



**one.**

# kennzahlen.

## Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	2017	Veränderung <sup>2</sup>	2016	2015
Gesamtleistung <sup>1</sup>	744,7	33,6 %	557,5	593,3
Umsatzerlöse	364,7	-12,6 %	417,0	307,8
EBT	50,5	26,0 %	40,1	50,3
Nettogewinn	37,0	25,9 %	29,4	37,3

## Vermögens- und Finanzkennzahlen (in € Mio.)

Bilanzsumme	1.130,9	-8,3 %	1.233,8	1.185,2
Eigenkapital	355,4	4,1 %	341,5	332,0
Eigenkapitalquote	31,4 %	3,7 PP	27,7 %	28,0 %
Nettoverschuldung	477,9	-30,9 %	691,2	609,7

## Aktienkennzahlen und Mitarbeiter

Anzahl der Aktien (gewichteter Durchschnitt)	7.472.180	-	7.472.180	6.901.962
Gewinn pro Aktie (in €)	4,88	25,3 %	3,90	4,90
Marktkapitalisierung (in € Mio., Stand 31.12.)	304,9	31,6 %	231,6	272,7
Dividende je Aktie (in €)	2,00 <sup>3</sup>	25,0 %	1,60	1,60
Mitarbeiter <sup>4</sup>	748	4,5 %	716	685

<sup>1</sup> Die Gesamtleistung entspricht den Umsätzen sowohl der vollkonsolidierten als auch der at-equity konsolidierten Unternehmen sowie den Verkaufserlösen bei Share Deals (jeweils entsprechend der Höhe der Beteiligung von UBM).

<sup>2</sup> Kennzahlen werden summenerhaltend gerundet. Veränderungen werden von den genauen Werten berechnet.

<sup>3</sup> Vorschlag an die Hauptversammlung am 29. Mai 2018

<sup>4</sup> Aufteilung: Development 309 und Hotel 439 (31.12.2017); Development 309 und Hotel 407 (31.12.2016)

**drei buchstaben.  
drei kernmärkte.  
drei assetklassen.  
ein klang.**

# inhalt.

<b>4</b>	<b>Vorwort des Vorstands</b>	<b>46</b>	<b>Konzernlagebericht</b>
<b>6</b>	<b>Executive Committee</b>	<b>46</b>	Gesamtwirtschaftliches Umfeld
<b>8</b>	<b>Marke UBM</b>	<b>47</b>	Entwicklung der Immobilienmärkte
<b>10</b>	<b>Mitarbeiter</b>	<b>49</b>	Geschäftsverlauf
<b>12</b>	<b>Highlights 2017</b>	<b>51</b>	Finanzielle Leistungsindikatoren
<b>16</b>	<b>Strategie</b>	<b>55</b>	Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren
<b>18</b>	<b>Referenzprojekte</b>	<b>55</b>	Prognosebericht
<b>24</b>	<b>Nachhaltigkeit</b>	<b>56</b>	Risikoberichterstattung
<b>26</b>	<b>Investor Relations</b>	<b>59</b>	Internes Kontrollsystem
<b>30</b>	<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	<b>60</b>	Interne Revision
<b>32</b>	<b>Corporate-Governance-Bericht</b>	<b>60</b>	Offenlegung gemäß § 243a UGB
<b>32</b>	Bekanntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex	<b>65</b>	<b>Konzernabschluss</b>
<b>32</b>	Comply-or-Explain-Katalog	<b>66</b>	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
<b>33</b>	Mitglieder des Vorstands	<b>67</b>	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
<b>34</b>	Vorstand	<b>68</b>	Konzernbilanz
<b>36</b>	Aufsichtsrat	<b>69</b>	Konzern-Kapitalflussrechnung
<b>40</b>	Ausschüsse des Aufsichtsrats	<b>70</b>	Entwicklung des Konzerneigenkapitals
<b>42</b>	Frauenförderung	<b>72</b>	Erläuterungen zum Konzernabschluss
<b>43</b>	Diversitätskonzept	<b>134</b>	Beteiligungsspiegel
<b>43</b>	Vergütungsbericht	<b>144</b>	Bestätigungsvermerk
		<b>152</b>	Gewinnverwendung
		<b>153</b>	Bilanzzeit
		<b>154</b>	<b>Glossar</b>
			<b>Kontakt, Impressum</b>

**one goal.**

**one team.**

**one company.**

**one ubm.**

## vision.mission.transformation.



### Liebe Aktionärinnen, liebe Aktionäre, liebe Stakeholder.

Ein gemeinsames Ziel ist wichtig. Es schweißt zusammen. Es lenkt den Fokus aller in eine Richtung und schafft wertvolle Synergien. Als unser **one goal** haben wir die Steigerung des Unternehmenswerts – gemessen am Aktienkurs – definiert. Das ist uns 2017 mehr als deutlich gelungen: Der Wert von UBM an der Börse ist um 31,6% gestiegen.

Dieses Ziel sichert nicht nur unsere unternehmerische Unabhängigkeit am Markt, es liegt auch im Interesse aller Stakeholder. So können wir zum Beispiel leichter Geld am Kapitalmarkt aufnehmen, wie die erfolgreiche Platzierung unserer Anleihe mit einem Volumen von € 150 Mio. im Herbst anschaulich beweist. Das wiederum erlaubt uns, noch mehr ambitionierte Projekte mit hohen Bonitätsanforderungen zu akquirieren und für unsere Kunden umzusetzen. 2017 realisierten wir so viele Großprojekte wie noch

nie und erzielten Cash-Erlöse aus Verkäufen von rund € 600 Mio. All dies hat deutlich auf unseren Unternehmenswert eingezahlt. UBM erweist sich damit als verlässlicher Partner für Investoren, Generalunternehmer sowie Lieferanten – und als ebenso sicherer wie attraktiver Arbeitgeber.

Unser strategisches Ziel, noch deutlicher als Einheit – als **one** bzw. **one ubm** – aufzutreten, unterstreichen wir sowohl auf der Titelseite dieses Berichts als auch im Tagesgeschäft. Mit der Umfirmierung der Münchner Grund zu UBM Development Deutschland oder der Strauss & Partner zu UBM Development Österreich im Juni 2018 setzen wir ein deutliches Zeichen. Unsere künftige, übergreifende Marke UBM Development bündelt und signalisiert dabei **the power of one** – eine Kraft mit dem Potenzial für die größte Transformation in unserer 145-jährigen Unternehmensgeschichte.

Für das Vertrauen in diese Mission möchten wir uns an dieser Stelle bei unseren Aktionären, Kunden, Lieferanten und Mitarbeitern bedanken. Sie alle geben uns viel Kraft für 2018. Und da haben wir uns ein Rekordjahr vorgenommen.

Wir werden berichten.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Löcker'.

**DI Martin Löcker**  
COO

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Winkler'.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Thate'.

**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO

**one goal.**

## richtung.leadership.gemeinschaft.



Von links: Peter Oberhuber (GF PL), Erwin Zeller (Controlling), Jan Zemanek (GF CZ), Udo Sauter (GF DE), Claus Stadler (Generalbevollmächtigter AT), Christian Berger (GF DE), Ralf Mikolasch (Recht), Milena loveva (IR & Communications), Thomas Winkler (CEO), Ernst Gassner (GF AT), Rolf Hübner (GF Hotels), Gerald Beck (GF AT), Peter Wöckinger (Technik), Andreas Zangenfeind (Transactions), Patric Thate (CFO), Sebastian Vetter (GF PL), Martin Löcker (COO), Berthold Wild (GF DE)

Das Executive Committee trägt als erweitertes Führungsgremium die Verantwortung für UBM als Konzern. Zum Jahresende bestand das Gremium aus 18 Mitgliedern, die sich aus den drei Vorständen der AG und aus 15 Führungskräften länder- und bereichsübergreifend zusammensetzten.



**one team.**

## einheit.marke.identität.



**UBM Development AG**  
**UBM Development Deutschland**  
**UBM Development Österreich**  
**UBM Development Polska**  
**UBM Development Czechia**  
**UBM Development Netherlands**  
**UBM Development Romania**  
**UBM Development Bulgaria**  
**UBM Development Hungary**  
**UBM Development Slovakia**

Ein gemeinsames Ziel, die Arbeit in einem Team und die volle Identifikation mit dem Unternehmen sind entscheidend für den Erfolg von UBM. Sie bilden das Fundament für herausragende Leistungen und für die selbstbewusste Positionierung am Markt. Der Name UBM Development und das Logo im markanten Grün tun ein Weiteres. Sie schaffen Identität nach innen und Wiedererkennbarkeit nach außen.

Um dieses große Potenzial für einen prägnanten Markenauftritt zu nutzen, bedarf es der Konzentration auf das Wesentliche und Verbindende. Denn wie bei Vereinstrikots oder Landesfahnen gilt auch hier: Nur Einheit macht nachhaltig Eindruck.

Deshalb steht das UBM Development Logo ab Mitte 2018 für die gesamte UBM Gruppe. Der gemeinsame Name nimmt die gemeinsame Fokussierung auf Immobilienentwicklung beim Wort. In Zukunft wird also jedes unserer Projekte, sei es in Deutschland, Österreich, Polen oder in anderen Ländern, sowohl durch einheitlich hohe Qualität als auch durch ein einheitliches Branding auf sich aufmerksam machen.

**one company.**

ivonne abraham. jasmin albayrak. michael amann. anna amanowicz-kluszczynska. iwona ambrozinska. nicolae antonescu. eva aue. anne autenrieb. christoph ax. michal bachlinski. ingrid bacovsky-kletzer. mariusz banasiak. magdalena banasiak. mischel baric. arend baron von stackelberg. andrea bauer. mattis baumhöfner. gerald beck. florian becker. susann benz. christian berger. helmut berghöfer. birgit bernsteiner. franz biermayer. pawel biernacki. marcin blaszczyk. celina bogucka. roman borchers. robert bosch. alexandra brandauer. axel brück. iveta brunatova. christina buchegger. monika buczak. anke butzer. nikola cechova. sigrid chavez-kohlenberg. dorota chwastek. slawomir ciechanowicz. anamaria costache. nicole dallinger. christine de filippi. adrian diaconescu. michaela dickinger. tudor dimofte. frau ke dirksen. anke duchow. josip dumeric. radim durchan. bartosz dyda. margarethe eberl. roman ehentraut. bernhard eichmann. petr elias. peter ellmerer. brigitte esih. julia euteneuer. mihai corneliu farca. andreas feige. laura feusch. mirko fiedler. bartosz figat. marta fijalkowska. gabriela flagl. peter fleischmann. tomasz frackiewicz. ton fransoo. hans-peter frey. michael fromm. christian fütterer. helmut gaadt. jana garbe. diego garcia-esteban. ernst gassner. lilia gebert. jasko gegic. frank gehner. michal gertner. frank gläsel. colin godbold. nadica gotic. florian grafen. andreas grassl. petr graulich. stefan gruber. sabine gusel. anja hädicke. ermina halilagic. constanze hallgato. agnieszka harasimiuk. oliver hartl. maria hausenblas. sven heidersbach. maria heim jutta. stefanie joy heredia. eva-maria herrleben. andreas herz. ewald hiebler. carsten hille. thomas hinrichsen. wolfgang hirschbichler. maximilian hirschvogel. sven hoffmann. serena holoubek. tomasz holubowski. jeannette horst. verena horvath. alexandra horvath. olga hroudova. werner huber. claus hühnlein. andrzej hyjek. iwona hyjek. violeta ichim. milena ioveva. andreas jambor. joanna jez. irina jirasek. thomas jordan. helga jung. sandra junghanns. dorota kaczmarczyk. petr kadtec. miroslava kadecova. johann kaller. katja kammerer. joachim kamp. dalibor kämpf. ewelina kaniewska. przemyslaw kaniewski. mario kaschan. brigitte kasinger-goldmann. anette kettner. marc kirschbaum. ivana klasan. nicci klemme. boris klutz. gabriele knestele. jitka knoskova. eva kojalek. evelyne königsgarten. olgierd korczewski. petra kostal-posch. julia kozielski. andreas kral. tomas krejca. tomas krejci. sarah-kathrin kremser. sebastian kückens. mario kuczmera. martin kudlicska. thomas kuhlmann. fritjof kunze.

moritz lambert. monika lapcova. patryk lebiedz. ladislav legemza. clarissa leher. ulrich lehmann. stefan leipelt. sabine lennarz. izabella lisiewska. martin löcker. jacek loos. markus lunatschek. andreas mairitsch. friedrich mark. johann markl. iwona markot. maresa maurin. andreas mayr. johannes merhaut. ralf mikolasch. libor miksovic. jakub miroslawski. ivana mlezivova. cathrine möller. mittel moloiu. giulia monteleone. regina mracek-waldhuber. kurt mühlbacher. alan müller. heinrich muskulus. hannes muster. silke niederl. diana niemeyer. bernarda nour. peter oberhuber. petra opichalova. joanna paczosa. bartosz pajak. beata palikova. janus pancierz. david panner. franz pasler. petr patocka. dusan pavlovic. wojciech pawlik. jochen pelzmann. birgit pelzmann-klein. christoph perkuhn. daniel petrlík. ursula pfann-winter. harald pfriemer. ewa pietras. magdalena pios. mark-john pippan. susanna piros. sabine pitterle. ivana podobova. katerina polakova. tomas pospisil. achim preuss. elisabeth preschinger. pawel ptak. beata radulska. ionel rai. izabela ratajska. katharina rathammer. susanne reindl. corinna reumann. gottfried riedl-riedenstein. verena riepl. rüdiger rischer. andrea rochelt. daniel rossmann. antje rudolf. joanna samulska. anna sanden. udo sauter. thomas schaider. sadeta schmid. rudolf schmid. saskia schmidt. dietmar schmitl. doris schnirch. günter schnötzing. antje schöbel. gerhard schöffthaler. margund schuh. markus schwarz. herbert schwarzmann. gert seemann. aloisia seidl. gerhard seiter. julia seitz. ronen seller. jana sheytanova. jan sierocinski-vanek. melanie singer. zuzana sojkova. uwe sonntag. claus stadler. elza stanimirova-zeller. christina stanzig. agnieszka stawska. patrick jason stewart. reinhard steyer. ewa stich. doris stierschneider. monika stohrer. malgorzata stolarska. arwed strauss. valerie streibel. yvonne strelow. eveline strug. ksenija sturlic-ivancic. katarzyna szumanska-kalisz. marcin szurczak. pawel szymborski. mohamed tanich. eva tarcsay. malgorzata tatar. patric thate. bernd thürmer. cristian-daniel-alexandru titor. mersina todorovac. christoph trenner. barbara turjan. beata urbanek. jan vajcner. martin vanas. vanita vanas. roland vanco. anna vay. lucie vavrova. silke von ferber. nikola wagner. markus waldherr. maximilian wang. nilsson waubke gösta. christine werner. dagmar wickert. bertold wild. thomas winkler. peter wöckinger. kirsten wolany. carina wolf. stefan würrer. sahir yakoub. andreas zangenfeind. peter zecher. erwin zeller. jan zemanek. aleksandra zieba. nicole zimmermann. justin rolf zinke. michal zwierz. thomas zwölfer.

# one review.

## februar.

### Startschuss für „Fast Track 17“

Mit dem Verkauf der Büroimmobilie Pilot Tower für rund € 22 Mio. an First Property macht UBM den Jahresauftakt für das beschleunigte Verkaufsprogramm „Fast Track 17“.



### Bestandsreduktion durch Verkauf zweier Hotels

Für € 34 Mio. erwirbt der thailändische Investor U City Public Company zwei angelo Hotels – eines in Kattowitz, Polen, und eines in Pilsen, Tschechien. Durch diese Transaktion wird das Bestandsportfolio von UBM weiter reduziert.

## märz.

### Grundstein für Granaria

UBM entwickelt gemeinsam mit der Stadt Danzig und den Immobilienentwicklern Immoel und Multibud ein neues Stadtviertel auf der Speicherinsel im Hafen von Danzig. In der ersten Bauphase des Projekts „Granaria“ entstehen ein Wohn- und Gewerbekomplex sowie ein Vier-Sterne-Hotel.

### Übergabe des HIEX Klosterstraße in Berlin

Mit dem Holiday Inn Express Klosterstraße in Berlin-Mitte wird eine weitere erfolgreiche Hotelentwicklung von UBM übergeben. Der langjährige UBM-Partner Union Investment kauft das 186 Zimmer umfassende Hotel.



# projekte.verkäufe.erfolge.

## april.

### Zalando-Zentrale forward verkauft

Ein südkoreanischer Investor erwirbt für € 196 Mio. die neue Zentrale von Zalando SE, Europas führendem Online-Anbieter für Mode. Auf zwei Baufeldern mit einer Gesamtfläche von rund 10.000 m<sup>2</sup> entstehen zwei Gebäudeteile mit Arbeitsplätzen für rund 2.700 Mitarbeiter. Die Fertigstellung ist für Herbst 2018 geplant.



## juni.

### Bestandspaket in Österreich verkauft

UBM verkauft im Großraum Graz und in Wien ein Paket von Bestandsimmobilien für € 53 Mio. an eine Gruppe österreichischer Privatinvestoren. Damit wird die Transformation zu einem Pure Play Developer weiter umgesetzt.

### Potsdamer Hauptpost mit angrenzender Entwicklungsfläche erworben

Durch den Kauf der denkmalgeschützten Potsdamer Hauptpost und einer angrenzenden Freifläche baut UBM ihre Entwicklungs-Pipeline in Deutschland aus. Nach dem schnellen Verkauf des Bestandsgebäudes zum Jahreswechsel fokussiert sich UBM auf ihre Kernkompetenz – das Development. Auf dem unbebauten Teil entsteht ab 2018 ein Neubau mit gemischter Nutzung.



## juli.

### Funktionales Vorstandsteam für UBM

Mit 1. Juli 2017 stellt sich der Vorstand von UBM neu auf. Im Zuge einer klaren Aufteilung zwischen der strategischen Führungsholding und den operativen Landesgesellschaften wird das Vorstandsteam verkleinert und funktional besetzt. Thomas G. Winkler übergibt das Mandat des Finanzvorstands an Patric Thate und konzentriert sich damit auf den Vorsitz des Vorstands. Martin Löcker verantwortet als COO das operative Geschäft von UBM.

## august.

### Münchener Großprojekt Leuchtenbergring verkauft

Fast ein Jahr vor der geplanten Fertigstellung kann das Großprojekt Leuchtenbergring in Form eines Forward Deals für € 190 Mio. an Real I.S. verkauft werden. Eine Anzahlung von € 75 Mio. fließt bereits im vierten Quartal 2017.



### Doppel-Hotel in Hamburg forward verkauft

Mehr als zwei Jahre vor geplanter Fertigstellung unterstreicht der Forward-Verkauf von zwei Hotels in Hamburg für rund € 90 Mio. an die Union Investment, wie begehrt die Assetklasse Hotel ist. UBM entwickelt gemeinsam mit einem langjährigen Partner in der Eiffestraße rund 600 Zimmer.

## september.

### Micro-Living im QBC als Forward-Funding veräußert

Mit 131 Serviced Apartments entsteht im neuen Wiener Stadtviertel Quartier Belvedere Central (QBC) das innovative Micro-Living-Projekt QBC 6.2. Die Immobilie kann lange vor Fertigstellung als Forward-Funding für € 27 Mio. an Corestate verkauft werden.





## oktober.

### **Erfolgreicher Umtausch und Platzierung einer neuen fünfjährigen Anleihe**

Im Rahmen der Begebung einer neuen Unternehmensanleihe mit einem Kupon von 3,25% kann im ersten Schritt ein Volumen von € 84 Mio. aus einer bestehenden in die neue UBM-Anleihe getauscht und verlängert werden. In einem zweiten Schritt erfolgt bei starker Überzeichnung und Aufstockung auf € 150 Mio. die Platzierung der Neuemission in nur wenigen Stunden.

### **Hyatt Regency Hotel in Amsterdam verkauft**

Mit der Entwicklung des Hyatt Regency in der Amsterdamer Altstadt beweist UBM einmal mehr die Position als führender Hotelentwickler in Europa. Nach erfolgreicher Inbetriebnahme erwirbt der Joint-Venture-Partner Aedes Real Estate das für Nachhaltigkeit ausgezeichnete Fünf-Sterne-Hotel.



## dezember.

### **Polnische Büroimmobilie Kotlarska veräußert**

Das im Herzen von Krakau gelegene Bürogebäude Kotlarska kann unmittelbar nach Fertigstellung für rund € 30 Mio. verkauft werden. Damit rundet das polnische Projekt das erfolgreiche beschleunigte Verkaufsprogramm „Fast Track 17“ im Berichtsjahr 2017 ab.



# one strategy.

UBM Development hält an der strategischen Ausrichtung fest. Mit dem Verkauf von Bestandsimmobilien wird der Umbau zu einem reinen Immobilienentwickler auch in Zukunft konsequent fortgesetzt.

## Drei Kernmärkte, drei Assetklassen

Auch die Konzentration auf die drei Kernmärkte Deutschland, Österreich und Polen bleibt unverändert. So sieht die Mittelfristplanung vor, dass rund 50% der Investitionen nach Deutschland, rund 30% nach Österreich und rund 20% in andere Märkte fließen. Dasselbe gilt für die Fokussierung auf die drei Assetklassen Hotel, Büro und Wohnen. Dabei ist geplant, die führende Position als Hotel-Developer in Europa noch weiter auszubauen. Außerdem soll das Profil von UBM Development als Büroentwickler für die digitale Industrie des 21. Jahrhunderts sowie als Entwickler hochwertigen Wohnraums weiter geschärft werden.

## Risikominimierung

Strategisch steht im Rahmen der Geschäftstätigkeit die Minimierung des Risikos im Mittelpunkt. Dies wird in mehreren Dimensionen erreicht. Bei Transaktionen zielt UBM Development darauf ab, durch Forward-Verkäufe oder Forward-Finanzierungen eine frühzeitige Transaktionssicherheit herzustellen. Alternativ dazu wird durch Joint Ventures eine „Asset-light-Strategie“ verfolgt, die eine höhere Anzahl an Transaktionen ermöglicht, wodurch eine breitere Portfolio-Streuung erzielt wird.

## Einheitliche Prozesse und 360°-Prinzip

Operativ wird durch die Vereinheitlichung von Prozessen und durch ein institutionalisiertes 360°-Prinzip eine wesentliche Risikominimierung angestrebt. Konkreter gesagt: Im Rah-

men des Effizienzprogramms „Next Level“ wurden sämtliche Kern- und Support-Prozesse auf Basis klar festgelegter „Quality Gates“ überprüft und verbindlich für die gesamte UBM Development festgelegt. Hinzu kommt noch ein auf Checklisten basierter 360°-Blick während jeder Projektphase, der neben einer Betrachtung aus der eigenen Kernkompetenz heraus auch zu einer Beachtung jedes erfolgskritischen Aspekts im jeweiligen Stadium verpflichtet.

## Finanzstrategie

Auch die Ausrichtung auf ein ausgewogenes Bilanzbild bleibt bestehen. Hier sind vier Eckpfeiler im Mittelpunkt: die Erhöhung des Eigenkapitals, eine möglichst kurze Bilanzsumme, die Kontrolle der Nettoverschuldung und die Glättung des Rückzahlungsprofils. Obwohl hier in der Vergangenheit bereits erhebliche Fortschritte erzielt wurden, bleiben diese Aspekte im Sinne einer kontinuierlichen Verbesserung im Fokus.

## Dividendenpolitik

Die Dividende basiert auf Kontinuität und soll die zukünftige Ertragskraft von UBM Development reflektieren. Diese Kontinuität wirkt als Ausgleich zu der untrennbar mit der Geschäftstätigkeit als Developer verbundenen Volatilität. Die Abschätzung der zukünftigen Ertragskraft ist wichtig, um vorausschauend dem Geschäft nicht zu viel Liquidität zu entziehen. Insofern setzt die Rekorddividende von € 2,00 für 2017 ein eindeutiges Signal. UBM Development zählt damit weiterhin nicht nur innerhalb der Branche, sondern auch an der Wiener Börse zu den Titeln mit der höchsten Dividendenrendite.

## zahlen.daten.fakten.

### wer wir sind.

- UBM ist der führende Hotelentwickler in Europa
- Die drei Kernmärkte sind **Deutschland, Österreich und Polen**
- Der Fokus liegt auf den drei Assetklassen **Hotel, Büro und Wohnen**

### börse.

- UBM-Aktien sind im prime market der **Wiener Börse** gelistet und haben damit höchste Transparenz
- Ein Syndikat der Industriellen **Ortner und Strauss** hält als Kernaktionär rund 39%
- Das Top Management (Executive Committee) hat **€ 5 Mio. in UBM-Aktien investiert**
- Über Aktienoptionen partizipiert das Executive Committee mit **5% an der zukünftigen Wertsteigerung**

### liga.

- UBM hat **rund 750 Mitarbeiter**, davon 310 im Development und knapp 440 im Hotelbereich
- UBM entwickelt Hotels mit **über 500 Zimmern**, Wohnbau mit **über 500 Apartments** und Büros mit **rund € 200 Mio. Projektvolumen**
- UBM deckt die **gesamte Development-Wertschöpfungskette** inhouse ab

### zahlen.

- Development-Pipeline: **€ 1,8 Mrd.**
- Portfolio-Buchwerte: **€ 1,3 Mrd.**
- Bilanzsumme: **€ 1,1 Mrd.**
- Eigenkapital: **€ 355 Mio.**

# one quality.



© ZVONKO TORIKALI ARCHITECTEN

## Zollhafen, Mainz

**Bruttogeschossfläche:** 8.149 m<sup>2</sup>  
**Hotelmarke:** Super 8  
**Zimmer:** 216  
**Fertigstellung:** Q3/2019

Am ehemaligen Areal des Zollhafens Mainz wird ein neues Business-Budget-Hotel der Marke Super 8 errichtet. Großzügige Fensterflächen sorgen in der offen gestalteten Lobby mit angrenzendem Café- und Lounge-Bereich für eine einladende Atmosphäre.

## Eiffestraße, Hamburg

**Bruttogeschossfläche:** 24.143 m<sup>2</sup>  
**Hotelmarke:** Holiday Inn und Super 8  
**Zimmer:** 316 (Holiday Inn), 276 (Super 8)  
**Betreiber:** Primestar Hospitality GmbH (Holiday Inn); GS Star GmbH (Super 8)  
**Fertigstellung:** Q3/2019

In Hamburg entstehen in zentraler Lage zwei miteinander verbundene Hotels. Beide Hotels folgen mit ihrem Open-Lobby-Konzept dem neuesten Trend. Mit offenen Arbeitsbereichen, Rückzugsmöglichkeiten und Café-Atmosphäre laden die Allgemeinflächen zum kreativen Austausch oder einfach zum Verweilen ein.



© UNZSTUDIO GMBH

## hotel.office.residential.



### Granaria, Danzig

**Bruttogeschossfläche:** 14.600 m<sup>2</sup>

**Hotelmarke:** Holiday Inn

**Zimmer:** 240

**Betreiber:** InterContinental Hotels Group (IHG)

**Fertigstellung:** Q2/2019



Auf der Speicherinsel im Herzen von Danzig entwickelt UBM ein neues Hotel unter dem Motto „Flow“. Die direkte Lage am Wasser und dessen Energie fließen spürbar in die Konzeptionierung ein. Das Hotel wird unter der Marke Holiday Inn betrieben. Die Entwicklung ist Teil eines neuen Stadtteils, der neben Wohnungen auch Handels- und Büroflächen bieten soll.



# one quality.



## Zalando, Berlin

**Bruttogeschossfläche:**

rd. 46.500 m<sup>2</sup>

**Vermietbare Fläche:**

rd. 28.150 m<sup>2</sup> (Bauteil A),

rd. 13.400 m<sup>2</sup> (Bauteil B)

**Fertigstellung:** Q3/2018

In Berlin wird derzeit das größte Einzelprojekt von UBM realisiert: der neue Konzernsitz von Zalando SE, Europas führendem Online-Anbieter für Mode. Das Atrium erstreckt sich über die gesamte Höhe des Gebäudes, seine helle und warme Atmosphäre macht es zum Herzstück der neuen Zentrale. Ein Open-Space-Bürokonzept verspricht neben maximaler Flexibilität auch fließende Kommunikation und dynamisches Arbeiten. Nach geplanter Fertigstellung werden Arbeitsplätze für rund 2.700 Mitarbeiter zur Verfügung stehen.

## hotel.office.residential.

### Leuchtenberggring Office, München

**Bruttogeschossfläche:** rd. 47.000 m<sup>2</sup>  
**Vermietbare Fläche:**  
rd. 13.300 m<sup>2</sup> (Büro),  
rd. 8.400 m<sup>2</sup> (Einzelhandel)  
**Fertigstellung:** Q1/2018

Im Rahmen des Großprojekts Leuchtenberggring entstehen auf sechs Stockwerken hochwertige Büro- und Einzelhandelsflächen. Ein begrünter Innenhof lädt zum Austausch und zum Verweilen ein. Das Objekt ist bereits vor der geplanten Fertigstellung im zweiten Quartal 2018 zu über 90 % vermietet und wurde im August 2017 als Forward Deal verkauft.



### QBC 1 & 2, Wien

**Bruttogeschossfläche:** rd. 40.500 m<sup>2</sup>  
**Vermietbare Fläche:** rd. 36.000 m<sup>2</sup>  
**Fertigstellung:** Q2/2020

Die Bauteile QBC 1 & 2 im neuen Wiener Stadtteil Quartier Belvedere Central (QBC) umfassen drei Bürogebäude, die über ein gemeinsames Erdgeschoß miteinander verbunden sind. Jedes Gebäude verfügt über acht Obergeschoße und eine Dachterrasse, die allen Mietern zugänglich ist. Mit dem Baubeginn im ersten Quartal 2018 wird der letzte Bauabschnitt gestartet.



# one quality.



## Rosenhügel, Wien

**Bruttogeschossfläche:** rd. 11.000 m<sup>2</sup>  
**Wohnungen:** 205  
**Parkplätze:** 239 (PKW) und 14 (Motorrad)  
**Fertigstellung:** Q2/2018

Wie gut Natur und Urbanisierung miteinander harmonisieren, zeigt das Projekt Rosenhügel. Auf dem ehemaligen Areal der Rosenhügel-Filmstudios entwickelt UBM 205 frei finanzierte Eigentumswohnungen. Das aus sieben architektonisch anspruchsvollen Gebäuden bestehende Wohnprojekt wird im Mai 2018 fertiggestellt und ist bereits zu einem Großteil verkauft.

## Storchengrund, Wien

**Bruttogeschossfläche:** rd. 6.940 m<sup>2</sup>  
**Wohnungen:** 82  
**Parkplätze:** 31  
**Fertigstellung:** Q2/2019

Wohnen direkt am Puls der Stadt – das verspricht die neue Wohnbauentwicklung von UBM. Im aufstrebenden 15. Wiener Gemeindebezirk entstehen 82 frei finanzierte Wohnungen mit erstklassiger Verkehrsanbindung und guter Infrastruktur.





## hotel.office.residential.



### **WATERKANT, Mainz**

**Bruttogeschossfläche:** 10.083 m<sup>2</sup>

**Wohnungen:** 82

**Parkplätze:** 48

**Fertigstellung:** Q3/2019

In Mainz, direkt angrenzend an das ehemalige Hafenbecken, entwickelt UBM ein neues Wohnbauprojekt. In einem sechsstöckigen Gebäude mit typischer Klinkerfassade entstehen 82 Wohnungen mit effizientem Grundriss. Ein Teil der Wohnungen verfügt über einen privaten Garten im begrünten Innenhof, der darüber hinaus großzügigen Platz für eine gemeinschaftliche Nutzung bietet.

# one environment.

## UBM entwickelt Nachhaltiges

Nachhaltigkeit besitzt einen hohen Stellenwert für UBM und ist fester Bestandteil der Unternehmenspolitik. Denn UBM hat erkannt, wie stark das Interesse an nachhaltiger Immobilienentwicklung bei allen Stakeholdern gewachsen ist und sieht sich darin bestärkt, das Thema ständig weiterzuentwickeln. Um die Bedeutung von Nachhaltigkeit auch in der Organisation fest zu verankern, wurde Ende 2017 eine eigene Gruppen-Stabsstelle für Green-Building eingerichtet. Sie soll die Inhouse-Betreuung der Nachhaltigkeitsthemen aus einer Hand von Beginn an sicherstellen. Außerdem zieht UBM projektbezogen externe Experten zu Rate, um entlang der gesamten Wertschöpfungskette auf hohem Niveau nachhaltig zu entwickeln.

