



# kennzahlen.

## Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	2018	Veränderung	2017	2016
Gesamtleistung <sup>1</sup>	897,7	20,5%	744,7	557,5
Umsatzerlöse	514,0	41,0%	364,7	417,0
Ergebnis vor Steuern	55,5	10,1%	50,5	40,1
Nettogewinn	39,5	6,8%	37,0	29,4

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

	31.12.2018	Veränderung	31.12.2017	31.12.2016
Bilanzsumme	1.234,7	9,2%	1.130,9	1.233,8
Eigenkapital	436,3	22,8%	355,4	341,5
Eigenkapitalquote	35,3%	3,9 PP	31,4%	27,7%
Nettoverschuldung	421,9	-11,7%	477,9	691,2

## Aktienkennzahlen und Mitarbeiter

	31.12.2018	Veränderung	31.12.2017	31.12.2016
Gewinn pro Aktie (in €)	5,31	8,9%	4,88	3,90
Aktienkurs (in €)	33,40	-18,1%	40,80	31,00
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	249,6	-18,1%	304,9	231,6
Dividende je Aktie (in €)	2,20 <sup>2</sup>	10,0%	2,00	1,60
Mitarbeiter <sup>3</sup>	365	-51,2%	748	716

Anmerkung: Die Kennzahlen wurden summenerhaltend gerundet. Veränderungen wurden von den ungerundeten Werten berechnet.

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

<sup>2</sup> Vorschlag an die Hauptversammlung am 29. Mai 2019

<sup>3</sup> Die deutliche Reduktion von 2017 auf 2018 ist auf die Dekonsolidierung der Gesellschaft ubm hotels zurückzuführen.

# über ubm.

## fokus.

- Der führende Hotelentwickler in Europa
- Drei Kernmärkte: Deutschland, Österreich und Polen
- Drei Assetklassen: Hotel, Wohnen und Büro
- Gesamte Development-Wertschöpfungskette in house

## börse.

- Top-Management mit € 5 Mio. in UBM investiert
- Optionen sichern dem Management 5% der zukünftigen Wertsteigerung
- Syndikat Ortner/Strauss Kernaktionär mit rund 39%
- Prime Market Listing an der Wiener Börse

## pipeline.

- Development-Pipeline von € 1,8 Mrd. (2019-2022)
- 16 Stadthotels mit rund 4.200 Zimmern
- Rund 3.500 Wohnungen in Entwicklung
- Rund 100.000 m<sup>2</sup> Bürofläche in Entwicklung

## track record.

- 145-jährige Unternehmensgeschichte
- Nachhaltige Ertragsentwicklung über Jahrzehnte
- 52 Hotels mit 11.000 Zimmern seit Beginn der 90er-Jahre

# inhalt.

4	Vorwort des Vorstands
6	Projekthighlights
22	one goal.
23	one team.
24	one company.
25	Strategie
26	Executive Committee
28	Highlights 2018
30	Investor Relations
34	Bericht des Aufsichtsrats
38	Corporate-Governance-Bericht
52	Konzernlagebericht
72	Nicht-finanzieller Bericht
92	Konzernabschluss
193	Glossar
	Kontakt, Impressum

**onevolution.**

**one goal.  
one team.  
one company.**

wir entwickeln immo-  
bilien mit besonderer  
handschrift. denn bei  
jedem projekt entwi-  
ckeln wir auch uns selbst  
weiter. wir nennen das  
**onevolution.** durch  
diese metamorphose  
hin zu noch mehr vielfalt,  
qualität und marktprä-  
senz steigern wir die per-  
formance unseres unter-  
nehmens und die kraft  
der marke ubm.

**Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,  
liebe Stakeholder.**

2018 war das beste Jahr in der 145-jährigen Unternehmensgeschichte von UBM Development. Ein Jahr, in dem wir in jeder Beziehung überzeugten: Wir haben ein Rekordergebnis mit einem Gewinn vor Steuern von € 55 Mio. bzw. einem Gewinn pro Aktie von € 5,3 erzielt. Gleichzeitig sind wir mit einer Eigenkapitalquote von 35% finanziell so stark aufgestellt wie noch nie. Auch die Zukunft haben wir 2018 nicht aus dem Blick verloren. Mit Rekordinvestitionen von € 300 Mio. alleine in neue Projekte verfügen wir über eine hochqualitative Pipeline von € 1,8 Mrd., die uns auch zukünftig nachhaltige Gewinne sichert. Auch unsere Aktionäre sollen an diesem Erfolg teilhaben: Eine Rekorddividende von € 2,20 für 2018 setzt ein eindeutiges Signal.

Wer ist für diesen Erfolg verantwortlich? Ein starkes Team, das gemeinsam an einem Strang zieht und sich auf das Wesentliche konzentriert - unser Kerngeschäft, die Immobilienentwicklung. Wir sind heute in der Lage, Großprojekte zu realisieren, die am Markt Maßstäbe setzen. Bei jedem neuen Projekt entwickeln wir uns als Team weiter. Daher steht dieser Bericht unter dem Motto „onevolution.“ Unsere Evolution zu noch mehr Qualität, Marktpräsenz und Ertragskraft ist eine ständige Weiterentwicklung, die nie endet. Unser Mantra „one goal. one team. one company.“ steht dabei im Mittelpunkt. In einem Unternehmen, das seit Mitte 2018 nur mehr unter einer Marke „UBM Development“ auftritt, arbeitet ein länder- und bereichsübergreifendes Team an einem gemeinsamen Ziel - der Steigerung des Unternehmenswerts von UBM. Dieses Ziel liegt im Interesse aller Stakeholder - unserer Aktionäre, Kunden, Geschäftspartner und Mitarbeiter. Bei ihnen möchten wir uns an dieser Stelle sehr herzlich bedanken und freuen uns auf eine gemeinsame Zukunft. Denn gemeinsam wollen wir 2019 das Rekordjahr 2018 wiederholen. Wir sind zuversichtlich, dass uns das abermals gelingen wird.



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



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO



**DI Martin Löcker**  
COO





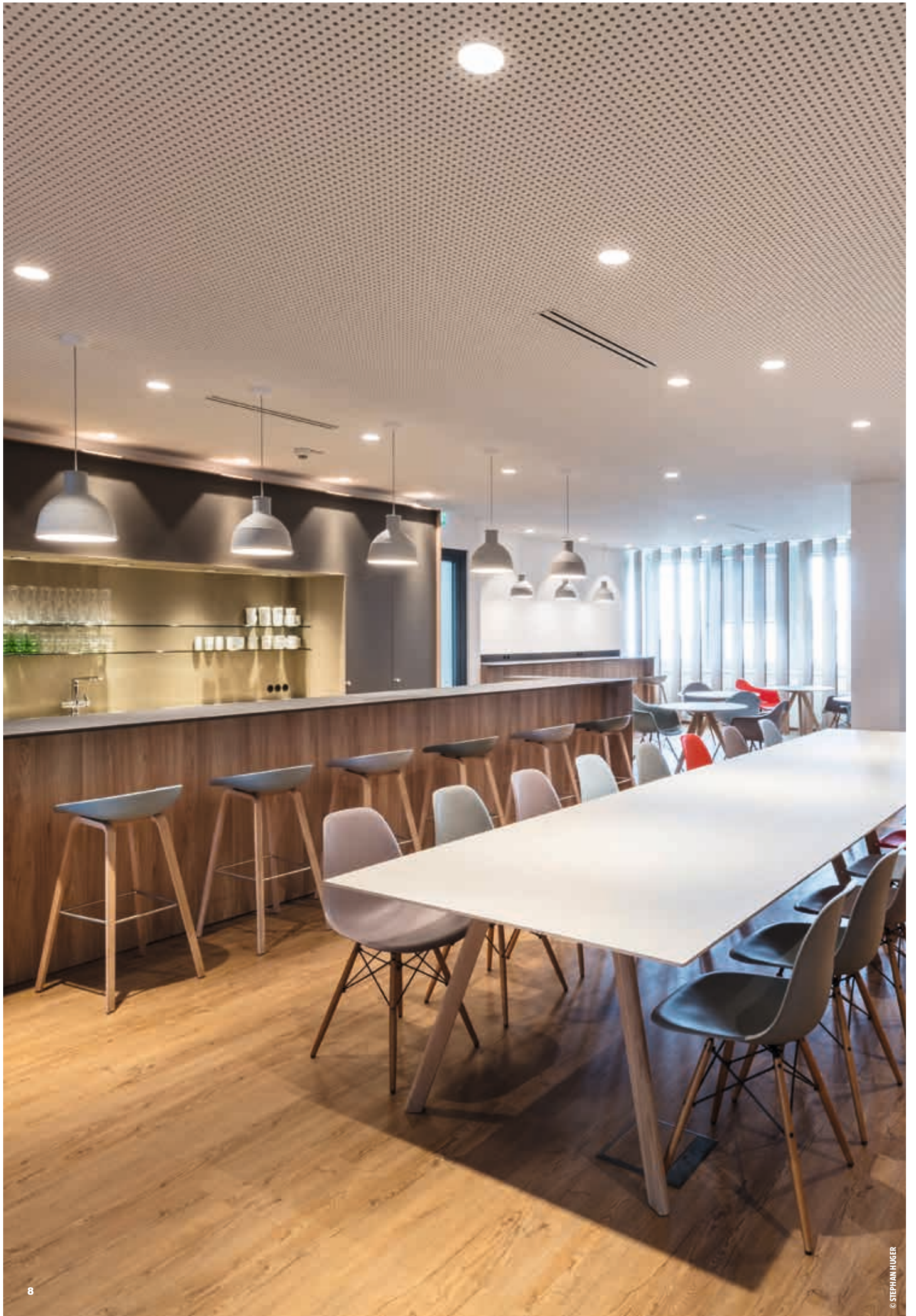


veränderung beginnt  
art metamorphose ha  
und transparente ar



bei uns selbst. in einer  
ben wir uns eine offene  
beitswelt geschaffen.



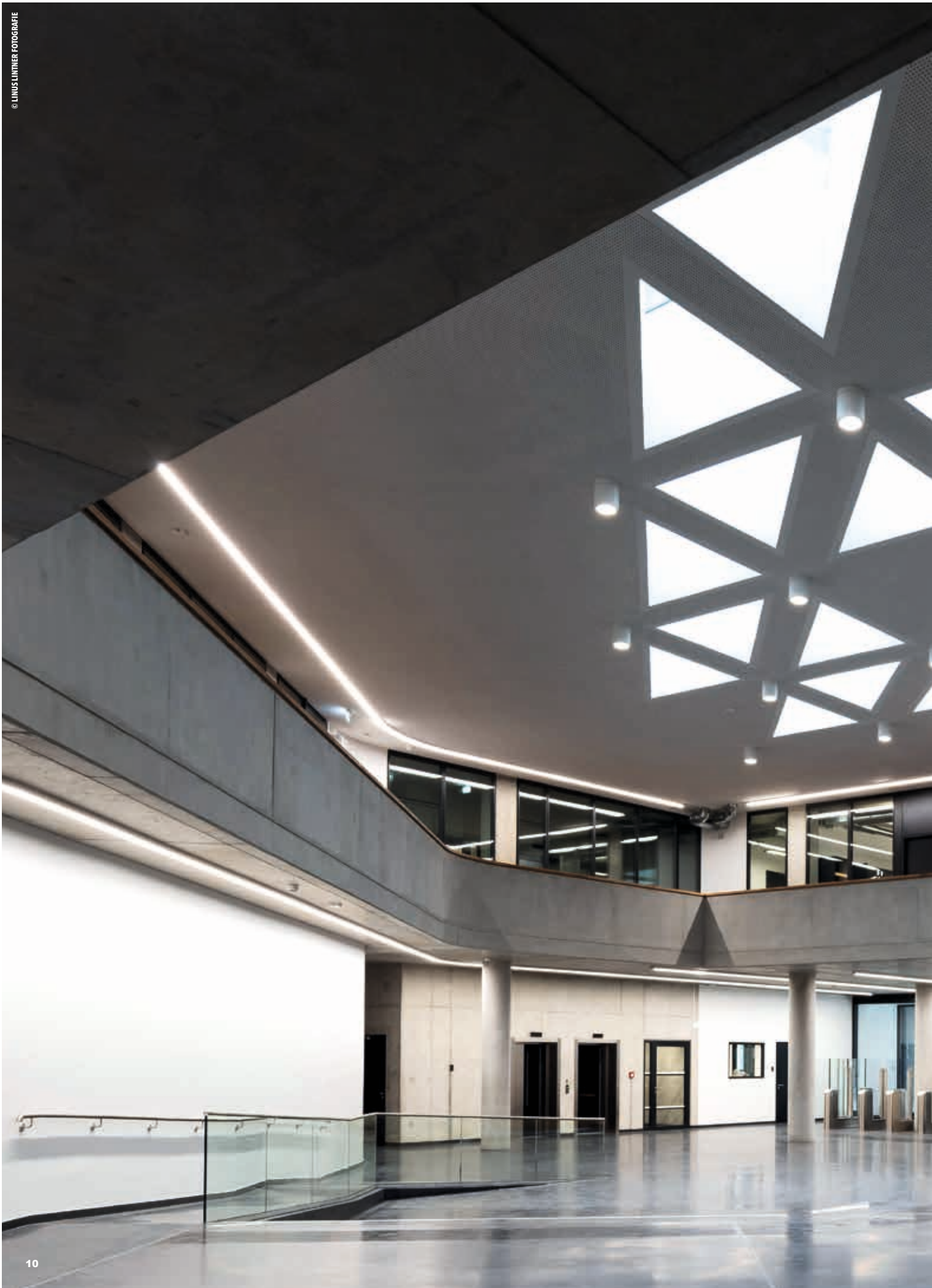


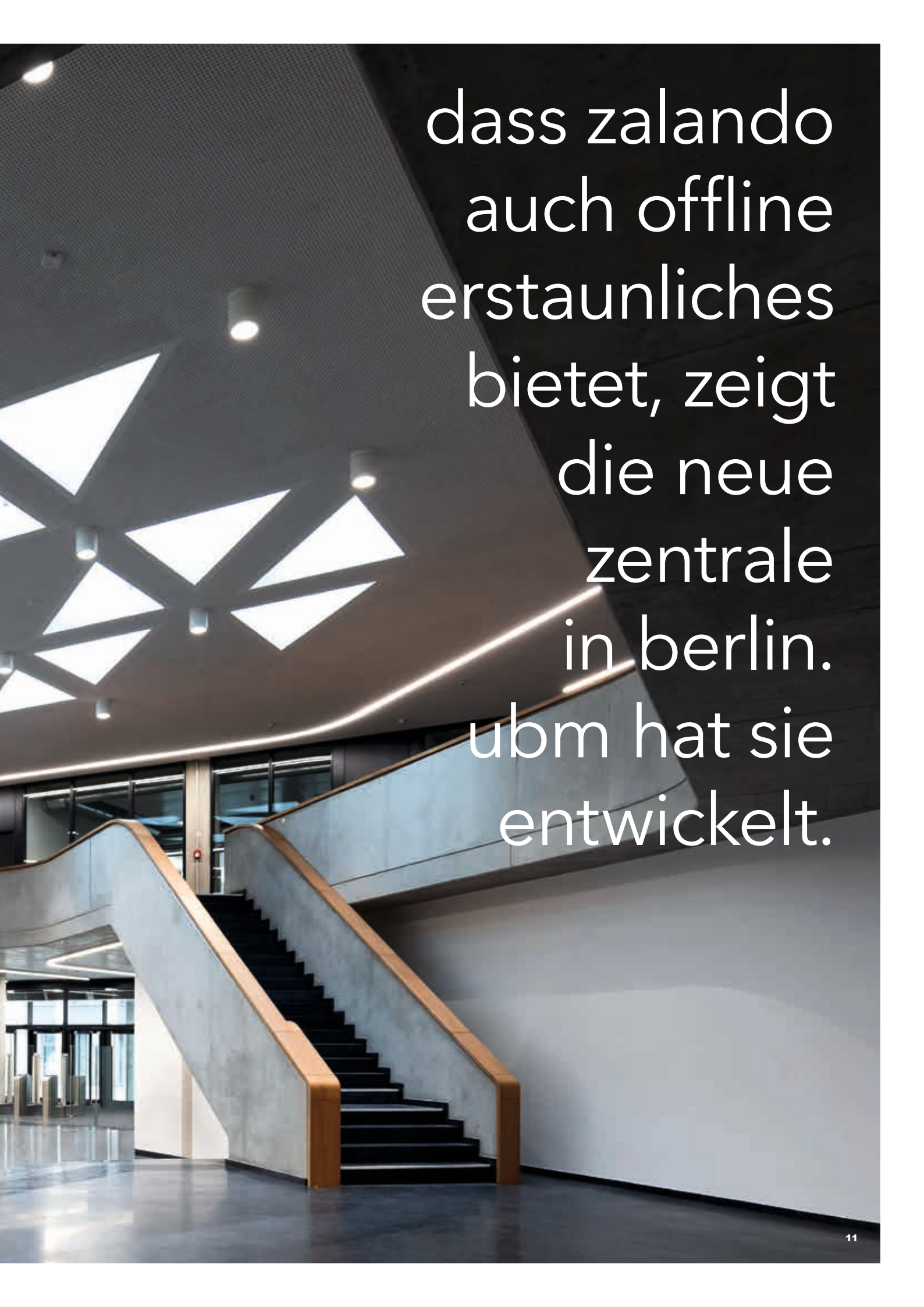


### **„onevolution.“ in eigener sache.**

**Dass wir auch uns selbst dynamisch und effizient entwickeln, beweist unser neues Headquarter in Wien. In weniger als zwei Jahren haben wir ein Gebäude aus 2001 in eine Bürowelt 4.0 verwandelt. Diese Metamorphose zeigt, was wir unter „one company.“ verstehen.**

Unsere neuen Büros und Meeting-Räume mit Open-Space-Charakter machen unser Know-how in der Assetklasse Büro direkt erlebbar. Der großzügige Empfang und die einladende Mitarbeiter-Lounge spiegeln unsere Erfahrung als Hotel-Developer Nummer eins in Europa wider. Die Modernität, Offenheit und Transparenz unserer neuen Zentrale setzen Zeichen. Überdies verkörpern sie unseren Teamgeist und unser Engagement als „one company.“ Eine Haltung, mit der UBM als Gruppe starke Synergien gewinnt und sich noch effizienter für ihre Kunden einsetzen kann. Unsere Einheit wird durch unser neues Headquarter in Österreich perfekt dokumentiert. Lokal, national und international noch wahrnehmbarer wird unser Zusammenhalt durch die gemeinsame Marke UBM Development. Unsere tiefe Identifikation mit ihr zählt zu unseren wesentlichen Erfolgsfaktoren.



A photograph of a modern interior space, likely a lobby or atrium. The ceiling features a large, geometric skylight with a star-like pattern. The walls are dark, and the floor is polished. A staircase with dark steps and light-colored walls is visible in the foreground. The text is overlaid on the right side of the image.

dass zalando  
auch offline  
erstaunliches  
bietet, zeigt  
die neue  
zentrale  
in berlin.  
ubm hat sie  
entwickelt.

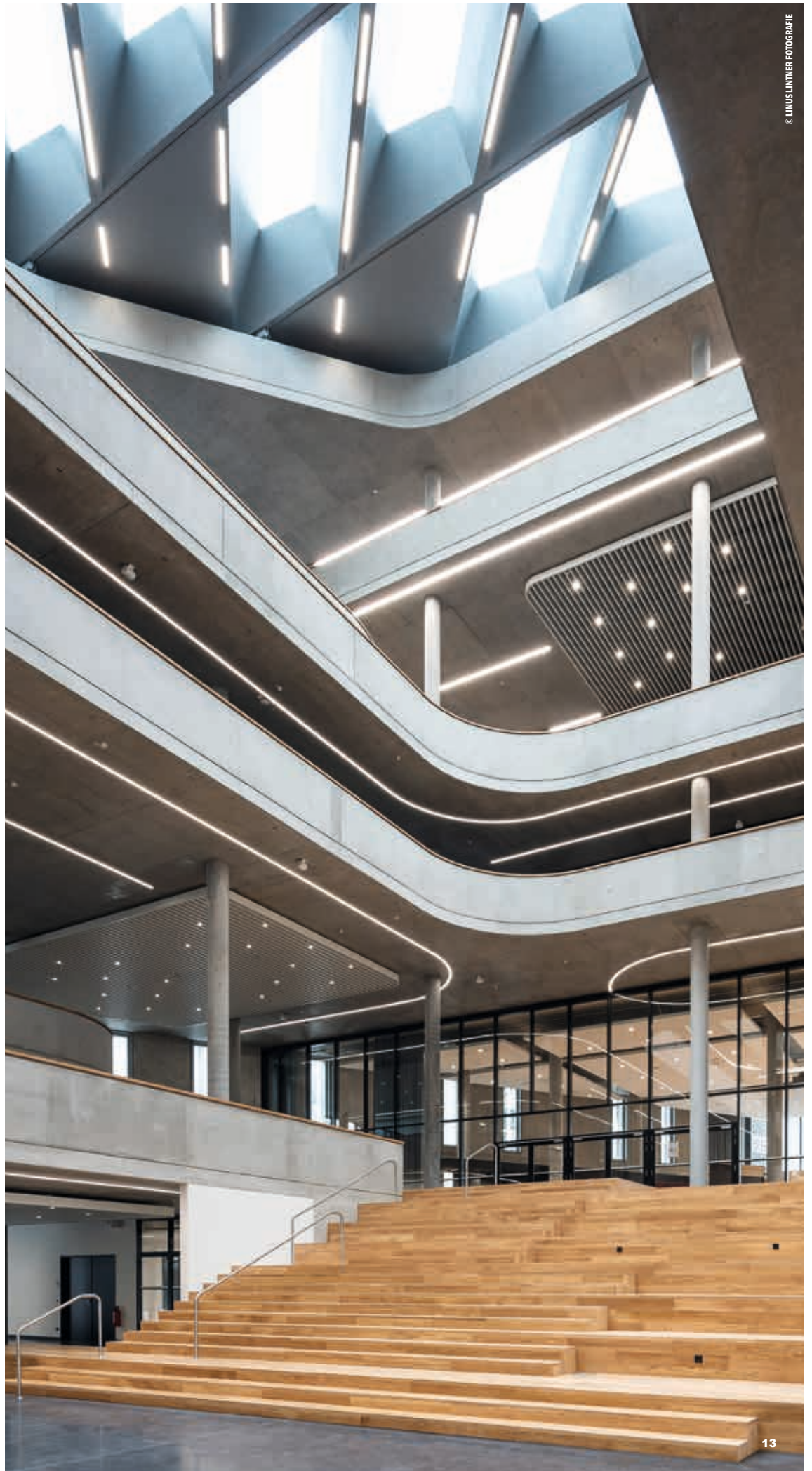
## **„onevolution.“ in die digitale zukunft.**

**Qualität und Ausstattung des Zalando Headquarters in Berlin setzen neue Maßstäbe. Der innovative Gebäudekomplex verkörpert die Zukunft einer Arbeitswelt, die Individualität und Flexibilität fördert. Dank unserer finanziellen Stärke können wir zukunftsweisende Großprojekte wie dieses erfolgreich realisieren. Das geht nur durch unsere Fokussierung auf „one company.“**

Dass wir wegweisende Arbeitswelten in höchster Qualität und Variabilität entwickeln, haben wir vielfach bewiesen. Auch mit der Zalando-Zentrale zeigen wir, wie punktgenau wir auf Kundenanforderungen eingehen. Wir empfehlen uns als Büroentwickler für die digitale Industrie des 21. Jahrhunderts. Der repräsentative Komplex mit einem Projektvolumen von rund € 200 Mio. stellte konzeptionell, logistisch und finanziell hohe Anforderungen. Dank bester Zusammenarbeit konnten wir das Großprojekt termin- und budgetgerecht abwickeln. Basis dieses Erfolgs ist unsere Ausrichtung auf „one goal.“ Denn die Fokussierung auf eine Steigerung unseres Unternehmenswerts sichert uns Unabhängigkeit und Liquidität. Als starke Gruppe können wir Mittel am Kapitalmarkt leichter und schneller aufnehmen und sogar mehrere Großprojekte parallel umsetzen.







in wien-hietzing  
lädt ein neues  
stadtquartier  
zum entspannten  
wohnen ein.

„der rosenhügel“  
ist ein ubm-  
projekt.









© EINWALLER

### **„onevolution.“ in neue wohnwelten.**

**Das neue Stadtquartier „Der Rosenhügel“ überzeugt rundum: vom exzellenten städteplanerischen Entwurf bis hin zur makellosen Qualität im Detail. Wir haben mit diesem Projekt unseren hohen Anspruch entlang der gesamten Entwicklungskette verwirklicht. Als „one company.“**

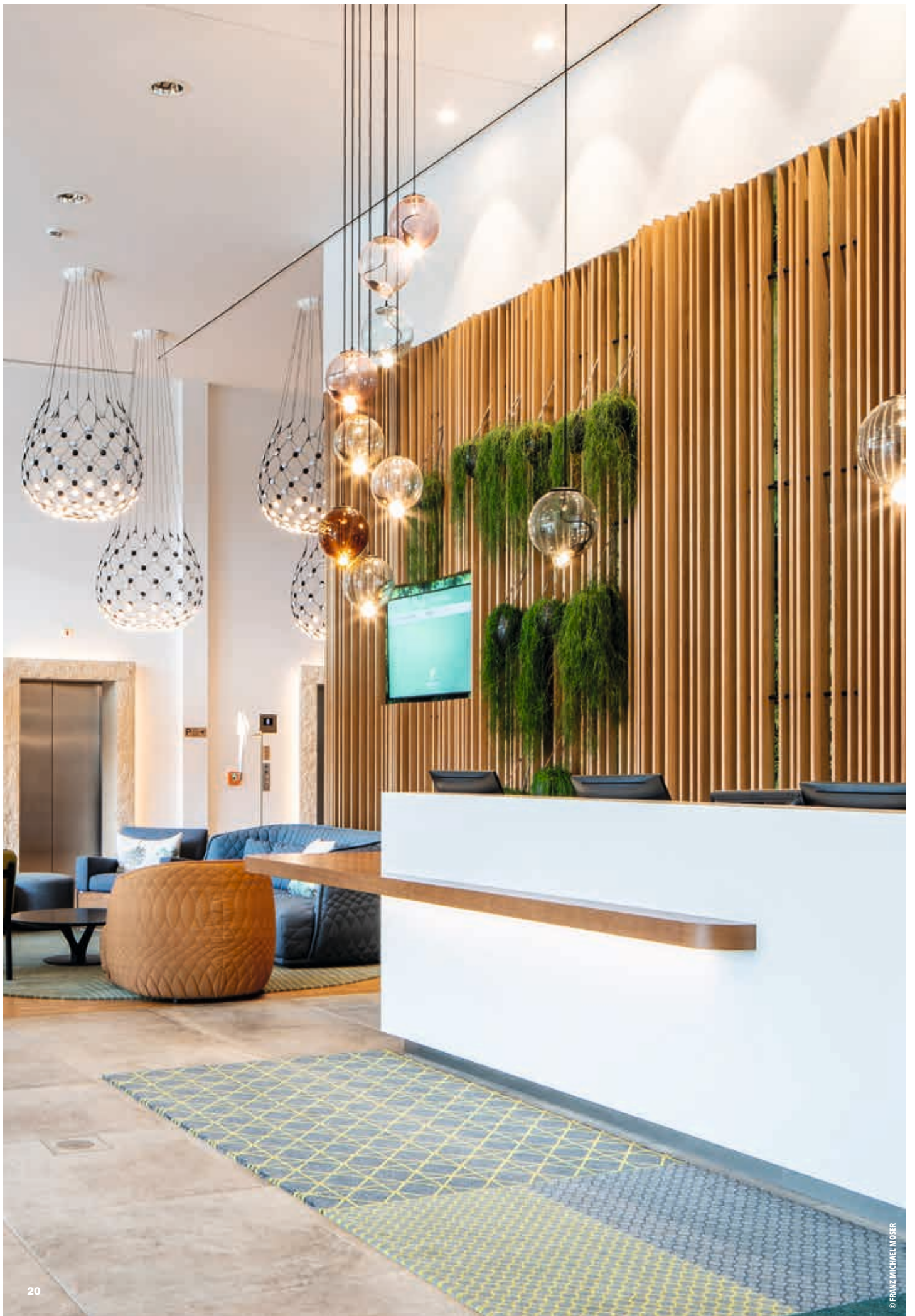
Das schlüssige Konzept, der gekonnte Entwurf und die sorgfältige Ausführung der exklusiven Eigentumswohnungen in einer sehr begehrten Wiener Lage begeisterten die Projektbeteiligten ebenso wie die über 200 Käufer. Die erfolgreiche Vermarktung der Wohnungen zeigt, dass UBM auch auf die wachsende Nachfrage in diesem Segment die richtigen Antworten gibt. Zahlreiche weitere hochwertige UBM-Wohnprojekte befinden sich in Entwicklung - ob in den nachgefragtesten deutschen Großstädten oder in Wien. Als „one company.“ entwickeln und betreuen wir ein Spektrum von drei Assetklassen in drei Ländern mit höchster einheitlicher Qualität. Bei einem Bürokomplex in München, Wohnungen in Wien oder einem Hotel in Danzig finden unsere Kunden also immer UBM-Effizienz und UBM-Qualität.

wir verwande  
lebensräu  
verweilen. in vielen



In grundrisse in attraktive  
me und schaffen orte zum  
großen städten europas.









### **„onevolution.“ in neue lebenswelten.**

**Das Großprojekt Leuchtenbergring im Herzen von München verbindet unsere Kompetenzen als führender Hotelentwickler Europas und als Büroentwickler für das 21. Jahrhundert. Und es zeigt exemplarisch, wie wir durch die Zusammenarbeit als „one team.“ Großes erreichen.**

Das Projekt Leuchtenbergring ist eines von mehr als 50 Hotelprojekten, die wir in den vergangenen 25 Jahren realisiert haben. Die gelungene Modernisierung und Erweiterung ist beispielhaft für unsere herausragende Expertise in dieser Assetklasse. Der angrenzende Neubau beherbergt hochwertige Büro- und Einzelhandelsflächen. Seine hohen Qualitätsstandards und die ideale Infrastruktur sicherten die schnelle Vollvermietung des Gebäudes. Der „one team.“-Gedanke entfaltete bei diesem Projekt seine volle Stärke. Nur durch die gute Zusammenarbeit und intensive Abstimmung des Projektmanagement-Teams in München, des Hotel-Design-Teams in Prag und des Transaction-Teams in Wien wurde der Leuchtenbergring zu einem echten „Leuchtturmprojekt“. Konzernweite Kooperation wird durch gute Beispiele wie dieses vorgelebt und inspiriert. Sie bündelt unsere Kräfte, multipliziert unser Know-how und trägt damit wesentlich zu unserer Wettbewerbsposition bei.

# one goal.

**Als gemeinsames Ziel - das „one goal.“ - hat UBM die Steigerung des Unternehmenswerts gemessen am Aktienkurs definiert. Der wichtigste Beitrag, den UBM dazu leisten kann, ist die operative Performance. Unsere Fundamentaldaten werden sich auf Dauer durchsetzen.**

Das Geschäftsjahr 2018 markiert das neue Rekordjahr in der Unternehmensgeschichte. Es ist uns gelungen, das bisherige Rekordjahr 2015 sowohl hinsichtlich Ergebnisentwicklung als auch Gesamtleistung zu übertreffen. Die Gesamtleistung von rund € 900 Mio. war vor allem auf den deutlichen Anstieg der Erlöse im UBM-Kerngeschäft, dem Verkauf eigens entwickelter Immobilien, zurückzuführen. Wie erfolgreich Projekte abgewickelt wurden, zeigt die Ergebnisentwicklung mit einem Plus des EBT von 10% im Vergleich zum Vorjahr. Aber auch die bilanzielle Situation stellt sich ausgesprochen solide dar: Eine Eigenkapitalquote von 35% und eine Nettoverschuldung von nur € 422 Mio. eröffnen finanzielle Spielräume für die Zukunft.

## **Investitionen auf lange Sicht**

Die UBM-Pipeline ist qualitativ so gut gefüllt wie noch nie. Ihr Verkaufsvolumen beträgt rund € 1,8 Mrd. bis Ende 2022. Sie umfasst unter anderem 16 Hotelprojekte und baut damit die Position als führender Hotelentwickler in Europa weiter aus. Insgesamt investierte UBM 2018 rund € 300 Mio. alleine in neue Projekte, um die nachhaltige Ertragskraft zu sichern. Mit dem LeopoldQuartier in Wien wurde beispielsweise ein Großprojekt akquiriert, das dem Quartier Belvedere Central sowohl hinsichtlich Qualität als auch Volumen ebenbürtig ist. Auf einem drei Hektar

großen Entwicklungsareal in München wird - mit einem gemischt genutzten Quartier aus Wohnungen und Büros - in einigen Jahren das größte UBM-Projekt in Deutschland entstehen.

## **Operativ und strategisch gut aufgestellt**

Aufgrund des aktuellen Kapitalmarktumfelds spiegelt der Aktienkurs diese gute Performance noch nicht wider. Die weltweiten Börsen befanden sich auf Talfahrt, der österreichische Leitindex verlor rund 20% an Wert. Die UBM-Aktie schloss mit minus 18% etwas besser. Lediglich etwas besser als der Markt zu performen, erfüllt jedoch nicht den Anspruch von UBM. Wir sind der Überzeugung, dass sich die Fundamentaldaten auf Dauer in Kurssteigerungen übersetzen werden, weil sich der Kapitalmarkt langfristig nie irrt.

## **„one goal.“ nutzt allen Stakeholdern**

Die Steigerung des Unternehmenswerts sichert nicht nur die Unabhängigkeit am Markt - sie liegt auch im Interesse aller Stakeholder. So kann UBM zum Beispiel leichter Geld am Kapitalmarkt aufnehmen. Trotz schwieriger Rahmenbedingungen gelangen 2018 daher die Emission einer Hybridanleihe mit € 100 Mio. und einer weiteren € 75 Mio.-Anleihe mit einem Kupon von lediglich 3,125%. Das wiederum erlaubt uns, noch mehr Großprojekte mit hohen Bonitätsanforderungen zu akquirieren und für unsere Kunden umzusetzen. UBM erweist sich damit als verlässlicher Partner für Investoren, Generalunternehmer sowie Lieferanten - und als ebenso sicherer wie attraktiver Arbeitgeber.

# one team.

**Bei uns ist das Team der Star. Denn nur im Team nutzen wir unsere Stärken wirklich. Dies setzt voraus, dass alle an einem Strang ziehen. Hier haben wir 2018 einen entscheidenden Schritt nach vorne geschafft.**

UBM hat mit dem Effizienzprogramm „Next Level“ und dem 360°-Prinzip gezielte Maßnahmen gesetzt, um die konzernweite Zusammenarbeit zu fördern. Das verbindet alle Mitarbeiter und stärkt das Unternehmen insgesamt. Denn der Transfer von Wissen wird gefördert und Best-Practice-Beispiele ermöglichen wertvolle Lernerfahrungen. Die gebündelten Ressourcen eröffnen entscheidende Wettbewerbsvorteile. Vorbildfunktion hat hier das 2016 eingerichtete UBM Executive Committee – bestehend aus den Top-20-Führungskräften. Das länder- und bereichsübergreifende Gremium trägt die Verantwortung, den gesamten Konzern weiterzubringen.

## **Als „one team.“ zum Erfolg**

UBM arbeitet interdisziplinär. Alle Leistungen entlang der gesamten Wertschöpfungskette sind im Programm: von der Marktanalyse über Projektentwicklung, Planung und Projektmanagement bis hin zu Finanzierung, Verkauf, Vermietung und Asset Management. Der Erfolg dieses Geschäftsmodells wird durch die breit gefächerte Expertise im Konzern und das gemeinsame Engagement als „one team.“ ermöglicht. Jedes Projekt ist bei UBM in jeder Phase in den besten Händen.

## **Der UBM-Tag bringt alle zusammen**

Gegenseitiges Verständnis entsteht durch Begegnung. Dazu fand 2018 der UBM-Tag in Wien statt. Alle Mitarbeiter trafen sich zum Informations- und Gedankenaustausch. Projekte wurden vorgestellt, unser Mantra „one goal. one team. one company.“ detailliert erläutert und anschaulich mit einer Aktion, an der alle 300 Mitarbeiter mitgewirkt haben, veranschaulicht. Der große Zuspruch aller Beteiligten machte rasch deutlich, dass weitere UBM-Tage folgen werden.

## **Der UBM-Hoteltag 2018 zeigt Potenziale auf**

In diesem Jahr fand auch erstmals ein länderübergreifender UBM-Hoteltag statt. Sechzig Teilnehmer informierten sich über die neuesten Trends im Hotelbereich und Best-Practice-Beispiele aus Planung und Konzeption. Die UBM-Experten-Teams für Interior Design und Hotelbetrieb stellten ihre Projekte vor und genossen zum ersten Mal eine größere interne Bühne. Der Erfolg dieser Veranstaltung veranlasste dazu, dieses Format auch für den Bereich Wohnen zu nutzen. Der erste UBM Residential Day folgte bereits Anfang 2019.

## **Im Team und am Team arbeiten**

Hohe Wertschätzung und nachhaltige Förderung der Teamleistung ziehen sich als roter Faden durch den gesamten Konzern. Schließlich gilt bei UBM der Grundsatz: Das Team ist immer der Star.

# one company.

**Die volle Identifikation mit dem Unternehmen ist ein nachhaltiger Erfolgsfaktor. Deshalb versteht sich die UBM-Gruppe - über die Summe aller Projektgesellschaften hinaus - als „one company.“ Und sie präsentiert sich seit Mitte 2018 in allen Märkten unter einer Marke: UBM Development.**

In den letzten Jahren ist UBM zum führenden Hotelentwickler Europas aufgestiegen. Auch in den Assetklassen Wohnen und Büro agiert sie sehr erfolgreich. Diese gemeinsame Kompetenz und die gesammelte Expertise dokumentiert UBM seit Mitte 2018 noch geschlossener und entschlossener nach außen: mit der gemeinsamen Marke UBM Development. Das neue UBM-Logo steht für eine gesamte Gruppe. Allein durch den Schriftzug UBM Development unterstreicht es auf den ersten Blick und international verständlich, dass die gemeinsame Fokussierung auf Immobilienentwicklung hier wörtlich genommen wird.

## **Starker Auftritt am Markt**

Das einheitliche Branding im markanten UBM-Grün schafft eine wertvolle Wiedererkennbarkeit am Markt. Jedes der zahlreichen Projekte soll zukünftig noch stärker die Marke UBM transportieren. Das UBM-Logo fungiert dabei als Qualitätssiegel, das für unsere zentralen Werte Kompetenz, Konsequenz und Transparenz steht. Interessenten, Kunden und Partner weist es einmal mehr auf die - in jeder Projektphase, von der Konzeption über den Entwurf bis zur Realisierung - einheitlich hohen UBM-Standards hin.

## **Deutliche Präsenz vor Ort**

Auch auf UBM-Baustellen wollen wir das neue Logo stärker hervorheben. Aufmerksamkeitsstark und im wahrsten Sinne „on location“ unterstreicht es die Einheit der Gruppe und das Engagement als Entwickler. Last but not least stärkt das neue Logo auch den Auftritt auf zahlreichen internationalen Fachmessen. UBM Development soll so zum unverkennbaren Markenzeichen werden.

## **Große Wirkung nach innen**

Intern wird diese Einheit durch die Konzentration auf das Wesentliche und Verbindende gefördert. Dem Logo kommt auch hier ein hoher Stellenwert zu. Wie die Vereinsfarben und das Trikot eines Sportteams steigert es die Identifikation mit dem Unternehmen und den Einsatz für das gemeinsame Ziel. Alle UBM-Mitarbeiter werden zu ebenso begeisterten wie überzeugenden Markenbotschaftern.

## **Kontur nach außen**

Die Identifikation mit der Gruppe ist ein nachhaltiger Erfolgsfaktor. Durch die Transformation aller Landesgesellschaften hin zu „one company.“ steigern wir die Zusammenarbeit nach innen und gewinnen an Kontur nach außen. Als Einheit.

# one strategy.

**UBM Development hält an ihrer strategischen Ausrichtung fest. Durch die weitere Reduktion von Bestandsimmobilien wird der Umbau zu einem reinen Immobilienentwickler in Zukunft konsequent fortgesetzt.**

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. Festgehalten wird auch an der Fokussierung auf die drei Assetklassen Hotel, Wohnen und Büro.

## **Klare Akzente bringen Profil**

Rund 40% der Investitionen sind für den Bereich Hotel vorgesehen. 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 hochwertiger Wohnräume weiter geschärft werden.

## **Risiken konsequent minimieren**

Strategisch steht bei der Geschäftstätigkeit die Minimierung des Risikos im Mittelpunkt. Dies wird in mehreren Dimensionen erreicht. Bei Transaktionen zielt UBM darauf ab, durch Forward-Verkäufe eine frühzeitige Transaktionssicherheit herzustellen. Gleichzeitig wird durch Joint Ventures eine „Asset-light-Strategie“ verfolgt. Diese ermöglicht eine höhere Anzahl an Transaktionen, wodurch eine breitere Portfoliostreuung erreicht 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 Rahmen des Effizienzprogramms „Next Level“ wurden sämtliche Kern- und Support-Prozesse auf Basis definierter „Quality Gates“ überprüft und verbindlich für den gesamten Konzern festgelegt. Hinzu kommt ein auf Checklisten basierender 360°-Blick während jeder Projektphase, der neben einer Betrachtung aus der eigenen Kernkompetenz heraus auch zur Beachtung jedes erfolgskritischen Aspekts im jeweiligen Stadium verpflichtet.

