0,577 Mio. (2013: € 1,142 Mio.) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert.

Ausleihungen

IN T€	2014	2013
Verbundene Unternehmen	126.783	124.609
Beteiligungsunternehmen	59.059	47.012
Sonstige Unternehmen	2.847	2.868

Die Ausleihungen resultieren im Wesentlichen aus Projektfinanzierungen. Sie haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr.

Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 10,731 Mio. (2013: € 12,512 Mio.) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert sowie Zuschreibungen in Höhe von € 2,332 Mio. (2013: € 7,399 Mio.).

Wertpapiere des Anlagevermögens

IN T€	2014	2013
Festverzinsliche Wertpapiere	419	9.433
Sonstige Wertpapiere	3.180	3.180
Pensionsrückdeckungsversicherung	1.237	1.136

Die Zugänge in Höhe von € 12.903,8 Mio. betreffen die Zeichnung der eigenen Anleihe 2014–2019 bzw. die Pensionsrückdeckungsversicherung. Die Abgänge bei den festverzinslichen Wertpapieren betreffen den Verkauf der eigenen 6 % UBM-Anleihe 2011–2016 mit einem Betrag in Höhe von Nom. € 6,080 Mio. (2013: € 15,020 Mio.) und der 4,875 % UBM-Anleihe 2014 bis 2019 in Höhe von Nom. € 15,707 Mio.

Gleichzeitig erfolgte 2014 eine Zuschreibung in Höhe von € 0,047 Mio. (2013: außerplanmäßige Abschreibung € 0,047 Mio.).

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

IN T€	Gesamtbetrag lt. Bilanz		Restlaufzeit bis zu einem Jahr		Restlaufzeit über einem Jahr	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	407	711	407	711	–	–
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen (davon aus Lieferungen und Leistungen)	152.765 (4.386)	38.178 (5.053)	152.765 (4.386)	38.178 (5.053)	–	–
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (davon aus Lieferungen und Leistungen)	6.757 (3.500)	4.769 (3.764)	6.757 (3.500)	4.769 (3.764)	–	–
Sonstige Forderungen	2.774	1.066	1.914	664	860	402
SUMME FORDERUNGEN	162.703	44.724	161.843	44.322	860	402

Von den sonstigen Forderungen werden T€ 1.501 (2013: T€ 567) erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam.

Flüssige Mittel

IN T€	2014	2013
Kassenbestand	7	12
Guthaben bei Kreditinstituten	18.288	34.150
	18.295	24.162

3. EIGENKAPITAL

Das Grundkapital von € 18.000.000,00 ist in 6.000.000 Stück nennbetragslose Stückaktien zerlegt. Der auf die einzelne auf den Inhaber lautende Stückaktie entfallende Betrag des Grundkapitals beträgt rd. € 3,00.

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

Der Vorstand ist ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren nach Eintragung der entsprechenden Satzungsänderung im Firmenbuch das Grundkapital der Gesellschaft im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat um bis zu EUR 9.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 3.000.000 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, auch in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Abs 6 AktG, zu erhöhen und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.

Kapital- und Gewinnrücklagen

Die gebundene Kapitalrücklage resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhungen.

Der Posten „Andere (freie) Rücklagen“ hat sich von € 47,527 Mio. auf € 47,977 Mio. erhöht. Die Erhöhung resultiert aus der Dotierung der freien Gewinnrücklage in Höhe von € 0,450 Mio. (2013: € 4,150 Mio.).

4. UNVERSTEUERTE RÜCKLAGEN

Die Entwicklung der un versteuerten Rücklagen der UBM AG ist aus der Anlage III/2 ersichtlich. Die Auflösung der un versteuerten Rücklagen hat aufgrund steuerlicher Verlustvorträge keine Auswirkungen auf den Steueraufwand des Geschäftsjahres.

II. SACHANLAGEN IN €	Stand am 1.1.2014	Zugänge U= Umbuchung	Verbrauch durch		Stand am 31.12.2014
			Anlagenab- schreibung	Auflösung durch Ausscheidung	
1. Unbebaute Grundstücke aus Übertrag § 12 EStG	203.339,46	–	–	–203.339,46	–
	203.339,46			–203.339,46	
III. FINANZANLAGEN IN €					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen aus Übertrag § 12 EStG	112.072,10	–	–	–	112.072,10
	112.072,10			–	112.072,10
SUMME	315.411,56			–203.339,46	112.072,10

5. RÜCKSTELLUNGEN

IN T€	2014	2013
Abfertigungen	2.010	1.624
Pensionen	3.884	2.994
Steuern	1.566	1.436
Sonstige		
Bauten	2.032	2.481
Personal	1.650	1.577
Diverse	83	83
	11.225	10.195

Zur Bedeckung der Pensionsrückstellungen besteht eine Pensionsrückdeckungsversicherung mit einem Deckungskapital zum 31. Dezember 2014 in der Höhe von € 1.237.129,74 (2013: €1.136.372,77). 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 Aufsichtsratsantienem.

6. VERBINDLICHKEITEN

IN T€	Gesamtbetrag lt. Bilanz		Restlaufzeit bis zu einem Jahr		Restlaufzeit über einem Jahr	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Anleihe	277.054	200.000	50.191	–	226.863	200.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	24.158	13.550	1.000	1.000	23.158	12.549
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.677	249	2.677	249	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.926	2.163	2.926	2.163	–	–
(davon aus Lieferungen und Leistungen)	(381)	(366)	(381)	(366)	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	21.072	8.336	21.072	8.336	–	–
(davon aus Lieferungen und Leistungen)	(3)	(1.581)	(3)	(1.581)	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten						
aus Steuern	1.359	2.050	1.359	2.050	–	–
im Rahmen der sozialen Sicherheit	94	91	94	91	–	–
Diverse	7.424	6.059	7.424	5.424	–	635
Summe Verbindlichkeiten	336.764	232.498	86.743	19.313	250.021	213.184

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus sonstigen Verbindlichkeiten. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

IN T€	2014	2013
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	–	8.550
Sonstige Verbindlichkeiten		
Diverse	–	544

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit einem Betrag von € 24,158 Mio. (2013: € 13,550 Mio.) mittels Hypotheken dinglich besichert. Von den sonstigen Verbindlichkeiten werden € 6,882 Mio. (2013: € 5,493 Mio.) erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam.

7. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

IN T€	2014	2013
Kreditbürgschaften	182.022	144.117

Projektfinanzierungskredite von mit der Gesellschaft verbundenen Projektgesellschaften wurden durch Verpfändung dieser Gesellschaftsanteile besichert.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse** gliedern sich wie folgt:

IN T€	2014	2013
Aufgliederung nach Tätigkeitsbereichen		
Mieten aus Hausbewirtschaftung	5.879	6.224
Projektentwicklung und Bau	27.007	12.980
	32.886	19.204

IN T€	2014	2013
Inland	29.379	14.423
Ausland	3.507	4.781
Gesamtsumme	32.886	19.204

Personalaufwendungen

Im Posten 5b. „Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen“ in Höhe von € 436.955,17 (2013: T€ 159) entfallen € 392.573,00 (2013: T€ 114) auf den Abfertigungsaufwand, der sich wie folgt verteilt:

2014 IN €	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	155.956,00	995.493,59
Leitende Angestellte	180.718,00	1.307,04
Andere Arbeitnehmer	55.899,00	–
Summe	392.573,00	996.800,63

2013 IN €	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	32.393,00	271.910,89
Leitende Angestellte	57.079,00	–
Andere Arbeitnehmer	24.095,82	–
Summe	113.567,82	271.910,89

FINANZERFOLG

IN T€	2014	2013
Erträge aus Beteiligungen		
a) aus verbundenen Unternehmen	10.866	14.483
b) aus beteiligten Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.036	68
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	15.285	14.043
davon aus verbundenen Unternehmen	11.515	11.078
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.737	2.596
davon aus verbundenen Unternehmen	2.348	2.309
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	2.733	11.560
Aufwendungen aus Finanzanlagen	13.698	19.609
davon aus verbundenen Unternehmen	10.400	16.879
davon Abschreibungen	13.697	19.593
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	15.453	12.927
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	52	91

In den Erträgen aus Beteiligungen sind eine phasenkongruente Gewinnausschüttungen in Höhe von € 8,8 Mio. (2013: € 14,0 Mio.) enthalten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Im Jahresabschluss wurden aktive latente Steuern in Höhe von T€ 805 (2013: T€ 56) nicht angesetzt. Der Stand zum 31.12.2014 beträgt € 1,351 Mio. (2013: 0,546 Mio.)

Die Gesellschaft ist Gruppenträger einer Unternehmensgruppe mit insgesamt 12 Gruppenmitgliedern, die mit der Gesellschaft gemäß § 9 Abs 4 KStG unmittelbar oder mittelbar direkt verbunden sind. Gemäß der jeweiligen Gruppen- und Steuerausgleichsverträge ist das jeweilige Gruppenmitglied verpflichtet, eine Steuerumlage in Höhe der entsprechend den Vorschriften des EStG bzw. KStG auf das Ergebnis eines Wirtschaftsjahres entfallenden Körperschaftssteuer zu entrichten. Ein allfälliger nach den Vorschriften des EStG und des KStG ermittelter Verlust wird evident gehalten und mit den in nachfolgenden Wirtschaftsjahren erzielten steuerlichen Gewinnen verrechnet. Insoweit evident gehaltene Verluste verrechnet werden, entfällt die Verpflichtung zur Zahlung einer Steuerumlage. Die Gruppenträgerin darf dem Gruppenmitglied Akontierungen der Steuerumlage nach Maßgabe der Fälligkeiten der Körperschaftsteuervorauszahlungen vorschreiben.

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag haben das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 1.227 entlastet (2013: Entlastung in Höhe von T€ 473).

Kosten der Wirtschaftsprüfung

Die Prüfungsleistungen des Abschlussprüfers wurden von der UBM mit einem Betrag von T€ 57,0 (2013: T€ 55,0) vergütet. Weiters hat der Abschlussprüfer für sonstige Leistungen in Höhe von T€ 144,2 (2013: T€ 6,3) erhalten.

V. 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.

VI. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FINANZINSTRUMENTEN

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite umfassen im Wesentlichen Finanzanlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht und auf der Passivseite Finanzverbindlichkeiten, insbesondere die Anleihe und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Die Gesellschaft hat keine derivativen Finanzinstrumente im Bestand.

Im Geschäftsjahr 2010 wurde durch die UBM AG eine Anleihe zu folgenden Konditionen begeben.

Nominale:	€ 100.000.000,—
Umtauschanleihe 2014	€ -22.995.000,—
Freihändiger Rückkauf 2014	€ -26.814.000,—
Nominale: Stand 31.12.2014	€ 50.191.000,—

Laufzeit:	2010–2015
Verzinsung:	6,000 %
Kupontermin:	16. April des jeweiligen Jahres; erstmals 16. April 2011
Tilgung:	100 % endfällig

Im Geschäftsjahr 2011 wurde durch die UBM AG eine weitere Anleihe mit zum Nominale von € 75 Mio. zu folgenden Konditionen begeben. 2012 wurde die Anleihe um € 25 Mio. auf € 100 Mio. erhöht.

Nominale:	€ 75.000.000,-
Aufstockung:	€ 25.000.000,-
Gesamt:	€ 100.000.000,-
Umtauschanleihe 2014	€ -48.137.000,-
Nominale: Stand 31.12.2014	€ 51.863.000,-

Laufzeit:	2011 – 2016
Verzinsung:	6,000 %
Kupontermin:	9. November des jeweiligen Jahres; erstmals 9. November 2012
Tilgung:	100 % endfällig

2014 wurde eine Anleihe im Gesamtnominale von € 175.000.000,00 (inkl. Anleihetausch) zu nachstehenden Konditionen begeben.

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

Nominale aus Barzeichnung:	€ 88.868.000,-
Umtausch Anleihe 2010 – 2015	€ 22.995.000,-
Umtausch Anleihe 2011 – 2016	€ 48.137.000,-
Nominale Stand 9.7.2014	€ 160.000.000,-
Erhöhung Anleihe im Dez. 2014	€ 15.000.000,-
Gesamt Nominale: 31.12.2014	€ 175.000.000,-

VII. SONSTIGES

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

VIII. ANGABEN ÜBER ARBEITNEHMER UND ORGANE

Durchschnittlicher Beschäftigtenstand:

DURCHSCHNITTLICHER BESCHÄFTIGTENSTAND	2014	2013
Angestellte	57	54

Die Bezüge des Vorstands betragen im Jahr 2014 € 1.324.405,18 (2013: € 1.257.387,09).

MITGLIEDER DES VORSTANDS

Mag. Karl Bier, Vorsitzender
Heribert Smolé
Dipl.-Ing. Martin Löcker
Mag. Michael Wurzinger (ab 15.01.2015)

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

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATS

Ing. Karl-Heinz **STRAUSS**, Vorsitzender (Stellvertretender Vorsitzender bis 18.09.2014, Vorsitzender ab 18.09.2014)
Dipl.-Ing. Iris **ORTNER**, Stellvertretende Vorsitzende (ab 18.09.2014, Mitglied bis 18.09.2014)
MMag. Christian B. **MAIER**
Dipl.-Ing. Klaus **ORTNER** (ab 15.01.2015)
Dr. Ludwig **STEINBAUER** (ab 15.01.2015)
Mag. Paul **UNTERLUGGAUER** (ab 15.01.2015)
Hon.-Prof. Dr. Bernhard **VANAS** (ab 15.01.2015)
Dr. Susanne **WEISS** (ab 15.01.2015)

Dipl.-Ing. Horst **PÖCHHACKER**, Vorsitzender (bis 13.08.2014)
Bernhard H. **HANSEN** (bis 30.04.2014)
Dr. Peter **WEBER** (bis 30.04.2014)
Dr. Bruno **ETTENAUER** (bis 10.10.2014)
Mag. Florian **NOWOTNY** (ab 30.04.2014 bis 10.10.2014)
Mag. Wolfhard **FROMWALD** (ab 30.04.2014 bis 15.01.2015)
Dr. Johannes **PEPELNIK** (bis 15.01.2015)

Die ausbezahlten Vergütungen an die Mitglieder des Aufsichtsrats einschließlich der Sitzungsgelder betragen im Berichtsjahr € 82.758,49 (2013: € 77.898,30).

Wien, am 2. April 2015



Mag. Karl Bier e. h.
(Vorsitzender)



Heribert Smolé e. h.



Dipl.-Ing. Martin Löcker e.h.



Mag. Michael Wurzinger e.h.

Bilanzeid

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

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss des Mutterunternehmens 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 2. April 2015
Der Vorstand



Mag. Karl Bier

Vorsitzender des Vorstands
mit Verantwortung für die Bereiche
Projektentwicklung und Personal



DI Martin Löcker

Mitglied des Vorstands
mit Verantwortung für den
Bereich Technisches
Management



Heribert Smolé

Mitglied des Vorstands
mit Verantwortung für die
Bereiche Finanzen und
Rechnungswesen



Mag. Michael Wurzinger

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

Bestätigungs- vermerk

BERICHT ZUM JAHRESABSCHLUSS

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

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

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

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

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

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Bei unserer Prüfung beachteten wir die in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und die vom International Auditing and Assurance Standards Board (IAASB) der International Federation of Accountants (IFAC) herausgegebenen International Standards on Auditing (ISAs). Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

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

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

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

PRÜFUNGSURTEIL

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

AUSSAGEN ZUM LAGEBERICHT

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

Der Lagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Wien, am 2. April 2015

BDO Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



Mag. Markus Trettnak
Wirtschaftsprüfer



Mag. Klemens Eiter
Wirtschaftsprüfer

Konzern- lagebericht

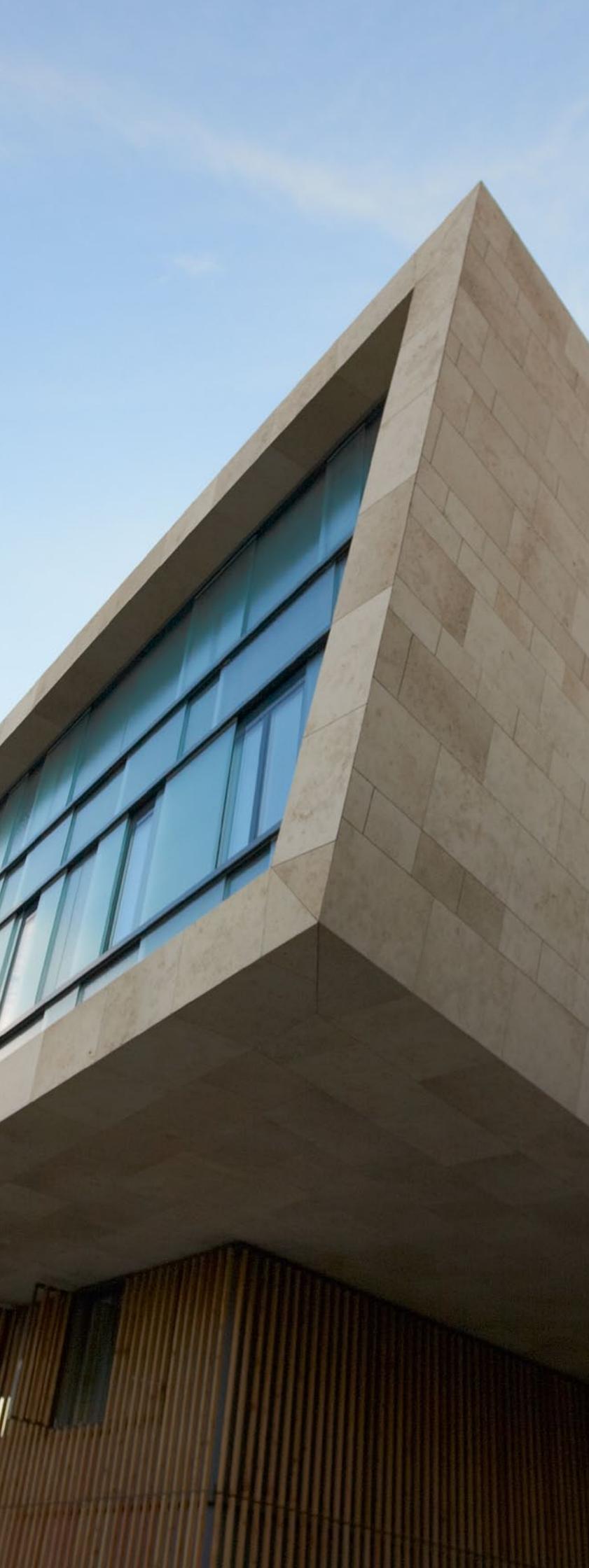
Gemeinsam bauen wir
an der Zukunft Europas.

Konzernlagebericht

Sternbrauerei
Österreich, Salzburg

Dock 01
Tschechien, Prag





Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens

Lagebericht 2014

GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD

VERHALTENER AUFSCHWUNG DER WELTWIRTSCHAFT

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

KONJUNKTURSCHWÄCHE IN EUROPA

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

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

STABILE ENTWICKLUNG IN DEN ZIELMÄRKTEN

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

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

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

MODERATES WACHSTUM IN ÖSTERREICH

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

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

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

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

INDIKATOREN ZUR WIRTSCHAFTLICHEN ENTWICKLUNG 2014 in %

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

1) Quelle: Eurostat

2) Quelle: Euroconstruct

3) Quelle: WKO

ENTWICKLUNG DER INTERNATIONALEN IMMOBILIENMÄRKTE

Die internationalen Märkte erlebten 2014 ein Rekordjahr, insbesondere im vierten Quartal wurden außerordentliche Volumina erreicht. Vor dem Hintergrund niedriger Ölpreise, der wirtschaftlichen Entwicklung in den USA und der Erholung in der Eurozone wird für 2015 ebenfalls mit einer Aufwärtsbewegung gerechnet. Auch in Europa wurden die Erwartungen für das gesamte Jahr deutlich übertroffen.⁹

WESTEUROPA – FOKUS DEUTSCHLAND

Die Immobilieninvestitionen in den 14 wichtigsten Märkten Westeuropas verbuchten 2014 erneut Wachstumsraten im zweistelligen Prozentbereich: Die Volumina stiegen im Vergleich zu 2013 um 20 %, die Leerstandsdaten blieben in den wichtigsten Metropolen deutlich unter 10 %. Am Wohnungsmarkt stieg das Interesse institutioneller Investoren, vor allem in Deutschland und in den Niederlanden. Europa zeigte sich 2014 insgesamt als besonders starker Markt für Hotelinvestitionen – das Transaktionsvolumen stieg hier so stark wie in keiner anderen Region. Für 2015 ist eine wei-

tere robuste Steigerung zu erwarten. Angesichts der guten Konjunkturaussichten in den USA dürfte sich die Anzahl der Reisenden aus dieser Region erhöhen – in den frequentiertesten Hauptstädten sollte das auch zu einer erhöhten Auslastung beitragen.¹⁰

In Deutschland wirkte sich nicht zuletzt das Beschäftigungswachstum positiv aus. Büroimmobilien behaupteten 2014 ihre Spitzenposition unter allen Assetklassen. Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München waren dabei erneut die am stärksten nachgefragten Bürostandorte – das Vermietungsvolumen nahm deutlich zu. Insgesamt erreichten die gewerblichen Investitionen in Deutschland bereits zum fünften Mal ein Plus: Die Volumina wuchsen 2014 um 30 % gegenüber dem Vorjahr. Die stärksten Steigerungen verzeichneten Hotel- und Logistikimmobilien. Das Transaktionsvolumen erreichte bei Hotels den Spitzenwert von € 3 Mrd. – der zehnjährige Mittelwert wurde damit um rund 130 % übertroffen. Städte wie München oder Köln verbuchten Steigerungen im dreistelligen Prozentbereich – die bayerische Hauptstadt war dabei absoluter Top-Standort in Deutschland, gefolgt von Frankfurt, Berlin und Hamburg.

