



inhalt.

1 Lagebericht

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

17 Jahresabschluss

- 18 Bilanz
- 20 Gewinn- und Verlustrechnung
- 22 Anlagespiegel
- 24 Anhang zum Jahresabschluss
- 40 Beteiligungsspiegel
- 60 Bestätigungsvermerk
- 65 Bilanzeid

Kontakt, Impressum

Lagebericht

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%.¹

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.² 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%.³

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, insbesondere 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.⁴

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%.⁵

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.⁶

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%.⁷

¹ IWF: World Economic Outlook, Update 11.1.2019

² Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - Jänner 2019

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

⁴ Europäische Kommission: Winter 2019 Economic Forecast - Germany

⁵ Europäische Kommission: Winter 2019 Economic Forecast - Austria

⁶ UniCredit: CEE Outlook beim Euromoney CEE Forum in Wien (Jänner 2019)

⁷ 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 Anlagemöglichkeiten für Investoren einschränkte. Gleichzeitig blieb die Nachfrage über alle Assetklassen sehr hoch. In Folge stiegen die Immobilienpreise weiter an.¹

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.).² 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.³ 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.⁴

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/m². Aufgrund der sich verschärfenden Angebotsknappheit wird sich dieser Trend auch 2019 fortsetzen.^{5,6,7}

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.⁸

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

¹ CBRE Pressemitteilung (31.1.2019): 2018 Record Year for European Real Estate Investment

² CBRE Deutschland Gewerbe Investmentmarkt, H2 2018

³ JLL Investmentmarktüberblick, Deutschland, 4. Quartal 2018

⁴ CBRE Deutschland Gewerbe Investmentmarkt, H2 2018

⁵ CBRE Deutschland Büroinvestmentmarkt, Q4 2018

⁶ CBRE Deutschland Gewerbe Investmentmarkt, H2 2018

⁷ Wealthcap Marktüberblick Büroimmobilien Deutschland, 2. Halbjahr 2018

⁸ 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.⁹

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.¹⁰ 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 Büromietmarkt. Im abgelaufenen Jahr wurden mit rund 270.000 m² 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.^{11,12}

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.).¹³ 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.^{14,15}

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.).¹⁶ 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.^{17,18}

⁹ BNP Paribas: Wohn-Investmentmarkt Deutschland Q4 2018

¹⁰ CBRE: Österreich Investment, H2 2018

¹¹ CBRE: Real Estate Market Outlook 2019 - Österreich

¹² Otto Immobilien: 35. Büro- und Investmentmarktbericht

¹³ Christie Pressemitteilung (16.1.2019): Hotelinvestmentmarkt Österreich 2018

¹⁴ Christie: Hotel Business Outlook 2019

¹⁵ Wien Tourismus

¹⁶ JLL: CEE Investment Market, H2 2018

¹⁷ CBRE: Österreich Investment, H2 2018

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

Geschäftsverlauf

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

Der Umsatz der UBM AG per 31. Dezember 2018 in der Höhe von € 21,5 Mio. (Vorjahr: € 24,7 Mio.) wurde vor allem durch die Verrechnung von Managementdienstleistungen für Projekte in Tschechien, Polen, der Slowakei, Rumänien und Deutschland sowie durch Immobilienverkäufe in Österreich erzielt.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Geschäftsergebnis und Ertragslage

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung der UBM AG ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichten 2018 € 21,5 Mio. und reduzierten sich somit gegenüber dem Vorjahr um € 3,2 Mio. Durch den in den vergangenen Jahren erfolgten Abverkauf eines Großteils der Bestandsimmobilien beschränkt sich die Umsatzleistung im Wesentlichen auf die Verrechnung von diversen Dienstleistungen an Tochterunternehmen im In- und Ausland. Die Bestandsveränderung in Höhe von € 0,5 Mio. resultiert aus Wohnungsverkäufen in Tirol.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um € 0,3 Mio. Im Berichtsjahr wurde in dieser Position ein Einmaleffekt erfasst.

Einhergehend mit dem Rückgang der Umsatzerlöse reduzierten sich auch die Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen um € 1,6 Mio. auf € 3,4 Mio., da in dieser Position auch die Buchwertabgänge aus Immobilienverkäufen enthalten sind. Der Personalaufwand betrug rund € 13,3 Mio. gegenüber € 11,4 Mio. in 2017. Der Anstieg resultierte größtenteils aus einem höheren Personalstand. Die Bewertung des Aktienoptionsprogramms von UBM, welches in der Hauptversammlung im Mai 2017 verabschiedet wurde, floss in der Berichtsperiode mit € 1,0 Mio. in die Position des Personalaufwands ein.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die im Wesentlichen Mieten und Verwaltungskosten für die Stabsstellen, Reisespesen, Werbekosten, sonstige Fremdleistungen, Abgaben und Gebühren sowie Rechts- und Beratungskosten, Bank- und Geldverkehrsspesen umfassen, stiegen von € 14,3 Mio. im Jahr 2017 um € 1,1 Mio. auf € 15,4 Mio. Ausschlaggebend für die Erhöhung waren unter anderem die Kosten für Anleihebegebungen.

Die Erträge aus Beteiligungen erhöhten sich von € 11,7 Mio. auf € 45,9 Mio. und resultierten aus Ausschüttungen diverser Tochterunternehmen. Durch die Funktion von UBM als zentrale innerkonzernale Finanzierungsstelle der meisten Tochtergesellschaften und deren umfangreiche Investitionstätigkeit, erhöhten sich sowohl der Zinsaufwand auf € 30,9 Mio. (Vorjahr: € 27,7 Mio.) als auch die Erträge aus Ausleihungen auf € 33,6 Mio. (Vorjahr: € 28,2 Mio.)

Die Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen reduzierten sich von € 21,0 Mio. auf € 4,6 Mio. Im Vorjahr war diese Position durch mehrere Verkäufe von Beteiligungen gekennzeichnet.

Durch notwendige Wertberichtigungen im Bereich der Projektfinanzierung bzw. Beteiligungen erhöhten sich die Aufwendungen aus Finanzanlagen auf € 32,3 Mio. (Vorjahr: € 10,6 Mio.).

Das Ergebnis vor Steuern von UBM erfuhr eine Reduktion gegenüber dem Vorjahr und betrug 2018 € 11,8 Mio. gegenüber € 15,2 Mio. im Vorjahr. Der Steuerertrag des Berichtsjahres betrug € 7,8 Mio. (Vorjahr: € 1,6 Mio.) und resultiert größtenteils aus positiven Steuerumlagen der Gruppenmitglieder. Somit belief sich der Jahresüberschuss 2018 auf € 19,6 Mio. (Vorjahr: € 16,8 Mio.).

Die UBM AG wies für das Jahr 2018 einen Bilanzgewinn von € 16,4 Mio. aus (Vorjahr: € 15,0 Mio.). Dieser steht für eine Dividendenausschüttung zur Verfügung. Der Vorstand wird der Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von € 2,20 je dividendenberechtigter Aktie vorschlagen.

Die Gesamtkapitalrentabilität 2018 betrug 4,6% (Vorjahr: 5,5%). Die Eigenkapitalrentabilität errechnete sich mit 6,0% (Vorjahr: 8,0%) und die Eigenkapitalquote per 31. Dezember 2018 betrug 20,9% (Vorjahr: 24,3%).

		2018		2017	
Gesamtkapitalrentabilität	EBT+Fremdkapitalzinsen	42.707	4,6%	42.942	5,5%
	Gesamtkapital	932.998		780.603	
Eigenkapitalrentabilität	EBT	11.769	6,0%	15.237	8,0%
	Eigenkapital	195.461		189.870	
Eigenkapitalquote	Eigenkapital	195.461	20,9%	189.870	24,3%
	Gesamtkapital	932.998		780.603	

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der UBM AG erhöhte sich 2018 im Vergleich zum Vorjahr um 19,5% auf € 933,0 Mio.

Das Sachanlagevermögen betrug € 1,6 Mio. (Vorjahr: € 1,5 Mio.) und blieb damit de facto unverändert.

Das gesamte Finanzanlagevermögen stieg von € 707,2 Mio. um € 85,3 Mio. auf € 792,5 Mio. Dies ist in erster Linie auf die Erhöhung der Projektfinanzierungen (Ausleihungen) auf € 586,1 Mio. (Vorjahr: € 481,8 Mio.), bedingt durch den hervorgerufenen Kapitalbedarf für Investitionen von verbundenen und beteiligten Unternehmen, zurückzuführen.

Das Vorratsvermögen reduzierte sich abermals von € 0,5 Mio. auf € 0,02 Mio. durch Wohnungsverkäufe in Tirol.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen reduzierten sich von € 32,6 Mio. auf € 11,6 Mio. und die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht erhöhten sich von € 3,6 Mio. auf € 6,2 Mio.

Der Stand der liquiden Mittel zum 31. Dezember 2018 erhöhte sich auf € 112,8 Mio. (Vorjahr: € 25,9 Mio.). Diese Erhöhung liegt in einer knapp vor Jahresende durchgeführten Transaktion begründet.

Das Eigenkapital erhöhte sich von € 189,9 Mio. um € 5,6 Mio. auf € 195,5 Mio. Einerseits wurde Mezzaninkapital in Höhe von € 50,0 Mio. rückgeführt und andererseits wurde eine Hybridanleihe, welche dem Mezzaninkapital zugeordnet wird, in Höhe von € 100,0 Mio. begeben. Weiters wurde die Gewinnrücklage mit € 3,1 Mio. dotiert (Vorjahr: € 1,9 Mio.).

Im November 2018 begab UBM eine Unternehmensanleihe (UBM-Anleihe 2018-2023) mit einem Gesamtvolumen von € 75,0 Mio. Im Rahmen dieser Neuemission gab es auch ein Umtauschangebot, bei dem ein Nominalbetrag von € 24,6 Mio. der UBM-Anleihe 2014-2019 in die neue UBM Anleihe 2018-2023 getauscht wurde. Die Nettoerhöhung der Anleiheverbindlichkeiten betrug dadurch € 50,3 Mio. und führte zu einem Stand von € 441,8 Mio. (Vorjahr: € 391,5 Mio.).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen stiegen von € 116,8 Mio. auf € 158,3 Mio. Dies lag darin begründet, dass die nicht benötigte Liquidität aus Projektverkäufen von Tochtergesellschaften in die UBM AG hereingezogen wurde.

Die sonstigen Verbindlichkeiten erhöhten sich unwesentlich von € 11,2 Mio. auf € 11,4 Mio.

Die Liquiditätsplanungen zeigen, dass die Gesellschaft aus derzeitiger Sicht in der Lage ist, den bestehenden und

erkennbaren zukünftigen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, sowohl im Hinblick auf die Fortführung als auch auf den Abschluss der wesentlichen Investitionsvorhaben. Durch das aktuell stabile Zinsniveau sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf eine Änderung von Kreditkonditionen zu erwarten.

Investitionen

Das Anlagevermögen des Geschäftsjahres erhöhte sich von € 709,3 Mio. auf € 794,1 Mio. Das immaterielle Anlagevermö-

gen reduzierte sich auf € 0,02 Mio. (Vorjahr: € 0,6 Mio.), während das Sachanlagevermögen nahezu unverändert blieb. Die Erhöhung ist zum überwiegenden Teil auf die Erhöhung des Finanzanlagevermögens zurückzuführen.

Aufgrund von Wertminderungen wurden im Bereich der Finanzanlagen Abschreibungen in Höhe von € 29,3 Mio. (Vorjahr: € 8,6 Mio.) sowie aufgrund von Wertaufholungen Zuschreibungen in Höhe von € 3,7 Mio. (Vorjahr: € 12,8 Mio.) durchgeführt.

Kapitalflussrechnung - Kurzfassung

in € Mio.	2018	2017
Jahresüberschuss	19,6	16,8
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	71,0	38,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-110,8	-44,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	126,7	26,6
Liquide Mittel per 31.12.	112,8	25,9

Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Umweltbelange

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

Mitarbeiter

Der durchschnittliche Personalstand der UBM Development AG betrug 81 (Vorjahr: 74).

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

Nicht-finanzielle Information gemäß NaDiVeG

UBM Development AG erstellt einen gesonderten nicht-finanziellen Bericht, der die gesetzlichen Anforderungen gemäß §267a UGB erfüllt. Diese Information ist Teil des Geschäftsberichts 2018 und im Kapitel "Nicht-finanzielle Erklärung" 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

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.¹ 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.²

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 wurde 2018 noch weiter optimiert - die Nettoverschuldung wurde deutlich reduziert und die Eigenkapitalquote erhöht. Mit einer Eigenkapitalquote von 35% liegt die UBM auf Konzernebene nunmehr am oberen Ende der angepeilten Bandbreite von 30-35%. Auch die Nettoverschuldung liegt mit rund € 422 Mio. am unteren Ende des für einen Immobilienentwicklers optimalen Niveaus, obwohl 2018 Rekordinvestitionen getätigt wurden.