## **Finanzstrategie beibehalten**

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

## **Dividendenpolitik mit Kontinuität**

Die Dividende basiert auf Kontinuität und reflektiert die aktuelle und zukünftige Ertragskraft von UBM. Die Einschätzung der zukünftigen Ertragskraft ist wichtig, um vorausschauend dem Geschäft nicht zu viel Liquidität zu entziehen. Insofern setzt die Rekorddividende von € 2,20 für 2018 auch ein eindeutiges Signal für die Zukunft. UBM Development zählt damit weiterhin nicht nur innerhalb der Branche, sondern auch an der Wiener Börse zu den Titeln mit der höchsten Dividendenrendite.

## one leadership.



Von links: Gerald Beck (Geschäftsführer Österreich), Ernst Gassner (Geschäftsführer Österreich), Ralf Mikolasch (Head of Legal), Martin Löcker (COO), Claus Stadler (Generalbevollmächtigter), Udo Sauter (Geschäftsführer Deutschland), Andrea Rochelt (Head of Project Acquisition Controlling), Erwin Zeller (Head of Controlling), Thomas G. Winkler (CEO), Peter Wöckinger (Head of Project Controlling), Patric Thate (CFO), Andreas Zangenfeind (Head of Transactions), Jan Zemanek (Geschäftsführer Tschechien), Christian Berger (Geschäftsführer Deutschland), Peter Obernhuber (Geschäftsführer Polen), Rolf Hübner (Geschäftsführer Hotels), Franz Biermayer (Head of Treasury & Finance), Sebastian Vetter (Geschäftsführer Polen); sitzend vorne: Anna Vay (Head of Investor Relations & Corporate Communications), Bertold Wild (Vorsitzender Geschäftsführung Deutschland)



### **executive committee.**

Das Executive Committee repräsentiert das Führungsteam von UBM. Es umfasst die drei Vorstände sowie 17 länder- und bereichsübergreifend ausgewählte Führungskräfte. Das Gremium tagt alle sechs Wochen, um aktuelle Entwicklungen am Markt zu evaluieren und Prioritäten im Unternehmen abzugleichen. Gegebenenfalls wird dabei auch die strategische Ausrichtung feinjustiert. Die Mitglieder des Executive Committee tragen die Verantwortung für den Konzern und haben gemeinsam rund € 5 Mio. in UBM-Aktien investiert. Über Aktienoptionen partizipiert das Executive Committee mit 5% an der zukünftigen Wertsteigerung.

# highlights 2018.

## jänner.

### **Neues Hotel-Großprojekt in Berlin**

UBM unterstreicht mit der Akquisition eines neuen Hotelprojekts im Zentrum von Berlin ihre Position als führender Hotelentwickler in Europa. Unweit des Berliner Alexanderplatzes entsteht ein Doppelhotel mit mehr als 550 Zimmern.

## märz.

### **Mit PPP zum Pure Play Developer**

Durch das „Pure Play Program“ fokussiert sich UBM noch stärker auf Immobilienentwicklung. Bis Mitte 2019 soll das Bestandsportfolio auf rund € 350 Mio. reduziert werden. Im März gelang mit dem Verkauf von zwei Park Inn Hotels ein weiterer Meilenstein.

## mai.

### **„Der Rosenhügel“ fertiggestellt**

Nach nur eineinhalb Jahren Bauzeit wird das Wohnbauprojekt „Der Rosenhügel“ in Wien fertiggestellt. Auf dem Areal der ehemaligen Rosenhügel-Filmstudios entwickelte UBM Development 204 Eigentumswohnungen in sieben architektonisch anspruchsvollen Gebäuden.

## februar.

### **Erfolgreiche Platzierung einer Hybridanleihe**

Getragen von sehr positivem Investorenfeedback begibt UBM Ende Februar innerhalb weniger Stunden eine tief nachrangige Hybridanleihe mit einem Gesamtvolumen von € 100 Mio. und einer jährlichen Verzinsung von 5,50%.

## april.

### **145-jähriges Börsenjubiläum**

Am 10. April, dem Tag der 145-jährigen Börsennotiz, kündigt UBM Development eine Rekorddividende von € 2,00 pro Aktie an. Damit zählt die UBM-Aktie zu den Titeln mit der höchsten Dividendenrendite an der Wiener Börse.

## juni.

### **Holiday Inn München Leuchtenbergring eröffnet**

Das Hotel mit 279 Zimmern wurde unter dem Motto „Urban Nature“ gestaltet und Mitte 2018 feierlich eröffnet. Das Großprojekt mit angrenzenden Büro- und Einzelhandelsflächen wurde bereits 2017 als Forward Deal für € 190 Mio. an Real I.S. verkauft.



## juli.

### **Wohnprojekt „immergrün“ stark nachgefragt**

Bereits zum Baustart des Projekts „immergrün“ in Berlin-Pankow hat UBM zwei der sechs geplanten Wohnhäuser für rund € 50 Mio. an einen institutionellen Investor veräußert. Das Gesamtprojekt umfasst 500 Wohnungen und soll bis 2021 fertiggestellt werden.

## oktober.

### **Neues Stadtquartier für Wien**

Fußläufig zur Wiener Innenstadt akquiriert UBM ein Grundstück mit über 23.000 m<sup>2</sup>. Mit dem LeopoldQuartier, bestehend aus Hotel- und Wohnbau, entsteht hier ein vielversprechendes Nachfolgeprojekt des Quartier Belvedere Central am Hauptbahnhof.

## dezember.

### **Ankauf eines 3-ha-Entwicklungsareals in München**

UBM sichert sich im Rahmen eines Off-Market-Deals ein Zukunftsprojekt in München. Auf einem Areal von über 28.000 m<sup>2</sup> an der Baubergerstraße soll ein gemischt genutztes Quartier mit Wohnungen und Büros entstehen.

## august.

### **Luxus-Hotelprojekt in Prag**

Mit dem Sugar Palace entwickelt UBM ein spektakuläres Hotelprojekt in Prag, der am zweithäufigsten besuchten Tourismusmetropole Europas. Mitten im historischen Stadtzentrum wird ein Fünf-Sterne-Luxushotel entstehen.

## november.

### **Übergabe Zalando Headquarter**

Nach zweijähriger Bauzeit wurde die neue Firmenzentrale in Berlin an den Mieter Zalando SE und den Investor übergeben. Das neue Headquarter des Online-Modehändlers bildet das Herzstück des Campus, auf dem rund 6.000 Mitarbeiter arbeiten.

### **Office Provider an koreanischen Investor verkauft**

Mit dem Refurbishment der Wiener Büroimmobilie Office Provider stellt UBM ihre Expertise im Büro-sektor unter Beweis und gestaltete eine Bürowelt 4.0. Ende Dezember erwirbt ein koreanischer Fond den vollvermieteten Bürokomplex für rund € 69 Mio.

# one share.

## Entwicklung der Börsen

Die Aktienmärkte zeigten sich 2018 in allen Facetten. Auf einen positiven Jahresbeginn mit steigenden Kursen folgte eine stark volatile Phase mit einer anschließenden deutlichen Korrektur der Märkte. Die Börsen entwickelten sich im Wesentlichen im Einklang mit der Konjunkturerwartung, die zu Jahresbeginn von großem Optimismus geprägt war. Steigende Inflations- und Zinsängste zur Mitte des ersten Quartals führten zu einer Eintrübung und einer erhöhten Volatilität an den Aktienmärkten. Sowohl die Zinspolitik der Notenbanken als auch handelspolitische Auseinandersetzungen beeinflussten die internationalen Märkte im weiteren Jahresverlauf. Nahezu alle wichtigen Börsenplätze beendeten das Jahr deutlich unter dem Vorjahreswert – der globale Aktienindex MSCI World verlor im Jahresvergleich 10,4%.

In den USA trieb die Steuerreform die Konjunktur an, wodurch sich die US-Börsen über längere Zeit deutlich besser entwickelten als die übrigen Märkte. Vom Handelskonflikt mit China zeigte man sich zunächst unbeeindruckt. Der US-Aktienindex Dow Jones Industrial erreichte 2018 mehrfach neue historische Höchststände, beendete das Jahr infolge der globalen Kurskorrekturen jedoch 5,6% unter dem Vorjahr.

An den europäischen Märkten waren die Verhandlungen über den EU-Austritt Großbritanniens und dessen Auswirkungen auf den Wirtschaftsraum dominierende Themen. Zusätzlich drückten im zweiten Halbjahr rückläufige Gewinnprognosen, ernüchternde Konjunkturindikatoren und der Budgetstreit zwischen Italien und der Europäischen Kommission auf die Stimmung. Die geldpolitischen Impulse der EZB blieben 2018 nahezu unverändert, das historische Niedrigzinsniveau unangetastet. Die Ankündigung der EZB, das „Quantitative Easing“ mit Anfang 2019 zu beenden, war ein erster vorsichtiger Schritt zur Straffung der Geldpolitik. Der EURO STOXX 50 schloss das Jahr mit einem Kursverlust von rund 14,3% im Vergleich zum Vorjahr.

Deutschland, als exportorientierte Volkswirtschaft, und seine Börsen waren 2018 stärker als andere europäische Märkte von konjunktur- und handelspolitischen Ängsten geprägt. Der deutsche Leitindex DAX gab im Jahresverlauf nahezu

ein Fünftel seines Werts ab. Er verlor im Vergleich zum Jahresultimo 2017 18,3%.

Auch die Wiener Börse konnte sich der weltweiten Eintrübung der Märkte nicht entziehen. Da viele österreichische Unternehmen stark von der Exportwirtschaft abhängig sind, beeinflusste auch hierzulande die Sorge vor handelspolitischen Konflikten das Marktgeschehen. Der österreichische Leitindex ATX verlor im Jahresvergleich 19,7%.

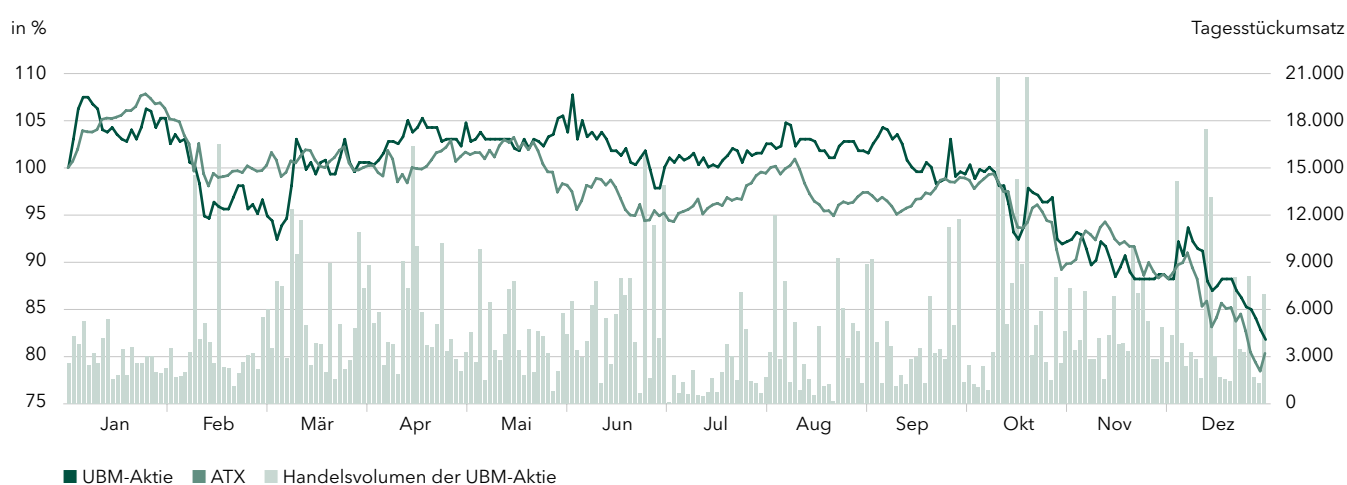
## Entwicklung der UBM-Aktie

Die UBM-Aktie notiert seit 10. April 1873 an der Wiener Börse. Seit 22. August 2016 sind die Aktien von UBM im prime market, dem Top-Segment der Wiener Börse mit den höchsten Transparenzstandards, gelistet. Außerdem sind die Aktien im österreichischen Immobilienindex IATX enthalten.

Zu Jahresbeginn verzeichnete die UBM-Aktie einen starken Kursanstieg, wurde jedoch bereits Ende Jänner von globalen Kurskorrekturen erfasst. Für einen positiven Impuls sorgte die Veröffentlichung der Jahreszahlen im April. Die Volatilität blieb im Jahresverlauf hoch, erfreuliche Unternehmensnachrichten wirkten immer wieder der vorherrschenden Abwärtsdynamik entgegen. So erreichte der Aktienkurs am 4. Juni 2018 kurzfristig ein neues Allzeithoch von € 43,90. Zur Jahresmitte lag der Kurs exakt beim Vorjahresultimowert von € 40,80, ehe die Verunsicherung ab September erneut zunahm. Trotz positiver Fundamentaldaten konnte sich die UBM-Aktie dem negativen Markttrend nicht entziehen. Im weiteren Jahresverlauf geriet sie analog zum Gesamtmarkt immer stärker unter Druck. Speziell im Dezember musste UBM, wie viele Small Caps, deutliche Kursrückgänge hinnehmen und schloss zum 31. Dezember 2018 auf einem Jahrestief von € 33,40. Die UBM-Aktie verlor insgesamt 18,1% und entwickelte sich damit nur leicht besser als der ATX. Die Börsenkapitalisierung lag zum Jahresultimo bei rund € 250 Mio.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der Aktie über die Börse erreichte im Berichtsjahr 4.589 Stück (+7,2%), der Gesamtstückumsatz belief sich auf rund 1,1 Mio. Stück.

Entwicklung der UBM-Aktie im Indexvergleich und Handelsvolumen 2018



Kennzahlen der UBM-Aktie

in €	2018	2017	2016
Kurs per Jahresultimo	33,40	40,80	31,00
Jahreshöchstkurs	43,90	40,99	35,40
Jahrestiefstkurs	33,40	31,01	26,56
Ergebnis je Aktie	5,31	4,88	3,90
Dividende je Aktie	2,20 <sup>1</sup>	2,00	1,60
Dividendenrendite (in %)	6,6%	4,9%	5,2%
Ausschüttungsquote (in %)	41,4%	41,0%	41,0%
Marktkapitalisierung (in € Mio., Stand 31.12.)	249,6	304,9	231,6
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)	6,3	8,4	7,9
Anzahl der Aktien (gewichteter Durchschnitt)	7.472.180	7.472.180	7.472.180

<sup>1</sup> Vorschlag an die Hauptversammlung am 29. Mai 2019

## Analystencoverage

Die folgenden Investmenthäuser veröffentlichen regelmäßig ihre Einschätzungen und Analysen zu UBM: Baader Bank, Erste Group, Kepler Cheuvreux, Raiffeisen Centrobank und SRC Research. Neu hinzugekommen ist mit Oktober 2018 die Privatbank Hauck & Aufhäuser, deren Erstanalyse eine Kaufempfehlung mit einem Kursziel von € 48,15 war. In Summe gab es mit Ende Jänner 2019 fünf Kauf- und eine Halten-Empfehlung für die UBM-Aktie. Das Kursziel lag auf Basis des Analystenkonsensus bei € 47,03.

## Aktionärsstruktur

Das Grundkapital von UBM Development AG betrug zum 31. Dezember 2018 € 22.416.540 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. Zusätzlich hielt die IGO-Ortner Gruppe außerhalb des Syndikats 5,3% an UBM. 5,0% wurden vom Privatinvestor Jochen Dickinger gehalten. Insgesamt befanden sich 50,9% der Aktien im Streubesitz, darin sind Anteile des Vorstands und Aufsichtsrats von 5,8% inkludiert. Der weitere Streubesitz entfiel zum größten Teil auf Investoren aus Österreich (35%). Der Anteil deutscher Investoren lag bei 34% gefolgt von UK mit 17%. Rund 11% verteilten sich auf die übrigen europäischen Länder und 3% entfielen auf sonstige Investoren.<sup>1</sup>

## Dividendenpolitik

UBM verfolgt eine Dividendenpolitik, die von Kontinuität geprägt ist und die zukünftige Ertragskraft des Unternehmens reflektiert. Der konkrete Dividendenvorschlag wird in der Regel mit der Veröffentlichung des Jahresergebnisses vorgelegt. Für das Jahr 2018 schlägt UBM eine Rekorddividende von € 2,20 (2017: € 2,00) vor. Die Ausschüttungsquote beläuft sich damit auf 41,4% (2017: 41,0%). Auf Basis des Schlusskurses von € 33,40 per 31. Dezember 2018 lag die Dividendenrendite bei 6,6%. Das Unternehmen will damit auch seine Aktionäre am erfolgreichen Geschäftsjahr 2018 und an der Gewinnsteigerung beteiligen.

## Anleihen

Zum Bilanzstichtag hatte UBM acht ausstehende Anleihen, darunter zwei Hybridanleihen, eine Inhaberschuldverschreibung sowie ein Schuldscheindarlehen (Details siehe S. 33).

Getragen von sehr positivem Investorenfeedback begab UBM Ende Februar eine tief nachrangige Hybridanleihe mit einer jährlichen Verzinsung von 5,50%. Die Platzierung des Gesamtvolumens von € 100 Mio. erfolgte in Österreich und bei einer breit gestreuten Basis an internationalen Investoren aus Deutschland, Luxemburg und Frankreich.

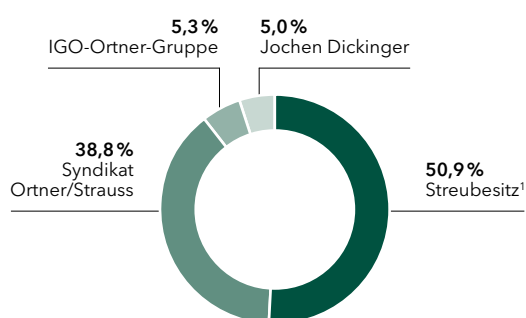
Im November begab UBM eine fünfjährige Anleihe mit einem Volumen von € 75 Mio. und einem jährlichen Kupon von 3,125%. Im Rahmen dieser Transaktion hatten Investoren der bestehenden UBM-Anleihe 2014–2019 erneut die Möglichkeit zum Umtausch. Nachdem bereits im Vorjahr ein Volumen von € 84 Mio. umgetauscht wurde, entschieden sich weitere Investoren im Ausmaß von rund € 25 Mio. für einen Umtausch. Die Umtauschquote lag damit bei insgesamt rund 55%.

## Investor Relations

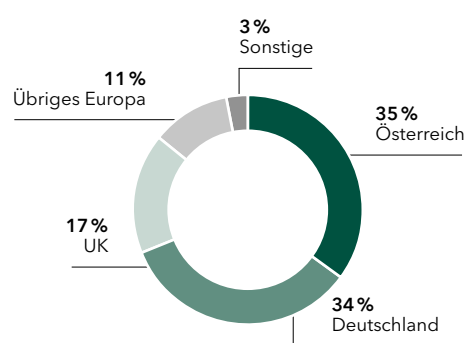
Für UBM stehen der kontinuierliche Dialog und transparente, zeitnahe Informationspolitik im Zentrum der Kommunikationsstrategie. Beides zielt darauf ab, dass sich alle Anleger ein faires und realistisches Bild vom Unternehmen machen können. In ihrer Investor-Relations-Arbeit fokussiert sich UBM auf den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

<sup>1</sup> geografischer Split exklusive 5,8% Vorstand und Aufsichtsrat

**Aktionärsstruktur (in %)**



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



<sup>1</sup> inkl. Vorstand und Aufsichtsrat (5,8%)

<sup>2</sup> geografischer Split exkl. 5,8% Vorstand und Aufsichtsrat

**Anleihen 2019**

	Laufzeit	Nominale (in € Mio.)	Kupon	Zinszahlungs- termin
3,125% UBM-Anleihe	2018-2023	75,0	3,125%	16.11.
3,25% UBM-Anleihe	2017-2022	150,0	3,25%	11.10.
Schuldscheindarlehen	2016-2021	32,0	3,876%	21.11.
Inhaberschuldverschreibung	2016-2021	18,5	3,876%	21.11.
4,25% UBM-Anleihe	2015-2020	75,0	4,25%	9.6. & 9.12.
4,875% UBM-Anleihe	2014-2019	91,0	4,875%	9.7.
5,50% Hybrid-Anleihe	unbegrenzte Laufzeit	100,0	5,50%	1.3.
6,00% Hybrid-Anleihe	unbegrenzte Laufzeit	25,3	6,00%	nach HV

**Finanzkalender 2019**

Nachweisstichtag Hauptversammlung	19.5.2019
Veröffentlichung Q1-Bericht 2019	28.5.2019
138. ordentliche Hauptversammlung, Wien	29.5.2019
Handel ex Dividende	5.6.2019
Record Date Dividende	6.6.2019
Zahltag Dividende	7.6.2019
Veröffentlichung Halbjahresbericht 2019	28.8.2019
Veröffentlichung Q3-Bericht 2019	28.11.2019

## one board.

Das Geschäftsjahr 2018 markiert ein neues Rekordjahr in der Unternehmensgeschichte von UBM Development und bestätigt, dass die eingeschlagene strategische Ausrichtung stimmt. Durch den Verkauf von Bestandsimmobilien wurde der Umbau zum reinen Immobilienentwickler auch 2018 konsequent vorangetrieben. Gleichzeitig ist UBM bei der Umsetzung des Effizienzprogramms „Next Level“ einen wesentlichen Schritt weiter gekommen. Auch die Finanzsituation wurde weiter optimiert. UBM ist aktuell mit einer Eigenkapitalquote von 35 % finanziell so stark aufgestellt wie noch nie. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand laufend und umfassend über die Fortschritte bei der Umsetzung der zuvor abgestimmten 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 den Gang der Geschäfte, 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 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 85 %. Der Nominierungsausschuss hielt im Geschäftsjahr 2018 eine Sitzung ab. In der Sitzung am 27. März 2018 wurden die Verlängerungen der Vorstandsmandate und -verträge von Mag. Thomas G. Winkler, Dipl.-Ök. Patric Thate und DI Martin Löcker erörtert und es wurde beschlossen, dem Aufsichtsrat die Verlängerung dieser Vorstandsmandate und -verträge bis zum 9. April 2023 vorzuschlagen. Der Aufsichtsrat hat diesem Vorschlag in seiner Sitzung vom 9. April 2018 zugestimmt. Der Vergütungsausschuss hielt im Geschäftsjahr

2018 ebenfalls eine Sitzung am 27. März 2018 ab. Besprochen wurden unter anderem die Erhöhung des festen und variablen Gehaltsbezugs für den Vorstandsvorsitzenden der Gesellschaft, Mag. Thomas G. Winkler, sowie die Festsetzung der Jahresboni für die Mitglieder des Vorstandes.

Der Prüfungsausschuss trat im Geschäftsjahr 2018 am 9. April 2018, am 19. September 2018, am 26. November 2018 und am 6. Dezember 2018 zusammen. In der Sitzung vom 9. April 2018 befasste er sich, unter Beiziehung des für die Abschlussprüfung auftragsverantwortlichen Wirtschaftsprüfers, mit der Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses 2017. In derselben Sitzung befasste sich der Aufsichtsrat u. a. auch mit der Wahl des Abschlussprüfers für den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018. In der Sitzung vom 19. September 2018, zu der ebenfalls der Wirtschaftsprüfer beigezogen wurde, behandelte der Prüfungsausschuss entsprechend der Regel 18 des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) die laufenden und geplanten internen Revisionshandlungen und die Prüfungsplanung von Einzel- und Konzernabschluss 2018. Am 26. November 2018 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses gemäß Regel 81a des ÖCGK ohne Beisein des Vorstands statt, in der – gemeinsam 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 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 2018, befasste sich der Prüfungsausschuss entsprechend der Regel 83 des ÖCGK mit dem Bericht des Abschlussprüfers über die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements, mit dem Bericht des Vorstands über das interne Überwachungssystem und dem Revisionsplan der Gesellschaft (Regel 18 des ÖCGK) sowie mit den Vorkehrungen zur Bekämpfung von Korruption (Regel 18a des ÖCGK). Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 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 2018 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 2019 im Prüfungsausschuss eingehend mit dem Prüfer behandelt und dem Aufsichtsrat vorgelegt. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018, den Lagebericht, den Corporate-Governance-Bericht sowie den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands nach intensiver Erörterung und Prüfung gebilligt. Der Jahresabschluss zum Dezember 2018 ist damit festgestellt. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben weiters den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2018 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 2018 erfolgt, wird daher den Beschlussvorschlag über die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von € 2,20 je Aktie vorsehen. Der Aufsichtsrat dankt den Kunden und Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen und ihre Verbundenheit zu UBM sowie dem Vorstand und allen Mitarbeitern von UBM Development für den unermüdlischen Einsatz und die ausgezeichnete Arbeit im abgelaufenen Jahr.

Wien, im April 2019

**Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS**  
Vorsitzender des Aufsichtsrats









## Corporate-Governance-Bericht

- 38 Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex
- 38 Comply-or-Explain-Katalog
- 39 Mitglieder des Vorstands
- 40 Vorstand
- 41 Aufsichtsrat
- 45 Ausschüsse des Aufsichtsrats
- 47 Frauenförderung
- 47 Diversitätskonzept
- 48 Vergütungsbericht

## 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 Interessensgruppen 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 verantwortungsvollen 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 im Sinn des § 1 Z 2 BörseG 2018 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. Seit 22. August 2016 notieren die Aktien von UBM im prime market, dem Premium-Segment der Wiener Börse, wodurch UBM auch formal zur Einhaltung erhöhter Transparenz-, Qualitäts- und Publizitätskriterien verpflichtet ist.

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 bzw. unter Corporate Governance veröffentlicht.

Entsprechend der Regel 36 des Corporate Governance Kodex führte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2018 eine Selbstevaluierung 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 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, in denen Mitglieder des Aufsichtsrats außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat von UBM Development AG eine Organfunktion wahrnehmen bzw. an denen sie beteiligt sind.

## 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 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, Spanien, tätig. Mit 1. Juni 2016 übernahm Thomas G. Winkler den Vorstandsvorsitz der 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 Development AG und UBM Development Deutschland

GmbH (vormals: Münchner Grund) inne. Seit 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.

## Vorstand

Gemäß § 6 der Satzung von UBM besteht der Vorstand aus zwei bis sechs Mitgliedern. Im Geschäftsjahr 2018 bestand der Vorstand 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 Pflichtverlet-

zung 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 2018 aus folgenden Personen zusammen:

**Mitglieder des Vorstands**

Name	Geburtstag	Position	Mitglied seit	bestellt bis
Mag. Thomas G. Winkler	24.6.1963	Vorstandsvorsitzender	1.6.2016	9.4.2023
DI Martin Löcker	13.3.1976	Vorstandsmitglied	1.3.2009	9.4.2023
Dipl.-Ök. Patric Thate	25.5.1973	Vorstandsmitglied	1.7.2017	9.4.2023

**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. 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.

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

Die Vorstandsmitglieder Mag. Thomas G. Winkler, Dipl.-Ök. Patric Thate und DI Martin Löcker nahmen zwar Leitungsfunktionen in einzelnen Projektgesellschaften, jedoch keine Leitungs- und Aufsichtsratsmandate 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 2018 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 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.

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 seinem 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 Stimmgleichheit, 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 Obliegenheiten 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 die 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 2018 fünf ordentliche Aufsichtsratssitzungen abgehalten. Der Vorsitzende bestimmt die Form der Sitzung, die Form der Beschlussfassung außerhalb von Sitzungen und das Verfahren zur Stimmenausschüttung. 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 Stimmgleichheit - 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 2018 bestellten Mitglieder des Aufsichtsrats, ihr Geburtsdatum, ihre Position, das Datum ihrer ersten Bestellung zum Mitglied des Aufsichtsrats sowie das voraussichtliche Ende ihrer Amtsperiode. Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft übten zum 31. Dezember 2018 weitere Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen (nicht in den Konzernabschluss einbezogenen) Gesellschaften aus, die in der Tabelle auf der Folgeseite dargestellt werden.

#### 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>3</sup>	9.1.1966	Mitglied	3.5.2013	HV 2019
DI Klaus Ortner <sup>4</sup>	26.6.1944	Mitglied	15.1.2015	HV 2019
Dr. Ludwig Steinbauer <sup>3</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>3</sup>	10.7.1954	Mitglied	15.1.2015	HV 2019
Dr. Susanne Weiss <sup>3</sup>	15.4.1961	Mitglied	15.1.2015	HV 2019
Johann Kaller	6.1.1955	Mitglied	30.6.2016	n/a <sup>5</sup>
Martin Kudlicska	14.2.1972	Mitglied	30.6.2016	n/a <sup>5</sup>
Hannes Muster	28.11.1967	Mitglied	30.6.2016	n/a <sup>5</sup>
Ing. Günter Schnötzinger	20.8.1973	Mitglied	30.6.2016	n/a <sup>5</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 18.09.2014 stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats und war bereits von 2.7.2003 bis 5.5.2010 Mitglied des Aufsichtsrats.

<sup>3</sup> unabhängiges Mitglied, das nicht Anteilseigner mit einer Beteiligung von mehr als 10% ist (C-Regel 54)

<sup>4</sup> DI Klaus Ortner war bereits von 18.3.2000 bis 14.5.2014 Mitglied des Aufsichtsrats.

<sup>5</sup> gemäß § 110 Abs. 1 ArbVG am 30.6.2016 vom Betriebsrat entsandt

## 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
	PORR Construction Holding GmbH	Vorsitzender des Aufsichtsrats
DI Iris Ortner	ELIN GmbH	Vorsitzende des Aufsichtsrats
	PORR AG <sup>1</sup>	Aufsichtsratsmitglied
	TKT Engineering Sp. z.o.o. (Polen)	stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats
MMag. Christian B. Maier	Raiffeisenbank Aichfeld eGen	Aufsichtsratsmitglied
DI Klaus Ortner	ELIN GmbH	stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
	PORR AG <sup>1</sup>	stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Dr. Ludwig Steinbauer	PORR Bau GmbH	Aufsichtsratsmitglied
	PORR Construction Holding	Aufsichtsratsmitglied
	Klinikum Austria Gesundheitsgruppe GmbH	Aufsichtsratsmitglied
Mag. Paul Unterluggauer	-	-
Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas	PORR AG <sup>1</sup>	Aufsichtsratsmitglied
	SDN Beteiligungs GmbH	Aufsichtsratsmitglied
Dr. Susanne Weiss	ROFA AG	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	PORR AG <sup>1</sup>	Aufsichtsratsmitglied
	Schattdecor AG	Aufsichtsratsmitglied
	Wacker Chemie AG <sup>1</sup>	Aufsichtsratsmitglied
Johann Kaller	-	-
Martin Kudlicska	-	-
Hannes Muster	-	-
Ing. Günter Schnötzing	-	-

<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 Auf-



sichtsratsmitglied 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 von UBM sieht vor, dass der Aufsichtsrat aus seiner Mitte Ausschüsse bilden kann. Zur Unterstützung und effizienten Behandlung von komplexen Sachverhalten waren im Geschäftsjahr 2018 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 Revisionssystems, 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 2018 vier Sitzungen ab. Am 9. April 2018 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses 2017 unter Beiziehung des Abschlussprüfers statt. In derselben Sitzung befasste sich der Aufsichtsrat unter anderem auch mit der Wahl des Abschlussprüfers für den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018. In der unter Beiziehung des Abschlussprüfers stattfindenden Prüfungsausschusssitzung am 19. September 2018 befasste sich der Prüfungsausschuss mit den geplanten und laufenden internen Revisionshandlungen der Gesellschaft sowie der Prüfungsplanung von Einzel- und Konzernabschluss. Am 26. November 2018 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 letzten Sitzung des Geschäftsjahres, am 6. Dezember 2018, befasste sich der Prüfungsausschuss entsprechend der Regel 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex mit dem Bericht des Abschlussprüfers über die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements, mit dem Bericht des Vorstands über das interne Überwachungssystem und dem Revisionsplan der Gesellschaft (Regel 18 des Österreichischen Corporate Governance Kodex) sowie mit den Vorkehrungen zur Bekämpfung von Korruption in der Gesellschaft (Regel 18a des Österreichischen Corporate Governance Kodex). 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 Gesamtaufsichtsrats vorzubereiten; (ii) Erstellung von Wahlvorschlägen zur Besetzung frei werdender Mandate

im Aufsichtsrat: Der Nominierungsausschuss befasst sich mit der Planung der Besetzung von Aufsichtsratsmandaten. Der Nominierungsausschuss unterbreitet dem Gesamtaufsichtsrat Besetzungsvorschläge, welche aufgrund eines Beschlusses des Gesamtaufsichtsrats der Hauptversammlung zur Beschlussfassung vorzuschlagen sind. Bei Besetzungsvorschlägen 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 2018 eine Sitzung ab. In der Sitzung am 27. März 2018 wurden die Verlängerungen der Vorstandsmandate und -verträge von Mag. Thomas G. Winkler, Dipl.-Ök. Patric Thate und DI Martin Löcker erörtert und es wurde beschlossen, dem Aufsichtsrat die Verlängerung dieser Vorstandsmandate und -verträge bis zum 9. April 2023 vorzuschlagen. 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. Der Vergütungsausschuss hielt im Geschäftsjahr 2018 eine Sitzung am 27. März 2018 ab. Besprochen wurden unter

anderem die Erhöhung des festen und variablen Gehaltsbezugs für den Vorstandsvorsitzenden der Gesellschaft, Mag. Thomas G. Winkler sowie die Festsetzung der Jahresboni für die Mitglieder des Vorstands. 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 2018 mit 25 Frauen (per 31. Dezember 2017: 15) in leitenden Positionen (Aufsichtsräte, Geschäftsführer, Prokuristen und leitende Angestellte von UBM Development AG sowie deren Tochtergesellschaften) positiv ab. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine weitere 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 2018 waren von den konzernweit 38 neu eingestellten Mitarbeitern 21 Frauen und 17 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.

## 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 im 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, Pensionskasse/Mitarbeitervorsorge), erfolgsbezogenen Komponenten (variabler Leistungsbonus), Einmalzahlungen und Abfindungen für ausscheidende Vorstandsmitglieder zusammen.

**Fixbezüge:** Die Höhe des Fixbezugs des jeweiligen Vorstandsmitglieds 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, Reisespesen), 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 € 360.000,00 brutto jährlich. Erreicht oder überschreitet dieses Ergebnis den vom 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 ebenfalls einen variablen Leistungsbonus nach dem obigen Schema, jedoch von jeweils maximal € 200.000,00 brutto jährlich.

**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 von 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 werden.

**Grundsätze der Vergütungspolitik bei wesentlichen Tochtergesellschaften:** Auch die Vergütung der Organe der wesentlichen Tochtergesellschaften setzt sich aus erfolgsunabhän-

### Vergütung der Vorstandsmitglieder 2018 (in €)

Name	Gehaltsbezug	variable Vergütung <sup>1</sup>	Sachbezüge	Pensionskasse/ Mitarbeitervorsorge	Gesamt
Mag. Thomas G. Winkler	540.000,00	360.000,00	11.482,14	13.027,69	924.509,83
DI Martin Löcker	300.000,00	200.000,00	11.482,14	17.808,12	529.290,26
Dipl.-Ök. Patric Thate	300.000,00	200.000,00	8.602,14	6.251,59	514.853,73

<sup>1</sup> voraussichtlich variable Vergütung für 2018, zahlbar in 2019

gigen und erfolgsbezogenen Komponenten zusammen. Zusätzlich werden Nebenleistungen in Form von Sachbezügen (Dienstwagennutzung, Telefon, Reisespesen) vergütet.

### 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 Gesamtbeitrag 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 Vergü-

tung 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 Aufsichtsratsitzung zu zahlen.

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

### Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder 2018 (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	4.000,00
Dr. Ludwig Steinbauer	15.000,00	4.000,00
Mag. Paul Unterluggauer	15.000,00	5.000,00
Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas	15.000,00	5.000,00
Dr. Susanne Weiss	15.000,00	2.000,00

<sup>1</sup> Auszahlung vier Wochen nach ordentlicher Hauptversammlung 2019



© PIOTR GASTICKI





## Konzernlagebericht

- 52 Gesamtwirtschaftliches Umfeld
- 53 Entwicklung der Immobilienmärkte
- 55 Geschäftsverlauf
- 57 Finanzielle Leistungsindikatoren
- 61 Prognosebericht
- 62 Risikoberichterstattung
- 64 Internes Kontrollsystem
- 65 Interne Revision
- 66 Offenlegung gemäß § 243a UGB

# one group.

## Gesamtwirtschaftliches Umfeld

### Weltweiter Wachstumskurs fortgesetzt

Das Wachstum der Weltwirtschaft setzte sich im Berichtsjahr fort, wobei sich die Dynamik im Jahresverlauf reduzierte. Mit einem Zuwachs von 3,7% erreichte das Weltwirtschaftswachstum 2018 in etwa das Niveau des Vorjahres. Für die Jahre 2019 und 2020 prognostiziert der Internationale Währungsfonds (IWF) eine Fortsetzung des Wachstumskurses, allerdings mit weiter rückläufiger Dynamik. Vor dem Hintergrund der zunehmenden Volatilität an den Finanzmärkten und der Unsicherheiten in der Handelspolitik, insbesondere zwischen den USA und China, reduzierte der IWF seine Prognosen für 2019 und 2020 um 0,2 bzw. 0,1 Prozentpunkte auf 3,5% bzw. 3,6%.<sup>1</sup>

In Europa zeigte sich im Jahresverlauf 2018 eine zunehmende Divergenz der Konjunkturentwicklung. Während die CEE/SEE-Länder bis Ende 2018 eine starke Wachstumsdynamik aufwiesen, verlangsamte sich das Wachstum in den meisten übrigen EU-Mitgliedstaaten. Ein homogenes Bild bot im Vergleich dazu der Arbeitsmarkt. Die europaweite Zunahme der Beschäftigung trieb den privaten Konsum an, der 2018 als wichtigster Wachstumsfaktor galt.<sup>2</sup> Insgesamt lag das reale Wirtschaftswachstum für Europa 2018 bei 1,9% (2017: 2,4%). Für die nächsten Jahre geht die EU-Kommission von einem anhaltenden, wenn auch moderaten Wirtschaftswachstum aus. Die Wirtschaft sollte weiterhin von verbesserten Arbeitsmarktbedingungen, günstigen Finanzierungsmöglichkeiten und einer leicht expansiven Haushaltspolitik profitieren. Für 2019 und 2020 liegen die Schätzungen für das reale Wachstum bei 1,9% bzw. 1,5%.<sup>3</sup>

### Moderates Wachstum in Deutschland und Österreich

2018 verlangsamte sich das BIP-Wachstum in Deutschland auf 1,5% (2017: 2,5%). Gründe für die Abschwächung waren vor allem der Rückgang der Exportwirtschaft und eine zunehmende Zurückhaltung der Verbraucher, insbe-

sondere in der zweiten Jahreshälfte. Vor dem Hintergrund der globalen Konjunkturabkühlung in den nächsten Jahren geht die Europäische Kommission nicht davon aus, dass die Wachstumsdynamik der vergangenen Jahre gehalten werden kann. Investitionen in Immobilien und privater Konsum werden weiterhin als Stützen der Konjunktur gesehen. Das reale BIP-Wachstum dürfte 2019 auf 1,1% sinken, bevor es sich 2020 wieder auf 1,7% erholt.<sup>4</sup>

In Österreich ging das BIP-Wachstum nach einem starken Jahresauftakt zurück und blieb im zweiten Halbjahr 2018 auf einem niedrigeren, aber soliden Niveau. Im Gesamtjahr belief sich das Wachstum auf 2,7% (2017: 2,6%). Als Treiber fungierten neben dem privaten Konsum die Investitionstätigkeit der Unternehmen und die gute Entwicklung der Exporte. Aufgrund des kontinuierlichen Rückgangs der wirtschaftlichen Stimmungsindikatoren geht die Europäische Kommission in ihrer Prognose von einer Verlangsamung des Wirtschaftswachstums aus. Für 2019 und 2020 prognostiziert sie ein Wachstum von jeweils 1,6%.<sup>5</sup>

### CEE – robustes Wachstum hält an

Das Wachstum der CEE-Region blieb auch 2018 überdurchschnittlich stark. 2019 sollte die Konjunktur ebenfalls von den anhaltend günstigen Rahmenbedingungen profitieren. In den meisten Ländern gehen Experten daher von einem BIP-Wachstum von zumindest 3% oder mehr aus.<sup>6</sup>

Im Ländervergleich liegt Polen mit einem BIP-Wachstum von 5,1% und der damit höchsten Wachstumsrate seit 2007 an der Spitze. Die Binnennachfrage, insbesondere der starke private Konsum, galt als wichtigster Treiber. Für 2019 und 2020 schätzt die EU-Kommission das Wachstum auf 3,5% bzw. 3,2%.<sup>7</sup>

<sup>1</sup> IWF: World Economic Outlook, Update 11.1.2019

<sup>2</sup> Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - Jänner 2019

<sup>3</sup> Europäische Kommission/Pressemitteilung: Winter 2019 Economic Forecast: growth moderates amid global uncertainties (7.2.2019)

<sup>4</sup> Europäische Kommission: Winter 2019 Economic Forecast - Germany

<sup>5</sup> Europäische Kommission: Winter 2019 Economic Forecast - Austria

<sup>6</sup> UniCredit: CEE Outlook beim Euromoney CEE Forum in Wien (Jänner 2019)

<sup>7</sup> Europäische Kommission: Winter 2019 Economic Forecast - Poland



## Entwicklung der Immobilienmärkte

### Europa – der Boom hält an

Unterstützt von einem weiterhin soliden wirtschaftlichen Umfeld setzte sich der Boom an den europäischen Immobilienmärkten auch 2018 fort. Mit € 312 Mrd. lag das Investitionsvolumen im Berichtsjahr knapp über dem Rekordniveau des Vorjahres (2017: € 311 Mrd.). In ganz Europa nahm die Verknappung attraktiver Entwicklungsprojekte weiter zu, was die Anagemöglichkeiten für Investoren einschränkte. Gleichzeitig blieb die Nachfrage über alle Assetklassen sehr hoch. In Folge stiegen die Immobilienpreise weiter an.<sup>1</sup>