Der Erfolg der Nachhaltigkeitsaktivitäten von UBM spiegelt sich auch in zahlreichen Zertifikaten wider. Seit 2016 wurden elf fertiggestellte Projekte nach LEED oder DGNB für nachhaltiges Bauen ausgezeichnet. Zwei weitere Projekte, die sich noch in Entwicklung befinden, sind zudem vorzertifiziert. Die breit gefächerten Zertifizierungsanforderungen berücksichtigen den schonenden Einsatz von Ressourcen wie Wasser oder Energie, sowie die Reduktion von Emissionen. Darüber hinaus werden Gesundheits- und Sicherheitsauswirkungen bereits in der Planungs- und Bauphase beachtet. UBM setzt zunehmend auf alternative Energiequellen. Beim Wiener Großprojekt Quartier Belvedere Central (QBC) wurden beispielsweise Photovoltaikanlagen integriert. UBM beweist damit ganzheitliches Denken über den Tag der Fertigstellung hinaus.

Weiterführende Angaben zu den Nachhaltigkeitsinitiativen sind im separaten UBM-Nachhaltigkeitsbericht 2016/2017 zusammengefasst, der im Mai 2018 veröffentlicht wird.

## Grünes Erfolgsprojekt Hyatt Regency Amsterdam

Zum ersten Mal in der Geschichte von UBM wurde ein Hotel, und zwar das Fünf-Sterne-Hotel Hyatt Regency Amsterdam, nach dem BREEAM-System realisiert. BREEAM ist eine weltweit führende Methode zur Nachhaltigkeitsbewertung für Infrastruktur und Gebäude. Sie spiegelt den Wert von leistungsfähigen Anlagen im gesamten Lebenszyklus wider und bewertet Projekte nach sechs Stufen.

Mit einem Total Score von 73,3% erreichte das Hyatt Regency Amsterdam die Auszeichnungsstufe „Excellent“ bei der BREEAM-Zertifizierung und zählt damit zu den nachhaltigsten Hotels in den Niederlanden. Damit beweist UBM, dass Fünf-Sterne-Komfort auch nachhaltig sein kann. Zu der hohen Einstufung tragen im Wesentlichen folgende Maßnahmen bei:

- Die notwendige Energie für Wärme und Kälte wird aus dem Grundwasser gewonnen. Dazu dient ein 120 m tiefer Brunnen, der aus zwei Grundwasserhorizonten das Wasser entnimmt und wieder rückführt.
- Für die Küchenkühlräume ist ein eigenes Wärmerückgewinnungssystem eingerichtet.
- Zur Steigerung der Energieeffizienz ist die gesamte Beleuchtung in den Zimmern und in öffentlichen Bereichen auf LED-Technologie ausgelegt.
- Außerdem sind alle Gästezimmer mit einem Occupancy-Control-System ausgestattet, das Klimatisierung und Beleuchtung über die Anwesenheit des Gastes steuert. Energieverbrauch und -kosten werden dadurch auf ein Minimum reduziert.

## green.building.sustainability.



Nistkästen in Fassade integriert



Begrünter Innenraum schafft nachhaltiges Wohlfühlen



Erhaltung der denkmalgeschützten Außenfassade

Beispielhaft ist unter anderem die nachhaltige Gestaltung des Innenraums. Schon die Lobby überzeugt durch die kreative Einbindung der Bepflanzung und zeigt neue Wege für ein ökologisches Design – in Fünf-Sterne-Optik.

Die Beachtung des Mikroklimas und der Biodiversität ist ein weiterer Schwerpunkt bei der Verankerung der Sustainability Goals von UBM. Dazu zählen Fassadenbegrünungen, Dachflächen-gestaltung mit wasserspeichernden Pflanzen und in die Fassade integrierte Nistkästen für Mauersegler und Fledermäuse.

# one share.

## Entwicklung der Börsen

Das Börsenjahr 2017 war von einer stetigen Aufwärtsentwicklung geprägt. Unterstützt durch ein konstantes Wirtschaftswachstum und durch solide Ergebnisse der Unternehmen verbuchten zahlreiche Aktienmärkte 2017 deutliche Kursgewinne. Optimistische Wirtschaftsprognosen und das anhaltend niedrige Zinsniveau trieben die Marktstimmung an und sorgten bei vielen Aktienindizes für historische Höchststände.

Das fortgesetzte Wirtschaftswachstum und die Aufschiebung der geplanten Steuerreform in den USA führten in Europa zu einer deutlichen Aufwertung des Euros. Diese Entwicklung schürte Bedenken vor einem Verlust der Konkurrenzfähigkeit gegenüber den USA; Kurskorrekturen der europäischen Indizes waren die Folge. Auch der politische Konflikt zwischen den USA und Nordkorea belastete die Börsen. Trotz der starken Hurrikan-Saison in den USA setzte im Spätsommer allerdings eine spürbare Abnahme der Risikowahrnehmung ein, wodurch Anfang September eine positive Trendwende an den globalen Märkten erkennbar wurde. Der US-Aktienindex Dow Jones Industrial testete im Jahresverlauf mehrfach neue historische Höchststände und beendete das Jahr mit einem Kursplus von rund 25%.

In Europa entwickelten sich die Aktienmärkte etwas gedämpfter. Der Leitindex EURO STOXX 50 schloss das Jahr mit einem Kursgewinn von rund 6,5%. Die europäischen Märkte waren neben politischen Ereignissen, wie den Wahlen in Frankreich oder Deutschland, auch weiterhin stark von der lockeren Geldpolitik der EZB geprägt. Das historische Niedrigzinsniveau blieb auch 2017 unangetastet. Im September setzte die EZB einen ersten vorsichtigen Schritt zur Normalisierung der Geldpolitik. EZB-Präsident Draghi kündigte an, das Anleihekaufprogramm ab Jänner 2018 von monatlich bisher € 60 Mrd. auf € 30 Mrd. zu halbieren. Gleichzeitig sicherte er den Marktteilnehmern eine Weiterführung des Programms bis mindestens September 2018 zu. Unterstützt durch die günstige Exportkonjunktur erzielte der deutsche Leitindex DAX im Laufe des Jahres neue Höchststände. Der Stillstand bei den Koalitionsverhandlungen in Deutschland und Gewinnmitnahmen zum Jahresende sorgten für eine im Vergleich zu den USA moderate Indexentwicklung von 12,5%.

Deutlich besser entwickelte sich der österreichische Leitindex ATX. Mit einer Jahresperformance von 30,6% zählte die Wiener Börse zu den Indizes mit der weltweit besten Performance und führte damit die Liste der europäischen Aktienmärkte 2017 an. Anfang November erreichte der ATX mit 3.445,23 Punkten seinen Jahreshöchststand. Die internationale Nachfrage und die wachsende Investitionsnachfrage im Inland lieferten kräftige Impulse, wovon die Ertragslage der Unternehmen und in weiterer Folge auch der heimische Aktienmarkt profitierten.

## Entwicklung der UBM-Aktie

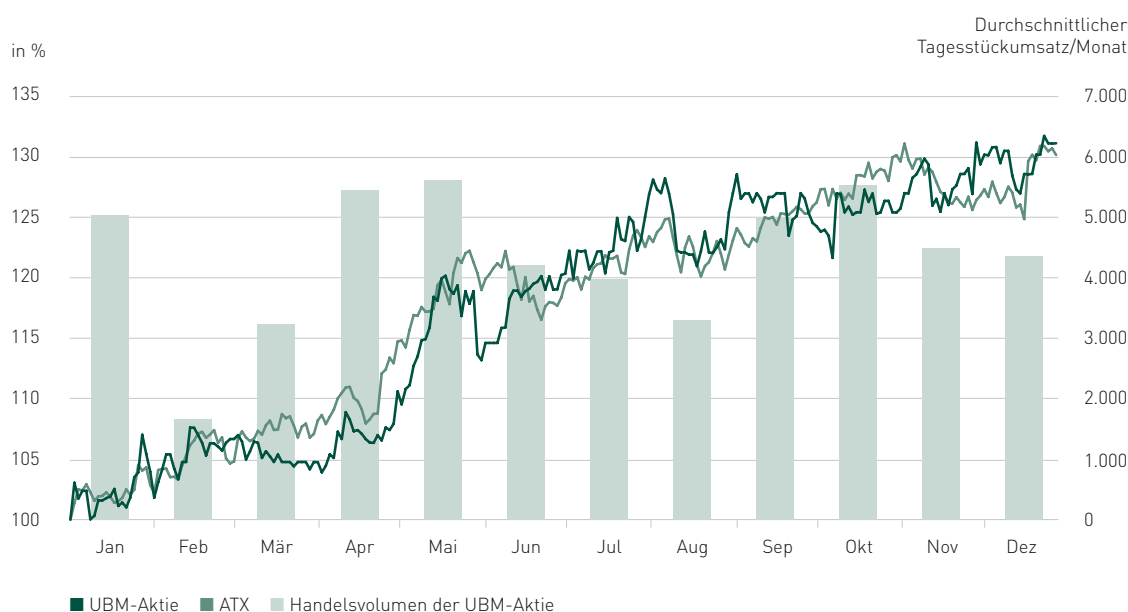
Die UBM-Aktie notiert seit dem 10. April 1873 an der Wiener Börse. Am Tag der Publikation dieses Geschäftsberichts, dem 10. April 2018, feiert sie ihr 145-jähriges Börsenjubiläum. Seit dem 22. August 2016 sind die Aktien von UBM im prime market, dem Top-Segment der Wiener Börse mit den höchsten Transparenzstandards, gelistet. Außerdem sind sie im Immobilien-ATX (IATX) enthalten.

Nach einem schwächeren Jahresbeginn entwickelte sich die UBM-Aktie ab Mai sehr positiv. Unterstützt wurde der Kursanstieg durch solide Unternehmensergebnisse im ersten Halbjahr und durch den erfolgreichen Verlauf des Verkaufsprogramms „Fast Track 17“. Im August büßte die Aktie einen Teil der zuvor erzielten Kursgewinne kurzfristig ein, was einer zunehmenden Risikoaversion und einer Eintrübung am Gesamtmarkt geschuldet war. Zum Ende des dritten Quartals konnten die Kursverluste allerdings wieder aufgeholt werden. Nach einer stabilen Kursentwicklung Anfang des vierten Quartals durchbrach die Aktie im November die € 40-Marke und schloss das Jahr 2017 mit einem Kurs von € 40,80. Unterstützt von der positiven Unternehmensentwicklung und dem guten Marktumfeld erzielte die Aktie 2017 einen Kursanstieg von beachtlichen 31,6% und zeigte damit sogar eine bessere Performance als der österreichischen Aktienindex ATX (30,6%).

Zum 31. Dezember 2017 lag die Börsenkapitalisierung der UBM-Aktie bei € 304,9 Mio. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der Aktie erreichte im Berichtsjahr 4.281 Stück, der Gesamtstückumsatz belief sich auf rund 1,1 Mio. Stück.

# prime market. prime relations. prime performance.

## Entwicklung der UBM-Aktie im Indexvergleich und Handelsvolumen 2017



## Kennzahlen der UBM-Aktie

	2017	2016	2015
Kurs per Jahresultimo (in €)	40,80	31,00	36,49
Jahreshöchstkurs (in €)	40,99	35,40	43,80
Jahrestiefstkurs (in €)	31,01	26,56	22,86
Ergebnis je Aktie (in €)	4,88	3,90	4,90
Dividende je Aktie (in €)	2,00 <sup>1</sup>	1,60	1,60
Dividendenrendite (in %)	4,9 %	5,2 %	4,4 %
Ausschüttungsquote (in %)	41,0 %	41,0 %	32,6 %
Marktkapitalisierung (in € Mio., Stand 31.12.)	304,9	231,6	272,7
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)	8,4	7,9	7,5
Anzahl der Aktien (gewichteter Durchschnitt)	7.472.180	7.472.180	6.901.962

<sup>1</sup> Vorschlag an die Hauptversammlung



## Analystencoverage

Die folgenden fünf Investmenthäuser veröffentlichen regelmäßig ihre Einschätzungen und Analysen zu UBM: Kepler Cheuvreux, Baader Bank, Raiffeisen Centrobank, SRC Research und Erste Group. Mit vier Kauf- und einer Halten-Empfehlung für die UBM-Aktie sowie einem Analystenkonsensus mit einem Kursziel von € 44,9 per Jahresende bestätigen die Analysen das vorhandene Kurspotenzial auf Basis einer Guidance von € 4,4 EPS (Gewinn pro Aktie) und einer Nettoverschuldung von € 520 Mio. für 2017.

## Aktionärsstruktur

Das Grundkapital von UBM Development AG betrug zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 € 22.416.540,0 und ist in 7.472.180 Aktien eingeteilt. Das Syndikat aus IGO-Ortner-Gruppe und Strauss-Gruppe hielt zum Stichtag unverändert 38,8% der ausstehenden Aktien. Der übrige Anteil der Aktien befand sich im Streubesitz (61,2%)<sup>1</sup>.

Im März 2018 machten Investoren aus Österreich mit 31% den größten Teil des Streubesitzes aus. Der Anteil der deutschen Investoren belief sich auf 28% gefolgt von UK mit 20%. Ein Anteil von 20% verteilte sich auf Aktionäre in den übrigen europäischen Ländern.<sup>2</sup>

## Dividendenpolitik

UBM verfolgt eine Dividendenpolitik, die von Kontinuität geprägt ist und sich an der Ergebnisentwicklung orientiert. Der konkrete Dividendenvorschlag wird in der Regel mit der Veröffentlichung des Jahresergebnisses vorgelegt. Für das Jahr 2017 schlägt UBM eine Rekorddividende von € 2,00 (für 2016: € 1,60) vor. Die Ausschüttungsquote beläuft sich damit auf 41,0%. Auf Basis des Schlusskurses von € 40,80 per 31. Dezember 2017 lag die Dividendenrendite bei 4,9%. Das Unternehmen will damit auch die Aktionäre am erfolgreichen Geschäftsjahr 2017 und der Gewinnsteigerung beteiligen.

<sup>1</sup> inkludiert 10,8% Management und Aufsichtsrat

<sup>2</sup> geografischer Split exklusive 10,8% Management und Aufsichtsrat

## Anleihen

Im Rahmen eines Umtauschangebots sowie eines anschließenden Zeichnungsangebots konnten € 84 Mio. der UBM-Anleihe 2014–2019 in die neue Anleihe mit Laufzeit 2017–2022 getauscht werden. Die Umtauschquote lag mit 42,0% deutlich über dem österreichischen Durchschnitt. Die Neuemission war trotz kurzfristiger Aufstockung des Volumens auf € 150 Mio. binnen weniger Stunden platziert und mehrfach überzeichnet. Durch den Umtausch und die Begebung einer neuen Anleihe konnte die zukünftige Finanzkraft von UBM gestärkt und das Rückzahlungsprofil geglättet werden.

## Investor Relations

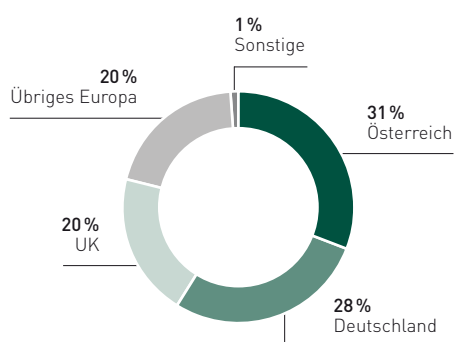
Für UBM stehen der kontinuierliche Dialog und eine transparente, zeitnahe Informationspolitik im Zentrum der Kommunikationsstrategie. Beides zielt darauf ab, dass sich alle Anleger ein faires und realistisches Bild über das Unternehmen machen können. In ihrer Investor-Relations-Arbeit fokussiert sich UBM auf den Kontakt zu bestehenden Investoren sowie auf die Gewinnung neuer, langfristig orientierter Investoren. Mit Unterstützung des Investor-Relations-Teams führte das Management von UBM zahlreiche One-on-One-Gespräche mit Investoren und Analysten in den wichtigsten europäischen Finanzzentren, unter anderem in London, München, Wien, Frankfurt und Zürich, und nahm an zahlreichen internationalen Investmentkonferenzen teil. Darüber hinaus berichtet UBM im Rahmen von vierteljährlichen Telefonkonferenzen für Analysten, institutionelle Investoren und Banken sowie bei Pressekonferenzen umfassend über den Geschäftsverlauf.

Details zur UBM-Aktie, aktuelle Unternehmens- und Marktinformationen, die letzten Finanzberichte und Präsentationen sowie die Termine bevorstehender Investor-Relations-Veranstaltungen finden Sie unter [www.ubm-development.com](http://www.ubm-development.com). Interessierte Anleger können sich unter [investor.relations@ubm-development.com](mailto:investor.relations@ubm-development.com) anmelden, um regelmäßig die aktuellsten Unternehmensinformationen zu erhalten.

**Aktionärsstruktur (in %)**



**Regionale Verteilung des Streubesitzes (in %)<sup>2</sup>**



<sup>1</sup> inkludiert 10,8% Management und Aufsichtsrat

<sup>2</sup> geografischer Split exklusive 10,8% Management und Aufsichtsrat

**Finanzkalender 2018**

Nachweisstichtag für die Teilnahme an der 137. ordentlichen Hauptversammlung	19.5.2018
137. ordentliche Hauptversammlung, EURO PLAZA, Am Europlatz 2/Gebäude G, 1120 Wien, 14:00 Uhr	29.5.2018
Veröffentlichung 1. Quartal 2018	30.5.2018
Handel ex Dividende an der Wiener Börse	5.6.2018
Record Date Dividende	6.6.2018
Zahltag der Dividende für das Geschäftsjahr 2017	7.6.2018
Zinszahlung UBM-Anleihe 2015	11.6.2018
Zinszahlung UBM-Anleihe 2014	10.7.2018
Veröffentlichung Halbjahr 2018	30.8.2018
Zinszahlung UBM-Anleihe 2017	11.10.2018
Veröffentlichung 3. Quartal 2018	29.11.2018
Zinszahlung UBM-Anleihe 2015	11.12.2018

# one board.



Das erfolgreiche Geschäftsjahr 2017 bestätigt die Strategie von UBM als „Pure Play Developer“ mit klarem Schwerpunkt auf die Assetklassen Hotel, Büro und Wohnen. Im Einklang mit dieser Strategie wurde im abgelaufenen Jahr der weitere Verkauf des Bestandsportfolios vorangetrieben. Intern hat der Vorstand das im Jahr 2016 gestartete Optimierungs- und Effizienzsteigerungsprogramm fortgeführt und dem Aufsichtsrat über die Fortschritte berichtet. Zudem wurde der Aufsichtsrat über den Verlauf des beschleunigten Verkaufsprogramms „Fast Track 17“ informiert. Die daraus resultierende deutliche Reduktion der Nettoverschuldung wurde vom Aufsichtsrat positiv zur Kenntnis genommen. Der Aufsichtsrat ist überzeugt, dass das Vorstandsteam um Thomas Winkler die richtigen strategischen Schwerpunkte setzt.

Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand laufend und umfassend über die Fortschritte bei der Umsetzung der Strategie informiert. Der Aufsichtsrat hat alle dafür notwendigen Beschlüsse ausführlich geprüft und ohne Gegenstimme beschlossen. Darüber hinaus wurde die strategische Ausrichtung des Unternehmens stetig evaluiert und mit dem Vorstand diskutiert.

In diesem Sinn hat der Aufsichtsrat 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, künftige Geschäftspolitik und Risikomanagement mit dem Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat fasste in insgesamt fünf Sitzungen die jeweils erforderlichen Beschlüsse. Für die zustimmungspflichtigen Geschäfte gemäß § 95 Abs. 5 AktG wurden die erforderlichen Genehmigungen eingeholt; in dringenden Fällen in Form schriftlicher Stimmabgabe. Die durchschnittliche Präsenzrate in den Aufsichtsratssitzungen betrug 92,2%.

Am 25. Juni 2017 fand eine Sitzung des Nominierungsausschusses statt, bei der die neue funktionale Aufstellung des Vorstands erörtert und entsprechende Beschlüsse gefasst wurden. Im Rahmen dieser Sitzung wurde Dipl.-Ök. Patric Thate als neuer CFO bestellt. Zudem wurde beschlossen, die Vorstandsmandate von DI Claus Stadler und Mag. Michael Wurzinger nicht zu verlängern.

Der Prüfungsausschuss trat im Geschäftsjahr 2017 am 5. April 2017, am 20. September 2017, am 30. November 2017 und am 6. Dezember 2017 zusammen. In der Sitzung vom 5. April 2017 befasste sich der Prüfungsausschuss, unter Beiziehung des für die Abschlussprüfung auftragsverantwortlichen Wirtschaftsprüfers, mit der Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses 2016. In der Sitzung vom 20. September 2017, zu der ebenfalls der Wirtschaftsprüfer beigezogen wurden, behandelte der Prüfungsausschuss die laufenden und geplanten internen Revisionshandlungen der Gesellschaft und die Prüfungsplanung von Einzel- und Konzernabschluss 2017. Am 30. November 2017 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses gemäß Regel 81a des Österreichischen Corporate Governance Kodex ohne Beisein des Vorstands statt, in der – gemeinsam



## aufsicht.rat.vorsitzender.

mit dem (Konzern-)Abschlussprüfer – die Prüfungsplanung, die Prüfungsschwerpunkte und die wechselseitige Kommunikation zwischen dem (Konzern-)Abschlussprüfer und dem Prüfungsausschuss erörtert wurden. Im Rahmen dieser Sitzung ergab sich folglich auch die Gelegenheit zu einem zusätzlichen Austausch zwischen dem Prüfungsausschuss und dem (Konzern-)Abschlussprüfer ohne Beisein des Vorstands. In der letzten Sitzung des Geschäftsjahres, am 6. Dezember 2017, befasste sich der Prüfungsausschuss entsprechend der Regel 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex mit dem Bericht des Abschlussprüfers über die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements und entsprechend der Regel 18 des Österreichischen Corporate Governance Kodex mit dem Bericht der Innenrevision über den Revisionsplan und wesentliche Ergebnisse.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017 der UBM Development AG samt Anhang und Lagebericht sowie der nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 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, der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands und die Prüfungsberichte der Abschlussprüfer wurden am 9. April 2018 im Prüfungsausschuss eingehend mit dem Prüfer behandelt und dem Aufsichtsrat vorgelegt. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017, den Lagebericht, den Corporate-Governance-Bericht sowie den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands nach intensiver Erörterung und Prüfung gebilligt. Der Jahresabschluss zum Dezember 2017 ist damit festgestellt. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben weiters den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2017 sowie den Konzernlagebericht gebilligt.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung an. Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung, in der die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2017 erfolgt, wird daher den Beschlussvorschlag über eine Dividendenausschüttung in Höhe von € 2,00 je Aktie vorsehen.

Der Aufsichtsrat dankt den Kunden und Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen und ihre Verbundenheit zu UBM sowie dem Vorstand und auch allen Mitarbeitern von UBM Development AG für den unermüdlichen Einsatz und die ausgezeichnete Arbeit im abgelaufenen Jahr.

Wien, im April 2018

**Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS**

Vorsitzender des Aufsichtsrats

# one culture.

## Bekanntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex

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

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

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

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

Unternehmensführung. Der vom Österreichischen Arbeitskreis für Corporate Governance veröffentlichte Österreichische Corporate Governance Kodex ist auf der Internetseite des Arbeitskreises für Corporate Governance unter [www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at) verfügbar und öffentlich zugänglich.

Dieser Corporate-Governance-Bericht wird als Teil des Geschäftsberichts auf der Internetseite der Gesellschaft unter [www.ubm-development.com](http://www.ubm-development.com) im Submenü Investor Relations/ Finanzberichte oder Coporate Governance veröffentlicht.

Entsprechend der Regel 36 des Corporate Governance Kodex führte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2017 eine Selbst-evaluierung in Form der Aussendung eines Fragebogens durch, der sich vor allem mit der Effizienz des Aufsichtsrats sowie seiner Organisation und Arbeitsweise auseinandersetzte. Die ausgewerteten Ergebnisse wurden anschließend im Aufsichtsrat diskutiert.

## Comply-or-Explain-Katalog

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

**C-Regel 27a:** Die Vorstandsverträge sehen derzeit keine ausdrückliche Regelung vor, wonach Abfindungszahlungen bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund mehr als zwei Jahresgesamtvergütungen nicht überschreiten und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags abgelten. Ebenso ist derzeit nicht vorgesehen, dass bei vorzeitiger Beendigung des Vorstandsvertrags aus einem vom Vorstandsmitglied zu vertretenden wichtigen Grund keine Abfindung zu zahlen ist. Die Vorstandsverträge enthalten keine Regelungen, wonach im Fall des vorzeitigen Ausscheidens eines Vorstandsmitglieds die Umstände des Ausscheidens und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft berücksichtigt

## corporate.governance.codex.

werden sollen. Bei Abschluss der bestehenden Vorstandsverträge stand die Einhaltung der Regel 27a des Österreichischen Corporate Governance Kodex noch nicht im Vordergrund. Aus Gründen der Gleichbehandlung wurde auch beim neu abgeschlossenen Vorstandsvertrag des Finanzvorstands auf eine solche Regelung verzichtet.

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

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

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

Development AG eine Organfunktion wahrnehmen und/oder beteiligt sind.

Im Dezember 2017 hatte UBM den Comply-or-Explain-Katalog verkürzt, da nunmehr auch C-Regel 18 (Interne Revision als Stabsstelle bei UBM) und C-Regel 83 (externe Risikoprüfung durch den Abschlussprüfer) eingehalten werden.

### Mitglieder des Vorstands

**Mag. Thomas G. Winkler** wurde 1963 in Salzburg, Österreich, geboren. Er schloss im Jahr 1985 das Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Salzburg, Österreich, ab und erwarb 1987 den Master of Laws (LL.M.) an der University of Cape Town, Südafrika. Nach dem Studium begann er seine Laufbahn bei der Erste Bank AG (vormals Girozentrale), ab 1990 war er Prokurist, Leiter Investor Relations und Unternehmenssprecher bei der Maculan Holding AG. In den Jahren 1996 bis 1998 übernahm er die Position des Vizepräsidenten und Leiters Sonderprojekte bei der Magna (Europe) Holding AG. Von 1998 bis 2001 war er als Leiter des Zentralbereichs Investor Relations bei der Deutschen Telekom AG in Bonn tätig und wechselte anschließend zu T-Mobile International AG & Co. KG, wo er als Mitglied des Vorstands für den Bereich Finanzen verantwortlich zeichnete. Im Zeitraum 2007 bis 2009 war Thomas G. Winkler als selbstständiger Berater in der Wirtschaftsmetropole London tätig. Von 2010 bis 2013 übernahm er die Position des Finanzvorstands der Lenzing AG. Von 2012 bis April 2015 war er zusätzlich im Aufsichtsrat der ÖIAG Österreichische Industrieholding AG tätig, zuletzt als stellvertretender Vorsitzender. Ebenfalls bis April 2015 war er Vorsitzender des Audit Committee und unabhängiges Mitglied des Aufsichtsrats der Bashneft JSOC, Russland. Seit 2014 ist er als Senior Advisory Board Member bei Minsait (zuvor Indra Business Consulting), Spanien, tätig. Mit 1. Juni 2016 übernahm Thomas G. Winkler den Vorstandsvorsitz von UBM Development AG. Er ist als Vorstandsvorsitzender und CEO verantwortlich für Strategy, Investor Relations & Communications, Transactions & Market Research, Legal & Compliance, Human Resources und Mergers & Acquisitions.

**DI Martin Löcker** wurde 1976 in Leoben, Österreich, geboren. Er schloss 2000 das Studium des Wirtschaftsingenieurwesens/Bauwesens an der Technischen Universität Graz, Österreich, ab und erwarb 2005 einen postgraduellen Abschluss in Immobilienökonomie an der European Business School in München, Deutschland. 2001 trat er in den Dienst der PORR-Gruppe und ihrer Tochtergesellschaft UBM AG, wo er für Projekte in Österreich, Frankreich und Deutschland verantwortlich war. Außerdem hat er seit 2007 Führungspositionen bei UBM AG und ihrer Tochterfirma Münchner Grund inne. Seit dem 1. März 2009 ist er Mitglied des Vorstands. Gemäß der Geschäftsordnung des Vorstands ist Martin Löcker verantwortlich für Project Acquisition Controlling, Operational Project Controlling, Business Development Austria, Technical Competences, Green Building CSR & Work Safety, Quality Management & Integriertes Managementsystem.

**Dipl.-Ök. Patric Thate** wurde 1973 in Bergisch Gladbach, Deutschland, geboren. Nach dem Studium der Wirtschaftswissenschaften an den Universitäten Wuppertal und Nottingham startete er 1999 seine Karriere bei der in Bonn ansässigen Deutschen Telekom, wo er bis Ende 2010 in diversen Führungspositionen im Finanzbereich tätig war. Danach leitete er bis 2015 als Vice President Global Finance den gesamten Finanzbereich der Lenzing AG, Österreich. Darüber hinaus war Patric Thate an internationalen Kapitalmarkttransaktionen maßgeblich beteiligt, unter anderem beim Re-IPO der Lenzing AG. Zuletzt war Patric Thate Leiter Finanzen und Mitglied des Executive Committee bei UBM Development AG. Seit 1. Juli 2017 ist er Finanzvorstand von UBM und für die Bereiche Financial Controlling & Reporting, Accounting & Consolidation, Treasury, Tax, IT und Insurance verantwortlich.

**DI Claus Stadler** legte mit Wirkung zum 31. August 2017 sein Mandat als Vorstandsmitglied von UBM zurück und ist seitdem Generalbevollmächtigter von UBM Development AG. Er wurde 1970 in Vöcklabruck, Österreich, geboren. 1997 schloss er das Studium der Architektur an der Technischen Universität Wien, Österreich, ab. Er trat 1998 in den Dienst der PORR Gruppe und

war hier für Projekte in Österreich, Deutschland, Kroatien und Rumänien verantwortlich. In den Jahren 2005 bis 2011 arbeitete er für die Österreichischen Bundesbahnen (ÖBB), von 2008 bis 2011 als Geschäftsführer der ÖBB-Immobilienmanagement GmbH, der ÖBB-Werbecenter GmbH sowie verschiedener Projektgesellschaften. 2012 wurde er Geschäftsführer der Strauss & Partner Development GmbH. Bis zu seinem Ausscheiden aus dem Vorstand umfasste sein Aufgabengebiet die Immobilienentwicklung (Research und Bewertung, Planung und Architektur, Projektmanagement, Projektsteuerung) für Österreich sowie IT und Qualitätsmanagement.

**Mag. Michael Wurzinger** legte mit Wirkung zum 31. Oktober 2017 sein Mandat als Vorstandsmitglied von UBM zurück. Er wurde 1971 in Salzburg, Österreich, geboren. Er schloss 1997 das Studium der Betriebswirtschaft an der Universität Innsbruck, Österreich, ab. 2006 wurde er Member der Royal Institution of Chartered Surveyors (RICS). Nach dem Studium begann er 1997 seine Laufbahn bei der Constantia Privatbank AG, ab 2004 als Leiter des Immobilien Asset Management und der Projektentwicklung für Österreich. 2006 wurde er zudem Mitglied des Direktoriums der Bank. Von 2008 bis 2010 war er Mitglied des Vorstands und COO der Immofinanz AG. 2011 wechselte er als Sprecher der Geschäftsführung zur PORR Solutions Immobilien- und Infrastrukturprojekte GmbH (heute Strauss & Partner Development GmbH). Im Jänner 2015 erfolgte seine Bestellung zum Mitglied des Vorstands von UBM Development AG. Bis zu seinem Ausscheiden aus dem Vorstand war er verantwortlich für Vermarktung und Verkauf der Immobilien, Asset Management und Recht.

## Vorstand

Gemäß § 6 der Satzung von UBM besteht der Vorstand aus zwei bis sechs Mitgliedern. Von 1. Jänner 2017 bis 30. Juni 2017 bestand der Vorstand aus vier, von 1. Juli 2017 bis 31. August 2017 aus fünf, von 1. September bis 31. Oktober aus vier und seit 1. November 2017 aus drei Personen. Der Aufsichtsrat

kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden ernennen und stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen. Der Vorstand fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Ist ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstands ernannt, so gibt seine Stimme bei Stimmengleichheit den Ausschlag (Dirimierungsrecht).

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

Der Vorstand hat die Geschäfte nach Maßgabe der Bestimmungen des Aktiengesetzes, der Satzung, der sonstigen Gesetze sowie der Geschäftsordnung zu führen. Der Aufsichtsrat bestimmt unter Aufrechterhaltung der Gesamtverantwortung des Vorstands die Verteilung der Geschäfte im Vorstand. Zur Vornahme der in § 95 Abs. 5 AktG in der jeweils geltenden Fassung angeführten Geschäfte bedarf der Vorstand der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats. Soweit in § 95 Abs. 5 AktG gesetzlich vorgesehen, legt der Aufsichtsrat Betragsgrenzen fest, bis zu welchen seine Zustimmung nicht erforderlich ist. Darüber hinaus kann der Aufsichtsrat Geschäftsarten, die zusätzlich zu den gesetzlich vorgesehenen Fällen

(§ 95 Abs. 5 AktG) seiner Zustimmung bedürfen, bestimmen. Der Aufsichtsrat hat eine entsprechende Geschäftsordnung für den Vorstand zu erlassen. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über seine Tätigkeit zu berichten.