Trotz Rekordfertigstellungen 2018 ist es mit über € 300 Mio. Investitionen in neue Projekte gelungen, 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 Pipeline befinden sich in Deutschland und Österreich und über 80% in den Assetklassen Hotel und Wohnen. Der Trend zu größeren Projekten setzt sich weiter fort, die korrespondierenden Skaleneffekte sollten sich auf die zukünftige Ertragskraft positiv auswirken.

Auf Basis dieser hochqualitativen Pipeline über Jahre ist UBM optimistisch, mittelfristig weitere Ergebnissteigerungen zeigen zu können. Für 2019 plant UBM das Rekordjahr 2018 zu wiederholen und das Ertragsniveau auf Konzernebene von rund € 55 Mio. Ergebnis vor Steuern 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, ist ertragsmäßig ein langsamer Start und ein stärkeres zweites Halbjahr zu erwarten.

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

² 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. Liegenschaftsankaufsrissen: Neben den eigentlichen Risiken, die beim Ankauf von Liegenschaften bestehen, wie z. B. die Auslegung der Flächenwidmung, die Rechte Dritter (Nachbarn, Servitute etc.), die Aktualität des Grundbuchs, die Dauer bis zur Baugenehmigung, unbekannte Einbauten, 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

regionalen Marktumfeld sowie standardisierte Due-Diligence- und Ankaufsprozesse helfen bei der Risikominimierung.

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

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

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

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

Um den Wert der Immobilie zu sichern, werden während des Betriebs unterschiedlichste Spezialisten aus Tochter-

unternehmen, Fachabteilungen oder externen Fachfirmen eingesetzt, um einerseits laufend die geplanten Erträge zu erwirtschaften, aber auch um die technische Qualität der Gebäude nachhaltig sicherzustellen.

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

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

6. Allgemeine Geschäftsrisiken: Dazu zählen insbesondere das Personalrisiko (Besetzung, Fluktuation, menschliche Fehler, interner Betrug etc.), das IT-Risiko (Hard- und Software, Datenverlust, Hacker, Spionage etc.), kaufmännische Risiken (Liquiditätsrisiko, steuerliche Risiken, Finanzstrafen etc.) sowie das Rechtsrisiko (Compliance-Risiken, Schadenersatz, allgemeine Vertrags- und Versicherungsvertragsrisiken, Gesetzes-

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

Ziele und Methoden des Risikomanagements in Bezug auf finanzielle Risiken

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

Zinsänderungsrisiko

Das Zinsrisiko der UBM ist definiert als das Risiko steigender Aufwands- oder sinkender Ertragszinsen aus Finanzpositionen und resultiert bei UBM nahezu ausschließlich aus dem Szenario fallenden Zinsen für die variabel verzinsten Ausleihungen in Höhe von T€ 589.712 (Vorjahr: 490.778). Im Bereich der Anleihen besteht kein Zinsänderungsrisiko, da diese fix verzinst sind.

Kreditrisiko

Das Kreditrisiko bezeichnet die Gefahr von Verlusten infolge des Ausfalls eines Geschäftspartners, der seinen vertraglich zugesicherten Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommt. Es umfasst Ausfall- und Länderrisiken sowie Bonitätsverschlechterungen von Kreditnehmern. Die Ausleihungen stehen im direkten Zusammenhang mit Immobilienprojekten. Somit ergibt sich das Kreditrisiko aus den Mietverpflichtungen und den Risiken aus der Projektentwicklung. Dieses Risiko wird auf Basis der Expertenschätzungen auf Projektebene mitberücksichtigt. Für die Bewertungsergebnisse wird auf Kapitel II. 1. im Anhang verwiesen.

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

Fremdwährungsrisiko

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

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

Zum Stichtag bestehen keine Absicherungsgeschäfte für die innerkonzernalen Finanzierungen.

Liquiditätsrisiko

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

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

Zum 31.12.2018 bestanden freie Finanzierungslinien bei der 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.

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

Beteiligungsrisiken

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

Internes Kontrollsystem

Die wesentlichen Ziele des Internen Kontrollsystems (IKS) innerhalb von UBM sind die Kontrolle der Einhaltung der Geschäftspolitik und der vorgegebenen Ziele, die Sicherung des Vermögens des Unternehmens, die Sicherstellung der Zuverlässigkeit des Rechnungs- und Berichtswesens, die Sicherstellung der Wirksamkeit und Effizienz betrieblicher Abläufe, die frühzeitige Risikoerkennung und die verlässliche Einschätzung möglicher Risiken, die Einhaltung gesetzlicher und rechtlicher Grundlagen sowie der effiziente Einsatz von Ressourcen und die Kostenersparnis.

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

Neben gesetzlichen Anforderungen verfügt UBM über eine Vielzahl eigener Regularien 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 Rechnungsfreigaberegeln 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 lautende nennbetragslose Stückaktien zusammen, von denen jede am Grundkapital von € 22.416.540,00 im gleichen Umfang beteiligt ist. Zum Bilanzstichtag befinden sich sämtliche 7.472.180 Aktien im Umlauf. Alle Aktien haben die gleichen, gesetzlich normierten Rechte und Pflichten, insbesondere gewährt jede Aktie das Stimmrecht, welches nach der Zahl der Aktien ausgeübt wird. Das Grundkapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt. Gemäß § 5 Abs. 3 der Satzung und im Einklang mit § 10 Abs. 2 AktG sind die Inhaberaktien in einer, gegebenenfalls in mehreren Sammelurkunden zu verbriefen und bei einer Wertpapiersammelbank nach § 1 Abs. 3 Depotgesetz oder einer gleichwertigen ausländischen Einrichtung zu hinterlegen.

Aus § 4 Abs. 5 der Satzung der Gesellschaft ergibt sich weiters, dass das Grundkapital zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2018 gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu Nominal € 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 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 Aufsichtsratsmitglieds gleichzeitig ein Ersatzmitglied gewählt werden, welches mit sofortiger Wirkung in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn das Aufsichtsratsmitglied vor dem Ablauf seiner Amtszeit aus dem Aufsichtsrat ausscheidet. Werden mehrere Ersatzmitglieder gewählt, ist bei der Wahl die Reihenfolge zu bestimmen, in der sie für aus dem Aufsichtsrat ausscheidende Mitglieder nachrücken. Ein Ersatzmitglied kann auch für mehrere bestimmte Aufsichtsratsmitglieder gewählt werden, sodass es in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn eines dieser Mitglieder vorzeitig aus dem Aufsichtsrat ausscheidet. Das Amt eines in den Aufsichtsrat nachgerückten Ersatzmitglieds erlischt, sobald ein Nachfolger für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied bestellt ist, spätestens jedoch mit Ablauf der restlichen Amtszeit des ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds. Ist das Amt eines in den Aufsichtsrat nachgerückten Ersatzmitglieds erloschen, weil ein Nachfolger für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied gewählt wurde, so bleibt es Ersatzmitglied für die weiteren Aufsichtsratsmitglieder, für die es gewählt wurde. Die Hauptversammlung kann gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung bei der Wahl für einzelne oder für alle der von ihr zu wählenden Aufsichtsratsmitglieder eine kürzere Funktionsperiode beschließen als die gesetzlich vorgesehene Funktionsperiode. Scheidet ein von der Hauptversammlung gewähltes Aufsichtsratsmit-

glied 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 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 finanzmathematischer Methoden sowie des Aktienkurses der Gesellschaft in einem anerkannten Preisfindungsverfahren zu ermitteln. Im Fall einer in den Ausgabebedingungen von Wandelschuldverschreibungen festgelegten Wandlungspflicht dient das bedingte Kapital auch zur Erfüllung dieser Wandlungspflicht.

Schließlich sieht § 4 Abs. 6 der Satzung der Gesellschaft die Ermächtigung des Vorstands gemäß § 159 Abs. 3 AktG vor, 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 lautende neue Stückaktien zum Zweck der Bedienung von Aktienoptionen im Rahmen des Long-term-Incentive-Programms 2017 an Arbeitnehmer, leitende Angestellte und Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sowie mit ihr verbundener Unternehmen zu erhöhen. Der Ausübungskurs beträgt EUR 36,33. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die sich aus einer Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung ergebenden Änderungen der Satzung zu beschließen.

8. Bedeutende Vereinbarungen

Im Juli 2014 wurde eine Anleihe (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 Bar-Zeichnung 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 Bar-Zeichnungsangebot 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 Bar-Zeichnung Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 50.369.500,00 begeben.

Diese Anleihen enthalten folgende Bestimmung: Erfolgt ein Kontrollwechsel im Sinn einer Übernahme (Kontrollwechsel

selereignis 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 Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen.

Die UBM-Anleihe 2015-2020 enthält darüber hinaus ein Financial Covenant betreffend die Eigenkapitalquote: Sinkt die Eigenkapitalquote auf Konzernebene 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 Schuld-scheindarlehenverträge im Gesamtnennbetrag von €32.000.000,00 abgeschlossen. Diese Schuldscheindarlehenverträge sehen ein Kündigungsrecht für den Fall vor, dass ein Kontrollwechselereignis eintritt und dieses Kontroll-

wechselereignis zu (i) einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Gesellschaft führt, ihre Verpflichtungen aus dem jeweiligen Darlehensvertrag zu erfüllen, oder (ii) einem Verstoß des jeweiligen Darlehensgebers gegen gesetzlich zwingende Vorschriften, führt. (Kontrollwechsel bedeutet in diesem Zusammenhang die Erlangung einer unmittelbaren kontrollierenden Beteiligung an der Gesellschaft im Sinn des Übernahmegesetzes mit der Rechtsfolge eines Pflichtangebots durch eine natürliche oder juristische Person, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des jeweiligen Darlehensvertrages keine Beteiligung an der Gesellschaft hielt.)

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 Sinne des § 243a Z 8 UGB.

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

Wien, am 3. April 2019

Der Vorstand



Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.

Vorsitzender



DI Martin Löcker



Dipl.-Ök. Patric Thate

Jahresabschluss

Bilanz

zum 31. Dezember 2018

	2018 in €	2017 in T€
Aktiva		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	21.124,00	617
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten (davon Grundwert € 422.940,13; 2017: T€ 615)	1.418.054,13	1.277
2. Technische Anlagen und Maschinen	0,00	0
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	165.989,00	190
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	0,00	35
	1.584.043,13	1.502
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	186.685.135,07	196.728
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	503.410.608,71	398.284
3. Beteiligungen	13.205.280,58	15.388
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	82.733.732,03	83.476
5. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	2.906.920,00	4.332
6. Sonstige Ausleihungen	3.568.049,23	9.017
	792.509.725,62	707.225
	794.114.892,75	709.344
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Zur Verwertung bestimmte Liegenschaften	20.572,58	494
	20.572,58	494
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00 (2017: T€ 0)	259.250,96	116
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00 (2017: T€ 0)	11.554.065,31	32.655
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00 (2017: T€ 0)	6.219.428,10	3.575
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00 (2017: T€ 0)	1.924.679,03	612
	19.957.423,40	36.958
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	112.807.608,51	25.904
	132.785.604,49	63.356
C. Rechnungsabgrenzungsposten		
Sonstige Rechnungsabgrenzungsposten	3.779.766,98	4.711
D. Aktive latente Steuer	2.318.042,98	3.192
	932.998.307,20	780.603

Jahresabschluss

	2018 in €	2017 in T€
Passiva		
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital	22.416.540,00	22.416
II. Hybridkapital	25.329.658,16	25.330
III. Kapitalrücklagen		
gebundene	98.953.927,51	98.954
IV. Optionsrücklage	1.406.641,07	427
V. Gewinnrücklagen		
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	30.886.898,68	27.771
VI. Bilanzgewinn	16.467.500,34	14.972
(davon Gewinnvortrag EUR 27.584,11; 2017: TEUR 42)	195.461.165,76	189.870
B. Mezzaninkapital	100.000.000,00	50.000
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	1.166.874,00	1.195
2. Rückstellungen für Pensionen	1.066.950,00	4.300
3. Steuerrückstellungen	2.986.257,00	2.916
4. Sonstige Rückstellungen	5.816.878,77	5.167
	11.036.959,77	13.578
D. Verbindlichkeiten		
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 275.978.257,67 (2017: T€ 135.094)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 350.500.000,00 (2017: T€ 391.995)		
1. Anleihen	441.822.000,00	391.453
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 91.322.000,00 (2017: T€ 0)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 350.500.000,00 (2017: T€ 391.453)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.361,08	19
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 14.361,08 (2017: T€ 19)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00 (2017: T€ 0)		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.310.511,51	1.548
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 1.310.511,51 (2017: T€ 1.548)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00 (2017: T€ 0)		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	158.290.315,79	116.807
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 158.290.315,79 (2017: T€ 116.807)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00 (2017: T€ 0)		
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	13.608.416,29	6.060
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 13.608.416,29 (2017: T€ 6.060)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00 (2017: T€ 0)		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	11.432.653,00	11.202
davon aus Steuern € 1.148.176,47; 2017: T€ 1.479)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 143.012,15; 2017: T€ 130)		
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 11.432.653,00 (2017: T€ 10.660)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00 (2017: T€ 542)		
	626.478.257,67	527.089
E. Rechnungsabgrenzungsposten	21.924,00	66
	932.998.307,20	780.603

Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2018

	2018 in €	2018 in €	2017 in T€
1. Umsatzerlöse		21.474.693,88	24.706
2. Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie an noch nicht abrechenbaren Leistungen		-473.610,43	-2.936
3. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme von Finanzanlagen	33.126,95		13
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.277,00		
c) übrige	433.079,92		159
		468.483,87	172
4. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Materialaufwand	-495.281,16		-238
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-2.938.437,05		-4.740
		-3.433.718,21	-4.978
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter			
aa) Gehälter		-10.741.936,61	-9.482
b) Soziale Aufwendungen			
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-176.021,26		-327
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.879.433,46		-1.664
cc) Aufwendungen für Altersversorgung	-460.484,39		101
dd) Übrige Sozialaufwendungen	-72.172,01		-49
		-2.588.111,12	-1.939
		-13.330.047,73	-11.421
6. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-334.548,41	-148
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter solche vom Einkommen und vom Ertrag fallen	-1.924,07		-6
b) übrige	-15.447.058,76		-14.335
		-15.448.982,83	-14.341
8. Zwischensumme aus Z1 bis 7		-11.077.729,86	-8.946

Jahresabschluss

	2018 in €	2018 in €	2017 in T€
9. Erträge aus Beteiligungen		45.940.859,93	11.725
davon aus verbundenen Unternehmen € 45.498.919,15; (2017 T€ 11.159)			
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		33.638.286,23	28.153
davon aus verbundenen Unternehmen € 27.946.280,76; (2017 T€ 21.433)			
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.948.837,74	1.609
davon aus verbundenen Unternehmen € 1.550.228,99; (2017 T€ 1.506)			
12. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens		4.632.904,42	20.994
13. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens		-32.376.393,96	-10.594
davon			
a) Abschreibungen € -29.277.582,35 (2017: T€ -8.588)			
b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen € -24.631.420,61 (2017: T€ -10.524)			
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-30.938.116,10	-27.705
davon betreffend verbundene Unternehmen € -6.535.282,17; (2017 T€ -6.463)			
15. Zwischensumme aus Z10 bis 15		22.846.378,26	24.182
16. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z8 und Z15)		11.768.648,40	15.236
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		7.787.267,83	1.594
18. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss		19.555.916,23	16.830
19. Zuweisung zu Gewinnrücklagen		-3.116.000,00	-1.900
20. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		27.584,11	42
21. Bilanzgewinn		16.467.500,34	14.972

Anlagenpiegel

zum 31. Dezember 2018

in EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand am 31.12.2018
	Stand am 1.1.2018	Zugänge	(davon) Zinsen	Umbuchungen	Abgänge	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	1.437.904,40	0,00	0,00	0,00	-1.011.323,35	426.581,05
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	3.281.096,95	753.148,58	0,00	29.478,59	-1.478.084,97	2.585.639,15
2. Technische Anlagen und Maschinen	3.933,00	0,00	0,00	0,00	-592,00	3.341,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	895.653,33	84.926,83	0,00	0,00	-686.299,31	294.280,85
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	34.853,00	0,00	0,00	-32.333,00	-2.520,00	0,00
	4.215.536,28	838.075,41	0,00	-2.854,41	-2.167.496,28	2.883.261,00
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	223.712.712,37	2.886.362,29	0,00	-2.334.645,59	-7.686.041,84	216.578.387,23
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	447.393.488,65	337.827.990,11	0,00	-2.433.632,29	-212.838.552,18	569.949.294,29
3. Beteiligungen	30.879.179,84	88.859,17	0,00	2.337.500,00	-4.539.766,01	28.765.773,00
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	86.612.449,47	31.014.907,92	0,00	2.433.632,29	-31.143.257,65	88.917.732,03
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	4.332.027,94	0,00	0,00	0,00	-1.425.107,94	2.906.920,00
6. Sonstige Ausleihungen	11.510.841,00	84.054,69	0,00	0,00	-5.761.222,69	5.833.673,00
	804.440.699,27	371.902.174,18	0,00	2.854,41	-263.393.948,31	912.951.779,55
	810.094.139,95	372.740.249,59	0,00	-0,00	-266.572.767,94	916.261.621,60

Jahresabschluss

Kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
Stand am 1.1.2018	Zugänge/ Abschreibungen	Zuschreibung	Abgänge	Stand am 31.12.2018	Buchwert 31.12.2018	Buchwert 31.12.2017
-820.441,40	-45.544,00	0,00	460.528,35	-405.457,05	21.124,00	617.463,00
-2.004.406,87	-224.872,58	0,00	1.061.694,43	-1.167.585,02	1.418.054,13	1.276.690,08
-3.933,00	0,00	0,00	592,00	-3.341,00	0,00	0,00
-705.830,33	-64.131,83	0,00	641.670,31	-128.291,85	165.989,00	189.823,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	34.853,00
-2.714.170,20	-289.004,41	0,00	1.703.956,74	-1.299.217,87	1.584.043,13	1.501.366,08
-26.984.721,22	-4.174.861,00	1.266.330,06	0,00	-29.893.252,16	186.685.135,07	196.727.991,15
-49.109.423,81	-17.599.261,77	170.000,00	0,00	-66.538.685,58	503.410.608,71	398.284.064,84
-15.491.507,50	-68.984,92	0,00	0,00	-15.560.492,42	13.205.280,58	15.387.672,34
-3.136.000,00	-5.130.000,00	2.082.000,00	0,00	-6.184.000,00	82.733.732,03	83.476.449,47
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.906.920,00	4.332.027,94
-2.493.735,75	-2.304.474,66	228.111,98	2.304.474,66	-2.265.623,77	3.568.049,23	9.017.105,25
-97.215.388,28	-29.277.582,35	3.746.442,04	2.304.474,66	-120.442.053,93	792.509.725,62	707.225.310,99
-100.749.999,88	-29.612.130,76	3.746.442,04	4.468.959,75	-122.146.728,85	794.114.892,75	709.344.140,07

Anhang zum Jahresabschluss 2018

I. Allgemeines

Die UBM Development AG (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. Der Konzernabschluss von UBM liegt in 1100 Wien, Laaer-Berg-Straße 43, auf.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und grundsätzlich unter Beachtung der Generalnorm aufgestellt, um ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln (Generalklausel § 236 UGB).

Es wurden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unter dem Aspekt der Unternehmensfortführung angewandt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Die Rechnungslegungsvorschriften in der geltenden Fassung wurden angewandt.

Der Abschluss wurde zum Stichtag 31. Dezember aufgestellt und betrifft das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember. Zahlenmäßige Angaben erfolgen zumeist in 1.000 (T€). Durch die Angaben in T€ können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

1. Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßige lineare Abschreibung, bilanziert. Dabei wurden entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer Abschreibungssätze in Höhe von 1,28% bis 25,0% zur Anwendung gebracht.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten unter Abzug von Anschaffungskostenminderungen bzw. zu Herstellungskosten und der bisher aufgelaufenen und im Berichtsjahr 2018 planmäßig fortgeführten linearen Abschreibungen bewertet, wobei entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer folgende Abschreibungssätze (Neuanschaffungen) angewandt wurden:

in %	2018
Immaterielles Vermögen	25,0
Miet- und Nutzungsrechte	1,3-3,1
Wohngebäude	1,5
Adaptierungen zu Wohngebäuden	10,0
Andere Baulichkeiten	4,0
Bauten auf fremdem Grund	4,0
Technische Anlagen und Maschinen	20,0-25,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,0-50,0

Kommt es im Geschäftsjahr bei Gegenständen des Anlagevermögens zu einer voraussichtlichen dauernden Wertminderung, werden diese Gegenstände außerplanmäßig auf den niedrigeren am Abschlussstichtag beizulegenden Wert abgeschrieben. **Geringwertige Wirtschaftsgüter** (§ 204 UGB) wurden voll abgeschrieben und im Anlagespiegel als Zugänge und Abgänge ausgewiesen.

Die **Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert bewertet, auch wenn diese Wertminderung nicht von Dauer ist.

Sind die Gründe für die in den vorangegangenen Geschäftsjahren vorgenommen außerplanmäßigen Abschreibungen weggefallen, dann erfolgt eine Werterhöhung bis höchstens den fortgeschriebenen Anschaffungskosten.

2. Umlaufvermögen

Vorräte

Die projektierten Bauten wurden zu Herstellungskosten bewertet. Die zur Verwertung bestimmten Liegenschaften betreffen Liegenschaften, die zum Bilanzstichtag zur Weiterveräußerung bestimmt sind.

Die Herstellungskosten umfassen im Wesentlichen Fremdleistungen, Material- und Personalaufwendungen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen wurden gemäß dem strengen Niederstwertprinzip angesetzt. Falls Risiken hinsichtlich der Einbringlichkeit bestanden, wurden Wertberichtigungen gebildet. Forderungen in Fremdwährungen werden mit den Anschaffungskosten bzw. mit dem allenfalls niedrigeren Bilanzstichtagskurs bewertet.

3. Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Rückstellungen betreffen ihrer Eigenart nach genau umschriebene Aufwendungen, die dem Geschäftsjahr oder einem früheren Geschäftsjahr zuzuordnen sind; sie werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehende Verbindlichkeiten. Andere Rückstellungen, als die gesetzlich vorgeschriebenen, werden nicht gebildet.

Die Abfertigungsrückstellungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß IAS 19 auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,9% (Vorjahr: 1,9%) und erwarteter zukünftiger Gehaltssteigerungen von 2,0% (Vorjahr: 2,1%) sowie eines frühestmöglichen Pensionseintrittsalters nach ASVG (Pensionsreform 2004) ermittelt. Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste werden zur Gänze in dem Jahr, in dem sie anfallen, angesetzt. Als Sterbetafel werden die Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung AVÖ 2018-P (Angestellte) herangezogen. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Abfertigungen und für Jubiläumsgelder wurden Fluktuationsabschläge auf Basis von statistischen Daten in einer Bandbreite von 0,0% bis 10,5% (Vorjahr: 0,0% bis 10,5%) berücksichtigt. Der Dienstzeitaufwand wird über die gesamte Dienstzeit verteilt.

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

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

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten in Fremdwährung wurden mit dem Devisenbriefkurs am Bilanzstichtag angesetzt, soweit dieser über dem Anschaffungskurs liegt.

4. Umsatzerlöse

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

II. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Hinsichtlich der Entwicklung der einzelnen Positionen des Anlagevermögens und der Aufgliederung der Jahresabschreibung verweisen wir auf den beiliegenden Anlagenspiegel. Im beiliegenden Anlagenspiegel sind die im Geschäftsjahr aktivierten Fremdkapitalzinsen gemäß § 203 Abs. 4 UGB angeführt. Im Geschäftsjahr wurden keine Fremdkapitalzinsen (Vorjahr: T€ 0) aktiviert.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** in Höhe von T€ 21 (Vorjahr: T€ 617) betrifft das Mietrecht in Innsbruck und die IBM Lizenz. 2017 und 2018 erfolgten keine Zugänge und außerplanmäßigen Abschreibungen. 2018 wurde das Mietrecht in Wolkersdorf verkauft (2017 kein Verkauf).

Der Grundwert der **bebauten Grundstücke** beträgt T€ 232 (Vorjahr: T€ 232), der **unbebauten Grundstücke** T€ 191 (Vorjahr: T€ 383). Bei den bebauten Grundstücken auf fremdem Grund wurde Wolkersdorf verkauft und die Umbaukosten Floridotower sind abgegangen bzw. die Umbaukosten inkl. Umbuchung Office Provider sind in Höhe von T€ 785 zugegangen. Weiters wurde 2018 bei den bebauten Grundstücken eine Teilwertabschreibung in Höhe von T€ 147 (Vorjahr: T€ 0) durchgeführt. Bei den unbebauten Grundstücken wurde 2018 Markgrafneusiedl verkauft und das Grundstück Favoritenstrasse in die UBM CAL Projekt GmbH & Co KG als Sacheinlage eingebracht (2017 kein Verkauf). Eine Teilwertabschreibung wurde in beiden Jahren nicht durchgeführt.