### Deutschland – Rekordjahr am Gewerbeimmobilienmarkt

Deutschland zählte 2018 erneut zu den gefragtesten Investmentzielen in Europa. Die stabilen Fundamentaldaten der deutschen Wirtschaft unterstützten die starke Nachfrage. Nach drei sehr guten Jahren mit jeweils deutlich über € 50 Mrd. Transaktionsvolumen in Gewerbeimmobilien wurde 2018 erwartungsgemäß erstmalig die €-60-Mrd.-Schwelle überschritten. Mit einem Volumen von € 60,2 Mrd. markierte der Gewerbeimmobilienmarkt 2018 ein neues Allzeithoch. Im Vergleich zum Vorjahr stieg das Volumen um rund 5 % (2017: € 57,5 Mrd.).<sup>2</sup> Die Top-7-Städte gewannen dabei weiter an Bedeutung. 2018 belief sich ihr Anteil bei den gewerblichen Investments auf 60 % (2017: 54 %). Ein Grund für das hohe Interesse an etablierten Märkten wie Deutschland ist der starke Vermietungsmarkt. Denn vor dem Hintergrund der nachlassenden Renditekompression kommt dem potenziellen Mietwachstum bei Investmententscheidungen eine größere Bedeutung zu.<sup>3</sup> Der Großteil der Investitionen kam im abgelaufenen Jahr von inländischen Investoren. Mit 54 % haben diese ihr Engagement verglichen mit dem Vorjahr (49 %) ausgebaut. Der Rückgang des Anteils ausländischer Investoren resultierte nicht aus der mangelnden Attraktivität des Marktes, sondern aus der Projektverknappung bzw. dem spürbaren Nachfrageüberhang.<sup>4</sup>

Mit einem Anteil von 53 % am Investitionsvolumen in Gewerbeimmobilien dominierte erneut die Assetklasse Büro das Marktgeschehen. Mit einem Transaktionsvolumen von € 32,0 Mrd. und einem Anstieg von 15 % im Vergleich zum Vorjahr (2017: € 28 Mrd.) wurde 2018 das historisch höchste Volumen erzielt. Im abgelaufenen Jahr flossen 80 % der Büroinvestments in die Top-7-Städte. Der größte Anteil entfiel mit € 8,5 Mrd. auf die Bankenmetropole Frankfurt (27 %), gefolgt von Berlin und München (je rund 14 %). Aufgrund der signifikanten Renditekompression in den vergangenen Jahren stagnierten die Spitzenrenditen in den meisten Top-Städten trotz des anhaltenden Immobilienbooms. Lediglich in München sank die Bürositzenrendite angesichts des starken Nachfrageüberhangs auf 2,90 % (2017: 3,00 %). Die durchschnittliche Spitzenrendite der Top-7-Städte lag zum Jahresende bei 3,10 %. In den meisten Städten scheint eine Untergrenze erreicht. Die Spitzenmieten hingegen sind im abgelaufenen Jahr deutlich angestiegen und liegen im Top-7-Schnitt bei € 30/m<sup>2</sup>. Aufgrund der sich verschärfenden Angebotsknappheit wird sich dieser Trend auch 2019 fortsetzen.<sup>5,6,7</sup>

Das limitierte Angebot prägte im abgelaufenen Jahr auch den deutschen Hotelinvestmentmarkt, der sich bereits seit einigen Jahren auf Rekordniveau befindet. Mit rund € 4,0 Mrd. lag das Transaktionsvolumen nur knapp unter dem Vorjahreswert (2017: € 4,2 Mrd.). Angesichts des Nachfrageüberhangs nahm das Interesse an Investitionen in Projektentwicklungen durch Forward Deals weiter zu. 2018 floss ein Drittel der Hotelinvestments in sich in Entwicklung befindliche Projekte, ein ähnliches Niveau wird für 2019 erwartet. Als zweitgrößter Hotelmarkt Europas gilt Deutschland aus Investorensicht auch weiterhin als sicherer Hafen. Insbesondere Versicherungen und Pensionskassen sind auf der Suche nach langfristigen, renditesicheren Anlagezielen und zeigen großes Interesse an Hotels mit Festpachtverträgen.<sup>8</sup>

Starke Nachfrage verzeichnete 2018 auch der deutsche Wohnungsmarkt. Das Investitionsvolumen erreichte mit

<sup>1</sup> CBRE Pressemitteilung (31.1.2019): 2018 Record Year for European Real Estate Investment

<sup>2</sup> CBRE Deutschland Gewerbe Investmentmarkt, H2 2018

<sup>3</sup> JLL Investmentmarktüberblick, Deutschland, 4. Quartal 2018

<sup>4</sup> CBRE Deutschland Gewerbe Investmentmarkt, H2 2018

<sup>5</sup> CBRE Deutschland Büroinvestmentmarkt, Q4 2018

<sup>6</sup> CBRE Deutschland Gewerbe Investmentmarkt, H2 2018

<sup>7</sup> Wealthcap Marktüberblick Büroimmobilien Deutschland, 2. Halbjahr 2018

<sup>8</sup> CBRE Real Estate Market Outlook 2019 - Deutschland

€ 16,3 Mrd. das zweitbeste Ergebnis in der Geschichte und stieg verglichen mit dem Vorjahr um 16%. Das fehlende Angebot ließ Investoren vermehrt auf Projektentwicklungen zurückgreifen, auch Investments in moderne Wohnformen wie „Micro-Living“ oder studentisches Wohnen erreichten mit € 1,7 Mrd. einen neuen Rekordwert. Dieser Trend wird sich auch 2019 fortsetzen. Trotz des Nachfrageüberhangs und den damit einhergehenden Preissteigerungen bleibt Wohnen eine der beliebtesten Immobilienanlagen für in- und zunehmend auch für ausländische Investoren.<sup>9</sup>

#### Österreich – zweitstärkstes Investmentjahr

Der österreichische Investmentmarkt verbuchte 2018 mit einem Investitionsvolumen von € 3,9 Mrd. ein weiteres starkes Jahr. Das Rekordniveau des Vorjahres konnte zwar nicht erreicht werden (2017: € 4,8 Mrd.), was insbesondere dem eingeschränkten Produktangebot geschuldet war. Österreich ist allerdings weiter im Fokus institutioneller Investoren.<sup>10</sup> Vom gesamten Transaktionsvolumen entfiel mehr als € 1 Mrd. auf institutionelle Wohninvestments, womit diese erstmals, gleichauf mit Büro, die beliebteste Assetklasse darstellten. Aufgrund der gut gefüllten Pipeline für großvolumigen Wohnbau wird dieser Trend auch 2019 anhalten.

Nach der guten wirtschaftlichen Entwicklung der letzten Jahre zeigte sich 2018 auch eine deutliche Dynamik am Wiener Bürovermietungsmarkt. Im abgelaufenen Jahr wurden mit rund 270.000 m<sup>2</sup> um etwa 40% mehr Büroflächen vermietet als im Vorjahr. Investoren zeigten weiterhin großes Interesse an Objekten in Top-Lagen, das limitierte Angebot übte weiteren Druck auf die Renditen aus. Spitzenrenditen für Büros in Top-Lagen fielen im Jahresverlauf von 3,9% auf 3,75%. Aufgrund der Angebotsverknappung am Büromarkt gewannen Wohninvestments bei internationalen institutionellen Investoren, insbesondere bei deutschen Anlegern, weiter an Attraktivität. Als Antwort auf die seit Jahren steigende Nachfrage erreichte die Neubauleistung in Wien einen neuen Rekord. Im abgelaufenen Jahr wurden mehr als 13.000 neue Wohneinheiten fertiggestellt. Ein ähnlich hohes Niveau wird auch für 2019 erwartet.<sup>11,12</sup>

Am österreichischen Hotelmarkt war Angebotsknappheit das beherrschende Thema. Das Transaktionsvolumen belief sich im abgelaufenen Jahr auf € 420 Mio. und lag, aufgrund des Mangels an attraktiven Investmentmöglichkeiten, um 17% unter dem Rekordwert des Vorjahres (€ 520 Mio.).<sup>13</sup> Die Nachfrage nach Hotelprojekten am österreichischen Markt nimmt stark zu; immer mehr etablierte und auch neue Hotelmarken sind auf der Suche nach geeigneten Standorten. Eine Übersättigung des Markts scheint derzeit aufgrund der jährlich steigenden Nächtigungszahlen unwahrscheinlich. In den letzten zehn Jahren sind die Übernachtungen durchschnittlich um 5% pro Jahr gestiegen.<sup>14,15</sup>

#### CEE – Boom setzt sich fort

Unterstützt vom starken Wirtschaftswachstum erzielten die CEE-Core-Länder – Polen, Tschechien, Slowakei, Rumänien und Ungarn – das dritte Jahr in Folge ein neues Rekordinvestitionsvolumen. Mit € 13,2 Mrd. lag das Volumen rund 11% über dem Vorjahreswert (€ 11,9 Mrd.).<sup>16</sup> Auf Länderebene galt Polen als klarer Wachstumstreiber – mit € 7,1 Mrd. stieg das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um über 40%. Unter den Assetklassen stehen Büros weiterhin hoch im Kurs der Investoren. Neben einer starken Nachfrage nach Büro- und Einzelhandelsimmobilien stieg jedoch auch das Interesse an Hotelinvestments. Durch die Zunahme des Geschäfts- und Freizeittourismus über die letzten Jahre erkennen viele Investoren das Potenzial des CEE-Hotelmarkts, nicht zuletzt unterstützt von den höheren Renditen verglichen zu anderen europäischen Regionen. Tschechien war nach Polen der am stärksten nachgefragte Markt in CEE. Speziell der Prager Wohnimmobilienmarkt ist von einem starken Nachfrageüberhang geprägt. Die CEE-Region wird auch 2019 bei Investoren gefragt sein, Experten gehen allerdings davon aus, dass das Volumen etwas unter dem Niveau von 2018 bleiben könnte.<sup>17,18</sup>

<sup>13</sup> Christie Pressemitteilung (16.1.2019): Hotelinvestmentmarkt Österreich 2018

<sup>14</sup> Christie: Hotel Business Outlook 2019

<sup>15</sup> Wien Tourismus

<sup>16</sup> JLL: CEE Investment Market, H2 2018

<sup>17</sup> CBRE: Österreich Investment, H2 2018

<sup>18</sup> JLL: Land Market Report Poland: Summary 2018/Trends 2019

<sup>9</sup> BNP Paribas: Wohn-Investmentmarkt Deutschland Q4 2018

<sup>10</sup> CBRE: Österreich Investment, H2 2018

<sup>11</sup> CBRE: Real Estate Market Outlook 2019 - Österreich

<sup>12</sup> Otto Immobilien: 35. Büro- und Investmentmarktbericht

## Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2018 erwirtschaftete UBM Development eine Gesamtleistung von € 897,7 Mio., nach € 744,7 Mio. im Vorjahr. Diese Erhöhung von € 153,0 Mio. bzw. 20,5% war vor allem auf den deutlichen Anstieg der Erlöse aus Immobilienverkäufen zurückzuführen. Hervorzuheben sind vor allem drei in 2018 fertiggestellte Großprojekte: das Projekt Leuchtenbergring in München, bestehend aus Büroflächen und einem erneuerten Bestandshotel, sowie das neue Zalando Headquarter in Berlin. Ein dritter großer Verkaufserfolg in 2018 war das Büroprojekt Office Provider in Wien, in dem sich auch das neue Headquarter von UBM befindet. Weitere Fertigstellungen waren das Hotelprojekt Holiday Inn Warsaw City Centre sowie die Wohnbauprojekte „Der Rosenhügel“ und das Quartier Belvedere Central (QBC) 6.1 in Wien. Im Rahmen des „Pure Play Program PPP“ wurde auch der Verkauf von Bestandsimmobilien weiter vorangetrieben – 2018 veräußerte UBM unter anderem Büro- und Hotelimmobilien in Polen sowie eine Hotelimmobilie in Österreich. Insgesamt beliefen sich die Erlöse aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien inklusive des Bestandshotels am Leuchtenbergring auf rund € 150 Mio.

Positiv auf die Entwicklung der Gesamtleistung wirkte sich zudem die ab 2018 verpflichtende Anwendung des Rechnungslegungsstandards IFRS 15 aus, der den Zeitpunkt der Erfassung von Umsatzerlösen und zu erwartenden Ergebnissen neu regelt. Verkäufe von Entwicklungsprojekten werden zeitraumbezogen nach Höhe des Fertigstellungsgrades und Verwertungsstands in den Umsatzerlösen und Ergebnissen erfasst. Dies betrifft vor allem Wohnimmobilien, da diese oftmals bereits während der Entwicklung vermarktet werden, aber auch Forward-Verkäufe von Hotel- und Büroprojekten.

Die Neuanwendung dieses Standards führte bei Projekten, die sich zum Bilanzstichtag noch in Entwicklung befanden, zu einem positiven Effekt auf die Gesamtleistung von insgesamt € 105,6 Mio. Ein großer Anteil entfiel dabei auf zwei Projekte: das Holiday Inn Gdansk in Polen sowie das Wohnbauprojekt „immergrün“ in Berlin.

Die Gesamtleistung des **Segments „Deutschland“** erhöhte sich im Berichtszeitraum von € 130,7 Mio. auf € 336,5 Mio. Dieser deutliche Anstieg von € 205,8 Mio. war insbesondere auf die bereits erwähnte Fertigstellung des Großprojekts Leuchtenbergring in München zurückzuführen. Die Gesamtleistung beinhaltete – neben diversen Generalunternehmerleistungen – auch den Verkauf der Hauptpost in Potsdam, den Baufortschritt von Wohnbauprojekten in Berlin, Hamburg und Mainz sowie eines Hotels in Mainz.

Die Gesamtleistung des **Segments „Österreich“** belief sich 2018 auf € 298,3 Mio., nach € 350,8 Mio. im Vorjahr. Der größte Beitrag zur Gesamtleistung wurde mit dem ebenfalls erwähnten Verkauf des Office Providers in Wien generiert. Darüber hinaus wurde die Gesamtleistung überwiegend im Wohnbaubereich erzielt. So erfolgte 2018 beispielsweise die Fertigstellung der Wiener Projekte „Der Rosenhügel“ und QBC 6.1. Zudem wirkten sich der Verkauf diverser Bestandsimmobilien, wie eines Hotels in Linz sowie Logistikimmobilien im Raum Graz, positiv auf die Gesamtleistung aus.

Im **Segment „Polen“** stieg die Gesamtleistung 2018 auf € 209,3 Mio., während sie im Vorjahr bei € 140,3 Mio. lag. Dieser Anstieg war vor allem auf das Hotelentwicklungsprojekt in Warschau sowie den Verkauf von Bestandsimmobilien in Breslau und Krakau zurückzuführen. Zudem wirkte sich der Baufortschritt des Hotels in Danzig, das 2019 fertiggestellt

### Gesamtleistung nach Regionen

in € Mio.	2018	2017	Veränderung
Deutschland	336,5	130,7	157,4%
Österreich	298,3	350,8	-15,0%
Polen	209,3	140,3	49,2%
Sonstige Märkte	53,6	122,8	-9,3%
<b>Gesamt</b>	<b>897,7</b>	<b>744,7</b>	<b>20,5%</b>

wird und bereits forward verkauft wurde, positiv auf die Gesamtleistung aus. Rückläufig entwickelten sich die Mieteinnahmen – vor allem aufgrund des Verkaufs der Büroobjekte Pegaz in Breslau und Parkur Tower in Warschau.

Das Segment „Sonstige Märkte“ erzielte in der Berichtsperiode eine Gesamtleistung von € 53,6 Mio., nach € 122,8 Mio. in 2017. Das Vorjahr beinhaltete den Verkauf des Hotels Hyatt Regency in Amsterdam sowie von Bestandsobjekten in Tschechien und Rumänien. Der größte Anteil an der Gesamtleistung der Berichtsperiode entfiel auf Hotelumsätze in Frankreich und den Niederlanden.

Das Segment „Hotel“ verzeichnete eine Gesamtleistung von € 289,8 Mio., nach € 283,2 Mio. im Vorjahr. In der Berichtsperiode wurden das Holiday Inn Warsaw City Centre, das Holiday Inn Leuchtenbergring München sowie die Bestandsimmobilien Park Inn Linz und Krakau verkauft. Auf Basis von IFRS 15 wirkte auch der Baufortschritt der forward verkauften Hotelprojekte in Danzig und Mainz positiv auf die Gesamtleistung. In der Berichtsperiode stiegen die Einnahmen aus dem Hotelbetrieb nur leicht um 2,2% auf € 107,6 Mio. an. Das im Vergleich zu den ersten drei Quartalen geringere Wachstum ist auf den Verkauf eines 50%-Anteils der Hotel-Betriebsgesellschaft an einen strategischen Partner zurückzuführen.

Im Segment „Office“ lag die Gesamtleistung 2018 bei € 271,3 Mio. und damit deutlich über dem Wert des Vorjahres von € 116,4 Mio. Während in der Vergleichsperiode des Vorjahres in diesem Segment ausschließlich Bestandsimmobilien verkauft wurden, erfolgte 2018 insbesondere

die Fertigstellung des Großprojekts Leuchtenbergring in München sowie des Office Providers in Wien. Zusätzlich wurde im Berichtsjahr das Bestandsobjekt Pegaz in Polen verkauft. Die Mieteinnahmen aus Büroimmobilien entwickelten sich rückläufig, da Verkäufe von Bestandsimmobilien forciert wurden.

Im Segment „Residential“ lag die Gesamtleistung in der aktuellen Berichtsperiode bei € 180,8 Mio., nach € 56,6 Mio. im Vorjahr. Knapp die Hälfte der Gesamtleistung entfiel auf die Fertigstellung zweier Wiener Projekte – des Projekts „Der Rosenhügel“ sowie des Projekts QBC 6.1. Auf Basis der Neuanwendung von IFRS 15 werden die Umsatzerlöse von bereits verkauften Wohneinheiten auf Basis des Fertigstellungsgrades erfasst. So entfielen knapp € 70 Mio. der Gesamtleistung auf Wohnbauprojekte in Entwicklung unter anderem in Berlin, Hamburg, Prag und Bratislava.

Im Segment „Other“ wurde 2018 eine Gesamtleistung von € 77,3 Mio. erzielt, die damit deutlich unter dem Vorjahr lag (2017: € 100,6 Mio.). Die Gesamtleistung 2018 enthält neben dem Verkauf von Logistikimmobilien im Raum Graz vor allem Zuflüsse aus der Vermietung von gemischt genutzten Bestandsobjekten in Österreich und Deutschland.

Die Gesamtleistung des Segments „Service“ reduzierte sich von € 184,5 Mio. auf € 71,4 Mio., da 2017 zwei als Share Deals abgewickelte Projektverkäufe in Österreich enthalten waren. Das Segment „Administration“ enthält ausschließlich Leistungen der UBM Development AG sowie Verrechnungen von Managementleistungen und Konzernumlagen.

**Gesamtleistung nach Assetklassen**

in € Mio.	2018	2017	Veränderung
Hotel	289,8	283,2	2,3%
Office	271,3	116,4	133,2%
Residential	180,8	56,6	219,6%
Other	77,3	100,6	-23,2%
Service	71,4	184,5	-61,3%
Administration	7,2	3,5	103,9%
<b>Gesamt</b>	<b>897,7</b>	<b>744,7</b>	<b>20,5%</b>

## Finanzielle Leistungsindikatoren

### Geschäftsergebnis und Ertragslage

Das Kerngeschäft des UBM-Konzerns bildet das projektspezifische Immobiliengeschäft. Durch die mehrjährige Realisierungsdauer der Projekte kann der Umsatzausweis der Gewinn- und Verlustrechnung starken Schwankungen unterliegen. Auf Basis des ab 2018 erstmalig anzuwendenden Rechnungslegungsstandards IFRS 15 werden Immobilienprojekte bereits ab dem Signing anteilig gemäß Baufortschritt und Verwertungsstand erfasst (Percentage of Completion, PoC) und nicht wie bisher erst nach erfolgter Fertigstellung. Dadurch wird die Aussagekraft der Umsatz- und Ertragsentwicklung verbessert. Werden Immobilien als Share Deal veräußert oder Projekte innerhalb von at-equity Beteiligungen entwickelt und verkauft, schlagen sich diese allerdings weiterhin nicht im Umsatz nieder. 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 sowie aktivierte bzw. für nicht vollkonsolidierte Gesellschaften oder Dritte erbrachte Generalunternehmer- und Projektmanagementleistungen. Zusätzlich werden die Leistungen der at-equity bilanzierten Unternehmen und der Verkäufe von reinen Share Deals erfasst. Die Gesamtleistung berücksichtigt IFRS-15-Auswirkungen erst ab dem Stichtag 1. Jänner 2018. 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 2018 mit € 897,7 Mio. um € 153,0 Mio. bzw. 20,5% über dem Vergleichswert des Vorjahres von € 744,7 Mio. Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse erhöhten sich in der Berichtsperiode von € 364,7 Mio. auf € 514,0 Mio. um 41,0%. Dieser Anstieg ist vor allem auf höhere Erlöse aus Immobilienverkäufen wie dem Großprojekt Leuchtenberg-ring in München oder dem Office Provider in Wien zurückzuführen. Die Erstanwendung des Rechnungslegungsstandards IFRS 15 führte bei Projekten, die sich zum Bilanzstichtag noch in Entwicklung befanden, zu einem positiven Effekt in Höhe von € 77,9 Mio. auf den Umsatz bzw. von € 105,6 Mio. auf

die Gesamtleistung, da nunmehr verkaufte Wohnimmobilien bzw. forward verkaufte Development-Projekte anteilig gemäß dem Fertigstellungsgrad und Verwertungsstand bereits nach beurkundetem Verkauf in den Umsatzerlösen erfasst werden.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen lag 2018 bei € 35,9 Mio., nach € 16,5 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Ein großer Anteil des positiven Ergebnisbeitrags entfiel auf das Büro großprojekt Zalando Headquarter in Berlin, das im vierten Quartal fertiggestellt und übergeben wurde. Positiv auf das at-equity Ergebnis wirkten auch der Verkauf des Wohnbauprojekts „Der Rosenhügel“ in Wien, eines Bestandshotels in Linz sowie die Veräußerung der Hauptpost in Potsdam sowie der Baufortschritt von Wohnbauprojekten in Prag und Berlin, die sich noch in Entwicklung befinden.

In der Berichtsperiode wurden keine wesentlichen Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien erzielt, in der Vergleichsperiode des Vorjahres lagen diese bei € 39,4 Mio. Die Ermittlung von Fair-Value-Anpassungen basiert auf neuen Marktpreisindikatoren, wofür in der Vergangenheit meist vorliegende Kaufverträge herangezogen wurden. Durch die Neuanwendung des IFRS 15 werden ab dem Zeitpunkt der Kaufvertragsunterzeichnung Wertsteigerungen auf Basis des Fertigstellungsgrades in den Umsatzerlösen erfasst, wodurch tendenziell weniger Fair-Value-Anpassungen anfallen. Die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen lagen mit € 7,3 Mio. etwas unter dem Niveau des Vorjahres und betrafen im Wesentlichen ein Grundstück in Ungarn, Einkaufszentren in Polen sowie Liegenschaften in Österreich.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 10,7 Mio. und beinhalten unter anderem Erlöse aus Weiterverrechnungen, Kursgewinne, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und diverse sonstige Positionen. Im Vorjahr lagen die sonstigen betrieblichen Erträge bei € 30,6 Mio., da in dieser Position Währungsgewinne in Höhe von € 21,1 Mio. enthalten waren. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Vorjahresvergleich von € 50,6 Mio. auf € 54,5 Mio. Dieser Anstieg war insbesondere auf Kursverluste des Złoty im Vergleich zum Euro zurückzuführen, die sich in 2018 auf € 7,9 Mio. beliefen. Die Position beinhaltet des Weiteren Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten, Abgaben und Gebühren sowie Rechts- und Beratungskosten.

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen betrugen in der Berichtsperiode € 352,4 Mio. – im Vergleich zu € 273,4 Mio. in 2017. Die Position umfasst im Wesentlichen den Materialaufwand für die Errichtung von Wohnbauimmobilien und diversen anderen Entwicklungsimmobiliien, die bereits forward verkauft wurden, sowie Buchwertabgänge aus Immobilienverkäufen in Form von Asset Deals. Die Buchwertabgänge lagen in der Berichtsperiode bei € 212,3 Mio. und betrafen vor allem das Großprojekt Leuchtenbergring in München sowie jeweils einen Hotel- und Büroverkauf in Polen (2017: € 126,0 Mio.). Zusätzlich werden im Materialaufwand auch bezogene Leistungen im Rahmen von Generalunternehmertätigkeiten erfasst.

In der Berichtsperiode wurde bei den Bestandsveränderungen, die Wohnbauimmobilien im Vorratsvermögen bzw. andere IAS-2-Immobilien betreffen, ein Aufwand in Höhe von € 42,4 Mio. ausgewiesen (2017: € 24,1 Mio.), was unter anderem auf die starke Verkaufstätigkeit des bereits in Bau befindlichen Wohnbauprojekts QBC 6.2 zurückzuführen war. Durch die Erstanwendung von IFRS 15 wird der Baufortschritt von Vorratsimmobilien nur so lange in den Bestandsveränderungen gezeigt, bis diese, auch wenn sich die Objekte noch im Bau befinden, verkauft wurden. Bereits veräußerte Wohnbauimmobilien werden nunmehr vor Fertigstellung nach der PoC-Methode direkt in den Umsatzerlösen erfasst.

Die stichtagsbezogene Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften reduzierte sich zum Bilanzstichtag auf 365 (31. Dezember 2017: 748), da die Hotelbetriebe durch die Veräußerung eines 50%-Anteils der UBM hotels Management GmbH seit Ende November nunmehr als Joint Venture geführt werden. Da die Entkonsolidierung erst einen Monat vor dem Bilanzstichtag erfolgte, waren die Hotelbetriebe fast das gesamte Geschäftsjahr im Personalaufwand enthalten. Daher erhöhte sich der Personalaufwand in der Berichtsperiode von € 41,4 Mio. auf € 45,3 Mio., was unter anderem auf die Eröffnung des Holiday Inn Warsaw City Centre und die Erweiterung des Holiday Inn München Leuchtenbergring zurückzuführen war. Zudem ergab sich durch eine Änderung der Zuordnung des Aufwands bei

Hotels eine Verschiebung vom Materialaufwand zum Personalaufwand von € 2,1 Mio. Die Bewertung des Aktienoptionsprogramms von UBM, das in der Hauptversammlung im Mai 2017 verabschiedet wurde, floss in der Berichtsperiode mit € 1,0 Mio. in die Position Personalaufwand ein (2017: € 0,4 Mio.).

Das EBITDA lag 2018 mit € 58,9 Mio. deutlich über dem Vorjahreswert von € 52,4 Mio. Das EBIT erhöhte sich in der Berichtsperiode um 15,0 % auf € 55,9 Mio. (2017: € 48,6 Mio.). Der Finanzertrag stieg von € 21,2 Mio. im Vorjahr auf € 32,0 Mio. deutlich an. Während 2017 Erträge aus Share Deals in Höhe von € 13,5 Mio. enthalten waren, lagen diese 2018 bei € 21,7 Mio. und betrafen vor allem den Verkauf der Büroimmobilie Office Provider in Wien. Auch exklusive Share Deals erhöhte sich der Finanzertrag in der Berichtsperiode um € 2,6 Mio., was vor allem auf erhöhte Projektfinanzierungen und die damit einhergehenden Zinszahlungen zurückzuführen war. Auch der Finanzaufwand lag mit € 32,4 Mio. über dem Vorjahresniveau von € 19,4 Mio., unter anderem aufgrund der in der Berichtsperiode erfolgten Wertberichtigung von Projektfinanzierungen bzw. Beteiligungen in Kroatien und Russland in Höhe von € 10,3 Mio.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag mit € 55,5 Mio. um 10,1 % über dem Ergebnis des Vorjahres von € 50,5 Mio. Der Steueraufwand belief sich in der Berichtsperiode auf € 16,1 Mio., was einer Steuerquote von 28,9 % entspricht (2017: 26,8 %). Die im Vorjahresvergleich etwas höhere Steuerquote stand im Zusammenhang mit der Fertigstellung von Großprojekten in Deutschland.

Der Nettogewinn (Periodenergebnis nach Steuern) erreichte in der Berichtsperiode € 39,5 Mio. und lag damit um 6,8 % über dem Vorjahr (2017: € 37,0 Mio.). Der Nettogewinn nach Minderheiten stieg noch deutlicher an und erhöhte sich um 8,9 % auf € 39,7 Mio. (2017: € 36,5 Mio.). Der daraus abgeleitete Gewinn pro Aktie verbesserte sich im Geschäftsjahr 2018 von € 4,88 auf € 5,31. Damit lagen alle relevanten Ergebnisparameter – Ergebnis vor Steuern, Nettogewinn und Ergebnis pro Aktie – über den bis dato erzielten Rekordwerten.

**Vermögens- und Finanzlage**

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per 31. Dezember 2018 mit € 1.234,7 Mio. um € 103,7 Mio. über dem Niveau zum Bilanzstichtag des Vorjahres. Aktivseitig ist hier der deutlich höhere Bestand an liquiden Mitteln, die sich um € 125,2 Mio. erhöhten, hervorzuheben. Passivseitig stieg in der Berichtsperiode vor allem das Eigenkapital mit einem Plus von € 80,9 Mio. deutlich an.

Das Sachanlagevermögen belief sich per Ende Dezember 2018 auf € 2,7 Mio. und lag damit um € 48,1 Mio. unter dem Niveau vom 31. Dezember 2017, was auf die Fertigstellung des forward verkauften Hotelprojekts am Leuchtenbergring in München zurückzuführen war. Gleichzeitig erhöhten sich die Finanzimmobilien deutlich um € 127,4 Mio. und lagen zum Bilanzstichtag bei € 499,2 Mio. Dieser Anstieg resultierte aus zahlreichen Projektakquisitionen, die vor allem im vierten Quartal 2018 getätigt wurden, sowie dem Entwicklungsfortschritt bei bestehenden Immobilienprojekten. Der Wertansatz der Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen konnte zum Bilanzstichtag mit € 115,8 Mio. beinahe stabil gehalten werden, obwohl das Großprojekt Zalando Headquarter in Berlin finalisiert wurde. Gleichzeitig erhöhten sich die Projektfinanzierungen auf insgesamt € 139,9 Mio., zum Bilanzstichtag 2017 lagen diese bei € 123,5 Mio.

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen zum Bilanzstichtag mit € 453,0 Mio. etwas über dem Niveau von Ende 2017 (€ 444,3 Mio.). Einer Reduktion der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien um € 112,6 Mio. stand ein Anstieg der liquiden Mittel um € 125,2 Mio. entgegen. Der Rückgang der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte resultierte im Wesentlichen aus dem Verkauf eines Hotelprojekts in Warschau und einer Büroimmobilie in Breslau. Die liquiden Mittel lagen zum Ende der Berichtsperiode bei € 200,4 Mio. nach € 75,2 Mio. zum Bilanzstichtag 2017. Dieser deutliche Anstieg war neben den Einnahmen aus Immobilienverkäufen - vor allem aus dem Projekt Leuchtenbergring, der Übergabe des Zalando Headquarters sowie dem Verkauf des Office Providers - auch auf Anleihenemissionen zurückzuführen, die nach Abzug der erfolgten Rückzahlung von Mezzaninkapital die Liquidität um rund € 100 Mio. erhöhten.

Das Vorratsvermögen lag per Ende Dezember 2018 mit € 121,5 Mio. um € 59,7 Mio. unter dem Wert zum Bilanzstichtag 2017. In dieser Position befinden sich neben sonstigen Vorräten auch zum Verkauf bestimmte Wohnimmobilien in Entwicklung. Durch die Anwendung des IFRS 15 reduzierte sich das Vorratsvermögen um bereits während der Entwicklung verkaufte Immobilien, da diese nunmehr als Forderungen aus Lieferungen und Leistungen verbucht werden. Zudem werden in dieser Position auch anteilig Forward Sales von Finanzimmobilien erfasst. So erhöhten sich die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von € 53,2 Mio. per Ende 2017 auf € 108,2 Mio. zum Bilanzstichtag.

Das Eigenkapital betrug zum 31. Dezember 2018 € 436,3 Mio., zum 31. Dezember 2017 lag das Eigenkapital bei € 355,4 Mio. Neben der guten Ergebnislage ist dieser Anstieg auch auf die Begebung einer Hybridanleihe zurückzuführen (Nettoeffekt nach Rückzahlung Mezzaninkapital von rund € 50 Mio.). Die Eigenkapitalquote erreichte zum Bilanzstichtag 35,3% und hat sich damit in nur einem Jahr um knapp 4 Prozentpunkte verbessert (31. Dezember 2017: 31,4%).

Die Anleiheverbindlichkeiten lagen per Ende 2018 mit € 434,5 Mio. um € 50,7 Mio. über dem Niveau des Bilanzstichtags 2017. Im November 2018 erfolgte die Emission einer weiteren fünfjährigen Anleihe mit einem Kupon von 3,125% und einem Volumen von € 75 Mio., wobei davon € 25 Mio. einen Umtausch der 2019 auslaufenden Anleihe darstellten. Die Finanzverbindlichkeiten (kurz- und langfristig) stiegen von € 169,3 Mio. auf € 187,9 Mio. an, was neben der Nutzung von Kreditlinien im Rahmen des Baufortschritts von Projekten auch auf die im Zuge des Erwerbs eines Großprojekts in Wien übernommenen Projektfinanzierungen zurückzuführen war.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahreswert von € 70,8 Mio. auf € 93,7 Mio. zum Ende der Berichtsperiode. Dieser Wert beinhaltet im Wesentlichen die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen. Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig) reduzierten sich von € 34,6 Mio. per 31. Dezember 2017 auf € 30,8 Mio.

Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerschulden lag mit € 39,3 Mio. über dem Niveau des Vorjahres von € 26,4 Mio., was auf die gute Ergebnissituation von UBM sowie die Fertigstellung und den Verkauf von Großprojekten insbesondere in Deutschland zurückzuführen war.

Die Nettoverschuldung betrug zum 31. Dezember 2018 € 421,9 Mio. und konnte damit von Jänner bis Dezember – trotz eines Rekordwerts von Projektakquisitionen – deutlich um € 56,0 Mio. reduziert werden (31. Dezember 2017: € 477,9 Mio.). Neben der guten Verkaufsleistung in der Berichtsperiode ist auch hier die Begebung der Hybridanleihe, die dem Eigenkapital und somit nicht den verzinslichen Verbindlichkeiten zuzurechnen ist, zu berücksichtigen.

### **Cashflow**

Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Cashflow aus dem Ergebnis von € 13,9 Mio. auf € 68,2 Mio. deutlich an. Der Jahresüberschuss verbesserte sich in der Berichtsperiode von € 37,0 Mio. auf € 39,5 Mio. Ein wesentlicher positiver Effekt im Cashflow aus dem Ergebnis war der Anstieg der Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen, die vor allem aus der Fertigstellung des Zalando Headquarters in Berlin resultierten. Positiv im Jahresvergleich wirkten sich auch die Ab- und Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzanlagen aus. Die Zuschreibungen für forward verkaufte Immobilien sind dabei durch die Anwendung des IFRS 15 deutlich zurückgegangen. Diese werden nun durch den PoC-Ansatz in den Forderungen gezeigt. Diese Umgliederung hat daher keinen Effekt auf den operativen Cashflow. Latente Steuererträge (siehe Erläuterung 15), zum Teil resultierend aus der Aktivierung von Verlustvorträgen, wurden im Cashflow als nicht zahlungswirksamer Ertrag eliminiert. Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit erreichte im Berichtszeitraum € 113,8 Mio. im Vergleich zu € 2,4 Mio. im Vorjahr. Cashflow-erhöhend wirkte vor allem die Abnahme der Vorräte in Höhe von € 24,2 Mio. Dieser Wert beinhaltet Zuflüsse aus dem Abgang von Immobilien im Vorratsvermögen von € 101,4 Mio., die vor allem aus dem Verkauf von Wohnimmobilien resultierten. Die Zugänge von Immobilien im Vorratsvermögen beliefen sich auf € 76,6 Mio. Cashflow-erhöhend wirkte zudem die Zunahme der Verbindlichkeiten um € 42,9 Mio. Dies resultiert vorwiegend aus einem Anstieg der

Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, welche im Wesentlichen aus noch durchzuführenden Fertigstellungsarbeiten in verkauften und bereits übergebenen Projekten begründet sind. Hinzu kommen Investitionen in Wohnimmobilien sowie cash-wirksame Abgänge von Wohnimmobilien, die sich in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen widerspiegeln. Die Zuflüsse aus dem Abgang von Wohnimmobilien im Forderungsvermögen betragen in der Berichtsperiode € 49,5 Mio., die Zugänge von Wohnimmobilien im Forderungsvermögen beliefen sich auf € 54,4 Mio. Positiv auf den Cashflow aus der Betriebstätigkeiten wirkte sich auch die Zunahme der Steuerrückstellungen in Höhe von € 25,2 Mio. aus. Die Gewinne aus Anlagenabgängen und Share Deals werden Cashflow-mindernd im operativen Cashflow ausgewiesen. Erwähnenswert ist hierbei vor allem der im vierten Quartal veräußerte Office Provider. Die korrespondierenden Cash-Eingänge aus dem Verkauf werden dann wiederum im Cashflow aus Investitionstätigkeiten gezeigt.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag 2018 bei € -93,2 Mio. nach € 117,5 Mio. im Vorjahr, da in der Berichtsperiode deutlich höhere Investitionen in neue Projekte getätigt wurden. So lag der Mittelabfluss aus Investitionen in Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien 2018 bei € 346,3 Mio. nach € 202,6 Mio. im Geschäftsjahr 2017. Zu den Neuinvestitionen 2018 zählten beispielsweise die Großprojekte LeopoldQuartier in Wien oder Baubergerstraße in München. Gegenläufig wirkten die Mittelzuflüsse aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien, die mit € 231,3 Mio. über dem Vorjahr lagen (2017: € 205,3 Mio.). Die Auszahlungen in Form von Projektfinanzierungen lagen bei € 38,3 Mio. Demgegenüber standen Einzahlungen aus Projektfinanzierungen von € 42,1 Mio. Die Position Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen in Höhe von € 28,2 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 € 70,8 Mio. standen Rückführungen von Fremdfinanzierungen im Zusammenhang mit den jeweiligen Projektgesellschaften in Höhe von € 12,6 Mio. sowie sonstige Fremddanteile in Höhe von € 30,0 Mio. entgegen, welche im Fall von Share Deals als Saldoposition im Cashflow zu zeigen sind.



Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 105,0 Mio. (2017: € -87,9 Mio.) ist der Zufluss aus der Begebung einer Hybridanleihe in Höhe von € 98,5 Mio. sowie einer neuen Anleihe (2018-2023) mit einem Cash-Effekt von € 50,3 Mio. nach Berücksichtigung des erfolgten Umtauschs der Anleihe 2014-2019 hervorzuheben. Gegenläufig wirkte die Rückführung des ausstehenden Mezzaninkapitals in Höhe von € 50,0 Mio. im zweiten Quartal 2018. Hinzu kommen die Dividendenausschüttung und die Bedienung des Mezzanin-/Hybridkapitals in Höhe von € 20,5 Mio.

### Prognosebericht

Für das Jahr 2019 geht der Internationale Währungsfonds von einer Fortsetzung des Wachstumskurses aus. Investitionen in Immobilien und privater Konsum werden weiterhin als Stützen der Konjunktur in den UBM-Kernmärkten gesehen.<sup>1</sup> Die Europäische Zentralbank (EZB) wird die Niedrigzinspolitik länger fortführen als bisher angenommen. Auch mittelfristig prognostizieren die meisten Ökonomen keine signifikanten Zinserhöhungen, die wesentliche Auswirkungen auf den Immobiliensektor haben sollten.<sup>2</sup>

Vor diesem Hintergrund ist auch für 2019 und 2020 von einer starken Dynamik bei Immobilieninvestitionen auszugehen. In ganz Europa spitzt sich die Verknappung attraktiver Entwicklungsprojekte weiter zu. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage über alle Assetklassen hinweg ungebrochen hoch. Sowohl die drei Kernmärkte von UBM - Deutschland, Österreich und Polen - als auch die drei Assetklassen - Hotel, Wohnen und Büro - sollten von diesem positiven Marktumfeld profitieren. Zusätzlich führt der Kapitalfluss aus Übersee zu einem extrem hohen Anlagedruck.

Die positive Geschäftsentwicklung im vergangenen Jahr hat gezeigt, dass die strategische Ausrichtung von UBM stimmt. Das Jahr 2018 markiert das neue Rekordjahr in der Unternehmensgeschichte und stellt einen Beleg für die Nachhaltigkeit

der Ertragsstärke des über Jahrzehnte in seinen Kernmärkten agierenden Immobilienentwicklers dar. Auch die Bilanzkennzahlen wurden 2018 weiter optimiert - die Nettoverschuldung reduzierte sich deutlich und die Eigenkapitalquote erhöhte sich. Mit einer Eigenkapitalquote von 35% liegt UBM nunmehr am oberen Ende der angepeilten Bandbreite von 30-35%. Auch die Nettoverschuldung befindet sich mit rund € 422 Mio. am unteren Ende des für einen Immobilienentwickler optimalen Niveaus, obwohl 2018 Rekordinvestitionen getätigt wurden.

Trotz Rekordfertigstellungen 2018 gelang es UBM, mit über €-300-Mio.-Investitionen in neue Projekte die Entwicklungspipeline auf hohem Niveau zu stabilisieren und qualitativ sogar zu verbessern. Die Projekt-Pipeline (2019-2022) beläuft sich auf € 1,8 Mrd. Rund 80% der Projekte befinden sich in Deutschland und Österreich, mehr als 80% in den Assetklassen Hotel und Wohnen. Der Trend zu größeren Projekten setzt sich weiter fort, die korrespondierenden Skaleneffekte sollten sich positiv auf die zukünftige Ertragskraft auswirken.