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

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

Die nachstehende Auflistung zeigt die Mitglieder des Vorstands, ihr Geburtsdatum, ihre Position, das Datum ihrer erstmaligen Bestellung und das voraussichtliche Ende ihrer Mandatsperiode. Der Vorstand setzte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr 2017 aus folgenden Personen zusammen:

**Mitglieder des Vorstands**

Name	Geburtsdatum	Position	Mitglied seit	bestellt bis/ausgeschieden per*
Mag. Thomas G. Winkler	24.6.1963	Vorstandsvorsitzender	1.6.2016	31.5.2019
DI Martin Löcker	13.3.1976	Vorstandsmitglied	1.3.2009	31.12.2020
Dipl.-Ök. Patric Thate	25.5.1973	Vorstandsmitglied	1.7.2017	30.6.2020
DI Claus Stadler	4.7.1970	Vorstandsmitglied	29.5.2015	31.8.2017*
Mag. Michael Wurzinger	9.4.1971	Vorstandsmitglied	15.1.2015	31.10.2017*

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

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

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

Die Vorstandsmitglieder DI Martin Löcker und Dipl.-Ök. Patric Thate üben keine Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen (nicht in den Konzernabschluss einbezogenen) Gesellschaften aus.

Mag. Michael Wurzinger übte bis zu seinem Ausscheiden aus dem Vorstand ebenfalls keine derartige Funktion aus.

**Leitungs- und Aufsichtsmandate bei wesentlichen Tochtergesellschaften:**

DI Claus Stadler war bis 31. August 2017 auch Geschäftsführer bei Strauss & Partner Development GmbH. DI Martin Löcker ist Prokurist bei UBM hotels Management GmbH.

Die Vorstandsmitglieder Mag. Thomas G. Winkler, Dipl.-Ök. Patric Thate und Mag. Michael Wurzinger nahmen keine Leitungs- und Aufsichtsmandate in wesentlichen Tochtergesellschaften wahr.

**Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat von UBM setzt sich aus den von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern zusammen. Weiters gehören dem Aufsichtsrat die gemäß § 110 Abs. 1 ArbVG entsandten Mitglieder an. Gemäß § 9 der Satzung von UBM beträgt die Zahl der von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder mindestens drei und höchstens zwölf. Im Jahr 2017 bestand der Aufsichtsrat von UBM aus acht von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern zuzüglich vier weiterer

Mitglieder, welche vom Betriebsrat als Arbeitnehmervertreter in den Aufsichtsrat entsandt wurden.

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

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

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

ratsmitglieder gewählt werden, sodass es in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn eines dieser Mitglieder vorzeitig aus dem Aufsichtsrat ausscheidet.

Das Amt eines in den Aufsichtsrat nachgerückten Ersatzmitglieds erlischt, sobald ein Nachfolger für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied bestellt ist, spätestens jedoch mit Ablauf der restlichen Amtszeit des ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds. Ist das Amt eines in den Aufsichtsrat nachgerückten Ersatzmitglieds erloschen, weil ein Nachfolger für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied gewählt wurde, so bleibt es Ersatzmitglied für die weiteren Aufsichtsratsmitglieder, für die es gewählt wurde.

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

Jeder Stellvertreter des Vorsitzenden hat, wenn er in Vertretung des Vorsitzenden handelt, die gleichen Rechte und Pflichten wie dieser. Dies gilt auch für das Dirimierungsrecht bei Beschlussfassungen und bei Wahlen. Sind der Vorsitzende und dessen Stellvertreter an der Ausübung ihrer Obliegenhei-

ten verhindert, so hat diese Obliegenheit für die Dauer der Verhinderung das an Lebensjahren älteste Aufsichtsratsmitglied zu übernehmen. Willenserklärungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse sind vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats – im Fall seiner Verhinderung von einem seiner Stellvertreter – abzugeben.

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

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

Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse regelmäßig in Sitzungen. Der Aufsichtsrat hat, so oft es die Interessen der Gesellschaft erfordern, mindestens aber vierteljährlich, eine Sitzung abzuhalten. Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2017 fünf ordentliche Aufsichtsratssitzungen abgehalten. Der Vorsitzende bestimmt die Form der Sitzung, die Form der Beschlussfassung außerhalb von Sitzungen und das Verfahren zur Stimmenauszählung. Die Vorstandsmitglieder nehmen an allen Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse mit beratender Stimme teil, sofern der Vorsitzende der Sitzung nichts anderes bestimmt.

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

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

wenn alle Aufsichtsratsmitglieder anwesend oder vertreten sind und kein Mitglied der Beschlussfassung widerspricht.

Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltung gilt nicht als Stimmabgabe. Bei Stimmengleichheit – auch bei Wahlen – entscheidet der Vorsitzende (Dirimierungsrecht). Jeder Stellvertreter des Vorsitzenden, wenn er in Vertretung des Vorsitzenden handelt, sowie der Vorsitzende eines Ausschusses hat das Dirimierungsrecht bei Beschlussfassungen und bei Wahlen.

#### Personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Die nachstehende Auflistung zeigt die im Geschäftsjahr 2017 bestellten Mitglieder des Aufsichtsrats, ihr Geburtsdatum, ihre Position, das Datum ihrer ersten Bestellung zum Mitglied des Aufsichtsrats sowie das voraussichtliche Ende ihrer Amtsperiode.

#### Mitglieder des Aufsichtsrats

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

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

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

<sup>3</sup> DI Klaus Ortner war bereits von 18.3.2000 bis 14.5.2014 Mitglied des Aufsichtsrats.

<sup>4</sup> gemäß § 110 Abs. 1 ArbVG am 30.6.2016 vom Betriebsrat entsandt

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



Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft übten zum 31. Dezember 2017 jeweils folgende weitere Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen (nicht in den Konzernabschluss einbezogenen) Gesellschaften aus:

### Funktionen des Aufsichtsrats

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

<sup>1</sup> börsennotiert

### Leitlinien für die Unabhängigkeit

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

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

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

- c) Das Aufsichtsratsmitglied war in den letzten drei Jahren nicht Abschlussprüfer von UBM oder Beteiligter oder Angestellter der prüfenden Prüfungsgesellschaft.
- d) Das Aufsichtsratsmitglied ist nicht Vorstandsmitglied in einer anderen Gesellschaft, in der ein Vorstandsmitglied von UBM Aufsichtsratsmitglied ist.
- e) Das Aufsichtsratsmitglied gehört nicht länger als 15 Jahre dem Aufsichtsrat an. Dies gilt nicht für Aufsichtsratsmitglieder, die Anteilseigner mit einer unternehmerischen Beteiligung sind oder die Interessen eines solchen Anteilseigners vertreten.
- f) Das Aufsichtsratsmitglied ist kein enger Familienangehöriger (direkte Nachkommen, Ehegatten, Lebensgefährten, Eltern, Onkel, Tanten, Geschwister, Nichten, Neffen) eines Vorstandsmitglieds von UBM oder von Personen, die sich in einer in den vorstehenden Punkten a) bis e) beschriebenen Position befinden.

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

### Ausschüsse des Aufsichtsrats

Die Satzung sieht vor, dass der Aufsichtsrat aus seiner Mitte Ausschüsse bilden kann. Zur Unterstützung und effizienten Behandlung von komplexen Sachverhalten waren im Geschäftsjahr 2017 folgende drei Ausschüsse des Aufsichtsrats eingerichtet:

**Prüfungsausschuss:** Zu den Aufgaben des Prüfungsausschusses gehören (i) die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses sowie die Erteilung von Empfehlungen oder Vorschlägen zur Gewährleistung seiner Zuverlässigkeit,

(ii) die Überwachung der Wirksamkeit des unternehmensweiten internen Kontrollsystems, gegebenenfalls des internen Revisionsystems, und des Risikomanagementsystems der Gesellschaft, (iii) die Überwachung der Abschlussprüfung und der Konzernabschlussprüfung unter Einbeziehung von Erkenntnissen und Schlussfolgerungen in den Berichten, die von der Abschlussprüferaufsichtsbehörde gemäß § 4 Abs. 2 Z 12 Abschlussprüfer-Aufsichtsgesetz (APAG) veröffentlicht werden, (iv) die Prüfung und Überwachung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers (Konzernabschlussprüfers), insbesondere im Hinblick auf die für UBM erbrachten zusätzlichen Leistungen (es gelten Art 5 der VO (EU) Nr. 537/2014 und § 271a Abs. 6 UGB), (v) die Erstattung des Berichts über das Ergebnis der Abschlussprüfung an den Aufsichtsrat und die Darlegung, wie die Abschlussprüfung zur Zuverlässigkeit der Finanzberichterstattung beigetragen hat, sowie die Rolle des Prüfungsausschusses dabei, (vi) die Prüfung des Jahresabschlusses und die Vorbereitung seiner Feststellung, die Prüfung des Vorschlags für die Gewinnverteilung, des Lageberichts und des Corporate-Governance-Berichts sowie die Erstattung des Berichts über die Prüfungsergebnisse an den Aufsichtsrat, (vii) die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts, des konsolidierten Corporate-Governance-Berichts sowie die Erstattung des Berichts über die Prüfungsergebnisse an den Aufsichtsrat, und (viii) die Durchführung des Verfahrens für die Auswahl des Abschlussprüfers (Konzernabschlussprüfers) unter Bedachtnahme auf die Angemessenheit des Honorars sowie die Empfehlung für seine Bestellung an den Aufsichtsrat (es gilt Art 16 der VO (EU) Nr. 537/2014).

Der Prüfungsausschuss hielt im Geschäftsjahr 2017 vier Sitzungen ab. Am 5. April 2017 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses 2016 unter Beiziehung der Abschlussprüfer statt. In derselben Sitzung befasste sich

der Aufsichtsrat mit der Wahl des Abschlussprüfers für den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017. In der unter Beiziehung der Abschlussprüfer stattfindenden Prüfungsausschusssitzung am 20. September 2017 befasste sich der Prüfungsausschuss mit dem Abschlussprüfungsrechtsänderungsgesetz, dem internen Revisionsystem der Gesellschaft sowie der Prüfungsplanung von Einzel- und Konzernabschluss. Am 30. November 2017 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses gemäß Regel 81a des Österreichischen Corporate Governance Kodex ohne Beisein des Vorstands statt, in welcher die Prüfungsplanung, die Prüfungsschwerpunkte und die wechselseitige Kommunikation zwischen (Konzern-) Abschlussprüfer und dem Prüfungsausschuss erörtert wurden. In der Sitzung vom 6. Dezember 2017 befasste sich der Prüfungsausschuss mit dem Risikomanagement und mit dem Bericht der Innenrevision über den Revisionsplan.

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

**Nominierungsausschuss:** Dem Nominierungsausschuss kommen folgende Aufgaben zu: (i) Vorbereitung von Vorstandsbestellungen inklusive Nachfolgeplanung: Der Nominierungsausschuss hat vor Bestellung von Mitgliedern des Vorstands unter Berücksichtigung der Unternehmensausrichtung und der Unternehmenslage das jeweils erforderliche Anforderungsprofil für den Vorstand zu definieren und die Entscheidung des Gesamtaufwandsrats vorzubereiten; (ii) Erstellung von Wahlvorschlägen zur Besetzung frei werdender Mandate im Aufsichtsrat: Der Nominierungsausschuss befasst sich mit der Planung der Besetzung von Aufsichtsratsmandanten. Der Nominierungsausschuss unterbreitet dem Gesamtaufwandsrat Besetzungsvorschläge, welche aufgrund eines Beschlusses des Gesamtaufwandsrats der Hauptversammlung zur Beschlussfassung vorzuschlagen sind. Bei Besetzungsvor-

schlägen ist auf die fachliche und persönliche Qualifikation der Aufsichtsratsmitglieder sowie auf eine im Hinblick auf die Struktur und das Geschäftsfeld von UBM fachlich ausgewogene Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu achten. Weiters sind Aspekte der Diversität des Aufsichtsrats im Hinblick auf die Vertretung beider Geschlechter und die Altersstruktur sowie die Internationalität der Mitglieder angemessen zu berücksichtigen. Es ist auch darauf zu achten, dass niemand als Aufsichtsratsmitglied vorgeschlagen wird, der rechtskräftig wegen einer gerichtlich strafbaren Handlung verurteilt worden ist, die seine berufliche Zuverlässigkeit in Frage stellt.

Der Nominierungsausschuss hielt im Geschäftsjahr 2017 eine Sitzung ab. In der Sitzung am 25. Juni 2017 wurde der Vorstandswechsel erörtert und Dipl.-Ök. Patric Thate als neuer CFO bestellt. Zudem wurde beschlossen, die Vorstandsmandate von DI Claus Stadler und Mag. Michael Wurzinger nicht zu verlängern. Der Nominierungsausschuss besteht aus folgenden Aufsichtsratsmitgliedern: Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS (Vorsitzender), DI Iris Ortner und Dr. Susanne Weiss.

**Vergütungsausschuss:** Dem Vergütungsausschuss kommen folgende Aufgaben zu: (i) Befassung mit den Angelegenheiten der Vergütung der Vorstandsmitglieder und dem Inhalt von Anstellungsverträgen mit Vorstandsmitgliedern, insbesondere Festlegung der Grundsätze für die Vergütung der Vorstandsmitglieder sowie Festlegung eines Kriterienkatalogs für variable Vergütungsbestandteile im Sinne der Regeln 27, 27a und 28 des Österreichischen Corporate Governance Kodex; (ii) Überprüfung der Vergütungspolitik für Vorstandsmitglieder in regelmäßigen Abständen; (iii) Zustimmung zur Übernahme von Nebentätigkeiten durch Vorstandsmitglieder.

Im Jahr 2017 tagte der Vergütungsausschuss einmal. In der Sitzung am 15. März 2017 wurde die variable/erfolgsbezogene Vergütung der Vorstandsmitglieder thematisiert. Der Vergütungsausschuss besteht aus folgenden Mitgliedern: Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS (Vorsitzender), DI Iris Ortner und Dr. Susanne Weiss (Vergütungsexpertin).

### Frauenförderung

UBM arbeitet verstärkt daran, den Frauenanteil in ihrer Organisation zu heben. Im Vergleich zu anderen Unternehmen der Immobilienbranche schneidet UBM konzernweit per 31. Dezember 2017 mit fünfzehn Frauen (per 31. Dezember 2016: elf) in leitenden Positionen (Aufsichtsräte, Geschäftsführer und Prokuristen von UBM Development AG sowie bei wesentlichen Tochtergesellschaften) positiv ab. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine wesentliche Erhöhung des Frauenanteils in leitenden Positionen.

Als nachhaltig wirtschaftender Konzern orientiert sich UBM an gesellschaftsrelevanten Themen wie der Chancengleichheit am Arbeitsplatz. Um die nachhaltige Verankerung der Chancengleichheit herzustellen, liegt der Fokus von UBM im Führungskräfte-Recruiting sowie in der Belegschaft besonders auf der Suche nach geeigneten Kandidatinnen. Im Jahr 2017 waren von den konzernweit 35 neu eingestellten Mitarbeitern 17 Frauen und 18 Männer (exkl. Hotelmitarbeiter). Es bestehen keine Gehaltsunterschiede zwischen Männern und Frauen bei gleicher Tätigkeit und gleicher Ausbildung. Bereits bei den Stellenausschreibungen werden Frauen konkret angesprochen. Um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu unterstützen, bietet das Unternehmen konzernweit durch eine Gleitzeitregelung flexible Arbeitszeiten an.

UBM setzt sich aktiv und nachhaltig für ein diskriminierungsfreies Arbeitsumfeld sowie für eine Kultur der wechselseitigen Anerkennung und Wertschätzung aller Beschäftigten ein. Das Unternehmen behandelt seine Mitarbeiter gleich – ohne Differenzierung nach Geschlecht, gesellschaftlicher Herkunft, sexueller Orientierung, Nationalität, Religion oder Alter. Jeder Form von Diskriminierung wird entschieden entgegengetreten.

Weiterführende Informationen sind im gesonderten nicht finanziellen Bericht zu finden, der die gesetzlichen Anforderungen gemäß §243b UGB iVm §267a UGB erfüllt. Dieser wird im Mai 2018 veröffentlicht.

### **Diversitätskonzept im Zusammenhang mit der Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats**

Der Aufsichtsrat verfolgt hinsichtlich der Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat kein gesondertes Diversitätskonzept. UBM arbeitet verstärkt daran, den Anteil der weiblichen Mitarbeiter in leitenden Positionen zu erhöhen. Zudem erfolgt bei Mitarbeitern – unabhängig von Funktion und Ebene – keinerlei Differenzierung nach Geschlecht, gesellschaftlicher Herkunft, sexueller Orientierung, Nationalität, Religion oder Alter. Vor diesem Hintergrund hält der Aufsichtsrat die Festlegung von Diversitätszielen bei einem Kontrollorgan für nicht zweckmäßig und zielführend. Bildungs- und Berufshintergrund spielen insoweit eine wesentliche Rolle, als die jeweilige, für ein Aufsichtsratsmandat in Frage kommende Person in der Lage sein muss, das Mandat auch optimal auszuüben. Diese Voraussetzungen werden ebenfalls nicht abstrakt im Vorhinein definiert, sondern vielmehr in dem jeweiligen konkreten Fall individuell beurteilt. Bei der Vorbereitung von entsprechenden Vorschlägen an die Hauptversammlung sind daher ausschließlich die

Kompetenz und der konkrete Bedarf in der jeweiligen Besetzungssituation ausschlaggebend. Dasselbe gilt nach Auffassung des Aufsichtsrats auch für die Besetzung des Vorstands.

### **Vergütungsbericht**

#### **Vergütung der Vorstandsmitglieder**

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

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

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

Die Vorstandsmitglieder DI Martin Löcker und Dipl.-Ök. Patric Thate erhalten einen variablen Leistungsbonus nach dem obigen Schema, jedoch maximal € 200.000,00 brutto jährlich. Die ausgeschiedenen Vorstandsmitglieder DI Claus Stadler und Mag. Michael Wurzinger erhielten für das Jahr 2017 einen variablen Leistungsbonus mit einem Betrag von € 200.000,00 bzw. € 300.000,00 brutto. Mag. Michael Wurzinger erhielt darüber hinaus eine Einmalzahlung von € 200.000,00.

**Long-Term-Incentive-Programm für Führungskräfte:** UBM hat 2017 ein Aktienoptionsprogramm für leitende Angestellte und den Vorstand aufgelegt. Dabei war von den Berechtigten ein Eigeninvestment in UBM-Aktien spätestens zum Zeitpunkt der Zuteilung der Optionen zu erbringen. Dieses Eigeninvestment muss bis zu einer allfälligen Ausübung der Optionen ununterbrochen von den am Optionsprogramm teilnehmenden Personen gehalten und bei Ausübung nachgewiesen werden. Für je eine Eigeninvestmentaktie werden fünf Aktienoptionen zu einem Ausübungspreis von € 36,33 pro Aktie eingeräumt. Die Optionen können im Zeitraum vom 1. September 2020 bis zum 26. Oktober 2020 oder im Zeitraum vom 1. September 2021 bis zum 26. Oktober 2021 ausgeübt werden, wenn (i) der

ungewichtete Durchschnitt der Schlusskurse der Aktie der UBM im Zeitraum vom 2. September 2019 bis zum 31. August 2020 an zumindest fünfzehn aufeinander folgenden Handelstagen bei zumindest € 40,00 liegt, und (ii) das Verhältnis von Marktkapitalisierung zu Nettoverschuldung zum 31. Dezember 2019 höchstens 1:2,40 oder darunter beträgt.

**Pensionsregelungen:** Für einzelne Vorstandsmitglieder wird jährlich in eine Pensionskasse eingezahlt. Die Höhe der Zahlung richtet sich nach dem Lebensalter.

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

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

#### Vergütung der Vorstandsmitglieder 2017 (in €)

Name	Gehaltsbezug	Variable Vergütung <sup>1</sup>	Sachbezüge	Pensionskassa/ Mitarbeitervorsorge	Gesamt
Mag. Thomas G. Winkler	450.000,00	300.000,00	11.520,00	9.737,92	771.257,92
DI Martin Löcker	300.000,00	200.000,00	11.520,00	17.634,21	529.154,21
Dipl.-Ök. Patric Thate <sup>2</sup>	150.000,00	100.000,00	2.936,48	2.008,02	254.944,50
DI Claus Stadler	199.999,99	200.000,00	5.760,00	5.172,16	410.932,15
Mag. Michael Wurzinger	291.666,67	500.000,00 <sup>3</sup>	7.666,06	14.218,58	813.551,31

<sup>1</sup> voraussichtliche variable Vergütung für 2017, zahlbar in 2018

<sup>2</sup> seit 1. Juli 2017

<sup>3</sup> € 200.000,00 Sonderprämie und € 300.000,00 Jahresprämie

### Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder

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

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

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

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 25. Mai 2016 wurde die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats wie folgt festgesetzt: Es wurde beschlossen, dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats eine feste Vergütung von € 25.000,00 pro Jahr, der stellvertretenden Vorsitzenden eine Vergütung von € 20.000,00 pro Jahr und den übrigen Mitgliedern eine feste Vergütung von € 15.000,00 pro Jahr zu gewähren. Das Sitzungsgeld wurde mit € 1.000,00 pro Sitzung des Aufsichtsrats oder eines seiner Ausschüsse festgesetzt. Mitglieder des Aufsichtsrats, die nicht in Österreich ansässig sind, erhalten zusätzlich die österreichische Quellensteuer von der Gesellschaft erstattet. Die feste Vergütung ist einmal jährlich, jeweils im Nachhinein binnen vier Wochen nach der ordentlichen Hauptversammlung, zur Zahlung fällig. Das Sitzungsgeld ist jeweils innerhalb von vier Wochen nach einer Aufsichtsratssitzung zu zahlen.

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

### Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder 2017 (in €)

Name	Fix gewährte Vergütung <sup>1</sup>	Sitzungsgeld
Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS (Vorsitzender)	25.000,00	5.000,00
DI Iris Ortner (stellvertretende Vorsitzende)	20.000,00	5.000,00
MMag. Christian B. Maier	15.000,00	4.000,00
DI Klaus Ortner	15.000,00	5.000,00
Dr. Ludwig Steinbauer	15.000,00	5.000,00
Mag. Paul Unterluggauer	15.000,00	5.000,00
Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas	15.000,00	4.000,00
Dr. Susanne Weiss	15.000,00	4.000,00

<sup>1</sup> Auszahlung vier Wochen nach ordentlicher Hauptversammlung 2018

# one group.

## Gesamtwirtschaftliches Umfeld

### Wachstumsdynamik auf breitem Fundament

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

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

### Europa wächst dynamisch

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

### Hochkonjunktur in Deutschland

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

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

### Österreichs Wirtschaft legt kräftig zu

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

### Starke Performance in Polen und Tschechien

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



# konzern.lage.bericht.

## Entwicklung der Immobilienmärkte

### Neuer Investitionsrekord in Europa

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

### Deutschland – ungebremsste Dynamik

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Österreich – Rekord beim Investmentvolumen

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

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

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

### CEE – solides Wachstum

Die Investitionstätigkeit in den CEE-Core-Ländern – Polen, Tschechien, Slowakei, Rumänien und Ungarn – erreichte 2017 mit rund € 11 Mrd. annähernd das Vorjahresvolumen (€ 11,3 Mrd.).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2017 konnte UBM Development AG die Gesamtleistung um € 187,2 Mio. auf € 744,7 Mio. erhöhen (2016: € 557,5 Mio.). Grund für diesen deutlichen Anstieg von 33,6% gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres war vor allem die erfolgreiche Umsetzung des beschleunigten Verkaufsprogramms „Fast Track 17“. So wurden sowohl zahlreiche großvolumige Verkäufe von Development-Projekten als auch von teilweise langjährigen Bestandsimmobilien vor allem in Österreich und Polen getätigt. Hervorzuheben im Development-Bereich sind die beiden Hotels im Quartier Belvedere Central in Wien, das Büroprojekt Kotlarska in Krakau sowie das Luxushotel Hyatt Regency in Amsterdam. Das Portfolio an Bestandsimmobilien wurde unter anderem durch den Verkauf eines Büroobjekts mit angeschlossenem Hotel in der Nähe von Graz sowie einer Büroimmobilie in Krakau deutlich reduziert. Unter Berücksichtigung der Closings, die knapp nach dem Jahreswechsel erfolgten, konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr Bestandsimmobilien im Wert von rund € 200 Mio. verkauft werden. Durch diesen substanziellen Abbau gelang eine weitere Fokussierung auf das margenstärkere Development-Geschäft, womit 2017 ein Meilenstein in der Umsetzung der Strategie zum „Pure Play Developer“ gesetzt wurde. Die Gesamtleistung positiv beeinflusste zudem ein Anstieg der Umsätze aus dem Hotelbetrieb (+9,8% auf € 105,3 Mio.), gleichzeitig stieg die Gesamtleistung aus dem Bereich Service-Dienstleistungen in der Berichtsperiode deutlich an (+34,4% auf € 153,6 Mio.).

Die Gesamtleistung des **Segments „Deutschland“** erreichte im Berichtszeitraum € 130,7 Mio. und reduzierte sich damit im

Vergleich zum Vorjahr (€ 275,3 Mio.) um 52,5%. Der Rückgang ist insbesondere auf den Verkauf großvolumiger Büroprojekte (Arena Boulevard in Berlin, Trikot Office in München) in 2016 zurückzuführen. Die Forward-Verkäufe des Geschäftsjahres 2017, wie beispielsweise des Zalando Headquarters in Berlin oder des Münchner Großprojekts Leuchtenbergring, werden sich erst im Jahr 2018 nach Fertigstellung und Übergabe auf die Gesamtleistung auswirken. Zudem erfolgten im Jahr 2016 auch mehr Fertigstellungen und Übergaben bei Wohnungen (u.a. Berlin-Hohenzollern und Frankfurt Central Living II). In der Gesamtleistung 2017 enthalten sind beispielsweise der Verkauf des Hotels Holiday Inn Express Klosterstraße und ein Grundstücksverkauf in Berlin sowie die Verkäufe der restlichen Wohneinheiten in Berlin-Hohenzollern. Außerdem flossen auch Generalunternehmerleistungen für das Projekt Leuchtenbergring und Leistungen aus dem Hotelbetrieb ein.

Die Gesamtleistung des **Segments „Österreich“** belief sich im Geschäftsjahr 2017 auf € 350,8 Mio. nach € 175,0 Mio. im Jahr 2016. Die Verdoppelung im Vergleich zum Vorjahreswert resultierte insbesondere aus Verkäufen von Bestandsimmobilien im Raum Graz und Wien sowie aus der hohen Anzahl an fertiggestellten und übergebenen Wohnungen in Wien und Tirol. Einen positiven Effekt auf die Gesamtleistung des Segments hatten zudem die Übergaben der beiden Accor Hotels im Quartier Belvedere Central in Wien und einer Logistikimmobilie in Thondorf. Gleichzeitig stiegen 2017 im Vergleich zum Vorjahr auch die Projektmanagementleistungen der österreichischen Ländergesellschaft an.

Im **Segment „Polen“** erzielte UBM eine Gesamtleistung von € 140,3 Mio., wodurch auch hier die Gesamtleistung im Ver-

### Gesamtleistung nach Regionen

in € Mio.	2017	2016	Veränderung
Deutschland	130,7	275,3	-52,5%
Österreich	350,8	175,0	100,4%
Polen	140,3	65,2	115,3%
Sonstige Märkte	122,8	42,0	192,2%
<b>Gesamt</b>	<b>744,7</b>	<b>557,5</b>	<b>33,6%</b>

gleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt werden konnte (2016: € 65,2 Mio.). Diese deutliche Steigerung war auf die starke Verkaufsleistung im Jahr 2017 zurückzuführen. Neben Bestandsimmobilien in Krakau (Pilot Tower) und Kattowitz konnte auch ein Büroentwicklungsprojekt in Krakau erfolgreich abgeschlossen und verkauft werden. Höhere Projektmanagementleistungen, steigende Umsätze aus der Hotelverpachtung und Mieteinnahmen von Bestandsobjekten – vor allem aus dem Objekt Poleczki Business Park – trugen zusätzlich zu der positiven Entwicklung des Segments Polen bei.

Das **Segment „Sonstige Märkte“** erzielte im Geschäftsjahr 2017 eine Gesamtleistung von € 122,8 Mio. nach € 42,0 Mio. im Vorjahr. Dieser Anstieg resultierte vor allem aus dem Verkauf des Luxushotels Hyatt Regency in Amsterdam sowie aus dem Verkauf von Bestandsobjekten in der Andel City in Prag und eines Logistikcenters in Bukarest. Hinzu kamen Umsätze der Hotels in Frankreich und den Niederlanden, Mieteinnahmen aus Bestandsobjekten in Tschechien und Rumänien sowie Projektmanagement- und Planungsleistungen der tschechischen Tochtergesellschaft.

Im **Segment „Office“** lag die Gesamtleistung 2017 mit € 116,4 Mio. etwa auf dem Wert des Vorjahres (2016: € 118,2 Mio.). Die Gesamtleistung der Berichtsperiode enthielt zu einem Großteil Verkäufe von Büroobjekten in Krakau, Wien und Graz.

Das **Segment „Hotel“** erzielte im Berichtszeitraum eine Gesamtleistung von € 283,2 Mio. Die Verdoppelung im Ver-

gleich zum Vorjahr (€ 142,1 Mio.) ist vor allem auf Hotelverkäufe im Quartier Belvedere Central in Wien sowie in Berlin, Kattowitz und Amsterdam zurückzuführen. Aus dem Hotelbetrieb wurden im Jahr 2017 € 105,3 Mio. (2016: € 95,9 Mio.) an Leistung generiert.

Im **Segment „Residential“** lag die Gesamtleistung in der aktuellen Berichtsperiode bei € 56,6 Mio. (2016: € 97,4 Mio.). Der Rückgang der Leistungen im Periodenvergleich ist vor allem auf die Fertigstellung zweier Wohnbau-Großprojekte in Deutschland im Geschäftsjahr 2016 zurückzuführen.

Im **Segment „Other“** wurde im Jahr 2017 eine Gesamtleistung von € 100,6 Mio. (2016: € 62,9 Mio.) erzielt. Diese beinhaltet den Verkauf eines Logistikobjekts und einer gemischt genutzten Bestandsimmobilie im Raum Graz, den Verkauf eines Grundstücks in Berlin, den Verkauf von Einzelhandelsflächen in der Andel City in Prag sowie den Verkauf eines Logistikcenters in Bukarest.

Die Gesamtleistung des **Segments „Service“** erreichte € 184,5 Mio. (2016: € 129,8 Mio.) und beinhaltet Projektmanagementleistungen der Ländergesellschaften in den Kernmärkten Deutschland, Österreich und Polen.

Das **Leistungssegment „Administration“** enthielt mit € 3,5 Mio. (2016: € 7,2 Mio.) ausschließlich Leistungen der UBM Development AG und die Verrechnung von Managementleistungen und Konzernumlagen.

#### Gesamtleistung nach Assetklassen

in € Mio.	2017	2016	Veränderung
Hotel	283,2	142,1	99,3%
Office	116,4	118,2	-1,5%
Residential	56,6	97,4	-41,9%
Other	100,6	62,9	59,9%
Service	184,5	129,8	42,1%
Administration	3,5	7,1	-50,5%
<b>Gesamt</b>	<b>744,7</b>	<b>557,5</b>	<b>33,6%</b>

## Finanzielle Leistungsindikatoren

### Geschäftsergebnis und Ertragslage

Das Kerngeschäft des UBM-Konzerns bildet das projektspezifische Immobiliengeschäft. Als Folge der IFRS-Bilanzierungsvorschriften und der mehrjährigen Realisierungsdauer der Projekte unterliegt der Umsatzausweis der Gewinn- und Verlustrechnung starken Schwankungen, da die Erlöse erst bei Verkauf als Umsatz gebucht werden. Werden Immobilien als Share Deal verkauft oder Projekte innerhalb von at-equity Beteiligungen entwickelt und verkauft, schlagen sich diese nicht im Umsatz nieder. Das beeinflusst die Aussagekraft und die Vergleichbarkeit mit den Vorperioden. Um den Überblick und die Transparenz über den Geschäftsverlauf zu verbessern, weist UBM zusätzlich die Gesamtleistung aus. Diese betriebswirtschaftliche Kenngröße erfasst – analog zum Umsatz – Erlöse aus Immobilienverkäufen, Vermietungsleistungen, Einnahmen aus dem Hotelbetrieb, abgerechnete Planungs- und Bauleistungen eigener Baustellen sowie Lieferungen und Managementleistungen an Dritte. Zusätzlich werden die Leistungen der at-equity bilanzierten Unternehmen und der Verkäufe von reinen Share Deals erfasst. Der Ausweis der Gesamtleistung erfolgt insgesamt entsprechend der Beteiligungshöhe von UBM. Nicht in der Gesamtleistung erfasst werden Anzahlungen, die vor allem für Großprojekte oder auch Wohnbauprojekte anfallen.