Während die gewerblichen Immobilien stark zulegten, war

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

ZENTRAL- UND OSTEUROPA

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

WIENER IMMOBILIENMARKT

Auch in Österreich wurden 2014 Rekordwerte erzielt. Die Attraktivität von Immobilien als Veranlagungsform war

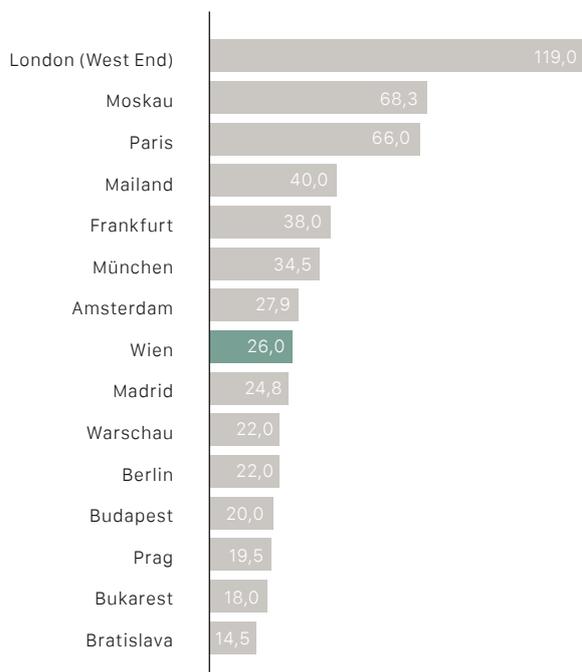
ungebrochen, insbesondere das Interesse ausländischer Investoren wirkte stimulierend. Das Transaktionsvolumen erreichte € 2,8 Mrd. – ein Plus von 60 % gegenüber 2013.¹³ Drei Viertel des investierten Volumens entfielen dabei auf die Bundeshauptstadt – der Wiener Büromarkt zählt nach wie vor zu den stabilsten in Europa. Mit 10,8 Mio. m² per Jahresende 2014 zeigte der Flächenbestand ein konstantes Niveau, die Leerstandsrate konnten bei 6,6 % gehalten werden – dieses Niveau dürfte auch 2015 stabil bleiben.¹⁴ In Top-Lagen in den inneren Bezirken blieben die Spitzenmieten 2015 mit € 25,75 je m² weitgehend konstant, mittlere und durchschnittliche Lagen zeigten eine Aufwärtstendenz, die sich 2015 fortsetzen dürfte.¹⁵

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

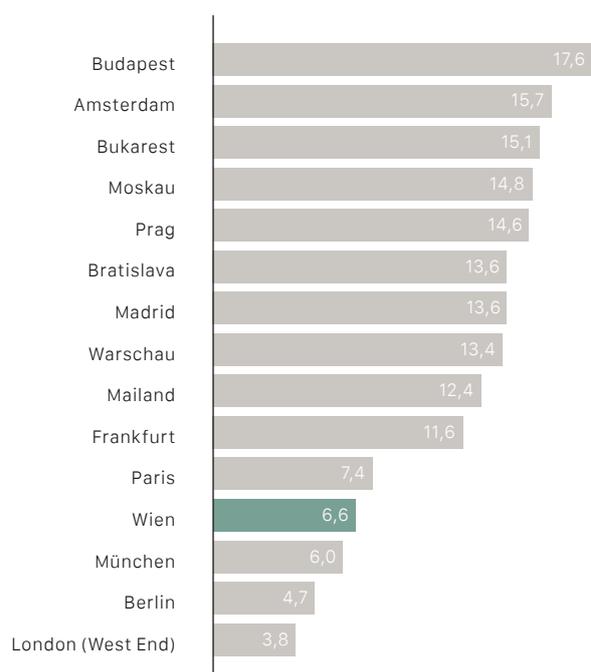
GESCHÄFTSVERLAUF

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

SPITZENMIETEN IN EUROPA in €/m² pro Monat*

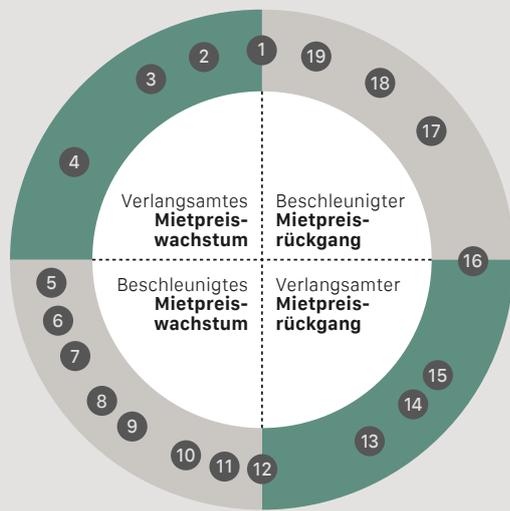


LEERSTANDSRATEN IN EUROPA in % *



Fußnoten siehe Seite 67

* Quelle: EHL-Büromarktbericht



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

ERLÄUTERUNGEN ZUR BÜROIMMOBILIENUHR*

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

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

gen eigener Baustellen, Lieferungen und Managementleistungen an Dritte sowie sonstige Nebenerlöse des Facilitymanagements.

Im Folgenden angeführte Aussagen und Werte beziehen sich auf den Konzernabschluss, da dieser, auch für die wirtschaftliche Lage der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft selbst, aufgrund der Konzernstruktur (Vielzahl an ausschließlichen Projektgesellschaften) die höchste Aussagekraft hat.

Der UBM-Konzern erzielte 2014 eine Gesamtleistung von € 342,7 Mio. Dieser Wert stellte im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um € 56,0 Mio. dar. Die Steigerung war auf den Verkauf des Büroobjektes Dornach, München sowie Wohnungsverkäufe in Deutschland (München), Österreich (Salzburg) und der Tschechischen Republik (Spindlermühle), zurückzuführen. Ebenso wurden Bestandsimmobilien und unbebaute Grundstücke in Österreich verkauft.

UMSATZENTWICKLUNG DES KONZERNS NACH OPERATIVEN GESCHÄFTSFELDERN

Seit dem Geschäftsjahr 2007 werden die Geschäftsfelder „Österreich“, „Westeuropa“ und „Zentral- und Osteuropa“ unterschieden. Die Geschäftsfelder orientieren sich am Ort der Leistungserbringung und fassen die Umsätze aus Projektentwicklung, Projektverkäufen und Bau, Vermietung und Verwaltung von Immobilien, Hotelbetrieb, Facilitymanagement und Grundstück in Entwicklung für folgende Länder zusammen: Im Geschäftsfeld „Österreich“ werden alle Aktivitäten in Österreich sowie die Mieteinnahmen aus den österreichischen Immobilien zusammengefasst. Das Geschäftsfeld „Westeuropa“ umfasst Deutschland, Frankreich, Schweiz und die Niederlande. Die Tschechische Republik, Polen, die Slowakei, Ungarn, Rumänien, Bulgarien, Ukraine, Russland und Kroatien bilden das Geschäftsfeld „Zentral- und Osteuropa“. Die Gesamtleistung des

Geschäftsfeldes „Österreich“ betrug € 89,4 Mio. Im Vergleich zum Vorjahr stellte das eine Erhöhung um € 51,9 Mio. dar. Immobilienverkäufe in Österreich und der Verkauf von Wohnungen in Salzburg führten zu dieser Steigerung.

Die Gesamtleistung des Geschäftsfeldes „Westeuropa“ betrug € 175,4 Mio. und war um € –18,0 Mio. geringer als im Vorjahr (2013: € 193,4 Mio.). Darin enthalten waren die Hoteleinnahmen, der Verkauf des Büroobjektes Dornach in München, Wohnungverkäufe in München sowie Hoteleinnahmen aus Frankreich („Dream Castle“ und „Holiday Inn“ beim Eurodisney in Paris) und den Niederlanden (Hotel „Crown Plaza“–Amsterdam).

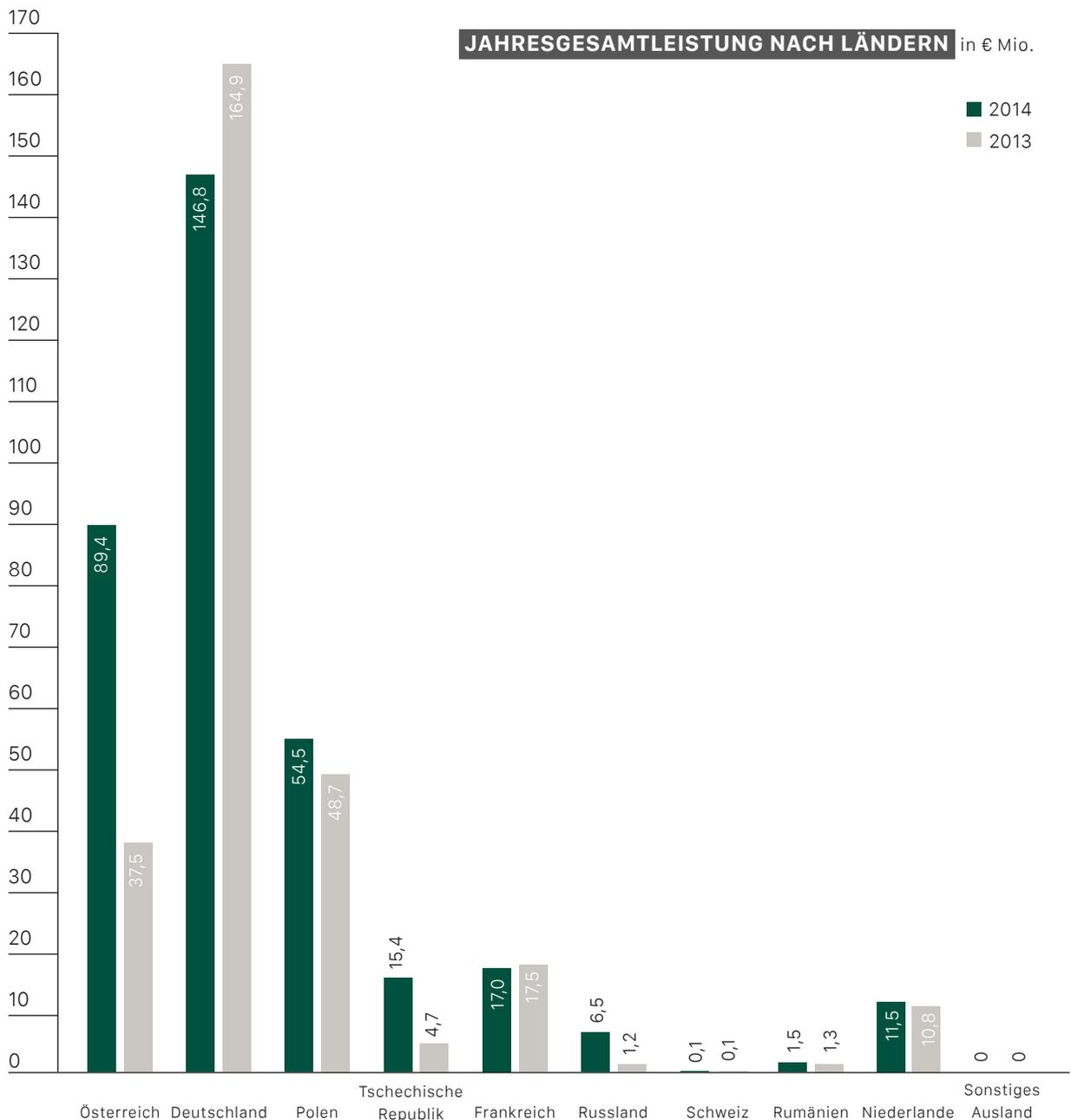
Die Gesamtleistung des Geschäftsfeldes „Zentral- und Osteuropa“ umfasste einen Wert von € 78,0 Mio. (2013:

€ 55,8 Mio.). Die Gesamtleistung im Jahr 2014 stieg um € 22,2 Mio. Die Gesamtleistung umfasste die Einnahmen aus Hotelbetrieb sowie die Mieteinnahmen aus dem polnischen Immobilienbesitz. Darin enthalten war auch der Verkauf eines Gewerbeobjektes in Warschau.

ENTWICKLUNG DER GEOGRAFISCHEN MÄRKTE IM KONZERN

Im Jahr 2014 betrug der Auslandsanteil an der Jahresgesamtleistung rund 74 % und lag damit unter dem Anteil im Jahr 2013 (88 %). Der Inlandsanteil an der Jahresgesamtleistung betrug rund 26 % und war damit höher als im Vorjahr (2013: 12 %).

Der höchste Auslandsanteil an der Jahresgesamtleistung



wurde in Deutschland erzielt, mit einem Anteil von 43 % (2013: 66 %) vor Polen (2014: 15,9 %, 2013: 20 %). Auf dem dritten Platz lag Frankreich mit € 17,0 Mio. (2013: 17,5 Mio.), dann folgte die Tschechische Republik mit € 15,4 Mio. Die Niederlande trugen rund € 11,5 Mio. zur Gesamtleistung bei. In Deutschland wurde hauptsächlich durch Wohnungsverkäufe in München sowie dem Verkauf des Bürogebäudes Dornach eine Jahresgesamtleistung von € 146,8 Mio. erzielt, das entsprach einer Reduzierung von € –18,0 Mio. gegenüber 2013.

In den Niederlanden konnte durch den Betrieb des Hotels Crown Plaza Amsterdam eine Jahresgesamtleistung von € 11,5 Mio. (2013: € 10,8 Mio.) erzielt werden.

In Polen war bei der Jahresgesamtleistung eine Erhöhung auf aktuell € 54,5 Mio. (2013: € 48,7 Mio.) festzustellen, die sich aus den Einnahmen aus dem Hotelbetrieb, dem polnischen Immobilienbesitz und dem Verkauf eines Gewerbeobjektes in Warschau zusammensetzte. Die Tschechische Republik wies durch dem Verkauf von Wohnungen des Projekts Spindermühle eine Jahresgesamtleistung von € 15,4 Mio. auf. Dadurch ergab sich eine Steigerung der Jahresgesamtleistung um € 10,7 Mio. gegenüber dem Vorjahr.

Frankreich konnte eine Gesamtleistung von € 17,0 Mio. (2013: € 17,5 Mio.) verbuchen, die durch Umsätze aus den Hotels beim Eurodisney zu erklären sind.

Russland wies eine Gesamtleistung von € 6,5 Mio. auf, was auf den Betrieb des Hotels Crown Plaza in St. Petersburg und der Vollvermietung des Büroturms „Jupiter“ zurückzuführen war.

Rumänien konnte eine Steigerung verzeichnen, wodurch sich ein aktueller Wert von € 1,5 Mio. ergab. In diesem Betrag steckten vor allem Mieteinnahmen für das Logistikobjekt in Chitila bei Bukarest.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

GESCHÄFTSERGEBNIS UND ERTRAGSLAGE

Die in der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichten 2014 einen Wert von € 223,6 Mio. und lagen somit um 5,7 % über dem Wert des Vorjahres. Die für uns relevante, weil aussagekräftigere betriebswirtschaftliche Kenngröße, die Jahresgesamtleistung, erreichte im Berichtsjahr mit € 342,7 Mio. einen um 56,0 Mio. höheren Wert als im Jahr 2013.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen des Jahres 2014 betrug € 15,7 Mio. (2013: € 12,8 Mio.) und beinhaltet die in den anteiligen Jahresergebnissen enthaltenen fair value Anpassungen von Finanzimmobilien.

Die sonstigen betrieblichen Erträge in der Höhe von € 4,2 Mio. stiegen im Vergleich zum Vorjahr (€ 2,3 Mio.) um € 1,9 Mio. und zeigen im Wesentlichen die Erlöse von Weiterverrechnungen.

Die Aufwendungen für Material und bezogene Herstellungsleistungen erhöhten sich vor allem auf Grund projektbedingt höherer Bauleistungen um € 33,0 Mio. auf aktuelle € 178,5 Mio.

Die Mitarbeiterzahl aller im Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften stieg aufgrund der Erhöhung der durchschnittlichen Mitarbeiterzahl der vollkonsolidierten Hotelgesellschaften von 509 auf 555 Mitarbeiter. Der Personalaufwand betrug rund € 21,5 Mio. Die Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“, die im Wesentlichen die Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten, Sonstige Fremdleistungen, Abgaben und Gebühren und Rechts- und Beratungskosten umfasste, lag aufgrund einmaliger Aufwendungen mit € 27,4 Mio. über dem Niveau des Jahres 2013 (€ 22,0 Mio.).

Das Betriebsergebnis steigerte sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund von Projekt- und Wohnungsverkäufen in

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG Kurzfassung

IN € MIO.	2014	Veränderung in %	2013
Jahresgesamtleistung	342,7	+19,5 %	286,7
Umsatzerlöse	223,6	+5,7 %	211,6
EBT	25,2	+41,6 %	17,8
Jahresüberschuss	22,0	+63,0 %	13,5
Ergebnis je Aktie (in €)	3,59	+67,76 %	2,14

Deutschland, Österreich und der Tschechischen Republik auf aktuelle € 36,6 Mio.

Der Finanzertrag belief sich auf € 6,7 Mio. (2013: € 6,4 Mio.) und war nahezu unverändert. Der Finanzierungsaufwand lag mit € –18,1 Mio. geringfügig über dem Wert des Jahres 2013 (€ –18,0 Mio.).

Das EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern) erhöhte sich von € 17,8 Mio. des Vorjahres auf € 25,2 Mio. Der Steuer- aufwand des Berichtjahres betrug € –3,2 Mio. (2013: € –4,3 Mio.). Vor Abzug des Ergebnisanteils fremder Gesellschafter belief sich der Jahresüberschuss 2014 auf € 22,0 Mio. und lag damit um € 8,5 Mio. über dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Das Ergebnis je Aktie betrug € 3,59 (2013: € 2,14).

Die Gesamtkapitalrentabilität 2014 betrug 5,7 % (2013: 5,6 %). Die Eigenkapitalrentabilität errechnete sich mit 13,9 % (2013: 10,9 %) und die Eigenmittelquote per 31.12. betrug 23,9 % (2013: 26,0 %).

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns erhöhte sich 2014 im Vergleich zum Vorjahr um 19,9 % auf rund € 756,4 Mio. Die Er- höhung der Bilanzsumme war vor allem auf die Erhöhung der kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte zurückzuführen.

