



kennzahlen.

Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	2019	Veränderung	2018	2017
Gesamtleistung ¹	678,0	-24,5%	897,7	744,7
Umsatzerlöse	242,0	-52,9%	514,0	364,7
Ergebnis vor Steuern	70,5	26,9%	55,5	50,5
Nettogewinn	50,1	26,8%	39,5	37,0

Vermögens- und Finanzkennzahlen (in € Mio.)

	31.12.2019	Veränderung	31.12.2018	31.12.2017
Bilanzsumme	1.316,4	6,6%	1.234,7	1.130,9
Eigenkapital	462,5	6,0%	436,3	355,4
Eigenkapitalquote	35,1%	-0,2 PP	35,3%	31,4%
Nettoverschuldung ²	442,4	4,9%	421,8	477,9

Aktienkennzahlen und Mitarbeiter

	31.12.2019	Veränderung	31.12.2018	31.12.2017
Gewinn pro Aktie (in €)	7,10	33,6%	5,31	4,88
Aktienkurs (in €)	47,20	41,3%	33,40	40,80
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	352,7	41,3%	249,6	304,9
Dividende je Aktie (in €) ³	2,20	0,0%	2,20	2,00
Ausschüttungsquote	31,0%	-10,4 PP	41,4%	41,0%
Mitarbeiter ⁴	389	6,6%	365	748

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

² Die Nettoverschuldung umfasst kurz- und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten exkl. Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel. Die Definition der Nettoverschuldung wurde im Zuge der Erstanwendung von IFRS 16 angepasst und Leasingverbindlichkeiten exkludiert (Anpassung Vergleichswert 2018).

³ Die Dividendenzahlung erfolgte im jeweiligen Geschäftsjahr, die Dividende bezieht sich auf den Bilanzgewinn des Vorjahres. Dividendenvorschlag 2019 vorbehaltlich Zustimmung der Hauptversammlung.

⁴ Davon 55 Mitarbeiter ubm hotels per Ende 2019 (2018: 52 Mitarbeiter)



inhalt.

2	Vorwort des Vorstands
4	Team
6	more value
12	more future
18	more profile
22	more ubm
25	Strategie
26	Highlights 2019
28	Investor Relations
33	Corporate-Governance-Bericht
49	Konzernlagebericht
71	Nicht-finanzieller Bericht
99	Konzernabschluss

mmc

ore





ANDAZ

ANDAZ

... than you expect

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

2019 präsentieren wir Ihnen das zweite Rekordjahr in Folge. Mit der besten Performance der Unternehmensgeschichte haben wir die ursprünglichen Erwartungen an ein „Übergangsjahr“ deutlich übertroffen. Wir konnten unser Ergebnis je Aktie um mehr als 30% auf über € 7 steigern, gleichzeitig stellt sich unsere finanzielle Situation so gut dar wie nie. „more than you expect“, das zentrale Motto dieses Berichts, wurde 2019 quasi im Doppelpass erfüllt.

Diese ausgezeichnete Performance verschafft uns Reserven, die wir nun im wahrscheinlich herausforderndsten Wirtschaftsumfeld seit Dekaden optimal nutzen können. Wir verfügen aktuell über liquide Mittel von mehr als € 200 Mio. – ein vergleichsweise hoher Wert, der uns die nötige Flexibilität gibt, Schwankungen auszugleichen. Auch unser konsequenter Fokus auf Risikominimierung zahlt sich nun aus. Alle Hotel- und Büroimmobilien, die 2020 fertiggestellt werden, wurden forward verkauft. Auch die Verkaufstätigkeit der Wohnimmobilien ist bereits weit fortgeschritten. Die weitere Entwicklung der Nachfragesituation in unseren Assetklassen ist aktuell mit sehr großer Unsicherheit behaftet, Transaktionen könnten sich verschieben. Daher müssen wir auf alle Eventualitäten vorbereitet sein. Wir haben bereits eine Reihe von Maßnahmen gesetzt – unsere Priorität gilt hier aktuell der Gesundheit unserer Mitarbeiter und der Liquiditätssicherung.

Denn bei einer längeren Rezession werden wir einen längeren Atem benötigen. Durch eine raschere Erholung nach drei bis vier Quartalen könnten sich wiederum Chancen eröffnen, da liquiditätsstarke Unternehmen von Marktvereinigungen in der Branche profitieren könnten. Ein wahrscheinlich über Jahre tiefbleibendes Zinsniveau könnte zudem den Mangel an Investitionsalternativen verschärfen und die Nachfrage nach Immobilien erhöhen. Seien Sie versichert, dass wir alles dafür tun, um auf alle Marktlagen vorbereitet zu sein, so wie Sie das von uns auch erwarten.

Der Vorstand



Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.

CEO



Dipl.-Ök. Patric Thate

CFO



DI Martin Löcker

COO



TEAM



Von links: Peter Wöckinger (Head of Project Controlling), Franz Sonnberger (Head of Controlling), Erwin Zeller (Head of Controlling bis September 2019), Martin Löcker (COO), Gerald Beck (Geschäftsführer Österreich), Udo Sauter (Geschäftsführer Deutschland), Andrea Rochelt (Head of Project Acquisition Controlling), Ralf Mikolasch (Head of Legal), Thomas G. Winkler (CEO), Franz Panwinkler (Geschäftsführer Österreich), Patric Thate (CFO), Andreas Zangenfeind (Head of Transactions), Jan Zemanek (Geschäftsführer Tschechien bis März 2020; ab März 2020: Helmut Berghöfer, Petr Mac, Josef Wiedermann), Christian Berger (Geschäftsführer Deutschland), Peter Oberhuber (Geschäftsführer Polen), Rolf Hübner (Geschäftsführer Hotels), Sebastian Vetter (Geschäftsführer Polen), Franz Biermayer (Head of Treasury & Finance), sitzend vorne: Anna Vay (Head of Investor Relations & Corporate Communications), Bertold Wild (Vorsitzender Geschäftsführung Deutschland)

executive committee.

Das Executive Committee repräsentiert das Führungsteam von UBM. Es umfasst die drei Vorstände sowie aktuell 18 länder- und bereichsübergreifend ausgewählte Führungskräfte. Das Gremium tagt sechs- bis achtmal im Jahr, um aktuelle Entwicklungen am Markt zu evaluieren und eine Kalibrierung sicherzustellen. Gegebenenfalls wird

dabei auch die strategische Ausrichtung feinjustiert. Die Mitglieder des Executive Committee tragen die Verantwortung für den Konzern und haben gemeinsam rund € 5 Mio. in UBM-Aktien investiert. Über Aktienoptionen partizipiert das Executive Committee mit 5% an der Wertsteigerung des Unternehmens.



Mehr Wert zu schaffen, ist unser großes gemeinsames Ziel. Wir verstehen darunter die Steigerung des Unternehmenswerts von UBM, gemessen am Aktienkurs. Denn das sichert uns mehr unternehmerische Freiheit und Unabhängigkeit am Markt, weil wir uns günstiger refinanzieren und mehr Großprojekte gleichzeitig umsetzen können. Davon profitieren alle UBM-Stakeholder. So sind und bleiben wir ein verlässlicher Partner für Investoren, Generalunternehmer und Lieferanten sowie ein sicherer, attraktiver Arbeitgeber für unsere Mitarbeiter.

Unser wesentlichster Beitrag zu einer positiven Kursentwicklung ist die seit Jahren anhaltende gute operative Performance von UBM. Weitere Faktoren sind die zeitliche und regionale Risikostreuung durch unser wohl austarierendes Portfolio bestehend aus Kurzläufern, Brot-und-Butter-Geschäft sowie langfristigen Outperformern. „more value“ bedeutet für uns auch, dass unsere Aktionäre regelmäßig am Unternehmenserfolg beteiligt werden.

more

value





rekordergebnis.

Zweites Rekordjahr in Folge

Bereits 2018 markierte ein Rekordjahr für UBM. 2019 war daher anfangs als Transformationsjahr geplant. Dank der erfolgreichen Verkaufstätigkeit im ersten Halbjahr zeichnete sich frühzeitig ab, dass wir das Rekordjahr 2018 übertreffen werden und UBM auf ein neues Ergebnisniveau heben. Statt eines Ergebnisses vor Steuern auf dem Vorjahresniveau von € 55 Mio. kündigte der UBM-Vorstand bereits zum Halbjahr für 2019 einen Anstieg auf € 65 Mio. an. Wer UBM kennt, weiß, dass wir nur versprechen, was wir auch halten können. Gemäß dem Grundsatz „Promise & Deliver“ hält UBM Wort, wobei 2019 eher in die Kategorie „Overdeliver“ zu reihen ist. Das passt zu unserem Anspruch, unseren Geschäftspartnern, Kunden und Aktionären immer das entscheidende Quäntchen „Mehr“ zu liefern.

2019 wurde so auch die Jahres-Guidance erneut übertroffen. Das Ergebnis vor Steuern erhöhte sich auf über € 70 Mio. Der Nettogewinn erreichte den neuen Rekordwert von € 50 Mio. Und nicht nur die Finanzkennzahlen überzeugen – auch am Kapitalmarkt reüssierten wir 2019 dank unserer starken operativen Performance: Anfang 2019 war UBM € 250 Mio. wert, am Ende des Jahres mehr als € 350 Mio. In nur einem Jahr erzielten wir also eine Steigerung um € 100 Mio. oder über 40%. Dieser Kursanstieg schmolz 2020 aufgrund der weltweiten Corona-Krise wieder dahin. Wir sind aber überzeugt, dass sich unsere Fundamentaldaten zukünftig wieder in Kurssteigerungen übersetzen werden, weil sich der Kapitalmarkt langfristig nicht irrt.

Erfolgreiche Projektentwicklungen

UBM hat 2019 nicht nur einige spannende neue Projekte akquiriert, sondern auch die bestehende Projektpipeline konsequent abgearbeitet. Das Holiday Inn Gdansk City Centre beispielsweise eröffneten wir nach nur zweijähriger Bauzeit auf der historischen Speicherinsel. Auch bei den Verkäufen waren wir 2019 überaus erfolgreich: Knapp eineinhalb Jahre vor Fertigstellung verkaufte UBM die letzten Bauteile des Quartier Belvedere Central (QBC) an einen internationalen Investor. Der Forward Deal umfasst die Büroimmobilien QBC 1&2 mit einer vermietbaren Fläche von mehr als 37.000 m². Damit schließt UBM das Erfolgsprojekt QBC, Teil des neuen Financial Districts Wien, ab. Zum Jahresende 2019 veräußerte UBM noch drei in Entwicklung befindliche Projekte knapp zwei Jahre vor Fertigstellung: zwei Hotels in Polen und ein Wohnbauprojekt in Wien.

Transparenz zahlt sich aus

Nicht nur ergebnisseitig übertrifft UBM die gesteckten Ziele regelmäßig. Auch die starke Bilanz stellt einen wichtigen Wettbewerbsvorteil dar. Mit einer Eigenkapitalquote von 35% ist UBM mit Ende 2019 finanziell sehr gut aufgestellt. Dies schätzen nicht nur unsere Aktionäre, sondern vor allem auch unsere Fremdkapitalgeber. Bei Anleihen hat sich unser Risikoaufschlag in den vergangenen Jahren halbiert. Noch nie konnten wir uns so günstig refinanzieren wie 2019. Das unterstützt unser strategisches Ziel – die Steigerung des Unternehmenswerts gemessen am Aktienkurs.

nachhaltige erträge.

Risikostreuung durch breites Portfolio

Das Jahr 2020 wird aufgrund der aktuellen COVID-19-Pandemie herausfordernd. Wir bereiten uns konsequent darauf vor, mittelfristig wieder nachhaltige Ergebnissteigerungen zu erzielen. Denn wir haben in der Vergangenheit bewiesen: UBM hat nicht den Anspruch, nur punktuell hohe Erträge zu liefern, sondern eine kontinuierliche und nachhaltige Ertragsentwicklung. Besonders aktuell gehen wir mit unserer Liquidität sehr vorsichtig um und achten bei zukünftigen Akquisitionen noch mehr darauf, dass sie perfekt auf die zeitliche und regionale Risikostreuung des UBM-Portfolios abgestimmt sind. Im Mittelpunkt steht ein optimaler Mix aus Schnelldrehern, Projekten mit Durchlaufzeiten von drei bis vier Jahren sowie langfristigeren Outperformern.

Unser nachhaltiges Geschäftsmodell

Seit Jahren beweist UBM, dass auch Developer - bei entsprechender Portfoliostruktur - nachhaltige Erträge abliefern können. Unser erster Schritt: Wir konzentrieren uns auf das, was wir am besten können - die Entwicklung von Immobilien. Wir haben das Bestandsportfolio von über € 750 Mio. in den letzten Jahren um mehr als die Hälfte reduziert, um unsere Ressourcen für das ertragreichere Development einsetzen zu können. Das UBM-Hotelpachtgeschäft sichert uns überdies den direkten Draht zu den großen Hotelbetreibern - und damit eine zusätzliche Expertise. Diese kommt UBM bei jedem neuen Hotelprojekt zugute.

Risiken managen wir doppelt

Bei der Risikominimierung gehen wir auf Nummer sicher. Zum einen zielen wir darauf ab, mit Forward-Verkäufen schon vor der Fertigstellung unserer Projekte Transaktionssicherheit zu schaffen. So sind Anfang 2020 bereits alle Hotel- und Büroprojekte, die in diesem Jahr fertiggestellt werden, forward verkauft. Auch die Verkaufstätigkeit der Wohnimmobilien ist bereits weit fortgeschritten. Zum anderen nutzt UBM zahlreiche Joint Ventures, um die Anzahl der Transaktionen zu erhöhen. Damit schaffen wir eine zeitlich und regional breiter angelegte Portfoliostreuung. Beide Maßnahmen addierten sich auch 2019 zu einem effizienten Risikomanagement.

Das Börsenjahr im Überblick

UBM startete das Jahr mit einem Kurs von € 33,40, im Sommer pendelte sich der Kurs bei rund € 39 ein. Nach Bekanntgabe des Rekordergebnisses zum Halbjahr stieß er in neue Höhen vor. Am 18. Oktober wurde mit € 44,00 ein neues Allzeithoch erreicht, das bereits vier Handelstage später überboten wurde. Dieser Trend setzte sich weiter fort - die Aktie erreichte am 19. Dezember das Jahreshoch von € 47,90. Das Jahr 2019 schloss die UBM-Aktie mit einem Kurs von € 47,20, was einem Anstieg von 41% seit Ende Dezember 2018 entspricht. Damit performte die Aktie deutlich besser als der Markt. Der österreichische Leitindex ATX stieg im gleichen Zeitraum um 16%.

Entwicklung der Marktkapitalisierung 2019

€ 249,6 Mio.
31.12.2018

€ 352,7 Mio.
31.12.2019

+41,3%

wert.

Wertsteigerungspotenzial

UBM ist ein etablierter Projektentwickler mit jahrzehntelanger Erfahrung und einem klaren Fokus auf Risikomanagement. Wir achten auf einen optimalen Portfoliomix, um laufende Erträge zu generieren. Dies kam 2019 am Markt verstärkt an. Diesen Grundpfeilern unserer Kapitalmarktpositionierung werden die Investoren nach dem Überwinden des ersten Schocks an den internationalen Kapitalmärkten auch wieder mehr Beachtung schenken. Dieser Meinung sind auch die Analysehäuser, von denen UBM derzeit gecovert wird. Alle sechs geben aktuell eine Kaufempfehlung ab.

Investoren sollen partizipieren

Mehr Wert heißt für uns auch, UBM-Aktionäre an der erfolgreichen Unternehmensentwicklung laufend partizipieren zu lassen. Wir berücksichtigen bei der Dividendenausschüttung sowohl die historische Entwicklung als auch die künftige Ertragserwartung. Auf Basis des Rekordjahres 2019 und im Hinblick auf das aktuell herausfordernde und unsichere Marktumfeld schlagen wir der Hauptversammlung eine stabile Dividende von € 2,20 vor. Die Ausschüttungsquote sinkt damit auf 31 % gegenüber 41 % in den Vorjahren, was auch eine Vorsichtsmaßnahme in Hinblick auf die zu erwartende Rezession infolge der COVID-19-Pandemie darstellt.

Mit dem Kapitalmarkt im Gespräch

UBM bekennt sich zum kontinuierlichen Dialog und stellt eine transparente, zeitnahe Informationspolitik ins Zentrum ihrer Kommunikationsstrategie - auch in schwierigen Zeiten. Damit wollen wir allen Anlegern ein faires und realistisches Bild unseres Unternehmens vermitteln. Überzeugt vom Potenzial des Unternehmens ist auch das Management: Das UBM Executive Committee (Seite 4), bestehend aus den Top-Führungskräften, hat € 5 Mio. in UBM investiert. Die Interessen von Investoren und dem UBM-Management sind also bestens synchronisiert.



Derzeit ist der umsichtige Umgang mit unserer vergleichsweise hohen Liquidität oberstes Gebot – denn dies schafft einen langen Atem. Unser Anspruch ist es, für möglichst alle Szenarien gerüstet zu sein. Wir bleiben geduldig, um zum richtigen Zeitpunkt Chancen nutzen zu können. Der Megatrend Urbanisierung wird nicht verschwinden – davon profitiert UBM auch in Zukunft. Davon sind wir überzeugt.

Anfang 2020 verfügen wir über eine Rekordpipeline von € 2,5 Mrd. für die kommenden vier Jahre. Durch unsere starke Bilanz, unsere Liquidität und das Vertrauen unserer Investoren haben wir die notwendigen Ressourcen, um diese Pipeline konsequent abzuarbeiten. Dabei soll auch das „Mehr an Zukunft“ für alle Stakeholder nicht zu kurz kommen. Denn bei jedem Projekt bringen wir starke Kundenorientierung, hohe Rendite-Anforderungen und ausgeprägte Nachhaltigkeit in eine attraktive Balance.

more

future





Viken

KÄNTBÄK

flexibilität.

Starke Bilanz und Cash-Bestand

Wir haben sowohl unsere Bilanz- als auch die Finanzierungsstruktur in den vergangenen Jahren grundlegend optimiert. Der Korridor für unsere Eigenkapitalquote liegt bei 30-35%, der Richtwert für die Relation von Nettoverschuldung zu Bilanzsumme bei 50%. Mit Ende der Berichtsperiode lagen diese Kennzahlen bei konservativen 35% bzw. 34%, womit sich Handlungsspielräume eröffnen.

Unsere Pipeline hat Mitte 2019 erstmals die Zwei-Milliarden-Euro-Schwelle durchbrochen. Aber der Plafond war noch nicht erreicht. So wurden erst kürzlich zwei absolute Leuchtturmprojekte akquiriert. In Frankfurt entwickelt UBM das neue FAZ-Headquarter. In Prag wird UBM rund 300 Wohneinheiten errichten. Wir fokussieren uns auf Großprojekte, die sich ausschließlich in europäischen Top-Städten befinden. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die von Investoren geforderten Risikoprämien je nach Assetklasse ansteigen und Investoren selektiver vorgehen werden. Ein wahrscheinlich über Jahre tiefbleibendes Zinsniveau könnte andererseits den Mangel an Investitionsalternativen verschärfen und die Nachfrage nach Immobilien erhöhen. Wir beobachten den Markt genau.

Megatrend Urbanisierung

Sollte die aktuelle Corona-Pandemie unsere Lebens- und Arbeitsgewohnheiten nicht langfristig komplett verändern, ist davon auszugehen, dass der Megatrend Urbanisierung die Nachfrage nach Projekten von UBM weiterhin unterstützt. Wir blieben auch 2019 unserer Strategie treu, ausschließlich auf Metropolen wie zum Beispiel Wien, Berlin, München oder Prag zu setzen.

Der Bedarf an Wohnraum in den Städten ist weiterhin hoch und das sollte auch mittelfristig so bleiben. Denn Wohnraum in der Stadt wird immer begrenzter. City-Tourismus und damit Kurzreisen in attraktive europäische Städte boomten 2019. Diesen Trend erkannte UBM schon Anfang der 1990er-Jahre und ist heute bei der Umsetzung neuer, innovativer Hotelkonzepte mit einem hohen Designanspruch führend. Der City-Tourismus und Geschäftsreisen wurden durch Reisebeschränkungen 2020 abrupt unterbrochen. Sollte Corona unsere Lebensgewohnheiten nicht grundlegend ändern, wird dieser Trend wieder aufleben. Es ist nur eine Frage der Zeit.