Die Gesamtleistung lag im Geschäftsjahr 2017 mit € 744,7 Mio. um 33,6% über dem Vorjahreswert (2016: € 557,5 Mio.). Der Anstieg resultierte insbesondere aus einer Steigerung der Immobilienverkäufe. Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichten im Jahr 2017 € 364,7 Mio. und sanken im Vergleich zum Vorjahreswert um 12,6%. Dieser Rückgang ist auf eine in der Berichtsperiode deutlich höhere Quote an Verkäufen als Share Deals bzw. Verkaufsaktivitäten in at-equity Gesellschaften zurückzuführen, die nicht in den Umsatzerlösen erfasst werden.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen lag im Berichtszeitraum 2017 bei € 16,5 Mio. und damit um 34,5% unter dem Vergleichszeitraum 2016 von € 25,1 Mio. Haupt-

ursache für den Rückgang sind Einmaleffekte im Vorjahreszeitraum im Zusammenhang mit der Veräußerung der hospitals Projektentwicklungsgesellschaft.

Die Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien erreichten im Berichtszeitraum € 39,4 Mio. und befanden sich damit deutlich unter dem Niveau des Geschäftsjahres 2016 von € 54,6 Mio. Die Erträge aus den Fair-Value-Anpassungen basierten dabei weitgehend auf Objekten, die derzeit in der Entwicklung sind und im Rahmen von Forward Deals bereits verkauft wurden. Gleichzeitig kam es auch zu einem Rückgang der Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen von € 20,5 Mio. im Vorjahr auf € 9,2 Mio. im Geschäftsjahr 2017. Der Saldo aus positiven und negativen Fair-Value-Anpassungen lag in der aktuellen Berichtsperiode bei € 30,2 Mio. (2016: € 34,1 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 30,6 Mio. (2016: € 7,5 Mio.). Wie bereits in den ersten drei Quartalen profitierte UBM auch im Hinblick auf das Gesamtjahr von einer im Vorjahresvergleich günstigen Entwicklung der Währungskurse, insbesondere des Zloty. Hinzu kommen Erlöse aus externen Weiterverrechnungen und Erlöse aus der Vermietung von Immobilien und Grundstücken. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen im Vorjahresvergleich von € 52,4 Mio. auf € 50,6 Mio. leicht zurück. Diese Position beinhaltete vor allem Aufwendungen aus Kursdifferenzen, Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten, sonstige Fremdleistungen wie Maklerprovisionen, Abgaben und Gebühren sowie Rechts- und Beratungskosten.

Die Aufwendungen für Material und bezogene Herstellungsleistungen beliefen sich auf € 273,4 Mio. im Vergleich zu € 300,4 Mio. in 2016. Die Position umfasst neben dem Aufwand für die Errichtung von Vorratsimmobilien insbesondere die Buchwertabgänge aus Immobilienverkäufen im Rahmen von Asset Deals. Die im Vergleich zum Vorjahreszeitraum geringeren Buchwertabgänge aus Asset Deals führten, analog zur Umsatzentwicklung, zu einem Rückgang dieser Aufwandsposition. Insgesamt lagen die Buchwertabgänge im Geschäftsjahr 2017 bei € 126,0 Mio. (2016: € 121,2 Mio.). Zusätzlich umfasst diese Posi-

tion Aufwendungen aus dem Handelswareneinsatz für bezogene Leistungen im Rahmen von Generalunternehmertätigkeiten.

Die Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften stieg auf 748 (31. Dezember 2016: 716) – insbesondere bedingt durch die Inbetriebnahme von Hotels, darunter das Holiday Inn Express Berlin-Alexanderplatz. Im Immobilien-Development waren unverändert zum Bilanzstichtag des Vorjahres 309 Mitarbeiter beschäftigt. Der Personalaufwand sank um € 2,9 Mio. auf € 41,3 Mio. im Geschäftsjahr 2017. Dieser Rückgang resultierte vor allem aus Einmaleffekten in der Vorjahresperiode, die auf Veränderungen im Vorstand zurückzuführen waren. Die Bewertung des Aktienoptionsprogramms von UBM, das in der Hauptversammlung im Mai 2017 verabschiedet wurde, floss in der Berichtsperiode mit € 0,4 Mio. in die Position des Personalaufwands ein.

Das EBITDA lag mit € 52,4 Mio. um 5,7% über dem Vorjahreswert von € 49,6 Mio. Auch das EBIT erhöhte sich in der Berichtsperiode um 5,2% auf € 48,6 Mio. (2016: € 46,2 Mio.). Der Finanzertrag erreichte im Jahr 2017 € 21,2 Mio. und konnte damit gegenüber dem Vorjahr deutlich gesteigert werden (2016: € 13,1 Mio.). Dies war auf die im Vorjahresvergleich höhere Anzahl an Immobilienverkäufen im Rahmen von Share Deals zurückzuführen, die in der Berichtsperiode rund € 13,5 Mio. des Finanzertrags ausmachten. Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag mit € 50,5 Mio. um 26,0% über dem Vorjahresergebnis von € 40,1 Mio. und übertraf damit knapp das bisherige Rekordergebnis von € 50,3 Mio. im Jahr 2015. Der Steueraufwand stieg aufgrund der stark verbesserten Ergebnissituation von € 10,7 Mio. im Jahr 2016 auf € 13,5 Mio. im Berichtszeitraum. Daraus ergab sich für das Gesamtjahr 2017 eine Steuerquote von 26,8%, die nahezu auf dem Vorjahresniveau von 26,7% lag.

Das Periodenergebnis nach Steuern (Nettogewinn) vor Abzug des Ergebnisanteils fremder Gesellschafter belief sich auf € 37,0 Mio. und lag damit um 25,9% über dem Nettogewinn des Vergleichszeitraums des Vorjahres (2016: € 29,4 Mio.) und etwa auf dem Niveau des Rekordergebnisses 2015. Der Netto-

gewinn nach Minderheiten lag mit € 36,5 Mio. nicht nur erheblich über dem Vorjahr (€ 29,1 Mio.), sondern auch deutlich über dem Rekordjahr 2015 – damals erreichte er € 33,8 Mio.

Im Geschäftsjahr 2017 wurde ein Gewinn pro Aktie von € 4,88 erzielt, was einem Anstieg von 25,3% im Vergleich zum Vorjahr entspricht (2016: € 3,90).

### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns verkürzte sich per 31. Dezember 2017 im Vergleich zum Jahresende 2016 um € 102,8 Mio. auf € 1.130,9 Mio., was zu einem Großteil aus der erfolgreichen Verkaufstätigkeit im Geschäftsjahr 2017 resultierte.

Das Sachanlagevermögen betrug € 50,7 Mio. und befand sich damit über dem Niveau vom 31. Dezember 2016 (€ 44,5 Mio.). Der Anstieg ist insbesondere auf die Zugänge im Zuge des Baufortschritts beim Hotelprojekt Leuchtenbergring in München zurückzuführen.

Die Finanzimmobilien sanken im Vergleich zum 31. Dezember 2016 von € 496,6 Mio. auf € 371,8 Mio. Dieser Rückgang resultierte aus Verkäufen im Zuge des Programms „Fast Track 17“ sowie Umgliederungen in das kurzfristige Vermögen aufgrund bevorstehender Verkäufe. Die laufenden Investitionen des Geschäftsjahres hatten einen gegenläufigen Effekt.

Die Position „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögensgegenstände“ reduzierte sich ebenfalls von € 157,1 Mio. zum 31. Dezember 2016 auf € 112,6 Mio. zum 31. Dezember 2017. Dieser Rückgang war im Wesentlichen auf den Verkauf zweier Büroimmobilien in Krakau, den Verkauf zweier Hotels im Quartier Belvedere Central in Wien sowie den Verkauf einer Liegenschaft in Berlin zurückzuführen. In der Position waren per 31. Dezember 2017 eine Büroliegenschaft, ein Fachmarktzentrum und eine Hotelimmobilie in Polen sowie zwei kleinere Liegenschaften in Rumänien und Kroatien enthalten, deren Veräußerung in den nächsten zwölf Monaten als wahrscheinlich eingeschätzt wird.

Die Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen stiegen im Zeitraum Jänner bis Dezember 2017 von € 109,6 Mio. im Vorjahr auf € 118,5 Mio. Der Anstieg resultierte insbesondere aus der at-equity Konsolidierung von Zalando im Zusammenhang mit dem Einstieg eines Partners sowie aus dem Erwerb zweier at-equity konsolidierter Liegenschaften in Deutschland.

Die Erhöhung der Projektfinanzierungen auf € 123,5 Mio. (31. Dezember 2016: € 111,9 Mio.) ist auf den gestiegenen Kapitalbedarf von at-equity bilanzierten Unternehmen zurückzuführen.

Die übrigen Finanzanlagen betragen zum Bilanzstichtag € 5,6 Mio. und blieben damit gegenüber dem Geschäftsjahr 2016 nahezu unverändert.

Die kurz- und langfristigen finanziellen Vermögenswerte stiegen von € 11,7 Mio. im Geschäftsjahr 2016 auf € 14,7 Mio. an, was vor allem auf den Anstieg einbringlicher offener Kaufpreisforderungen aus dem hohen Verkaufsvolumen im Jahr 2017 zurückzuführen war.

Die kurzfristigen Vermögenswerte sanken im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 von € 452,4 Mio. auf € 444,3 Mio. leicht. Das Vorratsvermögen lag Ende 2017 mit € 181,3 Mio. auf ähnlichem Niveau wie zum Bilanzstichtag 2016 (€ 185,4 Mio.). In dieser Position befinden sich insbesondere für den Verkauf bestimmte Immobilien (v. a. Wohnungen) sowie sonstige Vorräte. Während der Verkauf eines Hotels in Berlin sowie zahlreicher Wohnungen in Deutschland und Österreich das Vorratsvermögen reduzierte, wirkten sich Investitionen in ein gemischt genutztes Objekt in München gegenläufig aus.

Die liquiden Mittel erreichten per 31. Dezember 2017 € 75,2 Mio., was deutlich über dem Vorjahresniveau von € 42,3 Mio. lag. Auch bei dieser Position waren die Verkaufserfolge der UBM im abgelaufenen Geschäftsjahr für den Anstieg ausschlaggebend.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen per 31. Dezember 2017 € 53,2 Mio. und stiegen damit im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 (€ 38,6 Mio.) deutlich an. Der Anstieg der zum Bilanzstichtag nach der „Percentage of Completion“-Methode (PoC) bewerteten Fertigungsaufträge und höhere Forderungen aus erbrachten Leistungen für Projektentwicklungen in at-equity bilanzierten Unternehmen waren die Haupttreiber für die Erhöhung.

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte, die überwiegend Umsatzsteuerforderungen beinhalten, sanken deutlich auf € 12,0 Mio. (31. Dezember 2016: € 18,8 Mio.).

Das Eigenkapital betrug zum 31. Dezember 2017 € 355,4 Mio. (31. Dezember 2016: € 341,5 Mio.), was im Wesentlichen auf die gute Ergebnislage zurückzuführen war. Einhergehend mit der Verkürzung der Bilanzsumme auf € 1.130,9 Mio. (2016: € 1.233,8 Mio.) stieg die Eigenkapitalquote deutlich auf 31,4 % (31. Dezember 2016: 27,7 %). Die erfolgreiche Platzierung einer € 100 Mio.-Hybridanleihe Ende Februar 2018 ist in den Bilanzzahlen zum 31. Dezember 2017 noch nicht berücksichtigt.

Die Anleiheverbindlichkeiten per 31. Dezember 2017 in Höhe von € 383,8 Mio. stiegen im Vergleich zum 31. Dezember 2016 (€ 321,3 Mio.) an. Grund dafür ist die Begebung einer € 150 Mio.-Hybridanleihe mit einem Umtauschangebot der Anleihe (2014–2019) im Oktober 2017. Die Finanzverbindlichkeiten (kurz- und langfristig) lagen zum Bilanzstichtag bei € 169,3 Mio. und sanken damit gegenüber dem Vorjahr aufgrund der erfolgreichen Verkaufsleistung und der damit einhergehenden Rückführung der Projektfinanzierungen deutlich (2016: € 412,2 Mio.). Darüber hinaus konnten die Projektfinanzierungen bei ausgewählten Objekten ebenfalls zurückgeführt werden.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich gegenüber dem Vorjahreswert von € 77,4 Mio. auf € 70,8 Mio. zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017. Diese beinhalteten im Wesentlichen die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen.



Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig) sanken leicht von € 36,6 Mio. (31. Dezember 2016) auf € 34,6 Mio. Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus der periodischen Zinsabgrenzung als Folge der neu begebenen Anleihe im Oktober 2017 und dem damit einhergehenden teilweisen Umtausch der Anleihe 2014–2019.

Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerschulden blieb mit € 26,4 Mio. nahezu unverändert (2016: € 27,6 Mio.).

Die Nettoverschuldung betrug zum 31. Dezember 2017 € 477,9 Mio. und sank damit im Jahresverlauf 2017 von € 691,2 Mio. um € 213,3 Mio. bzw. 30,9%. Der deutliche Rückgang ist vor allem auf die hohe Verkaufsleistung im Gesamtjahr 2017 zurückzuführen.

### Cashflow

Im Vergleich zur Vorjahresperiode konnte der Cashflow aus dem Ergebnis um € 29,0 Mio. gesteigert werden. Neben dem deutlich höheren Jahresüberschuss liegt die Steigerung insbesondere in dem im Vergleich zur Vorjahresperiode geringeren Anteil von zahlungsunwirksamen Aufwertungen und aus zahlungsunwirksamen Ergebnissen aus at-Equity bilanzierten Unternehmen begründet.

Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei € 2,4 Mio. im Vergleich zu € 42,2 Mio. im Vorjahreszeitraum. Dabei konnte im abgelaufenen Geschäftsjahr eine deutliche Freisetzung von Kapital im Vorratsvermögen erzielt werden. Hauptverantwortlich für die Freisetzung waren die Immobilienverkäufe aus dem Vorratsvermögen in Höhe von € 109,8 Mio. Demgegenüber standen Investitionen in Immobilien des Vorratsvermögens von € 59,8 Mio. Das sonstige Vorratsvermögen wurde um € 2,1 Mio. im Jahr 2017 aufgebaut. Der hohen Cash-Freisetzung aus dem Vorratsvermögen steht eine stärkere Cash-Bindung durch einen Anstieg des Forderungsvolumens aufgrund der höheren Gesamtleistungen um € 9,6 Mio. entgegen. Zusätzlich wirkten sich auf den Cashflow aus der Betriebstätigkeit im Jahr 2017 die sonstigen zahlungsunwirksamen Vorgänge in Höhe von € -16,7 Mio., welche insbesondere auf die nicht cash-wirksamen Währungskursgewinne im Geschäftsjahr 2017 zurückzuführen sind, aus.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Geschäftsjahr 2017 bei € 117,5 Mio. (Vorjahresperiode: € -114,6 Mio.) und spiegelt die Verkaufstätigkeit von UBM im Jahr 2017 wider. Positiv beeinflusst wurde der Cashflow aus der Investitionstätigkeit im Berichtszeitraum 2017 durch den hohen Mittelzufluss aufgrund von Einzahlungen aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten, Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien, Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen sowie von Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen in Höhe von insgesamt € 334,9 Mio. Demgegenüber standen Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien, Investitionen in das Finanzanlagevermögen sowie Investitionen in Projektfinanzierungen von € 255,1 Mio.

Die Position „Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen“ in Höhe von € 37,9 Mio. ist die Nettosition aus dem Zufluss der als Share Deals veräußerten vollkonsolidierten Tochterunternehmen. Den Einzahlungen aus Immobiliengeschäften im Rahmen von Share Deal veräußerten Immobilien in Höhe von € 108,7 Mio. standen Rückführungen von Fremdfinanzierungen im Zusammenhang mit den jeweiligen Projektgesellschaften in Höhe von € 69,9 Mio. sowie sonstige Fremdanteile in Höhe von € 0,9 Mio. entgegen, welche im Falle von Share Deals als Saldoposition im Cashflow zu zeigen sind.

Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € -87,9 Mio. (2016: € 21,4 Mio.) zeigte sich der Mittelzufluss aus der Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen im Rahmen des Projektfinanzierungsgeschäfts in Höhe von € 262,9 Mio. sowie die Einzahlung aus der Begebung einer neuen Anleihe (2017–2022) von € 64,5 Mio. Dementgegen standen die Tilgungen von Krediten und anderen Finanzierungen in Höhe von € 395,4 Mio., die insbesondere im Rahmen der Verkaufstätigkeit zurückgeführt wurden. Hinzu kommt der Mittelabfluss aus Dividendenausschüttung und der Bedienung des Mezzanin-/Hybridkapitals in Höhe von € 16,7 Mio. sowie Ausschüttungen an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen in Höhe von € 1,8 Mio.



## Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

### Umweltbelange

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

### Mitarbeiter

Der Personalstand unter Einbeziehung aller Konzerngesellschaften betrug per 31. Dezember 2017 748 Mitarbeiter (davon 439 Hotel). Im Vergleich zum Jahresende 2016 (716 Mitarbeiter, davon 407 Hotel) kam es zu einem Personalanstieg von 4,5%, der ausschließlich auf die Mitarbeiter im Hotelbereich und die Inbetriebnahme neuer Hotels zurückzuführen war. Insgesamt arbeiten rund 82 % der Mitarbeiter von UBM außerhalb Österreichs.

Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen zur persönlichen und berufsspezifischen Weiterentwicklung werden vor allem in den Bereichen Planung und Projektentwicklung, Betriebswirtschaft und Recht sowie durch Sprachkurse und Seminare zur Verfügung gestellt. Dabei wird sowohl auf die individuellen Bedürfnisse der Mitarbeiter als auch auf die Anforderungen des Marktes Rücksicht genommen. Durch die geographisch breit gefächerte Positionierung des Konzerns kommt es auch immer wieder zu einem internationalen Austausch des Personaleinsatzes. Der daraus resultierende Wissenstransfer ist ein weiterer wichtiger Faktor einer umfassenden Mitarbeiterentwicklung.

## Nicht-finanzielle Information gemäß NaDiVeG

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

### Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

### Zweigniederlassungen

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

#### Zweigniederlassung Oberösterreich:

Pummererstraße 17, 4020 Linz

#### Zweigniederlassung Tirol:

Porr-Straße 1, 6175 Kematen

#### Zweigniederlassung Steiermark:

Thalerstraße 88, 8141 Unterpremstätten

## Prognosebericht

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

Nach einem Rekordjahr auf den europäischen Immobilienmärkten ist auch für 2018 eine starke Dynamik bei Immobilieninvestitionen zu erwarten. In ganz Europa ist eine Verknappung attraktiver Assets zu beobachten, die zu einem

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

Rückgang der Renditen für Investoren führt. Mangels Alternativen ist dennoch von einer weiterhin starken Nachfrage nach Immobilien auszugehen. Sowohl die drei Kernmärkte von UBM – Deutschland, Österreich und Polen – als auch die drei Assetklassen – Hotel, Büro und Wohnen – sollten von diesem positiven Marktumfeld profitieren. Speziell in Deutschland rechnen Experten zudem mit einem Anstieg der Immobilieninvestitionen aus Nordamerika und Asien. Die limitierte Verfügbarkeit in den deutschen Top-Städten könnte internationales Kapital auch verstärkt nach Wien führen.

Die positive Geschäftsentwicklung im vergangenen Jahr hat gezeigt, dass die strategische Ausrichtung von UBM stimmt. Auch 2018 wird sich UBM verstärkt auf die reine Immobilienentwicklung konzentrieren und die Transformation zum „Pure Play Developer“ vorantreiben. Die Bereinigung des Portfolios ist zwar weit vorangeschritten, der Verkauf von Bestandsimmobilien wird aber auch 2018 fortgesetzt. Zukünftige Risiken werden durch sogenannte Forward Deals, bei denen mit Käufern frühzeitig die Preise für noch nicht fertiggestellte Projekte fixiert werden, minimiert. Trotz zahlreicher Fertigstellungen bis Ende 2017 verfügt UBM in den nächsten drei Jahren über eine prall gefüllte Projekt-Pipeline von € 1,6 Mrd. (2018–2020), die zu knapp 50% bereits forward verkauft ist. Hinzu kommen noch € 0,2 Mrd. in 2021, die sich aber aufgrund des frühen Stadiums der Projekte noch nicht für eine Forward-Struktur eignen.

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

### Risikoberichterstattung

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

#### Generelle Ziele des UBM-Risikomanagements

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

#### Wesentliche Risiken

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

UBM ist seit vielen Jahrzehnten in der Projektentwicklung tätig und verfügt daher über entsprechende Erfahrung in der Früherkennung, Analyse, Bewertung, Überwachung und Steuerung von Risiken. Dabei werden sämtliche wesentliche Risiken betrachtet, die einen signifikanten Einfluss auf das operative Geschäft mit sich bringen können.

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

#### **1. Risikoidentifikation und -analyse**

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

#### **2. Risikobewertung**

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

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

#### **3. Risikodokumentation**

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

#### **4. Risikosteuerung und -monitoring**

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

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

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

#### **5. Risikobewältigung**

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

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

#### **Risikokategorien**

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

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

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

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

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

Zur Minimierung dieser Risiken setzt UBM auf erfahrene Projektleiter, um so bereits bei der Auftragsvergabe überbeuerte Angebote zu vermeiden und während der Errichtungsphase eine laufende Kosten-, Qualitäts- und Bauzeitplankontrolle sicherzustellen. Regelmäßige Projektberichte an den Vorstand lassen frühzeitig Soll-Ist-Abweichungen erkennen und ermöglichen eine rasche Gegensteuerung.

**4. Betriebsrisiken (Vermietung Büro bzw. Verpachtung Hotel):** Auch der Betrieb einer Immobilie ist mit einer Vielzahl von Risiken verbunden, wobei insbesondere die Bonität der Mieter (Kreditwürdigkeit, Sicherheit der Mieteinkünfte), ein Klumpenrisiko (Ausfall eines wichtigen Großmieters), Leerstandsrisiko, Instandhaltungsrisiko (regelmäßige Prüfungen, Wartungen, Servicerungen, Instandhaltungen, nachträgliche

technische Investitionen), Hausverwaltungsrisiko (mangelhafter Inkasso- und Mahnwesenprozess, mangelhafte Abrechnungen von Betriebskosten) bewertet werden.

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

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

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

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

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

#### **Sonstige Risiken**

Das Strafverfahren gegen die ehemaligen Mitglieder des Vorstands Mag. Karl Bier und Heribert Smolč wegen des Vorwurfs der Untreue gemäß § 153 StGB aufgrund einer Zahlung der Gesellschaft von € 600.000,00 an eine Gesellschaft von Walter Meischberger im Jahr 2005 endete im Jahr 2017 mit rechtskräftigen Freisprüchen.

Bezüglich den Angaben zu Risiken im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten wird auf das Kapitel 44. „Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten“ im Anhang zum Konzernabschluss verwiesen.

#### **Internes Kontrollsystem**

Die wesentlichen Ziele des Internen Kontrollsystems (IKS) innerhalb von UBM sind die Kontrolle der Einhaltung der Geschäftspolitik und der vorgegebenen Ziele, die Sicherung des Vermögens des Unternehmens, die Sicherstellung der

Zuverlässigkeit des Rechnungs- und Berichtswesens, die Sicherstellung der Wirksamkeit und Effizienz betrieblicher Abläufe, die frühzeitige Risikoerkennung und die verlässliche Einschätzung möglicher Risiken, die Einhaltung gesetzlicher und rechtlicher Grundlagen sowie der effiziente Einsatz von Ressourcen und die Kostenersparnis.

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

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

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

Im Bereich Rechnungswesen dienen konzerneinheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften der Sicherstellung einer aussagekräftigen und ordnungsgemäßen Finanzberichterstattung. Durch klare Funktionstrennungen und Kon-

trollmaßnahmen wie Plausibilitätsprüfungen, regelmäßige Kontrollaktivitäten und Rechnungsfreigaberegulungen sowie dem Vier-Augen-Prinzip wird eine verlässliche und ordnungsgemäße Buchführung und Rechnungslegung sichergestellt.

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

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

### **Interne Revision**

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

Außerdem steht die Interne Revision dem Vorstand beratend zur Seite. Durch ihre integrierte Sichtweise und ihre Kenntnisse des Unternehmens soll sie wirksame Möglichkeiten zur Verbesserung von Effektivität, Effizienz und Wirtschaftlichkeit der Prozesse aufzeigen. Die Interne Revision wurde Mitte 2016 neu organisiert, hat daraufhin die Tätigkeiten aufgenommen und mit den regelmäßigen Prüfungen begonnen. Für 2017 wurde ein Revisionsplan erstellt, die geplanten Revisionen wurden durchgeführt und die entsprechenden Empfehlungen von den Fachabteilungen umgesetzt. Anlassbezogen wurden

zwei Ad-hoc-Prüfungen durchgeführt. Aus den getroffenen Feststellungen konnten bereits konkrete Verbesserungsmaßnahmen abgeleitet und großteils umgesetzt werden. Die Interne Revision von UBM wird projektbezogen durch externe Berater unterstützt.

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

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

Das Grundkapital setzt sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 aus 7.472.180 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktien zusammen, von denen jede am Grundkapital von € 22.416.540,00 im gleichen Umfang beteiligt ist. Zum Bilanzstichtag befinden sich sämtliche 7.472.180 Aktien im Umlauf. Alle Aktien haben die gleichen, gesetzlich normierten Rechte und Pflichten, insbesondere gewährt jede Aktie das Stimmrecht, welches nach der Zahl der Aktien ausgeübt wird. Das Grundkapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt. Gemäß § 5 Abs. 3 der Satzung und im Einklang mit § 10 Abs. 2 AktG sind die Inhaberaktien in einer, gegebenenfalls in mehreren Sammelurkunden zu verbriefen und bei einer Wertpapiersammelbank nach § 1 Abs. 3 Depotgesetz oder einer gleichwertigen ausländischen Einrichtung zu hinterlegen.

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

#### **2. Beschränkungen betreffend die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien**

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

### 3. Direkte oder indirekte Beteiligung

Eine direkte oder indirekte Beteiligung am Kapital, die zumindest zehn von hundert beträgt, halten zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 folgende Aktionäre: Syndikat Ortner & Strauss 38,84 % (davon Strauss-Gruppe 11,22 %, IGO-Ortner-Gruppe 27,62 %).

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

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

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

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

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

Satzung hinsichtlich der Vertretungsmacht ordentlichen Vorstandsmitgliedern gleich.

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 9 Abs. 1 der Satzung aus mindestens drei und höchstens zwölf von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern. Gemäß § 9 Abs. 8 der Satzung kann mit der Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds gleichzeitig ein Ersatzmitglied gewählt werden, welches mit sofortiger Wirkung in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn das Aufsichtsratsmitglied vor dem Ablauf seiner Amtszeit aus dem Aufsichtsrat ausscheidet. Werden mehrere Ersatzmitglieder gewählt, ist bei der Wahl die Reihenfolge zu bestimmen, in der sie für aus dem Aufsichtsrat ausscheidende Mitglieder nachrücken. Ein Ersatzmitglied kann auch für mehrere bestimmte Aufsichtsratsmitglieder gewählt werden, sodass es in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn eines dieser Mitglieder vorzeitig aus dem Aufsichtsrat ausscheidet. Das Amt eines in den Aufsichtsrat nachgerückten Ersatzmitglieds erlischt, sobald ein Nachfolger für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied bestellt ist, spätestens jedoch mit Ablauf der restlichen Amtszeit des ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds. Ist das Amt eines in den Aufsichtsrat nachgerückten Ersatzmitglieds erloschen, weil ein Nachfolger für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied gewählt wurde, so bleibt es Ersatzmitglied für die weiteren Aufsichtsratsmitglieder, für die es gewählt wurde. Die Hauptversammlung kann gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung bei der Wahl für einzelne oder für alle der von ihr zu wählenden Aufsichtsratsmitglieder eine kürzere Funktionsperiode beschließen als die gesetzlich vorgesehene Funktionsperiode. Scheidet ein von der Hauptversammlung gewähltes Aufsichtsratsmitglied vor Ablauf der Funktionsperiode aus, bedarf es gemäß § 9 Abs. 6 der Satzung der Ersatzwahl erst in der nächsten ordentlichen Hauptversammlung. Sinkt jedoch die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder unter drei, ist die Ersatzwahl in einer außerordentlichen Hauptversammlung binnen sechs Wochen vorzunehmen. Die Bestellung zum Mitglied des Aufsichtsrats kann gemäß § 9 Abs. 4 der Satzung vor Ablauf der Funktionsperiode von der Hauptversammlung durch Beschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen widerrufen werden.

Gemäß § 19 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft werden die Beschlüsse der Hauptversammlung, soweit nicht zwingende

Vorschriften des Aktiengesetzes etwas Abweichendes bestimmen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, und in Fällen, in denen eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst. Nach Rechtsansicht des Vorstands wird durch diese Satzungsbestimmung die vom Aktiengesetz für Satzungsänderungen grundsätzlich vorgesehene Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals auf die einfache Kapitalmehrheit herabgesetzt.

#### **7. Befugnisse der Mitglieder des Vorstands**

Der Vorstand ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 gemäß § 4 Abs. 4 der Satzung der Gesellschaft ermächtigt, bis zum 11. August 2022 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu € 2.241.654,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, allenfalls in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Abs. 6 AktG, zu erhöhen (genehmigtes Kapital) und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die aus dem genehmigten Kapital ausgegebenen neuen Aktien ist ausgeschlossen, wenn und sofern eine Ausnutzung dieser Ermächtigung (genehmigtes Kapital) durch Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen bei Mehrzuteilungsoptionen im Rahmen der Platzierung neuer Aktien der Gesellschaft erfolgt. Darüber hinaus ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.

Zudem ist der Vorstand zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 gemäß § 4 Abs. 5 der Satzung der Gesellschaft ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der bedingten Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen, insbesondere die Einzelheiten der Ausgabe und des

Wandlungsverfahrens der Wandelschuldverschreibungen, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe der Aktien aus bedingtem Kapital ergeben, zu beschließen. Ausgabebetrag und Umtauschverhältnis sind nach Maßgabe finanzmathematischer Methoden sowie des Aktienkurses der Gesellschaft in einem anerkannten Preisfindungsverfahren zu ermitteln. Im Fall einer in den Ausgabebedingungen von Wandelschuldverschreibungen festgelegten Wandlungspflicht dient das bedingte Kapital auch zur Erfüllung dieser Wandlungspflicht.

Schließlich sieht § 4 Abs. 6 der Satzung der Gesellschaft die Ermächtigung des Vorstands gemäß § 159 Abs. 3 AktG vor, bis zum 11. August 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft gemäß § 159 Abs. 2 Z 3 AktG, auch in mehreren Tranchen, bedingt um bis zu € 1.678.920,00 durch Ausgabe von bis zu 559.640 auf den Inhaber lautende neue Stückaktien zum Zweck der Bedienung von Aktienoptionen im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 an Arbeitnehmer, leitende Angestellte und Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sowie mit ihr verbundener Unternehmen zu erhöhen. Der Ausübungskurs beträgt € 36,33. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die sich aus einer Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung ergebenden Änderungen der Satzung zu beschließen.

#### **8. Bedeutende Vereinbarungen**

Im Juli 2014 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibung) im Gesamtnennbetrag von € 160.000.000,00 (Zeitraum 2014–2019) begeben, welche im Dezember 2014 um € 15.000.000,00 auf € 175.000.000,00 und im Februar 2015 um weitere € 25.000.000,00 auf insgesamt € 200.000.000,00 aufgestockt wurde. Im Dezember 2015 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibung) im Gesamtnennbetrag von € 75.000.000,00 (Zeitraum 2015–2020) begeben. Im November 2016 wurde eine Inhaberschuldverschreibung (2016–2021) im Gesamtnennbetrag von € 18.500.000,00 begeben. Im Oktober 2017 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibung) im Gesamtnennbetrag von € 150.000.000,00 mit einer Laufzeit bis 2022 begeben.



Dabei wurde gleichzeitig ein Umtauschangebot durchgeführt, in dessen Rahmen Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2014 begebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 84.047.500,00 in Teilschuldverschreibungen der im Oktober 2017 begebenen Anleihe umgetauscht wurden. Im Rahmen der Barzeichnung der im Oktober 2017 emittierten Anleihe wurden Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 65.952.500,00 begeben. Diese Anleihen enthalten folgende Bestimmung: Erfolgt ein Kontrollwechsel im Sinn einer Übernahme und führt dieser Kontrollwechsel zu einer Verschlechterung der Bonität der Emittentin und kann die Emittentin keinen Bonitätsnachweis innerhalb von 60 Tagen ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Kontrollwechselereignisses erbringen, ist jeder Anleihegläubiger berechtigt, seine Teilschuldverschreibung fällig zu stellen und die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen.