Auf der Aktivseite bildeten die langfristigen Vermögens- werte mit einem Anteil von 53,9 % (2013: 67,8 %) den Schwerpunkt der Bilanzsumme und beliefen sich per Jah- resende 2014 auf € 407,9 Mio. Das Sachanlagevermögen betrug € 32,9 Mio. (2013: € 25,7 Mio.), wobei die Erhöhung des Wertes auf die Erstkonsolidierung eines Hotelprojek- tes in Deutschland zurückzuführen ist. Die Finanzimmobi- lien stellten per 31.12.2014 einen Wert von € 229,9 Mio. dar (2013: € 279,4 Mio.) und sind damit gegenüber dem Vorjahr aufgrund von mehreren Verkäufen, insbesondere einer Bü- roimmobilie in Deutschland, gesunken. Die Beteiligungen

an at-equity bilanzierten Unternehmen erhöhten sich auf Grund der anteiligen Jahresergebnisse von € 35,3 Mio. auf € 52,6 Mio. Die Projektfinanzierungen erhöhten sich auf € 72,5 Mio., während die übrigen Finanzanlagen mit € 9,1 Mio. unverändert blieben (2013: € 9,1 Mio.).

Die Struktur und das Volumen der kurzfristigen Vermögen- werte veränderten sich wie folgt: Die Vorräte stiegen vor allem durch Wohnbauprojekte in Österreich, der Tschechi- schen Republik, Polen und Deutschland sowie den Ankauf von Liegenschaften in München und Berlin von € 117,4 Mio. auf € 129,5 Mio. Die liquiden Mittel reduzierten sich auf € 40,3 Mio. (2013: € 59,9 Mio.). Finanzimmobilien in Höhe von € 25,2 Mio. wurden in das kurzfristige Vermö- gen umgegliedert, da ein zeitnaher Verkauf geplant ist. Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte beinhalten eine Auszahlung einer Cashpoolfinanzierung in Höhe von € 108,0 Mio. Insgesamt erhöhten sich damit die kurzfris- tigen Vermögenswerte in Summe auf € 348,5 Mio. (2013: € 203,1 Mio.).

Das Eigenkapital betrug zum Bilanzstichtag rund € 180,4 Mio. und wuchs damit nominell um rund € 16,7 Mio. Die Eigenkapitalquote verringerte sich auf 23,9 %. Die lang- fristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich im Wesentlichen durch eine im Geschäftsjahr 2014 ausgegebene Anleihe und einer teilweisen Rückzahlung bestehender Anleihen per Saldo in Höhe von € 81,1 Mio. Die langfristigen Rückstellun- gen reduzierten sich von rund € 12,5 Mio. auf € 7,8 Mio. Die Finanzverbindlichkeiten (lang- und kurzfristig) blieben ge- genüber dem Vergleichszeitraum annähernd konstant, wäh- rend der langfristig finanzierte Anteil erhöht werden konnte.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten erhöhten sich von € 118,6 Mio. auf € 137,3 Mio., was unter anderem auf eine im Ge- schäftsjahr 2015 zu tilgende Anleihe in Höhe von € 48,5 Mio. zurückzuführen ist.

Der Cashflow aus Betriebstätigkeit verminderte sich auf € –25,8 Mio., vor allem durch einen geringeren Beitrag des

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG Kurzfassung

IN € MIO.	2014	2013
Jahresüberschuss	22,0	13,5
Cashflow aus dem Ergebnis	–0,2	18,4
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	–25,8	12,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–65,8	–1,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	72,3	–5,1
Liquide Mittel per 31.12.	40,3	59,9

um zahlungsunwirksame Vorgänge bereinigten Jahresüberschusses 2014. Hohe Einzahlungen aus Verkäufen von Finanzimmobilien und Sachanlagen standen einer Auszahlung für kurzfristige Finanzinvestitionen (statt Cashpoolingfinanzierungen) gegenüber und führten zu einem Cashflow aus Investitionstätigkeit von € –65,8 Mio. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund einer Anleihenbegebung im Geschäftsjahr 2014.

Die Liquiditätsplanungen zeigten, dass der Konzern aus damaliger Sicht in der Lage war, den bestehenden und erkennbaren zukünftigen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, was sowohl auf die Fortführung als auch auf den Abschluss der wesentlichen Investitionsvorhaben zurückzuführen war.

Durch das aktuell stabile Zinsniveau sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf eine Änderung von Kreditkonditionen zu erwarten.

BILANZSTRUKTUR

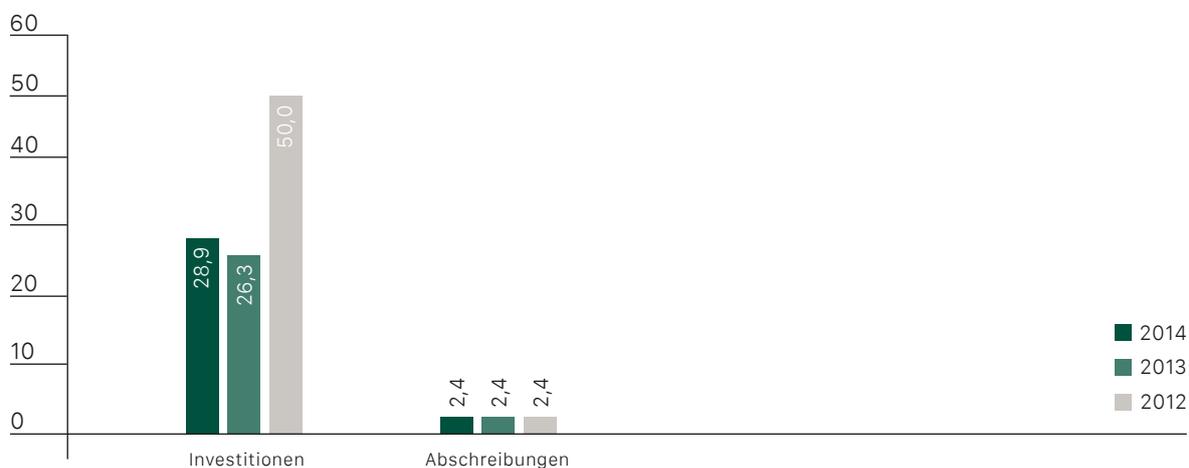
IN %	2014	2013	2012
Kurzfristige Vermögenswerte	46,1	32,2	30,8
Langfristige Vermögenswerte	53,9	67,8	69,2
davon Finanzimmobilien	30,4	44,3	43,3
Eigenkapital	23,9	26,0	24,3
Langfristige Verbindlichkeiten	58,0	55,2	61,1
Kurzfristige Verbindlichkeiten	18,1	18,8	14,7
Bilanzsumme in € Mio.	756,4	630,8	633,0

INVESTITIONEN

Das Investitionsvolumen des Geschäftsjahres in Sachanlagen betrug € 1,7 Mio. Die Investitionen in Finanzimmobilien bewegten sich auf dem Niveau des Vorjahres und betrugen € 27,2 Mio. (2013: € 25,7 Mio.): In Deutschland investierten wir in das Büroprojekt Landsbergerstraße in München und in Polen in das Projekt Alma Tower in Krakau.

In Summe beliefen sich die Investitionen in Finanzimmobilien und Sachanlagen damit auf € 28,9 Mio.

INVESTITIONEN UND ABSCHREIBUNGEN (SACHANLAGEN UND FINANZIMMOBILIEN) in € Mio.



Die Investitionen in Wohnbauprojekte betragen € 53,6 Mio. und sind in der Position „Vorräte“ enthalten.

IN € MIO.	2014	2013	2012
Investitionen, Sachanlagen und Finanzimmobilien	28,9	26,3	50,0
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0
Finanzimmobilien	27,2	25,7	27,9
Sachanlagen	1,7	0,6	22,1

NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

UMWELTBELANGE

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

2014 waren von den 497 Mitarbeitern im Ausland 53 gewerbliche Mitarbeiter und 444 Mitarbeiter in einem Angestelltenverhältnis. Die 58 Mitarbeiter in Österreich waren ausschließlich Angestellte. Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen bieten wir vor allem in den Bereichen Planung und Projektentwicklung, Betriebswirtschaft und Recht sowie durch Sprachkurse und Seminare zur Persönlichkeitsentwicklung an. Dabei nehmen wir Rücksicht auf die individuellen Bedürfnisse unserer Mitarbeiter und auf die Anforderungen des Marktes.

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

ARBEITNEHMERBELANGE

Die Mitarbeiterstruktur per 31.12.2014 zeigt, dass rd. 90 % unserer Mitarbeiter im Ausland beschäftigt waren. Im Jahr

MITARBEITERSTRUKTUR

	2014	2013	2012
Angestellte und gewerbliche MitarbeiterInnen (vollkonsolidierte Gesellschaften)			
Inland	58	54	56
Ausland	497	455	400
MitarbeiterInnen gesamt (Durchschnitt)	555	509	456
davon HotelmitarbeiterInnen	332	293	235

ZWEIGNIEDERLASSUNGEN

Die UBM Realitätenentwicklung AG hat folgende im Firmenbuch eingetragene Zweigniederlassungen:

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

VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH DEM SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 15. Jänner 2015 wurde auf Basis des Entwurfs des Verschmelzungsvertrags vom 28.11.2014 beschlossen, die PIAG Immobilien AG als übertragende Gesellschaft auf die UBM AG, Wien, als übernehmende Gesellschaft rückwirkend zum Stichtag 1. Juli 2014 zu verschmelzen, wobei durch die Verschmelzung der PIAG mit der UBM AG das Vermögen der PIAG im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die UBM AG überging und die PIAG ohne Liquidation erloschen ist.

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

Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens

VORAUSSICHTLICHE ENTWICK- LUNG DER WIRTSCHAFT: AUSBLICK 2015

WELTWIRTSCHAFT

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

EUROPA

Die Konjunkturentwicklung in Europa liegt weiterhin deutlich hinter jener in den USA. Positiv wirken sich die Euroabwertung und der Einbruch bei den Ölpreisen aus, wodurch die Energiekosten deutlich günstiger werden. Die Situation in Russland steht dem entgegen, auch wenn die Bedeutung für den Export in der Eurozone nicht sehr hoch ist.

In der gesamten EU wird heuer ein Wachstum von 1,7 % erreicht. Die Eurozone liegt mit 1,3 % etwas dahinter. Erstmals seit 2007 werden in diesem Jahr alle EU-Länder wieder ein Wachstum verzeichnen. Die Bandbreite reicht hier von 0,2 % in Kroatien bis zu 3,5 % in Irland – die Entwicklung ist wiederum sehr unterschiedlich.

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

unterschiedliche Strategien in der Fiskalpolitik könnten sich nachteilig auf die Konjunkturperspektiven auswirken.¹⁷ Bei der Defizitquote sollte es eine rückläufige Entwicklung geben, 2015 wird in der gesamten EU ein Absinken auf 2,6 % erwartet. Deutschland, Europas größte Volkswirtschaft, wird so wie bereits im letzten Jahr einen Haushaltsüberschuss erreichen. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt wird 2015 um rund 1,5 % wachsen. Der schwache Euro nützt dem Export und niedrige Zinsen kurbeln die Bautätigkeit an. Deutschland erreicht mit 4,9 % darüber hinaus die niedrigste Quote bei der Arbeitslosigkeit. Auch in Großbritannien entwickelt sich die Konjunktur dank des Konsums mit einem erwarteten Plus von 2,6 % robust.¹⁸

ÖSTERREICH

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

ZENTRAL- UND OSTEUROPA

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

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

WIENER IMMOBILIENMARKT

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

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

FUSSNOTEN:

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

- 11 http://www.realestate.bnpparibas.de/bnppre/de/research/suchmaschine-research-cfo4_15951.html?endYear=&beginMonth=&text=&myDate=&endDay=&searchResearch=true&dateType=pdate&cids=p_1626159&wrkspc=cfo4_15509&types=ReCoResearch&dateSince_unit=267840000&dateSince_user=18&reonds=true&dateSince=558
<http://www.jll.de/germany/de-de/research/437/investmentmarktueberblick-4-quartal-2014>
<http://www.jll.de/germany/de-de/research/539/victor-q4-2014>
<http://www.jll.com/gmp/>
- 12 http://www.realestate.bnpparibas.com/bnppre/en/market-research/poland/polish-research-p_1595637.html
<http://www.officefinder.sk/report-cee-investment-market-pulse-2014.html>
<https://researchgateway.cbre.com/PublicationListing.aspx?PUBID=6e0d802a-c164-48fd-acb3-1057547a0312>
<http://immobilien.diepresse.com/home/investment/4637346/Rekordwert-bei-ImmolInvestitionen-2014-in-Osterreich->
- 13 <http://immobilien.diepresse.com/home/investment/4637346/Rekordwert-bei-ImmolInvestitionen-2014-in-Osterreich->
<http://derstandard.at/2000006396511/Investitionen-kratzen-an-Drei-Milliarden-Marke>
- 14 <http://wirtschaft-online.bankaustria.at/#Artikel/rekordverdaechtig-2014-war-ausgezeichnetes-jahr-fuer-immobilien-investments>
<http://immobilien.diepresse.com/home/investment/4637346/Rekordwert-bei-ImmolInvestitionen-2014-in-Osterreich->
http://www.cbre.at/at_de/research/vienna_reports
<http://www.ehl.at/de/marktberichte#berichtbestellen>
- 15 http://www.cbre.at/at_de/research/vienna_reports
<http://www.ehl.at/de/marktberichte#berichtbestellen>
- 16 Weltweite Konjunktur: IWF;
<http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2015/update/01/>
http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_winter_forecast_en.htm
<http://derstandard.at/2000011452221/OECD-warnt-vor-Dauer-Konjunkturschwaeche>
<http://de.reuters.com/article/economicsNews/idDEKBN0M70JT20150311>
https://banking.raiffeisen.at/web/publicrbg/telettraderdetails?wsrp_tttroute=%2FRaiffeisenRelaunch_Staging%2Fnews%2Fdetails%2F28295906
- 17 http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_winter_forecast_en.htm
<http://oenb.at/Publikationen/Volkswirtschaft/Konjunktur-aktuell/2015/Konjunktur-aktuell---Jaenner-2015.html>
<http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2015/update/01/>
<http://www.welt.de/wirtschaft/article137140312/Euro-Zone-rutscht-2015-in-die-Deflation.html>
<http://www.format.at/wirtschaft/oesterreich/eu-prognose-wachstum-oesterreich-eu-deflation-5487196>
- 18 <http://oenb.at/Publikationen/Volkswirtschaft/Konjunktur-aktuell/2015/Konjunktur-aktuell---Jaenner-2015.html>
http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_winter_forecast_en.htm
<http://www.handelsblatt.com/politik/konjunktur/nachrichten/bip-wachstum-dihk-hebt-prognose-fuer-2015-kraeftig-an/11356700.html>
- 19 http://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/main.jart?content-id=1298017551022&publikation_id=57834&detail-view=yes
http://www.wifo.ac.at/publikationen/presenotizen?detail-view=yes&publikation_id=50925
<http://www.bankaustria.at/mediathek-wirtschaftsanalysen-und-studien-oesterreich-konjunkturueberblick.jsp>
<http://derstandard.at/2000011314262/Wachstum-fuer-Osterreich-verschlechtert-sich-klar>
<http://derstandard.at/2000012669840/Wifo-Keine-Belebung-der-Wirtschaft-in-Sicht>
http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_winter_forecast_en.htm
<http://www.format.at/wirtschaft/oesterreich/eu-prognose-wachstum-oesterreich-eu-deflation-5487196>
- 20 Zahlen: wiiw;
<http://wiiw.ac.at/new-wiiw-forecast-for-central-east-and-southeast-europe-countries-on-thin-ice-n-62.html>
http://www.rbinternational.com/eBusiness/01_template1/826124957350877869-82610030434411352-832392146735979484NA-1-NA.htm
<http://www.boerse-express.com/pages/1530855>
http://ec.europa.eu/economy_finance/eu/forecasts/2015_winter_forecast_en.htm
- 21 <http://derstandard.at/2000012596442/Rekorde-am-Investmentmarkt-Tief-am-Bueromarkt>
<http://derstandard.at/2000012407599/Immobilienverkaufe-legten-wieder-stark-zu>
http://www.immobilien-magazin.at/artikel/starkes_investment_schwache_mietnachfrage/2015.3231/
http://www.cbre.at/at_de/research/vienna_reports

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS: AUSBLICK 2015

UNTERNEHMENSSTRATEGIE

Die Unternehmensstrategie des Konzerns ist wie folgt:

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

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

Konzentration auf die Heimmärkte

Zum 31. Dezember 2014 waren zu Buchwerten rund 40 % der Liegenschaften in Österreich, rund 26 % in Deutschland, rund 24 % in Polen und rund 10 % in anderen Ländern. Unter den derzeit verfolgten Projekten sind zu Planungswerten rund 81 % der Projekte in Österreich oder Deutschland. Die UBM Gruppe möchte den Fokus auf den Kern der urbanen Gebiete in den Heimmärkten Österreich, Deutschland und Polen verstärken. Das Management geht davon aus, dass diese gute makroökonomische Grundlagen, einen fundierten Ausblick für eine starke Nachfrage nach Projektentwicklungen und ein stabiles finanzielles Umfeld bieten.

Fokus auf zentrale Anlageklassen

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

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

Synergien aus der Verschmelzung

Im Anschluss an die Durchführung der Verschmelzung mit PIAG Immobilien AG strebt das Management einerseits die Nutzung der erweiterten Ressourcen zum Ausbau der Geschäftstätigkeit sowie, andererseits, die Hebung von Kosten- und Produktivitätspotenzialen an. So wird die gesamte, operative, kaufmännische und rechtliche Einheit für Österreich in der UBM Development zusammengefasst.

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

Verkauf fertiger Immobilien

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

Verbesserung der Kapitaleffizienz

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

WESENTLICHE RISIKEN UND UNGEWISSEITEN

RISIKOMANAGEMENTZIELE UND -METHODEN

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

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

MARKTEINTRITTSRISIKO

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

Vorgaben über einen erforderlichen Mindestverwertungsgrad erhöhen die Sicherheit für die Investition in ein Pro-

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

BESTEHENDE RISIKEN

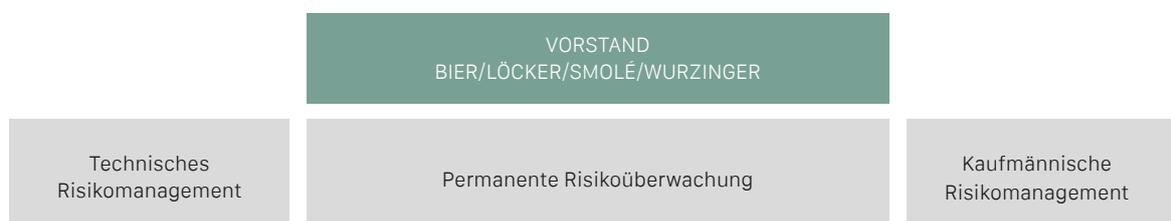
Preisänderungsrisiko

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

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

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

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



len, erlaubt uns darüber hinaus, einen flexiblen Ausgleich für temporär ungünstige Marktlagen zu schaffen.

Ausfallsrisiko

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

Liquiditätsrisiko

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

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

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

Zinsrisiko

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

Personalrisiko

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

zierungs-, Aus- und Weiterbildungsprogramme, um vorausschauend steuern zu können.

Beteiligungsrisiko

Unter Beteiligungsrisiko wird das Risiko von Marktwertschwankungen von Beteiligungen der UBM verstanden. Bei den Konzerngesellschaften werden die relevanten Risikoarten (zum Beispiel Markt- oder Kreditrisiken) direkt auf Einzelinstitutsebene erfasst. Die Berechnung und Analyse des Beteiligungsrisikos und das Reporting an die Geschäftsleitung erfolgt monatlich durch den Bereich Controlling. Bei Erreichen bestimmter Risikoschwellen oder Konzentrationen werden dem Management Handlungsoptionen zur Entscheidung vorgestellt.

Kreditrisiko

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

IT-Risiko

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

Länderrisiko

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

Wertminderungsrisiko

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

Internes Kontrollsystem

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

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

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

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

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

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

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

Sonstige Risiken

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

Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Forschung und Entwicklung.