Von unserer Hotelexpertise profitieren wir außerdem bei unseren Büroentwicklungen, denn moderne Bürogebäude bieten längst mehr als nur Arbeitsplätze. Sie sind Lebens- und Kommunikationsräume, wo sich Menschen wohlfühlen müssen, um produktiv sein zu können.

rekordpipeline.

Prall gefüllte Pipeline

Die UBM-Entwicklungspipeline hat Anfang 2020 einen neuen Rekordwert von € 2,5 Mrd. erreicht. Dies gelang uns durch folgende drei Differenzierungsmerkmale: Erstens - wir sind aktuell in zwölf Metropolen in Europa länderübergreifend tätig und unterscheiden uns dadurch oft von rein lokaler Konkurrenz. Zweitens - durch unsere finanzielle Stärke sind wir bei der Projektakquisition schneller und können auch mehrere Großprojekte parallel abwickeln. Und zu guter Letzt - unsere jahrzehntelange Marktpräsenz und unser Ruf als verlässlicher Partner verschaffen uns Zugang zu Off-Market Deals und strategischen Partnerschaften.

Top-Projekte aus unserer Pipeline

Ein absolutes Leuchtturmprojekt unserer Pipeline ist das neue Andaz Hotel im denkmalgeschützten Sugar Palace von Prag, der an den weltbekanntesten Jindřichská-Turm angrenzt. Das Luxushotel mit ca. 175 Zimmern entsteht durch die Rekonstruktion des von 1912 bis 1916 für den Versicherungsverein der Zuckerindustrie erbauten, neoklassizistischen Gebäudes und wird Ende 2021 fertiggestellt. In der tschechischen Metropole verwirklicht UBM außerdem ein neues Wohnprojekt. Auf einer Entwicklungsfläche von rund 80.000 m² entsteht in einem der aufstrebenden Bezirke Prags bis 2023 die Arcus City mit rund 300 modernen Wohneinheiten.

Beispielhaft für die Assetklasse Büro ist der innovative FAZ-Tower im begehrten Frankfurter Europaviertel. Das eindrucksvolle Großprojekt erstreckt sich über 18 Etagen auf einer Bruttogrundfläche von 27.300 m². Prominenter Mieter ist die renommierte Frankfurter Allgemeine Zeitung, die hier ihre Zentrale einrichtet. Damit entwickelt UBM - nach Zalando und Scout24 - innerhalb kürzester Zeit das dritte Headquarter für ein namhaftes deutsches Unternehmen. Zu dem bis 2022 fertiggestellten Ensemble gehört ein angrenzendes siebenstöckiges Hotel mit rund 350 Zimmern.

Auch in der UBM-Heimatstadt Wien ist die Pipeline sehr gut gefüllt. Aktuell wird die größte Quartiersentwicklung der UBM-Geschichte, das QBC, mit einem Verkaufsvolumen von weit über € 450 Mio. abgeschlossen. Das nächste Großprojekt mit einem ähnlichen Volumen befindet sich mit dem LeopoldQuartier in Vorbereitung. In optimaler Lage - in Gehdistanz zu Innenstadt und Augarten - entstehen moderne Lebensräume.



nachhaltige projekte.

Stets auch ökologisch engagiert

Dass unsere Geschäftstätigkeit und die Immobilien, die wir entwickeln, Auswirkungen auf das ökologische Gleichgewicht und langfristig auch auf das globale Klima haben, ist uns bewusst. Daher achten wir entlang der gesamten Wertschöpfungskette – von der Ausgestaltung unserer Haustechnik bis hin zur Klimatisierung und Beleuchtung – konsequent auf innovative, energiesparende Lösungen. Das sehen wir sozusagen als unsere Pflicht an. Und als UBM schreiten wir konsequent weiter zur Kür: So starten oder fördern wir regelmäßig vielversprechende Pilotprojekte für nachhaltige Immobilienentwicklung. Ein aktuelles Beispiel ist das Wohnbauprojekt barany.7 in Wien. Da es mehrere gleiche Baukörper umfasst, regten UBM-Mitarbeiter die Umsetzung eines Gebäudes in Holzbauweise und eine vergleichende Studie „Holz vs. Stahlbeton im Wohnbau“ an. Hinsichtlich Planung, Errichtung, Verwertung und Nutzerfeedback wird dies wertvolle Einsichten für künftige Planungen liefern.

Ein weiteres ökologisches UBM-Leuchtturmprojekt ist die Hotelentwicklung Mercure Młyńska im polnischen Kattowitz. Als Industriestadt hat sich Kattowitz in besonderer Weise dem Klimaschutz verschrieben. Diese Vorreiter-

rolle nehmen wir ernst und streben mit dem UBM-Hotel Młyńska unter dem Motto „Clean & Green“ eine LEED-Platin-Zertifizierung an. Für Nachhaltigkeit in Planung und Bau, Betrieb und Gästelerlebnis gibt es bereits konkrete Ideen. Eine begrünte Fassade beispielsweise verbessert das Mikroklima und minimiert den Lärmpegel. Das Interior Design setzt auf kurze Wege, stylisch recyceltes Mobiliar und natürliche Materialien wie Holz und Kork. Mit diesem Projekt beweist UBM, dass Kundenerlebnis und Nachhaltigkeit nicht im Gegensatz zueinander stehen.

Nachhaltig gut zusammenarbeiten

Den entscheidenden Wettbewerbsvorsprung schafft UBM dank großer Erfahrung und einer sorgfältig auf aktuelle wie künftige Anforderungen austarieren Strategie. Als ebenso wesentlich sehen wir aber auch die Einsatzbereitschaft unserer Mitarbeiter an. Zum Beispiel fördern wir Eigeninitiative und greifen konstruktive Vorschläge zur Verbesserung unserer Effizienz sowie unserer Ökobilanz konsequent auf. Unter anderem haben wir dazu die Initiative „one future. one environment.“ Denn wir finden, dass ein „Mehr“ an Zukunft für UBM an Wert gewinnt, wenn wir es teilen.



UBM gewinnt mehr Profil nach außen. Das 2017 ausgerufene Mantra „one goal. one team. one company.“ erweist sich dabei als ebenso pragmatischer wie wirkungsvoller Taktgeber. Denn es erfasst unsere Zielsetzung und unsere Methode. 2019 zeigte dies beachtliche Erfolge - sowohl in wirtschaftlicher Hinsicht als auch in der Wahrnehmung von UBM.

Was macht uns einmalig? Was ist unsere DNA? Was sind die Merkmale, die uns vom Wettbewerb differenzieren? Die Eigenschaften „kompetent. konsequent. transparent.“ sehen wir als zentral und haben sie als gemeinsame Werte definiert. Innerhalb des Unternehmens fördern sie die Identifikation und unseren Zusammenhalt. Im Markt und immer stärker auch in der Öffentlichkeit generieren sie Aufmerksamkeit, Bekanntheit, Wiedererkennung und Vertrauen. So wirken Mantra und Marke zusammen und addieren sich für UBM zu dem entscheidenden „Mehr an Profil“.

more

profile





klare werte.

„one goal. one team. one company.“

Unser „one goal.“ ist es, den Unternehmenswert, gemessen am Aktienkurs, durch exzellente operative Performance zu steigern. Dies ist uns 2019 eindrucksvoll gelungen. Mit einer Kursentwicklung von über 40% in nur einem Jahr ist der Unternehmenswert von UBM um ca. € 100 Mio. gewachsen.

Dem Gedanken „one team.“ folgend, wollen wir als Gruppe noch stärker zusammenwachsen. 2019 brachten wir eine länderübergreifende Projektakquise zwischen Österreich und Deutschland auf den Weg. Wir bündeln Kräfte über alle Disziplinen hinweg und gestalten Prozesse in der gesamten Gruppe noch effizienter. Mit dem UBM Residential Day oder dem UBM-Hoteltag beispielsweise fördern wir den Wissenstransfer innerhalb unserer Assetklassen.

Viele Einzelmaßnahmen addierten sich 2019 zu unserem ausgeprägten Selbstverständnis und zu einem Außenbild als „one company.“ Ansporn und sichtbares Zeichen dieser Entwicklung ist und bleibt unsere Marke UBM Development. Wir füllen das neue Branding mit Leben und schaffen mehr Durchgängigkeit im gesamten Auftritt - von der UBM-Website über unsere Messestände bis hin zu Broschüren. Die Wirkung für UBM als Ganzes ist nicht zu übersehen.

Eine Marke mit klaren Werten

Hohe fachliche Kompetenz, konsequentes Handeln und volle Transparenz charakterisieren UBM. Genau diese Eigenschaften bilden das Fundament unseres Erfolgs und stellen gleichzeitig ein klares Versprechen dar. Wir sind „kompetent. konsequent. transparent.“

- **kompetent.** erweist sich UBM durch die nachhaltig hohe Qualität aller erbrachten Leistungen. Sie beruht auf der UBM-Historie im Bauwesen, auf unserer jahrzehntelangen Erfahrung als Entwickler und auf der ausgeprägten Expertise unserer Mitarbeiter in allen technischen Bereichen. Neben dem „technical engineering“ kommt bei UBM aber auch das „financial engineering“ nicht zu kurz. UBM ist breiter aufgestellt als viele Wettbewerber. Alle technischen und gestalterischen Anliegen sind bei unseren hochqualifizierten Bauingenieuren, Architekten, Interior-Designern und Haus Technikern in besten Händen. Auch die Akquise, der Verkauf oder der Hotelbetrieb werden bei UBM von ausgewiesenen Experten gemanagt. In jeder Phase unserer Projekte erkennen wir die relevantesten Aspekte und fokussieren uns auf effiziente Lösungen. Wir ermuntern unsere Mitarbeiter zu unternehmerischem Denken und zu Eigeninitiative durch kurze Entscheidungswege und flache Hierarchien. Damit schaffen wir ein Arbeitsklima, in dem sich jeder angesprochen, autorisiert und zum persönlichen Einsatz aufgerufen fühlt.

- **konsequent.** zu handeln, ist ein weiterer Eckpfeiler unseres Selbstverständnisses. Wir bieten Verlässlichkeit mit Handschlagqualität. Vom vertraulichen Vorgespräch über den ersten Entwurf bis zur termin- und budgetgerechten Schlüsselübergabe kümmern wir uns beharrlich um jedes Detail. Einen nachträglichen Sonderwunsch behandeln wir genauso engagiert wie das große Ganze. Und wir freuen uns sehr, wenn wir dabei noch mehr bieten, als von uns erwartet wird. Darüber hinaus haben wir bei jedem Projekt den Anspruch, die Interessen aller UBM-Stakeholder und die Anforderungen des Markts gleichermaßen zu beachten. Das ist nur selten einfach, aber für UBM eine Verpflichtung.
- **transparent.** und demnach nachvollziehbar und berechenbar zu agieren, sehen wir nicht als lästige Pflicht, sondern als Chance. Dank der Notierung von UBM im prime market der Wiener Börse erhalten wir tagesaktuelle und exakte Bestandsaufnahmen unserer Performance. Banken, institutionelle Investoren und alle Projektpartner stehen bei uns keiner Black Box gegenüber. Im Rahmen von Investor Relations und durch unsere verstärkte Medienpräsenz vermitteln wir proaktiv ein verständliches und differenziertes Bild unseres Unternehmens. Jeder unserer Interessenten kann die Entwicklung von UBM verfolgen, klare Schlüsse ziehen und fundierte Entscheidungen treffen.

Auch ein Zeichen von Konsequenz: Dank unserer Verbindlichkeit und Beharrlichkeit sind wir zum größten Hotelentwickler in Europa aufgestiegen. Genauso groß ist mit rund 40% aber auch der Anteil von Wohnprojekten in unserem Portfolio. UBM steht also konsequent auf einem breiten Fundament, das auch überaus stabil ist. Denn wir legen Wert auf eine starke Bilanz und entsprechende Liquidität. Wir gehen umsichtig mit Risiken um, um auch zukünftig ein verlässlicher Partner für unsere Mitarbeiter, Kunden, Geschäftspartner und sonstige Stakeholder zu bleiben.

Der hohe Grad an Transparenz zahlt sich letztlich auch für uns selbst aus. Er schafft eine wesentliche Voraussetzung für unsere guten Konditionen am Kapitalmarkt und das große Vertrauen von Investoren in UBM. Eine Anleihe beispielsweise, die wir im November 2019 mit einem Kupon von 2,75% begeben haben, war innerhalb von nur eineinhalb Stunden überzeichnet. Das Maximalvolumen von € 120 Mio. wurde breit platziert. Eine derart günstige Refinanzierung stellt einen wesentlichen Wettbewerbsvorteil dar.

**kompetent.
konsequent.
transparent.**

In unserer 145-jährigen Unternehmensgeschichte blicken wir auf eine nachhaltige Entwicklung zurück. Ebenso lang notieren die UBM-Aktien an der Wiener Börse und seit 2016 im prime market, dem Segment mit der höchsten Transparenz. Mit einem starken Kernaktionär und einem schlagkräftigen Executive Committee setzen wir unsere Erfolgsgeschichte fort.

Wir halten an unserer strategischen Ausrichtung fest und konzentrieren uns auf unser Kerngeschäft – die Immobilienentwicklung. Neben einem klaren Fokus auf Top-Metropolen und die drei Assetklassen Hotel, Wohnen und Büro behalten wir das Risiko- und Ertragsprofil des Projektportfolios immer klar im Blick. Die konsequente Umsetzung unserer Unternehmensstrategie spiegelt sich auch im Berichtsjahr in zahlreichen operativen Highlights und Projektakquisitionen wider.

more

ubm





über ubm.

fokus.

- Drei Assetklassen: Hotel, Wohnen und Büro
- Fokus auf Top-Städte Europas
- Gesamte Development-Wertschöpfungskette in-house

börse.

- Top-Management (Executive Committee) mit € 5 Mio. in UBM investiert
- Optionen sichern dem Management 5% der Wertsteigerung
- Syndikat Ortner & Strauss mit rund 39% Kernaktionär
- Prime Market Listing an der Wiener Börse sichert maximale Transparenz

pipeline.

- Development-Pipeline von € 2,5 Mrd. (2020–2023)
- 16 Stadthotels mit mehr als 4.000 Zimmern
- 3.500 Wohnungen in Entwicklung
- 100.000 m² Bürofläche in Entwicklung

track record.

- Mehr als 145-jährige Unternehmensgeschichte
- Nachhaltige Ertragsentwicklung über Jahrzehnte
- 55 Hotels mit mehr als 11.800 Zimmern seit Beginn der 1990er-Jahre

strategie.

UBM Development hält an ihrer strategischen Ausrichtung fest und konzentriert sich auf das ureigene Kerngeschäft – die Immobilienentwicklung. Neben einem klaren Fokus auf Top-Metropolen und drei Assetklassen behält UBM auch das Risiko- und Ertragsprofil des Projektportfolios immer klar im Blick, um nachhaltige und kontinuierliche Erträge abzuliefern.

Klare Akzente bringen Profil

UBM fokussiert auf die europäischen Metropolen wie Wien, Berlin, München oder Prag. Jeweils rund 40% der Investitionen sollen in den Top-Städten Deutschlands und Österreichs und etwa 20% in anderen Märkten getätigt werden. Festgehalten wird an der Fokussierung auf die drei Assetklassen Hotel, Wohnen und Büro. Wir entwickeln ganze Stadtquartiere und außergewöhnliche Immobilien in Top-Lagen. Von der Planung bis zur Vermarktung bietet UBM alle Leistungen aus einer Hand.

Risiken konsequent minimieren

Strategisch steht bei der Geschäftstätigkeit die Minimierung des Risikos im Mittelpunkt. Dies wird in mehreren Dimensionen erreicht. Bei Transaktionen zielt UBM darauf ab, durch Forward-Verkäufe eine frühzeitige Transaktions-sicherheit herzustellen. Gleichzeitig wird durch Joint Ventures eine „Asset-light-Strategie“ verfolgt. Dies ermöglicht eine breitere Portfoliostreuung.

Gruppenweit einheitliche Prozesse

Operativ wird durch die Vereinheitlichung von Prozessen und durch ein institutionalisiertes 360°-Prinzip eine wesentliche Risikominimierung angestrebt. Konkreter gesagt: Im Rahmen des Effizienzprogramms „Next Level“ wurden sämtliche Kern- und Support-Prozesse auf Basis definierter „Quality Gates“ überprüft und verbindlich für den gesamten Konzern festgelegt.

Finanzstrategie beibehalten

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

Dividendenpolitik mit Kontinuität

Die Dividendenpolitik von UBM basiert auf Kontinuität und reflektiert die aktuelle und zukünftige Ertragskraft des Unternehmens. Auf Basis des Rekordjahres 2019, aber auch im Hinblick auf das zukünftig herausfordernde Marktumfeld infolge der COVID-19-Pandemie, wird der Hauptversammlung eine stabile Dividende von € 2,20 vorgeschlagen.

highlights 2019.



q1.

Erstes voco Hotel in den Niederlanden

Die InterContinental Hotels Group (IHG) setzt bei ihrem ersten voco Hotel am Kontinent auf die Expertise von UBM. In einem ehemaligen Bankgebäude mit historischem Charakter entwickelt UBM im Stadtzentrum von Den Haag bis 2021 rund 200 Zimmer und Suiten im Upscale-Segment.

Moderne Stadtentwicklung in Wien

Mit dem LeopoldQuartier entwickelt UBM ein Großprojekt auf einem Areal von über 23.000 m² an der Oberen Donaustraße. Die hervorragende Lage zwischen der Wiener Innenstadt und dem Augarten macht das grüne Stadtquartier zu einer weiteren Top-Adresse von UBM.

q2.

Opening des Holiday Inn in Danzig

Ende Juni feierte UBM gemeinsam mit dem Betreiber IHG und der neuen Eigentümerin Union Investment die Eröffnung des Holiday Inn. Unter den ausgewählten Gästen waren Danzigs Bürgermeisterin Aleksandra Dulkiewicz und der ehemalige polnische Präsident Lech Wałęsa.



q3.

Wohnentwicklung in Wiener Top-Lage

Anfang Juli erwarb UBM eine Liegenschaft mit einer Fläche von über 9.000 m² an der Siebenbrunnengasse im fünften Wiener Gemeindebezirk. Ab Anfang 2020 sollen in diesem aufstrebenden Stadtviertel rund 170 moderne Wohneinheiten sowie Gewerbeflächen entstehen.

QBC 1&2 für € 233 Mio. forward verkauft

Knapp eineinhalb Jahre vor Fertigstellung wurden die letzten Bauteile des Quartier Belvedere Central, die Büroimmobilie QBC 1&2, im Rahmen eines Forward Deals erfolgreich verkauft. Mehr als 70% der vermietbaren Fläche von 37.000 m² sind bereits vergeben.

q4.

UBM schließt 2019 mit drei weiteren Verkäufen

Mit zwei Hotels in Polen, in Kattowitz und Krakau, und dem Wohnbauprojekt Baranygasse in Wien wurden drei Projekte im Rahmen von Forward Deals verkauft. Der Veräußerungserlös belief sich knapp zwei Jahre vor Fertigstellung auf rund € 120 Mio.

aktie.

Entwicklung der Börsen

Die Aktienmärkte wiesen 2019 einen durchwegs positiven Trend auf. Nach einer schwachen Schlussphase im Dezember 2018 begann eine Zeit der Erholung an den internationalen Börsen. Einen ersten Einbruch verzeichneten die Märkte Anfang Mai, nachdem Gespräche über den Handelskrieg zwischen den USA und China kein Ergebnis brachten. Im Dezember wurde mit dem „Phase One Deal“ eine erste Einigung erzielt, die von den Märkten wohlwollend aufgenommen wurde, und so schloss der globale Aktienindex MSCI World das Jahr 2019 mit einem Plus von 25,2%.

Neben dem Handelskonflikt beschäftigte die US-Börsen vor allem die zinspolitische Neuausrichtung der Federal Reserve. Insgesamt drei Zinssenkungen zwischen Juli und Oktober trugen zu einem Anstieg des Dow Jones Industrial Index um 22,3 % bei. Die europäischen Märkte folgten weitgehend dem internationalen Verlauf. Der Brexit sorgte aber auch 2019 zusätzlich für Unsicherheit. Die ersten Erfolge im Handelsstreit und das Versprechen Johnsons, Großbritannien bis 31. Jänner 2020 aus der Europäischen Union zu führen, gaben den Börsen Stabilität und so schloss der Euro STOXX 50 um 24,8% höher als im Vergleich zum Vorjahresresultimo.