Auf Basis dieser hochqualitativen Pipeline ist UBM optimistisch, mittelfristig weitere Ergebnissteigerungen erzielen zu können. Für 2019 plant das Unternehmen, das Rekordjahr 2018 zu wiederholen und das Ertragsniveau von rund € 55 Mio. Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) bzw. von rund € 40 Mio. Nettogewinn erneut zu erreichen. Da die Projektfertigstellungen 2019 überwiegend in der zweiten Jahreshälfte stattfinden und sich einige aktuelle Immobilienprojekte auch erst dann für eine Forward-Struktur eignen, sind ertragsmäßig ein langsamer Start und ein stärkeres zweites Halbjahr zu erwarten.

<sup>1</sup> IWF: World Economic Outlook, Update 11.1.2019 / Europäische Kommission: Winter 2019 Economic Forecast

<sup>2</sup> Savills European Investment März 2019

## Risikoberichterstattung

Bedingt durch die Geschäftstätigkeit von UBM Development AG und ihrer operativen Tochtergesellschaften und Beteiligungen in mehreren europäischen Ländern und Assetklassen ist die UBM-Gruppe einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt. Gleichzeitig führt diese Diversifizierung, d. h. die Tätigkeit 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 2018

#### 1. Risikoidentifikation und -analyse

Auf Basis der 2016 umfassend durchgeführten Risikoidentifikation und -analyse, die entlang der UBM-Wertschöpfungskette erstellt wurde, erfolgte jährlich, so auch 2018, 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 Judgment“ durch den Vorstand. Diese Expertenurteile werden unterstützt durch regelmäßige Status- und Projektberichte der jeweiligen Ländergeschäftsführer. Um auf mögliche Änderungen der Einzelrisikopositionen rasch reagieren zu können, erfolgt diese Bewertung halbjährlich.

In der Betrachtung der möglichen Schadenshöhe werden die Auswirkungen von unerwarteten Aufwendungen bzw. Umsatzrückgängen gegenüber dem Planansatz bewertet. Weiters wird 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 wird. Die Ergebnisse werden auf einer Risk Map dargestellt, die anschaulich und übersichtlich die größten Risiken von UBM zeigt.

#### 3. Risikodokumentation

Die Ergebnisse werden 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 in einem ersten Schritt top-down. Dabei werden Arbeits- und Dienstanweisungen sowie 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, gegebenenfalls mit dem Vorstand zu diskutieren und rechtzeitig umzusetzen.

#### 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

Die Vielzahl der wesentlichen Einzelrisiken von UBM wurde in sieben Hauptrisikokategorien geclustert.

**1. Liegenschaftsankaufsrisiken:** Neben den eigentlichen Risiken, die beim Ankauf von Liegenschaften bestehen, wie z. B. die Auslegung der Flächenwidmung, die Rechte Dritter (Nachbarn, Servitute etc.), die Aktualität des Grundbuchs, die Dauer bis zur Baugenehmigung, unbekannte Einbauten, unvollständige 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 regiona-

len Marktumfeld sowie standardisierte Due-Diligence- und Ankaufprozesse helfen bei der Risikominimierung.

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

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

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

**4. Betriebsrisiken (Vermietung Büro bzw. Verpachtung Hotel):** Auch der Betrieb einer Immobilie ist mit einer Vielzahl von Risiken verbunden, wobei insbesondere die Bonität der Mieter (Kreditwürdigkeit, Sicherheit der Mieteinkünfte), ein Klumpenrisiko (Ausfall eines wichtigen Großmieters), Leerstandsrisiko, Instandhaltungsrisiko (regelmäßige Prüfungen, Wartungen, Servicierungen, Instandhaltungen, nachträgliche technische Investitionen), Hausverwaltungsrisiko (mangelhafter Inkasso- und Mahnwesenprozess, mangelhafte Abrechnungen von Betriebskosten) bewertet werden.

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

**5. Vertriebs-, Verwertungs- und Verkaufsrisiken:** Dabei werden die Vertriebsrisiken im Verkaufsprozess von Wohnungseigentum, die Verwertungsrisiken (Vermietungsrisiken bei Erstvermietung) und die Verkaufsrisiken bei der Veräußerung von Gesamtimmobilien unterschieden. Das Hauptrisiko im Vertriebs- und Verkaufsprozess stellen die dem Bewertungsverfahren zugrunde liegenden Makrofaktoren dar. Dies sind u. a. die zu erwartenden Mieteinnahmen und der angenommene Abzinsungssatz. Das Jahresergebnis von UBM ist maßgeblich von buchmäßigen Auf- bzw. Abwertungen des 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, allge-

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

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

#### Sonstige Risiken

Bezüglich der 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 bzw. Prozessabläufe. Diese wurden vor allem im Rahmen des Prozess- und Effizienzsteigerungsprogramms (Next Level) neu aufgesetzt bzw. verbessert. Die Rollen und Verantwortlichkeiten innerhalb der Prozesse wurden klar zugewiesen und die Kontrollmechanismen überarbeitet und verbessert. Diese Prozesse und Regularien dienen den Mitarbeitern einerseits als entsprechende Werkzeuge bei der Erfüllung ihrer Aufgaben und ermöglichen andererseits die effiziente Gestaltung von Prozessen und Kontrollen. Derartige Arbeitsanweisungen, Richtlinien und Vorlagen schaffen Transparenz, erleichtern die Kommunikation und Dokumentation, helfen, Arbeitsabläufe effizient zu gestalten und ermöglichen es, Kontrollen effektiv durchzuführen.

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

Im Bereich Rechnungswesen dienen konzerneinheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften der Sicherstellung einer aussagekräftigen und ordnungsgemäßen Finanzberichterstattung. Durch klare Funktionstrennungen und Kontrollmaßnahmen wie Plausibilitätsprüfungen, regelmäßige Kontrollaktivitäten und Rechnungsfreigaberegulungen sowie dem Vier-Augen-Prinzip wird eine verlässliche und ordnungsgemäße Buchführung und Rechnungslegung sichergestellt.

Dieses systematische Kontrollmanagement stellt sicher, dass die Rechnungslegung des UBM-Konzerns im Einklang mit

den nationalen und internationalen Rechnungslegungsstandards sowie internen Richtlinien steht.

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

### Interne Revision

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

Außerdem steht die Interne Revision dem Vorstand beratend zur Seite. Durch ihre integrierte Sichtweise und ihre Kenntnisse des Unternehmens soll sie wirksame Möglichkeiten zur Verbesserung von Effektivität, Effizienz und Wirtschaftlichkeit der Prozesse aufzeigen.

Der jährliche Revisionsplan wurde erfüllt. Anlassbezogen wurde 2018 eine Ad-hoc-Prüfung durchgeführt. Aus den in den Revisionsberichten getroffenen Feststellungen und Empfehlungen werden stets konkrete Verbesserungsmaßnahmen abgeleitet. Die Umsetzung der Maßnahmen wird von der Internen Revision überwacht. Projektbezogen unterstützen externe Berater einzelne Prüfungshandlungen.

## Offenlegung gemäß § 243a UGB per 31. Dezember 2018

### 1. Zusammensetzung des Kapitals

Das Grundkapital setzt sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 aus 7.472.180 auf den Inhaber lautenden nennbetragslosen 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 2018 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 2018 folgende Aktionäre: Syndikat Ortner & Strauss 38,84% (davon IGO-Ortner-Gruppe 27,62%, Strauss-Gruppe 11,22%).

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

**5. Mitarbeiterbeteiligungsmodelle**, bei welchen die Arbeitnehmer das Stimmrecht nicht unmittelbar ausüben, bestehen bei der 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 der Gesellschaft 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 der Gesellschaft 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 der Gesellschaft aus mindestens drei und höchstens zwölf von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern. Gemäß § 9 Abs. 8 der Satzung kann mit der Wahl eines Aufsichtsrats-

mitglieds 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 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 2018 gemäß § 4 Abs. 4 der Satzung der Gesellschaft ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab Eintragung der in der Hauptversammlung vom 23. Mai 2017 beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch – somit 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 2018 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 dem bedingten Kapital ergeben, zu beschließen. Ausgabebetrag und Umtauschverhältnis sind nach Maßgabe finanzmathema-

tischer 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, innerhalb von fünf Jahren ab Eintragung der in der Hauptversammlung vom 23. Mai 2017 beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch – sohin 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 lautenden neuen 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 Kapitalerhöhungen ergebenden Änderungen der Satzung zu beschließen.

## 8. Bedeutende Vereinbarungen

Im Juli 2014 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibungen) 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 (Teilschuldverschreibungen) 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 (Teilschuldverschreibungen) 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.

Im November 2018 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 75.000.000,00 (Laufzeit 2018–2023) begeben, wobei diese Anleiheemission sowohl ein Umtauschangebot, in dessen Rahmen den Investoren der bestehenden UBM-Anleihe 2014–2019 die Möglichkeit zum Umtausch in die neue UBM-Anleihe 2018–2023 geboten wurde, als auch ein Barzeichnungsangebot umfasste. Während im Zuge des Umtauschangebots Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2014 begebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 24.630.500,00 in neue 2018 UBM-Teilschuldverschreibungen umgetauscht wurden, wurden im Rahmen der Barzeichnung Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 50.369.500,00 begeben.

Diese Anleihen enthalten folgende Bestimmung: Erfolgt ein Kontrollwechsel im Sinn einer Übernahme (Kontrollwechselereignis wie in den Anleihebedingungen definiert) 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 Teilschuldverschreibungen zu kündigen und fällig zu stellen und die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen.

Die UBM-Anleihe 2015–2020 enthält darüber hinaus ein Financial Covenant betreffend die Eigenkapitalquote: Sinkt die Eigenkapitalquote während der Laufzeit der Anleihe unter 25%, so erhöht sich die Verzinsung von 4,25% auf 6,25%; sollte die Eigenkapitalquote danach wieder einen Wert von 25% oder höher erreichen, reduziert sich die Verzinsung wieder auf den ursprünglichen Zinssatz. Im Rahmen der Berechnung der Eigenkapitalquote werden die zum Zeitpunkt der Begebung der UBM-Anleihe 2015–2020 anwendbaren Internationalen Rechnungslegungsstandards (IFRS) herangezogen.



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.)

Im Februar 2018 wurde eine Hybridanleihe (Hybrid-Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 100.000.000,00 begeben. Die Hybridanleihe enthält eine Regelung, wonach die Emittentin bei Eintritt eines Kontrollwechsels im Sinn einer Übernahme gemäß österreichischem Übernahmegesetz (wie in den Anleihebedingungen definiert) berechtigt ist, die Hybrid-Teilschuldverschreibungen vorzeitig vollständig zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Rückzahlungstag aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen.

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

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

## 10. Sonstige Information

### Nicht-finanzielle Information gemäß NaDiVeG

UBM Development AG erstellt einen gesonderten nicht-finanziellen Bericht, der die gesetzlichen Anforderungen gemäß §267a UGB erfüllt. Diese Information ist Teil des Geschäftsberichts 2018 und im Kapitel „Nicht-finanzieller Bericht“ ab Seite 72 zu finden.

### 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

Wien, am 3. April 2019

Der Vorstand



DI Martin Löcker



Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.

Vorsitzender



Dipl.-Ök. Patric Thate





## **Nicht-finanzieller Bericht**

- 72 Nachhaltigkeit bei UBM
- 76 Umwelt
- 82 Mitarbeiter
- 86 Soziales & Compliance

# one sustainability.

## Nachhaltigkeit bei UBM

Ein gemeinsames Ziel, die Arbeit im Team und die Identifikation mit dem Unternehmen sind entscheidend für den Erfolg von UBM. Daher lautet das Mantra von UBM „one goal. one team. one company.“ Ein gemeinsames Ziel schweißt zusammen und fokussiert in eine Richtung. Das „one goal.“ wird als Steigerung des Unternehmenswerts definiert. Das bedeutet, nachhaltig zu wirtschaften und langfristig ein verlässlicher Partner für Investoren, Generalunternehmer, Lieferanten und ein attraktiver Arbeitgeber zu sein. Soziale und ökologische Komponenten haben einen großen Anteil an der nachhaltigen Steigerung des Unternehmenswertes. Dass diese Aspekte bei jeder Entscheidung mitgedacht werden, ist für UBM eine Selbstverständlichkeit.

Die Initiativen im Umwelt- und Sozialbereich stellen keinen Selbstzweck dar, sondern sind integraler Bestandteil des „one goal.“: Nur ein wirtschaftlich erfolgreiches Unternehmen kann dauerhaft seine gesellschaftliche und ökologische Verantwortung wahrnehmen und nur ein nachhaltig agierendes Unternehmen kann dauerhaft wirtschaftlich erfolgreich sein.

Das Kerngeschäft von UBM ist die Immobilienentwicklung in den Bereichen Hotel, Wohnen und Büro. Sämtliche Entscheidungen im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit – beginnend mit der Standortauswahl über die Konzeption des Energiesystems bis hin zum Einsatz von Baumaterialien – haben Auswirkungen auf das globale Klima der nächsten Dekaden. Dieser hohen Verantwortung ist sich UBM bewusst und versucht, ihr im Sinne einer ökologisch ganzheitlichen Projektentwicklung gerecht zu werden.

### Erläuterung zu den Berichtsinhalten

Die nachhaltige Projektentwicklung ist schon lange in der Strategie von UBM verankert. Im Geschäftsjahr 2017 veröffentlichte UBM erstmals einen Nachhaltigkeitsbericht, der sich an den Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI) orientiert.

In der aktuellen Berichtsperiode werden Nachhaltigkeitsthemen in einer kompakteren nicht-finanziellen Erklärung behandelt, die Teil der Finanzberichterstattung bzw. des

Geschäftsberichts ist. Damit wird eine breitere Leserschaft auf dieses wichtige Themengebiet aufmerksam gemacht. Details und Hintergrundinformationen können auch dem Nachhaltigkeitsbericht 2017 entnommen werden.

Die vorliegende nicht-finanzielle Erklärung enthält die geforderten Angaben gemäß § 267a 1–3 UGB. Auf den folgenden Seiten werden nicht-finanzielle Aspekte der Geschäftstätigkeit in den Bereichen Umwelt- und Sozialbelange, Achtung der Menschenrechte, Bekämpfung von Korruption und Bestechung sowie Arbeitnehmerbelange behandelt. Diese Erklärung umfasst nicht-finanzielle Informationen der UBM Development AG sowie ihrer vollkonsolidierten Tochtergesellschaften. Nicht-finanzielle Kennzahlen werden im Zweijahresvergleich dargestellt.

### Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette

UBM Development ist ein Immobilienentwickler, der im Bereich Hotel Marktführer in Europa ist. Das Unternehmen kauft, entwickelt und verkauft Immobilien in etablierten Lagen mit Wertsteigerungspotenzial. Dabei forciert UBM Verkäufe in Form von Forward Sales, um ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Profitabilität und Risikoprofil zu gewährleisten. Das Unternehmen legt einen klaren Fokus auf die drei Kernmärkte Deutschland, Österreich und Polen sowie auf die drei Assetklassen Hotel, Wohnen und Büro. UBM investiert damit in Märkte, die unter Berücksichtigung der Balance zwischen Profitabilität und Risikoprofil mittel- bis langfristig den optimalen Mehrwert bieten. Der duale Ansatz eines sowohl regionalen als auch nach Anlagemöglichkeiten diversifizierten Entwicklungsportfolios unterscheidet UBM wesentlich von einem opportunistischeren Ansatz der Branche.

Kompetenz entlang der gesamten Wertschöpfungskette ist Teil der DNA von UBM. In der gesamten Wertschöpfungskette stellt Nachhaltigkeit einen wichtigen Aspekt dar. Die erste Phase bildet die Standortsuche und -bewertung, die als Akquisition bzw. Grunderwerb definiert wird. Anschließend folgt die Entwicklungs- und Planungsphase. Die Initiierung und die Finanzierung verlaufen parallel zum Genehmigungsverfahren. Nach der behördlichen Genehmigung geht das Projekt in die Projektrealisierung bzw. in die Bauphase über. Bei der Verwertungsart der Immobilie unterscheidet man zwi-

schen Verkauf und Vermietung, wobei durch den forcierten Umbau zum reinen Immobilienentwickler der Verkauf den Regelfall darstellt. Historisch begründet befinden sich auch einige Bestandsimmobilien im Portfolio von UBM. Mit dem Verkauf von Bestandsimmobilien wird der Umbau zu einem reinen Immobilienentwickler, einem „Pure Play Developer“ vorangetrieben. Im Hotelbereich übernimmt UBM nach Verkauf der Immobilie durch Pachtverträge in vielen Fällen auch den Hotelbetrieb. Das heißt, UBM fungiert als Pächter des eigenentwickelten Hotels, der laufende Betrieb wird von internationalen Hotelketten abgewickelt.

Die Lieferkette von UBM besteht sowohl aus Produkten als auch aus Dienstleistungen. Die Lieferanten von Dienstleistungen sind bei Immobilienentwicklungen in erster Linie Konsulenten wie z.B. Architekten, Bauphysiker, Gutachter und Statiker, also Vertreter aller notwendigen, planungsbelegten Fachgebiete. Sobald ein Projekt in die Realisierung übergeht, tritt entweder ein Generalunternehmer, einzelne Firmen oder eine Kombination daraus in Erscheinung. Nach der Fertigstellung werden Unternehmen mit der Erfüllung diverser Managementaufgaben betraut. Bei der Auswahl der Geschäftspartner legt UBM höchsten Wert auf Erfahrungen aus Geschäftsbeziehungen und auf Qualifikation.

**Phasen der Wertschöpfungskette**



**Nachhaltigkeitsprozess und Stakeholder**

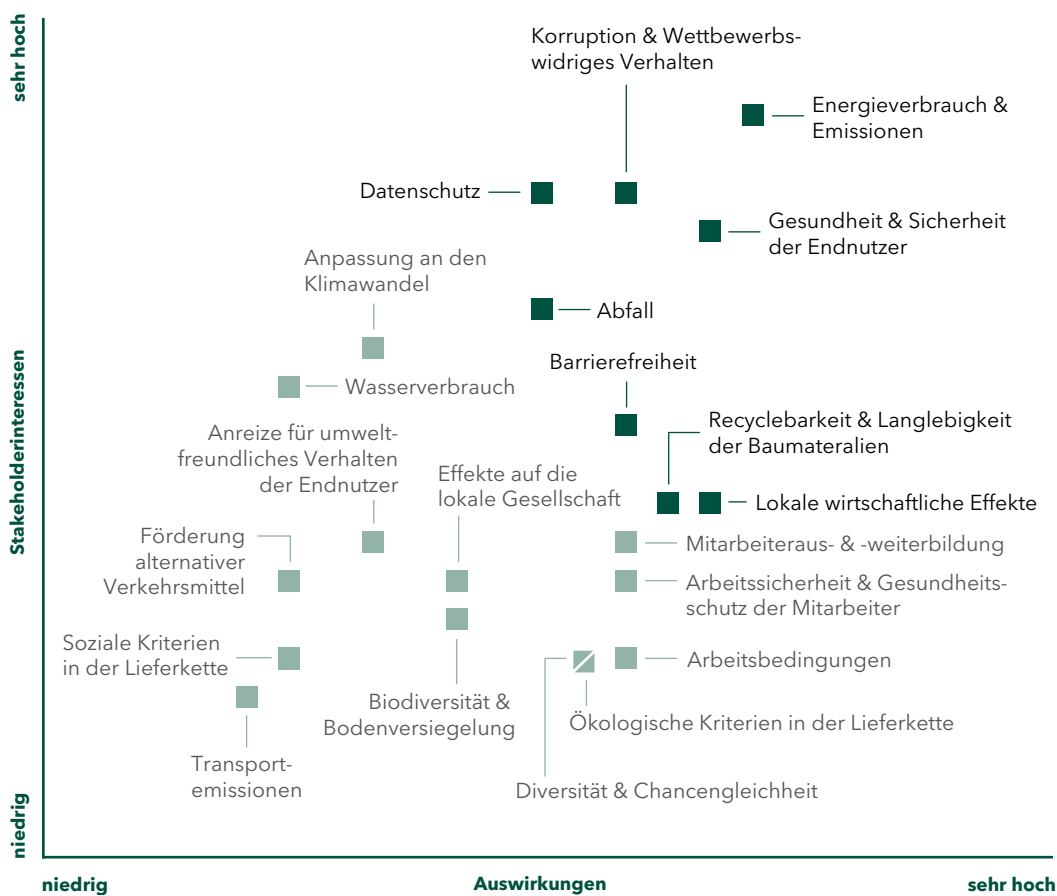
Als Projektentwickler und auch als Eigentümer von Immobilien übernimmt UBM eine hohe gesellschaftliche Verantwortung. Vor allem im Bereich der Immobilienentwicklung kann UBM nicht nur das eigene nachhaltige Wirtschaften beeinflussen, sondern schafft die Grundlage für zukünftige Nutzer (z. B. Auswahl von Materialien, Energiezufuhr). Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten während der Planung, der Erstellung und des Betriebs ist darüber hinaus ein wichtiges Instrument für den nachhaltigen Erhalt einer Immobilie.

Um in jeder Phase der Projektplanung die Schwerpunkte der Nachhaltigkeitsstrategie berücksichtigen zu können, wurden in einem ersten Schritt in Workshops und im Dialog mit internen Experten relevante Auswirkungen und Risiken von UBM hinsichtlich Gesellschaft, Wirtschaft und Umwelt identifiziert und priorisiert. Anschließend wurden die daraus resultierenden Themenblöcke in einem zweistufigen Prozess verdichtet. Durch die Analyse der Wertschöpfungskette mit Blick auf die branchenspezifischen Themen konnten die Auswirkungen und Risiken der verschiedenen nachhaltigkeitsrelevanten Aspekte in allen Geschäftsfeldern und in jeder Phase genau ermittelt werden.

Die Wesentlichkeit der Themen resultiert zum einen aus der Relevanz der Auswirkungen auf und die Risiken für die Bereiche Umwelt, Gesellschaft und Wirtschaft, zum anderen aus der Bedeutung für die verschiedenen Stakeholdergruppen. Daher wurden in weiterer Folge die internen Repräsentanten der relevanten Stakeholdergruppen gebeten, eine Themenpriorisierung in Bezug auf die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen von UBM vorzunehmen.

Zu den für UBM substanziellen Stakeholdern zählen Investoren bzw. der Kapitalmarkt, Geschäftspartner (z. B. Konsulenten, Property Manager, Hotelbetreiber und Markengeber), Kunden und Endnutzer, Käufer, Mieter, Wohnungseigentümer oder Hotelgäste und natürlich die eigenen Mitarbeiter.

Wesentlichkeitsmatrix 2018



Basierend auf der beschriebenen Analyse der Auswirkungen und Risiken sowie der Stakeholderinteressen ergibt sich für UBM die oben dargestellte Wesentlichkeitsmatrix.

Für die Gruppe der Investoren sind laut Wesentlichkeitsanalyse die Themen Datenschutz und Vermeidung von Korruption von hoher Priorität. Für Planer und Baufirmen stellen die Themen Arbeitssicherheit, Abfallmanagement sowie lokale wirtschaftliche Effekte der Aktivitäten wichtige Themen dar. Property Manager und Hotelbetreiber fordern vor allem einen niedrigen Energie- und Wasserverbrauch der Objekte sowie die Reduktion von Emissionen, wobei auch die Gesundheit

und das Wohlbefinden der Endnutzer von Bedeutung sind. Die Interessen der Endnutzer, z.B. Wohnungseigentümer oder Hotelgäste, liegen hauptsächlich in der Beachtung von Gesundheit, Barrierefreiheit, Datenschutz sowie Energiemanagement. Die Öffentlichkeit, wie Anrainer, Behörden und Medien, misst vor allem den Umweltauswirkungen von Gebäuden wie Emissionen und Abfall eine hohe Bedeutung bei.

Aus Mitarbeitergesprächen geht hervor, dass von den eigenen Mitarbeitern Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie gute Arbeitsbedingungen und Gesundheitsschutz am Arbeitsplatz gefordert werden.

**Wesentliche Themen und Berichtsstruktur**

Auf Basis der Wesentlichkeitsanalyse wurden die in der nachfolgenden Tabelle angeführten Nachhaltigkeitsthemen als wesentlich eingestuft und den laut Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) zu behandelnden Aspekten zugeordnet. Es wurden alle Themen als wesentlich eingestuft, die sowohl hinsichtlich Stakeholderinteresse als auch Auswirkungen als hoch eingeschätzt wurden (siehe Wesentlichkeitsmatrix). Zusätzlich werden die Themen Mitarbeiteraus- & -weiterbildung, Arbeitssicherheit & Gesundheitsschutz sowie Arbeitsbedingungen im Bericht näher beleuchtet, da diese Themen die für den Unternehmenserfolg wahrscheinlich wichtigste Stakeholdergruppe, die Mitarbeiter, betreffen und hinsichtlich ihrer Auswirkung als hoch eingeschätzt werden.

Daraus abgeleitet gliedert sich die nicht-finanzielle Erklärung in die drei Abschnitte Umwelt, Mitarbeiter sowie Soziales & Compliance. In diesen drei Kapiteln werden alle wesentlichen Themen inklusive Managementansatz, Risiken und Auswirkungen, Maßnahmen sowie nicht-finanzielle Kennzahlen dargestellt. Der Belang Menschenrechte wurde dem Kapitel Mitarbeiter und der Belang Korruption & Bestechung dem Kapitel Soziales & Compliance zugeordnet.

Da das Thema Energieverbrauch & Emissionen als wesentliches Thema identifiziert wurde, kommt dem Kapitel Umwelt im Bericht besondere Aufmerksamkeit zu. Denn im Rahmen der Immobilienentwicklung reichen die Auswirkungen auf die Umwelt räumlich und zeitlich über den jeweiligen Standort und die Lebensdauer der Immobilie hinaus. UBM gestaltet mit dem heutigen Handeln die Lebensräume von morgen. Das Kapitel Umwelt wird daher in weiterer Folge in die Geschäftsbereiche Immobilienentwicklung, Bestands- bzw. Konzernimmobilien sowie Hotelbetrieb unterteilt.

Am Ende der nicht-finanziellen Erklärung findet sich eine Tabelle mit Zielen und Maßnahmen, die alle Nachhaltigkeitsaspekte übersichtlich zusammenfasst.

Die nicht-finanzielle Erklärung geht auf Risiken ein, die von UBM auf die wesentlichen Belange ausgehen. Diese werden in den jeweiligen Abschnitten näher erläutert. Derzeit bestehen keine schwerwiegenden Risiken in Bezug auf die Belange. Darüber hinaus betreibt UBM ein umfangreiches Risikomanagement, das die Risiken für das Unternehmen und alle Unternehmenseinheiten und Konzerngesellschaften abdeckt (siehe Risikobericht ab Seite 62).

Belange laut NaDiVeG	Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen
Umweltbelange	Energieverbrauch und Emissionen Abfall Recyclebarkeit und Langlebigkeit der Materialien
Arbeitnehmerbelange	Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz der Mitarbeiter Mitarbeiteraus- und -weiterbildung
Achtung der Menschenrechte	Arbeitsbedingungen
Sozialbelange	Gesundheit der Endnutzer/Barrierefreiheit Datenschutz
Bekämpfung von Korruption und Bestechung	Lokale wirtschaftliche Effekte Korruption und Wettbewerbswidriges Verhalten

## Umwelt

Als Immobilienentwickler trägt UBM gerade im Umweltbereich eine hohe Verantwortung. Denn mit den heutigen Entwicklungen werden Lebensräume von morgen gestaltet. Die Entscheidungen, beginnend mit der Standortauswahl über die Konzeption des Energiesystems bis hin zum Einsatz von Baumaterialien, haben Auswirkungen auf das globale Klima für die nächsten Dekaden. Dieser hohen Verantwortung ist sich UBM bewusst und versucht, ihr im Sinne einer ökologisch ganzheitlichen Projektentwicklung gerecht zu werden. UBM hat erkannt, dass die Nachfrage an nachhaltig entwickelten Immobilien bei allen Stakeholdern und Personen, die Interesse an der ökologischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Performance des Unternehmens haben, stark gewachsen ist. Nachhaltige Immobilienentwicklungen zielen bei UBM unter anderem auf den bewussten Umgang mit Ressourcen ab, beginnend beim sparsamen Gebrauch von Bauland, über die Energienutzung, die Reduktion des Wasserverbrauchs, das Responsible Sourcing bis hin zur nachhaltigen Mobilität. UBM hat sich diesbezüglich konkrete Ziele gesetzt, die unter den Sustainability Benchmarks verankert sind (siehe Zielmatrix Seite 88).

Durch den strategischen Umbau zum reinen Immobilienentwickler forciert UBM im Rahmen des „Pure Play Program PPP“ den Verkauf von Bestandsimmobilien. Rund 70% des Immobilienportfolios sind Entwicklungsprojekte, weshalb die Berichterstattung sowie die gesetzten Ziele und Maßnahmen auf den Bereich Immobilienentwicklung fokussieren. Zudem sieht das Unternehmen in diesem Bereich die größten Potenziale, einen positiven Beitrag zum Klimaschutz zu leisten, da im Zuge der Entwicklung die Grundlagen für die ökologische Ausrichtung von Gebäuden geschaffen werden. Das wesentlichste Thema – Energieverbrauch & Emissionen – wird für alle Geschäftsbereiche behandelt, das Thema Recyclebarkeit & Langlebigkeit von Materialien wird im Kapitel Immobilienentwicklung abgedeckt. Das Thema Abfall betrifft v.a. den Bereich Hotelbetrieb. Nicht-finanzielle Indikatoren werden sowohl für die Bereiche Immobilienentwicklung, Konzern- und Bestandsimmobilien als auch für den Hotelbetrieb dargestellt.

## Auswirkungen und Risiken

Gebäude verursachen in allen Phasen ihres Lebenszyklus – von der Herstellung (z.B. durch Materialeinsatz und -logistik) über die Nutzung (z.B. Gebäudebetrieb, Instandhaltung) bis zum Lebensende (z.B. Rückbau) – Emissionen. Diese sind messbar in Treibhaus-, Ozonschichtabbau-, Ozonbildungs-, Versauerungs- und Überdüngungspotenzial sowie im abiotischen Ressourcenverbrauch. Diese Faktoren haben einen erheblichen Einfluss auf die globale Umwelt, da sie in Luft, Wasser und Boden übergehen.

Bereits in der Planungsphase kann der Energieverbrauch für den späteren Betrieb durch die Wahl geeigneter Energieträger maßgeblich beeinflusst werden. Gebäude zählen zu den größten Energieverbrauchern (Raumwärme, Beleuchtung, Warmwasser). Der Energieverbrauch beim Betrieb von Immobilien hat unumstößliche Folgen für den Klimawandel. Das Potenzial zur Reduktion von Energie- und Wasserverbrauch ist hier sehr hoch. Ursache- und Wirkungszusammenhänge sollten laufend evaluiert werden.

Andere weitreichende Effekte auf die Umwelt ergeben sich durch Eingriffe in Ökosysteme, z.B. in Form von Bodenversiegelungen, Vernichtung von Freiflächen und die Störung der Wasserkreisläufe. Die Auswirkungen auf die Umwelt reichen räumlich und zeitlich weit über den jeweiligen Standort und die Lebensdauer der Immobilie hinaus. Schließt sich der natürliche Kreislauf der Wertschöpfungskette, so steht am Ende der Abriss eines Gebäudes, was wiederum einen Ressourcenverbrauch nach sich zieht. Folglich muss bereits in der Planungsphase die Langlebigkeit sowie die Recyclebarkeit der Materialien berücksichtigt werden.

Das hohe Abfallaufkommen, vor allem im Hotelbetrieb, stellt eine Belastung für die Umwelt dar. Durch die Auswahl namhafter internationaler Marken als Hotelmanager, stellt das Unternehmen die Implementierung von entsprechenden Standards sicher. So verfügen Projektpartner über diverse Managementsysteme, die unter anderem auf nachhaltige Betriebsführung ausgerichtet sind. Dazu zählen beispielsweise Lösungen zur Senkung des Strom- und Wasserverbrauchs oder für geringere Abfallproduktion.



### Managementansatz

Nachhaltigkeitskultur wird bei UBM gelebt – der verantwortungsvolle Umgang mit Ressourcen ist in die Planungs- und Arbeitsläufe integriert und wird kontinuierlich weiterentwickelt. Klare Strukturen und Verantwortlichkeiten wurden mittels der Prozesslandschaft „Green Building“ im Unternehmen fest verankert und tragen entscheidend zur Erreichung der Sustainability Benchmarks bei. Die Sustainability Benchmarks haben die Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance von Gebäuden zum Ziel. UBM setzt sich hier konkrete Ziele in den Bereichen Energie (z.B. Reduktion von CO<sub>2</sub>, Steigerung des Anteils erneuerbarer Energien), Wassereffizienz, Mikroklima und Biodiversität, Mobilität und Responsible Sourcing. Der Fokus liegt auf dem bewussten Umgang mit Ressourcen, also der Suffizienz. Im Prozess „Green Building“ soll das Ziel der konsequenten lebenszyklusorientierten Planung von Gebäuden verfolgt werden. Somit können Umweltauswirkungen und der Verbrauch von endlichen Ressourcen über alle Lebensphasen eines Gebäudes hinweg auf ein Minimum reduziert werden.

Auch bei den Bestandsimmobilien werden Umweltaspekte stärker in den Fokus gerückt. Durch die Ausführung von Energieaudits wurden und werden die energetischen Schwachstellen der Gebäude aufgezeigt und die vorgeschlagenen Maßnahmen anschließend je nach Priorität umgesetzt. UBM sieht aber auch beim Dialog mit den Endnutzern, den Mietern, eine Möglichkeit, aktiv zu werden. Bei Neuvermietungen sollen sogenannte Green-Lease-Verträge, die unter anderem auf nachhaltige Kriterien ausgerichtet sind, zum Einsatz kommen. So können auch die Mietpartner zum Schutz des Klimas beitragen.

Um eine nachhaltige Bewirtschaftung der Hotels gewährleisten zu können, wurde in fast allen Hotels ein Mess- und Monitoringsystem installiert. Durch gezieltes Monitoring können die Haustechnikabteilungen von UBM und den Betreibern die Prozesse genau verfolgen. Über die hoteleigenen Qualitätschecks hinaus führt UBM regelmäßig eine tiefere Prüfung durch. Zusätzlich werden regelmäßig Berichte zu finanziellen und nicht-finanziellen Veränderungen erstellt, aus denen Optimierungspotenziale abgeleitet werden.

### „one future. one environment.“

Aufgrund des hohen Stellenwerts der Umweltbelange bei UBM - ist es für das Unternehmen wichtig, alle Mitarbeiter für dieses Thema zu sensibilisieren und die besten Initiativen zu fördern. Um das Bewusstsein für Nachhaltigkeit im (Arbeits-)Alltag zu erhöhen, wurde Ende 2018 die Initiative „one future. one environment.“ ins Leben gerufen. In wöchentlichen Mailings wurden Fakten und Tipps zu Mobilität aufgearbeitet sowie positive Verhaltensweisen zu den Themen Energiesparen und Abfallmanagement präsentiert. Darüber hinaus wurde den Mitarbeitern aufgezeigt, welche Nachhaltigkeitsinitiativen UBM bereits umsetzt.

Teil dieser Aktion ist der „one award.“: ein Ideenwettbewerb, der konzernweit die besten Initiativen in den Bereichen Nachhaltigkeit und Soziales prämiiert. Rund 50 Ideen sind im Rahmen des Projekts eingelangt. Für drei herausragende Ideen wurde bereits der Grundstein für die Umsetzung gelegt. Den ersten Platz belegte die Idee zu einer Studie zum Thema „Holz vs. Stahlbeton im Wohnbau“ anhand einer Immobilienentwicklung von UBM. Diese Studie soll kurz-, mittel- und langfristig nachvollziehbare Ergebnisse betreffend Planung, Errichtung, Verwertung sowie Nutzerfeedback zu Wohngebäuden aus Holz liefern. Die zweitplatzierte Idee zielt auf Umweltmanagement genauso wie auf die Förderung sozialer Kompetenzen ab. So sollen Mitarbeiter zukünftig einen „Sozialtag“ erhalten, um sich an einem sozialen Projekt zu beteiligen. Eine Idee aus dem Themenbereich „nachhaltiger Büroalltag“ belegte den dritten Platz.

UBM hat zudem das in Entwicklung befindliche Hotelprojekt in Kattowitz unter dem Motto „Clean Green“ als Leuchtturmprojekt für nachhaltige Projektentwicklung 2019 auserkoren. Das gesamte Interior Design wird hier im Zeichen der Nachhaltigkeit entwickelt, dazu zählen der Einsatz von recycelten Möbeln, die Begrünung des Innenraums zur Luftfilterung und der konsequente Einsatz von regionalen Materialien.

## Immobilienentwicklung

Die Immobilienentwicklung ist unter ökologischen Gesichtspunkten von hoher Relevanz, da hier die Grundlagen für die zukünftigen Auswirkungen der Immobilie auf ihre Umwelt geschaffen werden. Ökologische Nachhaltigkeit hat im Bau-sektor, neben der Ressourcenschonung, das Ziel, die durch Gebäude und ihre Baustoffe verursachten Schadstoffemissionen zu reduzieren. Einen wesentlichen Beitrag zur Reduktion der Treibhausgase leistet der Einsatz regenerativer Energien wie Solarenergie, Geothermie und Biomasse sowie Wind- und Wasserkraft.

Seit 2009 setzt UBM als einer der ersten Developer auf Green Building. Für UBM bedeutet Nachhaltigkeit Arbeit im Detail. Durch die Einhaltung der in Gebäudebewertungssystemen enthaltenen Nachhaltigkeitskriterien werden die mit Immobilienentwicklungen einhergehenden Auswirkungen und Risiken minimiert. UBM hat den Anspruch, bei der nachhaltigen Immobilienentwicklung eine führende Rolle einzunehmen. Aus diesem Grund lässt UBM alle Gewerbeobjekte, Büro- und Hotelgebäude zertifizieren. Die Zertifizierung von Mischnutzungen wird forciert, da diese in Ballungsgebieten verstärkt nachgefragt werden. Die konsequente Verfolgung der Benchmarks lässt sich auch anhand der zahlreichen Zertifizierungen belegen. Das Zertifizierungssystem der Deut-

schen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (DGNB) ist in den Kernmärkten von UBM Development das am häufigsten zur Nachhaltigkeitsbewertung von Immobilien herangezogene System. Daneben gehören auch das amerikanische System LEED und das britische System BREEAM zu den geläufigen Zertifizierungssystemen am Markt. UBM bedient sich dieser Systeme, um die Performance ihrer Objekte im Hinblick auf die ökologischen, ökonomischen und sozialen Kriterien abzubilden und den Vergleich auf dem Immobilienmarkt anführen zu können. Insgesamt wurden acht Gewerbeobjekte, zwei Hotelgebäude, fünf Büroimmobilien sowie ein Gebäude mit Mischnutzung, die 2018 realisiert wurden, einer Nachhaltigkeitsbewertung unterzogen. Damit erhielten insgesamt 79 % der 2018 fertiggestellten Flächen einer Zertifizierung, 2017 lag der Anteil noch bei 72 %.

## Energie und Emissionen

Immobilien machen einen wesentlichen Anteil des gesamten Energiebedarfs und damit der Treibhausgasemissionen aus. Der Einsatz regenerativer Energien trägt zur Verringerung des Primärenergiebedarfs und der Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen bei. Daher kommt der Gebäudetechnik im Hinblick auf das nachhaltige Entwickeln und Bauen eine wichtige Rolle zu. Sie ermöglicht nicht nur eine ressourcenschonende Energieerzeugung und eine effiziente Energieverwendung,

## Zertifizierungen

	2018	2017
Realisierte Projekte - alle Assetklassen (Anzahl)	12	15
BGF gesamt <sup>1</sup> (m <sup>2</sup> )	158.215	191.947
BGF zertifiziert (%)	79	72
BGF zertifiziert (m <sup>2</sup> )	124.758	137.445
BGF nicht zertifiziert (m <sup>2</sup> )	33.458	54.502
Zertifizierungen <sup>2</sup> (Anzahl)	8	7
DGNB	5	4
LEED	3	4
BREEAM	0	1

<sup>1</sup> Flächen von Projekten, die zweifach zertifiziert wurden, flossen nur einmal in die BGF-Ermittlung ein.

<sup>2</sup> Die Angabe bezieht sich auf die absolute Zahl der Projekte ohne Beachtung der Doppelzertifizierung.

sondern soll auch das Wohlbefinden der Nutzer unterstützen. Ein Büro- oder Hotelgebäude verbraucht aufgrund der technischen Gebäudeausstattung in der Regel mehr Energie als ein Wohngebäude. Bei den realisierten Wohngebäuden von UBM wird schon jetzt auf Systeme wie Photovoltaik oder Solarthermie zurückgegriffen. UBM strebt darüber hinaus an, auch bei Gewerbeprojekten vermehrt erneuerbare Energieträger einzusetzen. Daher wurde 2018 erstmals ein von UBM entwickeltes Bürogebäude mit einer Photovoltaikanlage ausgestattet.