Offenlegung

gem. § 243a UGB per 31.12.2014

- 1 Das Grundkapital setzt sich zum Bilanzstichtag 31.12.2014 aus 6.000.000 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktien zusammen, von denen jede am Grundkapital von € 18.000.000,00 im gleichen Umfang beteiligt ist. Zum Bilanzstichtag befinden sich 6.000.000 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. Gemäß § 22 der Satzung der Gesellschaft beginnt das Stimmrecht, falls Aktien nicht voll eingezahlt sind, mit der Leistung der gesetzlichen Mindesteinlage. Das Grundkapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt. Die Inhaberaktien sind in einer, gegebenenfalls in mehreren Sammelurkunden zu verbriefen und bei einer Wertpapiersammelbank nach § 1 Abs. 3 Depotgesetz oder einer gleichwertigen ausländischen Einrichtung zu hinterlegen.
- 2 Es gibt keine dem Vorstand bekannten Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen.
- 3 Eine direkte oder indirekte Beteiligung am Kapital, die zumindest 10 von Hundert beträgt, halten zum Bilanzstichtag 31.12.2014 folgende Aktionäre:
 - PIAG Immobilien AG: 79,36 %
 - Gruppe Amber Privatstiftung, Wien, Bocca Privatstiftung, Wien, Dkfm. Georg Folian, Wien, Dr. Franz Jurkowitzsch, Wien: 10,21 %
- 4 Aktien mit besonderen Kontrollrechten sind bei der Gesellschaft nicht vorhanden.
- 5 Bei der UBM Realitätenentwicklung AG bestehen keine Mitarbeiterbeteiligungsmodelle, bei welchen die Arbeitnehmer das Stimmrecht nicht unmittelbar ausüben.
- 6 Gemäß § 21 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft werden die Beschlüsse der Hauptversammlung, soweit nicht zwingende Vorschriften des Aktiengesetzes etwas Abweichendes bestimmen, mit einfacher Mehrheit gefasst. Diese Satzungsbestimmung hat nach der Rechtsansicht des Vorstands die nach dem Aktiengesetz auch für Satzungsänderungen an sich notwendige Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals auf die einfache Kapitalmehrheit herabgesetzt. Der Aufsichtsrat besteht aus mindestens drei und höchstens zehn von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern. Der Vorstand der Gesellschaft besteht aus zwei, drei oder vier Personen.
- 7 Der Vorstand ist zum Bilanzstichtag 31.12.2014 gemäß § 4 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft bis zum 07. Mai 2019 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat um bis zu € 9.000.000,00 durch Ausgabe von bis zu 3.000.000 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, auch in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Abs. 6 AktG, zu erhöhen und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen (genehmigte Kapital). Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.

- 8 Die Gesellschaft hat im Jahr 2010 eine Anleihe (Teilschuldverschreibung) von € 100.000.000 (Zeitraum 2010 – 2015) und im Jahr 2011 eine Anleihe (Teilschuldverschreibung) von € 75.000.000 (Zeitraum 2011 – 2016) begeben, welche im Jahr 2012 um € 25.000.000 auf € 100.000.000 aufgestockt wurde. Im Juli 2014 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibung) von € 160.000.000 (Zeitraum 2014 - 2019) begeben, welche im Dezember 2014 um € 15.000.000 auf € 175.000.000 aufgestockt wurde. Die Anleihen enthalten folgende Vereinbarung: Erfolgt ein Kontrollwechsel iSd ÜbernahmeG 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.

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

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

Wien, am 2. April 2015



Mag. Karl Bier
(Vorsitzender)



DI Martin Löcker



Heribert Smolé



Mag. Michael Wurzinger

Konzern- abschluss

Gemeinsam handeln wir
mit Verantwortung.

Konzernabschluss

Park Inn
Polen, Krakau

Neue Mitte Lehen
Österreich, Salzburg



KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für das Geschäftsjahr 2014

IN T€	Erläuterungen	2014	2013
Umsatzerlöse	(7)	223.566	211.559
Bestandsveränderung	(7)	17.574	5.667
Im Anlagevermögen aktivierte Eigenleistungen		925	310
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen		15.683	12.764
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties		4.421	–
Sonstige betriebliche Erträge	(8)	4.222	2.269
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	(9)	–178.547	–145.539
Personalaufwand	(10)	–21.523	–20.385
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties		–	–12.749
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(11)	–27.380	–22.043
Ergebnis (EBITDA)		38.941	31.853
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	(12)	–2.384	–2.453
Betriebsergebnis (EBIT)		36.557	29.400
Finanzertrag	(13)	6.690	6.396
Finanzaufwand	(14)	–18.087	–17.952
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		25.160	17.844
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(15)	–3.174	–4.316
Jahresüberschuss		21.986	13.528
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		21.531	12.856
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		455	672
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert in €)	(16)	3,59	2,14

Konzernabschluss

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG für das Geschäftsjahr 2014

IN T€	Erläuterungen	2014	2013
Jahresüberschuss		21.986	13.528
Sonstiges Ergebnis			
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	(32)	–1.019	–44
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand		255	11
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (nicht recycling-fähig)		–764	–33
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		–638	–55
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand/-ertrag		–	61
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (recycling-fähig)		–638	6
Sonstiges Ergebnis des Jahres (other comprehensive income)		–1.402	–27
Gesamtergebnis des Jahres		20.584	13.501
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		20.133	12.829
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		451	672

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2014

AKTIVA

IN T€	Erläuterungen	31.12.2014	31.12.2013
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	(17)	2.745	2.690
Sachanlagen	(18)	32.932	25.722
Finanzimmobilien	(19)	229.869	279.429
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	(20)	52.616	35.292
Projektfinanzierung	(21)	72.494	69.045
Übrige Finanzanlagen	(22)	9.103	9.089
Finanzielle Vermögenswerte	(25)	129	4
Latente Steueransprüche	(29)	8.031	6.383
		407.919	427.654
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	(23)	129.457	117.360
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(24)	22.604	19.228
Finanzielle Vermögenswerte	(25)	129.069	3.224
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(26)	1.826	3.417
Liquide Mittel	(27)	40.309	59.893
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	(28)	25.190	–
		348.455	203.122
		756.374	630.776

PASSIVA

IN T€	Erläuterungen	31.12.2014	31.12.2013
Eigenkapital			
	(30,31)		
Grundkapital		18.000	18.000
Kapitalrücklagen		44.642	44.642
Andere Rücklagen		115.733	99.224
		178.375	161.866
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens			
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		2.071	1.852
		180.446	163.718
Langfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen	(32)	7.832	12.502
Anleihen	(33)	222.812	190.285
Finanzverbindlichkeiten	(34)	197.337	134.082
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(36)	2.460	4.333
Latente Steuerschulden	(29)	8.226	7.268
		438.667	348.470
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen	(32)	128	36
Anleihen	(33)	48.523	–
Finanzverbindlichkeiten	(34)	10.348	57.458
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(35)	32.197	29.449
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(36)	37.923	20.382
Übrige Verbindlichkeiten	(37)	2.343	2.730
Steuerschulden	(38)	5.799	8.533
		137.261	118.588
		756.374	630.776

KONZERN-CASHFLOW-RECHNUNG

für das Geschäftsjahr 2014

IN T€	2014	2013
Jahresüberschuss	21.986	13.528
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Anlagevermögen	1.226	15.202
Erträge aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-17.202	-12.521
Abnahme/Zunahme der langfristigen Rückstellungen	-5.689	4.260
Latente Ertragssteuer	-486	-2.085
Cashflow aus dem Ergebnis	-165	18.384
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-2.642	-142
Gewinne aus Anlagenabgängen	-624	-8
Zunahme/Abnahme der Vorräte	-12.051	4.159
Zunahme der Forderungen	-2.426	-3.576
Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	-4.114	-12.632
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-3.766	6.449
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	-25.788	12.634
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	87.821	31.659
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	7.650	13.144
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-19	-
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-28.917	-26.344
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-7.500	-20.719
Auszahlungen für kurzfristige Finanzinvestitionen	-125.000	-
Einzahlungen von liquiden Mitteln aus dem Erwerb von Tochterunternehmen	168	-
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen	-	1.273
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-65.797	-987
Dividenden	-3.720	-3.370
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-180	-
Einzahlungen aus Anleihen	126.074	15.173
Rückzahlungen von Anleihen	-39.540	-
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-69.672	-43.895
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	59.646	27.070
Auszahlungen für den Erwerb von nicht kontrollierenden Anteilen	-318	-
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-	-114
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	72.290	-5.136
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	-25.788	12.634
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-65.797	-987
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	72.290	-5.136
Veränderung Liquider Mittel	-19.295	6.511
Liquide Mittel am 1.1.	59.893	53.435
Währungsdifferenzen	-232	-311
Veränderung Liquide Mittel aufgrund von Konsolidierungskreisänderungen	-57	258
Liquide Mittel am 31.12.	40.309	59.893
Bezahlte Zinsen	16.529	17.510
Bezogene Zinsen	1.054	563
Bezahlte Steuern	6.393	1.012
Bezogene Dividenden	1.735	242

EIGENKAPITALÜBERLEITUNG für das Geschäftsjahr 2014

IN T€	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Remeasure- ment aus leistungs- orientierten Verpflichtungen	Fremd- währungs- umrechnungs- rücklage
Stand zum 1.1.2013	18.000	44.642	-510	1.615
Gesamtergebnis des Jahres	–	–	–33	357
Dividendenzahlungen	–	–	–	–
Veränderung von Minderheitsanteilen	–	–	–	–
Stand zum 31.12.2013	18.000	44.642	-543	1.972
Gesamtergebnis des Jahres	–	–	–764	19
Dividendenzahlungen	–	–	–	–
Veränderung von Minderheitsanteilen	–	–	–	–
Stand zum 31.12.2014	18.000	44.642	-1.307	1.991

IN T€	Andere Rücklagen	Anteile der Aktionäre des Mutterunter- nehmens	Anteile nicht kon- trollierender Gesellschafter von Tochter- unternehmen	Summe
Stand zum 1.1.2013	89.012	152.759	922	153.681
Gesamtergebnis des Jahres	12.505	12.829	672	13.501
Dividendenzahlungen	–3.300	–3.300	–70	–3.370
Veränderung von Minderheitsanteilen	–422	–422	328	–94
Stand zum 31.12.2013	97.795	161.866	1.852	163.718
Gesamtergebnis des Jahres	20.878	20.133	451	20.584
Dividendenzahlungen	–3.720	–3.720	–180	–3.900
Veränderung von Minderheitsanteilen	96	96	–52	44
Stand zum 31.12.2014	115.049	178.375	2.071	180.446

Erläuterung zum Konzernabschluss 2014

UBM Realitätenentwicklung AG

I. ALLGEMEINE ANGABEN

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

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

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

Mit Spaltungs- und Übernahmevertrag vom 29. Oktober 2014 übertrug die PORR AG mit Stichtag 30. Juni 2014 die Beteiligung an der UBM AG an die PIAG Immobilien AG (PIAG). Wirksam wurden diese Verträge mit Eintragung der Spaltung am 10. Dezember 2014.

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

Zur Durchführung der Verschmelzung hat die UBM ihr Grundkapital von € 18.000.000,00 um € 30.000 auf € 18.030.000,00 durch Ausgabe von 10.000 neuen, auf Inhaber lautende Stückaktien der UBM erhöht. Auf die Kapitalerhöhung wurde das Vermögen der PIAG als übertragende Gesellschaft als Sacheinlage geleistet. Die UBM gab diese durch die Kapitalerhöhung neu geschaffenen Aktien zu dem auf sie entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals von € 3 je Aktie ohne Festsetzung eines Agios an die Aktionäre der PIAG aus.

II. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind neben der UBM AG 9 (2013: 8) inländische Tochterunternehmen sowie 57 (2013: 53) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. Daneben wurden 4 (2013: 4) inländische und 30 (2013: 32) ausländische Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

Die einbezogenen Tochterunternehmen und die at-equity bilanzierten Unternehmen sind aus dem Beteiligungsspiegel ersichtlich. Gesellschaften, die für den Konzernabschluss von untergeordneter Bedeutung sind, werden nicht einbezogen. 8 (2013: 8) Gesellschaften wurden wegen untergeordneter wirtschaftlicher Bedeutung nicht in die Vollkonsolidierung einbezogen.

Im Geschäftsjahr 2014 wurden die folgenden Unternehmen erstmals einbezogen (Anteilshöhe siehe Beteiligungsspiegel):

	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
Aufgrund von Gründungen	
Wohnanlage EZ 208 KG Andritz GmbH	7.11.2014
HPG Hirschgarten GmbH	26.11.2014
HPG Klosterstraße GmbH	26.11.2014
Aufgrund von Akquisitionen	
UBM Mogilska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	28.5.2014
Kühnehöfe Hamburg GmbH & Co. KG	17.6.2014
BERMUC Hotelerrichtungs GmbH	10.12.2014
Aufgrund von Kontrollerlangung	
Leuchtenbergring Hotelbetriebsgesellschaft mbH	1.7.2014
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co Besitz KG	1.7.2014

Drei Gesellschaften sind aus dem Konsolidierungskreis ausgeschieden, wobei eine Gesellschaft liquidiert wurde und zwei Gesellschaften durch konzerninterne Übertragungen in Form von Verschmelzungen abgegangen sind.

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

Bei zwei Gesellschaften (Leuchtenbergring Hotelbetriebsgesellschaft mbH und Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co Besitz KG), die bisher nach der at-equity-Methode bewertet waren, wurde aufgrund einer geänderten Gesellschaftervereinbarung Kontrolle gem. IFRS 3 erlangt. Die Vermögenswerte und Schulden der Gesellschaften wurden wie folgt einbezogen:

IN T€	2014
Langfristige Vermögenswerte	
Immaterielle Vermögenswerte	53
Sachanlagen	28.839
Finanzimmobilien	14.313
Übrige Finanzanlagen	26
Kurzfristige Vermögenswerte	
Vorräte	47
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	212
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	19
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	99
Liquide Mittel	168
Langfristige Verbindlichkeiten	
Finanzverbindlichkeiten	-25.119
Kurzfristige Verbindlichkeiten	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-1.179
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-17.175
Übrige Verbindlichkeiten	-219
Steuerschulden	-97
Fair Value des bereits gehaltenen Eigenkapitalanteils	13
Fremdanteile	2

Es wurde kein Kaufpreis gezahlt, der Cashflow aus Unternehmenserwerben zeigt die zugewandenen liquiden Mittel.

Aus der Bewertung der bisher gehaltenen Anteile resultierte kein Ergebnis.

Der Umsatz für die erworbenen Unternehmen seit Einbeziehung in den Konzernabschluss betrug T€ 1.004, das Ergebnis nach Steuern T€ 8.

Bei einer Einbeziehung der erworbenen Gesellschaften im gesamten Geschäftsjahr hätte sich der Umsatz der Gruppe um T€ 2.057 und das Ergebnis nach Steuern um T€ 176 erhöht.

III. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

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

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

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

IV. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

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

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

Währungsumrechnung

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

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

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

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

IN T€	Devisenmittelkurs 31.12.2013	Jahresdurchschnittskurs
PLN	4,1472	4,2110
CZK	27,4250	26,0258

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Fremdkapitalkosten werden bei qualifizierten Vermögenswerten in die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einbezogen. Die Abschreibung dieser Vermögenswerte beginnt mit deren Fertigstellung bzw. Erreichen des betriebsbereiten Zustands. Im laufenden Geschäftsjahr wurden T€ 6.269 (2013: 7.305) Zinsen auf Immobilien aktiviert. Für den Finanzierungskostensatz wird auf die Angaben in Punkt 34 verwiesen.

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

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

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

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

Leasingverhältnisse

Der Konzern als Leasinggeber

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

Der Konzern als Leasingnehmer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die **Rückstellungen für Abfertigungen, für Pensionen und für Jubiläumsgelder** wurden gemäß IAS 19 nach dem laufenden Einmalprämienverfahren (Projected Unit Credit Method) unter Zugrundelegung der Generationentafel AVÖ 2008-P ermittelt, wobei zu jedem Stichtag eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt wird. Bei der Bewertung dieser Rückstellungen wurden ein Rechnungszinsfuß für Österreich und Deutschland von 2,25 % (2013: 3,75 %) und Bezugssteigerungen in Österreich von 2,60 % (2013: 2,76 %) p. a. berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Abfertigungen und für Jubiläumsgelder werden für Österreich Fluktuationsabschläge auf Basis von statistischen Daten in einer Bandbreite von 0,0 % bis 10,0 % (2013: 0,0 % bis 10,4 %) berücksichtigt und für Deutschland bezüglich Jubiläumsgelder in einer Bandbreite von 0,0 % bis 25,0 % (2013: 0,0 % bis 25,0 %). Als rechnungsmäßiges Pensionsalter wird für österreichische Gesellschaften das frühestmögliche gesetzliche Pensionsantrittsalter nach Pensionsreform 2004 (Korridor pension) unter Beachtung aller Übergangsregelungen und für deutsche Gesellschaften das gesetzliche Pensionsantrittsalter angesetzt.

Bei der Berechnung der Rückstellungen wird für Österreich die Sterbetafel AVÖ 2008-P – Pagler & Pagler und für Deutschland die Sterbetafel Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck verwendet.

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

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

Verbindlichkeiten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

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

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

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

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

Dividendenerträge aus Finanzinvestitionen werden mit Entstehung des Rechtsanspruchs erfasst.

V. ERMESSENSAUSÜBUNGEN UND HAUPTQUELLEN VON SCHÄTZUNGSUNSICHERHEITEN

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

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

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

Für Immobilien die in der Entwicklung stehen (Anlagen in Bau – IAS 40) wurde als Bewertungsverfahren die Residualwertmethode angewandt. Bei dieser Bewertungsmethode werden die Ertragswerte, soweit noch keine Vorverwertung stattgefunden hat, durch die Gutachter in Abstimmung mit den Projektentwicklern geschätzt. Die budgetierten Fertigstellungskosten inklusive

eines angemessenen Developergewinnes werden von den Ertragswerten in Abzug gebracht. Das Residuum dieser Bewertungsmethode ergibt dann den Verkehrswert der Liegenschaften in Entwicklung. In der nachfolgenden Sensitivitätsanalyse werden die Auswirkungen wesentlicher Parameteränderungen auf den beizulegenden Zeitwert der Finanzimmobilien dargestellt:

IN T€

Bestandsimmobilien				
Buchwert 31.12.2014		159.857		
		Änderungen der nachhaltigen Miete		
		0,0%	10,0%	-10,0%
Änderung der Yield				
0,0%		–	10.714	–9.914
0,5%		–10.550	2.421	–19.677
–0,5%		12.396	18.117	–3.348

IN T€

Entwicklungsprojekte				
Buchwert 31.12.2014		70.012		
		–5,0%	5,0%	
Developergewinn		11.439	–11.382	
		–0,5%	0,5%	
Änderung der Yield		16.894	–14.923	
		10,0%	–10,0%	
Änderung der Baukosten		–10.858	13.061	
		–10,0%	10,0%	
Änderung der Mieterlöse		–12.723	14.928	

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

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

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

Sensitivitätsbetrachtung der Pensionsrückstellung:

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

Die Sensitivitätsbetrachtung der Lebenserwartung erfolgte dabei über eine Verschiebung der durchschnittlichen Lebenserwartung für den Gesamtbestand des jeweiligen Plans. Die Differenzen zu den bilanzierten Werten sind in nachfolgender Tabelle als relative Abweichung angegeben:

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

	RENTENTREND +0,25 %		RENTENTREND -0,25 %	
	aktive	liquide	aktive	liquide
Pensionen DBO	10,0 %	6,0 %	-9,0 %	-5,0 %

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

Sensitivitätsbetrachtung der Abfertigungsrückstellung:

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

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

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

	Zinsen +0,25 %	Zinsen -0,25 %	Gehaltstrend +0,25 %	Gehaltstrend -0,25 %
	Abfertigung DBO	-1,70 %	1,76 %	1,72 %

	Fluktuation +0,5 % bis zum 25. Dienstjahr	Fluktuation -0,5 % bis zum 25. Dienstjahr	Lebenserwartung +1 Jahr	Lebenserwartung -1 Jahr
	Abfertigung DBO	-0,17 %	0,18 %	0,10 %

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

	FÄLLIGKEITSPROFIL – DBO			DBO	FÄLLIGKEITSPROFIL – CASH			CASH
	1–5 Jahre	6–10 Jahre	10+ Jahre	Duration	1–5 Jahre	6–10 Jahre	10+ Jahre	Duration
Pensionen	466	791	2.627	16,32	501	975	4.550	18,9
Abfertigungen	999	433	578	7,13	1.116	90	1431	9,58

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

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

VI. NEUE UND GEÄNDERTE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

IM BERICHTSJAHR ERSTMALS ANGEWANDTE STANDARDS

Neue Standards

IFRS 10 – Konzernabschlüsse

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

IFRS 11 – Gemeinsame Vereinbarungen

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

IFRS 12 – Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen

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

Änderungen zu Standards und Interpretationen

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

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

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

Änderung an IAS 27 – Separate Abschlüsse

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

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

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

Änderung an IAS 36 – Wertminderung von Vermögenswerten

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

Änderung an IAS 39 – Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung

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

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

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

Neue Rechnungslegungsstandards, die noch nicht angewendet werden

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

VON DER EUROPÄISCHEN UNION BEREITS ÜBERNOMMENE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN**Neue Interpretationen****IFRIC 21 – Abgaben**

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

Änderungen zu Standards und Interpretationen

Änderungen an IAS 19 – Leistungen an Arbeitnehmer

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

Sammelstandard – Improvement to IFRS (Änderungen 2010–2012)

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

Sammelstandard – Improvement to IFRS (Änderungen 2011–2013)

Die jährlichen Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2011–2013 umfassen eine Vielzahl von kleinen Änderungen an verschiedenen Standards. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen, anzuwenden. Von den Änderungen sind unter anderem betroffen: IFRS 1 – Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards, IFRS 3 – Unternehmenszusammenschlüsse, IFRS 13 – Bemessung des beizulegenden Zeitwerts, IAS 40 – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Da das Kernziel des Annual Improvement Project die Klarstellung von Formulierungen in bestehenden IFRS und vergleichsweise kleine Berichtigungen zur Beseitigung von unbeabsichtigten Konsequenzen und Konflikten ist, geht die Gruppe davon aus, dass die Änderungen durch die Improvements to IFRS jeweils keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben werden.