Weiters hat die Gesellschaft im November 2016 Schuldscheindarlehenverträge im Gesamtnennbetrag von

€ 32.000.000,00 abgeschlossen. Diese Schuldscheindarlehenverträge sehen ein Kündigungsrecht für den Fall vor, dass ein Kontrollwechselereignis eintritt und dieses Kontrollwechselereignis zu (i) einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Gesellschaft führt, ihre Verpflichtungen aus dem jeweiligen Darlehensvertrag zu erfüllen, oder (ii) einem Verstoß des jeweiligen Darlehensgebers gegen gesetzlich zwingende Vorschriften führt. (Kontrollwechsel bedeutet in diesem Zusammenhang die Erlangung einer unmittelbaren kontrollierenden Beteiligung an der Gesellschaft im Sinn des Übernahmegesetzes mit der Rechtsfolge eines Pflichtangebots durch eine natürliche oder juristische Person, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des jeweiligen Darlehensvertrags keine Beteiligung an der Gesellschaft hielt.)

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

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

Wien, am 3. April 2018

Der Vorstand



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

Vorsitzender



**DI Martin Löcker**



**Dipl.-Ök. Patric Thate**

# **abschluss.anhang.bestätigung.**

<b>65</b>	<b>Konzernabschluss</b>
<b>66</b>	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
<b>67</b>	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
<b>68</b>	Konzernbilanz
<b>69</b>	Konzern-Kapitalflussrechnung
<b>70</b>	Entwicklung des Konzerneigenkapitals
<b>72</b>	Erläuterungen zum Konzernabschluss
<b>134</b>	Beteiligungsspiegel
<b>144</b>	Bestätigungsvermerk
<b>152</b>	Gewinnverwendung
<b>153</b>	Bilanzeid

**one year.**

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**

für das Geschäftsjahr 2017

in T€	Erläuterungen	2017	2016
Umsatzerlöse	(7)	364.668	417.020
Bestandsveränderung	(7)	-24.051	-36.961
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen		16.469	25.124
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties		39.420	54.570
Sonstige betriebliche Erträge	(8)	30.576	7.450
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	(9)	-273.429	-300.372
Personalaufwand	(10)	-41.389	-44.278
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties		-9.218	-20.514
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(11)	-50.601	-52.427
<b>Ergebnis (EBITDA)</b>		<b>52.445</b>	<b>49.612</b>
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	(12)	-3.827	-3.406
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>48.618</b>	<b>46.206</b>
Finanzertrag	(13)	21.233	13.147
Finanzaufwand	(14)	-19.387	-19.288
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>50.464</b>	<b>40.065</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(15)	-13.498	-10.709
<b>Jahresüberschuss (Nettogewinn)</b>		<b>36.966</b>	<b>29.356</b>
<b>davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>36.463</b>	<b>29.109</b>
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		503	247
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>(16)</b>	<b>4,88</b>	<b>3,90</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>(16)</b>	<b>4,88</b>	<b>3,90</b>

**Konzern-Gesamtergebnisrechnung**

für das Geschäftsjahr 2017

in T€	Erläuterungen	2017	2016
<b>Jahresüberschuss (Nettogewinn)</b>		<b>36.966</b>	<b>29.356</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	(34)	280	-856
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand		-71	219
<b>Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)</b>		<b>209</b>	<b>-637</b>
Zeitwertbewertung von Wertpapieren		27	-16
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-2.210	-963
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand (-ertrag)		-7	4
<b>Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)</b>		<b>-2.190</b>	<b>-975</b>
<b>Sonstiges Ergebnis des Jahres (other comprehensive income)</b>		<b>-1.981</b>	<b>-1.612</b>
<b>Gesamtergebnis des Jahres</b>		<b>34.985</b>	<b>27.744</b>
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		34.535	27.501
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		450	243

## Konzernabschluss

### Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2017

in T€	Erläuterungen	2017	2016
<b>Aktiva</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	(17)	2.740	2.841
Sachanlagen	(18)	50.709	44.464
Finanzimmobilien	(19)	371.816	496.583
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	(20)	118.504	109.636
Projektfinanzierungen	(21)	123.479	111.905
Übrige Finanzanlagen	(22)	5.601	5.605
Finanzielle Vermögenswerte	(25)	4.744	1.533
Latente Steueransprüche	(29)	9.029	8.818
		<b>686.622</b>	<b>781.385</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	(23)	181.261	185.355
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(24)	53.229	38.616
Finanzielle Vermögenswerte	(25)	9.941	10.168
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(26)	12.047	18.825
Liquide Mittel	(27)	75.204	42.298
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(28)	112.629	157.114
		<b>444.311</b>	<b>452.376</b>
<b>Aktiva Gesamt</b>		<b>1.130.933</b>	<b>1.233.761</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Grundkapital	(30, 31)	22.417	22.417
Kapitalrücklagen	(32)	98.954	98.954
Andere Rücklagen	(32)	150.675	132.422
Genussrechts-/Hybridkapital	(33)	80.100	80.100
<b>Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>352.146</b>	<b>333.893</b>
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		3.301	7.561
		<b>355.447</b>	<b>341.454</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Rückstellungen	(34)	7.749	9.211
Anleihen	(35)	383.766	321.296
Finanzverbindlichkeiten	(36)	88.898	193.704
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(38)	4.116	6.151
Latente Steuerschulden	(29)	18.376	20.109
		<b>502.905</b>	<b>550.471</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Rückstellungen	(34)	1.001	4.280
Finanzverbindlichkeiten	(36)	80.414	218.495
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(37)	70.763	77.400
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(38)	30.474	30.460
Übrige Verbindlichkeiten	(39)	81.862	3.744
Steuerschulden	(40)	8.067	7.457
		<b>272.581</b>	<b>341.836</b>
<b>Passiva Gesamt</b>		<b>1.130.933</b>	<b>1.233.761</b>



**Konzern-Kapitalflussrechnung**

für das Geschäftsjahr 2017

in T€	2017	2016
Jahresüberschuss	36.966	29.356
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzanlagen	-26.375	-30.649
Zinserträge/Zinsaufwendungen	11.608	12.815
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-16.440	-25.124
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	622	1.204
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-1.282	-3.731
Latente Ertragsteuer	8.842	1.042
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>13.941</b>	<b>-15.087</b>
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	49	3.205
Abnahme/Zunahme der Steuerrückstellungen	-1.369	1.714
Gewinne/Verluste aus Anlagenabgängen	-11.995	-2.937
Abnahme der Vorräte	47.902	29.863
Zunahme der Forderungen	-9.632	-3.244
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	623	34.315
Erhaltene Zinsen	1.752	6.355
Gezahlte Zinsen	-22.141	-18.449
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-16.712	6.468
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>2.418</b>	<b>42.203</b>
Einzahlungen aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten	20	1
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	205.304	121.467
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	11.699	20.185
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	117.908	6.977
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-11	-70
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-202.570	-213.777
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-16.613	-6.303
Investitionen in Projektfinanzierungen	-35.951	-44.926
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen	37.853	1.662
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen, abzüglich erworbener liquider Mittel	-164	175
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>117.475</b>	<b>-114.609</b>
Dividenden	-16.725	-16.725
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-1.813	-809
Schuldscheindarlehen	-	32.000
Einzahlungen aus Anleihen	64.510	18.500
Rückzahlungen von Anleihen	-	-51.863
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	262.955	270.979
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-395.373	-230.649
Erwerb von Minderheitsanteilen	-1.500	-
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-87.946</b>	<b>21.433</b>
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>2.418</b>	<b>42.203</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>117.475</b>	<b>-114.609</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-87.946</b>	<b>21.433</b>
<b>Veränderung liquider Mittel</b>	<b>31.947</b>	<b>-50.973</b>
Liquide Mittel am 1.1.	42.298	93.744
Währungsdifferenzen	959	-473
Veränderung liquider Mittel aufgrund von Konsolidierungskreisänderungen	-	-
<b>Liquide Mittel am 31.12.</b>	<b>75.204</b>	<b>42.298</b>
Bezahlte Steuern	6.044	7.967

**Entwicklung des Konzerneigenkapitals**

für das Geschäftsjahr 2017

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs-umrechnungsrücklage
<b>Stand zum 1.1.2016</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-2.238</b>	<b>1.204</b>
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-637	-946
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-637	-946
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
<b>Stand zum 31.12.2016</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-2.875</b>	<b>258</b>
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	209	-2.157
Gesamtergebnis der Periode	-	-	209	-2.157
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Aktienoptionen equity settled	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
<b>Stand zum 31.12.2017</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-2.666</b>	<b>-1.899</b>

## Konzernabschluss

Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere: Zeitwertrücklage	Andere Rücklagen	Genussrechts-/ Hybridkapital	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile der nicht kontrol- lierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Gesamt
<b>43</b>	<b>122.716</b>	<b>80.100</b>	<b>323.196</b>	<b>8.828</b>	<b>332.024</b>
-	24.339	4.770	29.109	247	29.356
-12	-13	-	-1.608	-4	-1.612
-12	24.326	4.770	27.501	243	27.744
-	-11.955	-4.770	-16.725	-809	-17.534
-	-79	-	-79	-701	-780
<b>31</b>	<b>135.008</b>	<b>80.100</b>	<b>333.893</b>	<b>7.561</b>	<b>341.454</b>
-	31.693	4.770	36.463	503	36.966
20	-	-	-1.928	-53	-1.981
20	31.693	4.770	34.535	450	34.985
-	-11.955	-4.770	-16.725	-1.813	-18.538
-	427	-	427	-	427
-	16	-	16	-2.897	-2.881
<b>51</b>	<b>155.189</b>	<b>80.100</b>	<b>352.146</b>	<b>3.301</b>	<b>355.447</b>

# Erläuterungen zum Konzernabschluss

## 1. Allgemeine Angaben

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

Der Konzernabschluss wird gemäß § 245a UGB nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen und nach den 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 von UBM ist. Bei den einzelnen in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen ist die funktionale Währung die jeweilige Landeswährung. Zahlenangaben erfolgen in T€ und werden entsprechend kaufmännisch gerundet. Das Berichtsjahr entspricht dem Kalenderjahr und endet am 31. Dezember 2017.

## 2. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben UBM 57 (Vorjahr: 63) inländische Tochterunternehmen sowie 76 (Vorjahr: 81) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. In der Berichtsperiode wurden acht Gesellschaften aufgrund von Gründung, Aufstockung bzw. Kauf erstmals in den Konzernabschluss von UBM einbezogen (siehe Punkt 2.1.).

Eine Gesellschaft ist durch konzerninterne Übertragung in Form von Verschmelzung abgegangen, zwölf Gesellschaften wurden verkauft und zwei Gesellschaften liquidiert. Bei weiteren vier Gesellschaften wurden so viele Anteile verkauft, dass nur mehr maßgeblicher Einfluss besteht und diese at-equity einbezogen werden. Der Verkaufspreis in Höhe von T€ 54.758 wurde mit T€ 50.569 in bar beglichen, davon flossen T€ 8.975 bereits als Anzahlungen im Jahr 2016, T€ 4.189 sind noch ausständig. Bei einer Gesellschaft handelte es sich um eine Transaktion mit nahestehenden Unternehmen. Die Vermögenswerte und Schulden, über die Beherrschung verloren wurde, setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2017
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	
Finanzimmobilien	92.287
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	12.821
Übrige Finanzanlagen	178
Latente Steueransprüche	2.005
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	
Vorräte	2.102
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	108
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	82
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	3.068
Liquide Mittel	4.210
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	151.220
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	
Finanzverbindlichkeiten	48.281
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.673
Latente Steuerschulden	14.696

in T€	2017
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	
Rückstellungen	3.328
Finanzverbindlichkeiten	63.059
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.808
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	83.493
Steuerschulden	19

Außerdem wurden 33 (Vorjahr: 27) inländische und 27 (Vorjahr: 30) ausländische assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

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

## 2.1. Erstkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2017 wurden die folgenden Unternehmen erstmals im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen (Anteilshöhe siehe Beteiligungsspiegel):

Aufgrund von Gründungen	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
Rezidence Tusarova 46 s.r.o.	3.2.2017
Poleczki Parking House Sp.z o.o.	11.5.2017
UBM Twarda Sp. Z o.o.	8.8.2017
UBM Deutschland GmbH	22.9.2017
ML-ZENTRAL Liegenschaftsverwaltungs GmbH	16.10.2017
<b>Aufgrund von Anteilsaufstockung</b>	<b>Zeitpunkt der Erstkonsolidierung</b>
Top Office Munich GmbH	26.1.2017
<b>Aufgrund von Akquisition</b>	<b>Zeitpunkt der Erstkonsolidierung</b>
Sarium Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. „Office Provider“ OG	2.1.2017
KLC III CZ s.r.o.*	19.4.2017

\* Mit Wirkung 1. Juli 2017 wurde die KLC III CZ s.r.o. mit der Graficka 1 s.r.o. verschmolzen und mit Abtretungsvertrag vom 18. September 2017 wurden 50% der Gesellschaft abgetreten.

Bei der Top Office Munich GmbH handelt es sich um eine Mantelgesellschaft. Bei der Sarium Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. „Office Provider“ OG sowie der KLC III CZ s.r.o. handelt es sich um den Erwerb von Immobilien sowie deren Finanzierung. Alle stellen keine business combination gem. IFRS 3 dar. In den Notes werden die Ewerbe als Asset Deal dargestellt.

Die Vermögenswerte und Schulden, über die Beherrschung erlangt wurde, setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2017
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	
Sachanlagen	3
Finanzimmobilien	38.717
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	13
Latente Steueransprüche	20
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.212
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	1.117
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	25
Liquide Mittel	2.732
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	
Finanzverbindlichkeiten	28.500
Latente Steuerschulden	2.468
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	
Finanzverbindlichkeiten	6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.019
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	7.675
Übrige Verbindlichkeiten	120
Steuerschulden	1.966

### 3. Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

#### 4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

##### Bewertungsgrundlagen

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

Hinsichtlich zur Veräußerung verfügbarer Wertpapiere, derivativer Finanzinstrumente und Finanzimmobilien ist der zum Bilanzstichtag beizulegende Zeitwert Grundlage für die Bewertung.

##### Währungsumrechnung

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

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

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

	Devisenmittelkurs 31.12.2017	Jahresdurchschnittskurs
PLN	4,1709	4,2447
CZK	25,5400	26,2892

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



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

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

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

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

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

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

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

in %	2017	2016
Gebäude	1,5 bis 33,3	1,5 bis 33,3
Technische Anlagen und Maschinen	4,0 bis 50,0	4,0 bis 50,0
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,0 bis 50,0	4,0 bis 50,0

Wurde eine Wertminderung (Impairment) festgestellt, werden die betreffenden Sachanlagen auf den erzielbaren Betrag – das ist der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder ein höherer Nutzungswert – abgeschrieben. Bei Wegfallen der Wertminderung erfolgt eine Zuschreibung in Höhe der Wertaufholung, maximal aber auf den Wert, der sich bei Anwendung des Abschreibungsplans auf die ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten errechnet. Grundlegende Umbauten werden aktiviert, während laufende Instandhaltungsarbeiten, Reparaturen und geringfügige Umbauten 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. mit Erreichen des betriebsbereiten Zustands. Im laufenden Geschäftsjahr wurden T€ 7.348 (Vorjahr: T€ 10.005) Zinsen auf Immobilien aktiviert. Für den Finanzierungskostensatz wird auf die Angaben in Punkt 36 verwiesen.

**Finanzimmobilien** sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zweck 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 Eigen-

kapitalveränderungen 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%.

**Anteilsbasierte Vergütungen** in Eigenkapitalinstrumenten werden im Zeitpunkt der Gewährung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Der beizulegende Zeitwert wird über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst und in der Kapitalrücklage ausgewiesen. Zu jedem Stichtag ist die Anzahl der gewährten Optionen neu zu beurteilen, eine Neubewertung der Option erfolgt jedoch nicht.

Die **Rückstellungen für Abfertigungen, für Pensionen und für Jubiläumsgelder** wurden gemäß IAS 19 nach dem laufenden Einmalprämienverfahren (Projected Unit Credit Method) unter Zugrundelegung der Generationentafel AVÖ 2008-P ermittelt, wobei zu jedem Stichtag eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt wird. Bei der Bewertung dieser Rückstellungen wurden ein Rechnungszinsfuß für Österreich und Deutschland von 1,90% (Vorjahr: 1,65%) und Bezugssteigerungen in Österreich von 2,10% (Vorjahr: 2,50%) p. a. berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Abfertigungen und für Jubiläumsgelder werden für Österreich Fluktuationsabschläge auf Basis von statistischen Daten in einer Bandbreite von 0,0%

bis 10,5% (Vorjahr: 0,0% bis 10,5%) berücksichtigt und für Deutschland bezüglich Jubiläumsgelder in einer Bandbreite von 0,0% bis 10,6% (Vorjahr: 0,0% bis 10,6%). 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.

### 5. Ermessensausübungen und Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten

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

Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts bei Immobilien: Der beizulegende Zeitwert wird in der Regel mit dem Barwert der bei einer Vermietung realisierbaren Erträge gleichgesetzt. Wenn sich daher die Einschätzung betreffend die bei einer Vermietung zukünftig realisierbaren Erträge bzw. die Renditeerwartung in Bezug auf Alternativanlagen ändert, ändert sich auch der dem betreffenden Objekt beizulegende Zeitwert. Der Kapitalisierungszinssatz (die Bandbreite liegt zwischen 5,00% und 8,50%; Vorjahr: 5,00% und 10,25%) 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.

## Konzernabschluss

Der Großteil der Finanzimmobilien wurde im laufenden Geschäftsjahr nach international anerkannten Ertragswertverfahren, im Speziellen dem 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 Developer-Gewinns 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 31.12.2017 168.025			Buchwert 31.12.2016 214.792		
	Änderung der nachhaltigen Miete			Änderung der nachhaltigen Miete		
	0,00 %	10,00 %	-10,00 %	0,00 %	10,00 %	-10,00 %
Änderung der Yield						
0,00 %	-	21.349	-15.791	-	19.772	-16.885
0,50 %	-4.446	6.934	-16.053	-11.615	4.915	-28.908
-0,50 %	12.550	26.012	-604	15.933	35.013	-3.743

in T€

### Entwicklungsprojekte

	Buchwert 31.12.2017 203.791		Buchwert 31.12.2016 281.791	
Developer-Gewinn	-5,00 %	5,00 %	-5,00 %	5,00 %
	24.181	-24.544	35.516	-38.073
Änderung der Yield	-0,50 %	0,50 %	-0,50 %	0,50 %
	29.993	-26.681	59.656	-52.431
Änderung der Baukosten	10,00 %	-10,00 %	10,00 %	-10,00 %
	-36.422	36.039	-66.606	64.106
Änderung der Mieterlöse	-10,00 %	10,00 %	-10,00 %	10,00 %
	-50.171	49.158	-80.026	80.674

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

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

Rückstellungen: Die Bewertungen von Abfertigungs-, Pensions- und Jubiläumsgeldrückstellungen beruhen auf Parametern wie Abzinsungsfaktoren, Gehaltssteigerungen oder Fluktuationen, deren Änderungen zu höheren oder niedrigeren Rückstellungen bzw. 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 Eintritt 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%	
	vested	liquide	vested	liquide
Pensionen DBO	-3,90%	-2,70%	4,10%	2,80%

	Rententrend +0,25%		Rententrend -0,25%	
	vested	liquide	vested	liquide
Pensionen DBO	4,10%	2,80%	-3,90%	-2,70%

	Lebenserwartung +1 Jahr		Lebenserwartung -1 Jahr	
	vested	liquide	vested	liquide
Pensionen DBO	3,60%	4,90%	-3,20%	-4,20%

**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	-1,88%	-1,94%	1,89%	-1,84%
	Fluktuation +0,50% bis zum 25. Dienstjahr	Fluktuation -0,50% bis zum 25. Dienstjahr	Lebenserwartung +1 Jahr	Lebenserwartung -1 Jahr
Abfertigung DBO	-0,15%	0,14%	0,11%	-0,12%

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

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

## 6. Neue und geänderte Rechnungslegungsstandards

### 6.1. Im Berichtsjahr erstmals angewandte Standards

#### Änderungen zu Standards und Interpretationen

##### Amendments to IAS 12: Recognition of Deferred Tax Assets for Unrealised Losses

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

##### Amendments to IAS 7: Disclosure Initiative

Die Änderungen folgen der Zielsetzung, dass ein Unternehmen Angaben bereitzustellen hat, die es Adressaten von Abschlüssen ermöglichen, Veränderungen in den Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten beurteilen zu können. Insbesondere wird die Darstellung der Cashflows aus Finanzierungstätigkeit um eine Überleitungsrechnung ergänzt, die außerhalb der Kapitalflussrechnung angegeben wird (siehe Punkt 43). Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2017 beginnen, anzuwenden.



### Annual Improvements to IFRSs 2014–2016 Cycle: Klarstellung zu IFRS 12

Klarstellung des Anwendungsbereichs des Standards durch Präzisierung, dass die Angabevorschriften im Standard mit Ausnahme derjenigen in den Paragraphen B10–B16 auf die in Paragraph 5 genannten Beteiligungen eines Unternehmens anzuwenden sind, die als zu Veräußerungszwecken gehalten, als zu Ausschüttungszwecken gehalten oder als aufgegebene Geschäftsbereiche nach IFRS 5 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche klassifiziert sind. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2017 beginnen, anzuwenden.

Die erstmalige Anwendung der Änderungen zu den Standards hatte mit Ausnahme zusätzlicher Anhangsangaben keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

### 6.2. Neue Rechnungslegungsstandards, die noch nicht angewandt werden

Die folgenden, bei Aufstellung des Konzernabschlusses bereits veröffentlichten Standards und Interpretationen waren im laufendem Geschäftsjahr noch nicht zwingend anzuwenden und wurden auch nicht freiwillig vorzeitig angewandt.

## Von der Europäischen Union bereits übernommene Standards und Interpretationen

### Neue Standards

#### IFRS 9 – Finanzinstrumente

Der Standard enthält Vorschriften für den Ansatz, die Bewertung und die Ausbuchung von Finanzinstrumenten sowie für die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften und ersetzt in diesen Bereichen den bisherigen Standard IAS 39. Neu gefasst wurden insbesondere die Regelungen zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten, die nun vom Geschäftsmodell und den vertraglichen Zahlungsströmen abhängig sind. Abhängig von der Art des finanziellen Vermögenswerts und den beiden genannten Kriterien ergibt sich die Folgebewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten, erfolgswirksam oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert (Fair Value). Die wesentlichste Änderung des IFRS 9 besteht in der Neuregelung der Bilanzierung von Wertminderungen (Impairment) finanzieller Vermögenswerte, die nunmehr die Erfassung bereits erwarteter Verluste (Expected Loss Model) vorsieht. IFRS 9 ist auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2018 beginnen.

Derzeit bestehen in der Gruppe finanzielle Vermögenswerte vor allem in Form von Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Ausleihungen, Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten sowie Wertpapieren. Die neue Klassifizierung von Finanzinstrumenten würde per 31. Dezember 2017 zu einer unwesentlichen Verschiebung in Höhe von T€ 26 zwischen Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung (OCI) führen, da es sich nur um Fondsanteile handelt. Die Neubewertung von Finanzinvestitionen in Eigenkapitalinstrumente (IFRS 9.B5.2.3), die bislang gemäß IAS 39.46(c) at cost bewertet wurden, führen zu keiner Erhöhung des Buchwerts da es sich dabei im Wesentlichen um GmbH Anteile an Komplementär-gesellschaften und Projektgesellschaften ohne Geschäftstätigkeit handelt. Durch die Anwendungen der neuen Bestimmungen zu Wertminderungen werden sich die Wertberichtigungen der Gruppe nicht erhöhen. Untersuchungen der historischen Daten haben ergeben, dass keine Wertminderungen im untersuchten Zeitraum erfasst wurden. In Ausübung des einmaligen Wahlrechts gemäß IFRS 9.7.2.21 wird die Gruppe IFRS 9 für die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften anwenden.

### IFRS 15 – Revenue from Contracts with Customers

Zielsetzung des IFRS 15 ist es, eine Vielzahl der bisher in diversen Standards und Interpretationen enthaltenen Regelungen zusammenzuführen. Das Kernprinzip von IFRS 15 ist, dass Erlöse in der Höhe erfasst werden, in der für die übernommenen Leistungsverpflichtungen, also die Übertragung von Waren oder die Erbringung von Dienstleistungen, Gegenleistungen erwartet werden. Dieses Kernprinzip wird mit einem fünfstufigen Rahmenmodell umgesetzt. Das Modell legt fest, dass der Übergang der Kontrolle (Control Approach) den Zeitpunkt bzw. Zeitraum der Umsatzrealisierung bestimmt und damit das bisherige Risk-and-Reward-Modell (Übertragung von Risiken und Chancen) ablöst. Zusätzlich wird das Ausmaß der geforderten Anhangangaben erweitert.

IFRS 15 ist auf Berichtsperioden anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2018 beginnen und hat folgende Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Gruppe:

Aus der Erstanwendung von IFRS 15 erwartet die Gruppe v. a. im Zusammenhang mit dem Verkauf von Entwicklungsprojekten Auswirkungen auf den Abschluss. Künftig werden Verkäufe, abhängig vom Vertrag, teilweise zeitraumbezogen in Höhe des Fertigstellungsgrads realisiert und dabei vertragliche Vermögenswerte bzw. vertragliche Verbindlichkeiten anstatt der bisher bilanzierten Immobilienvermögenswerte in der Bilanz angesetzt. Dies betrifft beispielsweise den Verkauf von Wohnimmobilien, die künftig in der Regel die Kriterien für eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung erfüllen, in der Vergangenheit aufgrund der Regelungen von IFRIC 15 jedoch zeitpunktbezogen realisiert wurden. Darüber hinaus sind Kosten der Vertragserlangung künftig zu aktivieren und über den Zeitraum der Erlösrealisierung im Aufwand zu erfassen. Dies wird auch das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Beteiligungen beeinflussen, da einige Wohnbauprojekte in Gemeinschaftsunternehmen abgewickelt werden. Zum 31. Dezember 2017 ergibt sich aus der vorgezogenen (anteiligen) Teilgewinnrealisierung ein Ergebniseffekt in Höhe eines niedrigen bis mittleren einstelligen Millionen-Euro-Betrages. Anstatt der Immobilienwerte werden zum 31. Dezember 2017 vertragliche Vermögenswerte in Höhe eines mittleren zweistelligen Millionen-Euro-Betrages anzusetzen sein. Im Bereich der Mieterlöse und bei der Verwertung von Bestandsimmobilien wird es zu keiner Änderungen in Bezug auf den Zeitpunkt der Umsatzrealisierung kommen. Bei Erlösen aus Bauaufträgen (kundenspezifische Fertigungsaufträge), die schon bisher nach der POC-Methode gem. IAS 11 bilanziert wurden, wird auch in Zukunft die zeitraumbezogene Umsatzrealisierung angewandt werden können und es wird daher zu keiner abweichenden Umsatzrealisierung kommen. Im Allgemeinen ist die Gruppe als Generalunternehmer tätig, weshalb es in der Regel auch zu keinen separierbaren Leistungen in einem Vertrag kommt.

### IFRS 16 – Leases

Der Standard regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten bezüglich Leasingverhältnissen. IFRS 16 ersetzt den bisher gültigen Standard IAS 17 sowie drei leasingbezogene Interpretationen. Für den Leasingnehmer sieht der Standard ein einziges (single) Bilanzierungsmodell vor. Dieses Modell führt beim Leasingnehmer dazu, dass sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen sind, es sei denn, die Laufzeit beträgt zwölf Monate oder weniger oder es handelt sich um einen geringwertigen Vermögenswert (jeweils Wahlrecht). Die Verbindlichkeit wird beim Erstansatz abgezinst und in den Folgejahren einerseits durch die Leasingzahlungen vermindert, andererseits durch Aufzinsung (Unwinding) erhöht. Gleichzeitig wird ein Nutzungsrecht in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen aktiviert und in weiterer Folge linear abgeschrieben. Die bisherige Unterscheidung zwischen Operating Lease und Finance Lease entfällt somit. Der Standard wurde im Jänner 2016 veröffentlicht und ist erstmals auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2019 beginnen, verpflichtend anzuwenden.

Da die Gesellschaften der Gruppe als Leasingnehmer bei Operating-Leasingverträgen auftreten, wird die Anwendung des IFRS 16 die oben genannten Auswirkungen auf den Konzernabschluss haben. Aus diesem Grund wird das Geschäftsmodell evaluiert und ein „Asset-light-Modell“ insbesondere im Segment Hotel angedacht. Andernfalls würden per 31. Dezember 2017 vormalig als Operating Lease klassifizierte Verträge in Höhe von T€ 217.903 aktiviert werden. Dies würde zu einer Erhöhung der Nettoverschuldung in Höhe von € 215 bis 220 Mio., einer Reduktion der Eigenkapitalquote in Höhe von rund 5,0% sowie einer Erhöhung des EBITDA in Höhe von € 14 bis 16 Mio. führen.

### Änderungen zu Standards und Interpretationen

#### Amendments to IFRS 15: Clarification to IFRS 15

Die Änderungen adressieren drei der fünf identifizierten Themen (Identifizierung von Leistungsverpflichtungen, Prinzipal/Agent-Erwägungen und Lizenzen) und zielen auf Übergangserleichterungen für modifizierte Verträge und abgeschlossene Verträge ab. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2018 beginnen.

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

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

#### Annual Improvements to IFRSs 2014–2016 Cycle:

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

- IFRS 1 „Erstmalige Anwendung der Internationalen Rechnungslegung“: Streichung der befristeten Ausnahmen in den Paragraphen E3–E7 von IFRS 1, weil sie ihren beabsichtigten Zweck erfüllt haben.
- IFRS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures“: Klarstellung, dass das Wahlrecht, eine Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture, die von einem Unternehmen gehalten wird, das eine Wagniskapitalgesellschaft oder ein anderes qualifizierendes Unternehmen ist, zum beizulegenden Zeitwert mit Erfassung der Veränderungen in der Gewinn- und Verlustrechnung zu bewerten, bei erstmaligem Ansatz für jede Beteiligung an einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture auf Einzelbeteiligungsgrundlage zur Verfügung steht.

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

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

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

#### Amendments to IAS 40: Transfers of Investment Property

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

#### Änderungen an IFRS 9: Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung

Zu IFRS 9 Finanzinstrumente wird eine eng umrissene Ausnahme hinzugefügt, um zu gestatten, dass Instrumente mit symmetrischen Vorfälligkeitsentschädigungen für eine Bewertung zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert mit Erfassung der Änderungen im sonstigen Gesamtergebnis qualifizieren, obwohl sie das Kriterium „ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag“ nicht erfüllen. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2019 beginnen.

## Von der europäischen Union noch nicht übernommene Standards und Interpretationen

### Neue Standards

#### **IFRS 17: Versicherungsverträge**

IFRS 17 ist auf Unternehmen anzuwenden, die Versicherungsverträge herausgeben und wird IFRS 4 ersetzen. Der Schwerpunkt der Neuregelung liegt auf der Bewertung der versicherungstechnischen Rückstellung (und Vermögenswerte), der periodengerechten Erfassung von Umsatzerlösen aus Versicherungsverträgen sowie der umfassenden Berichterstattung im Anhang. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2021 beginnen.

### Neue Interpretationen

#### **IFRIC 22: Foreign Currency Transactions and Advance Consideration**

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

#### **IFRIC 23: Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung**

Innerhalb der IFRSs bestanden hinsichtlich des Ansatzes und der Bewertung von tatsächlichen Ertragsteuern, latenten Steuer-schulden und latenten Steueransprüchen uneinheitliche bzw. nicht ausreichend konkrete Vorgaben zur Berücksichtigung von bestehenden Unsicherheiten. In dieser Hinsicht wurden nun mit IFRIC 23 Leitlinien und ergänzende Hinweise zur Anwendung von IAS 12 vorgelegt, die auf eine einheitliche bilanzielle Abbildung der genannten Posten abzielen. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2019 beginnen.

### Änderungen zu Standards und Interpretationen

#### **Änderungen an IAS 28: Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen**

Die Änderungen an IAS 28 stellen klar, dass ein Unternehmen IFRS 9 Finanzinstrumente auf langfristige Beteiligungen an einem assoziierten Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen anwendet, die einen Teil der Nettoinvestition in dieses assoziierte Unternehmen oder Gemeinschaftsunternehmen ausmachen, aber die nicht nach der Equity-Methode bilanziert werden. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2019 beginnen.