Der errechnete Endenergieverbrauch für alle Immobilienentwicklungen betrug 2018 durchschnittlich 108 kWh/m<sup>2</sup> BGF/a. Im Vergleich zu 2017 stieg der Wert um 12 kWh/m<sup>2</sup> BGF/a. Der Anstieg lässt sich durch den Umbau einer Bestandsimmobilie erklären, bei welcher lediglich der Innenausbau durchgeführt wurde und die Energiesysteme nicht erneuert wurden. Exklusive dieses Projekts lag die Energieintensität der Projekte 2018 bei 90 kWh/m<sup>2</sup>BGF/a und damit unter dem Niveau des Vorjahres. Bei Immobilienentwicklungen, in denen UBM die gesamte Wertschöpfungskette von der Projektinitiierung und Projektkonzeption über die Projekt Konkretisierung bis hin zur Projektrealisierung obliegt, bewegt sich die Energieintensität in der Assetklasse Büro zwischen 60 und 110 kWh/m<sup>2</sup> BGF/a. Dem gegenüber kann bei der Assetklasse Wohnen ein Endenergieverbrauch von max. 80 kWh/m<sup>2</sup> BGF/a erreicht werden. Während bei der Energieintensität 2018 ein leichter Anstieg verzeichnet wurde, reduzierte sich die Intensität der Treibhausgasemissionen auf 25 kg/m<sup>2</sup>/a nach 26 kg/m<sup>2</sup>/a im Vorjahr.

### Bodenversiegelung und Mikroklima

Am Anfang der Wertschöpfungskette stehen die Akquisition bzw. der Grunderwerb und die Entwicklung mit anschließender Planung. Das Ziel von UBM ist es, die Umwandlung von naturbelassenen oder nicht bebauten Flächen so weit wie möglich zu vermeiden und die Versiegelung nicht bebauter Flächen zu begrenzen. Der bewusste Umgang mit Boden und Außenraumflächen soll somit einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zum Erhalt der biologischen Vielfalt leisten. UBM forciert daher Brownfield-Entwicklungen. Dabei handelt es sich um Entwicklungen auf bereits bebauten Flächen, die zuvor bereits industriell oder kommerziell genutzt wurden. 2018 wurden elf Brownfield-Entwicklungen auf einer Fläche von rund 60.840 m<sup>2</sup> fertiggestellt. Im Gegensatz dazu lag die Zahl der Greenfield-Entwicklungen bei nur einem Projekt mit ca. 1.618 m<sup>2</sup>. 2017 lag der Anteil der Greenfield-Entwicklungen noch über den Brownfield-Entwicklungen.

### Recyclebarkeit und Langlebigkeit der Materialien

Bei Immobilienentwicklungen ist die frühe Planungsphase für die Gebäudeperformance weichenstellend, da sie als Schlüssel zu einer funktionierenden Kreislaufwirtschaft gesehen werden kann. Das Ziel ist es daher, mit Hilfe von Life-Cycle-Assessments (Ökobilanzen) die Emissionen und Ressourcenverbräuche über den gesamten Lebenszyklus zu berechnen und anhand von Benchmarks auswerten zu lassen.

Diese Ökobilanzen wurden bei den letzten Immobilienentwicklungen auf Basis der Gebäudezertifizierungen nach dem

### Energiekennzahlen Immobilienentwicklung

	2018	2017
Gesamter berechneter Energieverbrauch (kWh/a)	17.048.231	18.391.365
BGF der Immobilienentwicklungen (m <sup>2</sup> )	158.215	191.947
<b>Berechnete Energieintensität (kWh/m<sup>2</sup>/a)</b>	<b>108</b>	<b>96</b>
Direkte THG-Emissionen (t)	3.934	5.018
<b>Intensität der THG-Emissionen (kg/m<sup>2</sup>/a)</b>	<b>25</b>	<b>26</b>
Grundstücksfläche (m <sup>2</sup> )	62.458	62.121

System der DGNB/ÖGNI erstellt. Darüber hinaus dienen die Erstellung eines Rückbaukonzepts und die Betrachtung der Materialien anhand der Life-Cycle-Assessments dazu, die Recyclingfreundlichkeit und Langlebigkeit von Materialien stärker in den Fokus zu rücken.

### Konzernstandorte

Die Konzernstandorte von UBM, insgesamt 17 Büros, liegen in großen österreichischen, deutschen und polnischen Metropolen und in Prag. Sämtliche Büroflächen sind angemietet. Die meisten Mitarbeiter sind am Standort Wien beschäftigt. Mitte 2018 wurde das neue Headquarter im Office Provider in Wien Favoriten bezogen. Im Rahmen eines umfassenden Refurbishments wurde von UBM in einem bestehenden Gebäude eine moderne Bürowelt mit Open-Space-Charakter geschaffen. Dass UBM auch bei ihren Konzernstandorten hohe Ansprüche an Nachhaltigkeit stellt, wurde bei der Revitalisierung des neuen Headquartiers in Wien deutlich. Durch die verlängerte Nutzungsdauer des Gebäudes kann der ökologische Fußabdruck insgesamt reduziert werden.

Die Verbesserung der Nutzungsqualität und des Arbeitsumfelds der Mitarbeiter ist die Basis für den nachhaltig erfolgreichen Betrieb eines Gebäudes. So wurde beim Refurbishment des Office Providers beispielsweise eine Kühldecke gegen die sommerliche Überhitzung eingebaut. Weitere Elemente der Revitalisierung waren die Umstellung der gesamten

Gebäudebeleuchtung auf LED oder die akustische Verbesserung der Deckenkonstruktion. Darüber hinaus wurde ein emissionsarmer und allergikertauglicher Teppich verlegt. Mineralfaserhaltige Baustoffe, wie eine Mineraldecke und Systemwände, wurden zurückgebaut.

Die Besprechungsräume verfügen über moderne Videokonferenzsysteme. Dadurch kann die Zahl der Geschäftsreisen und der damit in Verbindung stehende CO<sub>2</sub>-Ausstoß durch Flugreisen oder Autofahrten deutlich reduziert werden. So wurden auch Elektrotankstellen und ausreichend überdachte Fahrradstellplätze geschaffen, wodurch ressourcenschonende Fortbewegungsformen unterstützt werden. Ebenso verzichtet UBM im neuen Bürostandort vollständig auf Plastikflaschen. Diese angeführten Standards sind nur einige Beispiele dafür, warum das neue UBM-Headquarter eine DGNB-Gold-Zertifizierung erhalten hat.

### Energie und Emissionen

Im Jahr 2018 fiel in den Konzernstandorten der UBM die Energieintensität maßgeblich geringer aus als 2017. So konnte mit einem Wert von 92 kWh/m<sup>2</sup> eine Reduktion von 14% gegenüber 2017 erreicht werden. Aufgrund des Flächenanstiegs der Konzernstandorte um ca. 1.500 m<sup>2</sup> erhöhte sich der Gesamtenergieverbrauch um 51.107 kWh auf 694.973 kWh. Auch die Intensität der Treibhausgasemissionen ging in der Berichtsperiode zurück.

### Energiekennzahlen Konzernstandorte<sup>1</sup>

	2018	2017
Gesamter Energieverbrauch	694.973	643.866
BGF der Gebäude (m <sup>2</sup> )	7.541	6.024
<b>Energieintensität (kWh/m<sup>2</sup>)</b>	<b>92</b>	<b>107</b>
Direkte und indirekte THG-Emissionen (Scope 1/2) (t)	253	239
Direkte THG-Emissionen (Scope 1) (t)	6	5
<b>Intensität der THG-Emissionen (kg/m<sup>2</sup>)</b>	<b>34</b>	<b>40</b>

<sup>1</sup> Für die Standorte in Deutschland sind Hochrechnungen eingeflossen, da die Nebenkostenabrechnungen noch nicht vorlagen.

### Bestandsimmobilien

Das Kerngeschäft von UBM liegt in der Immobilienentwicklung. Nur rund 30% des Immobilienportfolios waren mit Ende 2018 Bestandsimmobilien, die vermietet werden. Die Bestandsimmobilien sollen weiter reduziert werden, da der Umbau zum reinen Immobilienentwickler forciert wird. Dennoch ist die nachhaltige Bewirtschaftung von Immobilien hinsichtlich des Ressourcenmanagements ein wichtiges Anliegen für UBM. Vor allem eine regelmäßige Evaluierung des Betriebs der technischen Anlagen ist notwendig, um Kosten und Ressourcen einsparen zu können.

### Energie und Emissionen

Durch den strategischen Umbau zum reinen Immobilienentwickler forciert UBM im Rahmen des „Pure Play Program PPP“ den Verkauf von Bestandsimmobilien. Während der Wert des Bestandsportfolios Ende Dezember 2017 noch bei € 520 Mio. lag, reduzierte sich dieser im Jahresverlauf auf € 370 Mio. per Ende 2018. Daher reduzierte sich der Energieverbrauch bei Bestandsobjekten deutlich, wobei die Energieintensität und die Treibhausgasemissionen zunahmen. Dieser Anstieg ist auf den verhältnismäßig hohen Anteil an älteren Objekten in Tschechien und Polen zurückzuführen. 183.535 m<sup>2</sup> der Bruttogeschoßflächen entfallen auf Objekte in diesen beiden Ländern, hingegen nur 9.377 m<sup>2</sup> auf Bestandsobjekte in Österreich. In Tschechien und Polen liegt der CO<sub>2</sub>-Emissionsfaktor durchschnittlich um das 2,5-Fache höher als der Faktor in Österreich.

### Hotelbetriebe

UBM hat in den letzten 25 Jahren mehr als 50 Hotels entwickelt. Mit der Tochtergesellschaft UBM hotels bündelt UBM seit 2016 ihre Aktivitäten im Hotelbetrieb. Diese zeichnet für 14 Hotelbetriebsgesellschaften verantwortlich. Für den Betrieb aller Hotels wurden Management- oder Franchiseverträge mit internationalen Hotelketten abgeschlossen. Durch die Auswahl namhafter internationaler Marken als Hotelmanager stellt das Unternehmen die Implementierung von entsprechenden Standards sicher. So verfügen die Projektpartner über diverse Managementsysteme, die unter anderem auf nachhaltige Betriebsführung ausgerichtet sind, wie z.B. das „GREEN ENGAGE“ System der IHG-Kette. Um eine nachhaltige Bewirtschaftung der Hotels gewährleisten zu können, wurde in den letzten Jahren ein Mess- und Überwachungssystem entwickelt und in fast allen Häusern installiert. Durch gezieltes Monitoring können die Haustechnikabteilungen von UBM und den Betreibern die Prozesse genau verfolgen.

### Energie und Emissionen

Zur Optimierung der Energie- und Emissionskennzahlen ist die Erhebung aller Verbräuche der relevanten gebäudetechnischen Anlagen wesentlich. Auf Basis eines individuell für jedes Hotel erstellten Mess- und Monitoringkonzepts können Optimierungen des Gebäudebetriebs laufend durchgeführt werden.

### Energiekennzahlen Bestandsobjekte

	2018	2017
Gesamter Energieverbrauch (kWh)	27.290.835	39.844.402
Erdgas (kWh)	989.987	3.120.921
Strom (kWh)	18.233.439	25.676.919
Fernwärme (kWh)	8.067.408	11.046.563
BGF der Gebäude (m <sup>2</sup> )	192.912	342.861
<b>Energieintensität (kWh/m<sup>2</sup>)</b>	<b>141</b>	<b>116</b>
Indirekte THG-Emissionen (Scope2) (t)	18.209	26.946
<b>Intensität der THG-Emissionen (kg/m<sup>2</sup>)</b>	<b>96</b>	<b>81</b>

Die Zahlen des Hotelbetriebs spiegeln die nachhaltigen Entwicklungsziele, insbesondere die Reduktion des angestrebten Energie- und Ressourcenverbrauchs wieder. Obwohl 2018 10.493 m<sup>2</sup> Gebäudefläche (BGF) und 289 neue Zimmer in Betrieb genommen wurden, konnte der Energieverbrauch in den Hotelbetrieben von 17,1 Mio. kWh auf 16,7 Mio. kWh in 2018 reduziert werden. Entsprechend verringerten sich in der Berichtsperiode auch die Energieintensität sowie die Intensität der Treibhausgasemissionen.

### Abfall

Die Bemühungen zur Verminderung der Umweltbelastungen sehen auch die Reduzierung des Abfalls vor. Die Hotelmanager der einzelnen Beherbergungsbetriebe arbeiten mit öffentlichen Unternehmen in Bezug auf die Entsorgung von Glas, Papier, Kunststoff, Restmüll sowie Speiseöl zusammen. Die Datenevaluierung ergab, dass auf diesem Gebiet weitere Initiativen erarbeitet und umgesetzt werden sollen. Beispielsweise muss eine Trennung unterschiedlicher Wertstofffraktionen – Papier, Kunststoff und Restmüll – nicht nur in den Gästezimmern, sondern auch bei den Stubenwägen des Housekeeping-Personals ermöglicht werden. Aus Sicht von UBM stellt die Umrüstung bzw. eine Umstellung von Amenities in den Gästebädern auf nachfüllbare Seifen-, Duschgel- und Shampoo-Spender auch ein Abfalleinsparpotenzial dar.

### Mitarbeiter

UBM achtet, schützt und fördert die Interessen ihrer Mitarbeiter, denn sie stellen ein wertvolles Kapital dar und tragen wesentlich zum Unternehmenserfolg bei. UBM ist sich der hohen Verantwortung gegenüber ihrer Belegschaft bewusst und schafft entsprechende Rahmenbedingungen für ein gutes Betriebsklima. Das Ziel ist eine motivierende und gesundheitsfördernde Arbeitsumgebung mit individuellen Entfaltungsmöglichkeiten.

Gegenseitiges Verständnis entsteht durch Begegnungen. Dazu fand 2018 der UBM-Tag in Wien statt. Alle Mitarbeiter trafen sich zum Informations- und Gedankenaustausch. Projekte wurden vorgestellt, das Mantra „one goal. one team. one company.“ detailliert erläutert und plakativ mit einer Aktion, an der alle Mitarbeiter mitgewirkt haben, veranschaulicht. Durch diese Veranstaltung konnte auch der Wissensaustausch unter den Mitarbeitern aus allen Ländern gefördert und die offene Unternehmenskultur hinsichtlich der Zusammenarbeit über die Ländergrenzen hinweg weiter ausgebaut werden. Der große Zuspruch aller Beteiligten machte deutlich, dass weitere UBM-Tage folgen werden. 2018 fand auch erstmals ein länderübergreifender UBM-Hoteltag statt. 60 Teilnehmer informierten sich über die neuesten Trends im

### Kennzahlen Hotelbetrieb

	2018	2017
Gesamter Energieverbrauch (kWh)	16.729.279	17.048.014
Nächtigungen (Anzahl)	675.879	629.004
<b>Energieintensität (kWh/Nächtigung)</b>	<b>25</b>	<b>27</b>
Direkte THG-Emissionen (Scope 1) (t)	14	21
Indirekte THG-Emissionen (Scope 2) (t)	6.338	6.818
<b>Intensität der THG-Emissionen (kg/Nächtigung)</b>	<b>9</b>	<b>11</b>
Wasserverbrauch gesamt (l)	114.488.990	105.978.630
Wasserverbrauch (l/Nächtigung)	169	168
Ungefährliche Abfälle (m <sup>3</sup> )	7.573	6.347
Gefährliche Abfälle (m <sup>3</sup> )	0-	0-

Hotelbereich und Best-Practice-Beispiele aus Planung und Konzeption. Die UBM-Experten-Teams für Interior Design und Hotelbetrieb stellten ihre Projekte vor und genossen zum ersten Mal eine größere interne Bühne. Der Erfolg dieser Veranstaltung veranlasste dazu, dieses Format auch für den Bereich Wohnen zu nutzen. Der erste UBM-Residential Day folgte bereits Anfang 2019.

Auch im neuen Headquarter wird die nachhaltige Kommunikation gefördert. Die modernen und offenen Räume – die gesamte Bürofläche befindet sich nur mehr auf einer Ebene – schaffen eine gute firmeninterne Kommunikation. Darüber hinaus steht auf 150 m<sup>2</sup> eine moderne Lounge mit komfortablen Sitzmöglichkeiten sowie Tischfußball und Dart zum Kommunikationsaustausch und gleichzeitigem Teambuilding zur Verfügung. Ein neu gestalteter grüner Innenhof lädt darüber hinaus zum Verweilen ein.

### **Auswirkungen und Risiken**

Potenzielle Risiken in Bezug auf Mitarbeiter sind spartenspezifisch verschieden. Beispielsweise im Bereich Gesundheit bestehen für Mitarbeiter auf der Baustelle aufgrund der Unfallgefahr höhere Risiken als im Asset Management. Daher ist hier verstärkt auf die Einhaltung des Arbeits- und Gesundheitsschutzes und die Schaffung fairer Arbeitsstandards zu achten. Insbesondere die Ausbeutung von Leiharbeitern oder Arbeitern, die nicht nach den Kollektivverträgen des Einsatzlandes entlohnt werden, stellen z.B. bei der Beauftragung von Baufirmen ein Risiko dar. Der Hotelbetrieb birgt ebenfalls Gefahren im Hinblick auf die Arbeitssicherheit. Zudem sind hier soziokulturelle Aspekte relevant.

### **Managementansatz**

UBM fördert Qualifikation, Motivation und Vielfalt innerhalb des Unternehmens. Das Unternehmen setzt sich dabei aktiv und nachhaltig für ein gesundheitsförderndes und diskriminierungsfreies Arbeitsumfeld sowie für eine Kultur der wechselseitigen Anerkennung und Wertschätzung aller Beschäftigten ein. UBM behandelt alle Mitarbeiter gleich – ohne Differenzierung nach Geschlecht, gesellschaftlicher Herkunft, sexueller Orientierung, Nationalität, Religion oder Alter. Jeder Form der Diskriminierung wird entschieden ent-

gegengetreten. Für UBM stellt Diversität einen hohen Gewinn dar. Chancengleichheit hat ebenfalls einen hohen Stellenwert und so bestehen im Zuge der Geschlechtergleichstellung keine Gehaltsunterschiede zwischen Männern und Frauen bei gleicher Tätigkeit und adäquater Qualifikation. Das Unternehmen arbeitet verstärkt daran, die Frauenquote zu erhöhen. Darüber hinaus bietet das Unternehmen eine Gleitzeitregelung an, um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu fördern. UBM sieht einen Mehrwert in der Beschäftigung von Mitarbeitern unterschiedlichen Alters und forciert den Erfahrungsaustausch zwischen Jung und Alt (Buddy-Prinzip). Die Entlohnung aller Mitarbeiter von UBM und deren Tochtergesellschaften erfolgt unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben.

**Mitarbeiter nach Art der Beschäftigung und Geschlecht**

	2018	2017
Mitarbeiter gesamt	365	748
Mitarbeiter Hotel	52	439
Mitarbeiter Development	313	309
Mitarbeiter weiblich <sup>1</sup>	148	140
Mitarbeiter männlich <sup>1</sup>	165	169
Vollzeit gesamt <sup>1</sup>	267	264
Vollzeit weiblich <sup>1</sup>	105	101
Vollzeit männlich <sup>1</sup>	162	163
Teilzeit gesamt <sup>1</sup>	46	45
Teilzeit weiblich <sup>1</sup>	43	42
Teilzeit männlich <sup>1</sup>	3	3

<sup>1</sup> exkl. Hotel

**Altersgruppen im Development**

	2018	2017
Anzahl der Mitarbeiter im Alter von 20 - 30 Jahren	27	39
Anzahl der Mitarbeiter im Alter von 30 - 40 Jahren	83	91
Anzahl der Mitarbeiter im Alter von 40 - 50 Jahren	115	104
Anzahl der Mitarbeiter im Alter von >50 Jahren	88	75

**Mitarbeiter nach Ländern**

	2018	2017
Österreich	138	134
Deutschland	96	86
Polen	36	48
Tschechien	32	30
Rumänien	3	8
Sonstige	8	3



### Zahlen und Fakten

UBM Development weist zum 31. Dezember 2018 einen Beschäftigungsstand von 365 Mitarbeitern auf. Die deutliche Reduktion der Mitarbeiter von 2017 auf 2018 ist auf die Dekonsolidierung der Gesellschaft UBM hotels zurückzuführen. Per Ende 2018 waren 313 Mitarbeiter im Development und 52 Mitarbeiter im Hotelbetrieb beschäftigt.

Betrachtet man die Anzahl der Mitarbeiter im Development nach Ländern, ist hier der starke Anstieg in Deutschland darauf zurück zu führen, dass dort aktuell das größte Projektportfolio vorzufinden ist, was den zusätzlichen Personaleinsatz erfordert. Hingegen liegt auf dem polnischen Markt bereits 2018 und auch in den kommenden Jahren ein geringerer Fokus auf neuen Projekten, womit sich die rückläufige Mitarbeiterzahl erklären lässt.

Rund 15% der Mitarbeiter nutzen die Möglichkeit, Teilzeit zu arbeiten, davon sind 93% Frauen. Ein Blick auf die Altersstruktur zeigt, dass der größte Beschäftigungsanteil bei einem Altersdurchschnitt von 40 bis 50 Jahren liegt. Im Vergleich zum Vorjahr haben sich diese Zahlen nur minimal verändert.

### Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz

Sicherheit und Gesundheit der Mitarbeiter haben für UBM Priorität. Ein besonderes Risiko für die Mitarbeiter liegt im Bereich der Immobilienentwicklung auf den Baustellen. Die wiederholten Überprüfungen der Arbeitssicherheit werden daher an einen externen Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo) übergeben. Damit soll auf neutraler Ebene die Einhaltung des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes gewährleistet werden. Dieser SiGeKo führt im Zuge seines Tätigkeitsfelds regelmäßig Baustellenbesuche durch und fertigt detaillierte Berichte an. 2018 lag die Unfallquote bei null. Im Hotelbereich verpflichtet UBM die Hotelbetreiber vertraglich dazu, das Hotel nach den gesetzlichen Vorgaben zu führen. Hierzu zählen die Einhaltung der Sicherheits- und Brandschutzbestimmungen, wie auch die Bereitstellung eines Betriebsarztes. Zudem ist der Betreiber gesetzlich verpflichtet, Arbeitsunfälle zu dokumentieren.

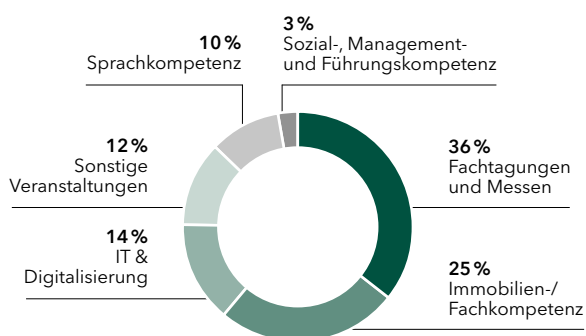
Die Gesundheit der Mitarbeiter ist für UBM ein wesentliches Anliegen. Deshalb werden auch hier Förderungsmaßnahmen gesetzt. Dazu zählen neben der Schaffung gesundheitsgerechter Arbeitsplätze auch aktive Präventionsprojekte. 2018 wurde im Headquarter im Office Provider in Wien ein Bewegungsraum eingerichtet, in dem gesundheitsfördernde Angebote des Betriebssports, wie Pilates, Yoga oder Boxen stattfinden. Zusätzlich gibt es einen Geräteraum, der den Mitarbeitern ein individuelles Kraft- und Kardiotraining ermöglicht. Weiterhin besteht die Möglichkeit, bei diversen Laufveranstaltungen in Wien als Mitglied des „UBM-Express“ zu starten. Mit der Nutzung der diversen Sportangebote wird nicht nur die Gesundheit sondern auch der Teamgeist innerhalb des Unternehmens gefördert. Zusätzlich gewährt das Unternehmen einen jährlichen Zuschuss für die Mitgliedschaft in einem Fitnessstudio.

### Aus- und Weiterbildung

Ein fester Bestandteil der Mitarbeiterentwicklung ist das jährliche Mitarbeitergespräch, auf dessen Basis sowohl eine Leistungsbeurteilung erfolgt als auch mögliche Weiterbildungsmaßnahmen evaluiert werden. Die UBM-Personalstrategie bietet Weiterbildungsmaßnahmen aktiv an, gleichzeitig wird die eigenverantwortliche Weiterentwicklung der Mitarbeiter forciert und unterstützt. 2017 lagen noch keine Aus- und Weiterbildungskennzahlen vor, 2018 wurden diese erstmals erfasst. Der größte Schulungsanteil lag im Bereich Fachtagungen und Messen, gefolgt von Weiterbildungen im Bereich Immobilien- und Fachkompetenz. Zusätzlich wurden Weiterbildungen in den Bereichen IT & Digitalisierung, Sprachkompetenz, Sozial-, Management- und Führungskompetenz und sonstigen Bereichen absolviert.

Insgesamt nahmen rund 60% aller Development-Mitarbeiter an Ausbildungsmaßnahmen teil. Jeder dieser Mitarbeiter absolvierte an durchschnittlich sechs Tagen Schulungsmaßnahmen. Bei etwa 20% der Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen handelte es sich um interne Veranstaltungen. Dazu zählen auch der erstmals abgehaltene UBM-Hoteltag. Das Unternehmen unterstützt aktuell auch drei Mitarbeiter bei der Absolvierung eines MBA-Programms.

Anteil der Schulungen 2018 nach Ausbildungskategorie



### Menschenrechte und Arbeitsbedingungen

UBM hat einen Ethik-Kodex erstellt, mit dem u.a. sichergestellt werden soll, dass es keinesfalls zur Verletzung der Menschenrechte kommt. Darin heißt es: UBM toleriert keine Form der Diskriminierung und fordert Chancengleichheit sowie Gleichbehandlung, ungeachtet der Hautfarbe, der Nationalität, der sozialen Herkunft, etwaiger Behinderungen, sexueller Orientierung, politischer oder religiöser Überzeugung sowie des Geschlechts oder des Alters. Die persönliche Würde, Privatsphäre und die Persönlichkeitsrechte jedes Einzelnen werden respektiert und sind unantastbar. Eine herabwürdigende Behandlung von Arbeitskräften, wie etwa durch psychische Härte, sexuelle Belästigung und dergleichen, wird nicht geduldet. Jeder Mitarbeiter ist verpflichtet, den oben erwähnten Kodex einzuhalten. Schulungen in diesem Bereich finden derzeit nicht statt. Eine strukturierte Überprüfung der Einhaltung erfolgt zwar nicht, alle Mitarbeiter werden jedoch angehalten, auffällige Verstöße dem Unternehmen zu melden. Bei Auftragserteilung verpflichten sich darüber hinaus alle Lieferanten, Auskunft über Sozial- & Arbeitnehmerbelange, Achtung der Menschenrechte und Bekämpfung von Korruption zu geben.

### Soziales und Compliance

Eine verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung hat für UBM höchste Priorität – diese dient der langfristigen Absicherung des unternehmerischen Erfolgs und der Reputation. Dabei muss auf alle Stakeholder Rücksicht genommen werden, um auch der sozialen Verantwortung Rechnung zu tragen. Im Rahmen des Compliance-Managements soll die lückenlose Einhaltung gesetzlicher Rahmenbedingungen sichergestellt werden. Ergänzend hat sich UBM Verhaltensregeln für einwandfreies und vorbildliches Handeln durch diverse interne Richtlinien und einen Ethik-Kodex auferlegt. Zusätzlich soll eine ausführliche Compliance Guideline Regelverstöße im Unternehmen verhindern.

### Auswirkungen und Risiken

Durch die Entwicklung von Immobilien kann UBM weitreichende positive Effekte auf die lokale Wirtschaft erzielen, z.B. durch Steigerung der Beschäftigungs- und Einkommenszahlen. Bei der Vergabe von Projekten liegt ein wesentliches Risiko im Bereich der Korruption. Die rechtmäßige Prüfung der Vergabe hat daher höchste Priorität. Immer weiter in den Fokus rücken auch die Aspekte Datenschutz und Datensicherheit. Es besteht die Gefahr, dass Daten manipuliert, gestohlen oder gelöscht werden.

### Managementansatz

Eine verantwortungsvolle Unternehmensführung hat für UBM höchste Priorität – diese dient der langfristigen Absicherung des unternehmerischen Erfolgs. Bei der Vergabe von Bauleistungen achtet UBM darauf, auch die Nachhaltigkeitsperformance der Geschäftspartner zu berücksichtigen. Alle Lieferanten müssen dabei unter anderem Auskunft über Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, Bekämpfung von Korruption etc. geben. UBM misst dem korrekten Umgang mit Geschäftspartnern, Kunden, Behörden und Mitarbeitern eine hohe Bedeutung zu. Die lückenlose Einhaltung der Vorschriften und Gesetze spielt dabei eine wesentliche Rolle und die Themen Datenschutz und Datensicherheit genießen besondere Priorität. Nur so kann das Vertrauen zu allen Anspruchsgruppen erhalten werden.

### Lokale wirtschaftliche Effekte

Durch die Immobilienentwicklung und auch den Hotelbetrieb ergeben sich positive Effekte auf die lokale Wirtschaft, wie beispielsweise die Schaffung von Arbeitsplätzen im Hotel oder bei externen Lieferanten und Dienstleistern. Auch durch den Bezug regionaler Produkte ergeben sich positive Einkommenseffekte für die lokale Wirtschaft. Durch die Errichtung von neuen Immobilien können auch positive Auswirkungen auf das Stadtviertel, wie Ausbau der öffentlichen Nahverkehrsmittel, entstehen.

### Gesundheit der Endnutzer und Barrierefreiheit

Die bauökologische Prüfung der eingesetzten Materialien stellt eine Verpflichtung gegenüber den Gebäudenutzern und den Investoren dar. Ein gesundes Raumklima fördert nicht nur die Gesundheit, sondern führt auch zu erhöhter Leistungsfähigkeit. Für UBM sind die Berücksichtigung des demografischen Wandels (z.B. höheres Lebensalter) und die damit einhergehende Ausrichtung der Projekte zudem unabdingbar. Der Anspruch des Unternehmens ist, die baulichen Anlagen derart zu optimieren, dass die Objekte für alle Menschen, egal ob mit oder ohne Behinderungen und egal welchen Alters, in der üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich selbstbestimmt, zugänglich und nutzbar sind. Die unabhängigen Zertifizierungen anhand des Systems der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen belegen diese Bemühungen. In diesem System hat eine Nichterfüllung des Kriteriums der Barrierefreiheit einen Zertifizierungsausschluss zur Folge. UBM erfüllte bei den letzten Hotels die im System verankerten Mindestanforderungen, die gleichzeitig auch die gesetzlichen Anforderungen widerspiegeln, über das gesteckte Ziel hinaus.

### Antikorruption

Für UBM liegt das größte Compliance-Risiko bei der Vergabe von Projekten, da zu diesem Zeitpunkt viele Beteiligte in den Entscheidungsprozess eingebunden sind. UBM hat zahlreiche Maßnahmen eingeführt, um Korruption zu verhindern und Mitarbeiter auf diesbezügliche Gefahrenquellen aufmerksam zu machen. Bereits bei Eintritt in das Unternehmen werden Mitarbeiter von der Compliance-Abteilung geschult. Zudem gibt es regelmäßige E-Learnings zu diversen Themen-

bereichen. Mitarbeiter, die Zugang zu vertraulichen Informationen haben, müssen zudem schriftlich die Geheimhaltung von sensiblen Daten zusichern. 2018 wurden einige Mitarbeiter aus den ständigen Vertraulichkeitsbereichen als permanente Insider gelistet. Projektbezogene Vertraulichkeitsbereiche bestehen weiterhin. Um die Fehleranfälligkeit zu minimieren und höchsten Anti-Korruptionsschutz zu gewährleisten, wurde 2018 ein elektronisches Tool eingeführt, über welches vertraulichen Daten automatisch verwaltet werden. UBM verfügt außerdem über ein Whistleblowing-System. Dieses ermöglicht Mitarbeitern und Externen, anonym Auffälligkeiten oder Verstöße der Rechtsabteilung zu melden. UBM unterzieht Compliance-relevante Themenfelder einer regelmäßigen Prüfung, und so wurden 2018 neue Richtlinien, u.a. zu Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung, Kartell- und Wettbewerbsrecht, Interessenkonflikte und Datenschutz, erlassen. Diese sind von allen Mitarbeitern einzuhalten.

### Datenschutz

Datenschutz und Datensicherheit genießen – nicht zuletzt durch die Einführung der DSGVO (EU-Datenschutzgrundverordnung) am 25. Mai 2018 – bei UBM höchste Priorität. Die vertrauliche Behandlung und der Schutz personenbezogener Daten sind eine Selbstverständlichkeit. UBM trägt mit einem eigenen Umsetzungsprojekt dafür Sorge, dass alle neuen gesetzlichen Regelungen konzernweit fristgerecht eingehalten werden. In einem dreistufigen Prozess (Datenerhebungsphase, Gap-Analyse, Umsetzung) wurden die notwendigen Maßnahmen implementiert. Im Vordergrund standen u.a. die Anpassung bestehender Verträge mit Dienstleistern bzw. Auftragsverarbeitern, die Überarbeitung der Internetseiten und die Finalisierung der internen Dokumentation. Um bei allen Mitarbeitern Sensibilität für dieses wichtige Thema zu wecken, wurden eigene Konzernrichtlinien zum Thema Datenschutz erlassen, Schulungen durchgeführt und maßgeschneiderte Informationen für jeden Mitarbeiter zur Verfügung gestellt. UBM ist somit DSGVO-compliant und wird es auch bleiben: In Zukunft werden interne Datenverarbeitungen und Prozesse einer regelmäßigen Prüfung unterzogen. Laufende Mitarbeiterschulungen und kontinuierliche Befragungen sollen das Bewusstsein für Datensensibilität schärfen und den Fokus auf Datenschutz bewahren.

## Maßnahmen und Ziele 2019 - 2020:

Themenfeld	Ziele	Maßnahmen
<b>Allgemein</b>		
CSR-Management und -Strategie professionalisieren	Konzernweite Verankerung der Nachhaltigkeitsstrategie	Stakeholder-Dialoge, Green Table, Executive Committee, etc.
Datenmanagement	Ausbau, Optimierung und Erweiterung des internen Berichts- und Monitoringsystems	Verankerung der zu erhebenden Indikatoren bei den wichtigsten Nachhaltigkeitsthemen Status-quo-Erhebungen von Datenquellen und Datenzielen
<b>Immobilienentwicklung</b>		
Bestand und Neubau	Ausweitung der Gebäudezertifizierungen	Zertifizierung aller in Entwicklung befindlichen Projekte in der Assetklasse Gewerbe Weitergehende Prüfung der Ausweitung von Gebäudezertifizierungen auf Wohn- und Bestandsimmobilien
Implementierung der UBM Sustainability Benchmarks	Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance von Gebäuden - bei Objekten der Assetklasse Gewerbe in Hinblick auf die Bereiche: <b>Energie</b> ■ Reduktion des CO <sub>2</sub> -Anteils ■ Konstruktion und Nutzung ■ Erhöhung des Einsatzes von erneuerbarer Energie ■ Reduktion des Wasserverbrauchs <b>Mikroklima und Biodiversität</b> <b>Mobilität</b> ■ Personenverkehr (öffentlich/nicht öffentlich) <b>Responsible Sourcing</b>	Verankerung von technischen Anforderungen, Benchmarks und Zielwerten: ■ LCA- und LCC-Bewertungen ■ Wasserkonzepte mit Schwerpunkte auf Versickerung ■ Bewusste Dachflächengestaltung ■ Fokus auf Außenraumgestaltung im Hinblick auf die Biodiversität ■ Begrenzung der Bodenversiegelung ■ Fahrradstellplätze ■ Integration neuer Mobilitätsformen
Ökologische Baustoffe & Materialien	Erhebung und Bewertung der Produktgruppen und -volumina	Definition der Produktgruppen sowie die Einführung der Datenerhebung Alle Rohstoffe, die dauerhaft ins Gebäude eingebracht werden, müssen legal geerntet und gehandelt sein. Dies betrifft Hölzer/Holzprodukte und Natursteine. Bewertung der ökologischen Auswirkungen bei Immobilienentwicklungen der Assetklasse Gewerbe > Lifecycle Assessment

Themenfeld	Ziele	Maßnahmen
<b>Bestandsobjekte / Konzernstandorte</b>		
Energiemanagement	Gezielte Optimierung des Energieeinsatzes und der Kostensenkung	Durchführung der Erhebung und Maßnahmensetzung gemäß dem Energiedienstleistungsgesetzes
<b>Hotels</b>		
Ressourcenverbrauch	Sensibilisierung für besseren Umgang mit Energie sowie Einsparungspotenziale während des Zyklus einer Immobilie	Aufforderung der Gäste und Mitarbeiter zum ressourcenschonenden Umgang (Energie, Wasser und Abfall) mittels Leitfaden
	Evaluierung von Einsparungspotenzialen während des Lebenszyklus einer Immobilie	Umsetzung von Einsparungsmaßnahmen
<b>Mitarbeiter</b>		
Mitarbeiter	Erhöhung der Mitarbeiterzufriedenheit	Weiterführende Dialoge mit Mitarbeitern
	Sensibilisierung für besseren Umgang mit Energie	Bewusstseinsförderung zum ressourcenschonenden Umgang durch Initiierung des „Nachhaltigkeitstages“
<b>Compliance</b>		
Anti-Korruptionsrichtlinie zur Korruptionsprävention	Umsetzung bzw. Implementierung der Richtlinie in die Konzernprozesse	Überwachung der Umsetzung Fortlaufende Schulung der Mitarbeiter zum Thema Korruptionsprävention mittels E-Learning Tool
Datenschutzrichtlinie		Überwachung der Umsetzung





## Konzernabschluss

- 92 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 93 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 94 Konzernbilanz
- 95 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 96 Entwicklung des Konzerneigenkapitals
- 98 Erläuterungen zum Konzernabschluss
- 173 Beteiligungsspiegel
- 184 Bestätigungsvermerk
- 191 Gewinnverwendung
- 192 Bilanzzeit

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2018

in T€	Erläuterungen	2018	2017
Umsatzerlöse	(7)	514.048	364.668
Bestandsveränderung	(7)	-42.405	-24.051
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen		35.921	16.469
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties		223	39.420
Sonstige betriebliche Erträge	(8)	10.652	30.576
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	(9)	-352.422	-273.429
Personalaufwand	(10)	-45.318	-41.389
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties		-7.340	-9.218
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(11)	-54.471	-50.601
<b>Ergebnis (EBITDA)</b>		<b>58.888</b>	<b>52.445</b>
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	(12)	-2.946	-3.827
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>55.942</b>	<b>48.618</b>
Finanzertrag	(13)	32.001	21.233
Finanzaufwand	(14)	-32.399	-19.387
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>55.544</b>	<b>50.464</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(15)	-16.057	-13.498
<b>Jahresüberschuss (Nettogewinn)</b>		<b>39.487</b>	<b>36.966</b>
<b>davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>39.711</b>	<b>36.463</b>
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		-224	503
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>(16)</b>	<b>5,31</b>	<b>4,88</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>(16)</b>	<b>5,31</b>	<b>4,88</b>



## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2018

in T€	Erläuterungen	2018	2017
<b>Jahresüberschuss (Nettogewinn)</b>		<b>39.487</b>	<b>36.966</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	(34)	-534	280
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand (-ertrag)		134	-71
<b>Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)</b>		<b>-400</b>	<b>209</b>
Zeitwertbewertung von Wertpapieren		-	27
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-695	-2.210
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand (-ertrag)		-	-7
<b>Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)</b>		<b>-695</b>	<b>-2.190</b>
<b>Sonstiges Ergebnis des Jahres (other comprehensive income)</b>		<b>-1.095</b>	<b>-1.981</b>
<b>Gesamtergebnis des Jahres</b>		<b>38.392</b>	<b>34.985</b>
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens		38.564	34.535
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		-172	450

## Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2018

in T€	Erläuterungen	2018	2017
<b>Aktiva</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	(17)	2.730	2.740
Sachanlagen	(18)	2.650	50.709
Finanzimmobilien	(19)	499.196	371.816
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	(20)	115.770	118.504
Projektfinanzierungen	(21)	139.892	123.479
Übrige Finanzanlagen	(22)	5.643	5.601
Finanzielle Vermögenswerte	(25)	4.475	4.744
Latente Steueransprüche	(29)	11.265	9.029
		<b>781.621</b>	<b>686.622</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	(23)	121.527	181.261
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(24)	108.237	53.229
Finanzielle Vermögenswerte	(25)	11.067	9.941
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(26)	11.756	12.047
Liquide Mittel	(27)	200.447	75.204
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(28)	-	112.629
		<b>453.034</b>	<b>444.311</b>
<b>Aktiva gesamt</b>		<b>1.234.655</b>	<b>1.130.933</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Grundkapital	(30, 31)	22.417	22.417
Kapitalrücklagen	(32)	98.954	98.954
Andere Rücklagen	(32)	177.216	150.675
Genussrechts-/Hybridkapital	(33)	130.315	80.100
<b>Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>428.902</b>	<b>352.146</b>
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		7.414	3.301
		<b>436.316</b>	<b>355.447</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Rückstellungen	(34)	6.648	7.749
Anleihen	(35)	344.172	383.766
Finanzverbindlichkeiten	(36)	114.500	88.898
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(38)	3.880	4.116
Latente Steuerschulden	(29)	8.576	18.376
		<b>477.776</b>	<b>502.905</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Rückstellungen	(34)	169	1.001
Anleihen	(35)	90.284	-
Finanzverbindlichkeiten	(36)	73.368	80.414
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(37)	93.661	70.763
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(38)	26.932	30.474
Übrige Verbindlichkeiten	(39)	5.405	81.862
Steuerschulden	(40)	30.744	8.067
		<b>320.563</b>	<b>272.581</b>
<b>Passiva gesamt</b>		<b>1.234.655</b>	<b>1.130.933</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2018

in T€	2018	2017
Jahresüberschuss	39.487	36.966
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen & Finanzanlagen	18.717	-26.375
Zinserträge/Zinsaufwendungen	11.705	11.608
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-35.171	-16.440
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	46.578	622
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-1.739	-1.282
Latente Ertragsteuer	-11.338	8.842
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>68.239</b>	<b>13.941</b>
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	1.943	49
Zunahme/Abnahme der Steuerrückstellungen	25.181	-1.369
Verluste/Gewinne aus Anlagenabgängen	-41.151	-11.995
Abnahme der Vorräte	24.164	47.902
Abnahme der Forderungen	-5.509	-9.632
Zunahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	42.867	623
Erhaltene Zinsen	3.569	1.752
Gezahlte Zinsen	-19.836	-22.141
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	14.346	-16.712
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>113.813</b>	<b>2.418</b>
Einzahlungen aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten	2	20
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	231.339	205.304
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	4.449	11.699
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	42.129	117.908
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-82	-11
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-346.338	-202.570
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-13.917	-16.613
Investitionen in Projektfinanzierungen	-38.321	-35.951
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen	28.221	37.853
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen, abzüglich erworbener liquider Mittel	-706	-164
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-93.224</b>	<b>117.475</b>
Dividenden	-20.533	-16.725
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-600	-1.813
Einzahlungen aus Anleihen	50.369	64.510
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	161.724	262.955
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-134.422	-395.373
Aufnahme von Hybridkapital	98.493	-
Tilgung von Genussrecht	-50.000	-
Erwerb von Minderheitsanteilen	-1	-1.500
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>105.030</b>	<b>-87.946</b>
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>113.813</b>	<b>2.418</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-93.224</b>	<b>117.475</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>105.030</b>	<b>-87.946</b>
<b>Veränderung liquider Mittel</b>	<b>125.619</b>	<b>31.947</b>
Liquide Mittel am 1.1.	75.204	42.298
Währungsdifferenzen	-376	959
<b>Liquide Mittel am 31.12.</b>	<b>200.447</b>	<b>75.204</b>
Bezahlte Steuern	2.214	6.044

## Entwicklung des Konzerneigenkapitals

für das Geschäftsjahr 2018

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs-umrechnungsrücklage
<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 des Jahres	-	-	209	-2.157
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Aktioptionen 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>
<b>Stand zum 31.12.2017</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-2.666</b>	<b>-1.899</b>
Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 9	-	-	-	-
Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 15	-	-	-	-
<b>Stand zum 1.1.2018</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-2.666</b>	<b>-1.899</b>
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-400	-71
Gesamtergebnis des Jahres	-	-	-400	-71
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Aktioptionen equity settled	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybrid-/Genussrechtskapitalinhaber	-	-	-	-
Hybridkapital	-	-	-	-
Rückzahlung Genussrechtskapital	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
<b>Stand zum 31.12.2018</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-3.066</b>	<b>-1.970</b>

## Konzernabschluss

Zur Veräußerung ver- fügbare Wertpapiere: Zeitwertrücklage	Andere Rücklagen	Genussrechts-/ Hybridkapital	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile der nicht kontrol- lierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Summe
<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>
<b>51</b>	<b>155.189</b>	<b>80.100</b>	<b>352.146</b>	<b>3.301</b>	<b>355.447</b>
-51	1.584	-	1.533	-	1.533
-	6.028	-	6.028	77	6.105
-	<b>162.801</b>	<b>80.100</b>	<b>359.707</b>	<b>3.378</b>	<b>363.085</b>
-	32.776	6.935	39.711	-224	39.487
-	-676	-	-1.147	52	-1.095
-	32.100	6.935	38.564	-172	38.392
-	-14.944	-5.589	-20.533	-600	-21.133
-	980	-	980	-	980
-	1.397	-	1.397	-	1.397
-	-	98.869	98.869	-	98.869
-	-	-50.000	-50.000	-	-50.000
-	-82	-	-82	4.808	4.726
-	<b>182.252</b>	<b>130.315</b>	<b>428.902</b>	<b>7.414</b>	<b>436.316</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 1100 Wien, Laaer-Berg-Straße 43. 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 2018.