VON DER EUROPÄISCHEN UNION NOCH NICHT ÜBERNOMMENE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN

Neue Standards

IFRS 9 – Finanzinstrumente

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

IFRS 14 – Regulatorische Abgrenzungsposten

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

IFRS 15 – Revenue from Contracts with Customers

In IFRS 15 wird vorgeschrieben, wann und in welcher Höhe ein IFRS-Berichtersteller Umsatzerlöse zu erfassen hat. Zudem wird von den Abschlusserstellern gefordert, den Abschlussadressaten informativere und relevantere Angaben als bisher zur

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

Änderungen zu Standards und Interpretationen

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

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

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

Amendments to IAS 1 – Disclosure Initiative

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

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

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

Annual Improvements to IFRSs 2012–2014 Cycle

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

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

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

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

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

Amendments to IAS 27 – Equity Method in Separate Financial Statements

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

Amendments to IAS 16 and IAS 41 – Bearer Plants

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

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

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

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

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

VII. UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 223.566 (2013: 211.559) enthalten Verkaufserlöse von Immobilien und Immobilienprojektgesellschaften, Mieterträge, die abgerechneten Bauleistungen eigener Projekte und andere Erlöse aus der typischen Geschäftstätigkeit.

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

IN T€	2014	2013
Regionen		
Österreich	89.374	37.540
Westeuropa	175.388	193.375
Osteuropa	77.976	55.834
Gesamtleistung der Gruppe	342.738	286.749
Abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen sowie aus Leistungsgemeinschaften	-101.598	-69.523
abzüglich Bestandsveränderungen	-17.574	-5.667
Umsatzerlöse	223.566	211.559

VIII. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

IN T€	2014	2013
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.701	-
Hausbewirtschaftung und Personalkostenverrechnungen	354	734
Kursgewinne	436	109
Raum- und Grundstücksmieten	101	139
Übrige	630	1.287
Gesamt	4.222	2.269

IX. AUFWENDUNGEN FÜR MATERIAL UND SONSTIGE BEZOGENE HERSTELLUNGSLEISTUNGEN

IN T€	2014	2013
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-3.350	-3.433
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-175.197	-142.106
Gesamt	-178.547	-145.539

X. PERSONALAUFWAND

IN T€	2014	2013
Löhne und Gehälter	-17.195	-16.788
Soziale Abgaben	-4.004	-3.462
Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen	-324	-135
Gesamt	-21.523	-20.385

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

XI. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar.

IN T€	2014	2013
Bürobetrieb	-4.196	-3.152
Werbung	-1.366	-1.067
Rechts- und Beratungskosten	-4.151	-1.905
Rückstellungsauflösung	–	973
Abschreibung Immobilien im Umlaufvermögen	-3.347	-5.003
Kursverluste	-3.182	-1.243
Steuern, Beiträge und Gebühren	-2.255	-1.977
Bank und Geldverkehrsspesen	-1.768	-1.673
Übrige	-7.115	-6.996
Gesamt	-27.380	-22.043

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus sonstigen Fremdleistungen, Reise-spesen, Abgaben und Gebühren sowie allgemeinen Verwaltungskosten zusammen. Die im Vorjahr unter den sonstigen be-trieblichen Aufwendungen gezeigten Wertanpassungen für Finanzimmobilien wurden heuer in der Gewinn- und Verlust-rechnung separat ausgewiesen.

XII. ABSCHREIBUNGEN

Auf immaterielle Vermögenswerte wurden T€ 17 (2013: 18) und auf das Sachanlagevermögen T€ 2.367 (2013: 2.435) planmä-Bige Abschreibungen vorgenommen.

XIII. FINANZERTRAG

IN T€	2014	2013
Erträge aus Beteiligungen	486	322
(davon aus verbundenen Unternehmen)	186	254
Zinsen und ähnliche Erträge	5.498	4.195
(davon aus Projektfinanzierungen gegenüber at-equity bilanzierte und untergeordnete Unternehmen)	3.806	2.640
(davon aus verbundenen Unternehmen)	379	452
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	706	1.879
(davon aus verbundenen Unternehmen)	–	–
Gesamt	6.690	6.396

XIV. FINANZAUFWAND

IN T€	2014	2013
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend Anleihen	-11.161	-9.766
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend andere Finanzverbindlichkeiten	-5.404	-7.561
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4	-348
Aufwendungen aus Beteiligungen	-1.518	-229
(davon aus at-equity bilanzierten Unternehmen)	-1.518	-
(davon aus verbundenen Unternehmen)	-	-229
Aufwendungen aus sonstigen Finanzanlagen	-	-48
Gesamt	-18.087	-17.952

XV. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

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

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

IN T€	2014	2013
Tatsächlicher Steueraufwand	3.660	6.471
latenter Steueraufwand/-ertrag	-486	-2.155
Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	3.174	4.316

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

IN T€	2014	2013
Ergebnis vor Ertragsteuern	25.160	17.844
Theoretischer Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	6.290	4.461
Steuersatzunterschiede	486	2.637
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	240	50
Erträge/Aufwendungen aus Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	-3.903	-1.748
Veränderung des in Bezug auf Verlustvorträge nicht angesetzten latenten Steueranspruchs	-	-1.223
Periodenfremder Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	33	35
Sonstige Unterschiede	28	104
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	3.174	4.316

Zusätzlich zu dem in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Steueraufwand wurde der Steuereffekt von im sonstigen Ergebnis dargestellten Aufwendungen und Erträgen ebenfalls im sonstigen Ergebnis verrechnet. Der im sonstigen Ergebnis erfasste Betrag belief sich auf T€ 255 (2013: 72) und betraf den Steuereffekt auf das Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen.

XVI. ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des Anteils der Aktionäre des Mutterunternehmens am Jahresüber-

schuss durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie entspricht dem verwässerten Ergebnis je Aktie.

IN T€	2014	2013
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens am Jahresüberschuss	21.531	12.856
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	6.000.000	6.000.000
Ergebnis je Aktie in €	3,59	2,14

XVII. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

IN T€	Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte	Goodwill	Summe
Anschaffungs- und Herstellungskosten			
Stand 1.1.2013	274	3.861	4.135
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–
Zugänge	6	–	6
Abgänge	–	–	–
Umbuchungen	–	–	–
Währungsanpassungen	–4	–	–4
Stand 31.12.2013	276	3.861	4.137
Änderung des Konsolidierungskreises	74	–	74
Zugänge	19	–	19
Abgänge	–7	–	–7
Umbuchungen	–	–	–
Währungsanpassungen	–7	–	–7
Stand 31.12.2014	355	3.861	4.216
Kumulierte Abschreibungen			
Stand 1.1.2013	250	1.182	1.432
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–
Zugänge	18	–	18
Abgänge	–	–	–
Umbuchungen	–	–	–
Währungsanpassungen	–3	–	–3
Zuschreibungen	–	–	–
Stand 31.12.2013	265	1.182	1.447
Änderung des Konsolidierungskreises	20	–	20
Zugänge	17	–	17
Abgänge	–7	–	–7
Umbuchungen	–	–	–
Währungsanpassungen	–6	–	–6
Zuschreibungen	–	–	–
Stand 31.12.2014	289	1.182	1.471
Buchwerte Stand 31.12.2013	11	2.679	2.690
Buchwerte Stand 31.12.2014	66	2.679	2.745

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

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

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

Der erzielbare Betrag entspricht dem Nutzungswert. Die Cashflows wurden von den vom Vorstand erstellten und im Zeitpunkt der Durchführung des Impairment-Tests aktuellen Planungen der Jahre 2015 und der folgenden 4 Jahre (Detailplanungszeitraum) und einer Wachstumsrate von 1 % (2013: 1 %) abgeleitet. Diese Prognosen basieren auf Erfahrungen aus der Vergangenheit sowie auf Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung. Die Diskontierung wurde auf Basis der spezifischen Kapitalkosten in Höhe von 7,67 % (2013: 7,67 %) unter Zugrundelegung einer ewigen Rente vorgenommen. Bei einer Änderung der spezifischen Kapitalkosten von 1 % gäbe es keine Änderung des Wertansatzes.

XVIII. SACHANLAGEVERMÖGEN

IN T€	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Summe
Anschaffungs- und Herstellungskosten					
Stand 1.1.2013	34.773	1.755	9.511	24.162	70.201
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–
Zugänge	65	89	301	168	623
Abgänge	–6.983	–	–299	–24.101	–31.383
Umgliederungen	–	–	–	–	–
Währungsanpassungen	–394	–25	–74	2	–491
Stand 31.12.2013	27.461	1.819	9.439	231	38.950
Änderung des Konsolidierungskreises IFRS 3	28.231	–	938	–	29.169
Zugänge	69	33	562	1.106	1.770
Abgänge	–30	–129	–487	–	–646
Umgliederungen IFRS 5	–26.767	221	778	–1.289	–27.057
Währungsanpassungen	–284	–50	–119	–3	–457
Stand 31.12.2014	28.679	1.894	11.111	45	41.729

IN T€	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich Bauten auf fremdem Grund	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Summe
Kumulierte Abschreibung					
Stand 1.1.2013	5.220	1.336	5.235	–	11.791
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–
Zugänge	681	96	1.042	616	2.435
Abgänge	–	–37	–207	–616	–860
Umgliederungen	–	–	–	–	–
Währungsanpassungen	–64	–19	–55	–	–138
Zuschreibungen	–	–	–	–	–
Stand 31.12.2013	5.837	1.376	6.015	0	13.228
Änderung des Konsolidierungskreises IFRS 3	169	–	161	–	330
Zugänge	1.093	113	1.161	–	2.367
Abgänge	–21	–87	–402	–	–510
Umgliederungen IFRS 5	–6.426	–1	1	–	–6.426
Währungsanpassungen	–58	–38	–96	–	–192
Zuschreibungen	–	–	–	–	–
Stand 31.12.2014	594	1.363	6.840	0	8.797
Buchwerte Stand 31.12.2013	21.624	443	3.424	231	25.722
Buchwerte Stand 31.12.2014	28.085	531	4.271	45	32.932

Allfällig ergebniswirksam vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen werden zusammen mit den planmäßigen Abschreibungen unter „Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen“ und allfällig ergebniswirksam vorgenommene Zuschreibungen auf zuvor außerplanmäßig abgeschriebene Anlagen unter „Sonstige betriebliche Erträge“ in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Der Buchwert der Sachanlagen, die zum Bilanzstichtag zur Sicherstellung verpfändet sind, beträgt T€ 27.676 (2013: 21.517). Sachanlagen mit einem Buchwert von T€ 27.676 (2013: 21.517) unterliegen Verfügungsbeschränkungen.

Operating-Leasingvereinbarungen

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

IN T€	2014	2013
Fällig bis 1 Jahr	507	460
Fällig 1 bis 5 Jahre	2.209	1.975
Fällig über 5 Jahre	3.574	3.769

XIX. FINANZIMMOBILIEN

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

IN T€

Buchwerte	
Stand 1.1.2013	274.341
Änderung des Konsolidierungskreises	-4.551
Zugänge	25.715
Abgänge	-1.129
Umgliederungen	-
Währungsanpassungen	-2.198
Anpassung an den beizulegenden Zeitwert	-12.749
Stand 31.12.2013	279.429
Änderung des Konsolidierungskreises	14.312
Zugänge	27.176
Abgänge	87.767
Umgliederungen IFRS 5	-4.912
Währungsanpassungen	-2.790
Anpassung an den beizulegenden Zeitwert	4.421
Stand 31.12.2014	229.869

ÜBERLEITUNGSRECHNUNG FÜR STUFE 3 BEWERTUNGEN:

IN T€	Österreich			
	Büro	other	residential	land bank
Buchwert zum Beginn des Geschäftsjahres	37.453	55.808	1.844	2.700
Währungsanpassungen	-	-	-	-
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien	-	-	-	-
Zugänge in bestehende Immobilien	40	-	-	-
Zugänge/Abgänge aus der Erweiterung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-
Abgänge aus der Umgliederung von Objekten als zum Verkauf gehaltene Immobilien	-1.667	-3.245	-	-
Abgänge	-	-23.392	-883	-753
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts ¹⁾	1.350	23	-5	347
Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres	37.176	29.194	956	2.294

IN T€	Österreich			
	Büro	other	residential	land bank
Buchwert zum Beginn des Geschäftsjahres	37.707	54.515	1.848	2.925
Währungsanpassungen	-	-	-	-
Zugänge in bestehende Immobilien	283	2.604	-	-
Zugänge/Abgänge aus der Erweiterung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-
Abgänge	-	-574	-	-225
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts ¹⁾	-537	-737	-4	-
Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres	37.453	55.808	1.844	2.700

BEIZULEGENDER ZEITWERT VON GRUNDSTÜCKEN UND GEBÄUDEN

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

Im laufenden Geschäftsjahr wurden die Verkehrswerte aller Liegenschaften, inklusive jener von Minderheitsbeteiligungen die in den Konzernabschluss einfließen, ab einem Buchwert von T€ 1.000, insgesamt Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T€ 227.215 (2013: 210.811) durch externe Gutachter ermittelt.

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

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

	West			Ost			Gesamt
	Büro	residential	land bank	Büro	other	land bank	2014
	73.300	1.007	3.099	28.164	72.138	3.916	279.429
	–	–	–	–895	–1.847	–48	–2.790
	–	–	–	–	–	–	–
	12.406	–	–	11.135	1.322	2.273	27.176
	14.312	–	–	–	–	–	14.312
	–	–	–	–	–	–	–4.912
	–57.974	–71	–1.163	–3.513	–18	–	–87.767
	–	–	–368	1.027	2.047	–	4.421
	42.044	936	1.568	35.918	73.642	6.141	229.869

	West			Ost			Gesamt
	Büro	residential	land bank	Büro	other	land bank	2013
	71.618	1.252	7.757	14.796	78.040	3.883	274.341
	–	–	–	–73	–1.850	–275	–2.198
	6.644	–	–	13.675	2.201	308	25.715
	–	–	–4.551	–	–	–	–4.551
	–	–223	–107	–	–	–	–1.129
	–4.962	–22	–	–234	–6.253	–	–12.749
	73.300	1.007	3.099	28.164	72.138	3.916	279.429

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

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

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

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

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

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

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

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

Art der Immobilie	Segment	Fair-Value-Hierarchie	Beizulegen-der Zeitwert 31.12.2014 in T€	Bewertungs-verfahren	Bandbreite der nicht beobachtbaren Inputfaktoren			
					Kapitali-sierungs-zinssatz %	Miete pro m ² €/m ²	Instand-haltungs-kosten in €/m ² oder %	
FINANZIMMOBILIEN								
Residential	Ö	Stufe 3	956	TR ^{*)}	6,50–7,50	7,46	6,00	
Residential	West	Stufe 3	936	TR ^{*)}	8,00	5,17	4,00	
Land bank	Ö	Stufe 3	2.294	TR ^{*)}	6,50	8,29	3,00	
Land bank	West	Stufe 3	1.568	VW ^{*)}	–	–	–	
Land bank	Ost	Stufe 3	4.995	Residual	7,00	5,30–6,50	3,00–4,75 %	
Land bank	Ost	Stufe 3	1.147	VW ^{*)}	–	–	–	
Büro	Ö	Stufe 3	37.176	TR ^{*)}	6,25–6,50	7,50–13,84	2,50–5,50	
Büro	Ost	Stufe 3	23.005	TR ^{*)}	6,25–7,25	9,36–10,73	2,50–7,00	
Büro	West	Stufe 3	42.044	Residual	5,25–7,00	5,80–16,50	3,00–5,50 %	
Büro	Ost	Stufe 3	12.913	Residual	7,25	12,00–13,50	2,00 %	
Other	Ö	Stufe 3	29.194	TR ^{*)}	6,75	10,35	6,50	
Other	Ost	Stufe 3	63.580	TR ^{*)}	7,50–9,25	7,32–8,52	2,00–6,00	
Other	Ost	Stufe 3	10.061	Residual	7,00	5,30–13,10	3,00–4,00 %	

Art der Immobilie	Segment	Fair-Value-Hierarchie	Beizulegen-der Zeitwert 31.12.2013 T€	Bewertungs-verfahren	Bandbreite der nicht beobachtbaren Inputfaktoren			
					Kapitali-sierungs-zinssatz %	Miete pro m ² €/m ²	Instand-haltung %	Leerstand %
FINANZIMMOBILIEN								
Retail	Ö	Stufe 3	35.090	EW ^{*)}	6,30–7,30	7,90–12,10	2,00–8,00	2,00–12,00
Retail	Ost	Stufe 3	63.065	EW ^{*)} / Residual	7,00–8,30	8,40–32,40	2,50–7,00	3,00–5,00
Büro	Ö	Stufe 3	37.453	EW ^{*)}	6,00–6,30	6,40–14,00	5,00–9,00	7,00–10,00
Büro	West	Stufe 3	73.300	Residual	5,30–5,50	12,00–16,00	3,00–5,50	4,00
Büro	Ost	Stufe 3	31.222	Residual	6,30–7,30	6,00–14,50	2,00–8,00	3,00–5,00
Gewerbe	Ö	Stufe 3	29.366	EW ^{*)}	5,00–6,80	2,50–10,70	2,00–12,00	3,00–10,00
Gewerbe	Ost	Stufe 3	9.933	EW ^{*)} / Residual	8,25	5,26	11,00	8,00

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

BEZIEHUNGEN DER NICHT BEOBACHTBAREN INPUTFAKTOREN ZUM BEIZULEGENDEN ZEITWERT

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

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

Die zum Stichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen zum Erwerb oder zur Erstellung von Finanzimmobilien belaufen sich auf T€ 103.281 (2013: 10.365). Zudem sind Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T€ 200.656 (2013: 228.199) zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Die Mieterträge aus vermieteten Finanzimmobilien beliefen sich im Berichtsjahr auf T€ 15.504 (2013: 16.032), während die betrieblichen Aufwendungen T€ 1.514 (2013: 2.364) betragen. Betriebliche Aufwendungen im Zusammenhang mit als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, mit denen während der Berichtsperiode keine Mieteinnahmen erzielt wurden, beliefen sich auf T€ 540 (2013: 2.014).

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

IN T€	2014	2013
Immobilienleasing	28.698	30.753

Diesen stehen Verbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der Mindestleasingzahlungen, nämlich in Höhe von T€ 22.187 (2013: 23.991) gegenüber.

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

XX. BETEILIGUNGEN AN AT-EQUITY BILANZIERTEN UNTERNEHMEN

Der UBM-Konzern stuft at-equity bilanzierte Unternehmen als Gemeinschaftsunternehmen ein. Die erforderlichen Angaben gem. IFRS 12 wurden für Gemeinschaftsunternehmen gemacht, die in qualitativer oder quantitativer Hinsicht aus Sicht des UBM-Konzerns als wesentlich einzustufen sind.