Der deutsche Leitindex spiegelte zum Großteil die Sorgen im internationalen Handelskrieg wider. Als exportorientierte Volkswirtschaft bekam Deutschland die wiederholten Eskalationen stark zu spüren. Das Jahr 2019 beendete der DAX mit einer Wertsteigerung von 25,5 % leicht besser als der gesamteuropäische Index. Die Entwicklung an der Wiener Börse war bis Ende Mai richtungsgleich mit den internationalen Indizes. Danach folgte für den ATX eine Phase mit hoher Volatilität und geringer positiver Kursentwicklung, bis es ab Mitte Oktober wieder zu signifikanten Gewinnen kam. Das Gesamtjahr schloss der österreichische Leitindex mit einem Plus von 16,1%.

Nach weltweit deutlichen Kursanstiegen in 2019 trübten sich die Perspektiven für das Jahr 2020 deutlich ein. Der Ausbruch der weltweiten COVID-19-Pandemie führte zu einem regelrechten Verfall an den globalen Aktienmärkten. Auch der ATX fiel von Jänner bis Ende März 2020 um 37,2%.

Entwicklung der UBM-Aktie

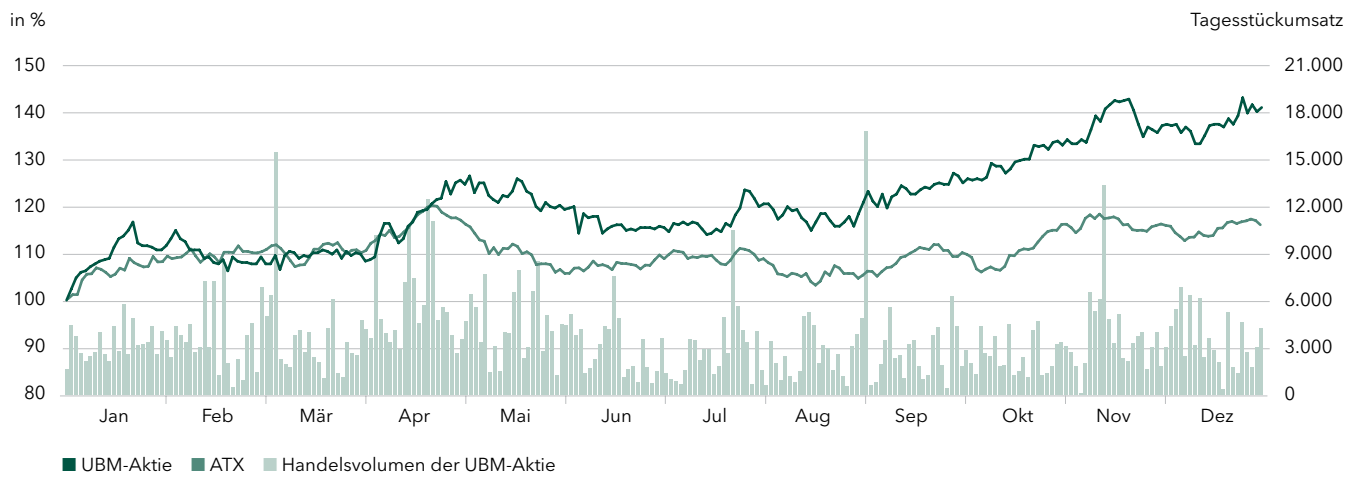
Die UBM-Aktie notiert seit 10. April 1873 an der Wiener Börse. Seit 22. August 2016 sind die Aktien von UBM im prime market, dem Top-Segment der Wiener Börse mit den höchsten Transparenzstandards, gelistet. Außerdem sind die Aktien im österreichischen Immobilienindex IATX enthalten.

Nach den starken Kursverlusten des vierten Quartals 2018, von denen auch die UBM-Aktie nicht verschont blieb, begann eine Phase der Erholung, die Ende April in einem Plus von 25,7% gipfelte. Der größte Anstieg folgte nach der Veröffentlichung des Jahresergebnisses 2018, der aber bis Mitte Juli wieder abgegeben werden musste. Nach einem kurzweiligen Anstieg Ende Juli pendelte sich der Kurs bei rund € 39 ein, um nach Bekanntgabe des Rekordergebnisses zum Halbjahr in neue Höhen vorzustoßen. Am 18. Oktober wurde mit € 44,50 ein neues Allzeithoch erreicht, welches bereits vier Handelstage später überboten wurde. Dieser Trend setzte sich weiter fort und so konnte am 19. Dezember das Jahreshoch von € 47,90 erreicht werden. Das Jahr 2019 schloss die UBM-Aktie mit einem Kurs von € 47,20, was einem Anstieg von 41,3% seit Ende Dezember 2018 entspricht. So lag die Kursperformance per 31. Dezember um 25 Prozentpunkte über dem ATX. Die Börsenkapitalisierung betrug zum Jahresresultimo rund € 353 Mio.

Auch die UBM-Aktie blieb von dem Verfall an den globalen Börsen im Jahr 2020 nicht verschont. Nach dem Erreichen des neuen Allzeithochs von € 50,00 Ende Jänner begann im Laufe des Februar korrespondierend mit den internationalen Märkten eine deutliche Abwärtsbewegung. Bis Ende März reduzierte sich der Aktienkurs der UBM um 41,9%.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der UBM-Aktie lag für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2019 bei 3.570 Aktien pro Tag (2018: 4.589), was einem Rückgang von 21% entspricht. Der Gesamtstückumsatz belief sich auf rund 900.000. Stück. Die Umsätze entwickelten sich jedoch deutlich besser als die der anderen Small Caps an der Wiener Börse (< € 1 Mrd. Market Cap), deren Umsätze um 41% zurückgingen.

Entwicklung der UBM-Aktie im Indexvergleich und Handelsvolumen 2019



Kennzahlen der UBM-Aktie

(in €)	2019	2018	2017
Kurs per Jahresultimo	47,20	33,40	40,80
Jahreshöchstkurs	47,90	43,90	40,99
Jahrestiefstkurs	34,20	33,40	31,01
Ergebnis je Aktie	7,10	5,31	4,88
Dividende je Aktie	2,20 ¹	2,20	2,00
Dividendenrendite (in %) ²	4,7%	6,6%	4,9%
Ausschüttungsquote (in %)	31,0%	41,4%	41,0%
Marktkapitalisierung (in € Mio., Stand 31.12.)	352,7	249,6	304,9
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)	6,6	6,3	8,4
Anzahl der Aktien (gewichteter Durchschnitt)	7.472.180	7.472.180	7.472.180

¹ Vorbehaltlich Zustimmung der Hauptversammlung

² Bezogen auf den Kurs per Jahresultimo

Analystencoverage

Die folgenden Investmenthäuser veröffentlichten 2019 regelmäßig Einschätzungen und Analysen zu UBM: Baader Bank, Erste Group, Hauck & Aufhäuser, Raiffeisen Centrobank und SRC Research. In Summe gab es mit Ende Dezember fünf Kaufempfehlung für die UBM-Aktie. Das Kursziel lag auf Basis des Analystenkonsensus bei € 52,20. Im Februar 2020 nahm die M.M.Warburg & CO die UBM in ihre Coverage auf. Mit Ende März 2020 gaben alle sechs Investmenthäuser eine Kaufempfehlung für die UBM-Aktie.

Aktionärsstruktur

Das Grundkapital von UBM betrug zum 31. Dezember 2019 € 22.416.540 und ist in 7.472.180 Aktien eingeteilt. Das Syndikat aus IGO-Ortner-Gruppe und Strauss-Gruppe hielt zum Stichtag unverändert 38,8 % der ausstehenden Aktien. Zusätzlich hielt die IGO-Ortner-Gruppe außerhalb des Syndikats 6,1 % an UBM. 5,0 % wurden vom Privatinvestor Jochen Dickinger gehalten. Insgesamt befanden sich 50,1 % der Aktien im Streubesitz, darin sind Anteile des Vorstands und Aufsichtsrats von 3,7% inkludiert. Der weitere Streubesitz entfiel zum größten Teil auf Investoren aus Österreich (42%). Der Anteil deutscher Investoren lag bei 36%, gefolgt von UK mit 10%. Rund 8% verteilten sich auf die übrigen europäischen Länder und 4% entfielen auf sonstige Investoren.

Dividendenpolitik

UBM verfolgt eine Dividendenpolitik, die von Kontinuität geprägt ist und die zukünftige Ertragskraft des Unternehmens reflektiert. Der konkrete Dividendenvorschlag wird in der Regel mit der Veröffentlichung des Jahresergebnisses vorgelegt. Für das Jahr 2019 schlägt UBM trotz eines deutlichen Ergebnisanstiegs eine stabile Dividende von € 2,20 vor (2018: € 2,20). Die Ausschüttungsquote beläuft sich damit auf 31,0% (2018: 41,4%). Das Unternehmen lässt damit seine Aktionäre am höchst erfolgreichen Geschäftsjahr 2019 partizipieren, berücksichtigt aber auch das aktuell herausfordernde Marktumfeld und die infolge der COVID-19-Pandemie zu erwartende Rezession. Auf Basis des Schlusskurses von € 47,20 per 31. Dezember 2019 lag die Dividendenrendite bei 4,7%.

Anleihen

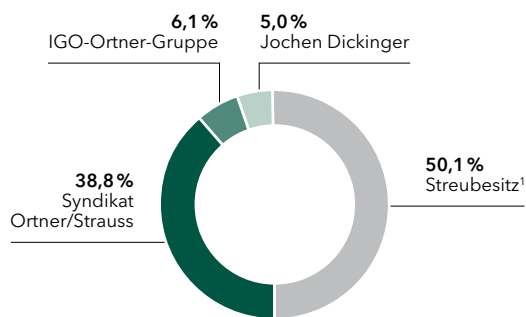
Zum Bilanzstichtag hatte UBM acht ausstehende Anleihen, darunter zwei Hybridanleihen, eine Inhaberschuldverschreibung sowie ein Schuldscheindarlehen (Details siehe Tabelle rechts).

Mitte Juni wurde die 2018 begebene fünfjährige UBM-Anleihe mit einem Kupon von 3,125 % um € 45 Mio. auf € 120 Mio. aufgestockt. Im Oktober begab UBM erstmals eine sechsjährige Anleihe mit einem Volumen von € 120 Mio. und einem jährlichen Kupon von 2,750%. Im Rahmen dieser Transaktion hatten Investoren der bestehenden UBM-Anleihe 2015–2020 die Möglichkeit zum Umtausch. Investoren entschieden sich im Ausmaß von rund € 25 Mio. für einen Umtausch. Die Umtauschquote lag damit bei insgesamt rund 33,55 %. Die Anleihe wurde bereits am ersten Tag der Bar-Zeichnungsfrist mit einem Maximalvolumen von € 120 Mio. platziert. Die Bücher mussten aufgrund der außerordentlich starken Nachfrage bereits eineinhalb Stunden nach Öffnung wieder geschlossen werden.

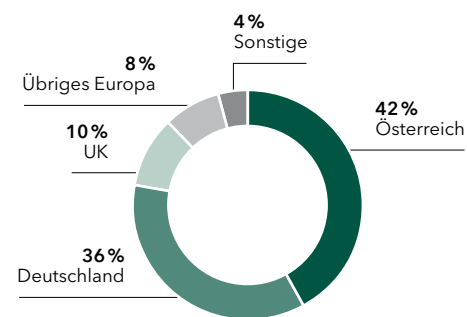
Investor Relations

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

Aktionärsstruktur (in %)



Regionale Verteilung des Streubesitzes (in %)²



¹ inkl. Vorstand und Aufsichtsrat (3,7%) – davon Thomas G. Winkler 75.000 Stück, Martin Löcker 12.260 Stück, Patric Thate 10.000 Stück
² geografischer Split exkl. 3,7% Vorstand und Aufsichtsrat

Anleihen 2020

Anleihe	Laufzeit	Nominale (in € Mio.)	Kupon	Zinszahlungs-termin
2,750% UBM-Anleihe	2019–2025	120,0	2,75%	13.11.
3,125% UBM-Anleihe	2018–2023	120,0	3,125%	16.11.
3,25% UBM-Anleihe	2017–2022	150,0	3,25%	11.10.
4,25% UBM-Anleihe	2015–2020	49,8	4,25%	9.6. & 9.12.
Schuldscheindarlehen	2016–2021	32,0	3,876%	21.11.
Inhaberschuldverschreibungen	2016–2021	18,5	3,876%	21.11.
5,50% Hybridanleihe	unbegrenzte Laufzeit	100,0	5,50%	1.3.
6,00% Hybridanleihe	unbegrenzte Laufzeit	25,3	6,00%	nach HV

Finanzkalender 2020

Nachweisstichtag Hauptversammlung	18.5.2020
Veröffentlichung Q1-Bericht 2020	26.5.2020
139. ordentliche Hauptversammlung, Wien	28.5.2020
Handel ex Dividende	3.6.2020
Record Date Dividende	4.6.2020
Zahltag Dividende	5.6.2020
Veröffentlichung Halbjahresbericht 2020	27.8.2020
Veröffentlichung Q1–3-Bericht 2020	26.11.2020





Corporate-Governance-Bericht

- 34 Bericht des Aufsichtsrats
- 36 Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex
- 36 Comply-or-Explain-Katalog
- 37 Mitglieder des Vorstands
- 38 Vorstand
- 39 Aufsichtsrat
- 43 Ausschüsse des Aufsichtsrats
- 45 Frauenförderung
- 45 Diversitätskonzept
- 45 Vergütungsbericht

aufsichtsrat.

Mit einem Rekordergebnis von über € 50 Mio. nach Steuern blickt UBM auf das erfolgreichste Geschäftsjahr in der Unternehmensgeschichte zurück. Gleichzeitig wurde die Bilanz- und Finanzierungsstruktur weiter optimiert. Der Aufsichtsrat wurde vom Vorstand laufend und umfassend über die Fortschritte bei der Umsetzung der Strategie informiert. Darüber hinaus wurde die strategische Ausrichtung des Unternehmens stetig evaluiert und mit dem Vorstand diskutiert. Der Aufsichtsrat hat alle dafür notwendigen Beschlüsse ausführlich geprüft und ohne Gegenstimme beschlossen. In diesem Sinn hat der Aufsichtsrat die Entwicklung der Gesellschaft im Rahmen der ihm zukommenden Aufgaben aktiv begleitet und unterstützt. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat gemäß § 81 AktG laufend durch mündliche und schriftliche Berichte zeitnah und umfassend über den Gang der Geschäfte, über die Geschäfts- und Finanzlage des Konzerns und seiner Beteiligungen, über Personal- und Planungsfragen sowie über Investitions- und Akquisitionsvorhaben. Neben der Strategie wurden die künftige Geschäftspolitik und das Risikomanagement mit dem Aufsichtsrat besprochen.

Der Aufsichtsrat fasste in fünf Sitzungen die jeweils erforderlichen Beschlüsse. Für die zustimmungspflichtigen Geschäfte gemäß § 95 Abs. 5 AktG wurden die erforderlichen Genehmigungen eingeholt; in dringenden Fällen in Form schriftlicher Stimmabgabe. Die durchschnittliche Präsenzrate in den Aufsichtsratssitzungen betrug 90%. Ein Zusammentreten des Nominierungsausschusses war im Geschäftsjahr 2019 nicht erforderlich. Der Vergütungsausschuss hielt im Geschäftsjahr 2019 eine Sitzung am 9. April 2019 ab. Besprochen wurden unter anderem die Erhöhung des festen und variablen Gehaltsbezugs für die Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft, DI Martin Löcker und Dipl.-Ök. Patric Thate sowie die Festsetzung der Jahresboni für alle Mitglieder des Vorstands. Der Prüfungsausschuss hielt im Geschäftsjahr 2019 vier Sitzungen ab. Am 9. April 2019 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses 2018 unter Beiziehung des Abschlussprüfers statt. In derselben Sitzung befasste sich der Aufsichtsrat unter anderem auch mit der Wahl des Abschlussprüfers für den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019. In der unter Beiziehung des Abschlussprüfers stattfindenden

Prüfungsausschusssitzung am 19. September 2019 befasste sich der Prüfungsausschuss unter anderem mit dem Bericht des Vorstands über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des internen Revisionsystems und des Risikomanagements (Fraud) sowie der Compliance (Corruption) im Sinne der Regeln 18 und 18a des Österreichischen Corporate Governance Kodex sowie der Prüfungsplanung von Einzel- und Konzernabschluss. Am 3. Dezember 2019 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses gemäß Regel 81a des Österreichischen Corporate Governance Kodex ohne Beisein des Vorstands statt, in welcher die Prüfungsplanung, die Prüfungsschwerpunkte und die wechselseitige Kommunikation zwischen (Konzern-)Abschlussprüfer und dem Prüfungsausschuss erörtert wurden. In der letzten Sitzung des Geschäftsjahres, am 3. Dezember 2019, befasste sich der Prüfungsausschuss entsprechend der Regel 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex mit dem Bericht des Abschlussprüfers über die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements sowie mit der Höhe des Honorarvolumens für Nichtprüfungsleistungen durch den Abschlussprüfer.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 der UBM Development AG samt Anhang und Lagebericht sowie der nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 und der Konzernlagebericht wurden von der BDO Austria GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, geprüft. Die Prüfung aufgrund der Bücher und Schriften der Gesellschaft sowie der vom Vorstand erteilten Aufklärungen und Nachweise ergab, dass die Buchführung und der Jahres- und Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und zu wesentlichen Beanstandungen kein Anlass gegeben war. Der Lagebericht und der Konzernlagebericht stehen im Einklang mit dem Jahres- und Konzernabschluss. Die genannte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat daher einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahres- und Konzernabschluss erteilt.

Sämtliche Abschlussunterlagen, der Corporate-Governance-Bericht, der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands und die Prüfungsberichte der Abschlussprüfer wurden am 23. April 2020 im Prüfungsausschuss eingehend mit dem

Prüfer behandelt und dem Aufsichtsrat vorgelegt. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019, den Lagebericht, den Corporate-Governance-Bericht sowie den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands nach intensiver Erörterung und Prüfung gebilligt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019 ist damit festgestellt. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben weiters den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2019 sowie den Konzernlagebericht gebilligt.

Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstands für die Gewinnverwendung an. Die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung, in der die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2019 erfolgt, wird daher den Beschlussvorschlag über die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von € 2,20 je Aktie vorsehen. Der Aufsichtsrat dankt den Kunden und Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen und ihre Verbundenheit zu UBM sowie dem Vorstand und allen Mitarbeitern von UBM Development für den unermüdlichen Einsatz und die ausgezeichnete Arbeit im abgelaufenen Jahr.

Als Vorsitzender des Aufsichtsrats erlaube ich mir vor dem Hintergrund der Corona-Pandemie einige persönliche Anmerkungen. Wir sehen uns einer Krise gegenüber, die für uns alle einschneidende Auswirkungen hat. Oberste Priorität hat natürlich die Gesundheit unserer Mitarbeiter sowie deren Familien. Stellvertretend für den Aufsichtsrat möchte ich Ihnen versichern, dass unsere größte Aufmerksamkeit und unser voller Einsatz dem wirtschaftlichen Wohlergehen und damit der Sicherung der Arbeitsplätze von UBM gilt. Aktuell sind die tatsächlichen wirtschaftlichen Auswirkungen auf die Gesellschaft noch nicht prognostizierbar. Ich kann Ihnen aber versichern, dass UBM auf einem sicheren und stabilen Fundament steht und auch für schwierige Zeiten bestens gerüstet ist.

Mit den besten Wünschen für Ihre Gesundheit,

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

Wien, im April 2020



governance.

Bekanntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex

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

Der UBM-Konzern hat sich im August 2016 mit einer gemeinsamen Verpflichtungserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex bekannt. Gemäß § 267b UGB hat UBM als börsennotiertes Mutterunternehmen im Sinn des § 1 Z 2 BörseG 2018 einen Corporate-Governance-Bericht auf konsolidierter Basis aufzustellen. Da dem UBM-Konzern kein börsennotiertes Tochterunternehmen angehört, können sich die notwendigen Angaben auf die in § 243c UGB angeführten und an den passenden Stellen des vorliegenden Corporate-Governance-Berichts eingefügten Angaben beschränken. Seit 22. August 2016 notieren die Aktien von UBM im prime market, dem Premium-Segment der Wiener Börse, wodurch UBM auch formal zur Einhaltung erhöhter Transparenz-, Qualitäts- und Publizitätskriterien verpflichtet ist. UBM bekennt sich – unter Hinweis auf die im nachstehenden Comply-or-Explain-Katalog angeführten Abweichungen – zur Einhaltung der im Österreichischen Corporate Governance Kodex festgelegten Verhaltensregeln und sieht darin eine wesentliche Voraussetzung für verantwortungsbewusste Unternehmensführung. Der vom Österreichischen Arbeitskreis für Corporate Governance veröffentlichte Österreichische Corporate Governance Kodex ist auf der Internetseite des Arbeitskreises für Corporate Governance unter www.corporate-governance.at verfügbar und öffentlich zugänglich.

Dieser Corporate-Governance-Bericht wird als Teil des Geschäftsberichts auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.ubm-development.com im Submenü Investor Relations/Finanzberichte bzw. unter Corporate Governance veröffentlicht. Entsprechend der Regel 36 des Corporate Governance Kodex führte der Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2019 eine Selbstevaluierung in Form der Aussendung eines Fragebogens durch, der sich vor allem mit der Effizienz des Aufsichtsrats sowie seiner Organisation und Arbeitsweise auseinandersetzte. Die ausgewerteten Ergebnisse wurden anschließend im Aufsichtsrat diskutiert.

Comply-or-Explain-Katalog

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

C-Regel 27a: Die Vorstandsverträge sehen derzeit vor Umsetzung der künftigen Vergütungspolitik im Sinn der maßgebenden Rechtsvorschriften keine ausdrückliche Regelung vor, wonach Abfindungszahlungen bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund mehr als zwei Jahresgesamtvergütungen nicht überschreiten und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags abgelten. Ebenso ist derzeit nicht vorgesehen, dass bei vorzeitiger Beendigung des Vorstandsvertrags aus einem vom Vorstandsmitglied zu vertretenden wichtigen Grund keine Abfindung zu zahlen ist. Die Vorstandsverträge enthalten keine Regelungen, wonach im Fall des vorzeitigen Ausscheidens eines Vorstandsmitglieds die Umstände des Ausscheidens und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft berücksichtigt werden sollen. Bei Abschluss der bestehenden Vorstandsverträge stand die Einhaltung der Regel 27a des Österreichischen Corporate Governance Kodex noch

nicht im Vordergrund. Aus Gründen der Gleichbehandlung wurde auch beim neu abgeschlossenen Vorstandsvertrag des Finanzvorstands auf eine solche Regelung verzichtet.

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

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

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

Mitglieder des Vorstands

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

DI Martin Löcker wurde 1976 in Leoben, Österreich, geboren. Er schloss 2000 das Studium des Wirtschaftsingenieurwesens/Bauwesens an der Technischen Universität Graz, Österreich, ab und erwarb 2005 einen postgraduellen Abschluss in Immobilienökonomie an der European Business School in München, Deutschland. 2001 trat er in den Dienst der PORR Gruppe und ihrer Tochtergesellschaft UBM AG, wo er für Projekte in Österreich, Frankreich und Deutschland verantwortlich war. Außerdem hat er seit 2007 Führungspositionen bei der UBM Development AG und UBM Develop-

ment Deutschland GmbH (vormals: Münchner Grund) inne. Seit 1. März 2009 ist er Mitglied des Vorstands. Gemäß der Geschäftsordnung des Vorstands ist Martin Löcker verantwortlich für Project Acquisition Controlling, Operational Project Controlling, Business Development Austria, Technical Competences, Green Building CSR & Work Safety, Quality Management & Integriertes Managementsystem.

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

Vorstand

Gemäß § 6 der Satzung von UBM besteht der Vorstand aus zwei bis sechs Mitgliedern. Im Geschäftsjahr 2019 bestand der Vorstand aus drei Personen. Der Aufsichtsrat kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden ernennen und stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen. Der Vorstand fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Ist ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstands ernannt, so gibt seine Stimme bei Stimmgleichheit den Ausschlag (Dirimierungsrecht). Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von höchstens fünf Jahren bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit (jeweils für höchstens fünf Jahre) ist zulässig. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung eines Vorstandsmitglieds vor Ablauf der Amtszeit widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, etwa bei grober Pflichtverlet-

zung oder wenn die Hauptversammlung dem Vorstandsmitglied das Vertrauen entzieht. Der Vorstand hat die Geschäfte nach Maßgabe der Bestimmungen des Aktiengesetzes, der Satzung, der sonstigen Gesetze sowie der Geschäftsordnung zu führen. Der Aufsichtsrat bestimmt unter Aufrechterhaltung der Gesamtverantwortung des Vorstands die Verteilung der Geschäfte im Vorstand. Zur Vornahme der in § 95 Abs. 5 AktG in der jeweils geltenden Fassung angeführten Geschäfte bedarf der Vorstand der vorherigen Zustimmung des Aufsichtsrats. Soweit in § 95 Abs. 5 AktG gesetzlich vorgesehen, legt der Aufsichtsrat Betragsgrenzen fest, bis zu welchen seine Zustimmung nicht erforderlich ist. Darüber hinaus kann der Aufsichtsrat Geschäftsarten, die zusätzlich zu den gesetzlich vorgesehenen Fällen (§ 95 Abs. 5 AktG) seiner Zustimmung bedürfen, bestimmen. Der Aufsichtsrat hat eine entsprechende Geschäftsordnung für den Vorstand zu erlassen. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über seine Tätigkeit zu berichten.

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

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

Die nachstehende Auflistung zeigt die Mitglieder des Vorstands, ihr Geburtsdatum, ihre Position, das Datum ihrer erstmaligen Bestellung und das voraussichtliche Ende ihrer Mandatsperiode. Der Vorstand setzte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr 2019 aus folgenden Personen zusammen:

Mitglieder des Vorstands

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

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

Mag. Thomas G. Winkler ist als Senior Advisory Board Member bei Minsait by Indra Business Consulting S.L.U. (Spanien) tätig. Die Vorstandsmitglieder DI Martin Löcker und Dipl.-Ök. Patric Thate üben keine Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen (nicht in den Konzernabschluss einbezogenen) Gesellschaften aus.

Leitungs- und Aufsichtsratsmandate bei wesentlichen Tochtergesellschaften:

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

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat von UBM setzt sich aus den von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern zusammen. Weiters gehören dem Aufsichtsrat die gemäß § 110 Abs. 1 ArbVG entsandten Mitglieder an. Gemäß § 9 der Satzung von UBM beträgt die Zahl der von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder mindestens drei und höchstens zwölf. Im Jahr 2019 bestand der Aufsichtsrat von UBM aus acht von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern zuzüglich vier weiterer Mitglieder, welche vom Betriebsrat als Arbeitnehmervertreter in den Aufsichtsrat entsandt wurden.

Die Aufsichtsratsmitglieder werden, falls die Hauptversammlung nicht bei der Wahl für einzelne oder für alle der von ihr zu

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

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

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

Ersatzmitglied kann auch für mehrere bestimmte Aufsichtsratsmitglieder gewählt werden, sodass es in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn eines dieser Mitglieder vorzeitig aus dem Aufsichtsrat ausscheidet. Das Amt eines in den Aufsichtsrat nachgerückten Ersatzmitglieds erlischt, sobald ein Nachfolger für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied bestellt ist, spätestens jedoch mit Ablauf der restlichen Amtszeit des ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds. Ist das Amt eines in den Aufsichtsrat nachgerückten Ersatzmitglieds erloschen, weil ein Nachfolger für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied gewählt wurde, so bleibt es Ersatzmitglied für die weiteren Aufsichtsratsmitglieder, für die es gewählt wurde.

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

Jeder Stellvertreter des Vorsitzenden hat, wenn er in Vertretung des Vorsitzenden handelt, die gleichen Rechte und Pflichten wie dieser. Dies gilt auch für das Dirimierungsrecht bei Beschlussfassungen und bei Wahlen. Sind der Vorsitzende und dessen Stellvertreter an der Ausübung ihrer Obliegenheiten verhindert, so hat diese Obliegenheit für die Dauer der Verhinderung das an Lebensjahren älteste Auf-

sichtsratsmitglied zu übernehmen. Willenserklärungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse sind vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats - im Fall seiner Verhinderung von einem seiner Stellvertreter - abzugeben.

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

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

Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse regelmäßig in Sitzungen. Der Aufsichtsrat hat, so oft es die Interessen der Gesellschaft erfordern, mindestens aber vierteljährlich, eine Sitzung abzuhalten. Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2019 fünf ordentliche Aufsichtsratssitzungen abgehalten. Der Vorsitzende bestimmt die Form der Sitzung, die Form der Beschlussfassung außerhalb von Sitzungen und das Verfahren zur Stimmenauszählung. Die Vorstandsmitglieder nehmen an allen Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse mit beratender Stimme teil, sofern der Vorsitzende der Sitzung nichts anderes bestimmt.

Ein Aufsichtsratsmitglied kann ein anderes schriftlich mit seiner Vertretung bei einer einzelnen Sitzung betrauen. Ein so

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

Nach den Vorschriften der Satzung ist der Aufsichtsrat beschlussfähig, wenn alle Mitglieder des Aufsichtsrats ordnungsgemäß eingeladen wurden und wenn mindestens drei Aufsichtsratsmitglieder, darunter der Vorsitzende oder ein Stellvertreter, an der Beschlussfassung teilnehmen. Über einen Verhandlungsgegenstand, der nicht auf der Tagesordnung steht, kann der Aufsichtsrat nur dann einen Beschluss fassen, wenn alle Aufsichtsratsmitglieder anwesend oder vertreten sind und kein Mitglied der Beschlussfassung widerspricht. Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse mit einfacher

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

Personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Die nachstehende Auflistung zeigt die in der Hauptversammlung des Geschäftsjahrs 2019 neu gewählten Mitglieder des Aufsichtsrats, ihr Geburtsdatum, ihre Position, das Datum ihrer ersten Bestellung zum Mitglied des Aufsichtsrats sowie das voraussichtliche Ende ihrer Amtsperiode. Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft übten zum 31. Dezember 2019 weitere Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen (nicht in den Konzernabschluss einbezogenen) Gesellschaften aus, die in der Tabelle auf der Folgeseite dargestellt werden.

Mitglieder des Aufsichtsrats

Name	Geburtsdatum	Position	Mitglied seit	bestellt bis
Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS ¹	27.11.1960	Vorsitzender	14.4.2011	HV 2024
DI Iris Ortner ²	31.8.1974	stellvertretende Vorsitzende	14.4.2011	HV 2024
Dr. Susanne Weiss ³	15.4.1961	Mitglied	15.1.2015	HV 2024
DI Klaus Ortner ⁴	26.6.1944	Mitglied	15.1.2015	HV 2024
Dr. Ludwig Steinbauer ³	26.10.1965	Mitglied	15.1.2015	HV 2024
Mag. Paul Unterluggauer	28.4.1967	Mitglied	15.1.2015	HV 2024
Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas ³	10.7.1954	Mitglied	15.1.2015	HV 2024
Dipl.-Kff. Birgit Wagner ³	9.1.1972	Mitglied	29.5.2019	HV 2024
Anke Duchow	19.1.1968	Mitglied	27.5.2019	n/a ⁵
Martin Kudlicska	14.2.1972	Mitglied	30.6.2016	n/a ⁵
Hannes Muster	28.11.1967	Mitglied	30.6.2016	n/a ⁵
Günter Schnötzing	20.8.1973	Mitglied	30.6.2016	n/a ⁵

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

² DI Iris Ortner ist seit 18.09.2014 stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats und war bereits von 2.7.2003 bis 5.5.2010 Mitglied des Aufsichtsrats.

³ Unabhängiges Mitglied, das nicht Anteilseigner mit einer Beteiligung von mehr als 10% ist (C-Regel 54)

⁴ DI Klaus Ortner war bereits von 18.3.2000 bis 14.5.2014 Mitglied des Aufsichtsrats.

⁵ Gemäß § 110 Abs. 1 ArbVG am 30.6.2016 vom Betriebsrat entsandt

Funktionen des Aufsichtsrats

Name	Gesellschaft	Funktion
Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS	DATAX HandelsgmbH	Aufsichtsratsmitglied
	KAPSCH-Group Beteiligungs GmbH	Aufsichtsratsmitglied
	Kapsch Aktiengesellschaft ¹	Aufsichtsratsmitglied
	PORR Bau GmbH	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	PORR Deutschland GmbH	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	PORR SUISSSE AG	Verwaltungspräsident
	PORR Construction Holding GmbH	Vorsitzender des Aufsichtsrats
DI Iris Ortner	ELIN GmbH	Vorsitzende des Aufsichtsrats
	PORR AG ¹	Aufsichtsratsmitglied
	ÖBAG	Aufsichtsratsmitglied
	TKT Engineering Sp. z.o.o. (Polen)	stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats
Dr. Susanne Weiss	ROFA AG	Vorsitzende des Aufsichtsrats
	PORR AG ¹	Aufsichtsratsmitglied
	Wacker Chemie AG ¹	Aufsichtsratsmitglied
DI Klaus Ortner	ELIN GmbH	stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
	PORR AG ¹	stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Dr. Ludwig Steinbauer	PORR Bau GmbH	Aufsichtsratsmitglied
	PORR Construction Holding	Aufsichtsratsmitglied
	Klinikum Austria Gesundheitsgruppe GmbH	Aufsichtsratsmitglied
Mag. Paul Unterluggauer	-	-
Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas	PORR AG ¹	Aufsichtsratsmitglied
	SDN Beteiligungs GmbH	Aufsichtsratsmitglied
	Wolfgang Denzel Holding AG	Aufsichtsratsmitglied
	Bankhaus Denzel AG	Aufsichtsratsmitglied
	Wolfgang Denzel AG	Aufsichtsratsmitglied
	Wolfgang Denzel Auto AG	Aufsichtsratsmitglied
Dipl.-Kff. Birgit Wagner	-	-
Dipl.-Ök. Anke Duchow	-	-
Martin Kudlicska	-	-
Hannes Muster	-	-
Günter Schnötzing	-	-

¹ Börsennotiert

Leitlinien für die Unabhängigkeit

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

deren Vorstand steht, die einen materiellen Interessenkonflikt begründet und daher geeignet ist, das Verhalten des Mitglieds zu beeinflussen.

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

- a) Das Aufsichtsratsmitglied war in den vergangenen fünf Jahren nicht Mitglied des Vorstands oder leitender Angestellter von UBM oder eines Tochterunternehmens von UBM.
- b) Das Aufsichtsratsmitglied unterhält und unterhielt im letzten Jahr zu UBM oder einem Tochterunternehmen von UBM kein Geschäftsverhältnis in einem für das Aufsichtsratsmitglied bedeutenden Umfang. Dies gilt auch für Geschäftsverhältnisse mit Unternehmen, an denen das Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat, jedoch nicht für die Wahrnehmung von Organfunktionen im Konzern; Konzernsachverhalte sowie die bloße Ausübung der Tätigkeit eines Vorstandsmitglieds oder Geschäftsführers durch ein Aufsichtsratsmitglied führen in der Regel nicht dazu, dass das betreffende Unternehmen als „Unternehmen, an dem ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat“ anzusehen ist, sofern nicht nach den Umständen zu vermuten ist, dass das Aufsichtsratsmitglied aus einem Geschäft mit diesen Unternehmen einen unmittelbaren persönlichen Vorteil zieht. Die Genehmigung einzelner Geschäfte durch den Aufsichtsrat gemäß Regel 48 führt nicht automatisch zur Qualifikation als nicht unabhängig.
- c) Das Aufsichtsratsmitglied war in den letzten drei Jahren nicht Abschlussprüfer von UBM oder Beteiligter oder Angestellter der prüfenden Prüfungsgesellschaft.
- d) Das Aufsichtsratsmitglied ist nicht Vorstandsmitglied in einer anderen Gesellschaft, in der ein Vorstandsmitglied von UBM Aufsichtsratsmitglied ist.
- e) Das Aufsichtsratsmitglied gehört nicht länger als 15 Jahre dem Aufsichtsrat an. Dies gilt nicht für Aufsichtsratsmitglieder, die Anteilseigner mit einer unternehmerischen Beteiligung sind oder die Interessen eines solchen Anteilseigners vertreten.
- f) Das Aufsichtsratsmitglied ist kein enger Familienangehöriger (direkte Nachkommen, Ehegatten, Lebensgefährten, Eltern, Onkel, Tanten, Geschwister, Nichten, Neffen) eines

Vorstandsmitglieds von UBM oder von Personen, die sich in einer in den vorstehenden Punkten a) bis e) beschriebenen Position befinden.

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

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Die Satzung von UBM sieht vor, dass der Aufsichtsrat aus seiner Mitte Ausschüsse bilden kann. Zur Unterstützung und effizienten Behandlung von komplexen Sachverhalten waren im Geschäftsjahr 2019 folgende drei Ausschüsse des Aufsichtsrats eingerichtet:

Prüfungsausschuss: Zu den Aufgaben des Prüfungsausschusses gehören (i) die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses sowie die Erteilung von Empfehlungen oder Vorschlägen zur Gewährleistung seiner Zuverlässigkeit, (ii) die Überwachung der Wirksamkeit des unternehmensweiten internen Kontrollsystems, gegebenenfalls des internen Revisionssystems, und des Risikomanagementsystems der Gesellschaft, (iii) die Überwachung der Abschlussprüfung und der Konzernabschlussprüfung unter Einbeziehung von Erkenntnissen und Schlussfolgerungen in den Berichten, die von der Abschlussprüferaufsichtsbehörde gemäß § 4 Abs. 2 Z 12 Abschlussprüfer-Aufsichtsgesetz (APAG) veröffentlicht werden, (iv) die Prüfung und Überwachung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers (Konzernabschlussprüfers), insbesondere im Hinblick auf die für UBM erbrachten zusätzlichen Leistungen (es gelten Art 5 der VO (EU) Nr. 537/2014 und § 271a Abs. 6 UGB), (v) die Erstattung des Berichts über das Ergebnis der Abschlussprüfung an den Aufsichtsrat und die Darlegung, wie die Abschlussprüfung zur Zuverlässigkeit der Finanzberichterstattung beigetragen hat, sowie die Rolle des Prüfungsausschusses dabei, (vi) die Prüfung des Jahresabschlusses und die Vorbereitung seiner Feststellung, die Prüfung des Vorschlags für die Gewinnverteilung, des Lageberichts und des Corporate-Governance-Berichts sowie

die Erstattung des Berichts über die Prüfungsergebnisse an den Aufsichtsrat, (vii) die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts, des konsolidierten Corporate-Governance-Berichts sowie die Erstattung des Berichts über die Prüfungsergebnisse an den Aufsichtsrat, und (viii) die Durchführung des Verfahrens für die Auswahl des Abschlussprüfers (Konzernabschlussprüfers) unter Bedachtnahme auf die Angemessenheit des Honorars sowie die Empfehlung für seine Bestellung an den Aufsichtsrat (es gilt Art 16 der VO (EU) Nr. 537/2014).

Der Prüfungsausschuss hielt im Geschäftsjahr 2019 vier Sitzungen ab. Am 9. April 2019 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses 2018 unter Beiziehung des Abschlussprüfers statt. In derselben Sitzung befasste sich der Aufsichtsrat unter anderem auch mit der Wahl des Abschlussprüfers für den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019. In der unter Beiziehung des Abschlussprüfers stattfindenden Prüfungsausschusssitzung am 19. September 2019 befasste sich der Prüfungsausschuss unter anderem mit dem Bericht des Vorstands über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des internen Revisionssystems und des Risikomanagements (Fraud) sowie der Compliance (Corruption) im Sinne der Regeln 18 und 18a des Österreichischen Corporate Governance Kodex sowie der Prüfungsplanung von Einzel- und Konzernabschluss. Am 3. Dezember 2019 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses gemäß Regel 81a des Österreichischen Corporate Governance Kodex ohne Beisein des Vorstands statt, in welcher die Prüfungsplanung, die Prüfungsschwerpunkte und die wechselseitige Kommunikation zwischen (Konzern-)Abschlussprüfer und dem Prüfungsausschuss erörtert wurden. In der letzten Sitzung des Geschäftsjahres, am 3. Dezember 2019, befasste sich der Prüfungsausschuss entsprechend der Regel 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex mit dem Bericht des Abschlussprüfers über die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements sowie mit der Höhe des Honorarvolumens für Nichtprüfungsleistungen durch den Abschlussprüfer. Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS (Vorsitzender), DI Iris Ortner, Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas (Finanzexperte) und Dr. Susanne Weiss.