## 2. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben UBM 62 (Vorjahr: 57) inländische Tochterunternehmen sowie 79 (Vorjahr: 76) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. In der Berichtsperiode wurden sechsundzwanzig 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 und drei Gesellschaften wurden verkauft. Bei einer weiteren Gesellschaft wurden so viele Anteile verkauft, dass nur mehr maßgeblicher Einfluss besteht. Zusätzlich wurden bei einer Hotel-Holding-Gesellschaft so viele Anteile verkauft, dass bei dieser Gruppe ebenfalls nur maßgeblicher Einfluss besteht, insgesamt sind somit dreizehn Gesellschaften aus dem Konsolidierungskreis abgegangen. Der Verkaufspreis in Höhe von T€ 39.823 wurde mit T€ 39.223 in bar beglichen, T€ 600 sind noch ausständig. Die Vermögenswerte und Schulden, über die Beherrschung verloren wurde, setzen sich wie folgt zusammen:

## Konzernabschluss

in T€	2018
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	
Immaterielle Vermögenswerte	24
Sachanlagen	7.423
Finanzimmobilien	65.824
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	10.280
Übrige Finanzanlagen	10
Finanzielle Vermögenswerte	11.032
Latente Steueransprüche	867
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	
Vorräte	1.401
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.621
Finanzielle Vermögenswerte	1.454
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	3.923
Liquide Mittel	13.344
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	
Finanzverbindlichkeiten	5.755
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	58.301
Latente Steuerschulden	3.300
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	
Rückstellungen	2.775
Finanzverbindlichkeiten	2.857
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.074
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	16.026
Übrige Verbindlichkeiten	2.339
Steuerschulden	2.128

Außerdem wurden 34 (Vorjahr: 33) inländische und 23 (Vorjahr: 27) ausländische assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

Bei 19 (Vorjahr: 18) 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 2018 wurden die folgenden Unternehmen erstmals im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen (Anteilshöhe siehe Beteiligungsspiegel):

<b>Aufgrund von Gründungen</b>	<b>Zeitpunkt der Erstkonsolidierung</b>
WA Terfens-Roan Immobilien GmbH	20.2.2018
WA Bad Häring Immobilien GmbH	1.3.2018
Baranygasse Wohnen GmbH	1.3.2018
UBM CAL Projekt GmbH	9.3.2018
UBM CAL Projekt GmbH & Co KG	2.6.2018
UBM Kneuterdijk B.V.	26.4.2018
UBM Development Slovakia s.r.o.	9.6.2018
Yavin BIS Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	23.7.2018
Yavin Holding Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	23.7.2018
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	5.7.2018
Unterbibergerstrasse GmbH & Co. KG	5.7.2018
UBM Košik s.r.o.	14.8.2018
Oben Borgfelde Projekt GmbH & Co. KG	7.8.2018
UBM Hotel Mlynska Sp. z o.o.	8.8.2018
UBM Hotel Mogilska Sp. z o.o.	8.8.2018
Colmarer Straße GmbH & Co. KG	15.11.2018
UBM - Satteins Immobilien GmbH	21.12.2018
<b>Aufgrund von Anteilsaufstockung</b>	<b>Zeitpunkt der Erstkonsolidierung</b>
MGO I Development GmbH & Co. KG	14.11.2018
MGO II Development GmbH & Co. KG	14.11.2018
<b>Aufgrund von Akquisition</b>	<b>Zeitpunkt der Erstkonsolidierung</b>
SAINTE CHIONIA GmbH & Co KG	27.7.2018
Paleva s.r.o.	21.8.2018
UBM Holding Deutschland GmbH	16.8.2018
SIL Realinvest GmbH	14.11.2018
Donauhof Management GmbH	5.10.2018
Donauhof Immobilien GmbH & Co KG	5.10.2018
COLDBEE GmbH & Co KG	15.11.2018

Bei der UBM Holding Deutschland GmbH, SIL Realinvest GmbH, COLDBEE GmbH & Co KG, Donauhof Management GmbH sowie der SAINTE CHIONIA GmbH & Co KG handelt es sich um Mantelgesellschaften. Bei den restlichen Gesellschaften 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 Erwerbe als Asset Deal dargestellt.



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

in T€	2018
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	
Finanzimmobilien	120.796
Finanzielle Vermögenswerte	4.126
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	
Finanzielle Vermögenswerte	2
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	1.652
Liquide Mittel	9.339
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	
Finanzverbindlichkeiten	102.832
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	28.426
Latente Steuerschulden	428
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	
Rückstellungen	61
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.214
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	16
Übrige Verbindlichkeiten	3

### 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

### Bewertungsgrundlagen

Die Jahresabschlüsse sämtlicher in den Konzernabschluss einbezogener Unternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Die Bewertungsmethoden wurden - mit Ausnahme der neu angewandten Standards - stetig angewandt.

### 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 31.12.2018	Jahresdurchschnittskurs
PLN	4,3000	4,2669
CZK	25,7250	25,6767

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

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 10,00% bis 50,00% (Vorjahr: 10,00% bis 50,00%) 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 gemäß IFRS 3 als Vermögenswert erfasst und 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 %	2018	2017
Gebäude	1,50 bis 33,33	1,50 bis 33,33
Technische Anlagen und Maschinen	4,00 bis 50,00	4,00 bis 50,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,00 bis 50,00	4,00 bis 50,00

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€ 4.639 (Vorjahr: T€ 7.348) 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 Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert. Die Geschäfts- oder Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern einmal jährlich, sowie zusätzlich bei Vorliegen von Indikatoren, die auf eine mögliche Wertminderung hindeuten, einem Impairment-Test nach IAS 36 unterzogen. Unterschreitet der erzielbare Betrag den Buchwert, wird der Differenzbetrag abgeschrieben.

Gemäß der bis zum 31. Dezember 2017 geltenden Standards wurden **Projektfinanzierungen, übrige Finanzanlagen, Fertigungsaufträge** und **Forderungen** wie folgt bewertet. Betreffend Änderungen durch die Erstanwendung von IFRS 9 und IFRS 15 verweisen wir auf Punkt 6.1.

Die Projektfinanzierungen wurden zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Wurden Anzeichen einer Wertminderung festgestellt (Impairment), wurden die Projektfinanzierungen auf den Barwert der erwarteten Cashflows abgeschrieben.

Die unter den übrigen Finanzanlagen ausgewiesenen Anteile an nicht konsolidierten Tochterunternehmen und sonstigen Beteiligungen wurden, da der Unterschied zum beizulegenden Zeitwert unwesentlich ist, zu Anschaffungskosten bewertet.

Wurde bei zu Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten eine Wertminderung festgestellt, so wurde auf den Barwert der erwarteten Cashflows abgewertet.

Fertigungsaufträge wurden nach dem Leistungsfortschritt (POC-Methode) bilanziert. Die voraussichtlichen Auftrags Erlöse wurden 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 konnte, wurden Auftrags Erlöse nur in Höhe der angefallenen Auftragskosten erfasst. Ist es wahrscheinlich, dass die gesamten Auftragskosten die gesamten Auftrags Erlöse übersteigen, wurde 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 wurden 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 25,00%.

**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: 1,90%) und Bezugssteigerungen in Österreich von 2,00% (Vorjahr: 2,10%) 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 0,00% bis 10,50% (Vorjahr: 0,00% bis 10,50%) berücksichtigt und für Deutschland bezüglich Jubiläumsgeldern in einer Bandbreite von 0,00% bis 10,60% (Vorjahr: 0,00% bis 10,60%). 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 2018-P - Pagler & Pagler und für Deutschland die Sterbetafel Richttafeln 2019 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 der Position 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.

Gemäß der bis zum 31. Dezember 2017 geltenden Standards wurden **Verbindlichkeiten, derivative Finanzinstrumente** und **Umsatzerlöse** wie folgt bewertet. Betreffend Änderungen durch die Erstanwendung von IFRS 9 und IFRS 15 verweisen wir auf Punkt 6.1.

**Verbindlichkeiten** wurden 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 Regelungen des IAS 39 behandelt.

**Umsatzerlöse** wurden 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 wurde 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 Alternativenanlagen ändert, ändert sich auch der dem betreffenden Objekt beizulegende Zeitwert. Der Kapitalisierungszinssatz (die Bandbreite liegt zwischen 5,00% und 9,00%; Vorjahr: 5,00% und 8,50%) ist jener Zinssatz, mit dem der Ertrag von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist das allgemeine und spezielle Risiko, welchem der Ertrag aus der Liegenschaft unterworfen ist.

Der Großteil der Finanzimmobilien wurde im laufenden Geschäftsjahr nach 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€

<b>Bestandsimmobilien</b>						
	<b>Buchwert 31.12.2018</b> 115.268			<b>Buchwert 31.12.2017</b> 168.025		
	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 %	-	12.777	-12.778	-	21.349	-15.791
0,50 %	-2.812	2.718	-10.829	-4.446	6.934	-16.053
-0,50 %	5.914	12.496	-3.270	12.550	26.012	-604

in T€

<b>Entwicklungsprojekte</b>						
	<b>Buchwert 31.12.2018</b> 383.928			<b>Buchwert 31.12.2017</b> 203.791		
Developer-Gewinn	-5,00 %	5,00 %		-5,00 %	5,00 %	
	31.463	-31.690		24.181	-24.544	
Änderung der Yield	-0,50 %	0,50 %		-0,50 %	0,50 %	
	24.486	-20.498		29.993	-26.681	
Änderung der Baukosten	10,00 %	-10,00 %		10,00 %	-10,00 %	
	-41.017	40.780		-36.422	36.039	
Änderung der Mieterlöse	-10,00 %	10,00 %		-10,00 %	10,00 %	
	-75.740	77.612		-50.171	49.158	

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. Jene Immobilien, welche bereits vor Fertigstellung verkauft wurden und für welche keine alternative Nutzungsmöglichkeit sowie ein Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistung bestehen, werden gem. IFRS 15 als Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bilanziert.

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 größtenteils für die Immobilien im Umlaufvermögen (Wohnbauten), die zur sofortigen Weiterveräußerung nach Fertigstellung gedacht sind. Gemäß Rechnungslegungsvorschriften wird der Buchwert nur dann an den Verkehrswert angepasst, wenn dieser niedriger ist. Die externen Gutachter haben mit den lokalen Projektentwicklern basierend auf Größe, Alter und Zustand der Gebäude

und nach länderspezifischen Gegebenheiten die Parameter bestimmt. Hinsichtlich Buchwert und möglicher 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 %
	liquide	liquide
Pensionen DBO	-2,70 %	2,80 %
	Rententrend +0,25 %	Rententrend -0,25 %
	liquide	liquide
Pensionen DBO	2,80 %	-2,70 %
	Lebenserwartung +1 Jahr	Lebenserwartung -1 Jahr
	liquide	liquide
Pensionen DBO	5,10 %	-5,10 %



**Sensitivitätsbetrachtung der Abfertigungsrückstellung:** Folgende versicherungsmathematische Annahmen wurden als erheblich erachtet und mit folgenden Spannen gestresst: Abzinsungssatz +/-0,25 %, Gehaltstrend +/-0,25 %, Fluktuation +/-0,50 % 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	-1,87 %	1,93 %	1,91 %	-1,86 %
	Fluktuation +0,50 % bis zum 25. Dienstjahr	Fluktuation -0,50 % bis zum 25. Dienstjahr	Lebenserwartung +1 Jahr	Lebenserwartung -1 Jahr
Abfertigung DBO	-0,17 %	0,17 %	0,08 %	-0,10 %

**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

Erstmalig wurden zum 1. Jänner 2018 die folgenden Standards von der Gruppe angewandt, wobei sich nur aus der Erstanwendung von IFRS 15 - Erlöse aus Verträgen mit Kunden und IFRS 9 - Finanzinstrumente wesentliche Auswirkungen ergeben:

#### Änderungen zu Standards und Interpretationen

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
IFRS 9 - Finanzinstrumente	24.7.2014	22.11.2016	1.1.2018
IFRS 15 - Erlöse aus Verträgen mit Kunden	28.5.2014	22.9.2016	1.1.2018
Änderungen zu IFRS 4: Anwendung von IFRS 9 - Finanzinstrumente mit IFRS 4 - Versicherungsverträge	12.9.2016	3.11.2017	1.1.2018
Klarstellung zu IFRS 15 - Erlöse aus Verträgen mit Kunden	12.4.2016	31.10.2017	1.1.2018
Jährliche Verbesserungen der IFRS - Zyklus 2014-2016, Klarstellungen zu IAS 28 und IFRS 1	8.12.2016	7.2.2018	1.1.2018
Änderungen zu IFRS 2: Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung	20.6.2016	26.2.2018	1.1.2018
Änderungen zu IAS 40: Nutzungsänderungen von als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien	8.12.2016	14.3.2018	1.1.2018
IFRIC 22 - Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	8.12.2016	28.3.2018	1.1.2018

#### IFRS 15 - Erlöse aus Verträgen mit Kunden

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.

UBM hat für die Erstanwendung die kumulative Methode nach IFRS 15.C3 b gewählt. Dies bedeutet, dass die Effekte aus der Erstanwendung per 1. Jänner 2018 direkt im Eigenkapital erfasst wurden und somit keine rückwirkende Anpassung der Vergleichszahlen 2017 zu erfolgen hatte. Für die Vergleichsperiode sind daher weiterhin die zu diesem Zeitpunkt geltenden Standards IAS 18 und IAS 11 anwendbar.

## Konzernabschluss

Die folgende Tabelle zeigt die Nettoeffekte per 1. Jänner 2018 aus der Erstanwendung von IFRS 15 auf die Gewinnrücklage:

in T€	Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 15 zum 1.1.2018
<b>Andere Rücklagen</b>	
Verkaufserlöse Forward Deals	-5.719
Verkaufserlöse Wohnungsverkäufe	11.817
Ertragsteueraufwand	-70
<b>Auswirkung zum 1.1.2018</b>	<b>6.028</b>
<b>Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen</b>	
Verkaufserlöse Forward Deals	-240
Verkaufserlöse Wohnungsverkäufe	352
Ertragsteueraufwand	-35
<b>Auswirkung zum 1.1.2018</b>	<b>77</b>

Die folgende Tabelle zeigt eine Überleitung der Auswirkungen der Erstanwendung von IFRS 15 auf die Posten der Konzernbilanz per 31. Dezember 2018 sowie auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Periode vom 1. Jänner 2018 bis zum 31. Dezember 2018. Die Auswirkungen auf die Konzern-Kapitalflussrechnung sind unwesentlich und daher nicht dargestellt.

in T€	Konzernbilanz zum 31.12.2018	Anpassungen	Konzernbilanz zum 31.12.2018 ohne Anpassungen IFRS 15
<b>Aktiva</b>			
Finanzimmobilien	499.196	30.158	529.354
Beteiligungen an at- equity bilanzierten Unternehmen	115.770	-1.968	113.802
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>781.621</b>	<b>28.190</b>	<b>809.811</b>
Vorräte	121.527	13.176	134.703
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	108.237	-56.097	52.140
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>453.034</b>	<b>-42.921</b>	<b>410.113</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>1.234.655</b>	<b>-14.731</b>	<b>1.219.924</b>
<b>Passiva</b>			
Andere Rücklagen	177.216	-9.090	168.126
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	7.414	-1.075	6.339
<b>Eigenkapital</b>	<b>436.316</b>	<b>-10.165</b>	<b>426.151</b>
Latente Steuerschulden	8.576	-4.566	4.010
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>477.776</b>	<b>-4.566</b>	<b>473.210</b>
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	26.932	-	26.932
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>320.563</b>	<b>-</b>	<b>320.563</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>1.234.655</b>	<b>-14.731</b>	<b>1.219.924</b>

## Konzernabschluss

in T€	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 1-12/2018	Anpassungen	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 1-12/2018 ohne Anpassungen IFRS 15
Umsatzerlöse	514.048	27.018	541.066
Bestandsveränderung	-42.405	24.089	-18.316
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	35.921	2.973	38.894
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-352.422	-64.318	-416.740
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-54.471	935	-53.536
<b>Ergebnis (EBITDA)</b>	<b>58.888</b>	<b>-9.303</b>	<b>49.585</b>
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>55.942</b>	<b>-9.303</b>	<b>46.639</b>
Finanzaufwand	-32.399	750	-31.649
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>55.544</b>	<b>-8.553</b>	<b>46.991</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-16.057	4.462	-11.595
<b>Jahresüberschuss (Nettogewinn)</b>	<b>39.487</b>	<b>-4.091</b>	<b>35.396</b>
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	39.711	-3.250	36.461
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	-224	-841	-1.065
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>5,31</b>	<b>-</b>	<b>4,88</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>5,31</b>	<b>-</b>	<b>4,88</b>
in T€	Konzern-Gesamtergebnis- rechnung 1-12/2018	Anpassungen	Konzern-Gesamtergebnis- rechnung 1-12/2018 ohne Anpassungen IFRS 15
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	-695	31	-664

Die Auswirkungen der Erstanwendung im Vergleich zu den bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden auf die verschiedenen Umsatzarten von UBM stellen sich wie folgt dar:

Umsatzart	Beschreibung der Umsatzerlöse und Auswirkung aus der Erstanwendung
Forward Deals (Segmente: alle)	<p>Nach IAS 40 bilanzierte Immobilien werden zum Teil im Rahmen von Forward Deals während der Bauphase an Investoren verkauft.</p> <p>Unter den bisherigen Bilanzierungsmethoden erfolgte der Ausweis auch nach Abschluss der Verträge im Posten Finanzimmobilien. Für die Bewertung zum Fair Value wurde der Kaufvertrag herangezogen und wirtschaftlich der Teilgewinn auf Basis der angefallenen Kosten im Verhältnis zu den geschätzten Gesamtkosten aktiviert.</p> <p>Gemäß IFRS 15 ist auf einzelvertraglicher Ebene in einem ersten Schritt zu unterscheiden, ob bei UBM ein Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistung besteht und ob keine alternative Nutzungsmöglichkeit vorliegt. Ist beides der Fall, so erfolgt eine zeitraumbezogene Realisierung, ansonsten erfolgt die Realisierung zeitpunktbezogen nach Übertragung der wesentlichen Chancen und Risiken. Eine zeitraumbezogene Realisierung führt somit zu einer im Vergleich zur bisherigen Bilanzierungsmethode abweichenden Gewinnrealisierung. Unabhängig von der Art der Realisierung werden Immobilien, welche im Rahmen eines Forward Deals verkauft werden, nunmehr nicht mehr in den Finanzimmobilien gezeigt, sondern als vertraglicher Vermögenswert bilanziert. Dies führt dazu, dass erhaltenen Anzahlungen saldiert mit dem vertraglichen Vermögenswert dargestellt werden, während bisher eine Bruttodarstellung verpflichtend zu erfolgen hatte. Dies führt tendenziell zu einer Verbesserung der Eigenkapitalquote des Konzerns.</p>
Wohnungsverkäufe (Segment: Residential)	<p>UBM entwickelt im Segment Residential Wohnimmobilien (Wohnungen im parifizierten Eigentum). Diese werden oftmals bereits vor Fertigstellung verkauft.</p> <p>Bisher wurden Wohnungen, unabhängig davon, ob diese bereits verkauft wurden, zu Herstellungskosten im Vorratsvermögen bilanziert und Umsätze unter Anwendung von IFRIC 15 zeitpunktbezogen bei Übergabe und Übertragung der maßgeblichen Chancen und Risiken an den Kunden realisiert. Aufgrund der Erstanwendung von IFRS 15 sind nunmehr jene Wohnungen, welche bereits verkauft wurden und für welche keine alternative Nutzungsmöglichkeit sowie ein Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistung bestehen, zeitraumbezogen zu realisieren, weshalb Umsätze nunmehr zum Teil früher realisiert werden. Die Anzahlungen von Kunden werden auf Basis des Baufortschritts, teilweise unter Anwendung des Bauträgervertragsgesetzes, geleistet. Diese werden unter IFRS 15 spätestens zum Zeitpunkt des unbedingten Zahlungsanspruchs erfasst.</p>
Mieterträge (Segmente: alle)	<p>Miet- und Pächterträge aus der Vermietung von IAS 40 - Immobilien (Office, Retail und Hotel) werden zeitraumbezogen realisiert.</p> <p>Aus der Erstanwendung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen zu den bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.</p>

Erträge aus dem Hotelbetrieb (Segment: Hotel)      Originäre Erträge aus dem Hotelbetrieb resultieren im Wesentlichen aus der Zimmervermietung und Gastronomieerlösen. Diese Umsätze werden zeitraum- bzw. zeitpunktbezogen realisiert.

Aus der Erstanwendung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen zu den bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Erträge aus abgerechneten Bauleistungen      Die Umsatzrealisierung erfolgt zeitraumbezogen über die Laufzeit der erbrachten Leistung. Anzahlungsrechnungen werden gemäß einem vorher festgelegten Zahlungsplan gelegt.

Änderungen ergeben sich in Bezug auf die Erfassung von Anzahlungen. Diese werden unter IFRS 15 spätestens zum Zeitpunkt des unbedingten Zahlungsanspruchs erfasst.

**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.

Die Übergangsbestimmungen von IFRS 9 sehen nur in Ausnahmefällen (Sicherungsbeziehungen) eine rückwirkende Anpassung nach IAS 8 vor. Dies bedeutet für UBM, dass die Effekte aus der Erstanwendung per 1. Jänner 2018 direkt im Eigenkapital erfasst wurden und somit keine rückwirkende Anpassung der Vergleichszahlen 2017 zu erfolgen hatte. Für die Vergleichsperiode ist daher weiterhin der zu diesem Zeitpunkt geltende Standard IAS 39 anwendbar.

Die folgende Tabelle zeigt die Nettoeffekte per 1. Jänner 2018 aus der Erstanwendung von IFRS 9 auf die Gewinnrücklage:

in T€	Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 9 zum 1.1.2018
<b>Andere Rücklagen</b>	
Anleihetausch	2.044
Ertragsteueraufwand	-511
<b>Auswirkung zum 1.1.2018</b>	<b>1.533</b>

## Konzernabschluss

Die folgende Tabelle zeigt eine Überleitung der Auswirkungen der Erstanwendung von IFRS 9 auf die Posten der Konzernbilanz per 31. Dezember 2018 sowie auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Periode vom 1. Jänner 2018 bis zum 31. Dezember 2018. Die Auswirkungen auf die Konzern-Kapitalflussrechnung sind unwesentlich und daher nicht dargestellt.

in T€	Konzernbilanz zum 31.12.2018	Anpassungen	Konzernbilanz zum 31.12.2018 ohne Anpassungen IFRS 9
<b>Aktiva</b>			
Langfristige Vermögenswerte	781.621	-	781.621
Kurzfristige Vermögenswerte	453.034	-	453.034
<b>Summe Aktiva</b>	<b>1.234.655</b>	<b>-</b>	<b>1.234.655</b>
<b>Passiva</b>			
Andere Rücklagen	177.216	-1.211	176.005
<b>Eigenkapital</b>	<b>436.316</b>	<b>-1.211</b>	<b>435.105</b>
Anleihen	344.172	1.614	345.786
Latente Steuerschulden	8.576	-403	8.173
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>477.776</b>	<b>1.211</b>	<b>478.987</b>
Anleihen	90.284	-	90.284
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>320.563</b>	<b>-</b>	<b>320.563</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>1.234.655</b>	<b>-</b>	<b>1.234.655</b>
in T€	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 1-12/2018	Anpassungen	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 1-12/2018 ohne Anpassungen IFRS 9
Finanzertrag	32.001	68	32.069
Finanzaufwand	-32.399	430	-31.969
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>55.544</b>	<b>498</b>	<b>56.042</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-16.057	-125	-16.182
<b>Jahresüberschuss (Nettogewinn)</b>	<b>39.487</b>	<b>373</b>	<b>39.860</b>
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	39.711	373	40.084
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	-224	-	-224
in T€	Konzern-Gesamtergebnis- rechnung 1-12/2018	Anpassungen	Konzern-Gesamtergebnis- rechnung 1-12/2018 ohne Anpassungen IFRS 9
Zeitwertbewertung von Wertpapieren	-	-68	-68
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand/-ertrag	-	17	17

### Ausweis und Bewertung

In der Vergangenheit wurden Modifikationen von Schuldinstrumenten, welche nicht zu einer Ausbuchung führten, erfolgsneutral unter Neuermittlung des Effektivzinssatzes erfasst. Aus der Erstanwendung von IFRS 9 ergibt sich eine Erhöhung des Eigenkapitals von T€ 1.533, da Barwertänderungen durch Modifikationen nunmehr erfolgswirksam zu erfassen sind und über die Restlaufzeit unter Anwendung der Effektivzinsmethode verteilt werden.

Per 1. Jänner 2018 hat die Gruppe eine Einschätzung der Geschäftsmodelle je Finanzinstrument getroffen und in weiterer Folge den entsprechenden Kategorien nach IFRS 9 zugewiesen. Die Umgliederungen sind in der folgenden Tabelle ersichtlich:

in T€	Alte Bewertungs-kategorie nach IAS 39	Neue Bewertungs-kategorie nach IFRS 9	Alter Buchwert nach IAS 39	Neuer Buchwert nach IFRS 9
<b>Aktiva</b>				
Projektfinanzierung	Loans and Receivables	Amortised Cost	139.892	139.892
Übrige Finanzanlagen	Held to Maturity	Amortised Cost	2.907	2.907
Übrige Finanzanlagen	Available-for-Sale Financial Assets (at cost)	FVTPL	1.913	1.913
Übrige Finanzanlagen	Available-for-Sale Financial Assets	FVTPL	823	823
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Loans and Receivables	Amortised Cost	48.658	48.658
Finanzielle Vermögenswerte	Loans and Receivables	Amortised Cost	15.542	15.542
Liquide Mittel	-	-	200.447	200.447
<b>Passiva</b>				
Anleihen	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	Amortised Cost	434.456	434.456
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	Amortised Cost	173.241	173.241
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	Amortised Cost	14.471	14.471
Leasingverbindlichkeiten	-	-	123	123
Derivate	Financial Liabilities Held for Trading	FVTPL	33	33
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	Amortised Cost	93.661	93.661
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	Amortised Cost	30.812	30.812

### 1. Wertberichtigung finanzieller Vermögenswerte

IFRS 9 ersetzt das „Incurred-Loss-Modell“ des IAS 39 mit dem „Expected-Loss-Modell“. Das neue Modell ist auf Finanzinstrumente, welche zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, auf vertragliche Vermögenswerte (IFRS 15) und Schuldinstrumente, welche erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, und Leasingforderungen (IAS 17/ IFRS 16) anzuwenden.

Bei den Finanzinstrumenten, welche zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, handelt es sich um Projektfinanzierungen und Inhaberschuldverschreibungen. Die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Finanzinstrumente umfassen nicht-konsolidierte Anteile an Tochtergesellschaften und übrige finanzielle Vermögenswerte.

Im Zuge des Wertberichtigungsmodells von IFRS 9 ist zum Zugangszeitpunkt eine Risikovorsorge in Höhe des Zwölf-Monats „Expected Loss“ (Stufe 1) zu bilden. Bei einer signifikanten Verschlechterung des Kreditrisikos erfolgt eine Berücksichtigung



des „Lifetime Expected Loss“ (Stufe 2). Bei Eintritt von objektiven Hinweisen auf eine tatsächliche Wertminderung erfolgt die Einstufung in Stufe 3. Dies hat nicht unbedingt eine weitere Wertberichtigung zur Folge, jedoch ist für Finanzinstrumente, welche unter Anwendung der Effektivzinsmethode bilanziert werden, eine Anpassung der Zahlungsströme auf den Nettobarwert erforderlich.

Im Zuge der Erstanwendung hat UBM entschieden, die Vereinfachungsregeln des IFRS 9.5.5.15 für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Vertragsvermögenswerte und Forderungen aus Leasingverhältnissen anzuwenden. Dies bedeutet, dass für diese Vermögenswerte die Wertberichtigung zumindest in Höhe der über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste bemessen wird („Lifetime-Expected-Loss-Modell“, Stufe 2). Auf alle anderen oben genannten Finanzinstrumente ist das allgemeine Wertberichtigungsmodell anzuwenden.

Bei der Beurteilung von signifikanten Verschlechterungen des Kreditrisikos nach dem erstmaligen Ansatz und bei der Einschätzung des „Expected Credit Loss“ verwendet die Gruppe alle verfügbaren Informationen. Diese umfassen historische Daten und in die Zukunft gerichtete Informationen. Im Allgemeinen liegen für Finanzinstrumente keine externen Bonitätseinschätzungen vor.

Bei den wesentlichen Finanzinstrumenten, welche nach dem allgemeinen Wertberichtigungsmodell zu bewerten sind, handelt es sich um Projektfinanzierungen für nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmen. Die Finanzierung von Projektgesellschaften erfolgt durch Eigenkapitalanteile und Projektfinanzierungen der Eigentümer und direkt in den Projektgesellschaften aufgenommenen Finanzierungen. Tatsächliche Ausfälle aufgrund von negativen Projektentwicklungen können gegebenenfalls von UBM im Allgemeinen durch Gesellschafterzuschüsse, welche in den Anwendungsbereich von IAS 28 bzw. IFRS 11 fallen, abgedeckt werden. Ausfälle von Projektfinanzierungen sind daher von untergeordneter Bedeutung.

## 2. Bewertung des erwarteten Verlusts („Expected Credit Loss“)

Der „Expected Credit Loss“ berechnet sich auf Basis des Produkts aus dem erwarteten Nettoanspruch des Finanzinstruments, der periodenbezogenen Ausfallwahrscheinlichkeit und dem Verlust bei tatsächlichem Ausfall.

### 2.1 Wertminderungen von Finanzinstrumenten

Zu jedem Bilanzstichtag erfolgt eine Einschätzung, ob eine Wertminderung stattgefunden hat. Eine Wertminderung liegt vor, wenn substantielle Hinweise auf eine Wertminderung schließen lassen und der Barwert der noch zu erwartenden Zahlungen unter dem Buchwert des Vermögenswerts liegt.

### 2.2 Ausweis von Wertminderungen

Wertminderungen von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Vermögenswerten werden direkt vom Vermögenswert abgezogen. Für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte Finanzinstrumente erfolgt die Bildung der Wertberichtigung im Eigenkapital.

Wertminderungsaufwendungen im Zusammenhang mit Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und vertraglichen Vermögenswerten würden in der Gewinn- und Verlustrechnung separat ausgewiesen werden. Im Geschäftsjahr 2018 wurden keine Wertminderungen erfasst.

Wertminderungsaufwendungen im Zusammenhang mit anderen Finanzinstrumenten werden wie bisher unter IAS 39 im Finanzergebnis gezeigt.

### 2.3 Auswirkungen des neuen Wertminderungsmodells

Für Vermögenswerte, welche unter die Anwendung der Wertberichtigungsregelungen von IFRS 9 fallen, ist zu erwarten, dass Wertminderungen früher als bisher zu erfassen sind.

Die Erstanwendung von IFRS 9 hatte keine Auswirkung auf die Wertberichtigungen zum 1. Jänner 2018.

#### Projektfinanzierungen

Für Projektfinanzierungen ist das allgemeine Wertminderungsmodell anzuwenden. Auf Basis der Überfälligkeit erfolgt eine Beurteilung, ob eine signifikante Verschlechterung des Kreditrisikos vorliegt. Wenn zum Zeitpunkt der Erstanwendung von IFRS 9 das Kreditrisiko als gering eingestuft wurde, so hat UBM auch angenommen, dass seit dem Erstansatz kein signifikanter Anstieg stattgefunden hat.

#### Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen

Bezüglich der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften hat UBM das Wahlrecht, weiterhin die Regelungen des IAS 39 anzuwenden, nicht ausgeübt. Da zum 31. Dezember 2017 keine Sicherungsgeschäfte bestanden, hat die Ausübung dieses Wahlrechts keine Auswirkungen.

### 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

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
IFRS 16 - Leases	13.1.2016	9.11.2017	1.1.2019
Änderung zu IAS 19: Planänderungen, Plankürzungen oder Settlement	7.2.2018	13.3.2019	1.1.2019
Änderungen zu IAS 28: Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	12.1.2017	8.2.2019	1.1.2019
Änderungen zu IFRS 9: Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	12.10.2017	22.3.2018	1.1.2019
Jährliche Verbesserungen der IFRS - Zyklus 2015-2017	12.12.2017	14.3.2019	1.1.2019
IFRIC 23: Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	7.6.2017	23.10.2018	1.1.2019

#### 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 12 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. IFRS 16 sieht verschiedene Übergangsmethoden vor. UBM hat auf eine frühzeitige Anwendung verzichtet und sich für die modifiziert retrospektive Methode entschieden.

## Konzernabschluss

Die folgende Tabelle zeigt die Auswirkung der Erstanwendung von IFRS 16 auf die Posten der Konzernbilanz per 31. Dezember 2018:

in T€	Konzernbilanz zum 31.12.2018 ohne Anpassungen IFRS 16	Anpassungen	Konzernbilanz zum 31.12.2018 inkl. Anpassungen IFRS 16
<b>Aktiva</b>			
Sachanlagen	2.650	71.293	73.943
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>781.621</b>	<b>71.293</b>	<b>852.914</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>453.034</b>	-	<b>453.034</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>1.234.655</b>	<b>71.293</b>	<b>1.305.948</b>
<b>Passiva</b>			
Andere Rücklagen	177.216	-259	176.957
<b>Eigenkapital</b>	<b>436.316</b>	<b>-259</b>	<b>436.057</b>
Finanzverbindlichkeiten	114.500	19.715	134.215
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>477.776</b>	<b>19.715</b>	<b>497.491</b>
Finanzverbindlichkeiten	73.368	51.837	125.205
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>320.563</b>	<b>51.837</b>	<b>372.400</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>1.234.655</b>	<b>71.293</b>	<b>1.305.948</b>

Das EBITDA würde sich im Geschäftsjahr 2018 um rd. T€ 1.822 erhöhen, die Eigenkapitalquote zum 31. Dezember 2018 würde sich um rd. 1,95 PP reduzieren.

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

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht ausstehend	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
Änderung IFRS 17 – Versicherungsverträge	18.5.2017	-	1.1.2021
Änderungen zu IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22 und SIC-32 Aktualisierung der enthaltenen Verweise aus dem Rahmenkonzept oder Klarstellung, auf welche Version des Rahmenkonzepts sie sich beziehen	29.3.2018	-	1.1.2020
Änderung zu IFRS 3: Definition eines Geschäftsbetriebes	22.10.2018	-	1.1.2020
Änderung zu IAS 1 und IAS 8: Definition von Wesentlichkeit	31.10.2018	-	1.1.2020

## 7. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 514.048 (Vorjahr: T€ 364.668) 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€	2018	2017
<b>Regionen</b>		
Deutschland	336.522	130.743
Österreich	298.289	350.806
Polen	209.339	140.334
Sonstige Märkte	53.581	122.848
<b>Gesamtleistung der Gruppe</b>	<b>897.731</b>	<b>744.731</b>
Abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen sowie aus Leistungsgemeinschaften	-426.088	-404.114
Abzüglich Bestandsveränderung	42.405	24.051
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>514.048</b>	<b>364.668</b>

Die folgende Tabelle zeigt die Aufgliederung der Umsatzerlöse in die wesentlichen Kategorien, den Zeitpunkt der Umsatzrealisierung sowie die Überleitung zur Segmentberichterstattung:

in T€	Deutschland	Österreich	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
	1-12/2018	1-12/2018	1-12/2018	1-12/2018	1-12/2018
<b>Umsatzerlöse</b>					
Administration	-	4.142	-	-	4.142
Hotel	115.524	304	89.239	13.085	218.152
Office	51.001	9.338	61.156	1.073	122.568
Other	17.818	11.112	3.720	2.045	34.695
Residential	29.773	66.187	12	9.606	105.578
Service	7.532	16.816	3.532	1.033	28.913
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>221.648</b>	<b>107.899</b>	<b>157.659</b>	<b>26.842</b>	<b>514.048</b>
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	89.975	17.315	26.144	8.373	141.807
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	131.673	90.584	131.515	18.469	372.241
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>221.648</b>	<b>107.899</b>	<b>157.659</b>	<b>26.842</b>	<b>514.048</b>

Die Umsatzerlöse lassen sich wie folgt aufgliedern:

in T€	2018
Erlöse mit Kunden	497.268
Erlöse aus Vermietung	16.780
<b>Gesamt</b>	<b>514.048</b>

### 8. Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2018	2017
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	50	1.085
Personalkostenverrechnungen	410	708
Kursgewinne	2.521	21.056
Raum- und Grundstücksmieten	653	415
Übrige	7.018	7.312
<b>Gesamt</b>	<b>10.652</b>	<b>30.576</b>

### 9. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen

in T€	2018	2017
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-202.864	-135.311
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-149.558	-138.118
<b>Gesamt</b>	<b>-352.422</b>	<b>-273.429</b>

Die Buchwertabgänge aus verkauften Immobilien werden in der Position Materialaufwand und sonstigen Herstellungsleistungen dargestellt. Diese beliefen sich in der Berichtsperiode auf T€ 212.326 (Vorjahr: T€ 125.909).

## 10. Personalaufwand

in T€	2018	2017
Löhne und Gehälter	-36.899	-34.519
Soziale Abgaben	-7.811	-6.374
Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen	-608	-496
<b>Gesamt</b>	<b>-45.318</b>	<b>-41.389</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€ 980 (Vorjahr: 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€	2018	2017
Bürobetrieb	-11.933	-11.442
Werbung	-1.745	-1.310
Rechts- und Beratungskosten	-10.038	-9.750
Abschreibung von Immobilien im Umlaufvermögen	-5.727	-5.473
Kursverluste	-7.921	-3.416
Steuern, Beiträge und Gebühren	-2.522	-3.865
Bank- und Geldverkehrsspesen	-865	-2.457
Management Fee	-6.827	-5.482
Übrige	-6.893	-7.406
<b>Gesamt</b>	<b>-54.471</b>	<b>-50.601</b>

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

## 12. Abschreibungen

Auf immaterielle Vermögenswerte wurden T€ 66 (Vorjahr: T€ 99) und auf das Sachanlagevermögen T€ 2.880 (Vorjahr: T€ 3.728) planmäßige Abschreibungen vorgenommen.