### Jährliche Verbesserungen der IFRSs – Zyklus 2015–2017

Die jährlichen Verbesserungen betreffen folgende vier Standards:

- IFRS 3: Vormalig von einem Unternehmen gehaltene Anteile an einer gemeinschaftlichen Tätigkeit, die einen Geschäftsbetrieb darstellt und die in der Folge von dem Unternehmen beherrscht wird, müssen zum Zeitpunkt des Erwerbs zum beizulegenden Zeitwert neu bewertet werden. Unterschiedsbeträge zwischen dem beizulegenden Zeitwert der gemeinschaftlichen Tätigkeit zum Zeitpunkt des Erwerbs und dem vorherigen Buchwert werden im Gewinn oder Verlust erfasst.
- IFRS 11: Wenn ein Unternehmen vormalig Partei einer gemeinschaftlichen Tätigkeit ist, aber keine gemeinschaftliche Führung ausübt, und in der Folge dann eine gemeinschaftliche Führung ausübt, muss es seine vormalig gehaltenen Anteile nicht neu bewerten. Damit wird die Bilanzierung auf jene von assoziierten Unternehmen, die zum Gemeinschaftsunternehmen werden, gleichgeschaltet.
- IAS 12: Behandlung steuerlicher Effekte, die sich aus Finanzinstrumenten ergeben, die als Eigenkapital ausgewiesen werden.
- IAS 23: In Bezug auf bislang noch in der Herstellung befindliche Vermögenswerte wird klargestellt, dass spezifisches Fremdkapital, das zur Beschaffung bzw. zur Errichtung des Vermögenswerts aufgenommen wurde, bei der Ermittlung der durchschnittlichen Fremdkapitalkosten nur so lange einzubeziehen ist, wie der Zustand der vorgesehenen finalen Nutzung des Vermögenswerts noch nicht erreicht ist.

Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2019 beginnen.

## 7. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 364.668 (Vorjahr: T€ 417.020) enthalten Verkaufserlöse von Immobilien, Mieterträge, Erträge aus dem Hotelbetrieb, 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 wird.

in T€	2017	2016
<b>Regionen</b>		
Deutschland	130.743	275.263
Österreich	350.806	175.014
Polen	140.334	65.193
Sonstige Märkte	122.848	42.049
<b>Gesamtleistung der Gruppe</b>	<b>744.731</b>	<b>557.519</b>
Abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen sowie aus Leistungsgemeinschaften	-404.114	-177.460
Abzüglich Bestandsveränderungen	24.051	36.961
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>364.668</b>	<b>417.020</b>

## 8. Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2017	2016
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.085	642
Personalkostenverrechnungen	708	494
Kursgewinne	21.056	2.345
Raum- und Grundstücksmieten	415	567
Übrige	7.312	3.402
<b>Gesamt</b>	<b>30.576</b>	<b>7.450</b>

## 9. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen

in T€	2017	2016
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-135.311	-129.623
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-138.118	-170.749
<b>Gesamt</b>	<b>-273.429</b>	<b>-300.372</b>

Die Buchwertabgänge aus verkauften Immobilien werden im Materialaufwand dargestellt. Diese beliefen sich in der Berichtsperiode auf T€ 125.909 (Vorjahr: T€ 121.232).

## 10. Personalaufwand

in T€	2017	2016
Löhne und Gehälter	-34.519	-38.828
Soziale Abgaben	-6.374	-5.005
Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen	-496	-445
<b>Gesamt</b>	<b>-41.389</b>	<b>-44.278</b>

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

Im Personalaufwand sind Aufwendungen in Höhe von T€ 427 aus dem Long-Term-Incentive-Programm (LTIP) enthalten.

## 11. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

in T€	2017	2016
Bürobetrieb	-11.442	-7.677
Werbung	-1.310	-1.607
Rechts- und Beratungskosten	-9.750	-9.450
Abschreibung Immobilien im Umlaufvermögen	-5.473	-5.547
Kursverluste	-3.416	-8.513
Steuern, Beiträge und Gebühren	-3.865	-3.137
Bank und Geldverkehrsspesen	-2.457	-1.775
Übrige	-12.888	-14.721
<b>Gesamt</b>	<b>-50.601</b>	<b>-52.427</b>

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

## 12. Abschreibungen

Auf immaterielle Vermögenswerte wurden T€ 99 (Vorjahr: T€ 78) und auf das Sachanlagevermögen T€ 3.728 (Vorjahr: T€ 3.329) planmäßige Abschreibungen vorgenommen.

### 13. Finanzertrag

in T€	2017	2016
Erträge aus Beteiligungen	-	4.069
davon aus verbundenen Unternehmen	-	4.068
Zinsen und ähnliche Erträge	7.778	6.385
davon aus Projektfinanzierungen gegenüber at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen	4.524	4.894
davon aus verbundenen Unternehmen	1.434	44
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	13.455	2.693
<b>Gesamt</b>	<b>21.233</b>	<b>13.147</b>

### 14. Finanzaufwand

in T€	2017	2016
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend Anleihen und Schuldscheindarlehen	-12.728	-13.336
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend andere Finanzverbindlichkeiten	-3.952	-2.921
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.705	-2.943
Aufwendungen aus sonstigen Finanzanlagen	-2	-88
<b>Gesamt</b>	<b>-19.387</b>	<b>-19.288</b>

### 15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

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

in T€	2017	2016
Tatsächlicher Steueraufwand	4.657	9.667
Latenter Steueraufwand/-ertrag	8.841	1.042
<b>Steueraufwand (+)/-ertrag (-)</b>	<b>13.498</b>	<b>10.709</b>



## Konzernabschluss

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

in T€	2017	2016
Ergebnis vor Ertragsteuern	50.464	40.065
Theoretischer Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	12.616	10.016
Steuersatzunterschiede	2.375	2.940
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	-1.580	-5.442
Erträge/Aufwendungen aus Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	817	-3.529
Veränderung des in Bezug auf Verlustvorträge nicht angesetzten latenten Steueranspruchs	-1.392	5.569
Effekt von Steuersatzänderungen	66	-141
Periodenfremder Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	70	-1.110
Sonstige Unterschiede	526	2.406
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>13.498</b>	<b>10.709</b>

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€ -78 (Vorjahr: T€ 223) und betraf im Wesentlichen den Steuereffekt auf das Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen.

## 16. Ergebnis je Aktie

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

	2017	2016
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens am Jahresüberschuss (in T€)	36.463	29.109
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien (=Anzahl der Aktien unverwässert)	7.472.180	7.472.180
Durchschnittlich ausstehende Aktienoptionen	-	-
Anzahl der Aktien verwässert	7.472.180	7.472.180
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>4,88</b>	<b>3,90</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>4,88</b>	<b>3,90</b>

Im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (LTIP) wurden 375.130 Aktienoptionen zugeteilt. Der per 31. Dezember 2017 angepasste Ausübungskurs beträgt € 43,14, der durchschnittliche Aktienkurs 2017 betrug € 36,51. Somit sind 0 Stück potenzielle Aktien zu berücksichtigen.

## 17. Immaterielle Vermögenswerte

in T€	Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte	Goodwill	Gesamt
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>			
Stand 1.1.2016	733	3.861	4.594
Änderung durch Unternehmenserwerb	6	-	6
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-117	-21	-138
Zugänge	70	-	70
Abgänge	-83	-	-83
Währungsanpassungen	-4	-	-4
Stand 31.12.2016	605	3.840	4.445
Zugänge	11	-	11
Abgänge	-57	-	-57
Umbuchungen	3	-	3
Währungsanpassungen	9	-	9
Stand 31.12.2017	571	3.840	4.411
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>			
Stand 1.1.2016	529	1.182	1.711
Änderung durch Unternehmenserwerb	5	-	5
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-104	-	-104
Zugänge	78	-	78
Abgänge	-82	-	-82
Währungsanpassungen	-4	-	-4
Stand 31.12.2016	422	1.182	1.604
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	99	-	99
Abgänge	-37	-	-37
Währungsanpassungen	5	-	5
Stand 31.12.2017	489	1.182	1.671
<b>Buchwerte Stand 31.12.2016</b>	<b>183</b>	<b>2.658</b>	<b>2.841</b>
<b>Buchwerte Stand 31.12.2017</b>	<b>82</b>	<b>2.658</b>	<b>2.740</b>

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.

## Konzernabschluss

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 2017 und der folgenden vier Jahre (Detailplanungszeitraum) und einer Wachstumsrate von 1% (Vorjahr: 1%) abgeleitet. Diese Prognosen basieren auf Erfahrungen aus der Vergangenheit sowie auf Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung. Die Diskontierung wurde auf Basis der spezifischen Kapitalkosten in Höhe von 6,68% (Vorjahr: 6,64%) unter Zugrundelegung einer ewigen Rente vorgenommen. Bei einer Änderung der spezifischen Kapitalkosten von 1% gäbe es keine Änderung des Wertansatzes.

### 18. Sachanlagevermögen

in T€	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund und Anlagen in Bau	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Ge- schäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Gesamt
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. Neubewertung</b>					
Stand 1.1.2016	33.166	2.510	15.166	332	51.174
Änderung durch Unternehmenserwerb	-	575	46	-	621
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-	-62	-324	-	-386
Zugänge	-	222	862	1.491	2.575
Abgänge	-272	-10	-674	-	-956
Umbuchungen	5.598	667	-10	-657	5.598
Währungsanpassungen	1	-51	-127	-21	-198
Stand 31.12.2016	38.493	3.851	14.939	1.145	58.428
Zugänge	9.273	56	735	61	10.125
Abgänge	-	-61	-1.672	-	-1.733
Umbuchungen	-	-1.389	-422	-46	-1.857
Währungsanpassungen	-	89	211	70	370
Stand 31.12.2017	47.766	2.546	13.791	1.230	65.333
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>					
Stand 1.1.2016	1.904	1.099	9.422	-	12.425
Änderung durch Unternehmenserwerb	-	230	46	-	276
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-	-59	-281	-	-340
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	730	951	1.648	-	3.329
Abgänge	-272	-10	-333	-	-615
Umbuchungen	-	-680	-338	-	-1.018
Währungsanpassungen	-	-23	-69	-1	-93
Stand 31.12.2016	2.362	1.508	10.095	-1	13.964
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	713	1.455	1.560	-	3.728
Abgänge	-	-21	-1.078	-	-1.099
Umbuchungen	-	-1.701	-452	-	-2.153
Währungsanpassungen	-	51	133	-	184
Stand 31.12.2017	3.075	1.292	10.258	-1	14.624
<b>Buchwerte Stand 31.12.2016</b>	<b>36.131</b>	<b>2.343</b>	<b>4.844</b>	<b>1.146</b>	<b>44.464</b>
<b>Buchwerte Stand 31.12.2017</b>	<b>44.691</b>	<b>1.254</b>	<b>3.533</b>	<b>1.231</b>	<b>50.709</b>

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€ 44.415 (Vorjahr: T€ 35.867). Sachanlagen mit einem Buchwert von T€ 44.415 (Vorjahr: T€ 35.867) unterliegen Verfügungsbeschränkungen. Die Buchwerte von auf Basis von Finanzierungsleasingverträgen gehaltenen Sachanlagen belaufen sich auf T€ 2.055 (Vorjahr: T€ 2.184). Diesen stehen Verbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der Mindestleasingzahlungen in Höhe von T€ 934 (Vorjahr: T€ 1.016) gegenüber.

### Operating-Leasingvereinbarungen

Im Segment Hotel werden langfristige Mietverträge mit den Hotelbesitzgesellschaften abgeschlossen. Die durchschnittliche Laufzeit dieser Mietverträge beträgt 20 Jahre.

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

in T€	2017	2016
Fällig bis 1 Jahr	16.908	14.775
Fällig 1 bis 5 Jahre	71.040	75.488
Fällig über 5 Jahre	242.898	259.976

## 19. Finanzimmobilien

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

in T€	
<b>Beizulegender Zeitwert</b>	
Stand 1.1.2016	553.907
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	12.167
Zugänge	211.203
Abgänge	-118.791
Umgliederung IFRS 5	-184.319
Umgliederung	-6.616
Währungsanpassungen	-5.024
Anpassung an den beizulegenden Wert	34.056
<b>Stand 31.12.2016</b>	<b>496.583</b>
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-92.287
Zugänge	192.533
Abgänge	-70.370
Umgliederung IFRS 5	-147.477
Umgliederung	-47.775
Währungsanpassungen	10.407
Anpassung an den beizulegenden Wert	30.202
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>371.816</b>

Überleitungsrechnung für Stufe-3-Bewertungen:

2017 in T€	Österreich				
	Office	Other	Residential	Hotel	Land bank
<b>Buchwert zum Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>83.884</b>	<b>17.785</b>	<b>25.703</b>	<b>10.092</b>	<b>31.997</b>
Währungsanpassungen	-	-	-	-	-
Zugänge in bestehende Immobilien	37.378	674	21.393	20.051	-
Zugänge/Abgänge aus der Erweiterung des Konsolidierungskreises	-15.636	-500	-	-	-
Abgänge aus der Umgliederung von Objekten als zum Verkauf gehaltene Immobilien	-14.938	-879	-	-27.711	-12.488
Umgliederung von/in Sachanlagen sowie in Vorräte	-	-	-45.910	-	-
Abgänge	-45.532	-3.521	-768	-4.500	-5.454
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts*	7.939	-100	-	2.068	2.274
<b>Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>53.095</b>	<b>13.459</b>	<b>418</b>	<b>-</b>	<b>16.329</b>

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

\* Die Nettoergebnisse aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts setzten sich aus Aufwertungen in Höhe von T€ 39.420 (Vorjahr: T€ 54.570) sowie aus Abwertungen in Höhe von T€ -9.218 (Vorjahr: T€ -20.514) zusammen.

## Konzernabschluss

Deutschland			Polen			Sonstige Märkte				Gesamt
Office	Hotel	Land bank	Office	Other	Hotel	Office	Other	Residential	Land bank	
94.226	1.802	19.997	76.050	59.253	17.166	17.310	26.914	530	13.874	496.583
-	-	-	4.422	3.337	950	1.297	-116	187	330	10.407
54.438	1.200	202	10.756	434	28.479	1.315	-	15.796	417	192.533
-60.241	-250	-	-	-	-	-	-	-15.660	-	-92.287
-	-	-136	-18.589	-13.298	-40.933	-310	-14.371	-	-3.824	-147.477
-	-	-	-4	-	-	-	-1.861	-	-	-47.775
-	-	-	-	-	-	-	-10.566	-29	-	-70.370
15.942	-	-	-2.679	-1.740	7.244	-989	-	-	243	30.202
104.365	2.752	20.063	69.956	47.986	12.906	18.623	-	824	11.040	371.816

Deutschland			Polen			Sonstige Märkte				Gesamt
Office	Hotel	Land bank	Office	Other	Hotel	Office	Other	Residential	Land bank	
88.604	917	9.534	58.510	64.419	8.825	19.051	26.879	525	14.416	553.907
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
88.604	917	9.534	58.510	64.419	8.825	19.051	26.879	525	14.416	553.907
-	-	-	-3.259	-1.318	-420	-2	-56	5	26	-5.024
-	250	14.074	50.827	-	3.108	-	-	-	-	79.177
54.599	635	1.126	23.025	-	5.653	202	91	-	322	132.026
-	-	-	12.167	-	-	-	-	-	-	12.167
-	-	-23.500	-73.740	-	-	-	-	-	-	-184.319
-5.598	-	-	-	-1.018	-	-	-	-	-	-6.616
-55.879	-	-	-188	-	-	-851	-	-	-890	-118.791
12.500	-	18.763	8.708	-2.830	-	-1.090	-	-	-	34.056
94.226	1.802	19.997	76.050	59.253	17.166	17.310	26.914	530	13.874	496.583

### Beizulegender Zeitwert von Grundstücken und Gebäuden

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

Im laufenden Geschäftsjahr wurden die Verkehrswerte von Liegenschaften inklusive jener von Minderheitsbeteiligungen, die in den Konzernabschluss einfließen, ab einem Buchwert von T€ 1.000, insgesamt Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T€ 231.588 (Vorjahr: T€ 367.605), durch externe Gutachter ermittelt. 2017 wurden weniger Immobilien begutachtet, dies ist insbesondere auf eine Reihe an abgeschlossenen Forward Deals zurückzuführen. Durch die festgesetzten Preise bedarf es keines Gutachtens der Immobilien mehr.

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

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

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

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

Bei der Wahl des Zinssatzes werden Überlegungen hinsichtlich des Marktpotenzials, des Leerstands sowie weiterer mit der Immobilie verbundener 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 Developer-Gewinns werden von den Ertragswerten in Abzug gebracht. Das Residuum dieser Bewertungsmethode ergibt dann den Verkehrswert der Liegenschaften in Entwicklung.

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

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

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



## Konzernabschluss

Immobilienart: Finanzimmobilien	Segment	Fair-Value- Hierarchie	Beizulegender Zeitwert 31.12.2017 in T€	Bandbreite der nicht beobachtbaren Inputfaktoren			
				Bewertungs- verfahren	Kapitalisierung Zinssatz %	Miete pro m <sup>2</sup> €/ Verkaufspreis m <sup>2</sup> €	Instandhaltungskosten in €/m <sup>2</sup> oder %
Office	Österreich	Stufe 3	46.435	TR*	5,25–7,25	6,14–17,45	8,00–25,00 €/m <sup>2</sup>
Office	Österreich	Stufe 2	6.660	VW*	-	-	-
Other	Österreich	Stufe 3	4.829	TR*	5,50–8,00	8,40–84,16	6,00–25,00 €/m <sup>2</sup>
Other	Österreich	Stufe 3	8.630	-	-	-	-
Residential	Österreich	Stufe 2	413	VW*	-	-	-
Land bank	Österreich	Stufe 2	10.310	VW*	-	-	-
Land bank	Österreich	Stufe 3	6.019	Residual	5,00	80,00–450,00	3,00 %
Office	Deutschland	Stufe 2	27.146	VW*	-	-	-
Office	Deutschland	Stufe 3	77.589	Residual	5,25	18,50	3,00 %
Hotel	Deutschland	Stufe 3	2.753	Residual	5,00–5,25	10,50–12,61	3,00 %
Land bank	Deutschland	Stufe 2	1.568	VW*	-	-	-
Land bank	Deutschland	Stufe 3	18.495	Residual	5,50	6,00–18,00	3,00 %
Office	Polen	Stufe 3	63.087	TR*	7,50–8,00	3,83–10,02	9,00–25,00 €/m <sup>2</sup>
Office	Polen	Stufe 3	6.489	Residual	6,50	9,00–13,50	4,00 %
Other	Polen	Stufe 3	37.093	TR*	8,00	4,62–16,48	2,00–4,00 €/m <sup>2</sup>
Other	Polen	Stufe 3	10.893	Residual	7,25	5,00–10,22	4,00 %
Hotel	Polen	Stufe 3	12.906	Residual	6,00–7,00	16,76–21,00	3,00–5,00 %
Office	Sonstige Märkte	Stufe 3	8.440	TR*	7,00–8,00	4,00–11,94	11,50 €/m <sup>2</sup>
Office	Sonstige Märkte	Stufe 3	10.183	Residual	6,50	2,35–14,00	2,50–6,00 %
Land bank	Sonstige Märkte	Stufe 3	10.266	Residual	7,00–8,5	4,50–11,50	4,00–5,00 %
Land bank	Sonstige Märkte	Stufe 2	774	VW*	-	-	-
Residential	Sonstige Märkte	Stufe 3	836	Residual	-	-	-

Immobilienart: Finanzimmobilien	Segment	Fair-Value- Hierarchie	Beizulegender Zeitwert 31.12.2016 in T€	Bandbreite der nicht beobachtbaren Inputfaktoren			
				Bewertungs- verfahren	Kapitalisierung Zinssatz %	Miete pro m <sup>2</sup> €/ Verkaufspreis m <sup>2</sup> €	Instandhaltungskosten in €/m <sup>2</sup> oder %
Office	Österreich	Stufe 3	47.504	TR*	6,50–7,50	5,06–9,22	6,00–12,50 €/m <sup>2</sup>
Office	Österreich	Stufe 3	36.380	Residual	5,50–6,00	12,00–16,73	5,39–12,00 €/m <sup>2</sup>
Other	Österreich	Stufe 3	7.403	TR*	6,00–8,00	6,00–45,00	4,00–25,00 €/m <sup>2</sup>
Other	Österreich	Stufe 3	10.382	-	-	-	-
Residential	Österreich	Stufe 3	19.303	Residual	-	4.500,00	-
Residential	Österreich	Stufe 2	6.400	VW*	-	-	-
Hotel	Österreich	Stufe 3	10.092	Residual	4,75–7,25	-	12,00 €/m <sup>2</sup>
Land bank	Österreich	Stufe 2	16.093	VW*	-	-	-
Land bank	Österreich	Stufe 3	15.904	Residual	5,00–6,00	-	-
Office	Deutschland	Stufe 3	87.465	Residual	5,25	18,50	3,00 %
Office	Deutschland	Stufe 2	6.761	VW*	-	-	-
Hotel	Deutschland	Stufe 3	1.802	Residual	5,00	16,00	2,00 %
Land bank	Deutschland	Stufe 3	18.430	Residual	5,50	14,50–18,00	3,00 %
Land bank	Deutschland	Stufe 2	1.567	VW*	-	-	-
Office	Polen	Stufe 3	14.506	Residual	6,00–6,50	13,50–15,00	4,00 %
Office	Polen	Stufe 3	61.544	TR*	7,50–8,00	9,95–10,76	5,00 €/m <sup>2</sup>
Other	Polen	Stufe 3	10.465	Residual	7,25	9,40–12,55	3,00–4,00 %
Other	Polen	Stufe 3	48.788	TR*	7,00–8,25	4,24–11,67	2,00–4,00 €/m <sup>2</sup>
Hotel	Polen	Stufe 3	17.166	-	5,75	-	-
Office	Sonstige Märkte	Stufe 3	8.968	TR*	6,50	6,00–6,66	6,00 €/m <sup>2</sup>
Office	Sonstige Märkte	Stufe 3	8.342	Residual	6,50	6,00–6,66	6,00 €/m <sup>2</sup>
Other	Sonstige Märkte	Stufe 3	26.914	TR*	8,25–10,25	4,71–7,48	5,00–8,00 €/m <sup>2</sup>
Residential	Sonstige Märkte	Stufe 3	530	-	-	-	-
Land bank	Sonstige Märkte	Stufe 3	9.491	Residual	7,00	4,50–11,50	4,00 %–5,00 %
Land bank	Sonstige Märkte	Stufe 2	4.383	VW*	-	-	-

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

### Beziehungen der nicht beobachtbaren Inputfaktoren zum beizulegenden Zeitwert

- Miete: Je höher der m<sup>2</sup>-Preis, desto höher ist der beizulegende Zeitwert.
- Instandhaltung: Je höher der Instandhaltungsabschlag, desto niedriger ist der beizulegende Zeitwert.
- Kapitalisierungszinssatz: Je niedriger der Kapitalisierungszinssatz, desto höher ist der beizulegende Zeitwert.

Die zum Stichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen zum Erwerb oder zur Erstellung von Finanzimmobilien belaufen sich auf T€ 49.353 (Vorjahr: T€ 75.247). Zudem sind Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T€ 135.967 (Vorjahr: T€ 410.897) zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Die Mieterträge aus vermieteten Finanzimmobilien beliefen sich im Berichtsjahr auf T€ 19.722 (Vorjahr: T€ 26.321), während die betrieblichen Aufwendungen T€ 5.059 (Vorjahr: T€ 5.182) betragen. Betriebliche Aufwendungen im Zusammenhang mit als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, mit denen während der Berichtsperiode keine Mieteinnahmen erzielt wurden, beliefen sich auf T€ 393 (Vorjahr: T€ 924).

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

in T€	2017	2016
Immobilienleasing	-	22.499

Diesen stehen Verbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der Mindestleasingzahlungen, nämlich in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 13.704), gegenüber.

## 20. Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen

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

### Assoziierte Unternehmen

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

in T€

Gesellschaft	Palais Hansen GmbH		
Assetklasse	Hotel		
Entwicklungsstatus	Bestand	2017	2016
Umsatz		3.823	4.287
Jahresüberschuss/-fehlbetrag		-159	4.450
davon Abschreibungen		-	-
davon Zinsaufwand		-	-3.082
davon Steueraufwand		-	-
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>-159</b>	<b>4.450</b>
Langfristige Vermögenswerte		121.500	121.800
Kurzfristige Vermögenswerte		11.612	12.318
davon liquide Mittel		3.501	4.165
Langfristige Verbindlichkeiten		66.201	66.939
davon langfristige finanzielle Verbindlichkeiten		53.222	54.622
Kurzfristige Verbindlichkeiten		1.594	1.690
davon kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten		-	-
Nettovermögen		65.317	65.489
<b>Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.</b>		<b>21.982</b>	<b>20.488</b>
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis		-53	1.494
Erhaltene Dividenden		-	-
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.		21.929	21.982
<b>Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.</b>		<b>21.929</b>	<b>21.982</b>

Angaben zu den unwesentlichen assoziierten Unternehmen:

in T€	2017	2016
Buchwertanteil an assoziierten Unternehmen zum 31.12.	3.783	4.146
Anteil der Gruppe am		
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-362	1.264
Sonstigen Ergebnis	-	-
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-362</b>	<b>1.264</b>

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten assoziierter Unternehmen im Geschäftsjahr 2017 belaufen sich kumuliert zum 31. Dezember 2017 auf T€ 380 (Vorjahr: T€ 374).

### Gemeinschaftsunternehmen

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

2017 in T€

Gesellschaft	W 3 AG	Jochberg Errichtungs KG	Anders Wohnen GmbH
Assetklasse	Other	Hotel	Residential
Entwicklungsstatus	Bestand	Bestand	Entwicklung
Umsatz	4.309	1.479	660
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	2.381	-1.445	-2.345
davon Abschreibungen	-	-2.179	-
davon Zinsaufwand	-573	-628	-422
davon Steueraufwand	-46	-	-
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>2.381</b>	<b>-1.445</b>	<b>-2.345</b>
Langfristige Vermögenswerte	75.500	52.318	49.212
Kurzfristige Vermögenswerte	415	725	26.177
davon liquide Mittel	414	-	446
Langfristige Verbindlichkeiten	57.844	21.595	29.649
davon langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	57.844	21.595	29.649
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.771	3.182	29.789
davon kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-
Nettovermögen	16.300	28.266	15.951
<b>Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2017</b>	<b>10.907</b>	<b>14.856</b>	<b>8.600</b>
Währungsumrechnung 1.1.2017	-	-	-
Zu-/Abgänge	-	-	-
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	2.133	-723	-1.102
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2017	13.040	14.133	7.498
<b>Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2017</b>	<b>13.040</b>	<b>14.133</b>	<b>7.498</b>

## Konzernabschluss

Sienna Hotel Spzoo Hotel	Warschau Office Center Spzoo Office	MGO II development KG Office	MGO I development KG Office
Bestand	Bestand	Entwicklung	Entwicklung
21.201	2.613	-	-
-824	1.710	3.656	7.205
-450	-669	-	-
-	-981	-18	-31
-	-	-1.690	-3.381
<b>-824</b>	<b>1.710</b>	<b>3.656</b>	<b>7.205</b>
12.291	26.174	33.677	67.715
6.285	1.908	4.199	3.616
4.366	484	3.142	1.039
1.283	25.361	24.050	42.656
1.210	25.361	24.050	42.656
1.932	1.011	6.255	13.419
-	-	-	-
15.360	1.710	7.571	15.256
<b>7.629</b>	-	-	-
462	-	-	-
-	-	1.337	2.429
-412	1.265	3.088	6.421
7.679	1.265	4.425	8.850
<b>7.679</b>	<b>1.265</b>	<b>4.425</b>	<b>8.850</b>

## Konzernabschluss

2016 in T€

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

## Konzernabschluss

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

Angaben zu den unwesentlichen Gemeinschaftsunternehmen:

in T€	2017	2016
Buchwertanteil an unwesentlichen Gemeinschaftsunternehmen zum 31.12.	35.902	20.166
Anteil der Gruppe am		
Jahresüberschuss	6.214	1.090
Sonstigen Ergebnis	-	-
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>6.214</b>	<b>1.090</b>

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten an Gemeinschaftsunternehmen im Geschäftsjahr 2017 belaufen sich auf T€ 1.120 (Vorjahr: T€ 793) und kumuliert zum 31. Dezember 2017 auf T€ 1.692 (Vorjahr: T€ 3.506).

Zum 31. Dezember 2017 bestehen keine maßgeblichen Zugriffsbeschränkungen auf Vermögenswerte. Zu den Verpflichtungen aus Eventualverbindlichkeiten für at-equity bilanzierte Unternehmen siehe Ausführungen unter Punkt 41.

## 21. Projektfinanzierung

in T€	2017	2016
Projektfinanzierungen für sonstige Beteiligungsunternehmen	16.468	16.311
Projektfinanzierungen für at-equity bilanzierte Unternehmen	97.994	87.184
Sonstige Projektfinanzierungen	9.017	8.410
<b>Gesamt</b>	<b>123.479</b>	<b>111.905</b>

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Wertminderungen in Höhe von T€ 8 (Vorjahr: T€ 4.133) und Wertaufholungen in Höhe von T€ 4.572 (Vorjahr: T€ 43) vorgenommen.

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

## 22. Übrige Finanzanlagen

in T€	2017	2016
Beteiligungen an nicht konsolidierten Tochterunternehmen	1.535	1.575
Übrige Beteiligungen	258	249
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	901	874
Wertpapiere HTM	2.907	2.907
<b>Gesamt</b>	<b>5.601</b>	<b>5.605</b>

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



## 23. Vorräte

Die Vorräte setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

in T€	2017	2016
Zum Verkauf bestimmte Immobilien		
in Entwicklung	148.588	130.162
im Bestand	58.399	59.142
Sonstiger Vorrat	228	1.883
Abzüglich Anzahlungen	-25.954	-5.832
<b>Gesamt</b>	<b>181.261</b>	<b>185.355</b>

Vorräte mit einem Buchwert von T€ 134.876 (Vorjahr: T€ 125.463) sind zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Der Buchwert der zum beizulegenden Zeitwert angesetzten Vorräte beträgt T€ 46.318 (Vorjahr: T€ 33.435). Im Berichtsjahr wurden Wertberichtigungen in Höhe von T€ 5.473 (Vorjahr: T€ 5.547) durchgeführt.

## 24. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

### Fertigungsaufträge

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

in T€	2017	2016
Gemäß POC-Methode abgegrenzter Auftragswert (=Auftragslöse der Periode)	52.814	19.840
Abzüglich zurechenbare erhaltene Anzahlungen	-46.389	-18.115
<b>Gesamt</b>	<b>6.425</b>	<b>1.725</b>

Dem per 31. Dezember 2017 gemäß Leistungsfortschritt aktivierten anteiligen Auftragswert stehen bewertete Auftragskosten in Höhe von T€ 45.385 (Vorjahr: T€ 13.617) gegenüber, sodass sich der in Bezug auf diese Aufträge angesetzte Teilgewinn in den Umsatzerlösen auf T€ 7.430 (Vorjahr: T€ 6.223) beläuft.

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

in T€	2017	2016
Forderungen gegenüber Dritten	13.913	15.845
Forderungen gegenüber Arbeitsgemeinschaften	71	65
Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen	794	2.830
Forderungen gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	32.026	18.151
<b>Gesamt</b>	<b>46.804</b>	<b>36.891</b>

## Konzernabschluss

Die Forderungen gegenüber Dritten sind mit T€ 6.511 (Vorjahr: T€ 6.935) nicht überfällig und mit T€ 7.402 (Vorjahr: T€ 8.910) unter einem Jahr überfällig. Sämtliche andere Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen sowie gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen sind nicht fällig.

Altersstruktur der Forderungen gegenüber Dritten:

in T€	Buchwert zum 31.12.2017	Davon zum Abschluss- stichtag nicht überfällig	Davon zum Abschlussstichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig				
			Weniger als 30 Tage	Zwischen 30 und 60 Tagen	Zwischen 60 und 180 Tagen	Zwischen 180 und 360 Tagen	Mehr als 360 Tage
Forderungen gegenüber Dritten	<b>13.913</b>	6.511	3.697	1.564	310	1.830	-

in T€	Buchwert zum 31.12.2016	Davon zum Abschluss- stichtag nicht überfällig	Davon zum Abschlussstichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig				
			Weniger als 30 Tage	Zwischen 30 und 60 Tagen	Zwischen 60 und 180 Tagen	Zwischen 180 und 360 Tagen	Mehr als 360 Tage
Forderungen gegenüber Dritten	15.845	6.935	2.628	1.321	2.133	2.828	-

## 25. Finanzielle Vermögenswerte

in T€	31.12.2017	Restlaufzeit > 1 Jahr	31.12.2016	Restlaufzeit > 1 Jahr
Übrige	<b>14.685</b>	<b>4.744</b>	11.701	1.533
<b>Gesamt</b>	<b>14.685</b>	<b>4.744</b>	<b>11.701</b>	<b>1.533</b>

Die übrigen finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Kaufpreisforderungen aus Verkäufen von Gesellschaftsanteilen, sowie Forderungen aus der Immobilienbewirtschaftung und sonstige Darlehen.