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

in T€	2018	2017
für das folgende Jahr	912	538
für die folgenden fünf Jahre	4.049	1.059

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

Die Zugänge zu den **Anteilen an verbundenen Unternehmen** betragen T€ 2.886 (Vorjahr: T€ 9.514) aus der Neugründung der UBM CAL Projekt GmbH, UBM Development Slovakia s.r.o., UBM Kosik s.r.o., UBM CAL Projekt GmbH & Co KG und dem Kauf der UBM Holding Deutschland GmbH bzw. Gesellschafterzuschüssen bei der UBM Development Hungary kft., Andoviev Investments LT und der UBM hotels Management GmbH. 2018 gab es Abgänge in Höhe von T€ 7.686 (Vorjahr: T€ 545).

Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 4.175 (Vorjahr: T€ 160) auf den niedrigeren beizulegenden Wert sowie Zuschreibungen in Höhe von T€ 1.266 (Vorjahr: T€ 3.534).

Die Zugänge bei den Beteiligungen betragen T€ 89 (Vorjahr: T€ 7.828) und betreffen die Gründung der FWUBM Services GmbH, einen Gesellschafterzuschuss bei der ACC Berlin Konferenz Betriebs GmbH und eine Kapitalerhöhung bei der Lanzarota Inv. spzoo. Die Abgänge in Höhe von T€ 4.540 (Vorjahr: T€ 10.272) betreffen die Hessenplatz Hotel- und Immobilienentwicklung GmbH, Polecki Businesspark spzoo und die Sienna Hotel Spzoo. Es erfolgten 2018 außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von T€ 69 (Vorjahr: T€ 0) auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Ausleihungen

in T€	2018	2017
Verbundene Unternehmen	503.411	398.284
Beteiligungsunternehmen	82.734	83.476
Sonstige Unternehmen	3.568	9.017

Sie haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

Die Ausleihungen resultieren im Wesentlichen aus Projektfinanzierungen.

Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 25.034 (Vorjahr: T€ 8.428) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert sowie Zuschreibungen in Höhe von T€ 2.480 (Vorjahr: T€ 9.219).

Wertpapiere des Anlagevermögens

in T€	2018	2017
Sonstige Wertpapiere	2.907	2.907
Pensionsrückdeckungsversicherung	-	1.425

2. Umlaufvermögen

Vorräte

Die projektierten Bauten betreffen Akquisitionskosten diverser Projekte, bei denen in absehbarer Zukunft mit einer Realisierung gerechnet werden kann.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Pauschalwertberichtigungen zu Forderungen wurden im Geschäftsjahr keine vorgenommen.

Bei Forderungen gegenüber einem verbundenen Unternehmen besteht eine Einzelwertberichtigung zu zweifelhaften Forderungen in Höhe von T€ 193 (Vorjahr: T€ 483). In den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 11.554 (Vorjahr: T€ 32.655) sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 3.242 (Vorjahr: T€ 4.263) enthalten.

Unter dem Posten Sonstige Forderungen sind Erträge in Höhe von T€ 139 (Vorjahr: T€ 510) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Flüssige Mittel

in T€	2018	2017
Kassenbestand	14	7
Guthaben bei Kreditinstituten	112.794	25.897
Gesamt	112.808	25.904

3. Eigenkapital

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

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

Genehmigtes Kapital, bedingtes Kapital und eigene Aktien

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

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

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

Aus § 4 Abs. 5 der Satzung 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 (LTIP) 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 zum gesetzlich zulässigen Ausmaß von 10% des Grundkapitals unter Einschluss der bereits erworbenen Aktien ermächtigt. Ebenso wurde der Vorstand für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung (23. Mai 2017) ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu veräußern oder zu verwenden. Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise oder auch in mehreren Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke ausgeübt werden. Das quotenmäßige Kaufrecht der Aktionäre bei Veräußerung oder Verwendung auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot wurde dabei ausgeschlossen (Ausschluss des Bezugsrechts).

Die oben genannten Aktienoptionen im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (LTIP) wurden nach dem festgesetzten Zusagezeitpunkt vom 22. Juni 2017 bis zum 21. Juli 2017 im Ausmaß von 375.130 Aktienoptionen zugeteilt, im Geschäftsjahr 2018 wurden weitere 10.000 Aktienoptionen zugeteilt. Der Ausübungskurs beträgt € 36,33 (das ist der ungewichtete Durchschnitt der Schlusskurse der Aktie der Gesellschaft an der Wiener Börse im Zeitraum vom 24. Mai 2017 (einschließlich) bis zum 21. Juni 2017 (einschließlich)). Zugeteilte Aktienoptionen können in den nachstehenden Ausübungsfenstern durch schriftliche Erklärung an die Gesellschaft ausgeübt werden. Die Ausübung ist nur vom 1. September 2020 bis zum 26. Oktober 2020 (Ausübungsfenster 1) sowie vom 1. September 2021 bis zum 26. Oktober 2021 (Ausübungsfenster 2) möglich und an die Erfüllung folgender, in den Planbedingungen des LTIP festgelegten Voraussetzungen geknüpft: aufrechtes Dienstverhältnis, aufrechtes Eigeninvestment, Überschreitung bestimmter Aktienkurse, Einhaltung bestimmter Kennzahlen.

Der beizulegende Zeitwert beträgt T€ 3.082, dieser bestimmt sich mit dem ursprünglichen Tag der Annahme des Optionsprogramms und wird über den Zeitraum verteilt, über den die Teilnehmer den Anspruch auf die gewährten Optionen erwerben. In das Bewertungsmodell („Black Scholes“) zur Berechnung des beizulegenden Zeitwertes flossen folgende Parameter ein: Ausübungspreis (€ 36,33), Laufzeit der Option (9/2017 bis 8/2020), Aktienkurs zum Bewertungszeitpunkt (€ 38,25), erwartete Volatilität des Aktienkurses (36,34%), erwartete Dividenden (4,25%), risikoloser Zinssatz (0,0%).

Kapital- und Gewinnrücklagen

Die gebundene Kapitalrücklage resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhungen.

Der Posten andere (freie) Rücklagen hat sich von T€ 27.771 um T€ 3.116 auf T€ 30.887 erhöht. Die Erhöhung resultiert aus der Dotierung der freien Gewinnrücklage in Höhe von T€ 3.116 (Vorjahr: T€ 1.900).

Optionsrücklage

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

Eigenkapitalspiegel

in T€	Grundkapital	Hybridkapital	Kapitalrücklagen	Optionsrücklage	Gewinnrücklage	Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	Gesamt
Stand 31.12.2017	22.416	25.330	98.954	427	27.771	14.972	189.870
Ausschüttung						-14.944	-14.944
Jahresüberschuss						19.555	19.555
Zuweisung				980	3.116	-3.116	980
Stand 31.12.2018	22.416	25.330	98.954	1.407	30.887	16.467	195.461

Mezzaninkapital und Hybridkapital

Durch die Verschmelzung der PIAG als übertragende Gesellschaft und der UBM als übernehmende Gesellschaft sind das im November 2014 von der PIAG begebene Mezzaninkapital in Höhe von € 100 Mio. und ein Hybridkapital in Höhe von € 25 Mio. aufgrund Gesamtrechtsnachfolge übergegangen. Sowohl das Mezzaninkapital als auch das Hybridkapital werden grundsätzlich laufend verzinst. Vom Mezzaninkapital 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 Mezzaninkapital und das Hybridkapital nur verpflichtet, wenn eine Dividende aus dem Jahresüberschuss beschlossen wird. Ist UBM mangels einer derartigen Gewinnausschüttung zur Zahlung der auf ein Jahr entfallenden Zinsen nicht verpflichtet und macht sie von ihrem Recht der Nichtzahlung Gebrauch, so werden diese nicht bezahlten Zinsen als Zinsrückstände evident gehalten, die nachzuzahlen sind, sobald die Aktionäre von UBM eine Dividende aus dem Jahresüberschuss beschließen.

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

Das Hybridkapital wird von der PORR AG gehalten.

Das Mezzaninkapital wird als eigener Posten in der Bilanz dargestellt, da die entsprechenden Voraussetzungen gemäß Fachgutachten KFS/RL 13 erfüllt sind.

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

Da Zahlungen, sowohl Zinsen wie 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 Eigenkapitalinstrumente einzustufen. Bezahlte Zinsen sind abzüglich des Steuereffekts wie Gewinnausschüttungen direkt eigenkapitalmindernd zu erfassen.

4. Rückstellungen

in T€	2018	2017
Abfertigungen	1.167	1.195
Pensionen	1.067	4.300
Steuern	2.986	2.915
Sonstige	-	
Bauten	2.344	2.292
Personal	3.255	2.659
Diverse	218	217
Gesamt	11.037	13.578

Zur Bedeckung der Pensionsrückstellungen besteht eine Pensionsrückdeckungsversicherung mit einem Deckungskapital zum 31. Dezember 2018 in der Höhe von T€ 411 (Vorjahr: T€ 1.425). Dieses wurde im Geschäftsjahr 2018 erstmalig mit der Rückstellung saldiert, da die Rechte und Ansprüche aus diesen Verträgen zur Gänze zugunsten der Pensionsberechtigten verpfändet sind.

Die Rückstellungen für Bauten betreffen im Wesentlichen ausstehende Eingangsrechnungen. Die anderen Rückstellungen beinhalten die Jahresabschlussprüfung und Aufsichtsratsantien.

5. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus sonstigen Verbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren gliedern sich zum 31. Dezember 2018 wie folgt:

in T€	2018	2017
Sonstige Verbindlichkeiten	-	-
Diverse	-	447

Von den sonstigen Verbindlichkeiten werden T€ 10.287 (Vorjahr: T€ 9.142) erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam.

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 158.290 (Vorjahr: T€ 116.807) sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 1.352 (Vorjahr: T€ 1.403) enthalten.

6. Haftungsverhältnisse

in T€	2018	2017
Kreditbürgschaften	118.731	134.751

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

III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** gliedern sich wie folgt:

in T€	2018	2017
Aufgliederung nach Tätigkeitsbereichen:		
Mieten aus Hausbewirtschaftung	673	1.234
Verkaufserlöse	20.802	23.472
Gesamt	21.475	24.706
Inland	12.204	15.373
Ausland	9.271	9.333
Gesamt	21.475	24.706

Personalaufwendungen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von T€ 176 (Vorjahr: T€ 328) sind T€ 121 (Vorjahr: T€ 117) Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen enthalten.

2018 in T€	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	27	459
Leitende Angestellte	4	1
Andere Arbeitnehmer	145	-
Gesamt	176	460

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

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

Finanzerfolg

in T€	2018	2017
Erträge aus Beteiligungen		
a) aus verbundenen Unternehmen	45.499	11.159
b) aus Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	442	566
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	33.638	28.154
davon aus verbundenen Unternehmen	27.946	21.433
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.949	1.609
davon aus verbundenen Unternehmen	1.550	1.506
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	4.633	20.994
Aufwendungen aus Finanzanlagen	32.376	10.594
davon aus verbundenen Unternehmen	24.631	10.524
davon Abschreibungen	29.278	8.588
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	30.938	27.705
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	6.535	6.463

In den Erträgen aus Beteiligungen sind phasenkongruente Gewinnausschüttungen in Höhe von T€ 38.700 (Vorjahr: T€ 10.770) enthalten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Gesellschaft ist Gruppenträger einer Unternehmensgruppe mit insgesamt 34 Gruppenmitgliedern (Vorjahr: 34), die mit der Gesellschaft gemäß § 9 Abs 4 KStG unmittelbar oder mittelbar direkt verbunden sind. Gemäß der jeweiligen Gruppen- und Steuerausgleichsverträge ist das jeweilige Gruppenmitglied verpflichtet, eine Steuerumlage in Höhe der entsprechenden Vorschriften des EStG bzw. KStG auf das Ergebnis eines Wirtschaftsjahres entfallenden Körperschaftssteuer zu entrichten. Ein allfälliger nach den Vorschriften des EStG und des KStG ermittelter Verlust wird evident gehalten und mit den in nachfolgenden Wirtschaftsjahren erzielten steuerlichen Gewinnen verrechnet. Insoweit evident gehaltene Verluste verrechnet werden, entfällt die Verpflichtung zur Zahlung einer Steuerumlage. Die Gruppenträgerin darf dem Gruppenmitglied Akontierungen der Steuerumlage nach Maßgabe der Fälligkeiten der Körperschaftssteuervorauszahlungen vorschreiben.

Die Erfassung der latenten Steuern gemäß den gesetzlichen Änderungen des Rechnungslegungsänderungsgesetzes 2014 erfolgt ab 1. Jänner 2016. Der zum 31. Dezember 2015 bestehende Saldo aus aktiven bzw. passiven latenten Steuern wurde in Höhe von T€ 3.353 zur Gänze steuerwirksam aktiviert. Vom Verteilungswahlrecht wurde kein Gebrauch gemacht.