### 13. Finanzertrag

in T€	2018	2017
Erträge aus Beteiligungen	36	-
davon aus verbundenen Unternehmen	36	-
Zinsen und ähnliche Erträge	10.389	7.778
davon aus Projektfinanzierungen gegenüber at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen	6.738	4.524
davon aus verbundenen Unternehmen	5	1.434
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	21.576	13.455
<b>Gesamt</b>	<b>32.001</b>	<b>21.233</b>

### 14. Finanzaufwand

in T€	2018	2017
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend Anleihen und Schuldscheindarlehen	-16.083	-12.728
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend andere Finanzverbindlichkeiten	-3.096	-3.952
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.915	-2.705
Aufwendungen aus sonstigen Finanzanlagen	-10.305	-2
davon Abschreibungen	-6.500	-
<b>Gesamt</b>	<b>-32.399</b>	<b>-19.387</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€	2018	2017
Tatsächlicher Steueraufwand	27.396	4.657
Latenter Steueraufwand/-ertrag	-11.339	8.841
<b>Steueraufwand (+)/-ertrag (-)</b>	<b>16.057</b>	<b>13.498</b>

## Konzernabschluss

Der sich bei Anwendung des österreichischen Körperschaftsteuersatzes von 25,00% ergebende Steueraufwand lässt sich zum tatsächlichen Steueraufwand wie folgt überleiten:

in T€	2018	2017
Ergebnis vor Ertragsteuern	55.544	50.464
Theoretischer Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	13.886	12.616
Steuersatzunterschiede	779	2.375
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	-1.013	-1.580
Erträge/Aufwendungen aus Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	-5.847	817
Veränderung des in Bezug auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen nicht angesetzten latenten Steueranspruchs	7.262	-1.392
Effekt von Steuersatzänderungen	107	66
Periodenfremder Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	879	70
Sonstige Unterschiede	4	526
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>16.057</b>	<b>13.498</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€ 134 (Vorjahr: T€ -78) 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 der Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Jahresüberschuss durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien.

	2018	2017
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Jahresüberschuss (in T€)	39.711	36.463
Potenzielle Aktien	-	-
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>5,31</b>	<b>4,88</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>5,31</b>	<b>4,88</b>

Im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (LTIP) wurden zum Stichtag 387.630 Aktienoptionen zugeteilt. Der per 31. Dezember 2018 angepasste Ausübungskurs beträgt € 40,65, der durchschnittliche Aktienkurs 2018 betrug € 40,41. 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 zum 1.1.2017	605	3.840	4.445
Zugänge	11	-	11
Abgänge	-57	-	-57
Umbuchungen	3	-	3
Währungsanpassungen	9	-	9
Stand zum 31.12.2017	571	3.840	4.411
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-221	-	-221
Zugänge	82	-	82
Abgänge	-3	-	-3
Währungsanpassungen	-4	-	-4
Stand zum 31.12.2018	425	3.840	4.265
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>			
Stand zum 1.1.2017	422	1.182	1.604
Zugänge	99	-	99
Abgänge	-37	-	-37
Währungsanpassungen	5	-	5
Stand zum 31.12.2017	489	1.182	1.671
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-197	-	-197
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	66	-	66
Abgänge	-1	-	-1
Währungsanpassungen	-4	-	-4
Stand zum 31.12.2018	353	1.182	1.535
<b>Buchwerte Stand zum 31.12.2017</b>	<b>82</b>	<b>2.658</b>	<b>2.740</b>
<b>Buchwerte Stand zum 31.12.2018</b>	<b>72</b>	<b>2.658</b>	<b>2.730</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 UBM Development Deutschland GmbH (vorm. Münchner Grund Immobilien Bauräger AG) zugeordnet.

Der erzielbare Betrag entspricht dem Nutzungswert. Die Cashflows wurden von den vom Vorstand erstellten und im Zeitpunkt der Durchführung des Impairment-Tests aktuellen Planungen der Jahre 2018 und der folgenden vier Jahre (Detailplanungszeitraum) und einer Wachstumsrate von 1,00 % (Vorjahr: 1,00%) 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: 6,68 %) unter Zugrundelegung einer ewigen Rente vorgenommen. Bei einer Änderung der spezifischen Kapitalkosten von 1,00 % 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 Geschäftsausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Gesamt
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. Neubewertung</b>					
Stand zum 1.1.2017	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 zum 31.12.2017	47.766	2.546	13.791	1.230	65.333
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-4.356	-1.237	-9.551	-776	-15.920
Zugänge	16.466	23	493	611	17.593
Abgänge	-59.066	-113	-1.044	-1	-60.224
Umbuchungen	307	-	1.030	-1.030	307
Währungsanpassungen	-	-58	-111	-34	-203
Stand zum 31.12.2018	1.117	1.161	4.608	-	6.886
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>					
Stand zum 1.1.2017	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 zum 31.12.2017	3.075	1.292	10.258	-1	14.624
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-1.057	-869	-6.571	-	-8.497
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	505	1.111	1.264	-	2.880
Abgänge	-2.412	-113	-941	-	-3.466
Umbuchungen	-61	-922	-221	-	-1.204
Währungsanpassungen	-	-35	-67	1	-101
Stand zum 31.12.2018	50	464	3.722	-	4.236
<b>Buchwerte Stand zum 31.12.2017</b>	<b>44.691</b>	<b>1.254</b>	<b>3.533</b>	<b>1.231</b>	<b>50.709</b>
<b>Buchwerte Stand zum 31.12.2018</b>	<b>1.067</b>	<b>697</b>	<b>886</b>	<b>-</b>	<b>2.650</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€ 0 (Vorjahr: T€ 44.415). Sachanlagen mit einem Buchwert von T€ 0 (Vorjahr: T€ 44.415) unterliegen Verfügungsbeschränkungen. Die Buchwerte von auf Basis von Finanzierungsleasingverträgen gehaltenen Sachanlagen belaufen sich auf T€ 0 (Vorjahr: T€ 2.055). Diesen stehen Verbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der Mindestleasingzahlungen in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 934) gegenüber.

**Operating-Leasingvereinbarungen**

Auf Basis von Operating-Leasingverhältnissen werden im Wesentlichen einzelne Immobilien und PKWs gemietet. Vereinbarte Verlängerungsoptionen werden überwiegend nicht ausgenutzt. Die durchschnittliche Laufzeit der PKW-Leasingverträge beträgt fünf Jahre. Im Vorjahr waren langfristige Mietverträge mit Hotelbesitzgesellschaften enthalten, die im Geschäftsjahr 2018 aufgrund des Anteilsverkaufs einer Hotel-Holding wegfallen.

in T€	2018	2017
Fällig bis 1 Jahr	3.765	16.908
Fällig 1 bis 5 Jahre	13.500	71.040
Fällig über 5 Jahre	54.287	242.898

## 19. Finanzimmobilien

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

in T€	
<b>Beizulegender Zeitwert</b>	
Stand zum 1.1.2017	496.583
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-92.287
Zugänge Erwerb	-
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 zum 31.12.2017</b>	<b>371.816</b>
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-65.824
Zugänge Erwerb	-
Zugänge	309.785
Abgänge	-21.012
Umgliederung IFRS 5	16.586
Umgliederung IFRS 15	-98.595
Umgliederung von/in Sachanlagen sowie in Vorräte	-1.950
Währungsanpassungen	-4.493
Anpassung an den beizulegenden Wert	-7.117
<b>Stand zum 31.12.2018</b>	<b>499.196</b>

**Überleitungsrechnung für Stufe-3-Bewertungen:**

2018 in T€	Österreich				
	Office	Other	Residential	Hotel	Land bank
<b>Buchwert zum Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>53.095</b>	<b>13.459</b>	<b>418</b>	-	<b>16.329</b>
Nutzungsänderung/Neusegmentierung	-	-270	-	-	270
<b>Buchwert zum Beginn des Geschäftsjahres nach Neusegmentierung</b>	<b>53.095</b>	<b>13.189</b>	<b>418</b>	-	<b>16.599</b>
Währungsanpassungen	-	-	-	-	-
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien	12.207	129.815	-	-	233
Zu-/Abgänge aus der Erweiterung des Konsolidierungskreises	-56.129	-	-	-	-
Zugänge aus der Umgliederung von Objekten als zum Verkauf gehaltene Immobilien	-	-	-	-	-
Umgliederung IFRS 15	-	-	-	-	-
Umgliederung von/in Sachanlagen sowie in Vorräte	-	-	-	-	-443
Abgänge	-1.152	-4.077	-6	-	-4.015
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts <sup>1</sup>	-127	-2.170	-5	-	-
<b>Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>7.894</b>	<b>136.757</b>	<b>407</b>	-	<b>12.374</b>

<sup>1</sup> Die Nettoergebnisse aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts setzten sich aus Aufwertungen in Höhe von T€ 223 sowie aus Abwertungen in Höhe von T€ -7,340 zusammen.

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	-
Zu-/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 <sup>1</sup>	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>16.329</b>

<sup>1</sup> Die Nettoergebnisse aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts setzten sich aus Aufwertungen in Höhe von T€ 39.420 sowie aus Abwertungen in Höhe von T€ -9.218 zusammen.

## Konzernabschluss

Deutschland				Polen			Sonstige Märkte				Gesamt
Office	Other	Hotel	Land bank	Office	Other	Hotel	Office	Residential	Hotel	Land bank	
<b>104.365</b>	-	<b>2.752</b>	<b>20.063</b>	<b>69.956</b>	<b>47.986</b>	<b>12.906</b>	<b>18.623</b>	<b>824</b>	-	<b>11.040</b>	<b>371.816</b>
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>104.365</b>	-	<b>2.752</b>	<b>20.063</b>	<b>69.956</b>	<b>47.986</b>	<b>12.906</b>	<b>18.623</b>	<b>824</b>	-	<b>11.040</b>	<b>371.816</b>
-	-	-	-	-2.228	-1.442	-387	-134	24	-100	-226	-4.493
28	68.668	5.638	77	2.181	1.434	5.129	332	-	83.724	319	309.785
-	-	-	-	-9.695	-	-	-	-	-	-	-65.824
-	-	-	-	-	13.220	-	-	-	-	3.366	16.586
-77.589	-	-8.390	-	-	-	-12.616	-	-	-	-	-98.595
369	-	-	-	-1.545	-	-	-	-308	-	-23	-1.950
-10.119	-	-	-123	-	-	-	-	-	-	-1.520	-21.012
-	-	-	-	19	-2.430	-	-269	-	-	-2.135	-7.117
<b>17.054</b>	<b>68.668</b>	-	<b>20.017</b>	<b>58.688</b>	<b>58.768</b>	<b>5.032</b>	<b>18.552</b>	<b>540</b>	<b>83.624</b>	<b>10.821</b>	<b>499.196</b>

Deutschland				Polen			Sonstige Märkte				Gesamt
Office	Other	Hotel	Land bank	Office	Other	Hotel	Office	Other	Residential	Land bank	
<b>94.226</b>	-	<b>1.802</b>	<b>19.997</b>	<b>76.050</b>	<b>59.253</b>	<b>17.166</b>	<b>17.310</b>	<b>26.914</b>	<b>530</b>	<b>13.874</b>	<b>496.583</b>
-	-	-	-	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
<b>104.365</b>	-	<b>2.752</b>	<b>20.063</b>	<b>69.956</b>	<b>47.986</b>	<b>12.906</b>	<b>18.623</b>	-	<b>824</b>	<b>11.040</b>	<b>371.816</b>

### 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€ 285.839 (Vorjahr: T€ 231.588), durch externe Gutachter ermittelt.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte erfolgte überwiegend durch Ertragswertverfahren, wie im Vorjahr insbesondere durch die Term-and-Reversion-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 ist 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 auf beobachtbaren Marktdaten (d. h. nicht beobachtbar) basieren (Stufe 3)



## Konzernabschluss

Immobilienart: Finanzimmobilien	Segment	Fair-Value-Hierarchie	Beizulegender Zeitwert 31.12.2018 in T€	Bandbreite der nicht beobachtbaren Inputfaktoren			
				Bewertungsverfahren	Kapitalisierung Zinssatz %	Miete pro m <sup>2</sup> €/Verkaufspreis m <sup>2</sup> €	Instandhaltungskosten in €/m <sup>2</sup> oder %
Office	Österreich	Stufe 2	7.894	VW	-	-	-
Other	Österreich	Stufe 2	136.757	VW	-	-	-
Residential	Österreich	Stufe 2	407	VW	-	-	-
Land bank	Österreich	Stufe 2	6.264	VW	-	-	-
Land bank	Österreich	Stufe 3	6.110	Residual	5,00	450,00	8,00 %
Office	Deutschland	Stufe 3	17.054	Residual	-	3.800,00-7.800,00	-
Other	Deutschland	Stufe 2	68.668	VW	-	-	-
Land bank	Deutschland	Stufe 2	1.427	VW	-	-	-
Land bank	Deutschland	Stufe 3	18.590	Residual	5,50	6,00-15,50	3,50 %
Office	Polen	Stufe 3	51.513	DCF	7,00-9,00	7,70-13,00	3,00 €/m <sup>2</sup>
Office	Polen	Stufe 3	7.175	Residual	5,25	525,00	3,50 %
Other	Polen	Stufe 3	48.200	TR	6,50-7,25	1,00-10,50	2,00-4,00 €/m <sup>2</sup>
Other	Polen	Stufe 3	10.568	Residual	7,25	4,00-10,00	4,00 %
Hotel	Polen	Stufe 3	5.032	-	-	-	-
Office	Sonstige Märkte	Stufe 3	8.110	DCF	7,00	4,00-12,84	12,00 €/m <sup>2</sup>
Office	Sonstige Märkte	Stufe 3	10.442	EW/ Residual	6,00-6,50	2,80-14,00	2,00-6,00 %
Residential	Sonstige Märkte	Stufe 3	540	Residual	-	-	-
Hotel	Sonstige Märkte	Stufe 3	83.624	Residual/ EW	3,50-5,50	1.025,00-3.000,00/pM	1,80% bzw. 12,00 €/m <sup>2</sup>
Land bank	Sonstige Märkte	Stufe 3	6.687	Residual	7,00	4,50-7,75	5,00 %
Land bank	Sonstige Märkte	Stufe 2	4.134	VW	-	-	-

EW = Ertragswert, VW = Vergleichswert, TR = Term Reversion, DCF = Discounted Cash Flow

Immobilienart: Finanzimmobilien	Segment	Fair-Value-Hierarchie	Beizulegender Zeitwert 31.12.2017 in T€	Bandbreite der nicht beobachtbaren Inputfaktoren			
				Bewertungsverfahren	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	7,00-8,50	4,50-11,50	4,00-5,00 %
Land bank	Sonstige Märkte	Stufe 2	774	VW	-	-	-
Residential	Sonstige Märkte	Stufe 3	836	Residual	-	-	-

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€ 14.921 (Vorjahr: T€ 49.353). Zudem sind Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T€ 218.944 (Vorjahr: T€ 135.967) zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Die Mieterträge aus vermieteten Finanzimmobilien beliefen sich im Berichtsjahr auf T€ 14.094 (Vorjahr: T€ 19.722), während die betrieblichen Aufwendungen T€ 2.496 (Vorjahr: T€ 5.059) betragen. Betriebliche Aufwendungen im Zusammenhang mit als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, mit denen während der Berichtsperiode keine Mieteinnahmen erzielt wurden, beliefen sich auf T€ 159 (Vorjahr: T€ 393).

**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	2018	2017
Umsatz		4.091	3.823
Jahresüberschuss/-fehlbetrag		2.123	-159
davon Abschreibungen		-	-
davon Zinsaufwand		-1.577	-
davon Steueraufwand		-707	-
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>2.123</b>	<b>-159</b>
Langfristige Vermögenswerte		127.234	121.500
Kurzfristige Vermögenswerte		5.858	11.612
davon liquide Mittel		3.073	3.501
Langfristige Verbindlichkeiten		63.408	66.201
davon langfr. finanzielle Verbindlichkeiten		50.450	53.222
Kurzfristige Verbindlichkeiten		2.244	1.594
davon kurzfr. finanzielle Verbindlichkeiten		-	-
Nettovermögen		67.440	65.317
<b>Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.</b>		<b>21.929</b>	<b>21.982</b>
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis		712	-53
Erhaltene Dividenden		-	-
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.		22.641	21.929
<b>Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen 31.12.</b>		<b>22.641</b>	<b>21.929</b>

Angaben zu den unwesentlichen assoziierten Unternehmen:

in T€	2018	2017
Buchwertanteil an assoziierten Unternehmen 31.12.	7.050	3.783
Anteil der Gruppe am		
Jahresfehlbetrag/-überschuss	1.094	-362
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1.094</b>	<b>-362</b>

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten assoziierter Unternehmen im Geschäftsjahr 2018 belaufen sich auf T€ 429 (Vorjahr: T€ 380) und kumuliert zum 31. Dezember 2018 auf T€ 809 (Vorjahr: T€ 380).

### 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.

#### 2018 in T€

Gesellschaft	W 3 AG	Jochberg Errichtungs KG	Anders Wohnen GmbH
Assetklasse	Other	Hotel	Residential
Entwicklungsstatus	Bestand	Bestand	Entwicklung
Umsatz	4.341	1.563	-
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.283	-1.400	-2.105
davon Abschreibungen	-	-2.191	-
davon Zinsaufwand	-573	-609	-411
davon Steueraufwand	-89	-	-
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1.283</b>	<b>-1.400</b>	<b>-2.105</b>
Langfristige Vermögenswerte	75.500	50.173	-
Kurzfristige Vermögenswerte	225	225	93.468
davon liquide Mittel	225	93	3.308
Langfristige Verbindlichkeiten	56.044	20.373	-
davon langfr. finanzielle Verbindlichkeiten	56.044	20.373	-
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.096	3.160	79.624
davon kurzfr. finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-
Nettovermögen	17.585	26.865	13.844
<b>Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2018</b>	<b>13.040</b>	<b>14.133</b>	<b>7.498</b>
Zu-/Abgänge	-	-	-
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	1.027	-700	-991
Nicht übernommene Verluste aus VJ	-	-	-
Anpassungen aufgrund erstmaliger Anpassungen IFRS 15	-	-	-
Erhaltene Dividenden	-	-	-
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2018	14.067	13.433	6.507
<b>Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2018</b>	<b>14.067</b>	<b>13.433</b>	<b>6.507</b>

## Konzernabschluss

FWUBM Management GmbH	Central Tower Berlin GmbH	Avaleria Hotel Hafencity KG	Rosenhügel KG
Other	Hotel	Hotel	Residential
Entwicklung	Entwicklung	Bestand	Bestand
8.153	-	1.291	22.112
1.470	-11	10.177	11.500
-39	-	-	-
-1.436	-	-18	-135
-760	-	-1.786	-
<b>1.470</b>	<b>-11</b>	<b>10.177</b>	<b>11.500</b>
67.794	35.704	52.000	-
2.224	237	980	31.223
1.265	213	383	3.361
49.620	22.835	20.671	-
49.620	22.835	18.885	-
3.590	117	1.224	5.621
-	-	-	-
16.808	12.989	31.085	25.602
<b>7.668</b>	<b>6.500</b>	-	<b>2.780</b>
-	-	10.144	-
735	-6	2.080	5.750
-	-	-	-365
-	-	-	4.636
-	-	-	-12.500
8.403	6.494	12.224	301
<b>8.403</b>	<b>6.494</b>	<b>12.224</b>	<b>301</b>

## Konzernabschluss

### 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 langfr. finanzielle Verbindlichkeiten	57.844	21.595	29.649
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.771	3.182	29.789
davon kurzfr. 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	Warschau Office Center Spzoo	MGO II development KG	MGO I development KG
Hotel	Office	Office	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>

Angaben zu den unwesentlichen Gemeinschaftsunternehmen:

in T€	2018	2017
Buchwertanteil an Gemeinschaftsunternehmen zum 31.12.	24.650	35.902
Anteil der Gruppe am		
Jahresüberschuss	21.949	6.214
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>21.949</b>	<b>6.214</b>

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten an Gemeinschaftsunternehmen im Geschäftsjahr 2018 belaufen sich auf T€ 520 (Vorjahr: T€ 1.120) und kumuliert zum 31. Dezember 2018 auf T€ 1.338 (Vorjahr: T€ 1.692).

Zum 31. Dezember 2018 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€	2018	2017
Projektfinanzierungen für sonstige Beteiligungsunternehmen	12.335	16.468
Projektfinanzierungen für at-equity bilanzierte Unternehmen	123.989	97.994
Sonstige Projektfinanzierungen	3.568	9.017
<b>Gesamt</b>	<b>139.892</b>	<b>123.479</b>

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Wertminderungen in Höhe von T€ 5.130 (Vorjahr: T€ 8) und Wertaufholungen in Höhe von T€ 2.148 (Vorjahr: T€ 4.572) vorgenommen.

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

## 22. Übrige Finanzanlagen

in T€	2018	2017
Beteiligungen an nicht konsolidierten Tochterunternehmen	1.598	1.535
Übrige Beteiligungen	315	258
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	-	901
Wertpapiere (FVTPL)	823	-
Wertpapiere HtM	-	2.907
Wertpapiere (Amortised Cost)	2.907	-
<b>Gesamt</b>	<b>5.643</b>	<b>5.601</b>

Die „at fair value through profit and loss“-bewerteten Wertpapiere umfassen im Wesentlichen festverzinsliche Titel. Sie unterliegen keinen Verfügungsbeschränkungen. Da bei den Beteiligungen der beizulegende Zeitwert nicht wesentlich vom Fair Value abweicht, werden diese zu Anschaffungskosten bewertet.



## 23. Vorräte

Die Vorräte setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

in T€	2018	2017
Zum Verkauf bestimmte Immobilien		
in Entwicklung	72.219	148.588
im Bestand	49.135	58.399
Sonstiger Vorrat	65	228
Abzüglich Anzahlungen	-306	-25.954
Geleistete Anzahlungen	414	-
<b>Gesamt</b>	<b>121.527</b>	<b>181.261</b>

Vorräte mit einem Buchwert von T€ 63.368 (Vorjahr: T€ 134.876) sind zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Der Buchwert der zum beizulegenden Zeitwert angesetzten Vorräte beträgt T€ 34.712 (Vorjahr: T€ 46.318). Im Berichtsjahr wurden Wertberichtigungen in Höhe von T€ 5.727 (Vorjahr: T€ 5.473) durchgeführt.

## 24. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

### Vertragsvermögenswerte

Die zum Bilanzstichtag nach der POC-Methode bewerteten Kundenaufträge sind wie folgt ausgewiesen:

in T€	2018	2017
Fertigungsaufträge	-	52.814
Vertragsvermögenswerte	113.278	-
Abzüglich zurechenbarer erhaltener Anzahlungen	-53.699	-46.389
<b>Gesamt</b>	<b>59.579</b>	<b>6.425</b>

Dem per 31. Dezember 2018 gemäß Leistungsfortschritt aktivierten anteiligen Auftragswert stehen bewertete Auftragskosten in Höhe von T€ 110.584 (Vorjahr: T€ 45.385) gegenüber, sodass sich der in Bezug auf diese Aufträge angesetzte Teilgewinn in den Umsatzerlösen auf T€ 2.694 (Vorjahr: T€ 7.430) beläuft.

Die Vertragsvermögenswerte entwickelten sich in der Berichtsperiode wie folgt:

Erhöhungen durch:

- Projektfortschritte von forward verkauften Immobilien in Höhe von T€ 93.068
- Projektfortschritte von Projektmanagementverträgen
- Umgliederungen von Finanzimmobilien und Vorratsimmobilien, die forward verkauft wurden und noch nicht fertiggestellt waren

Verminderungen durch:

- Fertiggestellte und übergebene Immobilien
- Erhaltene Anzahlungen für in Bau befindliche Immobilien und Projektmanagementverträge in Höhe von T€ -36.971
- Schlussgerechnete Projektmanagementverträge

Zusammensetzung und Fristigkeit der Forderungen und Leistungen:

in T€	2018	2017
Forderungen gegenüber Dritten	20.613	13.913
Forderungen gegenüber Arbeitsgemeinschaften	4	71
Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen	5.774	794
Forderungen gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	22.267	32.026
<b>Gesamt</b>	<b>48.658</b>	<b>46.804</b>

Die Forderungen gegenüber Dritten sind mit T€ 13.544 (Vorjahr: T€ 6.511) nicht überfällig und mit T€ 7.069 (Vorjahr: T€ 7.402) 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 31.12.2018	Davon zum Abschlussstichtag nicht überfällig	Davon zum Abschlussstichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig				
			Weniger als 30 Tage	Zwischen 30 und 60 Tagen	Zwischen 60 und 180 Tagen	Zwischen 180 und 360 Tagen	Mehr als 360 Tage
Forderungen gegenüber Dritten	20.613	13.544	4.838	529	632	1.070	-

in T€	Buchwert zum 31.12.2017	Davon zum Abschlussstichtag nicht überfällig	Davon zum Abschlussstichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig				
			Weniger als 30 Tage	Zwischen 30 und 60 Tagen	Zwischen 60 und 180 Tagen	Zwischen 180 und 360 Tagen	Mehr als 360 Tage
Forderungen gegenüber Dritten	13.913	6.511	3.698	1.564	310	1.830	-

Die Zahlungsbedingungen bei Forward Deals sehen Zahlungen bei Übergabe vor. Bei Wohnungsverkäufen sind die Zahlungsfristen lokal gesetzlich geregelt. Eine Zahlung erfolgt dann, wenn eine bestimmte Teilleistung fertig gestellt ist. (z.B. Fertigstellung Rohbau).

Die Zahlungen für Bauleistungen folgen in der Regel immer einem Zahlungsplan. Die Gegenleistung ist die vordefinierte Bauleistung.

## 25. Finanzielle Vermögenswerte

in T€	31.12.2018	Restlaufzeit > 1 Jahr	31.12.2017	Restlaufzeit > 1 Jahr
Übrige	15.542	4.475	14.685	4.744
<b>Gesamt</b>	<b>15.542</b>	<b>4.475</b>	<b>14.685</b>	<b>4.744</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€	31.12.2018	Restlaufzeit > 1 Jahr	31.12.2017	Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen aus Steuern	11.601	-	12.044	-
Übrige	155	-	3	-
<b>Gesamt</b>	<b>11.756</b>	<b>-</b>	<b>12.047</b>	<b>-</b>

## 27. Liquide Mittel

Die liquiden Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von T€ 200.380 (Vorjahr: T€ 75.019) sowie Kassenbestände in Höhe von T€ 67 (Vorjahr: T€ 185).

## 28. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Zum Stichtag 31.12.2018 gibt es keine zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte. 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€	2018		2017	
	Aktiv	Passiv	Aktiv	Passiv
Finanzimmobilien, sonstige Bewertungsunterschiede	8.536	8.331	3.924	19.674
Sachanlagen	2	1.918	12	1.974
Finanzielle Vermögenswerte und Schulden	5.881	4.288	8.246	5.879
POC-Methode	-	5.018	-	2.008
Rückstellungen	4.612	233	4.385	66
Steuerliche Verlustvorträge	3.611	-	3.847	-
Sonstiges	34	199	39	199
Saldierungen	-11.411	-11.411	-11.424	-11.424
<b>Latente Steuern</b>	<b>11.265</b>	<b>8.576</b>	<b>9.029</b>	<b>18.376</b>
<b>Saldierte latente Steuern</b>	<b>-</b>	<b>-2.689</b>	<b>-</b>	<b>9.347</b>

Latente Steueransprüche aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können. Der Stand der zum 31. Dezember 2018 nicht angesetzten aktiven latenten Steuern aus Verlustvorträgen beträgt T€ 17.414 (Vorjahr: T€ 24.654). Davon sind T€ 12.151 (Vorjahr: T€ 18.018) nicht verfallbar, die restlichen T€ 5.263 (Vorjahr: T€ 6.637) innerhalb von fünf bis neun Jahren verfallbar. In 2018 wurden T€ 2.719 (Vorjahr: T€ 1.056) ausländische Verluste in Österreich verwertet.

### 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 der Gesellschaft 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 der Gesellschaft 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 10,00% 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, im Geschäftsjahr 2018 wurden weitere 12.500 Aktienoptionen zugeteilt. Der Ausübungskurs beträgt € 36,33 (das ist der ungewichtete Durchschnitt der Schlusskurse der Aktie der Gesellschaft an der Wiener Börse im Zeitraum vom 24. Mai 2017 (einschließlich) bis zum 21. Juni 2017 (einschließlich)). Zugeteilte Aktienoptionen können in den nachstehenden Ausübungsfenstern durch schriftliche Erklärung an die Gesellschaft ausgeübt werden. Die Ausübung ist nur vom 1. September 2020 bis zum 26. Oktober 2020 (Ausübungsfenster 1) sowie vom 1. September 2021 bis zum 26. Oktober 2021 (Ausübungsfenster 2) möglich und 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€ 3.082 (Vorjahr: 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 (4,20%), risikoloser Zinssatz (0,00%).

Die Aktienoptionen haben sich wie folgt entwickelt:

Anzahl Aktienoptionen	2018	2017
<b>Stand zum 1.1.</b>	<b>375.130</b>	-
Gewährte Optionen	12.500	375.130
Verfallene Optionen	-	-
Ausgeübte Optionen	-	-
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>387.630</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 un versteuerten Rücklagen nach Abzug der Steuerabgrenzung, die seit Erwerb einbehaltenen Gewinne der Tochterunternehmen und die Effekte der Anpassung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen an die im Konzernabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

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€ 16.467 (Vorjahr: T€ 14.972) zur Verfügung. Zusätzlich können die freien Gewinnrücklagen von UBM, die zum 31. Dezember 2018 mit T€ 30.887 (Vorjahr: T€ 27.771) ausgewiesen werden, in folgenden Perioden aufgelöst und an die Aktionäre von UBM ausgeschüttet werden.

Im Berichtsjahr wurden aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2017 an die Aktionäre von UBM Dividenden in Höhe von € 14.944.360 bezahlt, je Aktie somit € 2,00. Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 eine Dividende von € 2,20 je Stück Stammaktie auszuschütten, d. s. insgesamt € 16.438.796.

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, die restlichen € 50 Mio. wurden am 3. April 2018 rückbezahlt.

UBM ist zur Zahlung von Zinsen für 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 Hybridkapitals durch UBM ist den Zeichnern das auf das 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, ist das Hybridkapital als Eigenkapitalinstrument einzustufen. Bezahlte Zinsen sind abzüglich des Steuereffekts wie Gewinnausschüttungen direkt eigenkapitalmindernd zu erfassen.

Das Hybridkapital wird von der PORR AG gehalten.

Am 22. Februar 2018 hat 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.

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, ist die Hybridanleihe als Eigenkapitalinstrument einzustufen. Bezahlte Zinsen sind abzüglich des Steuereffekts wie Gewinnausschüttungen direkt eigenkapitalmindernd zu erfassen.

### 34. Rückstellungen

in T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Bauten	Mietgarantien	Andere	Gesamt
Stand zum 1.1.2018	1.942	3.647	175	103	1.387	1.496	8.750
Umgliederung	12	-12	-	-	-	-	-
Übertragung BKV <sup>1</sup>	-	-2.090	-	-	-	-	-2.090
Überstellungen	-	-	-3	-	-	-	-3
Erst-/Entkonsolidierung	-	-	-	-	-	-2.620	-2.620
Zuführung	104	69	27	-	-	3.251	3.451
Zuführung OCI	8	526	-	-	-	-	534
Verwendung	-140	-42	-9	-	-21	-943	-1.155
Auflösung	-	-	-	-50	-	-	-50
<b>Stand zum 31.12.2018</b>	<b>1.926</b>	<b>2.098</b>	<b>190</b>	<b>53</b>	<b>1.366</b>	<b>1.184</b>	<b>6.817</b>
davon langfristig	1.926	2.098	190	53	1.366	1.015	6.648
davon kurzfristig	-	-	-	-	-	169	169

<sup>1</sup> Im Berichtsjahr 2018 wurde die Pensionsrückstellung für einen ehemaligen Vorstand an eine betriebliche Kollektivversicherung (BKV) der WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG Vienna Insurance Group übertragen, woraus ein rechnerischer Verlust in Höhe von T€ 29 resultierte.



## Konzernabschluss

in T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Bauten	Mietgarantien	Andere	Gesamt
Stand zum 1.1.2017	2.117	3.946	202	233	1.500	5.493	13.491
Währungsanpassungen	-	-	-	3	-	44	47
Zuführung	122	64	-8	-	-	851	1.029
Zuführung OCI	-9	-271	-	-	-	-	-280
Verwendung	-288	-92	-19	-133	-113	-3.807	-4.452
Auflösung	-	-	-	-	-	-1.085	-1.085
<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	7.749
davon kurzfristig	-	-	-	-	-	1.001	1.001

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€	2018	2017
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	1.942	2.117
Umgliederung	12	-
Dienstzeitaufwand	72	89
Zinsaufwand	32	33
Abfertigungszahlungen	-140	-288
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+)	8	-9
davon Gewinne/Verluste demografisch	-14	-
davon Gewinne/Verluste finanziell	-14	-99
davon Gewinne/Verluste erfahrungsbedingte Anpassungen	35	90
<b>Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.</b>	<b>1.926</b>	<b>1.942</b>

## Konzernabschluss

in T€	2018	2017
Dienstzeitaufwand (erworbene Ansprüche)	72	89
Zinsaufwand	32	33
<b>Abfertigungsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)</b>	<b>104</b>	<b>122</b>
<b>Abfertigungsaufwand (im Gesamtperiodenergebnis erfasst)</b>	<b>8</b>	<b>-9</b>

Zur Finanzierung der Abfertigungsansprüche besteht ein Abfertigungsgruppenversicherungsvertrag mit einem Deckungskapital zum 31. Dezember 2018 in der Höhe von T€ 1.684 (Vorjahr: T€ 0).

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€ 69 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€	2018	2017
Barwert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	4.541	7.156
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-3.035	-4.131
<b>Nettowert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung</b>	<b>1.506</b>	<b>3.025</b>
Barwert der nicht durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	592	622
<b>Buchwert der Rückstellung zum 31.12.</b>	<b>2.098</b>	<b>3.647</b>

Die Pensionsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T€	2018	2017
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	7.778	8.134
Umgliederung	-12	-
Übertragung BKV	-3.092	-
Zinsaufwand	145	132
Pensionszahlungen	-275	-269
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+)	589	-219
davon Gewinne/Verluste demografisch	444	-
davon Gewinne/Verluste finanziell	-	-255
davon Gewinne/Verluste erfahrungsbedingte Anpassungen	146	36
<b>Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.</b>	<b>5.133</b>	<b>7.778</b>

Die Verpflichtungen aus den direkten Pensionszusagen werden zum Teil durch Versicherungsverträge, die bei der WIENER STÄDTISCHE Versicherung 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€ 3.035 (Vorjahr: T€ 4.131) stellen Planvermögen gem. IAS 19 dar und wurden mit dem Barwert der Pensionsverpflichtungen saldiert.

Entwicklung des Planvermögens:

in T€	2018	2017
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1.1.	4.131	4.188
Übertragung BKV	-1.002	-
Zinserträge	76	68
Auszahlungen (Leistungszahlungen)	-234	-177
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-)	64	52
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31.12.</b>	<b>3.035</b>	<b>4.131</b>

Pensionsaufwand (netto):

in T€	2018	2017
Zinsaufwand	69	64
<b>Pensionsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)</b>	<b>69</b>	<b>64</b>
<b>Pensionsaufwand (im Gesamtperiodenergebnis erfasst)</b>	<b>526</b>	<b>-271</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€ 95 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.

## Konzernabschluss

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 %	2018	2017
Festverzinsliche Wertpapiere	64,00	43,00
Aktien, Ergänzungskapital, Genussrechte, Partizipationskapital	2,00	4,00
Investmentfonds	22,00	33,00
Verbundene Unternehmen und Beteiligungen	3,00	6,00
Darlehen	6,00	9,00
Liegenschaften	2,00	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	1.333	1.213	2.587	11,37	1.396	1.395	3.636	12,63
Abfertigungen	677	537	712	7,76	753	779	1.562	9,78

### 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. 2018 ist diesbezüglich ein Aufwand von insgesamt T€ 196 (Vorjahr: T€ 184) angefallen. Für drei Vorstandsmitglieder wird ein Betrag von T€ 10 (Vorjahr: T€ 17) 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€	2018	2017
Stand zum 31.12.	383.766	321.296
Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 9	1.533	-
<b>Stand zum 1.1.</b>	<b>385.299</b>	<b>321.296</b>
Emission	50.369	64.510
Zinszahlungen	-17.206	-19.732
Effektivverzinsung	15.994	17.692
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>434.456</b>	<b>383.766</b>

Am 16. November 2018 hat UBM eine fünfjährige Unternehmensanleihe (UBM-Anleihe 2018-2023) mit einem Gesamtvolumen von € 75 Mio. und einem jährlichen Kupon von 3,125 % begeben. Im Rahmen dieser Neuemission gab es auch ein Umtauschangebot, bei dem ein Nominalbetrag von rund € 25 Mio. der UBM-Anleihe 2014-2019 in die neue UBM-Anleihe 2018-2023 getauscht wurde.

### 36. Finanzverbindlichkeiten

2018 in T€	Durchschnittliche Effektivverzinsung in %	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
			< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	1,45-4,15	168.232	66.364	98.995	2.873	168.232
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	2,00	5.009	5.009	-	-	5.009
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern variabel verzinst	4,50	19	19	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	1,00-10,00	14.452	1.885	11.717	850	-
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	3,28-5,65	123	58	65	-	-
Verbindlichkeiten aus Derivaten	-	33	33	-	-	-
<b>Gesamt</b>		<b>187.868</b>	<b>73.368</b>	<b>110.777</b>	<b>3.723</b>	<b>173.241</b>

## Konzernabschluss

2017 in T€	Durchschnittliche Effektivverzinsung in %	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
			< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
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	-
Verbindlichkeiten aus Derivaten	-	-	-	-	-	-
<b>Gesamt</b>		<b>169.312</b>	<b>80.414</b>	<b>84.110</b>	<b>4.788</b>	<b>155.989</b>

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

in T€	2018			2017		
	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert
Fällig bis 1 Jahr	62	4	58	164	8	156
Fällig 1 bis 5 Jahre	69	4	65	425	23	402
Fällig über 5 Jahre	-	-	-	519	5	514
<b>Gesamt</b>	<b>131</b>	<b>8</b>	<b>123</b>	<b>1.108</b>	<b>36</b>	<b>1.072</b>

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

### 37. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in T€	2018	2017
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	93.661	70.763
Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitsgemeinschaften	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>93.661</b>	<b>70.763</b>

Die Verbindlichkeiten sind zur Gänze im Folgejahr fällig.

### 38. Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

2018 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	2.359	2.359	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	10.668	10.668	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Beteiligungsunternehmen	50	50	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen	3.912	3.912	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	7.026	7.026	-	-	-
Übrige	6.797	2.917	3.343	537	-
<b>Gesamt</b>	<b>30.812</b>	<b>26.932</b>	<b>3.343</b>	<b>537</b>	-

2017 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
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>	-	-

### 39. Übrige Verbindlichkeiten

2018 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten aus Steuern	2.055	2.055	-	-	-
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	338	338	-	-	-
Erhaltene Anzahlungen	2.944	2.944	-	-	-
Übrige	68	68	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>5.405</b>	<b>5.405</b>	-	-	-

2017 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
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>	-	-	-

#### 40. Steuerschulden

Die Vorauszahlungen an Körperschaftsteuer in Höhe von T€ 109 (Vorjahr: T€ 405) wurden konform zu den Vorjahren mit den Zahlungsverpflichtungen aus der Körperschaftsteuer saldiert.

#### 41. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse betreffen Kreditbürgschaften und Garantieerklärungen in Höhe von T€ 103.781 (Vorjahr: T€ 132.477). Die Eventualverbindlichkeiten für at-equity bilanzierte Unternehmen belaufen sich auf T€ 88.893 (Vorjahr: T€ 115.395). 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 Volumina erzielt, die jedoch keine Abhängigkeit von bestimmten Kunden vermitteln.