Nominierungsausschuss: Dem Nominierungsausschuss kommen folgende Aufgaben zu: (i) Vorbereitung von Vorstandsbestellungen inklusive Nachfolgeplanung: Der Nominierungsausschuss hat vor Bestellung von Mitgliedern des Vorstands unter Berücksichtigung der Unternehmensausrichtung und der Unternehmenslage das jeweils erforderliche Anforderungsprofil für den Vorstand zu definieren und die Entscheidung des Gesamtaufsichtsrats vorzubereiten; (ii) Erstellung von Wahlvorschlägen zur Besetzung freier Mandate im Aufsichtsrat: Der Nominierungsausschuss befasst sich mit der Planung der Besetzung von Aufsichtsratsmandaten. Der Nominierungsausschuss unterbreitet dem Gesamtaufsichtsrat Besetzungsvorschläge, welche aufgrund eines Beschlusses des Gesamtaufsichtsrats der Hauptversammlung zur Beschlussfassung vorzuschlagen sind. Bei Besetzungsvorschlägen ist auf die fachliche und persönliche Qualifikation der Aufsichtsratsmitglieder sowie auf eine im Hinblick auf die Struktur und das Geschäftsfeld von UBM fachlich ausgewogene Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu achten. Weiters sind Aspekte der Diversität des Aufsichtsrats im Hinblick auf die Vertretung beider Geschlechter und die Altersstruktur sowie die Internationalität der Mitglieder angemessen zu berücksichtigen. Es ist auch darauf zu achten, dass niemand als Aufsichtsratsmitglied vorgeschlagen wird, der rechtskräftig wegen einer gerichtlich strafbaren Handlung verurteilt worden ist, die seine berufliche Zuverlässigkeit in Frage stellt.

Ein Zusammentreten des Nominierungsausschusses war im Geschäftsjahr 2019 nicht erforderlich. Der Nominierungsausschuss besteht aus folgenden Aufsichtsratsmitgliedern: Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS (Vorsitzender), DI Iris Ortner und Dr. Susanne Weiss.

Vergütungsausschuss: Dem Vergütungsausschuss kommen vor Umsetzung der künftigen Vergütungspolitik im Sinn der maßgebenden Rechtsvorschriften folgende Aufgaben zu: (i) Befassung mit den Angelegenheiten der Vergütung der Vorstandsmitglieder und dem Inhalt von Anstellungsverträgen mit Vorstandsmitgliedern, insbesondere Festlegung der Grundsätze für die Vergütung der Vorstandsmitglieder sowie Festlegung eines Kriterienkatalogs für variable Vergütungs-

bestandteile im Sinne der Regeln 27, 27a und 28 des Österreichischen Corporate Governance Kodex; (ii) Überprüfung der Vergütungspolitik für Vorstandsmitglieder in regelmäßigen Abständen; (iii) Zustimmung zur Übernahme von Nebentätigkeiten durch Vorstandsmitglieder. Der Vergütungsausschuss hielt im Geschäftsjahr 2019 eine Sitzung am 9. April 2019 ab. Besprochen wurden unter anderem die Erhöhung des festen und variablen Gehaltsbezugs für die Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft, DI Martin Löcker und Dipl.-Ök. Patric Thate sowie die Festsetzung der Jahresboni für alle Mitglieder des Vorstands. Der Vergütungsausschuss besteht aus folgenden Mitgliedern: Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS (Vorsitzender), DI Iris Ortner und Dr. Susanne Weiss (Vergütungsexpertin).

Frauenförderung

UBM arbeitet verstärkt daran, den Frauenanteil in ihrer Organisation zu heben. Im Vergleich zu anderen Unternehmen der Immobilienbranche schneidet UBM konzernweit per 31. Dezember 2019 mit 30 Frauen (per 31. Dezember 2018: 25) in leitenden Positionen (Aufsichtsräte, Geschäftsführer, Prokuristen und leitende Angestellte der UBM Development AG sowie deren Tochtergesellschaften) positiv ab. Im Vergleich zum Vorjahr bedeutet dies eine weitere Erhöhung des Frauenanteils in leitenden Positionen.

Als nachhaltig wirtschaftender Konzern orientiert sich UBM an gesellschaftsrelevanten Themen wie der Chancengleichheit am Arbeitsplatz. Um die nachhaltige Verankerung der Chancengleichheit herzustellen, liegt der Fokus von UBM im Führungskräfte-Recruiting sowie in der Belegschaft besonders auf der Suche nach geeigneten Kandidatinnen. Im Jahr 2019 waren von den konzernweit 62 neu eingestellten Mitarbeitern 24 Frauen und 38 Männer (exkl. Hotelmitarbeiter). Es bestehen keine Gehaltsunterschiede zwischen Männern und Frauen bei gleicher Tätigkeit und gleicher Ausbildung. Bereits bei den Stellenausschreibungen werden Frauen konkret angesprochen. Um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu unterstützen, bietet das Unternehmen konzernweit durch eine Gleitzeitregelung flexible Arbeitszeiten an.

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

Diversitätskonzept im Zusammenhang mit der Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats

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

Vergütungsbericht

Vergütung der Vorstandsmitglieder

Die Vergütung des Vorstands von UBM setzt sich vor Umsetzung der künftigen Vergütungspolitik im Sinn der maßgebenden Rechtsvorschriften aus erfolgsunabhängigen

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

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

Variable/erfolgsbezogene Vergütung: Für den Vorstandsvorsitzenden beträgt der Maximalwert für den variablen Leistungsbonus 2,5 % vom EBT, maximal jedoch € 360.000,00 brutto jährlich. Erreicht oder überschreitet dieses Ergebnis den vom Vergütungsausschuss definierten Betrag, so steht dem Vorstandsvorsitzenden der Maximalbetrag des variablen Leistungsbonus zu. Liegt das Ergebnis unter dem definierten Betrag, so steht ein aliquoter Anteil zu. Die Vorstandsmitglieder DI Martin Löcker und Dipl.-Ök. Patric Thate erhalten ebenfalls einen variablen Leistungsbonus nach dem obigen Schema, jedoch von jeweils maximal € 240.000,00 brutto jährlich.

Long-Term-Incentive-Programm für Führungskräfte: UBM hat 2017 ein Aktienoptionsprogramm für leitende Angestellte und den Vorstand aufgelegt. Dabei war von den Berech-

tigten ein Eigeninvestment in UBM-Aktien spätestens zum Zeitpunkt der Zuteilung der Optionen zu erbringen. Dieses Eigeninvestment muss bis zu einer allfälligen Ausübung der Optionen ununterbrochen von den am Optionsprogramm teilnehmenden Personen gehalten und bei Ausübung nachgewiesen werden. Für je eine Eigeninvestmentaktie werden fünf Aktienoptionen zu einem Ausübungspreis von € 36,33 pro Aktie eingeräumt. Die Optionen können im Zeitraum vom 1. September 2020 bis zum 26. Oktober 2020 oder im Zeitraum vom 1. September 2021 bis zum 26. Oktober 2021 ausgeübt werden, wenn (i) der ungewichtete Durchschnitt der Schlusskurse der Aktie von UBM im Zeitraum vom 2. September 2019 bis zum 31. August 2020 an zumindest fünfzehn aufeinanderfolgenden Handelstagen bei zumindest € 40,00 liegt, und (ii) das Verhältnis von Marktkapitalisierung zu Nettoverschuldung zum 31. Dezember 2019 höchstens 1:2,40 oder darunter beträgt.

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

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

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

Vergütung der Vorstandsmitglieder 2019 (in €)

Name	Gehaltsbezug	variable Vergütung ¹	Sachbezüge	Pensionskasse/ Mitarbeitervorsorge	Gesamt
Mag. Thomas G. Winkler	540.000,00	360.000,00	11.569,32	13.946,99	925.516,31
DI Martin Löcker	347.142,90	240.000,00	11.569,32	18.717,72	617.429,94
Dipl.-Ök. Patric Thate	347.142,90	240.000,00	8.689,32	8.504,23	604.336,45

¹ Voraussichtlich variable Vergütung für 2019, zahlbar in 2020

Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder

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

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

Die Aufsichtsratsmitglieder werden in eine im Interesse der Gesellschaft von dieser in angemessener Höhe unterhaltene Vermögensschadenhaftpflichtversicherung für Organe und bestimmte Führungskräfte (D&O-Versicherung) einbezogen. Die Prämien hierfür entrichtet die Gesellschaft. Mit Beschluss der Hauptversammlung am 25. Mai 2016 wurde die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats wie folgt festgesetzt: Es wurde beschlossen, dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats eine feste Vergütung von € 25.000,00 pro Jahr, der stellver-

tretenden Vorsitzenden eine Vergütung von € 20.000,00 pro Jahr und den übrigen Mitgliedern eine feste Vergütung von € 15.000,00 pro Jahr zu gewähren. Das Sitzungsgeld wurde mit € 1.000,00 pro Sitzung des Aufsichtsrats oder eines seiner Ausschüsse festgesetzt. Mit Beschluss der Hauptversammlung am 29. Mai 2019 wurde die Vergütung der Mitglieder des Aufsichtsrats wie folgt erhöht: Es wurde beschlossen, dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats eine feste Vergütung von € 50.000,00 pro Jahr, der stellvertretenden Vorsitzenden eine Vergütung von € 40.000,00 pro Jahr und den übrigen Mitgliedern eine feste Vergütung von € 30.000,00 pro Jahr zu gewähren. Das Sitzungsgeld wurde mit € 2.000,00 pro Sitzung des Aufsichtsrats oder eines seiner Ausschüsse festgesetzt. Mitglieder des Aufsichtsrats, die nicht in Österreich ansässig sind, erhalten zusätzlich die österreichische Quellensteuer von der Gesellschaft erstattet. Die feste Vergütung ist einmal jährlich, jeweils im Nachhinein binnen vier Wochen nach der ordentlichen Hauptversammlung, zur Zahlung fällig. Das Sitzungsgeld ist jeweils innerhalb von vier Wochen nach einer Aufsichtsratssitzung zu zahlen.

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

Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder 2019 (in €)

Name	fix gewährte Vergütung ¹	Sitzungsgeld bis 29.5.2019	Sitzungsgeld ab 29.5.2019
Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS (Vorsitzender)	50.000,00	2.000,00	6.000,00
DI Iris Ortner (stellvertretende Vorsitzende)	40.000,00	2.000,00	6.000,00
MMag. Christian B. Maier (ausgeschieden am 29.5.2019)	-	2.000,00	-
Dipl.-Kff. Birgit Wagner (eingetreten am 29.5.2019)	30.000,00	-	6.000,00
DI Klaus Ortner	30.000,00	2.000,00	4.000,00
Dr. Ludwig Steinbauer	30.000,00	2.000,00	6.000,00
Mag. Paul Unterluggauer	30.000,00	2.000,00	6.000,00
Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas	30.000,00	2.000,00	4.000,00
Dr. Susanne Weiss	30.000,00	1.000,00	6.000,00

¹ Auszahlung vier Wochen nach ordentlicher Hauptversammlung 2020





Konzernlagebericht

- 50 Gesamtwirtschaftliches Umfeld
- 51 Entwicklung der Immobilienmärkte
- 53 Geschäftsverlauf
- 55 Finanzielle Leistungsindikatoren
- 59 Prognosebericht
- 60 Risikoberichterstattung
- 63 Internes Kontrollsystem
- 64 Interne Revision
- 65 Offenlegung gemäß § 243a UGB

lagebericht.

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Weltweiter Wachstumskurs

Der Handelskonflikt zwischen den USA und China, der bereits das zweite Halbjahr 2018 fest im Griff hatte, bestimmte auch den Verlauf der globalen Konjunktur im Jahr 2019. Das Wachstum der Weltwirtschaft war daher vor allem zu Jahresbeginn noch verhalten. Der Internationale Währungsfonds (IWF) prognostiziert für 2019 ein Wachstum von 2,9% (2018: 3,7%), zu dem die Industrienationen aufgrund der gedämpften Wirtschaftsdynamik 1,7% beitragen sollten. Für das Jahr 2020 geht der IWF in einer ersten Einschätzung von einer weltweiten Rezession aufgrund der COVID-19-Pandemie aus, wobei für 2021 eine erneute Erholung prognostiziert wird.^{1,2}

Die europäische Wirtschaft wurde 2019 nicht nur vom internationalen Handelsstreit gebremst, sondern hatte durch die Unsicherheiten des Brexit auch eine weitere geopolitische Herausforderung zu bewältigen. Die Prognosen des IWF von Jänner sagen für den Euroraum ein Wachstum von 1,2% für 2019 voraus (2018: 1,9%). Mit 7,5% lag die Arbeitslosenquote so niedrig wie seit Juni 2008 nicht mehr. Die Inflationsrate wird laut der Europäischen Zentralbank (EZB) 2019 bei 1,2% liegen. Durch die aktuellen Entwicklungen rund um die Ausbreitung des Coronavirus gibt es derzeit wenig verlässliche Prognosen für 2020. Die Europäische Kommission geht in ihrer Einschätzung vom 19. März 2020 davon aus, dass die drohende Rezession ähnlich stark wie 2009 ausfallen könnte, damals war die Wirtschaft in der EU um 4,3% und in der Eurozone um 4,5% geschrumpft.^{3,4}

Moderate Entwicklung in Deutschland und Österreich

Aufgrund der weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen rutschte Deutschland Mitte 2019 mit einem Minus von 0,1% in eine technische Rezession. Im Gesamtjahr 2019 betrug das Wirtschaftswachstum 0,6% (2018: 1,5%). Dieses moderate Wachstum war vor allem auf das schwächere Exportwachstum sowie den anhaltenden Abschwung des verarbeitenden

Gewerbes zurückzuführen. So durchlaufen beispielsweise die Automobilhersteller eine Phase der Transformation, die sich in der gesamten Wertschöpfungskette niederschlägt. Die widerstandsfähige Inlandsnachfrage unterstützte das Wachstum, wobei der private Konsum auf Basis der hohen Beschäftigung und des starken Lohnwachstums zunahm. Auch die Bauinvestitionen stiegen 2019 weiter an. Für 2020 geht das ifo Institut in einer ersten Szenariorechnung vom 22. März 2020 je nach Dauer der staatlichen Einschränkungen des Privat- und Wirtschaftslebens von 7,2 bis 11,2 Prozentpunkten Wachstumsverlust aus. Auch die Deutsche Bundesbank erwartet in ihrem Monatsbericht vom März ein Abgleiten in den rezessiven Bereich.^{5,6,7}

Nach stärkeren Zuwächsen von 2,4% im Jahr 2018 verlangsamte sich das österreichische Wirtschaftswachstum im Jahresverlauf 2019 deutlich. Das BIP-Wachstum wird nach Prognosen der Europäischen Kommission für 2019 1,6% betragen. Ein Haupttreiber dieser Entwicklung war der Rückgang der Waren- und Dienstleistungsexporte, der verschiedene Sektoren wie beispielsweise Automobilzulieferer betrafen. Für das Jahr 2020 prognostiziert das Institut für Höhere Studien (IHS) einen Rückgang der Wirtschaftsleistung von mindestens 2,0%. Die Prognose ist allerdings mit einem sehr hohen Abwärtsrisiko behaftet, da der weitere Verlauf der Pandemie und die resultierenden Auswirkungen auf die Wirtschaft noch kaum abschätzbar sind.^{8,9}

Europäischer Wachstumsmotor CEE

Die Wachstumsraten der EU-Mitgliedstaaten Zentral-, Ost- und Südosteuropas lagen 2019 wie schon in den Vorjahren über dem europäischen Durchschnitt. Für das Gesamtjahr 2019 erwartet die Europäische Kommission ein durchschnittliches Wachstum von 3,7%, vor allem getrieben durch die größeren Länder der Region – Polen, Rumänien und Ungarn.¹⁰

⁵ Europäische Kommission: Economic Forecast Winter 2020 – Germany

⁶ ifo Institut: Schnelldienst – März 2020

⁷ Deutsche Bundesbank: Monatsbericht – März 2020

⁸ Europäische Kommission: Economic Forecast Winter 2020 – Austria

⁹ IHS: Forecast of the Austrian Economy 2020 – 26. März 2020

¹⁰ Österreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell – Jänner 2020

¹ IWF: World Economic Outlook – Update 20. Jänner 2020

² IWF: Statement von Dir. Kristalina Georgieva – 23. März 2020

³ Österreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell – März 2020

⁴ ORF: EU-Kommission – Rezession könnte so groß sein wie 2009 – 20. März 2020

Entwicklung der Immobilienmärkte

Europa – Starke Immobiliennachfrage in 2019

Die allgemein unsichere wirtschaftliche Lage hatte im Jahr 2019 keine spürbaren Auswirkungen auf den europäischen Immobilienmarkt. Das Transaktionsvolumen reduzierte sich auf Basis der Verknappung des Angebots im Jahresvergleich lediglich um 2% und erreichte Ende Dezember € 307,7 Mrd. (2018: € 315,2 Mrd.). Der Jahresbeginn war noch von Unsicherheiten bezüglich des zukünftigen Zinsumfelds und des allgemein schwächeren Ausblicks für die europäische Wirtschaft geprägt. Das erste Halbjahr 2019 war demnach das schwächste seit 2014. Die Ankündigungen der EZB, die Märkte weiterhin mit ausreichend Liquidität zu versorgen, zeigten Wirkung. So konnte insbesondere das vierte Quartal noch rekordverdächtige Investitionssummen verbuchen und sich als zweitstärkstes Quartal in der Geschichte etablieren. Die Knappheit an passenden Investmentobjekten trieb die Preise weiter nach oben. Mit durchschnittlich 350 Basispunkten über zehnjährigen Staatsanleihen blieben die Renditen europäischer Immobilien weiterhin attraktiv für Investoren aus dem In- und Ausland.¹

Aufgrund der Unsicherheiten hinsichtlich Ausmaß und Dauer der COVID-19-Pandemie sind die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt derzeit nur schwer abschätzbar. Bereits aktuell sind erste Effekte durch verzögerte Transaktionen spürbar, zumindest im ersten Halbjahr 2020 ist damit ein deutlicher Einbruch bei den Immobilientransaktionen zu erwarten. Durch die aktuellen Reise- und Handelsbeschränkungen besonders betroffen sind die Assetklassen Hotel und Retail. Die mittelfristigen Auswirkungen der Pandemie sind vor allem von der Stärke und Dauer der zu erwartenden Rezession abhängig. Da nunmehr von einem weiterhin niedrigen Zinsumfeld auszugehen ist, sollte dies die relative Attraktivität von Immobilieninvestments steigern, wobei durch die allgemeine Unsicherheit von höheren Risikoprämien und einer selektiveren Auswahl von Investoren auszugehen ist.^{2,3}

Neuerliches Rekordjahr in Deutschland

Der deutsche Immobilienmarkt konnte trotz der wirtschaftlich schwierigen Situation und der verhaltenen Prognosen mit einem Volumen von € 76,4 Mrd. (2018: € 74,1 Mrd.) neuerlich ein Rekordjahr abliefern. Somit behauptete der deutsche Immobilienmarkt seine Position an der Spitze Europas. Auch hier wurde der Großteil des Transaktionsvolumens im vierten Quartal erwirtschaftet. Mit insgesamt knapp € 33 Mrd. handelt es sich um das stärkste Quartal im europäischen Vergleich seit Beginn der Datenerhebungen. Gemessen am Vorjahresquartal bedeutet das ein Wachstum von 23% und im Jahresvergleich eine Steigerung von 3%. Unter den fünf größten Märkten Europas befanden sich im Jahr 2019 drei der Top-7-Städte Deutschlands. Die erneut gestiegenen Preise sind zum einen auf die anhaltende Produktknappheit zurückzuführen und zum anderen auf den hohen Anlagedruck der Investoren, die in Deutschland einen sicheren Anlagehafen sahen. Rund 53% der Investitionen kamen im Berichtsjahr von inländischen Investoren. Die USA waren mit 13% die aktivsten ausländischen Käufer am deutschen Markt. Europäische Länder machten insgesamt rund 31% des Volumens aus. Für die verbleibenden 3% zeichneten asiatische Käufer verantwortlich.^{4,5}