Jahresabschluss

Für folgende Posten wurden aufgrund von Unterschieden (temporary differences) zwischen dem steuerlichen und unternehmensrechtlichen Wertansatz aktiven latente Steuern angesetzt:

Ausgehend von der Basis in T€	31.12.2018	31.12.2017
Immaterielle Vermögensgegenstände	-	-
Sachanlagen	73	68
Finanzanlagen	8.165	10.085
Rückstellungen, Personal	1.146	2.725
Rückstellungen, Sonstige	-	-
Steuerliche Verlustvorträge	-	-
	9.384	12.878
Daraus resultierende latente Steuern	2.346	3.220
Abzüglich: Saldierung mit passiven latenten Steuern (BWR)	-28	-28
Stand zum 31.12.	2.318	3.192

Die Bewegung der latenten Steuersalden im Laufe des Geschäftsjahres beträgt T€ -873 (Vorjahr: T€ -780).

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

Kosten der Wirtschaftsprüfung

Die Prüfungsleistungen des Abschlussprüfers wurden von UBM mit einem Betrag von T€ 85 (Vorjahr: T€ 85) vergütet. Weiters hat der Abschlussprüfer für sonstige Leistungen T€ 34 (Vorjahr: T€ 70) und für sonstige Bestätigungsleistungen T€ 354 (Vorjahr: T€ 37) erhalten. Die sonstigen Leistungen betreffen im Wesentlichen Leistungen im Zusammenhang mit der Ausstellung von Comfort Letters und sonstige Beratungsleistungen.

IV. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Immobilienentwicklungs- und Verwertungsprojekte werden über Projektgesellschaften abgewickelt, an denen die Gesellschaft alleine oder zusammen mit Partnern beteiligt ist. Zudem hält die Gesellschaft (Mehrheits-)Beteiligungen an Gesellschaften, die Immobilien langfristig durch Vermietung nützen.

V. Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten

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

Die Gesellschaft hat keine derivativen Finanzinstrumente im Bestand.

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

Laufzeit	2014–2019
Verzinsung	4,875 %
Kupontermin	9. Juli des jeweiligen Jahres; erstmals 9. Juli 2015
Tilgung	100 % endfällig
in T€	
Nominale aus Barzeichnung	88.868
Umtausch Anleihe 2010–2015	22.995
Umtausch Anleihe 2011–2016	48.137
Nominale Stand 9.7.2014	160.000
Erhöhung Anleihe im Dezember 2014	15.000
Erhöhung Anleihe im März 2015	25.000
Nominale Stand 31.12.2016	200.000
Umtausch Anleihe 2017–2022	-84.047
Nominale Stand 31.12.2017	115.953
Umtausch Anleihe 2018–2023	-24.631
Nominale Stand 31.12.2018	91.322

Jahresabschluss

2015 wurde eine Anleihe im Nominale von T€ 75.000 zu folgenden Konditionen begeben:

Laufzeit	2015 - 2020
Verzinsung	4,250%
Kupontermin	halbjährlich jeweils am 9. Juni und 9. Dezember
Tilgung	100% endfällig

Im Geschäftsjahr 2016 wurde eine Anleihe im Nominale von T€ 18.500 sowie ein Schuldscheindarlehen im Nominale von T€ 32.000 zu nachstehenden Konditionen platziert.

Laufzeit	2016 - 2021
Verzinsung	3,876%
Kupontermin	jährlich jeweils am 21. November
Tilgung	100% endfällig

in T€	
Anleihe 2016 - 2021 Nominale	18.500
Schuldscheindarlehen 2016 - 2021	32.000
Gesamt Nominale 31.12.2018	50.500

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

Laufzeit	2017 - 2022
Verzinsung	3,250%
Kupontermin	jährlich jeweils am 11. Oktober
Tilgung	100% endfällig

in T€	
Nominale aus Barzeichnung	65.953
Umtausch Anleihe 2014 - 2019	84.047
Gesamtnominale 31.12.2018	150.000

2018 wurde eine Anleihe im Gesamtnominale von T€ 75.000 (inkl. Anleihetausch) zu nachstehenden Konditionen begeben:

Laufzeit	2018-2023
Verzinsung	3,125%
Kupontermin	jährlich jeweils am 16. November
Tilgung	100% endfällig
in T€	
Nominale aus Barzeichnung	50.369
Umtausch Anleihe 2014-2019	24.631
Gesamtnominale 31.12.2018	75.000

VI. Sonstiges

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

VII. Dividende

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 T€ 14.944 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.

VIII. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und sonstige Angaben

Der Vorstand von UBM hat den Jahresabschluss am 3. April 2019 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Jahresabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Jahresabschluss billigt.

IX. Angaben über Arbeitnehmer und Organe

Durchschnittlicher Beschäftigtenstand:

	2018	2017
Angestellte	81	74

Jahresabschluss

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

in T€	Vergütungen des Vorstands fix	Vergütungen des Vorstands variabel*	Sachbezüge	Pensionskasse/ Abfertigung	Gesamt 2018
Vergütungen des Vorstands 2018					
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
Gesamt	1.140	760	32	37	1.969
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.140	760	32	-	1.932
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen	-	-	-	37	37
Vergütungen des Aufsichtsrats 2018	-	-	-	-	169

* voraussichtliche variable Vergütung für 2018, zahlbar in 2019

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

* voraussichtliche variable Vergütung für 2017, zahlbar in 2018

** 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 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 Stück potenzielle Aktien dem Vorstand zuge-
teilt. Der Aufwand für das LTIP betrifft mit T€ 597 Vorstände (Vorjahr: T€ 298).

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

Die ausbezahlten Vergütungen an die Mitglieder des Aufsichtsrats einschließlich der Sitzungsgelder betragen im Berichts-
jahr € 169.000,00 (2017: € 173.000,00).

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	Anteil in % indirekt	Kons Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
Tochterunternehmen							
„Athos“ Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	402.213,09
„UBM 1“ Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	-5.085.276,19
Aiglhof Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	1.196.465,14
Ariadne Bauplanungs- und Baugesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	928.921,56
Bahnhofcenter Entwicklungs-, Errichtungs- und Betriebs GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	1.447.341,74
Baranygasse Wohnen GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-67.495,20
BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	100,00	V	232.673,88
CM Wohnungsentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	94,00	100,00	V	1.539.248,28
COLDBEE GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	V	-1.411,19
Donauhof Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	90,60	V	-8.060.204,52
Donauhof Management GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	90,00	V	22.192,45
Dorfschmiede St. Johann Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	843.312,02
Emikoeteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	U	
Emikoeteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG	AT	EUR	Kematen in Tirol				
EPS Dike West-IBC GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	807.309,04
EPS Haagerfeldstraße - Business.Hof Leonding 2 Errichtungs- und Verwertungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	1.291,91
EPS Höhenstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	758.098,06
EPS Immobilienmanagement GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	U	
EPS Immobilienmanagement „Schützenwirt“ GmbH & CO KG	AT	EUR	Innsbruck	0,00	100,00	V	807.371,99
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschafts- verwertungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	25.703,78
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschafts- verwertungs- und Beteiligungs- verwaltungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	16.580,31
EPS Office Franzosengraben GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	7.555,63
EPS Office Franzosengraben GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	1.105.180,58
EPS RINNBÖCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschafts- verwertungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-19.482,24

Jahresabschluss

<u>Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag</u>	<u>Bilanzstichtag</u>	<u>Anteil in % direkt (Vorjahr)</u>	<u>Anteil in % indirekt (Vorjahr)</u>	<u>Kons Art</u>	<u>Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)</u>	<u>Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)</u>	<u>Bilanzstichtag (Vorjahr)</u>
831.672,46	31.12.2018	90,00	100,00	V	-429.459,37	-49.554,13	31.12.2017
-3.297.851,46	31.12.2018	100,00	100,00	V	-1.787.424,73	620.066,94	31.12.2017
-147.514,07	31.12.2018	0,00	100,00	V	1.343.979,21	-124.896,80	31.12.2017
1.048.107,80	31.12.2018	100,00	100,00	V	-119.186,24	-100.824,40	31.12.2017
974.587,20	31.12.2018	0,00	100,00	V	472.754,54	9.728,74	31.12.2017
-102.495,20	31.12.2018						
49.496,13	31.12.2018	50,00	100,00	V	183.177,75	53.218,97	31.12.2017
1.511.422,36	31.12.2018	94,00	100,00	V	27.825,92	7.960,74	31.12.2017
-4.411,19	31.12.2018						
-548.639,12	31.12.2018						
-10.848,84	31.12.2018						
466.794,69	31.12.2018	90,00	100,00	V	1.226.517,33	876.471,12	31.12.2017
		0,00	100,00	U			
		0,00	100,00	V	6.123,29	-1.275,46	31.12.2017
48.449,49	31.12.2018	0,00	100,00	V	2.774.047,83	2.021.954,97	31.12.2017
-13.879,46	31.12.2018	0,00	100,00	V	-229.828,63	111.626,77	31.12.2017
280.852,15	31.12.2018	0,00	100,00	V	477.245,91	555.670,44	31.12.2017
		0,00	100,00	U			
-73.025,90	31.12.2018	0,00	100,00	V	880.397,89	626.727,16	31.12.2017
24.703,78	31.12.2018	0,00	100,00	V	-147.255,25	-45.046,52	31.12.2017
-9.562,85	31.12.2018	0,00	100,00	V	26.143,16	137,67	31.12.2017
-1.585,54	31.12.2018	0,00	100,00	V	9.141,17	-19.837,16	31.12.2017
97.044,77	31.12.2018	0,00	100,00	V	1.008.135,81	85.025,63	31.12.2017
-20.482,24	31.12.2018	0,00	100,00	V	-258.395,74	-167.582,36	31.12.2017

Jahresabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
EPS RINNBÖCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschafts- verwertungs- und Beteiligungs- verwaltungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	9.488,92
EPS Welser Straße 17 - Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	22.380,13
EPS Welser Straße 17 - Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	1.367,20
Gepal Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	3.131,18
Gevas Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	47.789,44
Golera Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	24.133,77
GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	231.530,36
Gospela Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	164.166,69
IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	-4.281.808,54
Impulszentrum Telekom Betriebs GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	30,00	100,00	V	2.071.532,54
Jandl Baugesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	-467.725,85
Logistikpark Ailecgasse GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	323.983,44
MBU Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	92.317,54
MLSP Absberggasse Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	67.846,83
ML-ZENTRAL Liegenschafts- verwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	31.005,69
MultiStorage GmbH	AT	EUR	Salzburg				
MultiStorage GmbH & Co KG	AT	EUR	Salzburg				
MySky Verwertungs GmbH & Co. OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-308.281,84
PII LBS 43 GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	87.180,09
Porr - living Solutions GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-1.140.398,10
Projekt Ost - IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	229.610,76
QBC Epsilon SP Immomanagement GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	349.658,78
QBC Immobilien GmbH & Co Epsilon KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	6.391.996,97

Jahresabschluss

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
-16.231,28	31.12.2018	0,00	100,00	V	25.720,20	95,21	31.12.2017
-763,85	31.12.2018	0,00	100,00	V	23.143,98	247,26	31.12.2017
-33.170,69	31.12.2018	0,00	100,00	V	-245.462,11	247.295,98	31.12.2017
-2.899,95	31.12.2018	0,00	100,00	V	6.031,13	-1.898,41	31.12.2017
-47.113,38	31.12.2018	0,00	100,00	V	94.902,82	21.079,04	31.12.2017
-37.672,66	31.12.2018	0,00	100,00	V	-320.193,57	-107.284,23	31.12.2017
-43.257,77	31.12.2018	0,00	100,00	V	274.788,13	223.533,76	31.12.2017
42.687,18	31.12.2018	0,00	100,00	V	137.784,51	-7.319,92	31.12.2017
264.079,08	31.12.2018	0,00	100,00	V	-4.545.887,62	1.014.485,82	31.12.2017
441.023,12	31.12.2018	30,00	100,00	V	6.197.783,33	4.567.273,91	31.12.2017
-102.002,71	31.12.2018	0,00	100,00	V	-365.723,14	-92.919,70	31.12.2017
52.480,51	31.12.2018	100,00	100,00	V	1.271.502,93	61.198,16	31.12.2017
-50.789,95	31.12.2018	90,00	100,00	V	143.107,49	116.653,25	31.12.2017
66.846,83	31.12.2018	0,00	100,00	V	-7.496,92	-8.496,92	31.12.2017
-2.116,34	31.12.2018	0,00	100,00	V	33.122,03	-1.877,97	31.12.2017
		0,00	75,00	U			
		0,00	75,00	V	574.263,50	199.660,70	31.12.2017
-1.062.628,99	31.12.2018	0,00	100,00	V	754.347,15	-399.098,05	31.12.2017
7.596,20	31.12.2018	0,00	100,00	V	79.583,89	8.487,67	31.12.2017
-367.220,60	31.12.2018	0,00	100,00	V	-773.177,50	-137.529,96	31.12.2017
-61.080,58	31.12.2018	0,00	100,00	V	-437.643,51	-728.334,85	31.12.2017
74.344,76	31.12.2018	0,00	100,00	V	275.314,02	-2.198,67	31.12.2017
4.916.097,51	31.12.2018	0,00	100,00	V	1.475.899,46	-191.875,33	31.12.2017

Jahresabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
Rainbergstraße - Immobilien- projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	99,00	100,00	V	118.902,02
RBK Wohnbau Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	8.331.771,26
Sabimo Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-675.478,19
Sabimo Liebenauer Hauptstraße GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-1.246.255,26
SAINTE CHIONIA GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	5.356.540,23
Sarium Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. „Office Provider“ OG	AT	EUR	Wien				
SFZ Freizeitbetriebs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	143.561,94
SFZ Immobilien GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	U	
SFZ Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	-785.609,83
Somax Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-10.686,79
SP Graumanngasse 8-10 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-244.831,19
St. Peter-Straße 14-16 Liegenschafts- verwertung Ges.m.b.H.	AT	EUR	Wien	50,00	100,00	V	378.942,54
sternbrauerei-riedenburg revitalisierung gmbh	AT	EUR	Wien	99,00	99,00	V	1.122.048,40
UBM - Satteins Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00
UBM Beteiligungsmanagement GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	39.347,22
UBM CAL Projekt GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	38.002,55
UBM CAL Projekt GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	94,00	100,00	V	6.699,67
UBM Development AG & Co. Muth- gasse Liegenschaftsverwertung OG	AT	EUR	Wien				
UBM Development Österreich GmbH	AT	EUR	Wien	99,96	100,00	V	106.956.054,05
UBM Seevillen Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	665.549,17
WA Bad Häring Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	30.955,94
WA Terfens-Roan Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	26.647,06
WLB Projekt Laaer Berg Liegenschafts- verwertungs- und Beteiligungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	412.395,20
Wohnpark Laaer Berg Verwertungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. Bauplatz 4 „blau“ Projekt-OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	U	
UBM Development Bulgaria EOOD	BG	BGN	Sofia	100,00	100,00	V	1.541.802,89
ANDOVNI INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	4.386.881,52
DICTYSATE INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	20.857.363,41
AC Offices Klicperova s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,36	100,00	V	11.450.144,23

Jahresabschluss

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
69.970,01	31.12.2018	99,00	100,00	V	2.948.932,01	227.074,22	31.12.2017
2.212.579,74	31.12.2018	0,00	100,00	V	6.119.191,52	-476.853,09	31.12.2017
-223.259,88	31.12.2018	0,00	100,00	V	-452.218,31	395.419,98	31.12.2017
-987.324,28	31.12.2018	0,00	100,00	V	-258.930,98	1.265.570,86	31.12.2017
-21.177,02	31.12.2018						
		0,00	100,00	V	896.617,78	790.456,25	31.12.2017
43.561,94	31.12.2018	0,00	100,00	V	142.740,97	42.740,97	31.12.2017
		0,00	100,00	U			
-1.148.974,00	31.12.2018	0,00	100,00	V	-2.191.298,35	-2.554.662,52	31.12.2017
-19.766,04	31.12.2018	0,00	100,00	V	-170.920,75	-195.926,78	31.12.2017
-202.628,11	31.12.2018	0,00	100,00	V	-42.203,08	-73.523,83	31.12.2017
789.705,22	31.12.2018	50,00	100,00	V	-410.762,68	-118.800,38	31.12.2017
34.963,00	31.12.2018	99,00	99,00	V	1.087.085,40	-20,33	31.12.2017
0,00	31.12.2018						
36.138,13	31.12.2018	100,00	100,00	V	3.209,09	-2.073,55	31.12.2017
2.831,29	31.12.2018						
-6.154,74	31.12.2018						
		100,00	100,00	U			
33.363.815,62	31.12.2018	99,96	100,00	V	73.592.238,43	9.557.205,49	31.12.2017
98.288,63	31.12.2018	100,00	100,00	V	567.260,54	613.935,67	31.12.2017
-4.044,06	31.12.2018						
-8.352,94	31.12.2018						
25.206,81	31.12.2018	0,00	100,00	V	387.188,39	23.073,06	31.12.2017
		0,00	100,00	U			
25.331,31	31.12.2018	100,00	100,00	V	1.516.471,58	-4.570,75	31.12.2017
-3.962.901,90	31.12.2018	100,00	100,00	V	5.949.783,42	-21.054.831,89	31.12.2017
5.021.176,88	31.12.2018	100,00	100,00	V	15.836.186,53	-26.892,55	31.12.2017
-0,00	31.12.2018	0,36	100,00	V	11.450.144,23	-0,00	31.12.2017

Jahresabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
Immo Future 6 - Crossing Point Smichov s.r.o.	CZ	CZK	Prag	20,00	100,00	V	194.587.854,44
Na Záhonech a.s.	CZ	CZK	Prag	30,12	100,00	V	-52.777.066,96
Paleva s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	-68.072.539,35
RE Moskevská spol.s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	-101.890.493,57
TOSAN park a.s.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	-24.457.250,26
UBM - Bohemia 2 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	-208.426.603,72
UBM Development Czechia s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	-10.393.030,43
UBM Košik s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	-15.534.388,84
ALBA BauProjektManagement GmbH	DE	EUR	Oberhaching	0,00	100,00	V	1.121.203,73
Arena Boulevard GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	94,00	V	-213.726,15
Arena Boulevard Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-24.030,39
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
BERMUC Hotelerrichtungs GmbH	DE	EUR	München	94,00	94,00	V	6.911.168,18
Blitz 01 - 815 GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	-327.004,91
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	100.000,00
City Objekte München GmbH	DE	EUR	München	0,00	90,00	V	559.528,50
City Tower Vienna Grundstücks- entwicklungs und Beteiligungs-GmbH in Liqu.	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Colmarer Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	-398,87
Colmarer Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
Friendsfactory Projekte GmbH	DE	EUR	München	0,00	55,00	V	18.948,74
GeMoBau Gesellschaft für modernes Bauen mbH	DE	EUR	Berlin	0,00	94,00	U	
HPG Hirschgarten GmbH	DE	EUR	München				
HPG Klosterstraße GmbH	DE	EUR	München				
Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	36.733,98
Kühnehöfe Hamburg GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	62,99	V	-164.335,36
Kühnehöfe Hamburg Komplementär GmbH	DE	EUR	München	0,00	80,00	U	
Leuchtenbergring Hotelbetriebsgesellschaft mbH	DE	EUR	München				
Mainz Zollhafen Hotel GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	-126.989,96
Mainz Zollhafen Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
Mainzer Landstraße Hotelbetriebs GmbH	DE	EUR	München				
MG Brehmstrasse BT C GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	51.129,19
MG Projekt-Sendling GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	373.254,16
MG Sendling Hotelbetriebs- gesellschaft mbH	DE	EUR	München				

Jahresabschluss

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
9.095.581,38	31.12.2018	20,00	100,00	V	185.492.273,06	85.068.713,30	31.12.2017
-18.390.284,52	31.12.2018	30,12	100,00	V	-34.386.782,44	-78.724.561,16	31.12.2017
-29.219.655,58	31.12.2018						
-26.265.694,90	31.12.2018	0,00	100,00	V	-75.624.798,67	-13.282.641,21	31.12.2017
-4.894.064,47	31.12.2018	100,00	100,00	V	-19.563.185,79	-3.808.537,73	31.12.2017
-22.075.120,20	31.12.2018	100,00	100,00	V	-186.351.483,52	-3.264.018,67	31.12.2017
-32.591.151,20	31.12.2018	100,00	100,00	V	22.198.120,77	6.791.965,90	31.12.2017
-15.534.389,84	31.12.2018						
300.945,52	31.12.2018	0,00	100,00	V	820.258,21	158.690,35	31.12.2017
-27.427,62	31.12.2018	0,00	94,00	V	-186.298,53	-187.298,53	31.12.2017
		0,00	100,00	U			
-24.530,39	31.12.2018						
-57.399,14	31.12.2018	94,00	94,00	V	6.968.567,32	581.982,07	31.12.2017
-35.755,65	31.12.2018	100,00	100,00	V	-291.249,26	212.190,81	31.12.2017
57.995.060,13	31.12.2018	0,00	100,00	V	-2.398.879,79	-1.460.608,25	31.12.2017
172.405,26	31.12.2018	0,00	90,00	V	387.123,24	218.211,11	31.12.2017
		0,00	100,00	U			
-398,87	31.12.2018						
-9.261,01	31.12.2018	0,00	55,00	V	28.209,75	-2.965,41	31.12.2017
		0,00	94,00	U			
		0,00	100,00	V	1.113.059,78	755.834,39	31.12.2017
		0,00	100,00	V	319.016,03	299.455,41	31.12.2017
-22.987,44	31.12.2018	0,00	100,00	V	59.721,42	-7.502,91	31.12.2017
-58.955,63	31.12.2018	0,00	80,00	V	-105.514,73	-84.486,64	31.12.2017
		0,00	100,00	U			
		0,00	100,00	V	745.233,59	-133.637,28	31.12.2017
-10.629,40	31.12.2018	0,00	100,00	V	-116.360,56	-102.329,47	31.12.2017
		0,00	100,00	U			
		0,00	100,00	V	2.219.827,48	790.618,51	31.12.2017
-13.142,91	31.12.2018	0,00	100,00	V	51.129,19	2.447.764,27	31.12.2017
20.758,05	31.12.2018	0,00	100,00	V	352.496,11	38.875,75	31.12.2017
		0,00	100,00	V	2.026.829,55	-153.494,37	31.12.2017

Jahresabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
MG-Brehmstrasse BT C GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	-193.455,26
MG-Brehmstrasse BT C Komplementär GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	232.721,00
MG-Dornach Bestandsgebäude GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	-3.486.015,74
MGO I Development GmbH & Co.KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	2.000,00
MGO II Development GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	2.000,00
Münchner Grund Riem GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Oben Borgfelde Projekt GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	20.811,42
Oben Borgfelde Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
Schloßhotel Tutzing GmbH	DE	EUR	Starnberg	0,00	94,00	V	-3.454.953,07
SIL Realinvest GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	31.086.897,49
SONUS City GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	84,00	V	500.000,00
SONUS City Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
SONUS II Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
Stadtgrund Bauträger GmbH	DE	EUR	Berlin	100,00	100,00	V	-523.202,14
Top Office Munich GmbH	DE	EUR	Grünwald, Land- kreis München	0,00	100,00	V	264.660,17
UBM Development Deutschland GmbH	DE	EUR	München	94,00	94,00	V	54.252.714,15
UBM Invest Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	-860.754,53
UBM Holding Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	21.291,63
UBM hotels München GmbH	DE	EUR	München				
UBM Leuchtenberggring GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	15.464.188,99
Unterbibergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-49.466,06
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	-83.415.901,52
UBM d.o.o. za poslovanje nekretninama	HR	HRK	Zagreb	100,00	100,00	V	1.703.650,78
Gamma Real Estate Ingatlanfejlesztő és - hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság	HU	HUF	Budapest	0,00	100,00	V	291.313.716,00
UBM Development Hungary Korlátolt Felegősségű Társaság	HU	HUF	Budapest	100,00	100,00	V	13.630.273,00
UBM Development Netherlands B.V.	NL	EUR	Amsterdam	100,00	100,00	V	9.377.041,28
UBM Hotel Zuidas B.V.	NL	EUR	Amsterdam				
UBM Kneuterdijk B.V.	NL	EUR	Amsterdam	0,00	100,00	V	-179.261,55
„GF Ramba“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau				
„UBM Residence Park Zakopianka“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	-22.300.315,74
„UBM-HPG“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau				