## Konzernabschluss

in T€	Deutschland		Österreich	
	2018	2017	2018	2017
Gesamtleistung				
Administration	-	-	7.219	3.541
Hotel	118.861	57.291	22.927	97.834
Office	118.794	1.706	76.807	50.693
Other	21.063	24.363	50.602	41.812
Residential	51.388	7.366	112.886	47.807
Service	26.416	40.017	27.848	109.119
<b>Summe Gesamtleistung</b>	<b>336.522</b>	<b>130.743</b>	<b>298.289</b>	<b>350.806</b>
Abzüglich Umsätze aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen, sowie aus Leistungsgemeinschaften	-113.114	-87.488	-216.802	-162.912
Bestandsveränderung	-1.760	19.361	26.412	4.673
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>221.648</b>	<b>62.616</b>	<b>107.899</b>	<b>192.567</b>
Administration	-	-	-4.441	3.500
Hotel	30.830	3.072	90	-9
Office	42.930	20.806	18.681	9.866
Other	-11.488	388	-355	-129
Residential	3.011	-263	6.086	1.867
Service	276	190	-612	3.323
<b>Summe EBT</b>	<b>65.559</b>	<b>24.193</b>	<b>19.449</b>	<b>18.418</b>
darin enthalten: Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	23.413	9.774	12.393	2.544
Abschreibungen	-282	-919	-395	-518
Zinserträge	3.517	1.342	6.773	6.245
Zinsaufwand	-1.538	-1.326	-19.569	-12.209
<b>Segmentvermögen 31.12.</b>	<b>563.689</b>	<b>349.869</b>	<b>1.567.631</b>	<b>1.339.650</b>
darin enthalten: immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzimmobilien	136.484	168.609	161.872	90.904
darin enthalten: assoziierte Unternehmen	30.649	27.867	80.981	75.776
<b>Segmentsschulden 31.12.</b>	<b>414.836</b>	<b>274.514</b>	<b>899.880</b>	<b>749.216</b>
<b>Investitionen in langfristige Vermögenswerte sowie in Finanzimmobilien</b>	<b>120.844</b>	<b>65.589</b>	<b>143.140</b>	<b>79.309</b>
<b>Mitarbeiter</b>	<b>228</b>	<b>293</b>	<b>139</b>	<b>134</b>

## Konzernabschluss

Polen		Sonstige Märkte		Überleitung		Konzern	
2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
-	-	-	-	-	-	7.219	3.541
116.315	41.941	31.659	86.097	-	-	289.762	283.163
74.654	63.627	1.073	336	-	-	271.328	116.362
2.962	2.024	2.658	32.433	-	-	77.285	100.632
-	490	16.496	898	-	-	180.770	56.561
15.408	32.252	1.695	3.084	-	-	71.367	184.472
<b>209.339</b>	<b>140.334</b>	<b>53.581</b>	<b>122.848</b>	-	-	<b>897.731</b>	<b>744.731</b>
-64.296	-81.837	-31.876	-71.877	-	-	-426.088	-404.114
12.616	-	5.137	17	-	-	42.405	24.051
<b>157.659</b>	<b>58.497</b>	<b>26.842</b>	<b>50.988</b>	-	-	<b>514.048</b>	<b>364.668</b>
-	-	-	-	-	-	-4.441	3.500
4.985	7.488	-2.036	886	-	-	33.869	11.437
-5.009	722	-587	-1.164	-	-	56.015	30.230
-13.912	-1.299	-2.745	3.321	-	-	-28.500	2.281
-6.143	182	-3.130	-3.684	-	-	-176	-1.898
-642	1.714	-245	-313	-	-	-1.223	4.914
<b>-20.721</b>	<b>8.807</b>	<b>-8.743</b>	<b>-954</b>	-	-	<b>55.544</b>	<b>50.464</b>
-691	6.996	806	-2.845	-	-	35.921	16.469
-1.920	-1.771	-349	-619	-	-	-2.946	-3.827
54	150	45	41	-	-	10.389	7.778
-947	-4.604	-40	-1.246	-	-	-22.094	-19.385
<b>251.715</b>	<b>349.291</b>	<b>241.695</b>	<b>149.536</b>	<b>-1.390.075</b>	<b>-1.057.413</b>	<b>1.234.655</b>	<b>1.130.933</b>
122.838	133.677	83.382	32.075	-	-	504.576	425.265
3.040	14.179	1.100	682	-	-	115.770	118.504
<b>262.666</b>	<b>326.351</b>	<b>172.266</b>	<b>94.206</b>	<b>-951.309</b>	<b>-668.801</b>	<b>798.339</b>	<b>775.486</b>
<b>9.534</b>	<b>39.873</b>	<b>53.834</b>	<b>17.722</b>	-	-	<b>327.352</b>	<b>202.493</b>
<b>206</b>	<b>196</b>	<b>110</b>	<b>125</b>	-	-	<b>683</b>	<b>748</b>

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

in T€	Umsatzerlöse nach Sitz der Kunden 2018	Umsatzerlöse nach Sitz der Kunden 2017
<b>Österreich</b>	<b>107.899</b>	<b>192.567</b>
Deutschland	221.648	62.616
Polen	157.659	58.497
Sonstiges Ausland	26.842	50.988
<b>Ausland gesamt</b>	<b>406.149</b>	<b>172.101</b>
<b>Segmente gesamt</b>	<b>514.048</b>	<b>364.668</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€	Finanzverbindlichkeiten	Leasingverpflichtungen	Derivate	Anleihen	Gesamt
Stand zum 1.1.2018	168.240	1.072	-	383.766	553.078
Cashflows (zahlungswirksame Veränderungen)	27.403	-134	33	50.369	77.671
Nicht zahlungswirksame Veränderungen					
Abgang/Erwerb von Unternehmen	-7.747	-865	-	-	-8.612
Zugang	-	54	-	-	54
Wechselkurseffekte	-184	-4	-	-	-188
Zinsabgrenzungen	-	-	-	321	321
<b>Stand zum 31.12.2018</b>	<b>187.712</b>	<b>123</b>	<b>33</b>	<b>434.456</b>	<b>622.324</b>

Die Spaltenspalte 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€	31.12.2018	31.12.2017
Schulden <sup>1</sup>	622.324	553.078
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-200.447	-75.204
<b>Nettoschulden</b>	<b>421.877</b>	<b>477.874</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>436.346</b>	<b>355.447</b>
Nettoschulden zu Eigenkapital	96,68 %	134,44 %

<sup>1</sup> Schulden sind definiert als Summe aus kurz- und langfristigen Anleihen und kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten

Die Nettoverschuldung betrug zum 31. Dezember 2018 € 421,9 Mio. (Vorjahr: € 477,9 Mio.), das entspricht einer Reduzierung von 11,72%.

Die Gesamtstrategie des Konzerns ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2018 unverändert.

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

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

### Zinsänderungsrisiko

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

Eine Analyse der floatierenden Zinsposition, die sich per 31. Dezember 2018 in Höhe von rund T€ 178.855 (Vorjahr: T€ 149.855) 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 den durchschnittlich in 2018 für den 3-Monats- und 6-Monats-EURIBOR gemessenen täglichen Zinsänderungen ab. Bei einer Wahrscheinlichkeit von 67,00% betrug die Zinsbandbreite 0 BP, bei 99,00% Wahrscheinlichkeit 1 BP. In Folge wurde die Auswirkung auf die Zinspositionen simuliert:

## Konzernabschluss

in T€	Höherer Zinsaufwand für das Jahr 2019	Höherer Zinsaufwand (p. a.) bei linearer Positionsfortschreibung ab 2020
Bei Zinsanstieg von 25 BP	209	453
Bei Zinsanstieg von 50 BP	419	907

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 2019 um T€ 699 (Vorjahr: T€ 617).

### 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 Mietzinseinzahlungen 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 unten stehende Tabelle zu den kumulierten Wertminderungen von 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 2018 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 <sup>1</sup> in T€
-81.704	CZK	2.101.747	1.138
-16.849	HRK	124.893	113
-43	HUF	13.689	1
-167.611	PLN	720.964	3.535
-3.509	RON	16.365	38

<sup>1</sup> VAR = Value at Risk bei einem einseitigen 99%igen Konfidenzintervall, dies entspricht der 2,3-fachen Standardabweichung und einer Positionsbeholdedauer von zehn Tagen. Korrelationen zwischen den Währungspaaren bleiben unberücksichtigt.

Mit einer Wahrscheinlichkeit von 99,00% beträgt der Verlust bei einer Behaltdauer von zehn Tagen maximal € 4,83 Mio. (Vorjahr: € 8,98 Mio.).

### Sicherung von Währungsrisiken

Der UBM-Konzern hat zum 31. Dezember 2018 Devisentermingeschäfte in Höhe von T€ 8.490 (Vorjahr: T€ 0) abgeschlossen, diese dienten der Absicherung von in Euro finanzierten Krediten.

Per 31. Dezember 2018 ergab die Marktbewertung der offenen Devisentermingeschäfte einen beizulegenden Zeitwert in Höhe von T€ 33 (Vorjahr: T€ 0). Im Geschäftsjahr 2018 wurde aus der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Devisentermingeschäften insgesamt ein Ertrag inkl. Währungsumrechnungsdifferenzen in Höhe von T€ 33 (Vorjahr: T€ 36) 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€	2018	2017
<b>Aktiva</b>		
Derivate		
ohne Hedge-Beziehung	-	-
mit Hedge-Beziehung	-	-
<b>Passiva</b>		
Derivate		
ohne Hedge-Beziehung	33	-
mit Hedge-Beziehung	-	-

## Liquiditätsrisiko

in T €	Durchschnitts- verzinsung	Undiskontierte Zahlungsströme		
		2019	2020-2023	ab 2024
Anleihen fix verzinst	3,81 %	108.565	381.591	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	2,02 %	70.397	100.786	3.158
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	2,00 %	5.026	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern variabel verzinst	4,50 %	20	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	7,00 %	1.901	12.404	1.197
Leasingverbindlichkeiten variabel verzinst	4,29 %	62	69	-
Verbindlichkeiten aus Derivaten	unverzinslich	33	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	unverzinslich	93.661	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	unverzinslich	26.932	3.343	537

in T €	Durchschnitts- verzinsung	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 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	-

Das Liquiditätsrisiko bezeichnet das Risiko, sich jederzeit Finanzmittel beschaffen zu können, um eingegangene Verbindlichkeiten zu begleichen. Als wesentliches Instrument zur Steuerung des Liquiditätsrisikos definiert UBM 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 2018 bestanden neben bereits vertraglich fixierten Projektfinanzierungen freie Finanzierungslinien bei UBM in Höhe von T€ 60.000 (Vorjahr: T€ 43.000), das Liquiditätsrisiko wird insgesamt als gering beurteilt.

### **Sonstiges Preisrisiko**

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

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

## Konzernabschluss

### Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buch- werte am 31.12.2018	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 31.12.2018
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam			
<b>Aktiva</b>								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	139.892	139.892	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	2.907	2.907	-	-	Stufe 1	3.394	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	1.913	-	-	1.913	Stufe 3	1.913	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	823	-	-	823	Stufe 1	823	
Forderungen aus Lieferun- gen und Leistungen	Amortised Cost	48.658	48.658	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	15.542	15.542	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	200.447	200.447	-	-	-	-	
<b>Passiva</b>								
Anleihen fix verzinst	Amortised Cost	434.456	434.456	-	-	Stufe 1	449.329	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	168.232	168.232	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	5.009	5.009	-	-	Stufe 3	5.007	
Sonstige Finanz- verbindlichkeiten								
variabel verzinst	Amortised Cost	19	19	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	14.452	14.452	-	-	Stufe 3	14.423	
Leasingverbindlichkeiten	-	123	123	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lie- ferungen und Leistungen	Amortised Cost	93.661	93.661	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	30.812	30.812	-	-	-	-	
Derivate (ohne Hedge-Beziehung)	FVTPL	33	33	-	-	-	-	
<b>Nach Kategorien:</b>								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	206.999	206.999	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	2.736	-	-	2.736	-	-	
Liquide Mittel	-	200.447	200.447	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	746.641	746.641	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	33	33	-	-	-	-	

## Konzernabschluss

in T€	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buch- werte am 31.12.2017	Bewertung nach IAS 39				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 31.12.2017
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	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 Lieferun- gen 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 Finanz- verbindlichkeiten								
variabel verzinst	FLAC	20	20	-	-	-	-	
fix verzinst	FLAC	12.231	12.231	-	-	Stufe 3	11.277	
Leasingverbindlichkeiten	-	1.072	1.072	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lie- ferungen 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

Der Buchwert der Finanzinstrumente stellt gemäß IFRS 7.29 einen angemessenen Näherungswert für den Fair Value dar.

Dies mit Ausnahme der im Geschäftsjahr 2018 als „Amortised Cost“ klassifizierten Finanzanlagen, der fix verzinsten Anleihen (Fair-Value-Hierarchie Stufe 1) sowie der fix verzinsten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und den fix verzinsten sonstigen Finanzverbindlichkeiten (Fair-Value-Hierarchie Stufe 3).

Im Geschäftsjahr 2017 gab es Ausnahmen bei den als „Held to Maturity“ und „Available for Sale“ (Fair-Value-Hierarchie Stufe 1) klassifizierten Finanzanlagen, den fix verzinsten Anleihen (Fair-Value-Hierarchie Stufe 1) sowie den fix verzinsten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und den 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 2018 von Reuters publizierte Zero Coupon Yield Curve zur Diskontierung der Cashflows herangezogen wurde.

### Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien

in T€	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Aus der Folgebewertung	Nettoergebnis 2018
Financial Assets at Amortised Cost	10.295	-	-6.624	3.671
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss FVTPL	-72	35	-2.400	-2.437
Financial Liabilities at Amortised Cost	-21.955	-	-5.401	-27.356
Financial Liabilities at Fair Value through Profit or Loss FVTPL	-	-	-	-

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€	2018	2017
<b>Kumulierte Wertminderungen</b>		
Stand zum 1.1.	5.630	10.409
Abschreibungen	5.130	8
Zuschreibungen	-2.148	-4.787
Verbrauch	-162	-
<b>Stand zum 31.12</b>	<b>8.450</b>	<b>5.630</b>

#### 45. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

	2018	2017
<b>Angestellte und gewerbliche Mitarbeiter</b>		
Inland	139	134
Ausland	544	614
<b>Mitarbeiter gesamt</b>	<b>683</b>	<b>748</b>
davon Angestellte	510	526
davon gewerbliche Mitarbeiter	173	222
<b>Gesamt vollkonsolidiert</b>	<b>683</b>	<b>748</b>

#### 46. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

in T€ at-equity bilanzierte Unternehmen	Verkauf von Waren und Leistungen		Erwerb von Waren und Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
Gemeinschaftsunternehmen	62.540	54.300	2.346	1.953	138.729	128.420	8.955	10.005
davon aus Finanzierungen	7.462	5.956	-	-	117.170	97.342	-	-
Assoziierte Unternehmen	34	65	15	-	7.527	1.600	1.713	1.710
davon aus Finanzierungen	8	5	-	-	6.819	652	-	-

#### Lieferungen an bzw. von nahestehenden Unternehmen und Personen

Neben den at-equity bilanzierten Unternehmen kommen als nahestehende Personen und Unternehmen im Sinne von IAS 24 die PORR AG und deren Tochterunternehmen 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.

In einer Gesellschaft wurde ein Grundstück von der PORR-Gruppe gekauft, der Kaufpreis in Höhe von T€ 4.400 wurde in bar bezahlt.

Mit 3. April 2018 hat die UBM das Genussrechtskapital in Höhe von € 50 Mio. an die PORR AG rückbezahlt.

Außerdem wurden im Geschäftsjahr 2018 Zinsen für das Genussrechtskapital und das Hybridkapital in Höhe von T€ 5.589 (Vorjahr: T€ 4.770) an die PORR AG bezahlt.

## Konzernabschluss

in T€	Verkauf von Waren und Leistungen		Erwerb von Waren und Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2018	2017	2018	2017	2018	2017	2018	2017
PORR-Gruppe	5.441	6.918	100.458	96.549	2.061	830	5.434	6.504
davon aus Finanzierungen	-	-	-	1.322	-	-	-	-
IGO-Ortner-Gruppe	112	41	15.581	25.814	-	3	7.197	3.720
Strauss-Gruppe	479	9	-	100	-	-	-	-
Sonstige	455	572	178	26	-	677	-	-

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

Der Vorstand von UBM hat den Konzernabschluss am 3. April 2019 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€ 85) vergütet. Weiters hat der Konzernabschlussprüfer für sonstige Leistungen Honorare in Höhe von T€ 354 (Vorjahr: T€ 70) und für sonstige Bestätigungsleistungen Honorare in Höhe von T€ 95 (Vorjahr: T€ 101) erhalten. Die sonstigen Leistungen betreffen im Wesentlichen Leistungen im Zusammenhang mit der Ausstellung von 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 <sup>1</sup>	Sachbezüge	Pensionskasse/ Abfertigung	Gesamt 2018
<b>Vergütungen des Vorstands 2018</b>					
Mag. Thomas G. Winkler	540	360	12	13	925
DI Martin Löcker	300	200	11	18	529
Dipl.-Ök. Patric Thate	300	200	9	6	515
<b>Gesamt</b>	<b>1.140</b>	<b>760</b>	<b>32</b>	<b>37</b>	<b>1.969</b>
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.140	760	32	-	1.932
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen	-	-	-	37	37
<b>Vergütungen des Aufsichtsrats 2018</b>	-	-	-	-	<b>169</b>

<sup>1</sup> voraussichtliche variable Vergütung für 2018, zahlbar in 2019

## Konzernabschluss

in T€	Vergütungen des Vorstands fix	Vergütungen des Vorstands variabel <sup>1</sup>	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 <sup>2</sup>	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>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>173</b>

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

<sup>2</sup> T€ 200 Sonderprämie und T€ 300 Jahresprämie

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

Für einen ehemaligen Vorstand besteht, nach Abzug der vorhandenen Wertpapierdeckung, eine Pensionsrückstellung in Höhe von T€ 1.067 (Vorjahr: zwei Vorstände T€ 4.301).

Im Berichtsjahr 2018 wurde die Pensionsrückstellung in Höhe von T€ 2.090 für einen ehemaligen Vorstand an eine betriebliche Kollektivversicherung der WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG Vienna Insurance Group übertragen, woraus ein rechnerischer Verlust in Höhe von T€ 29 resultierte.

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 236.300 (Vorjahr: 261.300) Stück potenzielle Aktien dem Vorstand zugeteilt (siehe Punkt 16). Der Aufwand für das LTIP betrifft mit T€ 597 (Vorjahr: 298) Vorstände.

**Mitglieder des Vorstands:**

Mag. Thomas G. Winkler, LL.M., Vorsitzender  
DI Martin Löcker  
Dipl.-Ök. Patric Thate

**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  
Johann Kaller  
Martin Kudlicska  
Hannes Muster  
Ing. Günter Schnötzing

Wien, am 3. April 2019

Der Vorstand



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



**DI Martin Löcker**



**Dipl.-Ök. Patric Thate**



# Beteiligungsspiegel

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2018)	Anteil in % indirekt (31.12.2018)	Kons Art	Anteil in % direkt (31.12.2017)	Anteil in % indirekt (31.12.2017)	Kons Art
<b>Tochterunternehmen</b>									
„Athos“ Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	90,00	100,00	V
„UBM 1“ Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Aiglhof Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Ariadne Bauplanungs- und Baugesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Bahnhofcenter Entwicklungs-, Errichtungs- und Betriebs GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Baranygasse Wohnen GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V			
BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	100,00	V	50,00	100,00	V
CM Wohnungsentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	94,00	100,00	V	94,00	100,00	V
COLDBEE GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	V			
Donauhof Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	90,60	V			
Donauhof Management GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	90,00	V			
Dorfschmiede St. Johann Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	90,00	100,00	V
Emiko Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Emiko Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG	AT	EUR	Kematen in Tirol				0,00	100,00	V
EPS Dike West-IBC GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Haagerfeldstraße - Business.Hof Leonding 2 Errichtungs- und Verwertungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Höhenstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Immobilienmanagement GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
EPS Immobilienmanagement „Schützenwirt“ GmbH & CO KG	AT	EUR	Innsbruck	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Office Franzosengraben GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

## Konzernabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2018)	Anteil in % indirekt (31.12.2018)	Kons Art	Anteil in % direkt (31.12.2017)	Anteil in % indirekt (31.12.2017)	Kons Art
EPS Office Franzosengraben GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS RINNBÖCKSTRASSE - LIT- FASS-STRASSE Liegenschafts- verwertungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS RINNBÖCKSTRASSE - LIT- FASS-STRASSE Liegenschafts- verwertungs- und Beteiligungs- verwaltungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Welser Straße 17 - Busi- ness.Hof Leonding 1 Errich- tungs- und Beteiligungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Welser Straße 17 - Busi- ness.Hof Leonding 1 Errich- tungs- und Beteiligungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Gepal Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Gevas Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Golera Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Gospela Beteiligungs- verwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Impulszentrum Telekom Betriebs GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	30,00	100,00	V	30,00	100,00	V
Jandl Baugesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Logistikpark Ailecgasse GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
MBU Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	90,00	100,00	V
MLSP Absberggasse Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
ML-ZENTRAL Liegenschafts- verwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MultiStorage GmbH	AT	EUR	Salzburg				0,00	75,00	U
MultiStorage GmbH & Co KG	AT	EUR	Salzburg				0,00	75,00	V
MySky Verwertungs GmbH & Co. OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
PII LBS 43 GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Porr - living Solutions GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Projekt Ost - IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

## Konzernabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2018)	Anteil in % indirekt (31.12.2018)	Kons Art	Anteil in % direkt (31.12.2017)	Anteil in % indirekt (31.12.2017)	Kons Art
QBC Epsilon SP Immo- management GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
QBC Immobilien GmbH & Co Epsilon KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Rainbergstraße - Immobilien- projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	99,00	100,00	V	99,00	100,00	V
RBK Wohnbau Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Sabimo Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Sabimo Liebenauer Hauptstraße GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
SAINTE CHIONIA GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V			
Sarium Beteiligungs- verwaltungs GmbH & Co. „Office Provider“ OG	AT	EUR	Wien				0,00	100,00	V
SFZ Freizeitbetriebs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
SFZ Immobilien GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
SFZ Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Somax Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
SP Graumanngasse 8-10 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
St. Peter-Straße 14-16 Liegen- schaftsverwertung Ges.m.b.H.	AT	EUR	Wien	50,00	100,00	V	50,00	100,00	V
sternbrauerei-riedenburg revitalisierung gmbh	AT	EUR	Wien	99,00	99,00	V	99,00	99,00	V
UBM - Satteins Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V			
UBM Beteiligungsmanagement GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM CAL Projekt GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V			
UBM CAL Projekt GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	94,00	100,00	V			
UBM Development AG & Co. Muthgasse Liegenschafts- verwertung OG	AT	EUR	Wien				100,00	100,00	U
UBM Development Österreich GmbH	AT	EUR	Wien	99,96	100,00	V	99,96	100,00	V
UBM Seevillen Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
WA Bad Häring Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V			
WA Terfens-Roan Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V			

## Konzernabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2018)	Anteil in % indirekt (31.12.2018)	Kons Art	Anteil in % direkt (31.12.2017)	Anteil in % indirekt (31.12.2017)	Kons Art
WLB Projekt Laaer Berg Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Wohnpark Laaer Berg Verwertungs- und Beteili- gungs-GmbH & Co. Bauplatz 4 „blau“ Projekt-OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
UBM Development Bulgaria EOOD	BG	BGN	Sofia	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
ANDOVLEN INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
DICTYSATE INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	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
Paleva s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	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 Development Czechia s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Košík s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V			
ALBA BauProjektManagement GmbH	DE	EUR	Oberhaching	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Arena Boulevard GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	94,00	V	0,00	94,00	V
Arena Boulevard Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V			
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U			
BERMUC Hotelerrichtungs GmbH	DE	EUR	München	94,00	94,00	V	94,00	94,00	V
Blitz 01 - 815 GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
City Objekte München GmbH	DE	EUR	München	0,00	90,00	V	0,00	90,00	V
City Tower Vienna Grundstücks- entwicklungs- und Beteiligungs-GmbH in Liqu.	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Colmarer Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V			
Colmarer Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U			
Friendsfactory Projekte GmbH	DE	EUR	München	0,00	55,00	V	0,00	55,00	V

## Konzernabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2018)	Anteil in % indirekt (31.12.2018)	Kons Art	Anteil in % direkt (31.12.2017)	Anteil in % indirekt (31.12.2017)	Kons Art
GeMoBau Gesellschaft für modernes Bauen mbH	DE	EUR	Berlin	0,00	94,00	U	0,00	94,00	U
HPG Hirschgarten GmbH	DE	EUR	München				0,00	100,00	V
HPG Klosterstraße GmbH	DE	EUR	München				0,00	100,00	V
Immobilien- und Baumanage- ment Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Kühnehöfe Hamburg GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	62,99	V	0,00	80,00	V
Kühnehöfe Hamburg Komplementär GmbH	DE	EUR	München	0,00	80,00	U	0,00	100,00	U
Leuchtenbergring Hotel- betriebsgesellschaft mbH	DE	EUR	München				0,00	100,00	V
Mainz Zollhafen Hotel GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Mainz Zollhafen Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Mainzer Landstraße Hotel- betriebs GmbH	DE	EUR	München				0,00	100,00	V
MG Brehmstrasse BT C GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MG Projekt-Sendling GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MG Sendling Hotelbetriebs- gesellschaft mbH	DE	EUR	München				0,00	100,00	V
MG-Brehmstrasse BT C GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
MG-Brehmstrasse BT C Kom- plementär GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
MG-Dornach Bestandsgebäude GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
MGO I Development GmbH & Co.KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	50,00	E/G
MGO II Development GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	50,00	E/G
Münchner Grund Riem GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Oben Borgfelde Projekt GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V			
Oben Borgfelde Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U			
Schloßhotel Tutzing GmbH	DE	EUR	Starnberg	0,00	94,00	V	0,00	94,00	V
SIL Realinvest GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V			
SONUS City GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	84,00	V	0,00	84,00	V
SONUS City Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
SONUS II Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Stadtgrund Bauträger GmbH	DE	EUR	Berlin	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Top Office Munich GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Development Deutschland GmbH	DE	EUR	München	94,00	94,00	V	94,00	94,00	V

## Konzernabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2018)	Anteil in % indirekt (31.12.2018)	Kons Art	Anteil in % direkt (31.12.2017)	Anteil in % indirekt (31.12.2017)	Kons Art
UBM Invest Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Holding Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V			
UBM hotels München GmbH	DE	EUR	München				0,00	100,00	V
UBM Leuchtenbergring GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Unterbibergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V			
Unterbibergerstrasse Verwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U			
Sitnica društvo s ogranicenom odgovornoscu za usluge	HR	HRK	Samobor	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
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 Development Hungary Korlátolt Felegősségű Társaság	HU	HUF	Budapest	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Development Netherlands B.V.	NL	EUR	Amsterdam	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Hotel Zuidas B.V.	NL	EUR	Amsterdam				0,00	100,00	V
UBM Kneuterdijk B.V.	NL	EUR	Amsterdam	0,00	100,00	V			
„GF Ramba“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau				0,00	100,00	V
„UBM Residence Park Zakopianka“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
„UBM-HPG“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau				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
Liguria 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

## Konzernabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2018)	Anteil in % indirekt (31.12.2018)	Kons Art	Anteil in % direkt (31.12.2017)	Anteil in % indirekt (31.12.2017)	Kons Art
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	0,00	99,00	V
Poplar Company Spółka z ogra- niczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
POPLAR COMPANY Spółka z ograniczona odpowiedzialnos- cia Spółka Komandytowa	PL	PLN	Warschau				0,00	100,00	V
UBM Development Polska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM GREEN DEVELOPMENT SPÓLKA 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 Mogilska Spółka z ogra- niczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Nowy Targ Spółka z ogra- niczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Riwiera 2 Spółka z ogra- niczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM RIWIERA 2 Spółka z ogra- niczona odpowiedzialnoscia BIS Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Riwiera 2 Spółka z ogra- niczona odpowiedzialnoscia Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Twarda Spółka z ogran- iczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Zielone Tarasy Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Yavin BIS Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	99,00	V			
Yavin Holding Spolka z ogran- iczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	99,00	V			
Yavin Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Poznan	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Lamda Imobiliare 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 Romania s.r.l.	RO	RON	Bukarest	99,15	100,00	V	99,15	100,00	V
UBM Development Slovakia s.r.o.	SK	EUR	Bratislava	100,00	100,00	V			

## Konzernabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2018)	Anteil in % indirekt (31.12.2018)	Kons Art	Anteil in % direkt (31.12.2017)	Anteil in % indirekt (31.12.2017)	Kons Art
UBM Koliba s.r.o.	SK	EUR	Bratislava	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Tovarystvo z obmezhenou vidpovidalnistu „UBM Ukraine“	UA	UAH	Kiew	100,00	100,00	U	100,00	100,00	U

### Assoziierte Unternehmen

ASA - Projektentwicklung - GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	49,35	E/A	0,00	49,35	E/A
CCG Immobilien GmbH	AT	EUR	Werndorf	0,00	50,00	E/A	0,00	24,90	E/A
Ehrenhausen Bauträger GmbH	AT	EUR	Bad Gleichenberg	0,00	30,00	E/A	0,00	30,00	E/A
Glamas Beteiligungsverwal- tungs GmbH & Co „Beta“ KG	AT	EUR	Wien	0,00	26,67	E/A	0,00	26,67	E/A
LiSciV Muthgasse GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	26,67	E/A	0,00	26,67	E/A
Palais Hansen Immobilien- entwicklung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	33,57	E/A	0,00	33,57	E/A
Soleta Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	26,67	U	0,00	26,67	U
CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	49,90	E/A	0,00	49,90	E/A
CAMG Zollhafen HI IV V Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	49,90	U	0,00	49,90	U
German Hotel Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	47,00	U	0,00	47,00	U

### Gemeinschaftsunternehmen

CCG Nord Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Werndorf	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
CCG Nord Projektentwicklung GmbH & Co KG	AT	EUR	Werndorf	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
FWUBM Management GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
FWUBM Services GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G			
Hessenplatz Hotel- und Immo- bilienentwicklung GmbH	AT	EUR	Wien				50,00	50,00	E/G
Jochberg Hotelprojektent- wicklungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Jochberg Hotelprojektent- wicklungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Jochberg Kitzbüheler Straße Hotelbetriebs GmbH	AT	EUR	Jochberg				0,00	50,00	E/G



## Konzernabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2018)	Anteil in % indirekt (31.12.2018)	Kons Art	Anteil in % direkt (31.12.2017)	Anteil in % indirekt (31.12.2017)	Kons Art
Karlauerstraße 57 Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	0,00	70,00	E/G
Karlauerstraße 57 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	71,80	E/G	0,00	71,80	E/G
Kelsenstraße 5 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U			
Kelsenstraße 5 Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	47,00	E/G			
Kelsenstraße 7 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U			
Kelsenstraße 7 Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	47,00	E/G			
Murgalerien Errichtungs- und Verwertungs-GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Muthgasse Alpha Holding GmbH	AT	EUR	Wien				0,00	47,06	E/G
Nordbahnhof-Vierte Wohnungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
PEM Projektentwicklung Murgalerien GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
QBC Alpha SP Immo-management GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	65,00	E/G	0,00	65,00	E/G
QBC Gamma SP Immo-management GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	65,00	E/G	0,00	65,00	E/G
QBC Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	78,98	E/G	0,00	78,98	E/G
QBC Immobilien GmbH & Co Alpha KG	AT	EUR	Wien	0,00	67,10	E/G	0,00	67,10	E/G
QBC Immobilien GmbH & Co Omega KG	AT	EUR	Wien	0,00	67,10	E/G	0,00	67,10	E/G
QBC Immobilien GmbH & Co Zeta KG	AT	EUR	Wien	0,00	80,24	E/G	0,00	80,24	E/G
QBC Omega SP Immo-management GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	65,00	E/G	0,00	65,00	E/G
Rankengasse 28 Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	0,00	70,00	E/G
Rankengasse 28 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	71,80	E/G	0,00	71,80	E/G
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Seeresidenz am Wolfgangsee Bauträger GmbH	AT	EUR	Wien				0,00	45,00	E/G
Seeresidenz am Wolfgangsee Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	45,00	E/G	0,00	45,00	E/G
Seeresidenz am Wolfgangsee Projektentwicklungs- und Errichtungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	45,00	U	0,00	45,00	U

## Konzernabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2018)	Anteil in % indirekt (31.12.2018)	Kons Art	Anteil in % direkt (31.12.2017)	Anteil in % indirekt (31.12.2017)	Kons Art
Storchengrund GmbH in Liqu.	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
UBM hotels Management GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	100,00	100,00	V
W 3 Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft	AT	EUR	Wien	26,67	80,00	E/G	26,67	80,00	E/G
WA Kufstein Salurnerstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	75,00	E/G	0,00	75,00	E/G
Wohnanlage Andritz - Stattegger Straße 2 GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
Wohnanlage EZ 208 KG Andritz GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	51,00	E/G	49,00	100,00	V
Wohnanlage Geidorf - Kahngasse GmbH	AT	EUR	Graz	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
Grafická 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
ACC Berlin Konferenz Betriebs GmbH in Liqu.	DE	EUR	Berlin	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
Anders Wohnen GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
AVALERIA Beteiligungsgesellschaft mbH	DE	EUR	Düsseldorf	0,00	40,00	U			
AVALERIA Hotel Hafencity GmbH & Co. KG	DE	EUR	Düsseldorf	0,00	37,92	E/G			
CentralTower Berlin GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
German Hotel II Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
German Hotel III Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
German Hotel Invest II GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
German Hotel Invest III GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
German Hotel Invest IV GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
German Hotel IV Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Lilienthalstraße Wohnen GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
MGH Potsdam I GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
MGH Potsdam Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
MGR Thulestraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
MGR Thulestraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Obersendlinger Grund GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	30,00	E/G	0,00	30,00	E/G
Obersendlinger Grund Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	30,00	U	0,00	30,00	U
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	DE	EUR	München	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G

## Konzernabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2018)	Anteil in % indirekt (31.12.2018)	Kons Art	Anteil in % direkt (31.12.2017)	Anteil in % indirekt (31.12.2017)	Kons Art
HOTEL PARIS II S.A.R.L.	FR	EUR	Marne la Vallée	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
UBX Development (France) Société par actions simplifiée	FR	EUR	Magny le Hongre Cedex 4	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
Hotelinvestments (Luxembourg) S.à r.l.	LU	EUR	Luxemburg	50,00	50,00	U	50,00	50,00	U
Styria B.V.	NL	EUR	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
„SOF Hotel Operations“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Berlin Office Spółka z ogranic- zona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	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 ograni- czona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau				31,55	50,00	E/G
SOF DEBNIKI DEVELOPMENT SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	PL	PLN	Krakau				0,00	50,00	E/G
Warsaw Office Spółka z ogra- niczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G

### Sonstige Beteiligungen

STRAUSS & CO. Development GmbH	DE	EUR	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

Legende:

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 2018, 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 2018 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 sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. In Summe enthalten diese Bilanzposten Immobilienwerte in Höhe von rund € 716 Mio., das sind rund 58% 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. Für Immobilien die gem. IFRS 15 in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen als Vertragsvermögenswert unter Anwendung der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung ausgewiesen werden, erfolgt die Bilanzierung auf Basis des vertraglichen Vergütungsanspruches unter Berücksichtigung des Fertigstellungsgrades, welcher aus der Planungsrechnung ermittelt wird.

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. In Bezug auf die unter Anwendung von IFRS 15 bilanzierten Immobilien besteht das Risiko für den Konzernabschluss im Wesentlichen darin, dass die für die Ermittlung des Fertigstellungsgrads erforderlichen Annahmen und Schätzungen in Bezug auf die Gesamtinvestitionskosten unsicher sind.

### 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 6 (Neue und geänderte Rechnungslegungsstandards) findet sich eine Darstellung der Auswirkungen aus der Erstanwendung von IFRS 15. In Kapitel 19 (Finanzimmobilien) ist neben einer Entwicklung und Überleitung der 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. Kapitel 24 (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) enthält Angaben zu Vertragsvermögenswerten und in diesem Zusammenhang angesetzten Teilgewinnen.

### Prüferisches Vorgehen

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wird überwiegend von externen Gutachtern, zum Teil aber auch durch interne Bewertungen vorgenommen. Zum 31. Dezember 2018 wurden Finanz-, Vorrats- und Sachanlageimmobilien mit einem Buchwert von rund € 340 Mio. durch externe Gutachter bewertet. Für die unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesenen Immobilien in Höhe von rund € 95 Mio. standen darüber hinaus Kaufverträge sowie Planungsrechnungen 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 15 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bilanzierten Immobilien wurden die vorhandenen Kaufverträge zum Nachweis des Vergütungsanspruches geprüft. Die Annahmen in Bezug auf die Gesamtinvestitionskosten, anhand derer sich die Höhe der Fertigstellungsgrade bemisst, 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 angewendet wurden.
- Sonstige wesentliche Inputfaktoren der Bewertung wie Mieterlöse, Leerstandsdaten 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 zu Grunde liegenden Informationen wie beispielsweise dem aktuellen Vermietungsstatus oder Pachterlösen 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 Wertentwicklungen 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 2018 rund € 240 Mio., das sind rund 19% der Bilanzsumme.

Dabei handelt es sich vorwiegend um in- und ausländische Immobilien-Projektgesellschaften, welche die von der 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. Für Immobilien die gem. IFRS 15 unter Anwendung

der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung ausgewiesen werden, erfolgt die Bilanzierung auf Basis des vertraglichen Vergütungsanspruches unter Berücksichtigung des Fertigstellungsgrades, welcher aus der Planungsrechnungen ermittelt wird.

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 Developergewinn 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. In Bezug auf die unter Anwendung von IFRS 15 bilanzierten Immobilien besteht das Risiko im Wesentlichen darin, dass die für die Ermittlung des Fertigstellungsgrade erforderlichen Annahmen und Schätzungen in Bezug auf die Gesamtinvestitionskosten unsicher sind. 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 at-equity 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. Für die nach IFRS 15 bilanzierten Immobilien wurden die vorhandenen Kaufverträge zum Nachweis des Vergütungsanspruches geprüft. Die Annahmen in Bezug auf die Gesamtinvestitionskosten, anhand derer sich die Höhe der Fertigstellungsgrade bemisst, wurden mit dem Management diskutiert und kritisch gewürdigt.

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 zugrunde liegenden 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.

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 29. Mai 2018 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 10. Juni 2018 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 Herr Mag. Markus Trettnak.

Wien, am 3. April 2019

### **BDO Austria GmbH**

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

**Markus Trettnak**  
Wirtschaftsprüfer

**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 2018 der UBM Development AG schließt mit einem Bilanzgewinn von € 16.467.500,34. Der Vorstand schlägt vor, eine Dividende in Höhe von € 2,20 je Stückaktie, das sind bei 7.472.180 Stückaktien in Summe € 16.438.796,00, auszuschütten und den Restgewinn in Höhe von € 28.704,34 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bei zustimmender Beschlussfassung der Hauptversammlung über diesen Gewinnverwendungsvorschlag erfolgt die Auszahlung der Dividende von € 2,20 pro Stückaktie ab 7. Juni 2019 nach Maßgabe der steuergesetzlichen Bestimmungen durch Gutschrift der depotführenden Bank. Als Hauptzahlstelle fungiert die Erste Group Bank AG.

Wien, am 3. April 2019

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 iVm Abs. 2 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, sowie 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 2019

Der Vorstand



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



**DI Martin Löcker**



**Dipl.-Ök. Patric Thate**

# Glossar

ATX	Leitindex der Wiener Börse (Austrian Traded Index)
BGF	Bruttogeschoßfläche
BIP	Bruttoinlandsprodukt
BREEAM	Britisches Bewertungssystem für ökologische und soziokulturelle Aspekte der Nachhaltigkeit von Gebäuden (=Building Research Establishment Limited Assessment Method)
Brownfield-Entwicklung	Entwicklung auf einer Fläche, die bereits als Industriefläche bebaut wurde, aber nicht mehr genutzt wird; der Boden kann Verunreinigungen enthalten
CEE/SEE	Mittel- und Osteuropa / Süd- und Osteuropa
DAX	Leitindex der Deutschen Börse (Deutscher Aktienindex)
DGNB	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
Dividendenrendite	Dividende je Aktie im Verhältnis zum Aktienkurs
DSGVO	Datenschutzgrundverordnung der EU
EBIT	Betriebsergebnis (Earnings Before Interest and Taxes)
EBITDA	Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände (Earning Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation)
EBT	Ergebnis vor Ertragsteuern (Earnings before Taxes)
Eigenkapitalquote	Anteil des zum Stichtag eingesetzten Eigenkapitals im Verhältnis zur Bilanzsumme
EURO STOXX 50	Aktienindex, der 50 große börsennotierte Unternehmen der Eurozone beinhaltet
Gesamtleistung	Summe der Umsatzerlöse sowohl der vollkonsolidierten als auch der at-equity konsolidierten Gesellschaften entsprechend der Höhe der Beteiligung der UBM
Greenfield-Entwicklung	Entwicklung auf einer unbebauten Fläche, z.B. ein Stück Land wie Wälder, Wiesen
Green-Lease-Verträge	Mietverträge mit Regelungsempfehlungen zur nachhaltigen Nutzung und Bewirtschaftung von Immobilien
IAS	Internationale Rechnungslegungsstandards (International Accounting Standards)
IATX	Immobilien Austrian Traded Index; Immobilienindex, der die bedeutendsten, an der Wiener Börse notierten Immobilienunternehmen enthält
IFRS	Internationale Rechnungslegungsstandards (International Financing Reporting Standards)
Impairment-Test	Gemäß IAS 36 erfolgt eine Wertfeststellung von Vermögenswerten über einen regelmäßigen Test, der zwischenzeitliche Wertminderungen des Vermögenswerts eruiert und gegebenenfalls zu Anpassungsbuchungen führt
IWF	Internationaler Währungsfonds
KGV	Kurs-Gewinn-Verhältnis, Aktienkurs im Verhältnis zum Ergebnis je Aktie
kWh	Kilowattstunde
LEED	Amerikanisches Bewertungssystem für ökologische und soziokulturelle Aspekte der Nachhaltigkeit von Gebäuden (= Leadership in Energy and Environmental Design)
Life Cycle Assessments	Systematische Analyse der Umweltwirkungen von Produkten während des gesamten Lebenszyklus (=Ökobilanzen)
Marktkapitalisierung	Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen Aktien
NaDiVeG	Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz
Nettoverschuldung	Langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten minus liquide Mittel

## Glossar

ÖCGK	Österreichischer Corporate Governance Kodex
ÖGNI	Österreichische Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft
Ökologischer Fußabdruck	Biologisch produktive Fläche auf der Erde, die notwendig ist, um den Lebensstil und Lebensstandard eines Menschen unter den heutigen Produktionsbedingungen dauerhaft zu ermöglichen
Responsible Sourcing	Verantwortungsvolle Beschaffung von Ressourcen
Sustainability Benchmarks	Zielsetzungen des Unternehmens für nachhaltiges Bauwesen
THG-Emissionen	Treibhausgas-Emissionen

## **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  
Laaer-Berg-Straße43,  
1220 Wien, Österreich  
Tel: +43 (0) 50 626-2600  
www.ubm-development.com

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

UBM Development AG, Investor Relations & Corporate Communications

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

Tobias Sckaer

Erstellt mit ns.publish von  
Multimedia Solutions AG, Zürich

### **Druck**

Gerin Druck GmbH  
Gerinstraße 1-3  
2120 Wolkersdorf

## **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. Zukunftsbezogene Aussagen enthalten naturgemäß Risiken und Unsicherheiten. 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. UBM Development AG wird diese zukunftsbezogenen Aussagen nicht aktualisieren, weder aufgrund geänderter tatsächlicher Umstände noch aufgrund geänderter Annahmen oder Erwartungen.

Der Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2018 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 in beiden Sprachen auf der Internetseite von UBM Development AG zur Verfügung. Bei Abweichungen ist die deutsche Fassung des Geschäftsberichts maßgeblich.