Beinahe 57% des Rekordvolumens in deutsche Gewerbeimmobilien entfielen 2019 auf die Assetklasse Büro, die somit nach 2018 erneut ihre Position als attraktivste Anlageklasse behaupten konnte. Das Transaktionsvolumen betrug € 40,5 Mrd., was einem Anstieg von 31% im Vergleich zum Vorjahr entspricht (2018: € 30,9 Mrd.). Wie schon 2018 flossen über 75% der Büroinvestments in die Top-7-Städte. Die Brutto-Spitzenrenditen gaben 2019 im Bürosegment weiter nach und lagen im Dezember zwischen 2,75% in München und 3,30% in Düsseldorf, Köln und Stuttgart. Die durchschnittliche Spitzenmiete der Top-7-Städte betrug zum Jahresende € 33/m² (2018: € 30/m²).⁶

Im Jahr 2019 wurde am deutschen Hotelinvestmentmarkt das erste Mal nach 2016 die € 5 Mrd.-Marke durchbrochen. Damit

¹ Real Capital Analytics: Europe Capital Trends - 2019

² CBRE: Potential Impacts of COVID-19 on EMEA Real Estate - März 2020

³ Savills: COVID-19 and the consequences - März 2020

⁴ Real Capital Analytics: Europe Capital Trends - 2019

⁵ Savills: Investmentmarkt Deutschland - Januar 2020

⁶ Colliers: Bürovermietung und Investment Deutschland - 2019/2020

lag das Transaktionsvolumen rund € 1 Mrd. höher als noch 2018, ein Plus von 25%. Im Vergleich zum fünfjährigen Durchschnitt wurde 2019 um 20 % mehr in Hotelimmobilien investiert. Auf die Top-7-Städte entfielen mit € 3 Mrd. 60 % des Kapitals. Das 4-Sterne-Segment dominierte mit einem Anteil von 60 % auch 2019 das Marktgeschehen. Einzig 3-Sterne-Häuser konnten in diesem Jahr mit 24 % einen weiteren zweistelligen Marktanteil ausweisen. Die Renditen in den Top-7-Städten reichten von 3,7 % in München bis 4,4 % in Berlin und gaben damit im Jahresvergleich noch einmal nach.⁷

Der deutsche Wohnungsmarkt lieferte mit € 19,5 Mrd. das zweitbeste Ergebnis der letzten fünfzehn Jahre ab und überstieg das Investitionsvolumen des Vorjahres um 19,6% (2018: € 16,3 Mrd.). Ausländische Investoren zeigten sich aufgrund der Diskussionen rund um Mietendeckel und Mietpreisbremse zurückhaltend. Lediglich 8,5% des Kapitals kam von internationalen Käufern. Deutsche Investoren kamen auf ein Volumen von € 17,8 Mrd., 41 % mehr als noch im Vorjahr. Dies entspricht einem Anteil von 91,5% am Gesamttransaktionsvolumen. Die Top-7-Städte konnten mit € 8,4 Mrd. ein Umsatzplus von 25 % verbuchen – angeführt von Berlin mit € 4,2 Mrd.⁸

Stärkstes Investmentjahr in Österreich

Der österreichische Investmentmarkt erreichte 2019 mit einem Investitionsvolumen von € 5,9 Mrd. ein neuerliches Rekordjahr, € 3,7 Mrd. davon alleine im zweiten Halbjahr. Im Vergleich zum bisherigen Spitzenjahr 2017 bedeutet das einen Anstieg von 17 %. Das Jahr 2018, als bis dato zweiterfolgreichstes Jahr, wurde sogar um mehr als 50 % übertroffen. Mit 31 % des Transaktionsvolumens waren Büroimmobilien die beliebteste Assetklasse, gefolgt von Investments in Wohnimmobilien mit rund 22 % und Hotelimmobilien mit 16 %. Im Jahr 2019 kamen mehr als die Hälfte der Investoren aus dem Ausland. Bei großvolumigen Transaktionen – mit einem Wert von mehr als € 100 Mio. – lag deren Anteil sogar bei über 60 %. Getrieben durch den hohen Anlagedruck und den damit verbundenen Nachfrageüberhang lagen die Spitzenrenditen mit Ende 2019 zwischen 3,45 % bei Büros und 5,00 % im Logistiksegment.

Mit einer Vermietungsleistung am Wiener Büroimmobilienmarkt von rund 221.000 m² lag 2019 in etwa 13 % unter dem Vorjahreswert. Dies resultierte vor allem aus der niedrigen Zahl der Fertigstellungen und dem darin begründeten Angebotsmangel. Diese Tendenz wird sich fortsetzen, da bereits rund 40% der Büroflächen, die bis 2021 fertiggestellt werden sollen, vermietet sind. In innerstädtischen Lagen setzen sich aufgrund des Platzmangels vermehrt Generalsanierungen durch. Die Fertigstellungen bei neuen Wohnungen lagen 2019 in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

Gemessen am Transaktionsvolumen war das Hotelsegment 2019 die drittstärkste Assetklasse und lieferte mit rund € 940 Mio. einen Rekordwert. Das Jahr 2016 wurde somit um 32 % übertroffen und als bisheriger Rekordhalter abgelöst. Internationale Investoren zeichneten für 78 % der Transaktionen verantwortlich. Wien lag beim Gesamtvolumen mit 82 % deutlich an erster Stelle. Der Fokus auf die Hauptstadt wird auch von den erneut gestiegenen Gästeübernachtungen unterstrichen. Mit 17,6 Mio. Übernachtungen wurde ein Zuwachs von 7 % im Vergleich zum Vorjahr verzeichnet.^{9,10}

Immobilienboom in CEE hält an

In den CEE-Kernländern – Polen, Tschechien, Slowakei, Rumänien und Ungarn – konnte nun zum vierten Mal in Folge ein Rekordjahr verbucht werden. Mit knapp € 14 Mrd. lag 2019 um 5,7 % über dem Gesamttransaktionsvolumen des Vorjahres. Mehr als 55 % entfielen dabei auf den polnischen Markt, der im Vergleich zu 2018 um 0,5 Mrd. zulegen konnte. Die dominierende Assetklasse war dort mit € 3,8 Mrd. bzw. 49,7 % das Bürosegment. Hotelinvestments waren mit € 289 Mio. bzw. 3,8 % mehr als doppelt so hoch wie noch 2018. Europäische Investoren konnten ihre Aktivität in Polen mit knapp 50 % der Käufe beinahe verdoppeln, im Vergleich zu 27 % im Jahr 2018. In Tschechien legte das Investitionsvolumen 2019 um fast ein Viertel auf € 3,1 Mrd. zu. Hier war das Bürosegment mit einem Anteil von € 1,4 Mrd. bzw. 47 % die gefragteste Assetklasse. Der Hotelmarkt konnte mit € 710 Mio. 23 % des Transaktionsvolumens verbuchen.¹¹

⁷ Colliers: Hotel Investment Deutschland – 2019/2020

⁸ BNP Paribas: Wohn-Investmentmarkt Deutschland – Q4 2019

⁹ CBRE: Investmentmarkt Österreich – Q4 2019

¹⁰ CBRE: Real Estate Market Outlook Österreich – 2020

¹¹ JLL: CEE Investment Market – 2019

Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2019 erwirtschaftete UBM Development eine Gesamtleistung von € 678,0 Mio., nach dem Rekordwert von € 897,7 Mio. im Vorjahr. Davon entfielen € 523,7 Mio. auf Erlöse aus Immobilienverkäufen. Hervorzuheben ist hier insbesondere der Forward-Verkauf des letzten Bauteils des Quartier Belvedere Central (QBC), der Büroimmobilie QBC 1&2, die Ende 2020 fertiggestellt wird. Der Baufortschritt wird zeitraumbezogen nach Höhe des Fertigstellungsgrades in der Gesamtleistung bzw. im Ergebnis erfasst. Zu den größten Verkäufen 2019 zählten weiters die Veräußerung von zwei Pariser Disney Hotels sowie eines Entwicklungsareals in der Nähe von München. Ein wesentlicher Teil der Gesamtleistung entfiel zudem auf den Wohnbaubereich – mit Projekten in Metropolen wie München, Berlin oder Wien. Die Gesamtleistung aus dem Hotelbetrieb reduzierte sich im Jahr 2019 von € 107,6 Mio. auf € 65,1 Mio. Die im Vergleich zum Vorjahr rückläufige Leistung ist auf den Verkauf eines 50 %-Anteils der Hotelbeteiligungsgesellschaft zurückzuführen.

Die Gesamtleistung des **Segments Deutschland** reduzierte sich im Berichtszeitraum von € 336,5 Mio. auf € 255,5 Mio. Positiv auf die Gesamtleistung wirkte der Verkauf eines Entwicklungsareals in Dornach in der Nähe von München. Dieser Trade Sale wurde zur Optimierung des Projektportfolios getätigt, nachdem UBM im Vorjahr ein 3-Hektar-Entwicklungsareal innerhalb der Münchner Stadtgrenzen erworben hatte. Zudem wurde in der Berichtsperiode ein Hotel in Hamburg veräußert sowie das Doppelhotel Holiday Inn und Super 8 in Hamburg fertiggestellt und übergeben. Gemäß Baufortschritt wurden das forward verkaufte Hotel Super 8 Mainz Zollhafen sowie bereits veräußerte Wohneinheiten von Projekten in Berlin, Mainz und Hamburg erfasst. Positiv auf die

Gesamtleistung wirkte zudem die Fertigstellung und Übergabe eines Wohnprojekts in München.

Die Gesamtleistung des **Segments Österreich** belief sich im Jahr 2019 auf € 234,6 Mio., nach € 298,3 Mio. im Vorjahr. Ein wesentlicher Anteil an der Gesamtleistung entfiel auf den Forward-Verkauf des Büroprojekts QBC 1&2 sowie der Tiefgarage des gesamten QBC. Darüber hinaus wurde die Gesamtleistung zu einem großen Teil im Wohnbereich erwirtschaftet. Den größten Effekt erzielten die beiden Wiener Projekte Storchengrund und barany.7, die an institutionelle Investoren veräußert wurden. Zudem wurden Wohnungen von bereits fertiggestellten Projekten in Wien, Salzburg und Tirol verkauft. UBM erzielte auch Fortschritte bei der Bereinigung des Immobilienbestandsportfolios. So wurden diverse Logistikimmobilien in der Steiermark veräußert.

Im **Segment Polen** reduzierte sich die Gesamtleistung in der Berichtsperiode von € 209,3 Mio. in 2018 auf € 101,4 Mio. in 2019. In der Berichtsperiode wirkte sich die Fertigstellung und Übergabe des forward verkauften Hotels Holiday Inn Gdansk City Centre in Danzig positiv auf die Gesamtleistung aus. Zudem wurden Ende des Jahres zwei weitere Hotelprojekte in Kattowitz und Krakau forward verkauft, die nunmehr anteilig auf Basis des Fertigstellungsgrades in der Gesamtleistung erfasst werden. Zudem wurde das Bestandsportfolio durch den Verkauf eines Fachmarktzentrums weiter reduziert.

Die Gesamtleistung des Segments **Sonstige Märkte** erhöhte sich im Geschäftsjahr 2019 von € 53,6 Mio. auf € 86,5 Mio., was vor allem auf den Verkauf von zwei Disney Hotels in Paris zurückzuführen war. Die Gesamtleistung dieses Segments umfasste darüber hinaus vor allem Hotelumsätze.

Gesamtleistung nach Regionen

in € Mio.	2019	2018	Veränderung
Deutschland	255,5	336,5	-24,1 %
Österreich	234,6	298,3	-21,3 %
Polen	101,4	209,3	-51,5 %
Sonstige Märkte	86,5	53,6	61,4 %
Gesamt	678,0	897,7	-24,5 %

Das **Segment Hotel** erwirtschaftete im Jahr 2019 eine Gesamtleistung von € 228,7 Mio., nach € 289,8 Mio. im Vorjahr. In der Berichtsperiode wurden die beiden Disney Hotels in Paris und ein Hotel in Hamburg veräußert, zudem erfolgte der Forward-Verkauf von zwei noch in Entwicklung befindlichen Hotels in Kattowitz und Krakau. Diese Hotels werden Ende 2021 fertiggestellt und ab dem Zeitpunkt des Verkaufs, der Ende 2019 erfolgte, gemäß Baufortschritt in der Gesamtleistung erfasst. Zudem wurde 2019 das bereits forward verkaufte Holiday Inn Hotel in Danzig fertiggestellt. Zusätzlich wirkte sich der Baufortschritt eines forward verkauften Hotelprojekts in Mainz in der Berichtsperiode positiv auf die Gesamtleistung aus. Etwas mehr als ein Viertel der Gesamtleistung im Jahr 2019 entfiel mit € 65,1 Mio. auf den Hotelbetrieb. Dies entspricht einem Rückgang von 39,5 %, der aus dem erwähnten Verkauf eines 50%-Anteils der Hotelbeteiligungsgesellschaft resultierte.

Im **Segment Residential** lag die Gesamtleistung in der Berichtsperiode bei € 144,7 Mio., nach € 180,8 Mio. im Vorjahr. 2019 wurden zwei Wiener Wohnbauprojekte an institutionelle Investoren verkauft: das bereits fertiggestellte Projekt Storchengrund und das in Entwicklung befindliche Projekt barany.7, das 2021 fertiggestellt wird. In der Berichtsperiode fertiggestellt und übergeben wurde ein Bauteil des Wohnbauprojekts Anders Wohnen in München. Zudem umfasste die Gesamtleistung 2019 den Baufortschritt bereits verkaufter Wohneinheiten von Projekten in Berlin, Hamburg und Mainz sowie den Verkauf von Wohnungen bereits fertiggestellter Projekte in Wien, Salzburg und Tirol.

Im **Segment Office** lag die Gesamtleistung im Jahr 2019 bei € 89,4 Mio., nach € 271,3 Mio. im Vorjahr. In der Vergleichsperiode des Vorjahres erfolgte beispielsweise die Fertigstellung des Großprojekts Leuchtenbergring in München sowie des Office Providers in Wien. Die Gesamtleistung der aktuellen Berichtsperiode betrifft vor allem die Büroimmobilie QBC 1&2 am Wiener Hauptbahnhof, die Ende 2020 fertiggestellt wird, bereits im August 2019 forward verkauft wurde und ab diesem Zeitpunkt anteilig gemäß Fertigstellungsgrad erfasst wird.

Im **Segment Other** wurde in der Berichtsperiode eine Gesamtleistung von € 166,8 Mio. erzielt, nach € 77,3 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Den größten Effekt hatte der Verkauf eines Entwicklungsareals in der Nähe von München. Zudem erfolgten 2019 der Forward-Verkauf der Tiefgarage des QBC in Wien sowie der Verkauf von diversen Logistikimmobilien in der Steiermark. Diese Position umfasst auch die Vermietung von gemischt genutzten Objekten in Österreich und Deutschland.

Die Gesamtleistung des **Segments Service** reduzierte sich von € 71,4 Mio. im Jahr 2018 auf € 42,1 Mio. im Jahr 2019. Im Vorjahr wurden vor allem in Deutschland mehr Serviceleistungen erbracht, was mit dem jeweiligen Reifegrad des Projektportfolios zusammenhängt.

Das **Segment Administration** enthält Leistungen der UBM Development AG sowie Verrechnungen von Managementleistungen und Konzernumlagen.

Gesamtleistung nach Assetklassen

in € Mio.	2019	2018	Veränderung
Hotel	228,7	289,8	-21,1%
Residential	144,7	180,8	-20,0%
Office	89,4	271,3	-67,1%
Other	166,8	77,3	115,8%
Service	42,1	71,4	-41,0%
Administration	6,4	7,2	-10,9%
Gesamt	678,0	897,7	-24,5%

Finanzielle Leistungsindikatoren

Geschäftsergebnis und Ertragslage

Das Kerngeschäft des UBM-Konzerns bildet das projektspezifische Immobiliengeschäft. Durch die mehrjährige Realisierungsdauer der Projekte kann der Umsatzausweis der Gewinn- und Verlustrechnung starken Schwankungen unterliegen. Aufgrund des seit 2018 anzuwendenden Rechnungslegungsstandards IFRS 15 werden Erlöse aus Immobilienprojekten bereits ab dem Signing anteilig gemäß Baufortschritt und Verwertungsstand erfasst (Percentage of Completion, PoC) und nicht wie davor erst nach erfolgter Fertigstellung. Dadurch wird die Aussagekraft der Umsatz- und Ertragsentwicklung verbessert. Werden Immobilien als Share Deal veräußert oder Projekte innerhalb von At-equity-Beteiligungen entwickelt und verkauft, schlagen sich diese allerdings weiterhin nicht im Umsatz nieder. Um den Überblick und die Transparenz über den Geschäftsverlauf zu verbessern, weist UBM zusätzlich die Gesamtleistung aus. Diese betriebswirtschaftliche Kenngröße erfasst – analog zum Umsatz – Erlöse aus Immobilienverkäufen, Vermietungsleistungen, Einnahmen aus dem Hotelbetrieb sowie aktivierte bzw. für nicht vollkonsolidierte Gesellschaften oder Dritte erbrachte Generalunternehmer- und Projektmanagementleistungen. Zusätzlich werden die Leistungen der at-equity bilanzierten Unternehmen und der Verkäufe von reinen Share Deals erfasst. Der Ausweis der Gesamtleistung erfolgt insgesamt entsprechend der Beteiligungshöhe von UBM. Nicht in der Gesamtleistung erfasst werden Anzahlungen, die vor allem für Großprojekte oder auch Wohnbauprojekte anfallen.

Die Gesamtleistung lag im Geschäftsjahr 2019 mit € 678,0 Mio. um € 219,7 Mio. unter dem Vergleichswert des Vorjahres von € 897,7 Mio. Dieser Rückgang war vor allem auf geringere Erlöse aus Immobilienverkäufen zurückzuführen, da im Vorjahr mehrere Großprojekte fertiggestellt, veräußert und übergeben wurden. Diese Tatsache spiegelte sich auch in den Umsatzerlösen wider, die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen werden. Die Umsatzerlöse reduzierten sich mit einem Rückgang von € 514,0 Mio. auf € 242,0 Mio. deutlicher als die Gesamtleistung, da wesentliche Verkäufe der Berichtsperiode, wie etwa die beiden Disney Hotels oder das Großprojekt QBC 1&2, aufgrund der At-equity-Bilanzierung dieser Projektgesellschaften in den Umsätzen nicht inkludiert

sind. Nicht mehr im Umsatz erfasst werden des Weiteren alle Umsätze der UBM hotels Management GmbH, die aufgrund der Veräußerung eines 50%-Anteils seit Ende November 2018 at-equity bilanziert wird.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen lag in der Berichtsperiode mit € 60,0 Mio. deutlich über dem Niveau des Vorjahres von € 35,9 Mio. Ein großer Anteil des aktuellen At-equity-Ergebnisses resultierte aus dem Verkauf des 50 %-Anteils an zwei Disney Hotels in Paris, die bereits 2004 bzw. 2007 errichtet wurden. Des Weiteren wirkte sich der Forward-Verkauf des Büroprojekts QBC 1&2, das den letzten Bauabschnitt des Großprojekts Quartier Belvedere Central (QBC) in Wien darstellt, sowie die Fertigstellung und Übergabe des Doppelhotels Holiday Inn/Super 8 in Hamburg und des Wohnbauprojekts Anders Wohnen in München positiv auf das Ergebnis aus.