Jahresabschluss

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
-144.868,69	31.12.2018	100,00	100,00	V	-48.586,57	2.436.881,43	31.12.2017
113.808,98	31.12.2018	100,00	100,00	V	118.912,02	399,80	31.12.2017
-361.046,37	31.12.2018	100,00	100,00	V	-3.124.969,37	0,00	31.12.2017
464.486,88	31.12.2018	0,00	50,00	E/G	4.271.433,94	-390.579,50	31.12.2017
317.250,73	31.12.2018	0,00	50,00	E/G	2.113.730,21	-142.304,29	31.12.2017
		0,00	100,00	U			
-5.188,58	31.12.2018						
-2.342.324,56	31.12.2018	0,00	94,00	V	-1.112.628,51	-504.305,77	31.12.2017
23.071.660,58	31.12.2018						
206.952,08	31.12.2018	0,00	84,00	V	500.000,00	2.186.099,66	31.12.2017
		0,00	100,00	U			
		0,00	100,00	U			
-211.648,20	31.12.2018	100,00	100,00	V	-311.553,94	-238.254,61	31.12.2017
43.816,17	31.12.2018	0,00	100,00	V	220.844,00	11.738,99	31.12.2017
31.051.688,15	31.12.2018	94,00	94,00	V	34.898.690,09	13.775.473,11	31.12.2017
-1.274.537,09	31.12.2018	100,00	100,00	V	413.782,56	-86.217,44	31.12.2017
-3.708,37	31.12.2018						
		0,00	100,00	V	4.468.996,15	-226.500,83	31.12.2017
15.300.651,30	31.12.2018	100,00	100,00	V	163.537,69	1.430,77	31.12.2017
-49.966,06	31.12.2018						
-48.852.122,50	31.12.2018	0,00	100,00	V	-30.960.750,68	-20.101.061,04	31.12.2017
-2.846.062,39	31.12.2018	100,00	100,00	V	4.549.713,17	-101.995,67	31.12.2017
-818.506.517,00	31.12.2018	0,00	100,00	V	1.109.820.231,06	-7.915.484,70	31.12.2017
-15.828.952,00	31.12.2018	100,00	100,00	V	-5.540.773,00	-1.461.836,28	31.12.2017
-145.010,72	31.12.2018	100,00	100,00	V	7.533.599,77	9.190.803,70	31.12.2017
		0,00	100,00	V	1.775.015,88	1.470.017,07	31.12.2017
-179.261,55	31.12.2018						
		0,00	100,00	V	-2.958.390,80	2.900.813,59	31.12.2017
-5.939.461,75	31.12.2018	100,00	100,00	V	-11.543.464,49	622.410,23	31.12.2017
		0,00	100,00	V	1.013.581,85	-1.061.773,27	31.12.2017

Jahresabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
Bartycka Real Estate Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-10.978.864,13
FMZ Gdynia Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	70,30	100,00	V	-24.359.306,12
FMZ Lublin Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	70,00	V	-25.213.431,94
FMZ Sosnowiec Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	55,00	V	-11.238.676,24
Liguria 12 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	20.193.107,06
Oaza Kampinos Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-115.096.344,30
PBP IT-Services Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	124.476,92
Poleczki Development Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	15.038.669,28
Poleczki Lisbon Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	3.809.458,82
Poleczki Madrid Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	99,00	V	1.087.023,75
Poleczki Parking House Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	99,00	V	-794.026,56
Poplar Company Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-41.871,15
POPLAR COMPANY Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia Spółka Komandytowa	PL	PLN	Warschau				
UBM Development Polska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	18.835.490,02
UBM GREEN DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	-14.898.257,49
UBM Hotel Granary Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-2.361.621,86
UBM Hotel Twarda Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	PL	PLN	Warschau				
UBM Mogilska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-943.883,48
UBM Nowy Targ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-654.516,34
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-116.879,66
UBM RIWIERA 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia BIS Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	16.289.154,41
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	5.320.101,69
UBM Twarda Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	31.747.151,87
UBM Zielone Tarasy Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	-10.669.130,77

Jahresabschluss

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
-8.919.397,34	31.12.2018	0,00	100,00	V	-2.059.466,79	103.502,45	31.12.2017
-20.938.704,48	31.12.2018	70,30	100,00	V	-3.420.601,64	-833.193,63	31.12.2017
-14.739.489,76	31.12.2018	0,00	70,00	V	-10.473.942,18	-5.612.489,37	31.12.2017
-4.827.854,21	31.12.2018	0,00	55,00	V	-6.410.822,03	-239.471,30	31.12.2017
-73.988.398,91	31.12.2018	0,00	100,00	V	94.181.505,97	-46.255.727,47	31.12.2017
-12.305.588,69	31.12.2018	0,00	100,00	V	-102.373.665,61	-6.219.625,55	31.12.2017
-109.025,39	31.12.2018	0,00	100,00	V	533.502,31	97.751,83	31.12.2017
-7.248.015,96	31.12.2018	0,00	100,00	V	-4.164.021,50	3.314.361,56	31.12.2017
-2.015.531,76	31.12.2018	0,00	100,00	V	-26.433,96	-9.906,24	31.12.2017
84.589,24	31.12.2018	0,00	99,00	V	-12.980,95	-16.580,28	31.12.2017
-34.731,98	31.12.2018	0,00	99,00	V	-1.392,95	-6.392,95	31.12.2017
-17.474,62	31.12.2018	0,00	100,00	V	-24.396,53	-8.508,67	31.12.2017
		0,00	100,00	V	-4.742.048,47	-2.106.734,39	31.12.2017
-1.951.774,05	31.12.2018	100,00	100,00	V	25.787.264,07	6.613.076,24	31.12.2017
-909.871,91	31.12.2018	100,00	100,00	V	-13.988.385,58	4.605.420,11	31.12.2017
-1.363.437,92	31.12.2018	0,00	100,00	V	-998.183,94	-847.052,58	31.12.2017
		0,00	99,00	V	-3.852,30	-8.852,30	31.12.2017
-850.617,72	31.12.2018	0,00	100,00	V	-93.265,76	-25.061,65	31.12.2017
-117.240,04	31.12.2018	0,00	100,00	V	-537.276,30	-51.459,21	31.12.2017
-93.136,82	31.12.2018	0,00	100,00	V	-23.742,84	-18.958,01	31.12.2017
19.444.283,02	31.12.2018	0,00	100,00	V	-3.155.128,61	-2.571.667,09	31.12.2017
-44.732,87	31.12.2018	0,00	100,00	V	5.364.834,56	4.685.323,00	31.12.2017
32.283.465,49	31.12.2018	0,00	100,00	V	-1.536.313,62	-1.191.729,57	31.12.2017
-606.632,69	31.12.2018	100,00	100,00	V	-10.062.498,08	474.904,33	31.12.2017

Jahresabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
Yavin BIS Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	99,00	V	-12,12
Yavin Holding Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	99,00	V	487,88
Yavin Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Poznan	0,00	100,00	V	104.194,10
Lamda Immobiliare SRL	RO	RON	Bukarest	0,00	100,00	V	-3.520.167,56
M Logistic Distribution S.R.L.	RO	RON	Bukarest	100,00	100,00	V	4.336.560,23
UBM Development Romania s.r.l.	RO	RON	Bukarest	99,15	100,00	V	-465.424,37
UBM Development Slovakia s.r.o.	SK	EUR	Bratislava	100,00	100,00	V	4.214,85
UBM Koliba s.r.o.	SK	EUR	Bratislava	100,00	100,00	V	1.640.863,78
Tovarystvo z obmezhenouj vidpovidalnistu „UBM Ukraine“	UA	UAH	Kiew	100,00	100,00	U	
Assoziierte Unternehmen							
ASA - Projektentwicklung - GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	49,35	E/A	434.139,81
CCG Immobilien GmbH	AT	EUR	Werndorf	0,00	50,00	E/A	10.454.411,04
Ehrenhausen Bauträger GmbH	AT	EUR	Bad Gleichenberg	0,00	30,00	E/A	-1.265.289,11
Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co „Beta“ KG	AT	EUR	Wien	0,00	26,67	E/A	250.485,78
LiSciV Muthgasse GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	26,67	E/A	-186.228,75
Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	33,57	E/A	19.731.544,88
Soleta Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	26,67	U	
CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Land- kreis München	0,00	49,90	E/A	-915.148,73
CAMG Zollhafen HI IV V Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Land- kreis München	0,00	49,90	U	
German Hotel Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Land- kreis München	0,00	47,00	U	
Gemeinschaftsunternehmen							
CCG Nord Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Werndorf	0,00	50,00	U	
CCG Nord Projektentwicklung GmbH & Co KG	AT	EUR	Werndorf	0,00	50,00	E/G	7.093.651,25
FWUBM Management GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	16.347.654,68
FWUBM Services GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	33.651,75
Hessenplatz Hotel- und Immobilienentwicklung GmbH	AT	EUR	Wien				
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	U	
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	E/G	26.865.185,19

Jahresabschluss

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons Art	Eigenkapital/nicht gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
-5.012,12	31.12.2018						
-4.512,12	31.12.2018						
1.565.089,63	31.12.2018	0,00	100,00	V	44.544.027,36	1.071.886,28	31.12.2017
-1.442.715,50	31.12.2018	0,00	100,00	V	-2.077.452,05	-1.603.744,30	31.12.2017
-186.724,77	31.12.2018	100,00	100,00	V	16.319.054,12	21.682.526,19	31.12.2017
113.784,21	31.12.2018	99,15	100,00	V	-579.208,58	68.104,01	31.12.2017
-785,15	31.12.2018						
-279.342,12	31.12.2018	100,00	100,00	V	1.920.205,90	-478.134,49	31.12.2017
		100,00	100,00	U			
-3.370,80	31.12.2018	0,00	49,35	E/A	437.510,61	-49.046,77	31.12.2017
6.533.339,97	31.12.2018	0,00	24,90	E/A	3.924.461,23	539.054,91	31.12.2017
-124.788,29	31.12.2017	0,00	30,00	E/A	-1.265.125,73	-124.624,91	31.12.2017
-38.420,08	31.12.2018	0,00	26,67	E/A	288.905,86	-23.027,90	31.12.2017
-35.206,34	31.12.2018	0,00	26,67	E/A	-151.022,41	-29.419,96	31.12.2017
-1.087.201,31	31.12.2018	0,00	33,57	E/A	20.818.746,19	-2.861.905,78	31.12.2017
		0,00	26,67	U			
-969.366,79	31.12.2018	0,00	49,90	E/A	54.218,06	-50.130,41	31.12.2017
		0,00	49,90	U			
		0,00	47,00	U			
		0,00	50,00	U			
681.185,78	31.12.2018	0,00	50,00	E/G	6.409.165,46	604.866,01	31.12.2017
169.444,17	31.12.2018	50,00	50,00	E/G	16.003.736,54	1.604.840,89	31.12.2017
-1.348,25	31.12.2018						
		50,00	50,00	E/G	-3.237.633,95	460.825,89	31.12.2017
		0,00	50,00	U			
-1.400.211,64	31.12.2018	0,00	50,00	E/G	28.265.396,83	-1.445.122,34	31.12.2017

Jahresabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
Jochberg Kitzbüheler Straße Errich- tungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	4.363.850,10
Jochberg Kitzbüheler Straße Errich- tungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	
Jochberg Kitzbüheler Straße Hotelbetriebs GmbH	AT	EUR	Jochberg				
Karlauerstraße 57 Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	38.280,19
Karlauerstraße 57 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	71,80	E/G	-2.133,48
Kelsenstraße 5 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	
Kelsenstraß 5 Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	47,00	E/G	-75.146,76
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	-32.174,20
Murgalerien Errichtungs- und Verwertungs-GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	50,00	E/G	448.860,51
Muthgasse Alpha Holding GmbH	AT	EUR	Wien				
Nordbahnhof-Vierte Wohnungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	21.811,89
PEM Projektentwicklung Murgalerien GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	50,00	U	
QBC Alpha SP Immomanagement GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	65,00	E/G	432.023,24
QBC Gamma SP Immomanagement GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	65,00	E/G	272.016,99
QBC Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	78,98	E/G	210.585,63
QBC Immobilien GmbH & Co Alpha KG	AT	EUR	Wien	0,00	67,10	E/G	3.527.404,31
QBC Immobilien GmbH & Co Omega KG	AT	EUR	Wien	0,00	67,10	E/G	-39.842,19
QBC Immobilien GmbH & Co Zeta KG	AT	EUR	Wien	0,00	80,24	E/G	-691.514,76
QBC Omega SP Immomanagement GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	65,00	E/G	40.920,56
Rankengasse 28 Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	37.813,62
Rankengasse 28 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	71,80	E/G	9.406,98
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungs- gesellschaft mbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungs- gesellschaft mbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	25.603.051,51
Seeresidenz am Wolfgangsee Bauträger GmbH	AT	EUR	Wien				