## 26. Sonstige Forderungen und Vermögenswerte

in T€	31.12.2017	Restlaufzeit > 1 Jahr	31.12.2016	Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen aus Steuern	<b>12.044</b>	-	18.822	-
Übrige	<b>3</b>	-	3	-
<b>Gesamt</b>	<b>12.047</b>	-	<b>18.825</b>	-

## 27. Liquide Mittel

Die liquiden Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von T€ 75.019 (Vorjahr: T€ 41.297) sowie Kassenbestände in Höhe von T€ 185 (Vorjahr: T€ 1.001).

## 28. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Bei den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten handelt es sich um eine Büroliegenschaft, ein Fachmarktzentrum und eine Hotelimmobilie in Polen sowie jeweils ein unbebautes Grundstück in Kroatien und Rumänien, deren Veräußerung hochwahrscheinlich ist und die deshalb aus den Finanzimmobilien umgegliedert wurden. Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert, welcher den verhandelten Kaufpreisen entspricht, bewertet.

## 29. Latente Steuern

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

in T€	2017		2016	
	Aktiv	Passiv	Aktiv	Passiv
Finanzimmobilien, sonstige Bewertungsunterschiede	3.924	19.674	5.648	21.574
Sachanlagen	12	1.974	10	6.106
Finanzielle Vermögenswerte und Schulden	8.246	5.879	9.501	6.384
POC-Methode	-	2.008	-	1.676
Rückstellungen	4.385	66	6.835	45
Steuerliche Verlustvorträge	3.847	-	2.657	-
Sonstiges	39	199	42	199
Saldierungen	-11.424	-11.424	-15.875	-15.875
<b>Latente Steuern</b>	<b>9.029</b>	<b>18.376</b>	<b>8.818</b>	<b>20.109</b>
<b>Saldierte latente Steuern</b>	<b>-</b>	<b>9.347</b>	<b>-</b>	<b>11.291</b>

Latente Steueransprüche aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können. Der Stand der zum 31. Dezember 2017 nicht angesetzten aktiven latenten Steuern aus Verlustvorträgen beträgt T€ 24.654 (Vorjahr: T€ 27.056). In 2017 wurden T€ 1.056 (Vorjahr: T€ 911) ausländische Verluste in Österreich verwertet. Davon sind T€ 18.018 (Vorjahr: T€ 22.396) nicht verfallbar, die restlichen T€ 6.637 (Vorjahr: T€ 4.660) innerhalb von fünf bis neun Jahren verfallbar.

## 30. Eigenkapital

Grundkapital	Stück	€
Inhaber-Stammaktien	7.472.180	22.416.540

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

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

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

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

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

Der Vorstand wurde gleichzeitig gemäß § 169 AktG in § 4 Abs. 4 der Satzung ermächtigt, bis zum 11. August 2022 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu € 2.241.654,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, allenfalls in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Abs. 6 AktG, zu erhöhen und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die aus dem genehmigten Kapital ausgegebenen neuen Aktien ist ausgeschlossen, wenn und sofern eine Ausnutzung dieser Ermächtigung (genehmigtes Kapital) durch Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen bei Mehrzuteilungsoptionen im Rahmen der Platzierung neuer Aktien der Gesellschaft erfolgt. Darüber hinaus ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen (Genehmigtes Kapital 2017). Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.

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

Zum Zweck der Bedienung von Aktienoptionen im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 wurde der Vorstand schließlich in § 4 Abs. 6 der Satzung im Sinn des § 159 Abs. 3 AktG ermächtigt, bis zum 11. August 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft gemäß § 159 Abs. 2 Z 3 AktG, auch in mehreren Tranchen, bedingt um bis zu € 1.678.920,00 durch Ausgabe von bis zu 559.640 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien an Arbeitnehmer, leitende Angestellte und Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sowie mit ihr verbundener Unternehmen zu erhöhen. Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, die sich aus einer Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung ergebenden Änderungen der Satzung zu beschließen.

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

Der Vorstand wurde gleichzeitig für die Dauer von 30 Monaten vom Tag der Beschlussfassung (23. Mai 2017) zum Erwerb eigener Aktien der Gesellschaft bis zu dem gesetzlich zulässigen Ausmaß von 10% des Grundkapitals unter Einschluss der bereits erworbenen Aktien ermächtigt. Ebenso wurde der Vorstand für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung (23. Mai 2017) ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu veräußern oder zu verwenden. Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise oder auch in mehreren

Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke ausgeübt werden. Das quotenmäßige Kaufrecht der Aktionäre bei Veräußerung oder Verwendung auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot wurde dabei ausgeschlossen (Ausschluss des Bezugsrechts).

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

Der beizulegende Zeitwert beträgt T€ 2.982, dieser bestimmt sich mit dem ursprünglichen Tag der Annahme des Optionsprogramms und wird über den Zeitraum verteilt, über den die Teilnehmer den Anspruch auf die gewährten Optionen erwerben. In das Bewertungsmodell („Black Scholes“) zur Berechnung des beizulegenden Zeitwertes flossen folgende Parameter ein: Ausübungspreis (€ 36,33), Laufzeit der Option (9/2017 bis 8/2020), Aktienkurs zum Bewertungszeitpunkt (€ 38,25), erwartete Volatilität des Aktienkurses (36,34%), erwartete Dividenden (4,2%), risikoloser Zinssatz (0,0%).

Die Aktienoptionen haben sich wie folgt entwickelt:

Anzahl Aktienoptionen	2017	2016
<b>Stand 1.1.</b>	-	-
Gewährte Optionen	<b>375.130</b>	-
Verfallene Optionen	-	-
Ausgeübte Optionen	-	-
<b>Stand 31.12.</b>	<b>375.130</b>	-

### 32. Rücklagen

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

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

Außerdem besteht eine Optionsrücklage resultierend aus den in Punkt 31 erwähnten Aktienoptionen im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017, die als „Equity Settlement“ eingestuft wurden.

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

Im Berichtsjahr wurden aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2016 an die Aktionäre von UBM Dividenden in Höhe von € 11.955.488 bezahlt, je Aktie somit € 1,60. Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017 eine Dividende von € 2,00 je Stück Stammaktie auszuschütten, d. s. insgesamt € 14.944.360.

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

### **33. Genussrechtskapital und Hybridkapital**

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

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

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

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

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

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

### 34. Rückstellungen

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

in T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Bauten	Mietgarantien	Andere	Gesamt
Stand zum 1.1.2017	2.117	3.946	202	233	1.500	5.493	<b>13.491</b>
Währungsanpassungen	-	-	-	3	-	44	<b>47</b>
Zuführung	122	64	-8	-	-	851	<b>1.029</b>
Zuführung OCI	-9	-271	-	-	-	-	<b>-280</b>
Verwendung	-288	-92	-19	-133	-113	-3.807	<b>-4.452</b>
Auflösung	-	-	-	-	-	-1.085	<b>-1.085</b>
<b>Stand zum 31.12.2017</b>	<b>1.942</b>	<b>3.647</b>	<b>175</b>	<b>103</b>	<b>1.387</b>	<b>1.496</b>	<b>8.750</b>
davon langfristig	1.942	3.647	175	103	1.387	495	<b>7.749</b>
davon kurzfristig	-	-	-	-	-	1.001	<b>1.001</b>

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

Die Rückstellungen für Bauten betreffen Verpflichtungen aus Gewährleistungen. Die anderen Rückstellungen beinhalten Drohverlustrückstellungen und ausstehende Verpflichtungen aus Grundstückserwerben. Sowohl bei den Mietgarantierückstellungen als auch bei den Drohverlustrückstellungen wird mit einer Inanspruchnahme in ein bis zwei Jahren gerechnet.

## Altersversorgungspläne

### Leistungsorientierte Pläne

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

Die **Abfertigungsrückstellungen** weisen folgende Entwicklung auf:

in T€	2017	2016
Barwert der Abfertungsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	2.117	2.786
Dienstzeitaufwand	89	104
Zinsaufwand	33	58
Abfertigungszahlungen	-288	-1.096
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+)	-9	265
davon Gewinne/Verluste demographisch	-	15
davon Gewinne/Verluste finanziell	-99	112
davon Gewinne/Verluste erfahrungsbedingte Anpassungen	90	138
<b>Barwert der Abfertungsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.</b>	<b>1.942</b>	<b>2.117</b>

in T€	2017	2016
Dienstzeitaufwand (erworbene Ansprüche)	89	104
Zinsaufwand	33	58
<b>Abfertigungsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)</b>	<b>122</b>	<b>162</b>
<b>Abfertigungsaufwand (im Gesamtperiodenergebnis erfasst)</b>	<b>-9</b>	<b>265</b>



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€ 72 und ein Zinsaufwand von T€ 32 geplant.

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

#### Rückstellung für Pensionen:

Überleitung von der Pensionsverpflichtung zur Rückstellung:

in T€	2017	2016
Barwert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	7.156	7.479
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-4.131	-4.188
Nettowert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	3.025	3.290
Barwert der nicht durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	622	656
<b>Buchwert der Rückstellung zum 31.12.</b>	<b>3.647</b>	<b>3.946</b>

Die Pensionsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T€	2017	2016
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	8.134	7.463
Überstellungen	-	-5
Dienstzeitaufwand	-	106
Zinsaufwand	132	165
Pensionszahlungen	-269	-267
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+)	-219	672
davon Gewinne/Verluste finanziell	-255	622
davon Gewinne/Verluste erfahrungsbedingte Anpassungen	36	50
<b>Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.</b>	<b>7.778</b>	<b>8.134</b>

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

Die Forderungen aus der Rückdeckungsversicherung in Höhe von T€ 4.131 (Vorjahr: T€ 4.188) stellen Planvermögen gem. IAS 19 dar und wurden mit dem Barwert der Pensionsverpflichtungen saldiert.

## Konzernabschluss

Entwicklung des Planvermögens:

in T€	2017	2016
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1.1.	4.188	1.343
Beitragszahlungen	-	2.905
Zinserträge	68	30
Auszahlungen (Leistungszahlungen)	-177	-171
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-)	52	81
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31.12.</b>	<b>4.131</b>	<b>4.188</b>

Pensionsaufwand (netto):

in T€	2017	2016
Dienstzeitaufwand (erworbene Ansprüche)	-	106
Zinsaufwand	64	165
<b>Pensionsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)</b>	<b>64</b>	<b>271</b>
<b>Pensionsaufwand (im Gesamtperiodenergebnis erfasst)</b>	<b>-271</b>	<b>591</b>

In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Für das folgende Geschäftsjahr ist ein Dienstzeitaufwand von T€ 0 und ein Zinsaufwand von T€ 145 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.

Der Teil des Planvermögens von der WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG Vienna Insurance Group ist laut Auskunft der WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNG AG Vienna Insurance Group wie folgt veranlagt:

Struktur der Kapitalanlagen im klassischen Deckungsstock in %	2017	2016
Festverzinsliche Wertpapiere	43,00	38,00
Aktien, Ergänzungskapital, Genussrechte, Partizipationskapital	4,00	5,00
Investmentfonds	33,00	35,00
Verbundene Unternehmen und Beteiligungen	6,00	6,00
Darlehen	9,00	11,00
Liegenschaften	4,00	4,00
Bankguthaben	1,00	1,00
<b>Gesamt</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

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	1.726	1.699	4.342	13,07	1.812	1.954	6.313	14,75
Abfertigungen	683	512	747	7,77	756	745	1.610	9,71

### 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. 2017 ist diesbezüglich ein Aufwand von insgesamt T€ 184 (Vorjahr: T€ 184) angefallen. Für drei Vorstandsmitglieder wird ein Betrag von T€ 17 (Vorjahr: T€ 37) in eine Pensionskasse einbezahlt.

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

### 35. Anleihen

in T€	2017
Stand 1.1.2017	321.296
Emission	64.510
Tilgung	-
Effektivverzinsung	-2.040
<b>Stand 31.12.2017</b>	<b>383.766</b>

Im Geschäftsjahr 2017 wurde eine neue Anleihe (Laufzeit 2017–2022) im Nominale von T€ 150.000 begeben, gleichzeitig wurde ein Umtauschangebot mit Barausgleich durchgeführt, in dessen Rahmen Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2014 begebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von T€ 84.048 in Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2017 begebenen Anleihe umgetauscht wurden.

### 36. Finanzverbindlichkeiten

2017 in T€	Durchschnittliche Effektivverzinsung in %	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 Jahr < 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	1,45–3,60	154.536	68.848	82.255	3.433	154.536
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	2,00	1.453	-	1.453	-	1.453
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern variabel verzinst	4,50	20	20	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	1,00–10,00	12.231	11.390	-	841	-
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	0,89	1.072	156	402	514	-
<b>Gesamt</b>		<b>169.312</b>	<b>80.414</b>	<b>84.110</b>	<b>4.788</b>	<b>155.989</b>

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

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

in T€	2017			2016		
	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert
Fällig bis 1 Jahr	164	8	156	1.943	437	1.506
Fällig 1 bis 5 Jahre	425	23	402	7.392	1.278	6.114
Fällig über 5 Jahre	519	5	514	7.640	445	7.195
<b>Gesamt</b>	<b>1.108</b>	<b>36</b>	<b>1.072</b>	<b>16.975</b>	<b>2.160</b>	<b>14.815</b>

## Konzernabschluss

Die Verpflichtungen des Konzerns aus Finanzierungsleasingverhältnissen sind durch einen Eigentumsvorbehalt des Leasinggebers auf die geleasteten Vermögenswerte besichert.

Einzelne Finanzimmobilien werden im Wege von Finanzierungsleasingverträgen gehalten. Zum 31. Dezember 2017 betrug der durchschnittliche Effektivzinssatz 0,89 % (Vorjahr: 2,79 %). Vereinbarungen über bedingte Mietzahlungen wurden nicht getroffen, sondern alle Leasingverhältnisse basieren auf fixen Raten.

### 37. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in T€	2017	2016
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	70.763	77.388
Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitsgemeinschaften	-	12
<b>Gesamt</b>	<b>70.763</b>	<b>77.400</b>

Die Verbindlichkeiten sind zur Gänze im Folgejahr fällig.

### 38. Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

2017 in T€	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 Jahr < 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	2.363	2.363	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	11.715	11.715	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen	4.199	4.199	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	7.133	7.133	-	-	-
Übrige	9.180	5.064	4.116	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>34.590</b>	<b>30.474</b>	<b>4.116</b>	-	-

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

### 39. Übrige Verbindlichkeiten

2017 in T€	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 Jahr < 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten aus Steuern	704	704	-	-	-
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	419	419	-	-	-
Erhaltene Anzahlungen	80.689	80.689	-	-	-
Übrige	50	50	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>81.862</b>	<b>81.862</b>	-	-	-

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

### 40. Steuerschulden

Die Vorauszahlungen an Körperschaftsteuer in Höhe von T€ 405 (Vorjahr: T€ 347) wurden konform zu den Vorjahren mit den Zahlungsverpflichtungen aus der Körperschaftsteuer saldiert.

### 41. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse betreffen Kreditbürgschaften und Garantierklärungen in Höhe von T€ 132.477 (Vorjahr: T€ 177.503). Die Eventualverbindlichkeiten für at-equity bilanzierte Unternehmen belaufen sich auf T€ 115.395 (Vorjahr: T€ 159.368). 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, das diese im Falle einer Fälligestellung zur Befriedigung ihrer Forderungen heranziehen können. Die gewährten Sicherheiten können folgende Besicherungen umfassen:

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

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

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

### 42. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung erfolgt entsprechend der internen Organisationsstruktur des UBM-Konzerns nach geographischen 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 von UBM werden beim Verkauf von Immobilienprojekten hohe Volumen erzielt, die jedoch keine Abhängigkeit von bestimmten Kunden vermitteln.

## Konzernabschluss

in T€	Deutschland		Österreich	
	2017	2016	2017	2016
Gesamtleistung				
Administration	-	-	3.541	7.154
Hotel	57.291	70.914	97.834	11.798
Office	1.706	72.105	50.693	32.518
Other	24.363	5.448	41.812	50.241
Residential	7.366	71.626	47.807	21.518
Service	40.017	55.170	109.119	51.785
<b>Summe Gesamtleistung</b>	<b>130.743</b>	<b>275.263</b>	<b>350.806</b>	<b>175.014</b>
Abzüglich Umsätze aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen sowie aus Leistungsgemeinschaften	-87.488	-72.640	-162.912	-61.301
Bestandsveränderung	19.361	57.273	4.673	-20.294
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>62.616</b>	<b>259.896</b>	<b>192.567</b>	<b>93.419</b>
Administration	-	-	3.500	1.065
Hotel	3.072	12.915	-9	7.429
Office	20.806	4.076	9.866	-10.479
Other	388	12.292	-129	-4.070
Residential	-263	8.819	1.867	212
Service	190	2.796	3.323	4.975
<b>Summe EBT</b>	<b>24.193</b>	<b>40.898</b>	<b>18.418</b>	<b>-868</b>
darin enthalten: Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	9.774	1.984	2.544	11.514
Abschreibungen	-919	-888	-518	-604
Zinserträge	1.342	846	6.245	5.488
Zinsaufwand	-1.326	-1.466	-12.209	-14.031
<b>Segmentvermögen 31.12.</b>	<b>349.869</b>	<b>356.554</b>	<b>1.339.650</b>	<b>1.364.175</b>
darin enthalten: Immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzimmobilien	168.609	148.645	90.904	177.312
darin enthalten: assoziierte Unternehmen	27.867	13.531	75.776	68.267
<b>Segmentsschulden 31.12.</b>	<b>274.514</b>	<b>281.394</b>	<b>749.216</b>	<b>805.705</b>
Investitionen in Immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzimmobilien	65.589	70.899	79.309	57.722
Mitarbeiter	293	254	134	138



## Konzernabschluss

Polen		Sonstige Märkte		Überleitung		Konzern	
2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
-	-	-	-	-	-	3.541	7.154
41.941	29.159	86.097	30.184	-	-	283.163	142.055
63.627	12.509	336	1.034	-	-	116.362	118.166
2.024	2.960	32.433	4.303	-	-	100.632	62.952
490	707	898	3.510	-	-	56.561	97.361
32.252	19.858	3.084	3.018	-	-	184.472	129.831
140.334	65.193	122.848	42.049	-	-	744.731	557.519
-81.837	-28.739	-71.877	-14.780	-	-	-404.114	-177.460
-	-	17	-18	-	-	24.051	36.961
58.497	36.454	50.988	27.251	-	-	364.668	417.020
-	-	-	-	-	-	3.500	1.065
7.488	-1.149	886	12.987	-	-	11.437	32.182
722	3.674	-1.164	-1.755	-	-	30.230	-4.484
-1.299	-4.643	3.321	292	-	-	2.281	3.871
182	-7.148	-3.684	-5.335	-	-	-1.898	-3.452
1.714	1.160	-313	1.952	-	-	4.914	10.883
8.807	-8.106	-954	8.141	-	-	50.464	40.065
6.996	1.229	-2.845	10.397	-	-	16.469	25.124
-1.771	-1.241	-619	-673	-	-	-3.827	-3.406
150	50	41	1	-	-	7.778	6.385
-4.604	-2.458	-1.246	-1.245	-	-	-19.385	-19.200
349.291	343.902	149.536	151.726	-1.057.413	-982.596	1.130.933	1.233.761
133.677	155.682	32.075	62.249	-	-	425.265	543.888
14.179	12.706	682	15.132	-	-	118.504	109.636
326.351	311.092	94.206	97.883	-668.801	-603.767	775.486	892.307
39.873	83.835	17.722	1.418	-	-	202.493	213.874
196	226	125	98	-	-	748	716

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

in T€	Umsatzerlöse nach Sitz der Kunden 2017	Umsatzerlöse nach Sitz der Kunden 2016
Österreich	192.567	93.419
Deutschland	62.616	259.896
Polen	58.497	36.454
Sonstiges Ausland	50.988	27.251
<b>Ausland gesamt</b>	<b>172.101</b>	<b>323.601</b>
<b>Segmente gesamt</b>	<b>364.668</b>	<b>417.020</b>

### 43. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

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

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

Die Überleitung der Veränderung zum Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit stellt sich wie folgt dar:

in T€	Finanz- verbindlichkeiten	Leasing- Verpflichtungen	Derivate	Anleihen	Gesamt
Stand zum 1.1.2017	397.349	14.815	35	321.296	733.495
Cashflows (zahlungswirksame Veränderungen)	-118.547	-13.836	-35	64.510	-67.908
Nicht zahlungswirksame Veränderungen					
Verkauf/Erwerb von Unternehmen	-111.341	-	-	-	-111.341
Zugang	-	88	-	-	88
Wechselkurseffekte	779	5	-	-	784
Zinsabgrenzungen	-	-	-	-2.040	-2.040
<b>Stand zum 31.12.2017</b>	<b>168.240</b>	<b>1.072</b>	<b>0</b>	<b>383.766</b>	<b>553.078</b>

Die Spaltensumme in der o. a. Tabelle entspricht der Summe aus kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten.

#### 44. Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten

##### Kapitalrisikomanagement

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

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

##### Nettoverschuldungsgrad

Das Risikomanagement des Konzerns überprüft laufend die Kapitalstruktur.

Der Nettoverschuldungsgrad zum Jahresende stellt sich wie folgt dar:

in T€	31.12.2017	31.12.2016
Schulden*	553.078	733.495
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-75.204	-42.298
<b>Nettoschulden</b>	<b>477.874</b>	<b>691.197</b>
<b>Eigenkapital**</b>	<b>355.447</b>	<b>341.454</b>
Nettoschulden zu Eigenkapitalquote	134,44 %	202,43 %

\* Schulden sind definiert als lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten wie in Punkt 35 und 36 aufgeführt.

\*\* Das Eigenkapital umfasst das gesamte Kapital und die Rücklagen des Konzerns.

Die Nettoverschuldung betrug zum 31. Dezember 2017 € 477,9 Mio. (Vorjahr: € 691,2 Mio.), das entspricht einer Reduzierung von 30,9 %.

Die Gesamtstrategie des Konzerns ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2017 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 verzinsten Finanzverbindlichkeiten, insbesondere im langfristigen Bereich.

Eine Analyse der floatierenden Zinsposition, die sich per 31. Dezember 2017 in Höhe von rund T€ 149.855 (Vorjahr: T€ 411.029) darstellt, zeigt folgende Sensitivitäten, die unter den Szenarien eines Zinsanstiegs von 0,25 PP und 0,50 PP ermittelt wurden. Das Ausmaß der Zinsanstiege leitet sich aus der durchschnittlich in 2017 für den 3-Monats- und 6-Monats-EURIBOR gemessenen täglichen Zinsänderungen ab. Bei einer Wahrscheinlichkeit von 67 % betrug die Zinsbandbreite 0 BP, bei 99 % Wahrscheinlichkeit 1 BP. In Folge wurde die Auswirkung auf die Zinspositionen simuliert:

## Konzernabschluss

in T€	Höherer Zinsaufwand für das Jahr 2018	Höherer Zinsaufwand (p. a.) bei linearer Positionsfortschreibung ab 2019
Bei Zinsanstieg von 25 BP	266	380
Bei Zinsanstieg von 50 BP	532	760

Die Forderungen aus Projektfinanzierungen werden entsprechend dem Refinanzierungszinssatz der UBM-Gruppe mit einem angemessenen Aufschlag verzinst. Bei einer Änderung von 50 BP erhöht sich der Zinsertrag für 2018 um T€ 617 (Vorjahr: T€ 559).

### Kreditrisiko

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

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

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

### Fremdwährungsrisiko

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

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

Per 31. Dezember 2017 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€
-19.634	CZK	501.357	421
-19.056	HRK	141.777	140
-30	HUF	9.310	1
-242.359	PLN	1.012.332	8.381
-3.204	RON	14.927	38

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

Mit einer Wahrscheinlichkeit von 99% beträgt der Verlust bei einer Behaltdauer von zehn Tagen maximal € 8,98 Mio. (Vorjahr: € 9,21 Mio.).

### Sicherung von Währungsrisiken

Der UBM-Konzern hat zum 31. Dezember 2017 Devisentermingeschäfte in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 626) abgeschlossen. Rund T€ 0 (Vorjahr: T€ 429) dienen der Absicherung von in Euro finanzierten Krediten und der Rest in Höhe von rund T€ 0 (Vorjahr: T€ 197) der Absicherung innerkonzernaler Finanzierungen.

Per 31. Dezember 2017 ergab die Marktbewertung der offenen Devisentermingeschäfte einen beizulegenden Zeitwert in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 35). Im Geschäftsjahr 2017 wurde aus der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Devisentermingeschäften insgesamt ein Ertrag inkl. Währungsumrechnungsdifferenzen in Höhe von T€ 36 (Vorjahr: T€ 290) 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€	2017	2016
<b>Aktiva</b>		
Derivate		
ohne Hedge-Beziehung	-	-
mit Hedge-Beziehung	-	-
<b>Passiva</b>		
Derivate		
ohne Hedge-Beziehung	-	35
mit Hedge-Beziehung	-	-

### Liquiditätsrisiko

in T€	Durchschnittsverzinsung	Undiskontierte Zahlungsströme		
		2018	2019–2022	ab 2023
Anleihen fix verzinst	4,03 %	19.770	432.909	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	2,21 %	69.775	88.798	3.903
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	2,00 %	35	1.458	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern variabel verzinst	4,50 %	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	7,00 %	10.560	-	1.197
Leasingverbindlichkeiten variabel verzinst	0,89 %	164	425	519
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	unverzinslich	70.763	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	unverzinslich	30.474	4.116	-

## Konzernabschluss

in T€	Durchschnittsverzinsung	Undiskontierte Zahlungsströme		
		2017	2018–2021	ab 2022
Anleihen fix verzinst	5,42 %	14.900	362.351	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	1,95 %	194.656	170.715	25.939
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	3,46 %	12.396	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern variabel verzinst	4,50 %	22	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	7,00 %	14.190	-	1.197
Leasingverbindlichkeiten variabel verzinst	2,79 %	1.943	7.392	7.640
Verbindlichkeiten aus Derivaten	unverzinslich	35	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	unverzinslich	77.400	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	unverzinslich	30.460	6.151	-

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

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

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

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

### Sonstiges Preisrisiko

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

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

**Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte**

	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte am 31.12.2017	Bewertung nach IAS 39			Fair-Value- Hierarchie (IFRS 7.27 A)	Fair Value am 31.12.2017
			(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam		
<b>Aktiva</b>							
Projektfinanzierung variabel verzinst	LaR	123.479	123.479	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	HtM	2.907	2.907	-	-	Stufe 1 3.405	
Übrige Finanzanlagen	AfS (at cost)	1.793	1.793	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	AfS	901	-	901	-	Stufe 1 901	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	46.804	46.804	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	LaR	14.685	14.685	-	-	-	
Liquide Mittel	-	75.204	75.204	-	-	-	
<b>Passiva</b>							
Anleihen fix verzinst	FLAC	383.766	383.766	-	-	Stufe 1 407.000	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten							
variabel verzinst	FLAC	154.536	154.536	-	-	-	
fix verzinst	FLAC	1.453	1.453	-	-	Stufe 3 1.448	
Sonstige Finanzverbindlich- keiten							
variabel verzinst	FLAC	20	20	-	-	-	
fix verzinst	FLAC	12.231	12.231	-	-	Stufe 3 11.277	
Leasingverbindlichkeiten	-	1.072	1.072	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	70.763	70.763	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	34.590	34.590	-	-	-	
<b>Nach Kategorien:</b>							
Loans and Receivables	LaR	184.968	184.968	-	-	-	
Held to Maturity	HtM	2.907	2.907	-	-	-	
Available-for-Sale Financial Assets	AfS (at cost)	1.793	1.793	-	-	-	
Available-for-Sale Financial Assets	AfS	901	-	901	-	-	
Liquide Mittel	-	75.204	75.204	-	-	-	
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	FLAC	657.359	657.359	-	-	-	

## Konzernabschluss

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



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 Anleihen erfolgt aufgrund von Börsenkurswerten. Die Kreditverbindlichkeiten und übrigen Finanzanlagen wurden mit der Berechnungsmethode des Discounted Cashflow bewertet, wobei die am 31. Dezember 2017 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 2017
Loans and Receivables LaR	7.678	-	4.779	12.457
Held to Maturity HtM	87	-	-	87
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost FLAC	-19.143	-	17.640	-1.503

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

Finanzielle Vermögenswerte sind wertgemindert, wenn infolge 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.

## Konzernabschluss

in T€	2017	2016
<b>Kumulierte Wertminderungen Projektfinanzierungen LaR</b>		
Wertberichtigung Stand 1.1.	10.409	6.518
Abschreibungen	8	4.133
Zuschreibungen	-4.787	-43
Verbrauch	-	-199
<b>Stand 31.12.</b>	<b>5.630</b>	<b>10.409</b>

### 45. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

	2017	2016
<b>Angestellte und gewerbliche Mitarbeiter</b>		
Inland	134	138
Ausland	614	578
<b>Mitarbeiter gesamt</b>	<b>748</b>	<b>716</b>
davon Angestellte	526	630
davon gewerbliche Mitarbeiter	222	86

### 46. Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden 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 Projektentwicklung und Bauführung sowie Darlehensgewährungen und den entsprechenden Zinsverrechnungen und werden in der nachfolgenden Analyse offengelegt:

in T€	Verkauf von Waren und Leistungen		Erwerb von Waren und Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
<b>at-equity bilanzierte Unternehmen</b>								
Gemeinschaftsunternehmen	54.300	26.206	1.953	6.905	128.420	104.162	10.005	4.406
davon aus Finanzierungen	5.956	4.363	-	-	97.342	86.630	-	-
Assoziierte Unternehmen	65	106	-	-	1.600	1.173	1.710	2.459
davon aus Finanzierungen	5	1	-	-	652	554	-	-

### Lieferungen an bzw. von nahe stehenden Unternehmen und Personen

Neben den at-equity bilanzierten Unternehmen kommen als nahe stehende Personen und Unternehmen im Sinne von IAS 24 die PORR AG und deren Tochterunternehmen sowie die Unternehmen der IGO-Ortner-Gruppe und der Strauss-Gruppe in Betracht, da sie bzw. deren beherrschende Rechtsträger aufgrund des bestehenden Syndikats maßgeblichen Einfluss auf UBM haben.

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

Im Zusammenhang mit einer Immobilienentwicklung wurde der Strauss & Partner Development GmbH vom Hauptmieter PORR AG eine Vorfinanzierung in Höhe von € 45 Mio. und einer Laufzeit bis Ende 2019 eingeräumt, welche per Oktober 2017 vorzeitig getilgt wurde. Bei einer Gesellschaft wurden 100,0 % der Anteile an die PORR Gruppe abgetreten, der Kaufpreis in Höhe von T€ 22 wurde in bar bezahlt.

Außerdem wurden im Geschäftsjahr 2017 Zinsen für das Genussrechtskapital und das Hybridkapital in Höhe von T€ 4.770 an die PORR AG bezahlt.

in T€	Verkauf von Waren und Leistungen		Erwerb von Waren und Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2017	2016	2017	2016	2017	2016	2017	2016
PORR Gruppe	6.918	7.870	96.549	111.154	830	189	6.504	5.425
davon aus Finanzierungen	-	-	1.322	635	-	-	-	-
IGO-Ortner-Gruppe	41	12	25.814	15.297	3	80	3.720	1.158
Strauss-Gruppe	9	2	100	299	-	80	-	120
Sonstige	572	-	26	134	677	-	-	4

### 47. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und sonstige Angaben

Am 22. Februar 2018 hat die UBM eine tief nachrangige Anleihe (Hybridanleihe) mit einem Gesamtvolumen in Höhe von € 100 Mio. und einem jährlichen Kupon von 5,50 % begeben. Die Anleihe hat eine unbegrenzte Laufzeit mit einer vorzeitigen Rückzahlungsmöglichkeit der Emittentin nach fünf Jahren.

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

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

#### 48. Sonstige Angaben

Die Abschlussprüfung des Konzernabschlussprüfers wurde von der UBM mit einem Betrag von T€ 85 (Vorjahr: T€ 65) vergütet. Weiters hat der Konzernabschlussprüfer für sonstige Leistungen Honorare in Höhe von T€ 70 (Vorjahr: T€ 133) und für sonstige Bestätigungsleistungen Honorare in Höhe von T€ 101 (Vorjahr: T€ 125) erhalten. Die sonstigen Leistungen betreffen im Wesentlichen Leistungen im Zusammenhang mit der Ausstellung eines Comfort Letters und sonstige Beratungsleistungen. Die sonstigen Bestätigungsleistungen umfassen die prüferische Durchsicht des Halbjahresabschlusses und Prüfungsleistungen für Tochterunternehmen.