Das Ergebnis aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien belief sich im Jahr 2019 auf € 21,7 Mio., nach € -7,1 Mio. in 2018. Bereits im zweiten Quartal 2019 erfolgte auf Basis der damals schon fortgeschrittenen Vertragsverhandlungen über den Verkauf eines Grundstücks in Deutschland und dem kurz nach dem Halbjahresstichtag erfolgten Signing eine Wertanpassung auf den erwarteten Verkaufspreis. Der Verkauf wurde im dritten Quartal abgeschlossen, wodurch die Wertanpassung nunmehr realisiert wurde. Zudem erfolgte beim aktuellen Hotelentwicklungsprojekt Sugar Palace in Prag eine Aufwertung aufgrund von Fortschritten im behördlichen Genehmigungsverfahren sowie auf Basis des Verkaufs eines 25 %-Anteils an der Projektgesellschaft. Gegenläufig wirkte die Abwertung des Wiener Projekts LeopoldQuartier basierend auf der aktuellen Genehmigungssituation, die zu Verzögerungen im Projektfortschritt führt. Zudem wurden Fair-Value-Anpassungen bei Grundstücken bzw. Bestandsimmobilien in Polen und Tschechien vorgenommen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 10,5 Mio. und beinhalten unter anderem Erlöse aus Weiterverrechnungen, Kursgewinne, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und diverse sonstige Positionen. Im Vorjahr lagen die sonstigen betrieblichen Erträge bei € 10,7 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich im Vorjahresvergleich von € 54,5 Mio. auf € 40,6 Mio. Dieser

Rückgang war einerseits auf geringere Kursverluste des Złoty und andererseits auf geringere Abwertungen im Umlaufvermögen und geringere sonstige Aufwendungen durch die Dekonsolidierung der Hotelbetriebsgesellschaft zurückzuführen. Die Position beinhaltet des Weiteren Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten sowie Abgaben und Gebühren. In der Berichtsperiode hielten sich die Kursgewinne, die in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst werden, sowie die Kursverluste in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen in etwa die Waage.

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen betrugen im Jahr 2019 € 202,2 Mio. im Vergleich zu € 352,4 Mio. in der Vergleichsperiode 2018. Die Position umfasst im Wesentlichen den Materialaufwand für die Errichtung von vollkonsolidierten Wohnbauimmobilien und diversen anderen Entwicklungsimmobilien, die bereits forward verkauft wurden, sowie Buchwertabgänge aus Immobilienverkäufen in Form von Asset Deals. Während in der aktuellen Berichtsperiode Buchwertabgänge in Höhe von € 64,3 Mio. vorlagen, erreichten diese im Vorjahr € 212,3 Mio. Dieser deutliche Rückgang ist auch auf den größeren Anteil an Projekten in Joint Ventures, die im At-equity-Ergebnis erfasst werden, zurückzuführen. Zusätzlich sind im Materialaufwand auch bezogene Leistungen im Rahmen von Generalunternehmertätigkeiten inkludiert.

In der Berichtsperiode wurde bei den Bestandsveränderungen, die Wohnbauimmobilien im Vorratsvermögen bzw. andere IAS-2-Immobilien betreffen, ein Ertrag in Höhe von € 20,3 Mio. ausgewiesen, der auf vermehrte Investitionen in Projekte in einem frühen Entwicklungsstadium zurückzuführen war, die noch nicht verkauft wurden. In der Vergleichsperiode des Vorjahres wurde in dieser Position eine negative Bestandsveränderung in Höhe von € 42,4 Mio. ausgewiesen.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei € 36,6 Mio. und damit um € 8,7 Mio. unter dem Niveau des Vorjahres von € 45,3 Mio. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf die Dekonsolidierung der Hotelbetriebsgesellschaft UBM hotels Management GmbH zurückzuführen. Die Bewertung des Aktienoptionsprogramms von UBM, das in

der Hauptversammlung im Mai 2017 verabschiedet wurde, floss in der Berichtsperiode mit € 0,8 Mio. in die Position Personalaufwand ein (2018: € 1,0 Mio.). Die stichtagsbezogene Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften lag per Ende Dezember 2019 mit 389 etwas über dem Niveau des Bilanzstichtags des Vorjahres (31. Dezember 2018: 365) und beinhaltet 55 Hotelmitarbeiter (31. Dezember 2018: 52).

Das EBITDA erreichte im Geschäftsjahr 2019 € 75,0 Mio., was einem Anstieg von € 16,1 Mio. im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Abschreibungen lagen mit € 3,5 Mio. aufgrund des neuen Rechnungslegungsstandards IFRS 16 etwas über dem Niveau des Vorjahres von € 2,9 Mio. So erhöhte sich das EBIT im Jahr 2019 um € 15,5 Mio. auf € 71,5 Mio. (2018: € 55,9 Mio.). Der Finanzertrag reduzierte sich von € 32,0 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres auf € 20,7 Mio. Während im Vorjahr Erträge aus Share Deals in Höhe von € 21,7 Mio. inkludiert waren, beliefen sich diese in der Berichtsperiode auf € 12,9 Mio. und betrafen unter anderem den Globalverkauf von zwei Wohnbauprojekten. Der Finanzaufwand lag mit € 21,7 Mio. deutlich unter dem Vorjahresniveau von € 32,4 Mio., da im Vorjahr Wertberichtigungen auf Beteiligungen bzw. Projektfinanzierungen in Höhe von € 10,3 Mio. inkludiert waren. In der Berichtsperiode waren aufgrund des neuen Rechnungslegungsstandards IFRS 16 höhere Leasingzinsen im Finanzaufwand enthalten, die wiederum durch geringere Bankzinsen kompensiert wurden.

Damit lag das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) im Jahr 2019 mit € 70,5 Mio. um € 15,0 Mio. über dem Vorjahresergebnis von € 55,5 Mio., was einem Anstieg von 26,9 % entspricht. Der Steueraufwand belief sich in der Berichtsperiode auf € 20,5 Mio., nach € 16,1 Mio. im Jahr 2018. Die Steuerquote lag im Jahr 2019 demnach bei 29,0% (2018: 28,9%). Der Nettogewinn (Periodenergebnis nach Steuern) erreichte 2019 € 50,1 Mio., nach € 39,5 Mio. im Jahr 2018. Nach Berücksichtigung der Minderheiten stieg das Periodenergebnis auf € 53,1 Mio. an (2018: € 39,7 Mio.). Der daraus abgeleitete Gewinn pro Aktie erhöhte sich im Periodenvergleich von € 5,31 auf € 7,10, was einem Anstieg von 33,6 % entspricht.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per 31. Dezember 2019 mit € 1.316,4 Mio. um € 81,7 Mio. über dem Niveau per 31. Dezember 2018. Bilanzverlängernd wirkte die erstmalige Anwendung des neuen Rechnungslegungsstandards IFRS 16, der eine Aktivierung von Leasingverträgen erfordert. Diese lagen per Ende 2019 bei € 49,1 Mio. Zu einer Erhöhung der Bilanzsumme führte auch die Aufstockung einer bestehenden bzw. die Emission einer neuen Unternehmensanleihe, die wiederum den finanziellen Spielraum erhöhen.

Das Sachanlagevermögen belief sich per Ende Dezember 2019 auf € 40,2 Mio. und lag damit deutlich über dem Niveau von € 2,7 Mio. per 31. Dezember 2018. Dieser Anstieg war auf aktivierte Leasingverträge in Höhe von € 37,4 Mio. auf Basis des neuen, erstmalig ab 2019 anzuwendenden Rechnungslegungsstandards IFRS 16 zurückzuführen. Gleichzeitig reduzierten sich die Finanzimmobilien um € 31,5 Mio. und lagen zum Bilanzstichtag bei € 467,7 Mio. Dieser Rückgang resultierte einerseits aus der erfolgreichen Verkaufstätigkeit und andererseits aus dem Verkauf eines 25 %-Anteils an einem Prager Hotelprojekt, das nunmehr in den at-equity bilanzierten Unternehmen erfasst wird. Gegenläufig wirkte die Aktivierung von Leasingverträgen, die per Ende 2019 bei € 11,7 Mio. lagen.

Der Wertansatz der Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen lag mit Ende Dezember 2019 bei € 134,5 Mio. und damit etwas über dem Niveau vom 31. Dezember 2018 von € 115,8 Mio. Dieser Anstieg war zum Teil auf den erwähnten Anteilsverkauf des Prager Hotelprojekts, aber auch auf den Forward-Verkauf des Büroprojekts QBC 1&2 zurückzuführen, wobei der Anstieg wiederum durch den Verkauf von Projekten zum Teil kompensiert wurde. Gleichzeitig kam es auch zu einem Zuwachs der Projektfinanzierungen von € 139,9 Mio. zum 31. Dezember 2018 auf € 181,2 Mio. zum Ende der Berichtsperiode.

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende 2019 bei € 465,0 Mio., was einem Anstieg von € 12,0 Mio. im Vergleich zum Jahresende 2018 entspricht. Dieser Anstieg war vor

allem auf eine Erhöhung der liquiden Mittel zurückzuführen, die um € 11,9 Mio. auf € 212,4 Mio. anstiegen.

Das Vorratsvermögen lag per Ende Dezember 2019 mit € 128,2 Mio. etwas über dem Niveau vom 31. Dezember 2018 von € 121,5 Mio. In dieser Position befinden sich hauptsächlich zum Verkauf bestimmte Wohnimmobilien in Entwicklung. Gleichzeitig reduzierten sich die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von € 108,2 Mio. per Ende 2018 auf € 103,3 Mio. zum Bilanzstichtag 2019. Diese Position beinhaltet im Wesentlichen bereits während der Entwicklung verkaufte Vorratsimmobilien sowie Forward-Verkäufe von Finanzimmobilien, anteilig nach Realisierungsgrad.

Das Eigenkapital lag zum 31. Dezember 2019 mit € 462,5 Mio. aufgrund der guten Ertragsentwicklung über dem Niveau von Ende 2018 (€ 436,3 Mio.). Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende Dezember 2019 35,1 % und lag damit weiterhin am oberen Ende der angepeilten Bandbreite von 30-35 % (31. Dezember 2018: 35,3%).

Die Anleiheverbindlichkeiten betragen per Ende Dezember 2019 € 484,7 Mio. und lagen damit um € 50,3 Mio. über dem Niveau zum Bilanzstichtag des Vorjahres (31. Dezember 2018: € 434,5 Mio.). Im Juni 2019 erfolgte die Aufstockung der 3,125 %-Anleihe 2018-2023 um € 45 Mio., im darauffolgenden Monat wurde die 4,875 %-Anleihe 2014-2019 in Höhe von € 91 Mio. rückgeführt. Im November 2019 wurde erstmalig eine sechsjährige Anleihe mit einem Kupon von 2,75 % (2019-2025) begeben. Das Emissionsvolumen lag bei € 120 Mio., wobei darin der Umtausch der bestehenden Anleihe 2015-2020 in Höhe von € 25 Mio. enthalten war.

Die Finanzverbindlichkeiten (kurz- und langfristig) stiegen um € 32,0 Mio. auf € 219,8 Mio. an. Dieser Anstieg ist auf die Passivierung von Leasingverbindlichkeiten aufgrund der Erstanwendungen des IFRS 16 zurückzuführen. Die Leasingverbindlichkeiten lagen per Ende der Berichtsperiode bei € 49,8 Mio.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich gegenüber dem Bilanzstichtag 2018 von

€ 93,7 Mio. auf € 57,2 Mio. zum Ende der Berichtsperiode. Dieser Wert beinhaltet im Wesentlichen die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen. Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig) reduzierten sich von € 30,8 Mio. per 31. Dezember 2018 auf € 25,6 Mio. Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerschulden lag mit € 41,6 Mio. etwas über dem Niveau des Vorjahres von € 39,3 Mio.

Die Nettoverschuldung betrug per Ende 2019 € 442,4 Mio. und lag damit über dem Wert zum 31. Dezember 2018 von € 421,8 Mio. Die Nettoverschuldung umfasst kurz- und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten exklusive Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel. Die Definition der Nettoverschuldung wurde im Zuge der Erstanwendung von IFRS 16 angepasst, um eine bessere Vergleichbarkeit zum Vorjahr sicherzustellen. So werden ab 2019 und rückwirkend für den Vergleichswert 2018 bei der Berechnung der Nettoverschuldung Leasingverbindlichkeiten aus den Finanzverbindlichkeiten exkludiert. Für die Berechnung des Vergleichswerts 2018 wurden die Schulden um € 0,1 Mio. auf € 622,2 Mio. reduziert (vor Anpassung: € 622,3 Mio.). Die Nettoverschuldung in Relation zur Bilanzsumme (Loan-to-Value-Ratio) blieb mit 33,6 % per Ende 2019 in etwa auf dem Niveau des Bilanzstichtages 2018 von 34,2%.

Cashflow

Der Cashflow aus dem Ergebnis belief sich im Geschäftsjahr 2019 auf € -1,5 Mio. nach € 68,2 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die im Periodenergebnis der Berichtsperiode enthaltenen wesentlichen Fair-Value-Anpassungen müssen aufgrund des unbaren Charakters beim Cashflow aus dem Ergebnis exkludiert werden. Diese Fair-Value-Anpassungen resultierten im Wesentlichen aus dem zeitlichen Abstand des Ergebniseffekts und Cash-Effekts einer Immobilientransaktion und wurden mittlerweile großteils realisiert sowie als Cash-Zuflüsse im Cashflow aus der Investitionstätigkeit erfasst. Zudem fielen im Jahr 2018 im Vergleich zur aktuellen Berichtsperiode deutlich höhere Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen an.

Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei € -39,9 Mio. und damit deutlich unter dem Niveau

der Vergleichsperiode von € 113,8 Mio. Cashflow-erhöhend wirkte 2019 vor allem eine Abnahme der Forderungen in Höhe von € 25,4 Mio. Gegenläufig wirkte eine Abnahme der Verbindlichkeiten in Höhe von € 12,8 Mio. und die Zunahme des Vorratsvermögens in Höhe von € 19,0 Mio. Dieser Wert beinhaltet Zuflüsse aus dem Abgang von Immobilien im Vorratsvermögen von € 28,3 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Vorratsvermögen beliefen sich auf € 47,5 Mio. Die Zuflüsse aus dem Abgang von Immobilien im Forderungsvermögen betragen € 25,3 Mio., die Zugänge von Immobilien im Forderungsvermögen beliefen sich auf € 7,1 Mio.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Jahr 2019 bei € -41,2 Mio. nach € -93,2 Mio. in der Vergleichsperiode 2018. Während auf Basis der Übergabe von Großprojekten, wie dem Projekt Leuchtenbergring, die Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und dem Abgang von Finanzimmobilien im Jahr 2018 bei € 231,3 Mio. lagen, sind in der Berichtsperiode in dieser Position Zahlungsflüsse in Höhe von € 65,6 Mio. enthalten. Zusätzlich gab es im Jahr 2019 Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen in Höhe von € 34,3 Mio. Positiv auf den Investitions-Cashflow wirkten auch Rückzahlungen von Projektfinanzierungen, die in der Berichtsperiode bei € 62,6 Mio. lagen. Demgegenüber standen Auszahlungen für Projektfinanzierungen von € 62,9 Mio. Der Mittelabfluss aus Investitionen in Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien lag 2019 bei € 137,8 Mio., nach € 346,3 Mio. im Vorjahr.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Jahr 2019 € 93,0 Mio. nach € 105,0 Mio. im Vorjahr. Durch die Aufstockung der 3,125%-Anleihe in Höhe von € 46,4 Mio. sowie die Neuemission der sechsjährigen 2,75%-Anleihe mit einem Cash-Effekt von € 94,8 Mio. kam es zu einem Liquiditätszufluss, dem ein Abfluss in Höhe von € 91,3 Mio. aufgrund der Tilgung der 4,875%-Anleihe gegenüberstand. Cashflow-reduzierend wirkten hingegen Zinszahlungen für die im Vorjahr begebene Hybridanleihe sowie Dividendenzahlungen mit einem Gesamteffekt in Höhe von € 23,5 Mio. Die Aufnahme von Krediten lag mit einem positiven Effekt von € 224,0 Mio. über der Tilgung von Krediten in Höhe von € 153,5 Mio. Insgesamt erhöhte sich der Cash-Bestand in der Berichtsperiode damit von € 200,4 Mio. auf € 212,4 Mio. per 31. Dezember 2019.

Prognosebericht

Für das Jahr 2020 geht der IWF in einer ersten Einschätzung von einer weltweiten Rezession aufgrund der COVID-19-Pandemie aus, mit Erholungstendenzen im Jahr 2021. Vor diesem Hintergrund hält auch die Europäische Zentralbank (EZB) an ihrer Niedrigzinspolitik fest, weitere Maßnahmen zur Lockerung der Geldpolitik, wie umfangreiche Anleihekäufe, wurden bereits gesetzt. Aufgrund der Unsicherheiten hinsichtlich Ausmaß und Dauer der Pandemie existieren derzeit keine verlässlichen Schätzungen der quantitativen Auswirkungen auf einzelne Wirtschaftssektoren. Auf Basis des volatilen Umfelds rücken die Liquiditätssituation und die Risikoposition der Unternehmen stärker in den Fokus.^{1,2}

Die Liquiditätssituation der UBM stellte sich zum Ende des Jahres 2019 als vergleichsweise gut dar. So lagen die liquiden Mittel zum Jahresende 2019 bei € 212 Mio. Das Ausmaß der Auswirkungen der durch die Pandemie ausgelösten wirtschaftlichen Verwerfungen im Geschäftsumfeld der UBM kann nach derzeitigem Stand nicht abgeschätzt werden. Der Vorstand geht in Simulationen der unterschiedlichen Szenarien von kurz- bzw. mittelfristig erheblichen Abweichungen in den zu erwartenden Cash-Einnahmen bzw. notwendigen Ausgaben aus. Für das Jahr 2020 sind zwar große Teile des zu erwartenden Cash-Zuflusses über Forward-Verkäufe abgesichert, dennoch wurde die interne Steuerung nochmals bezüglich Cash-Fokussierung priorisiert, um damit jederzeit flexibel auf etwaige Abweichungen reagieren zu können. Ausgaben können insoweit auch kurzfristig beeinflusst werden, als dass Projektankäufe verzögert oder gar nicht stattfinden bzw. Investitionen bei Entwicklungsvorhaben verspätet beginnen. Diese Flexibilität führt aus heutiger Sicht dazu, dass auch in jedem der aktuellen Szenarien im Geschäftsjahr 2020 von einer gesicherten Liquiditätssituation ausgegangen werden kann.

Da die UBM neben dem vergleichsweise hohen Liquiditätspolster gleichzeitig auch über ein flaches Anleihen- bzw.

Schuldscheindarlehen-Rückzahlungsprofil verfügt, mit Rückzahlungen in Höhe von lediglich rund € 50 Mio. im Dezember 2020 und nochmals € 50 Mio. im November 2021, können die derzeit zu erwartenden Schwankungen durch die Liquiditätsreserve kompensiert werden. Auch hat das Management der UBM als Reaktion auf die derzeitige Wirtschaftssituation bereits umfangreich reagiert, inklusive der Nutzung von Instrumenten wie Kurzarbeit oder auch Stundungen von Zahlungen an die öffentliche Hand wie Umsatzsteuer oder Sozialabgaben in einzelnen Ländern.

In Bezug auf die Ertragsentwicklung im Jahr 2020 sind aufgrund des unsicheren Marktumfelds derzeit keine seriösen Prognosen möglich. Durch die aktuellen Reisebeschränkungen unmittelbar negativ betroffen ist das Hotel-Pachtgeschäft der UBM. Positive Auswirkungen auf die Ertragsentwicklung hat der hohe Verkaufsstand der Immobilien, die 2020 fertiggestellt werden. Bereits alle Hotel- und Büroimmobilien wurden an bonitätsstarke Partner forward verkauft, die Verkaufstätigkeit der Wohnimmobilien ist bereits weit fortgeschritten. So sind aus der Immobilienentwicklung im Jahr 2020 neben Cash-Zuflüssen auch entsprechende Ergebnisbeiträge zu erwarten. Die Verkaufstätigkeit der ab 2021 fertiggestellten Immobilien könnte sich auf Basis des unsicheren Marktumfelds jedoch verzögern. Insgesamt ist daher in 2020 von einem Ergebnisniveau unter dem Rekordjahr 2019 auszugehen. Aufgrund der hohen Unsicherheit auch in Bezug auf die kurzfristigen Entwicklungen wird eine Konkretisierung dieser Prognose erst im Jahresverlauf möglich sein.

Eine länger anhaltende Rezession über mehr als vier Quartale, einhergehend mit langfristigen Reisebeschränkungen, privater Konsumzurückhaltung und umfassenden Kosteneinsparungsprogrammen der Unternehmen, birgt für UBM Risiken, auf die sich das Unternehmen konsequent vorbereitet. Hingegen könnten sich durch eine raschere Erholung nach drei bis vier Quartalen für das Unternehmen auch Chancen eröffnen, da liquiditätsstarke Unternehmen von Marktberichtigungen in der Branche profitieren könnten. Zudem könnte sich durch ein wahrscheinlich über Jahre tief bleibendes Zinsniveau der Mangel an Investitionsalternativen verschärfen und die Nachfrage nach Immobilien erhöhen.