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

2014 IN T€	GESELLSCHAFT	BLV Pasing GmbH	Lilienthalstraße Wohnen plus GmbH	UBX 1 Objekt Berlin GmbH
		Anteil in %	47,00 %	47,00 %
	Assetklasse	Residential	Residential	Hotel
	Land	Deutschland	Deutschland	Deutschland
	Entwicklungsstatus	Entwicklung	Bestand	Bestand
Umsatz		701	33.695	24.559
Jahresüberschuss		13.689	2.909	-1.441
davon Abschreibungen		-	-	-3.079
davon Zinsaufwand		-222	-90	-3.579
davon Steueraufwand		-6.120	-924	-
Gesamtergebnis		13.689	2.909	-1.441
Langfristige Vermögenswerte		34.702	-	77.745
Kurzfristige Vermögenswerte		6.276	5.286	2.714
davon liquide Mittel		1.082	731	228
Langfristige Verbindlichkeiten		21.618	-	64.673
davon langfr. finanzielle Verbindlichkeiten		14.207	-	64.673
Kurzfristige Verbindlichkeiten		1.727	2.378	4.084
Nettovermögen		17.633	2.908	11.702
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2014		1.853	0	6.559
Währungsrechnung 1.1.2014		-	-	-
Zu-/Abgänge		-	-	12
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis		6.434	1.367	-721
Erhaltene Dividenden		-	-	-
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2014		8.287	1.367	5.851
Buchwert Anteil an at-equity bilanzierten Unternehmen 31.12.2014		8.287	1.367	5.851

Angaben zu den unwesentlichen Gemeinschaftsunternehmen:

IN T€	2014	2013
Buchwert Anteil an unwesentlichen Gemeinschaftsunternehmen 31.12.	10.806	7.697
Anteil der Gruppe am		
Jahresüberschuss	976	5.917
sonstigen Ergebnis	–	–
Gesamtergebnis	976	5.917

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten an Gemeinschaftsunternehmen und at-equity bilanzierten Unternehmen im Geschäftsjahr 2014 belaufen sich auf T€ 1.452 (2013: 83) und kumuliert zum 31. Dezember 2014 auf T€ 2.331 (2013: 879).

Zum 31. Dezember 2014 bestehen keine maßgeblichen Zugriffsbeschränkungen auf Vermögenswerte. Zu den Verpflichtungen aus Eventualverbindlichkeiten für at-equity bilanzierte Unternehmen siehe Ausführungen unter Punkt 39.

Poleczki Business Park spzoo	Vienna Office spzoo	Amsterdam Office spzoo	Dock V 1 sro	M Logistic distribution srl	Sienna Hotel SKA	Poleczki Development spzoo
50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %	50,00 %
Other	Büro	Büro	Büro	Other	Hotel	Büro
Polen	Polen	Polen	Tschechien	Rumänien	Polen	Polen
Bestand	Bestand	Bestand	Bestand	Bestand	Bestand	Bestand
621	769	945	856	2.489	20.615	372
2.539	440	596	2.818	2.829	2.925	4.627
–221	–225	–225	–356	–526	–872	–92
–304	–302	–301	–758	–427	–	–1
–15	–312	–288	0	–341	–	–1.026
2.539	440	596	2.818	2.829	2.925	4.627
4.232	11.253	14.357	22.000	18.300	10.142	22.000
73	87	111	2.455	1.629	4.563	3.375
16	43	74	2.281	173	3.646	2.247
1.007	–	–	21.201	14.927	1.240	19.447
1.007	–	–	20.037	14.927	1.240	18.421
35	1	–	436	1.295	1.078	1.304
3.263	11.339	14.467	2.818	3.707	12.388	4.623
372	5.601	7.128	0	438	5.645	0
–10	–151	–192	–	–	–152	–
–	–	–	–	–	–	1
1.269	220	298	1.409	1.415	1.462	2.313
–	–	–	–	–	–761	–
1.631	5.670	7.234	1.409	1.853	6.194	2.314
1.631	5.670	7.234	1.409	1.853	6.194	2.314

2013 IN T€	GESELLSCHAFT	BLV Pasing GmbH	UBX 1 Objekt Berlin GmbH
		Anteil in %	50,00%
	Assetklasse	Residential	Hotel
	Land	Deutschland	Deutschland
	Entwicklungsstatus	Entwicklung	Bestand
Umsatz		692	23.293
Jahresüberschuss		-2.153	755
davon Abschreibungen		—	-3.355
davon Zinsaufwand		-162	-3.707
davon Steueraufwand		-104	-180
Gesamtergebnis		-2.153	755
Langfristige Vermögenswerte		14.714	80.114
Kurzfristige Vermögenswerte		5.892	6.931
davon liquide Mittel		11	693
Langfristige Verbindlichkeiten		11.112	65.195
davon langfr. finanzielle Verbindlichkeiten		9.713	65.195
Kurzfristige Verbindlichkeiten		5.550	8.731
Nettovermögen		3.944	13.119
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.		2.865	6.181
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis		-1.012	378
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.		1.853	6.559
Nicht übernommene Verluste		—	—
Buchwert Anteil an at-equity bilanzierten Unternehmen 31.12		1.853	6.559

XXI. PROJEKTFINANZIERUNG

IN T€	2014	2013
Projektfinanzierungen für sonstige Beteiligungsunternehmen	16.666	19.084
Projektfinanzierungen für at-equity bilanzierte Unternehmen	52.981	47.093
Sonstige Projektfinanzierungen	2.847	2.868
Gesamt	72.494	69.045

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Wertminderungen in Höhe von T€ 2.721 (2013: 1.890) und Wertaufholungen in Höhe von T€ 2.137 (2013: 6.244) vorgenommen.

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

Poleczki Business Park spzoo	Vienna Office spzoo	Amsterdam Office spzoo	Dock V 1 sro	M Logistic distribution srl	Sienna Hotel SKA
50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%	50,00%
Other	Büro	Büro	Büro	Other	Hotel
Polen	Polen	Polen	Tschechien	Rumänien	Polen
Bestand	Bestand	Bestand	Bestand	Bestand	Bestand
2.057	788	968	141	2.276	21.172
-4.396	11.187	14.174	-727	-2.913	-2.360
-887	-230	-230	-64	-593	-849
-1.122	-310	-309	-351	-488	-
-67	-2.932	-3.933	-	297	-
-4.396	11.187	14.174	-727	-2.913	-2.360
50.100	46.032	51.693	15.954	17.495	10.630
4.185	5.256	4.341	2.113	1.427	5.428
2.258	663	608	1.197	5	3.845
48.938	39.082	40.481	16.145	15.522	1.273
48.333	37.062	37.398	16.145	15.284	1.273
4.604	1.002	1.294	2.626	2.526	3.495
743	11.205	14.259	-703	875	11.290
2.570	8	42	11	1.893	6.824
-2.198	5.593	7.087	-363	-1.457	-1.180
372	5.601	7.129	-352	436	5.644
-	-	-	-362	-	-
372	5.601	7.128	0	437	5.645

XXII. ÜBRIGE FINANZANLAGEN

IN T€	2014	2013
Beteiligungen an nicht konsolidierten Tochterunternehmen	153	139
Übrige Beteiligungen	5.770	5.770
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	273	273
HtM-Wertpapiere	2.907	2.907
Gesamt	9.103	9.089

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

XXIII. VORRÄTE

Die Vorräte setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

IN T€	2014	2013
Zum Verkauf bestimmte Immobilien		
in Entwicklung	62.988	29.138
im Bestand	88.895	113.866
Sonstiger Vorrat	286	6.294
Abzüglich Anzahlungen	-22.712	-31.938
Gesamt	129.457	117.360

Vorräte mit einem Buchwert von T€ 60.661 (2013: 55.346) sind zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Der Buchwert der zum beizulegenden Zeitwert angesetzten Vorräte beträgt T€ 27.000 (2013: 27.513). Im Berichtsjahr wurden Wertberichtigungen in Höhe von T€ 3.337 (2013: 4.995) durchgeführt.

XXIV. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

FERTIGUNGSaufTRÄGE

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

IN T€	2014	2013
Gem. POC-Methode abgegrenzter Auftragswert (= Auftrags Erlöse der Periode)	25.680	–
abzüglich zurechenbare erhaltene Anzahlungen	-19.906	–
Gesamt	5.774	–

Dem per 31. Dezember 2014 gemäß Leistungsfortschritt aktivierten anteiligen Auftragswert stehen bewertete Auftragskosten in Höhe von T€ 21.832 (2013: 0) gegenüber, sodass sich der in Bezug auf diese Aufträge angesetzte Teilgewinn in den Umsatzerlösen auf T€ 3.848 (2013: 0) beläuft.

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

IN T€	2014	2013
Forderungen gegenüber Dritten	7.905	9.232
Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen	1.659	2.266
Forderungen gegenüber at-equity bilanzierte Unternehmen	7.266	7.730
Gesamt	16.830	19.228

Die Forderungen gegenüber Dritten sind mit T€ 5.464 (2013: 4.029) nicht überfällig und mit T€ 2.441 (2013: 5.203) unter einem Jahr überfällig. Sämtliche andere Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen sowie gegenüber at-equity bilanzierte Unternehmen sind nicht fällig.

Altersstruktur der Forderungen gegenüber Dritten:

IN T€	Buchwert zum 31.12.2014	Davon zum Abschlussstichtag nicht überfällig	Davon zum Abschlussstichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig				
			Weniger als 30 Tage	Zwischen 30 und 60 Tagen	Zwischen 60 und 180 Tagen	Zwischen 180 und 360 Tagen	Mehr als 360 Tage
Forderungen gegenüber Dritten	7.905	5.464	445	125	574	1.297	–

IN T€	Buchwert zum 31.12.2013	Davon zum Abschlussstichtag nicht überfällig	Davon zum Abschlussstichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig				
			Weniger als 30 Tage	Zwischen 30 und 60 Tagen	Zwischen 60 und 180 Tagen	Zwischen 180 und 360 Tagen	Mehr als 360 Tage
Forderungen gegenüber Dritten	9.232	4.029	720	563	2.339	1.581	–

XXV. FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

IN T€	2014	Restlaufzeit > 1 Jahr	2013	Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen				
PIAG AG	108.000	–	–	–
PORR Gruppe	17.000	–	–	–
Übrige	4.198	129	3.228	4
Gesamt	129.198	129	3.228	4

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

XXVI. SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE

IN T€	2014	Restlaufzeit > 1 Jahr	2013	Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen aus Steuern	1.799	–	3.417	–
Übrige	27	–	–	–
Gesamt	1.826	–	3.417	–

XXVII. LIQUIDE MITTEL

Die Liquiden Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten von T€ 39.582 (2013: 58.803) sowie Kassenbestände in Höhe von T€ 727 (2013: 1.090).

XXVIII. ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

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

XXIX. LATENTE STEUERN

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

IN T€	2014		2013	
	Aktiv	Passiv	Aktiv	Passiv
Finanzimmobilien, sonstige Bewertungsunterschiede	9.195	7.786	7.279	8.055
Sachanlagen	359	1.802	–	1.913
POC-Methode	–	1.154	–	–
Rückstellungen	266	–	10	–
Steuerliche Verlustvorträge	1.299	–	1.794	–
Sonstiges	173	745	–	–
Saldierungen	–3.261	–3.261	–2.700	–2.700
Latente Steuern	8.031	8.226	6.383	7.268
Saldierte latente Steuern		195		885

Latente Steueransprüche aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können. Der Stand der zum 31. Dezember 2014 nicht angesetzten aktiven latenten Steuern aus Verlustvorträgen beträgt T€ 2.302 (2013: 2.298), diese sind unbefristet vortragsfähig. Die angesetzten aktiven latenten Steuern für Verlustvorträge betreffen im Wesentlichen polnische Konzerngesellschaften und verfallen nach fünf Jahren.

XXX. EIGENKAPITAL

GRUNDKAPITAL	Stück	€
Inhaberstammaktien	6.000.000	18.000.000

Das Grundkapital von € 18.000.000 (2013: 18.000.000) ist in 6.000.000 Stück (2013: 6.000.000) nennbetragslose Stückaktien zerlegt. Der auf die einzelne auf den Inhaber lautende Stückaktie entfallende Betrag des Grundkapitals beträgt 3 € (2013: 3).

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

Der Vorstand ist ermächtigt, innerhalb von 5 Jahren nach Eintragung der entsprechenden Satzungsänderung im Firmenbuch das Grundkapital der Gesellschaft im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat um bis zu € 9.000.000 durch Ausgabe von bis zu 3.000.000 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, auch in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Abs 6 AktG, zu erhöhen und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.

Im Zusammenhang mit der am 19. Februar im Firmenbuch eingetragenen Verschmelzung mit der PIAG Immobilien AG wurde das Grundkapital durch Ausgabe von 10.000 Stück neuen auf Inhaber lautende Stückaktien um € 30.000 erhöht.

XXXI. RÜCKLAGEN

Die Kapitalrücklagen resultieren überwiegend aus den in den Vorjahren durchgeführten Kapitalerhöhungen und -berichtigungen und aus verjährten Dividendenansprüchen. Von den Kapitalrücklagen sind Rücklagen in Höhe von T€ 44.642 gebunden. Sie dürfen nur zum Ausgleich eines ansonsten im Jahresabschluss der UBM AG auszuweisenden Bilanzverlustes aufgelöst werden, soweit freie Rücklagen zur Abdeckung nicht zur Verfügung stehen.

Die anderen Rücklagen umfassen die Rücklage aus der Umrechnung von Jahresabschlüssen von Tochterunternehmen in Fremdwährung (Fremdwährungsumrechnungsrücklage) sowie die Rücklage für Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen, die Gewinnrücklagen der UBM AG einschließlich der gesetzlichen Rücklage und der un versteuerten Rücklagen nach Abzug der Steuerabgrenzung, die seit Erwerb einbehaltenen Gewinne der Tochterunternehmen und die Effekte der Anpassung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen an die im Konzernabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Zur Ausschüttung an die Aktionäre der UBM AG steht deren Bilanzgewinn in Höhe von T€ 7.520 (2013: 3.764) zur Verfügung. Zusätzlich können die freien Gewinnrücklagen der UBM AG, die zum 31. Dezember 2014 mit T€ 47.977 (2013: 47.527) ausgewiesen werden, in folgenden Perioden aufgelöst und an die Aktionäre der UBM AG ausgeschüttet werden.

Im Berichtsjahr wurden an die Aktionäre der UBM AG Dividenden in Höhe von € 3.720.000 bezahlt, je Aktie somit € 0,62. Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende von € 1,25 je Stück Stammaktie auszuschütten, d. s. insgesamt € 7.512.500. Angemerkt wird, dass die UBM-Umtauschaktien im Sinne der unter Punkt 1 beschriebenen Verschmelzung (sowohl bestehende UBM-Aktien wie auch die zur Durchführung der Verschmelzung neu ausgegebenen 10.000 UBM-Aktien) volle Dividendenberechtigung für das Geschäftsjahr 2014 haben.

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

XXXII. RÜCKSTELLUNGEN

2014 IN T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Bauten	Mietgarantien	Andere	Summe
Stand zum 1.1.2014	1.628	1.858	95	2.305	4.000	2.652	12.538
Währungsanpassungen	–	–	–	–	–	–44	–44
Zuführung	126	140	10	–	–	129	405
Zuführung OCI	259	760	–	–	–	–	1.019
Verwendung	–	–110	–9	–1.561	–	–1.672	–3.352
Auflösung	–	–	–	–385	–2.316	–	–2.701
Umgliederung	–3	3	–	–	–	95	95
Stand zum 31.12.2014	2.010	2.651	96	359	1.684	1.160	7.960
davon langfristig	2.010	2.651	96	359	1.684	1.032	7.832
davon kurzfristig	–	–	–	–	–	128	128

2013 IN T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Bauten	Mietgarantien	Andere	Summe
Stand zum 1.1.2013	1.521	1.780	86	–	–	3.837	7.224
Währungsanpassungen	–	–	–	–	–	–9	–9
Zuführung	120	138	14	2.305	4.000	986	7.532
Zuführung OCI	–5	49	–	–	–	–	44
Verwendung	–8	–109	–5	–	–	–643	–734
Auflösung	–	–	–	–	–	–	–
Umgliederung	–	–	–	–	–	–1.519	–1.519
Stand zum 31.12.2013	1.628	1.858	95	2.305	4.000	2.652	12.538
davon langfristig	1.628	1.858	95	2.305	4.000	2.616	12.502
davon kurzfristig	–	–	–	–	–	36	36

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

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

ALTERSVERSORGUNGSPLÄNE

Leistungsorientierte Pläne

Rückstellungen für Abfertigungen wurden für Angestellte und Arbeiter, die gemäß Angestelltengesetz, Arbeiterabfertigungsgesetz bzw. Betriebsvereinbarung Abfertigungsansprüche haben, gebildet. Angestellte, deren Dienstverhältnisse österreichischem Recht unterliegen, haben, wenn das betreffende Dienstverhältnis vor dem 1. Jänner 2003 begonnen und eine bestimmte Zeit gedauert hat, Anspruch auf eine Abfertigung in jedem Fall der Auflösung des Dienstverhältnisses bei Erreichen des gesetzlichen Pensionsalters. Die Höhe der Abfertigung ist abhängig von der Höhe des Bezugs zum Zeitpunkt der Auflösung und von der Dauer des Dienstverhältnisses. Diese Ansprüche der Dienstnehmer sind daher wie Ansprüche aus leistungsorientierten Pensionsplänen zu behandeln, wobei Planvermögen zur Deckung dieser Ansprüche nicht vorliegt.

Die Abfertigungsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

IN T€	2014	2013
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	1.628	1.521
Überstellungen	-3	-
Dienstzeitaufwand	65	63
Zinsaufwand	61	57
Abfertigungszahlungen	-	-8
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	259	-5
(davon Gewinne/Verluste demografisch)	-28	-
(davon Gewinne/Verluste finanziell)	174	12
(davon Gewinne/Verluste erfahrungsbedingte Anpassungen)	113	-17
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.	2.010	1.628

IN T€	2014	2013
Dienstzeitaufwand (erworbene Ansprüche)	65	63
Nettozinsaufwand	61	57
Abfertigungsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)	126	120
Abfertigungsaufwand (im Gesamtperiodenergebnis erfasst)	259	-5

In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Für das folgende Geschäftsjahr ist ein Dienstzeitaufwand von T€ 77 und ein Zinsaufwand von T€ 45 geplant.

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

Rückstellung für Pensionen:

Überleitung von der Pensionsverpflichtung zur Rückstellung:

IN T€	2014	2013
Barwert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	3.888	2.994
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-1.237	-1.136
Nettowert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	2.651	1.858
Buchwert der Rückstellungen zum 31.12.	2.651	1.858

Die Pensionsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

IN T€	2014	2013
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	2.994	2.834
Überstellungen	3	–
Dienstzeitaufwand	94	83
Zinsaufwand	111	105
Pensionszahlungen	–110	–109
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	796	81
(davon Gewinne/Verluste demografisch)	–	–
(davon Gewinne/Verluste finanziell)	771	6
(davon Gewinne/Verluste erfahrungsbedingte Anpassungen)	25	75
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.	3.888	2.994

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

Die Forderung aus der Rückdeckungsversicherung in Höhe von T€ 1.237 (2013: 1.136) stellen Planvermögen gem. IAS 19 dar und wurden mit dem Barwert der Pensionsverpflichtungen saldiert.

Entwicklung des Planvermögens:

IN T€	2014	2013
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1.1.	1.136	1.054
Beitragszahlungen	97	81
Auszahlungen (Leistungszahlungen)	–32	–31
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	36	32
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31.12.	1.237	1.136

Pensionsaufwand (netto):

IN T€	2014	2013
Dienstzeitaufwand (erworbene Ansprüche)	94	83
Nettozinsaufwand	111	105
Pensionsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)	205	188
Pensionsaufwand/-ertrag (im Gesamtperiodenergebnis erfasst)	760	49

In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Für das folgende Geschäftsjahr ist ein Dienstzeitaufwand von T€ 101 und ein Zinsaufwand von T€ 87 geplant.

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

BEITRAGSORIENTIERTE PLÄNE

Mitarbeiter, deren Dienstverhältnis österreichischem Recht unterliegt und die nach dem 31. Dezember 2002 in das Dienstverhältnis eingetreten sind, erwerben keine Abfertigungsansprüche gegenüber dem jeweiligen Dienstgeber. Für diese Mitarbeiter sind Beiträge in Höhe von 1,53 % des Lohnes bzw. Gehalts an eine Mitarbeitervorsorgekasse zu zahlen. 2014 ist diesbezüglich ein Aufwand von insgesamt T€ 44 (2013: 45) angefallen. Für ein Vorstandsmitglied wird ein Betrag von T€ 27 (2013: 26) in eine Pensionskasse einbezahlt.