#### 49. Organe der Gesellschaft

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

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

\* voraussichtliche variable Vergütung für 2017, zahlbar in 2018

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

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

\* voraussichtliche variable Vergütung für 2016, zahlbar in 2017

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

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

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

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

An Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (LTIP) wurden 261.300 Stück potentielle Aktien dem Vorstand zugeteilt (siehe Punkt 16). Der Aufwand für das LTIP betrifft mit T€ 298 Vorstände (Vorjahr: T€ 0).

**Mitglieder des Vorstands:**

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

**Mitglieder des Aufsichtsrats:**

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

Wien, am 3. April 2018

Der Vorstand



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

Vorsitzender



**DI Martin Löcker**



**Dipl.-Ök. Patric Thate**

# Beteiligungsspiegel

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2017)	Anteil in % indirekt (31.12.2017)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2016)	Anteil in % indirekt (31.12.2016)	Kons. Art
<b>Tochterunternehmen</b>									
"Athos" Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.	AT	€	Wien	90,00	100,00	V	90,00	100,00	V
"UBM 1" Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	€	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Aiglhof Projektentwicklungs GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Ariadne Bauplanungs- und Baugesellschaft m.b.H.	AT	€	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Bahnhofcenter Entwicklungs-, Errichtungs- und Betriebs GmbH	AT	€	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
BMU Beta Liegenschafts- verwertung GmbH	AT	€	Wien	50,00	100,00	V	50,00	100,00	V
CM Wohnungsentwicklungs GmbH	AT	€	Wien	94,00	100,00	V	94,00	100,00	V
Dorfschmiede St. Johann Immobilien GmbH	AT	€	Wien	90,00	100,00	V	90,00	100,00	V
Emiko Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Emiko Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG	AT	€	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Dike West-IBC GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Haagerfeldstraße - Business. Hof Leonding 2 Errichtungs- und Verwertungs GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Höhenstraße Immobilien GmbH	AT	€	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Immobilienmanagement "Kreuzstraße" GmbH & CO KG	AT	€	Innsbruck	0,00	0,00		0,00	100,00	V
EPS Immobilienmanagement GmbH	AT	€	Kematen in Tirol	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
EPS Immobilienmanagement "Schützenwirt" GmbH & CO KG	AT	€	Innsbruck	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs-GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Office Franzosengraben GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Office Franzosengraben GmbH & Co KG	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS RINNBÖCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

## Konzernabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2017)	Anteil in % indirekt (31.12.2017)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2016)	Anteil in % indirekt (31.12.2016)	Kons. Art
EPS RINNBÖCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschafts- verwertungs- und Beteiligungs- verwaltungs-GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Welser Straße 17 - Business. Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Welser Straße 17 - Business. Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH & Co KG	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Gepal Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Gevas Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Giral Beteiligungsverwaltungs GmbHin Liqu.	AT	€	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	U
Golera Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG	AT	€	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	V
Gospela Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	€	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Impulszentrum Telekom Betriebs GmbH	AT	€	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	30,00	100,00	V	30,00	76,00	V
Jandl Baugesellschaft m.b.H.	AT	€	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Logistikpark Ailecgasse GmbH	AT	€	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
MBU Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	€	Wien	90,00	100,00	V	90,00	100,00	V
ML-ZENTRAL Liegenschafts- verwaltungs GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V			
MLSP Absberggasse Immobilien GmbH & Co KG	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MultiStorage GmbH	AT	€	Salzburg	0,00	75,00	U	0,00	75,00	U
MultiStorage GmbH & Co KG	AT	€	Salzburg	0,00	75,00	V	0,00	75,00	V
MySky Verwertungs GmbH & Co. OG	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Porr - living Solutions GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Porr Infrastruktur Investment AG	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Projekt Ost - IBC Business Center Entwicklungs- und Errich- tungs-GmbH & Co KG	AT	€	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

## Konzernabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2017)	Anteil in % indirekt (31.12.2017)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2016)	Anteil in % indirekt (31.12.2016)	Kons. Art
QBC Beta SP Immomanagement GmbH	AT	€	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	V
QBC Epsilon SP Immomanagement GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
QBC Eta SP Immomanagement GmbH	AT	€	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	V
QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG	AT	€	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	V
QBC Immobilien GmbH & Co Epsilon KG	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
QBC Immobilien GmbH & Co Eta KG	AT	€	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	V
Rainbergstraße - Immobilienprojektentwicklungs GmbH	AT	€	Wien	99,00	100,00	V	99,00	99,00	V
RBK Wohnbau Projektentwicklung GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Ropa Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	€	Wien	0,00	0,00		50,00	100,00	V
Sabimo Immobilien GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Sabimo Liebenauer Hauptstraße GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Sabimo Monte Laa Bauplatz 2 GmbH	AT	€	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	V
Sarium Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. "Office Provider" OG	AT	€	Wien	0,00	100,00	V			
SFZ Freizeitbetriebs-GmbH & Co KG	AT	€	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
SFZ Immobilien GmbH	AT	€	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
SFZ Immobilien GmbH & Co KG	AT	€	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Somax Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Sovelis Beteiligungsverwaltungs GmbH in Liqu.	AT	€	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	U
SP Graumanngasse 8-10 Immobilien GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
St. Peter-Straße 14-16 Liegenschaftsverwertung Ges.m.b.H.	AT	€	Wien	50,00	100,00	V	50,00	100,00	V
sternbrauerei-riedenburg revitalisierung gmbh	AT	€	Wien	99,00	99,00	V	99,00	99,00	V
STRAUSS & PARTNER Development GmbH	AT	€	Wien	99,96	100,00	V	99,96	100,00	V
UBM Beteiligungsmanagement GmbH	AT	€	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Development AG & Co. Muthgasse Liegenschaftsverwertung OG	AT	€	Wien	100,00	100,00	U	100,00	100,00	U
UBM hotels Management GmbH	AT	€	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Seevillen Errichtungs-GmbH	AT	€	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V



## Konzernabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2017)	Anteil in % indirekt (31.12.2017)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2016)	Anteil in % indirekt (31.12.2016)	Kons. Art
WLB Projekt Laaer Berg Liegen- schaftsverwertungs- und Beteili- gungs-GmbH	AT	€	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Wohnanlage EZ 208 KG Andritz GmbH	AT	€	Graz	49,00	100,00	V	49,00	100,00	V
Wohnpark Laaer Berg Verwer- tungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. Bauplatz 4 "blau" Projekt-OG	AT	€	Wien	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
UBM BULGARIA EOOD	BG	BGN	Sofia	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
ANDOVIIEN INVESTMENTS LIMITED	CY	€	Limassol	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
DICTYSATE INVESTMENTS LIMITED	CY	€	Limassol	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
AC Offices Klicperova s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,36	100,00	V	0,36	100,00	V
Immo Future 6 - Crossing Point Smichov s.r.o.	CZ	CZK	Prag	20,00	100,00	V	20,00	100,00	V
Na Záhonech a.s.	CZ	CZK	Prag	30,12	100,00	V	30,12	100,00	V
RE Moskevská spol.s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
TOSAN park a.s.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM - Bohemia 2 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Bohemia Development s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBX 3 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	0,00		100,00	100,00	V
ALBA BauProjektManagement GmbH	DE	€	Oberhaching	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Arena Boulevard GmbH & Co. KG	DE	€	Berlin	0,00	94,00	V	0,00	94,00	V
Arena Boulevard Verwaltungs GmbH	DE	€	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
BERMUC Hotelerrichtungs GmbH	DE	€	München	94,00	94,00	V	94,00	94,00	V
Blitz 01-815 GmbH	DE	€	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG	DE	€	München	0,00	100,00	V	0,00	99,00	V
Bürohaus Leuchtenbergring Verwaltungs GmbH	DE	€	München	0,00	0,00		0,00	100,00	U
City Objekte München GmbH	DE	€	München	0,00	90,00	V	0,00	90,00	V
City Tower Vienna Grundstücks- entwicklungs- und Beteili- gungs-GmbH in Liqu.	DE	€	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Friendsfactory Projekte GmbH	DE	€	München	0,00	55,00	V	0,00	55,00	V
GeMoBau Gesellschaft für modernes Bauen mbH	DE	€	Berlin	0,00	94,00	U	0,00	94,00	U
HPG Hirschgarten GmbH	DE	€	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
HPG Klosterstraße GmbH	DE	€	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholm- straße KG	DE	€	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Kühnehöfe Hamburg GmbH & Co. KG	DE	€	München	0,00	80,00	V	0,00	80,00	V
Kühnehöfe Hamburg Komplementär GmbH	DE	€	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Leuchtenbergring Hotelbetriebs- gesellschaft mbH	DE	€	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

## Konzernabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2017)	Anteil in % indirekt (31.12.2017)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2016)	Anteil in % indirekt (31.12.2016)	Kons. Art
Mainz Zollhafen Hotel GmbH & Co. KG	DE	€	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Mainz Zollhafen Verwaltungs GmbH	DE	€	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Mainzer Landstraße Hotelbetriebs GmbH	DE	€	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MG Brehmstrasse BT C GmbH & Co. KG	DE	€	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MG Projekt-Sendling GmbH	DE	€	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MG Sendling Hotelbetriebs- gesellschaft mbH	DE	€	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MG-Brehmstrasse BT C GmbH	DE	€	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
MG-Brehmstrasse BT C Komplementär GmbH	DE	€	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
MG-Dornach Bestandsgebäude GmbH	DE	€	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Münchner Grund Immobilien Bauträger GmbH	DE	€	München	94,00	94,00	V	94,00	94,00	V
Münchner Grund Riem GmbH	DE	€	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Schloßhotel Tutzing GmbH	DE	€	Starnberg	0,00	94,00	V	0,00	94,00	V
SONUS City GmbH & Co. KG	DE	€	Berlin	0,00	84,00	V	0,00	84,00	V
SONUS City Verwaltungs GmbH	DE	€	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
SONUS II Verwaltungs GmbH	DE	€	Berlin	0,00	100,00	U			
Stadtgrund Bauträger GmbH	DE	€	Berlin	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Top Office Munich GmbH	DE	€	Grünwald, Land- kreis München	0,00	100,00	V	0,00	50,00	E/G
UBM Deutschland GmbH	DE	€	München	100,00	100,00	V			
UBM hotels München GmbH	DE	€	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Leuchtenbergring GmbH	DE	€	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBX 2 Objekt Berlin GmbH	DE	€	München	0,00	0,00		50,00	94,00	V
Sitnica društvo s ogranicenom odgovornoscu za usluge	HR	HRK	Samobor	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
STRAUSS & PARTNER Develop- ment d.o.o. za usluge i graditeljstvo	HR	HRK	Samobor	0,00	0,00		0,00	100,00	U
UBM d.o.o. za poslovanje nekretninama	HR	HRK	Zagreb	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Gamma Real Estate Ingatlanfejlesztő és - hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság	HU	HUF	Budapest	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Projektmanagement Korlátolt Felegességű Társaság	HU	HUF	Budapest	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Holding NL B.V.	NL	€	Amsterdam	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Hotel Zuidas B.V.	NL	€	Amsterdam	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Spinoza B.V.	NL	€	Amsterdam	0,00	0,00		0,00	100,00	V
"GF Ramba" Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
"UBM Polska" Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
"UBM Residence Park Zakopianka" Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V

## Konzernabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2017)	Anteil in % indirekt (31.12.2017)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2016)	Anteil in % indirekt (31.12.2016)	Kons. Art
"UBM-HPG" Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Bartycka Real Estate Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
FMZ Gdynia Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	70,30	100,00	V	70,30	100,00	V
FMZ Lublin Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	70,00	V	0,00	70,00	V
FMZ Sosnowiec Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	55,00	V	0,00	55,00	V
Ligustria 12 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Oaza Kampinos Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
PBP IT-Services Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Poleczki Development Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Poleczki Lisbon Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Poleczki Madrid Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	99,00	V	0,00	99,00	V
Poleczki Parking House Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	99,00	V			
Poplar Company Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
POPLAR COMPANY Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia Spółka Komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM GREEN DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Hotel Granary Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Hotel Twarda Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	PL	PLN	Warschau	0,00	99,00	V			
UBM Kottarska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	0,00		0,00	100,00	V
UBM Mogilska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Nowy Targ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Riwiiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM RIWIERA 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia BIS Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Riwiiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Twarda Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

## Konzernabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2017)	Anteil in % indirekt (31.12.2017)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2016)	Anteil in % indirekt (31.12.2016)	Kons. Art
UBM Zielone Tarasy Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Yavin Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Posen	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Lamda Immobiliare SRL	RO	RON	Bukarest	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
M Logistic Distribution S.R.L.	RO	RON	Bukarest	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM DEVELOPMENT S.R.L.	RO	RON	Bukarest	99,15	100,00	V	99,15	100,00	V
Yipsilon Immobiliare SRL	RO	RON	Bukarest	0,00	0,00		0,00	100,00	V
UBM Koliba s.ro.	SK	€	Pressburg	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Slovakia s.ro. v likvidácii	SK	€	Pressburg	0,00	0,00		100,00	100,00	V
Tovarystvo z obmezhenouj vidpovidalnistu "UBM Ukraine"	UA	UAH	Kiew	100,00	100,00	U	100,00	100,00	U

### Assoziierte Unternehmen

ASA - Projektentwicklung - GmbH	AT	€	Wien	0,00	49,35	E/A	0,00	49,35	E/A
CCG Immobilien GmbH	AT	€	Werndorf	0,00	24,90	E/A	0,00	24,90	E/A
Ehrenhausen Bauträger GmbH	AT	€	Bad Gleichenberg	0,00	30,00	E/A	0,00	30,00	E/A
Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co "Beta" KG	AT	€	Wien	0,00	26,67	E/A	0,00	26,67	E/A
LiSciV Muthgasse GmbH & Co KG	AT	€	Wien	0,00	26,67	E/A	0,00	26,67	E/A
Palais Hansen Immobilien-entwicklung GmbH	AT	€	Wien	0,00	33,57	E/A	0,00	33,57	E/A
Soleta Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	€	Wien	0,00	26,67	U	0,00	26,67	U
CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG	DE	€	Grünwald, Land- kreis München	0,00	49,90	E/A	0,00	49,90	E/A
CAMG Zollhafen HI IV V Verwaltungs GmbH	DE	€	Grünwald, Land- kreis München	0,00	49,90	U	0,00	49,90	U
German Hotel Verwaltungs GmbH	DE	€	Grünwald, Land- kreis München	0,00	47,00	U	0,00	47,00	U

### Gemeinschaftsunternehmen

CCG Nord Projektentwicklung GmbH	AT	€	Werndorf	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
CCG Nord Projektentwicklung GmbH & Co KG	AT	€	Werndorf	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
FWUBM Management GmbH	AT	€	Wien	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
Hessenplatz Hotel- und Immobilienentwicklung GmbH	AT	€	Wien	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	€	Jochberg	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	€	Jochberg	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G

## Konzernabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2017)	Anteil in % indirekt (31.12.2017)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2016)	Anteil in % indirekt (31.12.2016)	Kons. Art
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungsver- waltungs GmbH & Co KG	AT	€	Wien	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH	AT	€	Wien	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Jochberg Kitzbüheler Straße Hotelbetriebs GmbH	AT	€	Jochberg	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Karlauerstraße 57 Projekt- entwicklungs GmbH	AT	€	Wien	0,00	70,00	E/G			
Karlauerstraße 57 Projekt- entwicklungs GmbH & Co KG	AT	€	Wien	0,00	71,80	E/G			
KDS 98 Errichtungs GmbH	AT	€	Klagenfurt am Wörthersee	0,00	0,00		0,00	33,30	E/G
Murgalerien Errichtungs- und Verwertungs-GmbH	AT	€	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Muthgasse Alpha Holding GmbH	AT	€	Wien	0,00	47,06	E/G	0,00	47,06	E/G
Nordbahnhof-Vierte Wohnungs-GmbH	AT	€	Wien	0,00	50,00	E/G			
PEM Projektentwicklung Murgalerien GmbH	AT	€	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
QBC Alpha SP Immomanagement GmbH	AT	€	Wien	0,00	65,00	E/G	0,00	65,00	E/G
QBC Gamma SP Immomanagement GmbH	AT	€	Wien	0,00	65,00	E/G	0,00	65,00	E/G
QBC Immobilien GmbH	AT	€	Wien	0,00	78,98	E/G	0,00	78,98	E/G
QBC Immobilien GmbH & Co Alpha KG	AT	€	Wien	0,00	67,10	E/G	0,00	67,10	E/G
QBC Immobilien GmbH & Co Gamma KG	AT	€	Wien	0,00	0,00	E/G	0,00	67,10	E/G
QBC Immobilien GmbH & Co Omega KG	AT	€	Wien	0,00	67,10	E/G			
QBC Immobilien GmbH & Co Zeta KG	AT	€	Wien	0,00	80,24	E/G	0,00	80,24	E/G
QBC Omega SP Immomanagement GmbH	AT	€	Wien	0,00	65,00	E/G			
Rankengasse 28 Projekt- entwicklungs GmbH	AT	€	Wien	0,00	70,00	E/G			
Rankengasse 28 Projekt- entwicklungs GmbH & Co KG	AT	€	Wien	0,00	71,80	E/G			
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungs- gesellschaft mbH	AT	€	Wien	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungs- gesellschaft mbH & Co KG	AT	€	Wien	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Seeresidenz am Wolfgangsee Bauträger GmbH	AT	€	Wien	0,00	45,00	E/G	0,00	45,00	E/G
Seeresidenz am Wolfgangsee Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	€	Wien	0,00	45,00	E/G	0,00	45,00	E/G

## Konzernabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2017)	Anteil in % indirekt (31.12.2017)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2016)	Anteil in % indirekt (31.12.2016)	Kons. Art
Seeresidenz am Wolfgangsee Projektentwicklungs- und Errichtungs GmbH	AT	€	Wien	0,00	45,00	U	0,00	45,00	U
Storchengrund GmbH	AT	€	Wien	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
W 3 Errichtungs- und Betriebs- Aktiengesellschaft	AT	€	Wien	26,67	80,00	E/G	26,67	80,00	E/G
WA Kufstein Salurnerstraße Immobilien GmbH	AT	€	Kematen	0,00	75,00	E/G			
Wohnanlage Andritz - Stattegger Straße 2 GmbH	AT	€	Graz	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
Wohnanlage Geidorf - Kahngasse GmbH	AT	€	Graz	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
DOCK V1, s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	0,00		0,00	50,00	E/G
Grafická 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	50,00	50,00	E/G			
UBX Plzen Real Estate s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	0,00		50,00	50,00	
UBX Plzen s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	0,00		50,00	50,00	E/G
ACC Berlin Konferenz Betriebs GmbH in Liqu.	DE	€	Berlin	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
Anders Wohnen GmbH	DE	€	Grünwald, Land- kreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
CentralTower Berlin GmbH	DE	€	Berlin	0,00	50,00	E/G			
German Hotel II Verwaltungs GmbH	DE	€	Grünwald, Land- kreis München	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
German Hotel III Verwaltungs GmbH	DE	€	Grünwald, Land- kreis München	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
German Hotel Invest II GmbH & Co. KG	DE	€	Grünwald, Land- kreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
German Hotel Invest III GmbH & Co. KG	DE	€	Grünwald, Land- kreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
German Hotel Invest IV GmbH & Co. KG	DE	€	Grünwald, Land- kreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
German Hotel IV Verwaltungs GmbH	DE	€	Grünwald, Land- kreis München	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Hotel Invest Hansa FT2 GmbH & Co. KG	DE	€	Hamburg	0,00	0,00		0,00	47,00	E/G
Lilienthalstraße Wohnen GmbH Münchner Grund und Baywobau	DE	€	Grünwald, Land- kreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
MGH Potsdam I GmbH & Co. KG	DE	€	Berlin	0,00	50,00	E/G	0,00	100,00	E/G
MGH Potsdam Verwaltungs GmbH	DE	€	Berlin	0,00	50,00	U			
MGO I Development GmbH & Co.KG	DE	€	Berlin	0,00	50,00	E/G	0,00	100,00	E/G
MGO II Development GmbH & Co. KG	DE	€	Berlin	0,00	50,00	E/G	0,00	100,00	E/G
MGR Thulestraße GmbH & Co. KG	DE	€	Berlin	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
MGR Thulestraße Verwaltungs GmbH	DE	€	Berlin	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Obersendlinger Grund GmbH & Co. KG	DE	€	Grünwald, Land- kreis München	0,00	30,00	E/G	0,00	30,00	E/G
Obersendlinger Grund Verwaltungs GmbH	DE	€	Grünwald, Land- kreis München	0,00	30,00	U	0,00	30,00	U
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	DE	€	München	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G

## Konzernabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2017)	Anteil in % indirekt (31.12.2017)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2016)	Anteil in % indirekt (31.12.2016)	Kons. Art
HOTEL PARIS II S.A.R.L.	FR	€	Marne la Vallée	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
UBX Development (France) Societé par actions simplifiée	FR	€	Magny le Hongre Cedex 4	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
Hotelinvestments (Luxembourg) S.à r.l.	LU	€	Luxemburg	50,00	50,00	U	50,00	50,00	U
Emma Hotel C.V.	NL	€	Amsterdam	0,00	0,00		0,00	45,24	E/G
Sarphati 104 B.V.	NL	€	Amsterdam	0,00	0,00		0,00	50,00	E/G
Styria B.V.	NL	€	Amsterdam	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
"POLECZKI BUSINESS PARK" SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA W LIKWIDACJI	PL	PLN	Warschau	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
"SOF Hotel Operations" Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
"UBX Katowice" Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Kattowitz	0,00	0,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Berlin Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G
Hotel Management Angelo Katowice Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Kattowitz	0,00	0,00		0,00	50,00	E/G
Lanzarota Investments Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	34,00	50,00	E/G	34,00	50,00	E/G
Poleczki Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G
Poleczki Vienna Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G
Sienna Hotel Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	31,55	50,00	E/G	31,55	50,00	E/G
SOF DEBNIKI DEVELOPMENT SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	PL	PLN	Krakau	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Warsaw Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G

### Sonstige Beteiligungen

IMMORENT-KRABA Grundverwertungsgesellschaft m.b.H.	AT	€	Wien	0,00	0,00		10,00	10,00	U
"S1" Hotelerrichtungs AG	CH	CHF	Savognin	0,00	0,00		1,53	1,53	U
STRAUSS & CO. Development GmbH	DE	€	Berlin	0,00	6,00	U	0,00	6,00	U
ZAO "AVIELEN A.G."	RU	RUB	St. Petersburg	0,00	10,00	U	0,00	10,00	U

V = vollkonsolidierte Unternehmen

E/A = at-equity konsolidierte assoziierte Unternehmen

E/G = at-equity konsolidierte Gemeinschaftsunternehmen

U = untergeordnete Unternehmen

# Bestätigungsvermerk

## Bericht zum Konzernabschluss

### Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der UBM Development AG, Wien, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) bestehend aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung samt der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2017, der Konzerngeldflussrechnung und der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2017 sowie der Ertragslage des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS), und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-Verordnung Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

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

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

## 1. Bewertung des Immobilienvermögens

### Sachverhalt und Verweis auf weitergehende Informationen

Der Großteil der Vermögenswerte des Konzerns ist in Immobilien gebunden und wird in den Positionen Sachanlagen, Finanzimmobilien, Vorräte und Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte ausgewiesen. Im Summe enthalten diese Bilanzposten Immobilienwerte in Höhe von rund € 736 Mio., das sind rund 65 % der Bilanzsumme. Diese Wertansätze sind weitgehend abhängig vom beizulegenden Zeitwert der Immobilien zum Bilanzstichtag. Während die Finanzimmobilien und die gem.



IFRS 5 zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts gem. IAS 40 mit diesem Wert bilanziert werden, ist der beizulegende Zeitwert bei den übrigen Vermögenspositionen gem. IAS 2 und IAS 16 als Vergleichsmaßstab für eine erforderliche Abwertung des Buchwertes der Immobilien heranzuziehen.

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

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

### Verweis auf weitergehende Informationen:

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

### Prüferisches Vorgehen

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wird überwiegend von externen Gutachtern, zum Teil aber auch durch interne Bewertungen vorgenommen. Zum 31. Dezember 2017 wurden Finanz-, Vorrats- und Sachanlageimmobilien mit einem Buchwert von rund € 316 Mio. durch externe Gutachter bewertet. Für die unter den zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten ausgewiesenen Immobilien in Höhe von rund € 112 Mio. standen darüber hinaus Transaktions- und Verhandlungsunterlagen für die Beurteilung der Angemessenheit der beizulegenden Zeitwerte zur Verfügung.

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

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

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

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

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

- Beurteilung der Objektivität, Unabhängigkeit und Expertise der externen Gutachter.
- Beurteilung der Bewertungsmethode und Übereinstimmung mit den anzuwendenden international anerkannten Standards. Insbesondere für die Anwendbarkeit des Residualwertverfahrens noch nicht fertig gestellter Projekte wurde geprüft, ob die wesentlichen Annahmen hinsichtlich erwarteter Entwicklungskosten und Verwertungsmöglichkeiten mit hinreichender Sicherheit und plausibel abschätzbar waren.
- Kritische Würdigung der Bewertungszinssätze und deren Veränderung im Zeitablauf. Dabei wurden die Renditen mit nach Lage und Assetklasse vergleichbaren Transaktionen und Bewertungen verglichen. Innerhalb der beobachteten Bandbreiten wurde geprüft, ob Änderungen des Zinssatzes zu Vorperioden aufgrund der Marktgegebenheiten bzw. der objektspezifischen Eigenschaften gerechtfertigt waren und konsistent angewandt wurden.
- Sonstige wesentliche Inputfaktoren der Bewertung wie Mieterlöse, Leerstandsraten und Instandhaltungsaufwendungen wurden von unseren Immobilienexperten allgemein auf Basis vergleichbarer Markt- und Erfahrungssätze auf Plausibilität geprüft. Darüber hinaus wurden die verwendeten Daten objektspezifisch stichprobenartig mit zugrunde liegenden Informationen wie beispielsweise dem aktuellen Vermietungsstatus oder Pächterlösen abgeglichen. Bei Immobilien in Entwicklung wurden die in den Gutachten angeführten erwarteten Baukosten bis zur Fertigstellung mit den Baukosten von vergleichbaren Objekten verglichen und der bei der Wertermittlung abgezogene Developer-Gewinn hinsichtlich der Marktüblichkeit für vergleichbare Objekte gewürdigt.
- Darüber hinaus wurden die Erwartungshaltungen, Änderungen und Auffälligkeiten hinsichtlich wesentlicher Inputfaktoren und Wertenwicklungen einzelner Immobilien sowohl im Vorfeld der Bewertung als auch nach Vorliegen der Bewertungsergebnisse in Besprechungen mit dem Management und den für die Bewertungen verantwortlichen Mitarbeitern besprochen und insbesondere auf Basis von Vergleichstransaktionen und Markterfahrungen kritisch hinterfragt. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf Veränderungen gelegt, welche nicht unseren Erwartungen entsprachen.

### 2. Bewertung von Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen und Projektfinanzierungen

#### Sachverhalt und Verweis auf weitergehende Informationen

Neben dem Immobilienvermögen in vollkonsolidierten Konzerngesellschaften bilden die Buchwerte der at Equity Beteiligungen und die in diesen Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen gebundenen Projektfinanzierungen den Schwerpunkt des Konzernvermögens. Zusammen betragen diese Vermögenswerte zum 31. Dezember 2017 rund € 233 Mio., das sind rund 21 % der Bilanzsumme.

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

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

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

#### Verweis auf weitergehende Informationen:

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

### Prüferisches Vorgehen

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

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

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

### Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss

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

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

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

### Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

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

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

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes, der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrundeliegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

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

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

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

### **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

#### **Bericht zum Konzernlagebericht**

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

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

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

#### **Urteil**

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

#### **Erklärung**

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

#### **Sonstige Informationen**

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

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

## Konzernabschluss

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

### Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

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

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

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit von der geprüften Gesellschaft gewahrt haben.

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

### Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

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

Wien, am 3. April 2018

### **BDO Austria GmbH**

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

**Mag. Klemens Eiter**  
Wirtschaftsprüfer

**ppa. Mag. Gerhard Fremgen**  
Wirtschaftsprüfer

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

## Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr 2017 der UBM Development AG schließt mit einem Bilanzgewinn von € 14.971.944,11. Der Vorstand schlägt vor, eine Dividende in Höhe von € 2,00 je Stückaktie, das sind bei 7.472.180 Stückaktien in Summe € 14.944.360,00, auszuschütten und den Restgewinn in Höhe von € 27.584,11 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bei zustimmender Beschlussfassung der Hauptversammlung über diesen Gewinnverwendungsvorschlag erfolgt die Auszahlung der Dividende von € 2,00 pro Stückaktie ab 7. Juni 2018 nach Maßgabe der steuergesetzlichen Bestimmungen durch Gutschrift der depotführenden Bank. Als Hauptzahlstelle fungiert die Erste Group Bank AG.

Wien, am 3. April 2018

Der Vorstand



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



**DI Martin Löcker**



**Dipl.-Ök. Patric Thate**



## Bilanzeid

### Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 124 Abs. 1 Börsegesetz 2018 – 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 als Gesamtheit der in die Konsolidierung einbezogenen Unternehmen 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 3. April 2018

Der Vorstand



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

Vorsitzender



**DI Martin Löcker**



**Dipl.-Ök. Patric Thate**

# Glossar

<b>ATX</b>	Leitindex der Wiener Börse (Austrian Traded Index)
<b>BREEAM</b>	Building Research Establishment Limited Environmental Assessment Method
<b>DAX</b>	Leitindex der Deutschen Börse (Deutscher Aktienindex)
<b>DGNB</b>	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
<b>Dividendenrendite</b>	Dividende je Aktie im Verhältnis zum Aktienkurs
<b>EBIT</b>	Betriebsergebnis (Earnings Before Interest and Taxes)
<b>EBITDA</b>	Ergebnis vor Zinsen, Steuern, und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände (Earning Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation)
<b>EBT</b>	Ergebnis vor Ertragsteuern (Earnings Before Taxes)
<b>Eigenkapitalquote</b>	Anteil des zum Stichtag eingesetzten Eigenkapitals im Verhältnis zur Bilanzsumme
<b>EURO STOXX 50</b>	Aktienindex, der 50 große börsennotierte Unternehmen der Eurozone beinhaltet
<b>Gesamtleistung</b>	Summe der Umsatzerlöse sowohl der vollkonsolidierten als auch der at-equity konsolidierten Gesellschaften entsprechend der Höhe der Beteiligung der UBM
<b>IAS</b>	Internationale Rechnungslegungsstandards (International Accounting Standards)
<b>IATX</b>	Immobilien Austrian Traded Index; Immobilienindex, der die bedeutendsten, an der Wiener Börse notierten Immobilienunternehmen enthält
<b>IFRS</b>	Internationale Rechnungslegungsstandards (International Financial Reporting Standards)
<b>Impairment-Test</b>	Gemäß IAS 36 erfolgt eine Wertfeststellung von Vermögenswerten über einen regelmäßigen Test, der zwischenzeitliche Wertminderungen des Vermögenswerts eruiert und gegebenenfalls zu Anpassungsbuchungen führt.
<b>KGV</b>	Kurs-Gewinn-Verhältnis, Aktienkurs im Verhältnis zum Ergebnis je Aktie
<b>LEED</b>	Leadership in Energy and Environmental Design
<b>Marktkapitalisierung</b>	Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen Aktien
<b>Nettoverschuldung</b>	Langfristige und kurzfristige Anleihen plus langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten minus liquide Mittel
<b>Periodenergebnis</b>	EBT nach Steuern vom Einkommen und Ertrag
<b>Verkaufserlöse</b>	Anteil am Umsatz/an der Gesamtleistung, der durch den Verkauf von Immobilienprojekten entsteht

## **Kontakt**

### **Investor Relations & Unternehmenskommunikation**

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

## **Impressum**

### **Medieninhaber und Herausgeber**

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

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

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

### **Druck**

Ueberreuter Print & Packaging GmbH  
2100 Korneuburg

## **Disclaimer**

Dieser Geschäftsbericht enthält auch zukunftsbezogene Aussagen, die auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Managements von UBM Development AG beruhen. Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnliche Begriffe und Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogene Aussagen hin. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der im Rahmen der Erstellung des Geschäftsberichts vorhandenen Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter bzw. nicht kalkulierbarer Höhe eintreten, so können die künftige tatsächliche Entwicklung und die künftigen tatsächlichen Ergebnisse von diesen Einschätzungen, Annahmen und Prognosen abweichen.

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

Der Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2017 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Die Kennzahlen wurden kaufmännisch gerundet. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

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

Der Geschäftsbericht liegt auch in englischer Fassung vor und steht auf der Website von UBM Development AG in beiden Sprachen zur Verfügung. Bei Abweichungen ist die deutsche Fassung des Geschäftsberichts maßgeblich.

**the power of one.**