Jahresabschluss

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
240.701,26	31.12.2018	0,00	50,00	E/G	4.123.148,84	220.822,15	31.12.2017
		0,00	50,00	U			
		0,00	50,00	E/G	59.863,14	155.547,81	31.12.2017
3.878,99	31.12.2018	0,00	70,00	E/G	34.401,20	-598,80	31.12.2017
-12.133,48	31.12.2018	0,00	71,80	E/G	10.000,00	0,00	31.12.2017
-85.146,76	31.12.2018						
-42.174,20	31.12.2018						
-69.440,84	31.12.2018	0,00	50,00	E/G	319.664,64	-85.026,12	31.12.2017
		0,00	47,06	E/G	177.367,17	154.604,32	31.12.2016
-2.856,27	31.12.2018	0,00	50,00	E/G	24.668,16	-3.089,41	31.12.2017
		0,00	50,00	U			
2.620,71	31.12.2018	0,00	65,00	E/G	429.402,53	-5.052,62	31.12.2017
-28.203,94	31.12.2018	0,00	65,00	E/G	300.220,93	153.993,00	31.12.2017
2.263,22	31.12.2018	0,00	78,98	E/G	208.322,41	3.292,89	31.12.2017
59.612,72	31.12.2018	0,00	67,10	E/G	3.587.017,03	604.374,72	31.12.2017
-35.751,15	31.12.2018	0,00	67,10	E/G	-4.091,04	-14.091,04	31.12.2017
-930.154,86	31.12.2018	0,00	80,24	E/G	238.640,10	-13.930,35	31.12.2017
2.915,31	31.12.2018	0,00	65,00	E/G	38.005,25	3.005,25	31.12.2017
3.413,78	31.12.2018	0,00	70,00	E/G	34.399,84	-600,16	31.12.2017
-593,02	31.12.2018	0,00	71,80	E/G	10.000,00	0,00	31.12.2017
		0,00	50,00	U			
26.461.796,73	31.12.2018	0,00	50,00	E/G	4.831.254,78	-166.377,13	31.12.2017
		0,00	45,00	E/G	-371.573,27	-78.807,65	31.12.2016

Jahresabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
Seeresidenz am Wolfgangsee Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	45,00	E/G	675.381,39
Seeresidenz am Wolfgangsee Projekt- entwicklungs- und Errichtungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	45,00	U	
Storchengrund GmbH in Liqu.	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	
UBM hotels Management GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	1.708.302,85
W 3 Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft	AT	EUR	Wien	26,67	80,00	E/G	13.771.383,47
WA Kufstein Salurnerstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	75,00	E/G	18.173,17
Wohnanlage Andritz - Stattegger Straße 2 GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	51,00	E/G	968.588,10
Wohnanlage EZ 208 KG Andritz GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	51,00	E/G	-19.458,85
Wohnanlage Geidorf - Kahngasse GmbH	AT	EUR	Graz	50,00	50,00	E/G	30.173,31
Grafická 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	50,00	50,00	E/G	109.467.720,93
ACC Berlin Konferenz Betriebs GmbH in Liqu.	DE	EUR	Berlin	50,00	50,00	E/G	4.195,66
Anders Wohnen GmbH	DE	EUR	Grünwald, Land- kreis München	0,00	50,00	E/G	-2.364.522,31
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	20.966.388,35
CentralTower Berlin GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	-121.442,17
German Hotel II Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Land- kreis München	0,00	50,00	U	
German Hotel III Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Land- kreis München	0,00	50,00	U	
German Hotel Invest II GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Land- kreis München	0,00	50,00	E/G	-40.510,20
German Hotel Invest III GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Land- kreis München	0,00	50,00	E/G	-1.913.231,12
German Hotel Invest IV GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Land- kreis München	0,00	50,00	E/G	-38.671,60
German Hotel IV Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Land- kreis München	0,00	50,00	U	
Lilienthalstraße Wohnen GmbH Münchner Grund und Baywobau	DE	EUR	Grünwald, Land- kreis München	0,00	50,00	E/G	709.416,22
MGH Potsdam I GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	-61.052,28
MGH Potsdam Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	U	
MGR Thulestraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	-711.025,10
MGR Thulestraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	U	
Obersendlinger Grund GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Land- kreis München	0,00	30,00	E/G	36.455,78
Obersendlinger Grund Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Land- kreis München	0,00	30,00	U	
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	DE	EUR	München	50,00	50,00	E/G	446.289,48
HOTEL PARIS II S.A.R.L.	FR	EUR	Marne la Vallée	50,00	50,00	E/G	978.219,45

Jahresabschluss

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
-6.833,29	31.12.2016	0,00	45,00	E/G	675.381,39	-6.833,29	31.12.2016
		0,00	45,00	U			
		0,00	50,00	U			
-996.017,62	31.12.2018	100,00	100,00	V	6.204.320,47	-922.352,84	31.12.2017
610.159,30	31.12.2017	26,67	80,00	E/G	12.877.262,64	809.939,26	31.12.2016
-4.999,17	31.12.2018	0,00	75,00	E/G	23.172,34	-11.827,66	31.12.2017
1.005.520,23	31.12.2018	0,00	51,00	E/G	-36.932,13	18.639,17	31.12.2017
-47.366,70	31.12.2018	49,00	100,00	V	27.907,85	16.966,31	31.12.2017
20.173,31	31.12.2018	50,00	50,00	E/G	645.230,72	635.230,72	31.12.2017
-55.097.078,34	31.12.2018	50,00	50,00	E/G	164.564.799,27	-13.215.465,53	31.12.2017
-5.923,26	31.12.2018	50,00	50,00	E/G	2.385,92	-1.981,84	31.12.2017
-2.389.522,31	31.12.2018	0,00	50,00	E/G	-254.595,26	-5.721,81	31.12.2017
-57.865,34	31.12.2018						
-11.109,02	31.12.2018	0,00	50,00	E/G			
		0,00	50,00	U			
		0,00	50,00	U			
-21.945,28	31.12.2018	0,00	50,00	E/G	-30.504,53	-6.193,44	31.12.2017
-241.050,41	31.12.2018	0,00	50,00	E/G	-1.709.180,71	-786.310,18	31.12.2017
-12.331,91	31.12.2018	0,00	50,00	E/G	-26.339,69	-28.339,69	31.12.2017
		0,00	50,00	U			
21.541,84	31.12.2018	0,00	50,00	E/G	696.898,55	42.614,84	31.12.2017
-63.052,28	31.12.2018	0,00	50,00	E/G	29.620,38	27.620,38	31.12.2017
		0,00	50,00	U			
-625.534,37	31.12.2018	0,00	50,00	E/G	-85.490,73	-82.480,21	31.12.2017
		0,00	50,00	U			
-2.188,00	31.12.2018	0,00	30,00	E/G	38.643,78	-8.235,10	31.12.2017
		0,00	30,00	U			
17.892,61	31.12.2018	50,00	50,00	E/G	428.396,87	67.777,22	31.12.2017
18.182,94	31.12.2017	50,00	50,00	E/G	978.219,45	18.182,94	31.12.2017

Jahresabschluss

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
UBX Development (France) Societé par actions simplifiée	FR	EUR	Magny le Hongre Cedex 4	50,00	50,00	E/G	330.187,05
Hotelinvestments (Luxembourg) S.à r.l.	LU	EUR	Luxemburg	50,00	50,00	U	
Styria B.V.	NL	EUR	Amsterdam	0,00	50,00	E/G	7.090,17
„POLECZKI BUSINESS PARK“ SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIAL- NOSCIA W LIKWIDACJI	PL	PLN	Warschau				
„SOF Hotel Operations“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	0,00	50,00	E/G	5.656.052,36
Berlin Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	-6.798.726,41
Lanzarota Investments Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	34,00	50,00	E/G	73.128,50
Poleczki Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	-30.124.499,63
Poleczki Vienna Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	-30.175.470,73
Sienna Hotel Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau				
SOF DEBNIKI DEVELOPMENT SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	PL	PLN	Krakau				
Warsaw Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	-16.757.171,88
Sonstige Beteiligungen							
STRAUSS & CO. Development GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	6,00	U	
ZAO „AVIELEN A.G.“	RU	RUB	St. Petersburg	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

Jahresabschluss

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
-33.588,35	31.12.2017	50,00	50,00	E/G	330.187,05	-33.588,35	31.12.2017
		50,00	50,00	U			
-1.822,96	31.12.2017	0,00	50,00	E/G	7.090,17	-1.822,96	31.12.2017
		50,00	50,00	E/G	-1.347.781,18	18.392,40	31.12.2017
1.251.187,81	31.12.2018	0,00	50,00	E/G	4.404.024,85	710.946,84	31.12.2017
-2.803.123,21	31.12.2018	0,00	74,00	E/G	-3.764.267,30	1.196.341,42	31.12.2017
-49.068,13	31.12.2018	34,00	50,00	E/G	-419.200,44	-42.251,47	31.12.2017
-10.680.130,89	31.12.2018	0,00	74,00	E/G	-19.105.751,65	6.775.594,77	31.12.2017
-6.400.076,52	31.12.2018	0,00	74,00	E/G	23.013.885,17	7.885.953,11	31.12.2017
		31,55	50,00	E/G	67.502.430,49	7.702.749,57	31.12.2016
		0,00	50,00	E/G	38.694.539,60	7.208.876,51	31.12.2017
-3.695.691,01	31.12.2018	0,00	74,00	E/G	-12.768.458,10	1.504.354,81	31.12.2017
		0,00	6,00	U			
		0,00	10,00	U			

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der UBM Development AG, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2018, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2018 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

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

- Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen, Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen, Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

Sachverhalt und Verweis auf weitergehende Informationen

Die Buchwerte der Anteile an verbundenen Unternehmen, Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betragen zum 31.12.2018 rd. EUR 773 Mio. Bezogen auf die Bilanzsumme der Gesellschaft entspricht das einem Anteil von knapp 83%. Die Werthaltigkeit der genannten Bilanzposten hat somit signifikanten Einfluss auf die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft.

Prüferisches Vorgehen

Die Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen, Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, erfolgt auf Basis des Nettovermögens der Projektgesellschaften unter Berücksichtigung des beizulegenden Zeitwerts des Immobilienvermögens. Ausleihungen und Anteile werden dabei je Gesellschaft gemeinsam bewertet.

Sachverhalt und Verweis auf weitergehende Informationen

Die Anteile an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen betreffen überwiegend in- und ausländische Immobilien-Projektgesellschaften. Die von der UBM Development AG zur Verfügung gestellten Mittel werden in diesen Projektgesellschaften zur Finanzierung von Immobilienanschaffungen und Investitionen verwendet. Die Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, beruht daher im Wesentlichen auf der Werthaltigkeit der in den Projektgesellschaften gehaltenen Immobilien.

Für die Immobilien der Tochter- und Beteiligungsunternehmen wird im Rahmen der Konzernabschlusserstellung der beizulegende Zeitwert ermittelt. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt überwiegend durch Ertragswertverfahren, insbesondere durch die Term- and Reversions Methode. Für Immobilien in Entwicklung wird grundsätzlich die Residualwertmethode angewandt. Das Ergebnis dieser Bewertung ist in hohem Maße von der Schätzung der wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren wie Zinssätze, erwartete Miet- und Kapitalflüsse, Baukosten bis zur Fertigstellung und Developergewinn abhängig.

Das Risiko für den Jahresabschluss besteht im Wesentlichen in der Schätzung dieser zukünftigen Kapitalflüsse und Zinssätze, welche von zukünftigen Markt- und Wirtschaftsentwicklungen beeinflusst werden. Die Bewertungen der Anteile an verbundenen Unternehmen, Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, und der daraus resultierenden Abschreibungen oder Zuschreibungen in der Gewinn- und Verlustrechnung sind daher mit Unsicherheiten behaftet.

Verweis auf weitergehende Informationen:

Angaben zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen und den dafür berücksichtigten Abschreibungen und Zuschreibungen sind im Anhang unter II. Erläuterungen zur Bilanz 1. Anlagevermögen und III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung Finanzerfolg enthalten.

Prüferisches Vorgehen

Im Zuge der Prüfung des Jahresabschlusses haben wir insbesondere die Ermittlung des Nettovermögens und die daraus abgeleiteten Abschreibungen und Zuschreibungen der Anteile und Ausleihungen durch Vergleich mit dem Buchwert geprüft. Die beizulegenden Zeitwerte des Immobilienvermögens haben wir im Rahmen der Prüfung des Konzernabschlusses geprüft.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen - beabsichtigten oder unbeabsichtigten - falschen Darstellungen ist.

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

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschluss

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der 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 Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

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

Darüber hinaus gilt:

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

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Lagebericht

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

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

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

Urteil

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält die nach § 243a UGB zutreffenden Angaben und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

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 Jahresabschluss“ mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der EU-VO in Einklang steht.

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

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

Auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Markus Trettnak.

Wien, am 3. April 2019

BDO Austria GmbH

Wirtschaftsprüfungs und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Markus Trettnak
Wirtschaftsprüfer

ppa. Mag. Gerhard Fremgen
Wirtschaftsprüfer

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

Bilanzeid

Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 124 Abs 1 Börsegesetz 2018 - Jahresabschluss

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss der UBM Development AG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, sowie dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.

Wien, am 3. April 2019

Der Vorstand



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



DI Martin Löcker



Dipl.-Ök. Patric Thate

Kontakt

Investor Relations & Corporate Communications

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-Straße 43,

1100 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

Erstellt mit ns.publish von

Multimedia Solutions AG, Zürich

Disclaimer

Dieser Jahresabschluss 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 Jahresabschluss 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.