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

XXXIII. ANLEIHEN

IN T€	2014
Stand 1.1.2014	190.285
Emission	116.594
Rückkauf	-39.540
Erhöhung Effektivverzinsung	3.996
Stand 31.12.2014	271.335

Darüber hinaus wurden im Geschäftsjahr 2014 Anleihen in Höhe von T€ 71.132 getauscht.

XXXIV. FINANZVERBINDLICHKEITEN

2014 IN T€	Durchschnittliche Effektivverzinsung in %	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis < 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	0,93–4,16	146.657	5.719	116.978	23.960	146.657
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	1,95–7,50	865	857	8	–	865
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern variabel verzinst	1,68–4,80	10.130	634	6.381	3.115	10.113
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	4,00–10,00	26.801	–	26.801	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	2,66–3,92	22.210	2.116	3.585	16.509	22.187
Verbindlichkeiten aus Derivaten	–	1.022	1.022	–	–	–
Gesamt		207.685	10.348	153.753	43.584	179.822

2013 IN T€	Durchschnittliche Effektivverzinsung in %	Gesamt	Restlaufzeit	Restlaufzeit	Restlaufzeit	davon
			< 1 Jahr	>1 bis < 5 Jahre	> 5 Jahre	dinglich besichert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	1,10–7,50	110.209	20.093	52.144	37.972	109.905
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern variabel verzinst	3,25–10,00	57.340	36.471	15.628	5.241	46.306
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	1,85–2,84	23.991	894	3.855	19.242	23.991
Gesamt		191.540	57.458	71.627	62.455	180.202

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

IN T€	2014			2013		
	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert
Fällig bis 1 Jahr	2.753	638	2.115	1.603	708	895
Fällig 1 bis 5 Jahre	5.877	2.291	3.586	6.411	2.557	3.854
Fällig über 5 Jahre	19.663	3.154	16.509	23.119	3.877	19.242
Gesamt	28.293	6.083	22.210	31.133	7.142	23.991

Die Verpflichtungen des Konzerns aus Finanzierungsleasingverhältnissen sind durch einen Eigentumsvorbehalt des Leasinggebers auf die geleaste Vermögenswerte besichert. Einzelne Finanzimmobilien werden im Wege von Finanzierungsleasingverträgen gehalten. Zum 31. Dezember 2014 betrug der durchschnittliche Effektivzinssatz 3,29 % (2013: 2,35 %). Vereinbarungen über bedingte Mietzahlungen wurden nicht getroffen, sondern alle Leasingverhältnisse basieren auf fixen Raten.

XXXV. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

IN T€	2014	2013
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	32.087	29.065
Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitsgemeinschaften	110	384
Gesamt	32.197	29.449

Die Verbindlichkeiten sind zur Gänze im Folgejahr fällig.

XXXVI. SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

2014 IN T€	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis < 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	18	18	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	10.974	10.974	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Beteiligungsunternehmen	14.601	14.601	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen	6.661	6.661	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	2.795	2.795	–	–	–
Übrige	5.334	2.874	1.483	977	–
Gesamt	40.383	37.923	1.483	977	–

2013 IN T€	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis < 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	7	7	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	8.727	8.727	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Beteiligungsunternehmen	2.519	2.519	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen	5.064	5.064	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	2.719	2.719	–	–	–
Übrige	5.679	1.346	742	3.591	–
Gesamt	24.715	20.382	742	3.591	–

XXXVII. ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN

2014 IN T€	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis < 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten aus Steuern	1.002	1.002	–	–	–
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	232	232	–	–	–
Erhaltene Anzahlungen	1.024	1.024	–	–	–
Übrige	85	85	–	–	–
Gesamt	2.343	2.343	–	–	–

2013 IN T€	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 bis < 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten aus Steuern	1.485	1.485	–	–	–
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	251	251	–	–	–
Erhaltene Anzahlungen	875	875	–	–	–
Übrige	119	119	–	–	–
Gesamt	2.730	2.730	–	–	–

XXXVIII. STEUERSCHULDEN

Die Vorauszahlungen an Körperschaftsteuer in Höhe von T€ 250 (2013: 215) wurden konform der Vorjahre mit den Zahlungsverpflichtungen aus der Körperschaftsteuer saldiert.

XXXIX. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Haftungsverhältnisse betreffen Kreditbürgschaften und Garantieerklärungen in Höhe von T€ 135.965. Die Eventualverbindlichkeiten für at-equity bilanzierte Unternehmen belaufen sich auf T€ 98.252 (2013: 93.175). Eine Inanspruchnahme aus diesen Haftungen ist nicht wahrscheinlich.

GEGEBENE SICHERHEITEN

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

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

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

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

XL. ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

SEGMENTAUFTEILUNG

IN T€	Österreich		Westeuropa		Zentral- und Osteuropa		Überleitung		Konzern	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013	2014	2013
Gesamtleistung										
Projektverkäufe, Projektentwicklung und Bau	76.148	23.670	117.351	141.133	31.822	13.564			225.321	178.367
Hotel	2.732	2.603	53.295	46.087	29.191	28.192			85.218	76.882
Vermietung und Verwaltung von Immobilien	10.494	11.267	4.742	6.155	12.638	9.392			27.874	26.814
Facilitymanagement	–	–	–	–	4.325	4.685			4.325	4.685
Grundstücke in Entwicklung	–	–	–	–	–	1			–	1
Summe Gesamtleistung	89.374	37.540	175.388	193.375	77.976	55.834			342.738	286.749
Abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen, sowie aus Leistungsgemeinschaften	–42.692	–396	–30.790	–44.740	–28.116	–24.487			–101.598	–69.623
Bestandsveränderung	24.906	–16.839	–39.210	14.180	–3.270	–2.908			–17.574	–5.567
Umsatzerlöse	71.588	20.305	105.388	162.815	46.590	28.439			223.566	211.559
EBT										
Projektverkäufe, Projektentwicklung und -bau	4.975	3.059	18.923	20.298	9.927	–782			33.825	22.575
Hotel	–140	–180	182	776	–242	–1.200			–200	–604
Vermietung und Verwaltung von Immobilien	3.540	1.744	–344	–1.500	–1.555	–1.401			1.641	–1.157
Facilitymanagement	–	–	–	–	187	530			187	530
Grundstücke in Entwicklung	–	–	–130	–174	–1.534	–1.414			–1.664	–1.588
Verwaltung	–8.629	–1.243	–	–344	–	–325			–8.629	–1.912
Summe EBT	–254	3.380	18.631	19.056	6.783	–4.592			25.160	17.844
darin enthalten:										
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	1.933	1.049	7.914	–866	5.836	12.580			15.683	12.764
Abschreibungen	–62	–126	–1.029	–1.101	–1.293	–1.227			–2.384	–2.453
Zinserträge	4.859	3.992	371	62	268	141			5.498	4.195
Zinsaufwand	–16.381	–13.460	–668	–2.958	–1.038	–1.257			–18.087	–17.675
Segmentvermögen 31.12.	596.502	481.081	324.247	206.441	232.457	236.338	–396.832	–293.084	756.374	630.776
darin enthalten immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzimmobilien	58.090	86.592	89.737	94.186	117.719	127.063			265.546	307.841
darin enthalten at-equity bilanzierte Unternehmen	3.657	3.393	16.766	9.621	32.193	22.278			52.616	35.292
Segmentsschulden 31.12.	395.685	296.668	297.651	160.855	234.285	218.650	–351.693	–209.115	575.928	467.058
Investitionen in langfristige Vermögenswerte sowie in Finanzimmobilien	25.597	19.784	11.705	8.681	17.096	18.597			54.398	47.062
Mitarbeiter	58	54	186	129	311	326			555	509

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

IN T€	2014	2013
	Umsatzerlöse nach Sitz des Kunden	Umsatzerlöse nach Sitz der Kunden
Inland	71.588	20.305
Deutschland	93.893	152.026
Polen	32.167	23.958
Sonstiges Ausland	25.918	15.270
Ausland gesamt	151.978	191.254
Segmente gesamt	223.566	211.559

XLII. ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

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

Die Einzahlungen aus Anleihen enthalten auch den Erlös aus im Vorjahr rückgekauften UBM-Anleihen in Höhe von T€ 9.480.

XLII. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FINANZINSTRUMENTEN

KAPITALRISIKOMANAGEMENT

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Die Kapitalstruktur des Konzerns besteht aus Schulden, Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten sowie dem den Eigenkapitalgebern des Mutterunternehmens zustehenden Eigenkapital.

Nettoverschuldungsgrad

Das Risikomanagement des Konzerns überprüft laufend die Kapitalstruktur.

Der Nettoverschuldungsgrad zum Jahresende stellt sich wie folgt dar:

IN T€	31.12.2014	31.12.2013
Schulden (i)	479.020	381.824
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-40.309	-59.893
Nettoschulden	438.711	321.931
Eigenkapital (ii)	180.446	163.719
Nettoschulden zu Eigenkapitalquote	243,1 %	196,6 %

(i) Schulden sind definiert als lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten, wie in Tz. 33 und 34 aufgeführt.

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

Die Gesamtstrategie des Konzerns ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2014 unverändert.

Ziele und Methoden des Risikomanagements in Bezug auf finanzielle Risiken

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

Zinsänderungsrisiko

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

Eine Analyse der floatierenden Zinsposition, die sich per 31. Dezember 2014 in Höhe von rund T€ 178.974 darstellt, zeigt folgende Sensitivitäten, die unter den Szenarien eines Zinsanstiegs von 0,10 PP und 0,50 PP ermittelt wurden. Das Ausmaß der Zinsanstiege leitet sich aus der durchschnittlich in 2014 für den 3-Monats- und 6-Monats-EURIBOR gemessenen täglichen Zinsänderungen ab. Bei einer Wahrscheinlichkeit von 67 % betrug die Zinsbandbreite 1 BP, bei 99 % Wahrscheinlichkeit 5 BP. In Folge haben wir die Auswirkung auf die Zinspositionen simuliert:

IN T€	Höherer Zinsaufwand für das Jahr 2015	Höherer Zinsaufwand (p. a.) bei linearer Positionsfortschreibung ab 2016
bei Zinsanstieg von 1 BP	15	22
bei Zinsanstieg von 5 BP	76	108

Die Forderungen aus Projektfinanzierungen werden entsprechend dem Refinanzierungszinssatzes der UBM-Gruppe mit einem angemessenen Aufschlag verzinst. Bei einer Änderung von 5 BP erhöht sich der Zinsertrag für 2015 um T€ 40 (2014: 40).

Kreditrisiko

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

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

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

Fremdwährungsrisiko

Das Zins- und Währungsrisiko wird vom Risikomanagement laufend überprüft. Marktanalysen und Prognosen von namhaften Finanzdienstleistern werden analysiert und das Management in regelmäßigen Berichten informiert. Das Fremdwährungsrisiko wird im UBM-Konzern transaktionsorientiert behandelt und resultiert aus Finanzierungen im Zusammenhang mit dem Immobiliendevelopment.

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

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

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

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

Sicherung von Währungsrisiken

Der UBM-Konzern hat zum 31. Dezember 2014 Devisentermingeschäfte in Höhe von T€ 29.844 (2013: 0) zur Gänze aus Terminverkäufen €/PLN abgeschlossen. Rund T€ 24.366 (2013: 0) dienen der Absicherung von in € finanzierten Krediten und der Rest in Höhe von rund T€ 5.478 (2013: 0) für Absicherungen innerkonzernaler Finanzierungen.

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

Derivative Finanzinstrumente

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

IN T€	2014	2013
Aktiva	-	-
Derivate	-	-
ohne Hedgebeziehung	-	41
mit Hedgebeziehung	-	-
Passiva	-	-
Derivate	-	-
ohne Hedgebeziehung	1.022	-
mit Hedgebeziehung	-	-

Liquiditätsrisiko		Undiskontierte Zahlungsströme		
		2015	2016–2019	ab 2020
IN T€	Durchschnitts- verzinsung			
Anleihen				
fix verzinst	5,63 %	64.837	264.091	–
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
variabel verzinst	2,55 %	8.657	121.495	24.527
fix verzinst	2,55 %	873	9	–
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern				
variabel verzinst	5,84 %	794	6.797	3.200
fix verzinst	47,00 %	–	35.409	–
Leasingverbindlichkeiten				
variabel verzinst	3,29 %	2.753	5.877	19.663
Verbindlichkeiten aus Derivaten	unverzinslich	1.022	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	unverzinslich	32.087	–	–
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	unverzinslich	37.923	1.483	977

Liquiditätsrisiko		Undiskontierte Zahlungsströme		
		2014	2015–2018	ab 2019
IN T€	Durchschnitts- verzinsung			
Anleihen				
fix verzinst	6,00 %	12.000	212.888	–
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
variabel verzinst	3,17 %	12.736	78.186	35.992
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern				
variabel verzinst	6,61 %	42.450	11.606	5.573
Leasingverbindlichkeiten				
variabel verzinst	2,35 %	1.603	6.411	23.119
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	unverzinslich	29.065	–	–
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	unverzinslich	20.382	742	3.591

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

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

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

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

Sonstiges Preisrisiko

Das Preisänderungsrisiko umfasst im Wesentlichen Schwankungen des Marktzinssatzes und der Marktpreise sowie Änderungen der Wechselkurse. Wir minimieren unser Preisrisiko bei den Mieteinnahmen durch die generelle Indexbindung unserer Mietverträge. Auch alle anderen Leistungsverträge unterliegen einer permanenten Indexierung. Das sonstige Preisrisiko ist für den UBM-Konzern von untergeordneter Bedeutung.

BUCHWERTE, WERTANSÄTZE UND BEIZULEGENDE ZEITWERTE

		Bewertung nach IAS 39					in T€	
	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buch- werte am 31.12.2014	(Fortgeföh- te) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair-Value- Hierarchie (IFRS 7.27 A)	Fair Value am 31.12.2014	
AKTIVA								
Projektfinanzierung								
variabel verzinst	LaR	72.494	72.494	–	–	–	–	
Übrige Finanzanlagen	HtM	2.907	2.907	–	–	Stufe 1	3.575	
Übrige Finanzanlagen	AfS (at cost)	5.923	5.923	–	–	–	–	
Übrige Finanzanlagen	AfS	273	–	273	–	Stufe 1	273	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	16.830	16.830	–	–	–	–	
Finanzielle Vermögenswerte	LaR	129.198	129.198	–	–	–	–	
Liquide Mittel	–	40.309	40.309	–	–	–	–	
PASSIVA								
Anleihen								
fix verzinst	FLAC	271.335	271.335	–	–	Stufe 1	281.335	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	FLAC	146.657	146.657	–	–	–	–	
fix verzinst	FLAC	865	865	–	–	Stufe 3	843	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
variabel verzinst	FLAC	10.130	10.130	–	–	–	–	
fix verzinst	FLAC	26.801	26.801	–	–	Stufe 3	30.914	
Leasingverbindlichkeiten	–	22.210	22.210	–	–	–	–	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistung	FLAC	32.197	32.197	–	–	–	–	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	40.383	40.383	–	–	–	–	
Derivate (ohne Hedgebeziehung)	FLHfT	1.022	–	–	1.022	–	–	
NACH KATEGORIEN:								
Loans and Receivables	LaR	218.522	218.522	–	–	–	–	
Held to Maturity	HtM	2.907	2.907	–	–	–	–	
Available-for-Sale Financial Assets	AfS (at cost)	5.923	5.923	–	–	–	–	
Available-for-Sale Financial Assets	AfS	273	–	273	–	–	–	
Liquide Mittel	–	40.309	40.309	–	–	–	–	
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	FLAC	528.368	528.368	–	–	–	–	
Financial Liabilities Held for Trading	FLHfT	1.022	–	–	1.022	–	–	

Bewertung nach IAS 39							in T€
	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buch- werte am 31.12.2013	(Fortgeführ- te) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair-Value- Hierarchie (IFRS 7.27 A)	Fair Value am 31.12.2013
AKTIVA							
Projektfinanzierung							
variabel verzinst	LaR	69.045	69.045	–	–	–	–
Übrige Finanzanlagen	HtM	2.907	2.907	–	–	Stufe 1	3.107
	AfS						
Übrige Finanzanlagen	(at cost)	5.909	5.909	–	–	–	–
Übrige Finanzanlagen	AfS	273	–	273	–	Stufe 1	273
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	19.228	19.228	–	–	–	–
Finanzielle Vermögenswerte	LaR	3.188	3.188	–	–	–	–
Derivate (ohne Hedgebeziehung)	FAHfT	41	–	–	41	–	–
Liquide Mittel	–	59.893	59.893	–	–	–	–
PASSIVA							
Anleihen							
fix verzinst	FLAC	190.285	190.285	–	–	Stufe 1	197.251
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten							
variabel verzinst	FLAC	110.209	110.209	–	–	–	–
Sonstige Finanzverbindlichkeiten							
variabel verzinst	FLAC	57.340	57.340	–	–	–	–
Leasingverbindlichkeiten		23.991	23.991	–	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistung	FLAC	29.449	29.449	–	–	–	–
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	24.715	24.715	–	–	–	–
NACH KATEGORIEN:							
Loans and Receivables	LaR	91.461	91.461	–	–	–	–
Held to Maturity	HtM	2.907	2.907	–	–	–	–
	AfS						
Available-for-Sale Financial Assets	(at cost)	5.909	5.909	–	–	–	–
Available-for-Sale Financial Assets	AfS	273	–	273	–	–	–
Financial Assets Held for Trading	FAHfT	41	–	–	41	–	–
Liquide Mittel		59.893	59.893	–	–	–	–
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	FLAC	411.998	411.998	–	–	–	–

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

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

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

NETTOERGEBNISSE NACH BEWERTUNGSKATEGORIEN

IN T€	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Aus der Folgebewertung	Nettoergebnis 2014
Loans and Receivables LaR	4.860	–	–584	4.276
Held to Maturity HtM	174	–	–	174
Available-for-Sale Financial Assets Afs (at costs)	–	486	–	486
Available-for-Sale Financial Assets Afs	13	–	–	13
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost FLAC	–17.207	–	–1.707	–18.914
Financial Liabilities Held for Trading FLHFT	–	–	1.039	–1.039

IN T€	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Aus der Folgebewertung	Nettoergebnis 2013
Loans and Receivables LaR	3.203	–	4.354	7.557
Held to Maturity HtM	155	–	–	155
Available-for-Sale Financial Assets Afs (at costs)	–	322	–	322
Available-for-Sale Financial Assets Afs	9	–	–	9
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost FLAC	–16.671	–	–1.134	–17.805

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

IN T€	2014	2013
Kumulierte Wertminderungen Projektfinanzierungen LaR		
Wertberichtigung Stand 1.1.	10.904	13.739
Abschreibungen	2.721	1.890
Zuschreibungen	–2.137	–6.244
Übertragung (Rückstellung)	–	1.519
Verbrauch	–2.439	–
Stand 31.12.	9.049	10.904

XLIII. DURCHSCHNITTliche ANZAHL DER MITARBEITER

	2014	2013
Angestellte und gewerbliche Mitarbeiter		
Inland	58	54
Ausland	497	455
Mitarbeiter gesamt	555	509
davon Angestellte	502	486
davon gewerbliche Mitarbeiter	53	23

XLIV. GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

IN T€	2014	2013
at-equity bilanzierte Unternehmen		
Verkauf von Waren und Leistungen	5.069	8.710
Erwerb von Waren und Leistungen	814	643
Forderungen	7.266	7.730
Verbindlichkeiten	10.974	8.727

LIEFERUNGEN AN BZW. VON NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Neben den at-equity bilanzierten Unternehmen kommen als nahestehende Personen und Unternehmen im Sinne von IAS 24 die PORR AG und deren Tochterunternehmen und die PIAG Immobilien AG und deren Tochterunternehmen in Betracht, da sie wesentliche Anteile an der UBM AG hält.

Die Transaktionen im Geschäftsjahr zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen der UBM-Gruppe mit Unternehmen der PIAG-Gruppe betreffen im Wesentlichen Cashpool-Finanzierungen.

IN T€	2014	2013
PORR-Gruppe		
Verkauf von Waren und Leistungen	1.028	1.086
Erwerb von Waren und Leistungen	19.512	62.018
Forderungen	18.090	9
Verbindlichkeiten	22.844	1.804

IN T€	2014	2013
PIAG-Gruppe		
Verkauf von Waren und Leistungen	5	–
Erwerb von Waren und Leistungen	29	–
Forderungen	108.011	–
Verbindlichkeiten	35	–

XLV. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG UND SONSTIGE ANGABEN

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

Der Vorstand der UBM AG hat den Konzernabschluss am 30. März 2015 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Die Prüfungsleistungen des Konzernabschlussprüfers wurden von der UBM mit einem Betrag von T€ 57 (2013: 55) vergütet. Weiters hat der Konzernabschlussprüfer für sonstige Leistungen Honorare in Höhe von T€ 144 (2013: 6) erhalten.

XLVI. ORGANE DER GESELLSCHAFT

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

IN T€	2014	2013
Bezüge des Vorstands		
Kurzfristig fällige Leistungen (Jahresbezug)	1.324	1.257
Nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen (Pension)	27	27
Andere langfristig fällige Leistungen (Abfertigung)	156	33
Gesamt	1.507	1.317
Vergütungen des Aufsichtsrats	83	78

Mitglieder des Vorstands:

Mag. Karl BIER, Vorsitzender

Heribert SMOLÉ

Dipl.-Ing. Martin LÖCKER

Mag. Michael WURZINGER (ab 15.1.2015)

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

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Ing. Karl-Heinz STRAUSS, Vorsitzender (Stellvertretender Vorsitzender bis 18.9.2014, Vorsitzender ab 18.9.2014)

Dipl.-Ing. Iris ORTNER, Stellvertretende Vorsitzende (ab 18.9.2014, Mitglied bis 18.9.2014)

MMag. Christian B. MAIER

Dipl.-Ing. Klaus ORTNER (ab 15.1.2015)

Dr. Ludwig STEINBAUER (ab 15.1.2015)

Mag. Paul UNTERLUGGAUER (ab 15.1.2015)

Hon.-Prof. Dr. Bernhard VANAS (ab 15.1.2015)

Dr. Susanne WEISS (ab 15.1.2015)

Dipl.-Ing. Horst PÖCHHACKER, Vorsitzender (bis 13.8.2014)

Bernhard H. HANSEN (bis 30.4.2014)

Dr. Peter WEBER (bis 30.4.2014)

Dr. Bruno ETTENAUER (bis 10.10.2014)

Mag. Florian NOWOTNY (ab 30.4.2014 bis 10.10.2014)

Mag. Wolfhard FROMWALD (ab 30.4.2014 bis 15.1.2015)

Dr. Johannes PEPELNIK (bis 15.1.2015)

Wien, am 2. April 2015

Der Vorstand



Mag. Karl Bier e. h.

(Vorsitzender)



Heribert Smolé e. h.



Dipl.-Ing. Martin Löcker e.h.



Mag. Michael Wurzinger e.h.

Beteiligungs- spiegel

FIRMA

Länder-
kennzeichen

Sitz

Anteilshöhe
PORR AG

Anteilshöhe
PORR-
Konzern

Art der Kon-
solidierung

Währung

Nennkapital
Nominale

VERBUNDENE UNTERNEHMEN

VERBUNDENE KAPITALGESELLSCHAFTEN

FIRMA	Länder- kennzeichen	Sitz	Anteilshöhe PORR AG	Anteilshöhe PORR- Konzern	Art der Kon- solidierung	Währung	Nennkapital Nominale
„Athos“ Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	90,00%	90,00%	V	EUR	36.336,42
„UBM 1“ Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	100,00%	100,00%	V	EUR	36.336,42
Ariadne Bauplanungs- und Baugesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	100,00%	100,00%	V	EUR	36.336,42
Logistikpark Ailecgasse GmbH	AUT	Wien	99,80%	100,00%	V	EUR	36.336,41
MBU Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	90,00%	90,00%	V	EUR	36.336,42
Rainbergstraße – Immobilienprojektentwicklungs GmbH	AUT	Wien	99,00%	99,00%	V	EUR	35.000,00
Rudolf u. Walter Schweder Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	90,00%	90,00%	V	EUR	36.336,42
sternbrauerei-riedenburg revitalisierung gmbh	AUT	Wien	99,00%	99,00%	V	EUR	35.000,00
UBM Seevillen Errichtungs-GmbH	AUT	Wien	100,00%	100,00%	N	EUR	0,00
Wohnanlage EZ 208 KG Andritz GmbH	AUT	Graz	100,00%	100,00%	V	EUR	35.000,00
UBM BULGARIA EOOD	BGR	Sofia	100,00%	100,00%	V	BGN	2.732.100,00
ANDOVIEN INVESTMENTS LIMITED	CYP	Limassol	100,00%	100,00%	V	EUR	3.000,00
DICTYSATE INVESTMENTS LIMITED	CYP	Limassol	100,00%	100,00%	V	EUR	181.260,00
AC Offices Klicperova s.r.o.	CZE	Prag	0,36%	100,00%	V	CZK	11.000.000,00
FMB – Facility Management Bohemia, s.r.o.	CZE	Prag	100,00%	100,00%	V	CZK	100.000,00
Immo Future 6 – Crossing Point Smichov s.r.o.	CZE	Prag	20,00%	100,00%	V	CZK	24.000.000,00
Na Záhonech a.s.	CZE	Prag	0,00%	100,00%	V	CZK	2.000.000,00
TOSAN park a.s.	CZE	Prag	100,00%	100,00%	V	CZK	2.000.000,00
UBM – Bohemia 2 s.r.o.	CZE	Prag	100,00%	100,00%	V	CZK	200.000,00
UBM Klánovice s.r.o.	CZE	Prag	100,00%	100,00%	V	CZK	200.000,00
UBM Plzen – Hamburk s.r.o.	CZE	Prag	100,00%	100,00%	V	CZK	200.000,00
UBM-Bohemia Projectdevelopment-Planning-Construction, s.r.o.	CZE	Prag	100,00%	100,00%	V	CZK	8.142.000,00
Blitz 01-815 GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	V	EUR	25.000,00
Bürohaus Leuchtenbergring Verwaltungs GmbH	DEU	München	0,00%	95,04%	N	EUR	0,00
City Objekte München GmbH	DEU	München	0,00%	84,60%	V	EUR	25.000,00
Friendsfactory Projekte GmbH	DEU	München	0,00%	51,70%	V	EUR	25.000,00
HPG Hirschgarten GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	V	EUR	25.000,00
HPG Klosterstraße GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	V	EUR	25.000,00
Kühnehöfe Hamburg Komplementär GmbH	DEU	München	0,00%	75,20%	N	EUR	0,00
Leuchtenbergring Hotelbetriebsgesellschaft mbH	DEU	München	0,00%	94,00%	V	EUR	25.000,00
Mainzer Landstraße Hotelbetriebs GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	V	EUR	25.000,00
MG Projekt-Sendling GmbH	DEU	München	0,00%	94,00%	V	EUR	25.000,00
MG Sendling Hotelbetriebsgesellschaft mbH	DEU	München	0,00%	94,00%	V	EUR	25.000,00
MG-Brehmstrasse BT C GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	V	EUR	25.000,00
MG-Brehmstrasse BT C Komplementär GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	N	EUR	0,00
MG-Dornach Bestandsgebäude GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	V	EUR	25.000,00
Münchner Grund Immobilien Bauträger Aktiengesellschaft	DEU	München	94,00%	94,00%	V	EUR	3.000.000,00

FIRMA

	Länder- kennzeichen	Sitz	Anteilshöhe PORR AG	Anteilshöhe PORR- Konzern	Art der Kon- solidierung	Währung	Nennkapital Nominale
Münchner Grund Riem GmbH	DEU	München	0,00%	94,00%	N	EUR	0,00
Schloßhotel Tutzing GmbH	DEU	Starnberg	0,00%	88,36%	V	EUR	25.000,00
Stadtgrund Bauträger GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	V	EUR	76.694,96
UBM Leuchtenbergring GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	V	EUR	25.000,00
UBM d.o.o. za poslovanje nekretninama	HRV	Zagreb	100,00%	100,00%	V	HRK	9.166.100,00
UBM Projektmanagement Korlátolt Felegösségű Társaság	HUN	Budapest	100,00%	100,00%	V	HUF	20.000.000,00
UBM Holding NL B.V.	NLD	Amsterdam	100,00%	100,00%	V	EUR	60.000,00
UBM Hotel Zuidas B.V.	NLD	Amsterdam	0,00%	100,00%	V	EUR	18.000,00
UBM Spinoza B.V.	NLD	Amsterdam	0,00%	100,00%	V	EUR	18.000,00
„FMP Planning and Facility Management Poland“ Sp. z o.o.	POL	Warschau	100,00%	100,00%	V	PLN	150.000,00
„Hotel Akademia“ Sp. z o.o.	POL	Warschau	0,00%	100,00%	V	PLN	5.100,00
„UBM Polska“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	100,00%	100,00%	V	PLN	50.000,00
„UBM Residence Park Zakopianka“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Krakau	100,00%	100,00%	V	PLN	50.000,00
„UBM-HPG“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Krakau	0,00%	100,00%	V	PLN	50.000,00
FMZ Gdynia Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	70,30%	100,00%	V	PLN	101.000,00
FMZ Lublin Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	70,00%	V	PLN	50.000,00
FMZ Sosnowiec Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	55,00%	V	PLN	50.000,00
Oaza Kampinos Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	100,00%	V	PLN	50.000,00
UBM GREEN DEVELOPMENT SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPO- WIEDZIALNOSCIA	POL	Warschau	100,00%	100,00%	V	PLN	156.000,00
UBM Mogilska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	100,00%	V	PLN	5.000,00
UBM Riwiera Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	100,00%	V	PLN	5.000,00
UBM Rumba Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	100,00%	V	PLN	5.000,00
UBM Times Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	100,00%	V	PLN	5.000,00
UBM Zielone Tarasy Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Krakau	100,00%	100,00%	V	PLN	50.000,00
UBM DEVELOPMENT S.R.L.	ROM	Bukarest	100,00%	100,00%	V	RON	175.000,00
Gesellschaft mit beschränkter Haftung „UBM development doo“	RUS	St. Petersburg	100,00%	100,00%	V	RUB	3.700.000,00
UBM Koliba s.r.o.	SVK	Preßburg	100,00%	100,00%	V	EUR	6.390.000,00
UBM Kosice s.r.o.	SVK	Preßburg	100,00%	100,00%	V	EUR	5.000,00
UBM Slovakia s.r.o.	SVK	Preßburg	100,00%	100,00%	V	EUR	6.639,00
Tovarystvo z obmezhenou vidpovidalnistu „UBM Ukraine“	UKR	Kiew	100,00%	100,00%	N	UAH	0,00

VERBUNDENE PERSONENGESELLSCHAFTEN

UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft & Co. Muthgasse Liegenschaftsverwertung OG	AUT	Wien	100,00%	100,00%	N	EUR	0,00
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG	DEU	München	0,00%	95,04%	V	EUR	100.000,00
Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG	DEU	München	0,00%	94,00%	V	EUR	50.000,00
Kühnehöfe Hamburg GmbH & Co. KG	DEU	München	0,00%	75,20%	V	EUR	500,00
MG Brehmstrasse BT C GmbH & Co. KG	DEU	München	0,00%	100,00%	V	EUR	51.129,97

FIRMA

Länder-
kennzeichen

Sitz

Anteilshöhe
PORR AGAnteilshöhe
PORR-
KonzernArt der Kon-
solidierung

Währung

Nennkapital
Nominale

ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

ASSOZIIERTE KAPITALGESELLSCHAFTEN

Hessenplatz Hotel- und Immobilienentwicklung GmbH	AUT	Wien	50,00%	50,00%	E	EUR	37.000,00
hospitals Projektentwicklungsges.m.b.H.	AUT	Graz	25,00%	25,00%	E	EUR	535.000,00
Ropa Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	50,00%	50,00%	E	EUR	36.336,42
W 3 Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft	AUT	Wien	26,67%	26,67%	E	EUR	800.000,00
Wohnanlage Geidorf – Kahngasse GmbH	AUT	Graz	50,00%	50,00%	E	EUR	10.000,00
DOCK V1, s.r.o.	CZE	Prag	0,00%	50,00%	E	CZK	200.000,00
UBX Plzen s.r.o.	CZE	Prag	50,00%	50,00%	E	CZK	200.000,00
ACC Berlin Konferenz Betriebs GmbH	DEU	Berlin	50,00%	50,00%	E	EUR	25.000,00
BLV Objekt Pasing GmbH	DEU	Grünwald, Landkreis München	0,00%	47,00%	E	EUR	25.000,00
Lilienthalstraße Wohnen GmbH Münchner Grund und Baywobau	DEU	Grünwald, Landkreis München	0,00%	47,00%	E	EUR	25.000,00
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	DEU	München	50,00%	50,00%	E	EUR	25.000,00
UBX 2 Objekt Berlin GmbH	DEU	München	50,00%	50,00%	E	EUR	25.000,00
GALLIENI DEVELOPPEMENT SARL	FRA	Boulogne Billancourt	50,00%	50,00%	E	EUR	50.000,00
HOTEL PARIS II S.A.R.L.	FRA	Marne la Vallée	50,00%	50,00%	E	EUR	650.000,00
UBX Development (France) s.a.r.l.	FRA	Serris	50,00%	50,00%	E	EUR	50.000,00
Sarphati 104 B.V.	NLD	Amsterdam	0,00%	50,00%	E	EUR	18.000,00
Styria B.V.	NLD	Amsterdam	0,00%	50,00%	E	EUR	18.000,00
„GF Ramba“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	138.800,00
„POLECZKI BUSINESS PARK“ SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	7.936.000,00
„SOF DEBNIKI DEVELOPMENT“ SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	POL	Krakau	0,00%	50,00%	E	PLN	66.000,00
„UBX Katowice“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	50.000,00
Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	2.700.000,00
Berlin Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	5.000,00
Hatley Investments Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	5.000,00
Lanzarota Investments spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	34,00%	50,00%	E	PLN	5.000,00
PBP IT-Services spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	50.000,00
Poleczki Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	5.000,00
Poleczki Development Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	5.000,00
Poleczki Vienna Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	5.000,00
Vienna Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	3.300.000,00
Warsaw Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	5.000,00
M Logistic Distribution S.R.L.	ROM	Bukarest	50,00%	50,00%	E	RON	11.376.000,00

FIRMA

	Länder- kennzeichen	Sitz	Anteilshöhe PORR AG	Anteilshöhe PORR- Konzern	Art der Kon- solidierung	Währung	Nennkapital Nominale
ASSOZIIERTE PERSONENGESELLSCHAFTEN							
Emma Hotel C.V.	NLD	Amsterdam	0,00%	47,62%	E	EUR	2.100,00

SONSTIGE UNTERNEHMEN
SONSTIGE KAPITALGESELLSCHAFTEN

„hospitals“ Projektentwicklungsges.m.b.H.	AUT	Wien	21,78%	21,78%	N	EUR	0,00
BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH	AUT	Wien	50,00%	50,00%	N	EUR	0,00
IMMORENT-KRABA Grundverwertungsgesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	10,00%	10,00%	N	EUR	0,00
Impulszentrum Telekom Betriebs GmbH	AUT	Unterprem- stätten	30,00%	30,00%	N	EUR	0,00
KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	0,00%	7,98%	N	EUR	0,00
KMG – Klinikum Management Gesellschaft mbH	AUT	Graz	0,00%	10,78%	N	EUR	0,00
REHA Tirol Errichtungs GmbH	AUT	Münster	0,00%	25,00%	N	EUR	0,00
Reha Zentrum Münster Betriebs GmbH	AUT	Münster	0,00%	25,00%	N	EUR	0,00
REHAMED Beteiligungsges.m.b.H.	AUT	Graz	0,00%	10,89%	N	EUR	0,00
REHAMED-Rehabilitationszentrum für Lungen- und Stoffwech- selerkrankungen Bad Gleichenberg Gesellschaft m.b.H.	AUT	Bad Gleichen- berg	0,00%	8,06%	N	EUR	0,00
St. Peter-Straße 14-16 Liegenschaftsverwertung Ges.m.b.H.	AUT	Wien	50,00%	50,00%	N	EUR	0,00
VBV delta Anlagen Vermietung Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	0,00%	20,00%	N	EUR	0,00
„S1“ Hotelerrichtungs AG	CHE	Savognin	4,91%	4,91%	N	CHF	0,00
UBX 3 s.r.o.	CZE	Prag	50,00%	50,00%	N	CZK	0,00
BF Services GmbH	DEU	München	0,00%	46,53%	N	EUR	0,00
REAL I.S. Project GmbH in Liqu.	DEU	München	0,00%	46,53%	N	EUR	0,00
UBX II (France) s.à.r.l.	FRA	Serris	0,00%	50,00%	N	EUR	0,00
Hotelinvestments (Luxembourg) S.à r.l.	LUX	Luxemburg	50,00%	50,00%	N	EUR	0,00
Lanzarota Investments spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia Sienna Hotel spółka komandytowo-akcyjna	POL	Warschau	0,00%	50,00%	N	PLN	0,00
SNH spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	25,00%	N	PLN	0,00
ZAO „AVIELEN A.G.“	RUS	St. Petersburg	0,00%	10,00%	N	RUB	0,00

SONSTIGE PERSONENGESELLSCHAFTEN

C.V. Nederlanden	NLD	Amsterdam	0,00%	0,05%	N	EUR	0,00
Hatley Investments Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia spółka komandytowo-akcyjna	POL	Warschau	0,00%	50,00%	N	PLN	0,00

Bestätigungs- vermerk

BERICHT ZUM KONZERNABSCHLUSS

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

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

Die gesetzlichen Vertreter des Konzerns sind für die Konzernbuchführung sowie für die Aufstellung und den Inhalt eines Konzernabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns in Übereinstimmung mit International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie mit den in Österreich geltenden anzuwendenden Vorschriften vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen, sei es auf Grund beabsichtigter oder unbeabsichtigter Fehler, ist; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

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

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und der vom International Auditing and Assurance Standards

Board (IAASB) der International Federation of Accountants (IFAC) herausgegebenen International Standards on Auditing (ISAs) durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Ständeregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

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

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

PRÜFUNGSURTEIL

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

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

AUSSAGEN ZUM KONZERNLAGEBERICHT

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

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

Wien, am 2. April 2015

BDO Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



Mag. Markus Trettnak
Wirtschaftsprüfer



Mag. Klemens Eiter
Wirtschaftsprüfer

Gewinn- verwendung

Das Geschäftsjahr 2014 der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft schließt mit einem Bilanzgewinn von € 7.520.573,00.

Der Vorstand schlägt vor, eine Dividende in Höhe von € 1,25 je Stückaktie, das sind bei 6.010.000 Stückaktien in Summe € 7.512.500,00 auszuschütten und den Restgewinn in Höhe von € 8.073,00 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bei zustimmender Beschlussfassung der Hauptversammlung über diesen Gewinnverwendungsvorschlag erfolgt die Auszahlung der Dividende von € 1,25 pro Stückaktie ab 26.05.2015 nach Maßgabe der steuergesetzlichen Bestimmungen durch Gutschrift der depotführenden Bank. Als Hauptzahlstelle fungiert die UniCredit Bank Austria AG.

Wien, am 2. April 2015
Der Vorstand



Mag. Karl Bier
(Vorsitzender)



DI Martin Löcker



Heribert Smolé



Mag. Michael Wurzinger

Bilanzeid

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

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das

Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

Wien, am 2. April 2015

Der Vorstand



Mag. Karl Bier

Vorsitzender des Vorstands
mit Verantwortung für die Bereiche
Projektentwicklung und Personal



DI Martin Löcker

Mitglied des Vorstands
mit Verantwortung für den
Bereich Technisches
Management



Heribert Smolé

Mitglied des Vorstands
mit Verantwortung für die
Bereiche Finanzen und
Rechnungswesen



Mag. Michael Wurzinger

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

Glossar

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

Disclaimer

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

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

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

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

UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft

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

Unternehmenskommunikation & Investors Relations

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

Asset Management & Transaction

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

Impressum

Medieninhaber und Herausgeber

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

Konzept und Gestaltung, Imagetexte

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

Strategie- und Kommunikationsberatung

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

Lektorat

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

Druck

Estermann-Druck GmbH
Weierfing 80, 4971 Aurolzmünster, Österreich

Bildnachweis

Florian Vierhauser
UBM Realitätenentwicklung AG
STRAUSS & PARTNER Development GmbH

Nachhaltigkeit

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