¹ IWF: Statement von Dir. Kristalina Georgieva – 23. März 2020

² EZB: Our response to the coronavirus – 19. März 2020

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 stärken - stringente Bewertung und Dokumentation

Wesentliche Risiken

Die wesentlichen Risiken von UBM stammen aus der Projektentwicklung und ergeben sich aus der Wertschöpfungskette des Unternehmens. Daneben bestimmen allgemeine Geschäftsrisiken sowie makroökonomische Risiken das Risikomanagement der UBM. Demnach werden die Risiken in die Hauptrisikokategorien Liegenschaftsankauf - Projektkalkulation, Planung und Projektfinanzierung - Errichtung und Qualität - Betrieb (Vermietung und Verpachtung) - Verwertung (Transaction) - allgemeine Geschäftsrisiken - makroökonomische und sonstige Risiken zerlegt.

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 2019

1. Risikoidentifikation und -analyse

Auf Basis der 2016 umfassend durchgeführten Risikoidentifikation und -analyse, die entlang der UBM-Wertschöpfungskette erstellt wurde, erfolgte jährlich, so auch 2019, eine neuere 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 Dienstanzweisungen sowie Richtlinien entworfen. Die Zuteilungen der Verantwortlichkeiten erfolgen ausgehend vom Management zu den Risk-Ownern. Im Bottom-up-Prozess berichten die Risk-Owner in regelmäßigen Status- und Risikoberichten an den Vorstand.

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

5. Risikobewältigung

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

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

Risikokategorien

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

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

Die regionalen Kenntnisse und jene des Wettbewerbsumfelds, über welche die einzelnen operativen Tochtergesellschaften

verfügen, deren Know-how und gute Vernetzung im regionalen Marktumfeld sowie standardisierte Due-Diligence- und Ankaufprozesse helfen bei der Risikominimierung.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sonstige Risiken

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

Risiken im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie

Die globalen Maßnahmen zur Bekämpfung der Ansteckung mit dem Corona-Virus haben in vielen Regionen der Welt, unter anderem auch in allen Märkten der UBM, zu einer starken Reduktion oder sogar dem Erliegen der sozialen und wirtschaftlichen Aktivitäten geführt. In den Märkten der UBM sind Auswirkungen auf die konjunkturelle Entwicklung zu erwarten, die praktisch alle Wirtschaftszweige und damit auch den Immobiliensektor betreffen. Die Höhe der Auswirkung ist derzeit nicht einschätzbar.

Aufgrund der Unsicherheiten hinsichtlich Ausmaß und Dauer sowie der daraus resultierenden Entwicklungen können keine seriösen und verlässlichen Schätzungen möglicher quantitativer Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit der UBM abgegeben werden, die Auswirkungen der bereits durch die Regierungen getroffenen Maßnahmen und die Effekte auf die Wirtschaft können aber bereits als signifikant betrachtet werden.

Die Auswirkungen und unternehmerischen Risiken im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie haben auf das derzeitige Geschäftsmodell der UBM sowohl kurzfristige (bis Jahresende), mittelfristige (bis Ende 2021) als auch eventuell darüber hinausgehende Effekte. Unmittelbar betroffen ist das Hotel-Pachtgeschäft der UBM, welches mit einem Partner betrieben wird (50 %-Partnerschaft). Im Zuge der COVID-19-Pandemie wurden Hotels vorübergehend geschlossen und damit ergeben sich signifikante wirtschaftliche Ausfälle und Verluste. Sollte die Pandemie Reisebeschränkungen über den Sommer des Jahres 2020 oder darüber hinaus bzw. eine Veränderung der Reisegewohnheiten insgesamt auslösen, so ist auch mittel- und langfristig mit Gewinneinbußen gegenüber den ursprünglichen Plänen aus dem Hotel-Pachtgeschäft zu rechnen. Auch Mietausfälle in Bestandsimmobilien können kurzfristig nicht ausgeglichen werden, wobei der Anteil der Bestandsimmobilien in den vergangenen Jahren deutlich reduziert wurde und der Fokus auf Immobilienentwicklung in dieser Hinsicht einen Vorteil darstellt.

Die Auswirkungen auf den Verkauf der derzeit in Entwicklung stehenden Projekte ist mittel bzw. langfristig. Alle Hotel- und Büroentwicklungen, die im Jahr 2020 fertiggestellt werden, sind bereits forward verkauft. Auswirkungen auf die forward verkauften Immobilien sind denkbar, sofern die Bonität der Käufer durch die COVID-19-Krise so stark beeinträchtigt wird, dass die vereinbarten Verkaufspreise nicht mehr entrichtet werden können. Auch die Wohnimmobilien im Einzelvertrieb, die 2020 fertiggestellt werden, wurden bereits zu einem großen Anteil veräußert. Potenzielle Bauverzögerungen von einigen Wochen sind zwar durch entsprechende Long Stop Dates für die Übernahmen mit einem Polster ausgestattet, längere Verzögerungen können aufgrund der Unsicherheit bezüglich Dauer und Ausmaß der Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden und würden im Extremfall Rücktrittsrechte bei bereits verkauften Immobilien auslösen. Pipeline-Projekte, die derzeit in einem frühen Entwicklungsstadium sind, könnten zudem schwieriger mit Projektfinanzierungen zu finanzieren sein, abhängig von den Auswirkungen von COVID-19 auf den Bankensektor. Im Extremfall könnte dies zur Folge haben, dass an Baustellen aufgrund von Liquiditätsengpässen lang-

samer gebaut werden kann als ursprünglich angenommen oder die Bautätigkeit sogar vorübergehend eingestellt oder gar nicht begonnen wird. Auf Basis des unsicheren konjunkturellen Umfelds wird auch das Währungsrisiko im Zusammenhang mit dem Polnischen Złoty bzw. der Tschechischen Krone in 2020 als hoch eingeschätzt, die Kurse unterliegen derzeit einer großen Volatilität.

Ein wesentliches mittelfristiges Risiko ist die Entwicklung der Investorennachfrage nach Immobilien im Allgemeinen. Die Nachfrage wird einerseits vom vorherrschenden Zinsumfeld bzw. alternativen Veranlagungsmöglichkeiten und andererseits von der Risikoeinschätzung der Investoren in den einzelnen Assetklassen beeinflusst. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die von Investoren geforderten Risikoprämien je nach Assetklasse ansteigen und Investoren selektiver vorgehen werden. Die Assetklasse Büro wird vor allem von der weiteren konjunkturellen Entwicklung, die Assetklasse Wohnen von der Nachfrage nach Wohnraum und die Assetklasse Hotel von der Reisetätigkeit von Geschäftskunden und Touristen beeinflusst werden. Sollte die aktuelle COVID-19-Pandemie das Konsumverhalten in Europa nicht grundlegend und langfristig verändern, ist davon auszugehen, dass der Megatrend Urbanisierung die Nachfrage nach allen Assetklassen der UBM weiterhin unterstützt.

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 kaufmänn-

nisches und ein 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 Rechnungsfreigaberegelungen 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 2019 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 2019

1. Zusammensetzung des Kapitals

Das Grundkapital setzt sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 aus 7.472.180 auf den Inhaber lautenden nennbetragslosen Stückaktien zusammen, von denen jede am Grundkapital von € 22.416.540,00 im gleichen Umfang beteiligt ist. Zum Bilanzstichtag befinden sich sämtliche 7.472.180 Aktien im Umlauf. Alle Aktien haben die gleichen, gesetzlich normierten Rechte und Pflichten, insbesondere gewährt jede Aktie das Stimmrecht, welches nach der Zahl der Aktien ausgeübt wird. Das Grundkapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt. Gemäß § 5 Abs. 3 der Satzung und im Einklang mit § 10 Abs. 2 AktG sind die Inhaberaktien in einer, gegebenenfalls in mehreren Sammelurkunden zu verbriefen und bei einer Wertpapiersammelbank nach § 1 Abs. 3 Depotgesetz oder einer gleichwertigen ausländischen Einrichtung zu hinterlegen. Aus § 4 Abs. 5 der Satzung der Gesellschaft ergibt sich weiters, dass das Grundkapital zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu Nominale € 2.241.654,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien zur Ausgabe an Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen bedingt erhöht ist (bedingte Kapitalerhöhung).

2. Beschränkungen betreffend die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien

Zwischen der Strauss-Gruppe und der IGO Industries-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 2019 folgende Aktionäre: Syndikat Ortner & Strauss 38,84 % (davon IGO Industries-Gruppe 27,62 %, Strauss-Gruppe 11,22 %).

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

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

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

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

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

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 9 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft aus mindestens drei und höchstens zwölf von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern. Gemäß § 9 Abs. 8 der Satzung kann mit der Wahl eines Aufsichtsrats-

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

Gemäß § 19 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft werden die Beschlüsse der Hauptversammlung, soweit nicht zwingende Vorschriften des Aktiengesetzes etwas Abweichendes bestimmen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, und in Fällen, in denen eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst. Nach Rechtsansicht des Vorstands wird durch diese Satzungsbestimmung die vom

Aktiengesetz für Satzungsänderungen grundsätzlich vorgesehene Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals auf die einfache Kapitalmehrheit herabgesetzt.

7. Befugnisse der Mitglieder des Vorstands

Der Vorstand ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 gemäß § 4 Abs. 4 der Satzung der Gesellschaft ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab Eintragung der in der Hauptversammlung vom 23. Mai 2017 beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch – somit bis zum 11. August 2022 – das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu € 2.241.654,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, allenfalls in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Abs. 6 AktG, zu erhöhen (genehmigtes Kapital) und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die aus dem genehmigten Kapital ausgegebenen neuen Aktien ist ausgeschlossen, wenn und sofern eine Ausnutzung dieser Ermächtigung (genehmigtes Kapital) durch Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen bei Mehrzuteilungsoptionen im Rahmen der Platzierung neuer Aktien der Gesellschaft erfolgt. Darüber hinaus ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.

Zudem ist der Vorstand zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 gemäß § 4 Abs. 5 der Satzung der Gesellschaft ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der bedingten Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen, insbesondere die Einzelheiten der Ausgabe und des Wandlungsverfahrens der Wandelschuldverschreibungen, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe der Aktien aus dem bedingten Kapital ergeben, zu beschließen. Ausgabebetrag und Umtauschverhältnis sind nach Maßgabe finanzmathema-

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

Schließlich sieht § 4 Abs. 6 der Satzung der Gesellschaft die Ermächtigung des Vorstands gemäß § 159 Abs. 3 AktG vor, innerhalb von fünf Jahren ab Eintragung der in der Hauptversammlung vom 23. Mai 2017 beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch – sohin bis zum 11. August 2022 – mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft gemäß § 159 Abs. 2 Z 3 AktG, auch in mehreren Tranchen, bedingt um bis zu € 1.678.920,00 durch Ausgabe von bis zu 559.640 auf den Inhaber lautenden neuen Stückaktien zum Zweck der Bedienung von Aktienoptionen im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 an Arbeitnehmer, leitende Angestellte und Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sowie mit ihr verbundener Unternehmen zu erhöhen. Der Ausübungskurs beträgt € 36,33. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die sich aus einer Durchführung der bedingten 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. In Bezug auf diese Teilschuldverschreibungen gab es mehrere Umtauschangebote durch die Emittentin, in deren Rahmen den Anleihegläubigern die Möglichkeit zum Umtausch in neue Anleihen der Emittentin angeboten wurde. Die verbliebenen Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2014-2019 wurden am 9.7.2019 zur Gänze zurückgeführt. Im Dezember 2015 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 75.000.000,00 (Zeitraum 2015-2020) begeben. Im November 2016 wurde eine Inhaberschuldverschreibung (2016-2021) im Gesamtnennbetrag von € 18.500.000,00 begeben.

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

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

Im Oktober/November 2019 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 120.000.000,00 mit sechsjähriger Laufzeit (2019-2025) begeben, wobei diese Anleiheemission sowohl ein Umtauschangebot, in dessen Rahmen den Investoren der bestehenden UBM-Anleihe 2015-2020 die Möglichkeit zum Umtausch in die neue UBM-Anleihe 2019-2025 geboten wurde, als auch ein Barzeichnungsangebot umfasste. Während im Zuge des Umtauschgebots Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2015 begebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 25.164.000,00 in neue 2019-UBM-Teilschuldverschreibungen umgetauscht wurden, wurden im Rahmen der Barzeichnung Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 94.836.000,00 begeben.

Diese Anleihen enthalten insbesondere folgende Bestimmung: Erfolgt ein Kontrollwechsel im Sinn einer Übernahme (bzw. der Erlangung einer unmittelbaren kontrollierenden Beteiligung an der Emittentin im Sinn des Übernahmegesetzes mit der Rechtsfolge eines Pflichtangebots durch eine natürliche oder juristische Person, die im Zeitpunkt der Begebung der Anleihe keine oder keine kontrollierende Beteiligung hält) (Kontrollwechselereignis wie in den jeweiligen Anleihebedingungen definiert) und führt dieser Kontrollwechsel zu einer Verschlechterung der Bonität der Emittentin und kann die Emittentin keinen Bonitätsnachweis innerhalb von 60 Tagen ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Kontrollwechselereignisses erbringen, ist jeder Anleihegläubiger berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen zu kündigen und fällig zu stellen und die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen.

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

Weiters hat die Gesellschaft im November 2016 Schuldscheindarlehenverträge im Gesamtnennbetrag von € 32.000.000,00 abgeschlossen. Diese Schuldscheindarlehenverträge sehen ein Kündigungsrecht für den Fall vor, dass ein Kontrollwechselereignis eintritt und dieses Kontrollwechselereignis zu (i) einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Gesellschaft führt, ihre Verpflichtungen aus dem jeweiligen Darlehensvertrag zu erfüllen oder (ii) einem Verstoß des jeweiligen Darlehensgebers gegen gesetzlich zwingende Vorschriften führt. (Kontrollwechsel bedeutet in diesem Zusammenhang die Erlangung einer unmittelbaren kontrollierenden Beteiligung an der Gesellschaft im Sinn des

Übernahmegesetzes mit der Rechtsfolge eines Pflichtangebots durch eine natürliche oder juristische Person, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des jeweiligen Darlehensvertrags keine Beteiligung an der Gesellschaft hielt.)

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

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

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

10. Sonstige Information Zweigniederlassungen

Die UBM Development AG hat folgende Zweigniederlassungen: Steiermark (Thalerstraße 88, 8141 Unterpremstätten) und Tirol (Porr-Straße 1, 6175 Kematen).

Nicht-finanzielle Information gemäß NaDiVeG

UBM erstellt einen gesonderten nicht-finanziellen Bericht, der die gesetzlichen Anforderungen gemäß §267a UGB erfüllt. Diese Information ist auch Teil des Geschäftsberichts und im Kapitel „Nicht-finanzieller Bericht“ ab Seite 71 zu finden.

Corporate-Governance-Bericht

Der Bericht ist als Teil des Geschäftsberichts unter www.ubm-development.com im Submenü Investor Relations/Finanzberichte bzw. Corporate Governance abrufbar.

Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

Wien, am 16. April 2020

Der Vorstand



DI Martin Löcker



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



Dipl.-Ök. Patric Thate





Nicht-finanzieller Bericht

- 72 Nachhaltigkeit bei UBM
- 77 Umwelt
- 88 Mitarbeiter
- 92 Soziales und Compliance

nachhaltigkeit.

Nachhaltigkeit bei UBM

Der Unternehmenserfolg der UBM baut darauf, dass alle Mitarbeiter ein gemeinsames Ziel – die Steigerung des Unternehmenswerts – verfolgen. Dieses gemeinsame Ziel, die Arbeit im Team und die Identifikation mit dem Unternehmen sind entscheidend für den Erfolg. Grundlage dafür ist, nachhaltig zu wirtschaften und sich damit auch als verlässlicher Partner für Investoren, Generalunternehmer und Lieferanten zu erweisen. Sämtliche Entscheidungen, die im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit der Immobilienentwicklung stehen, haben Auswirkungen auf das globale Klima der nächsten Dekaden. Vor diesem Hintergrund misst UBM sozialen und ökologischen Aspekten einen besonderen Stellenwert bei. Die Initiativen im Umwelt- und Sozialbereich stellen keinen Selbstzweck dar, sondern sind integraler Bestandteil der Unternehmensstrategie. Seit mehr als zehn Jahren ist umweltbewusstes Planen und Bauen fest in der DNA von UBM verankert. Auf den effizienten Einsatz von Ressourcen im laufenden Betrieb wird ebenso geachtet wie auf soziale Belange und Compliance. Nachhaltiges und verantwortungsvolles Handeln ist die Basis für den wirtschaftlichen Erfolg – und wirtschaftlicher Erfolg ist wiederum die Basis für nachhaltiges Handeln.

Schwerpunkte

Um nachhaltiges Handeln im Unternehmen zu verankern, setzt UBM folgende Schwerpunkte:

- Bewusstsein für Nachhaltigkeit bei allen Stakeholdern und vor allem bei den Mitarbeitern schärfen
- Immobilien verantwortungsvoll entwickeln
- Konzernstandorte und gepachtete Hotels energiesparend betreiben
- Mitarbeiter fördern und ein Arbeitsumfeld für Kreativität und Engagement schaffen
- Verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung
- Soziale Verantwortung nach innen und nach außen wahrnehmen

Initiativen 2019

UBM verfolgt das Ziel, nachhaltiges Denken und Handeln noch stärker im Alltag der Mitarbeiter zu integrieren. So wurde 2019 die Initiative „one future. one environment.“ ins Leben gerufen. Im Rahmen dieser Initiative wurden sowohl Fakten und Tipps zu Nachhaltigkeitsthemen aufbereitet als auch ein Ideenwettbewerb für alle Mitarbeiter veranstaltet. Daraus entstanden einige UBM-Leuchtturmprojekte: Mit der Umsetzung der Gewinneridee wurde noch im selben Jahr begonnen – so wird in Wien ein Wohnprojekt in Holzbaweise mit einer begleitenden Studie umgesetzt. Über dieses Projekt wird im Kapitel Umwelt im Detail berichtet. Auf Initiative der Mitarbeiter fanden auch erstmals „Social Days“ statt, im Rahmen derer sich die Mitarbeiter während der Arbeitszeit einen Tag lang für ein soziales Projekt engagieren konnten. Ein weiteres Leuchtturmprojekt in puncto nachhaltige Immobilienentwicklung ist die Hotelentwicklung in Kattowitz, die unter dem Motto „Clean & Green“ steht. Auch über dieses Projekt wird im Kapitel Umwelt im Detail berichtet. Mit der jährlichen Weihnachtsspende von UBM, die diesmal an ein Kinderhilfsprojekt der Caritas in Osteuropa ging, verfolgt UBM weiterhin den Gedanken „Spenden statt Weihnachtsgeschenke“.

Geplante Initiativen 2020

Auf Basis der aktuellen Entwicklungen und der Dynamik im Bereich Umwelt und Ressourcenschonung ergeben sich große Chancen für UBM. Daher soll das Thema Nachhaltigkeit zukünftig noch tiefer als integraler Bestandteil im Geschäftsmodell verankert werden. 2020 wird dazu eine „one future policy.“ erarbeitet, die auf einer strukturierten Stakeholderbefragung sowie auf deren Analysen beruhen wird. Darauf aufbauend strebt UBM eine Neudefinition bzw. Konkretisierung der quantitativen Nachhaltigkeitsziele an. In Folge sollen die relevanten Geschäftspartner durch einen Verhaltenskodex auch stärker an die UBM-Nachhaltigkeitsziele gebunden werden. Ein weiterer Schwerpunkt ist die Umsetzung der bereits gestarteten Leuchtturmprojekte und die Unterstützung weiterer Eigeninitiativen der Mitarbeiter. Da diese primär den Erfolg der Nachhaltigkeitsinitiativen und des gesamten Unternehmens bestimmen, soll insbesondere in deren Kompetenz und auch in Sozialbelange investiert werden.

Im Jahr 2019 wurden im Bereich Nachhaltigkeit zahlreiche Fortschritte erzielt. Der Anspruch von UBM liegt darin, sich in allen wesentlichen Bereichen weiter zu verbessern. Dies ist kein Selbstzweck, sondern geschieht aus Verantwortung für den Erfolg des Unternehmens und aus Verantwortung gegenüber den Geschäftspartnern und Mitarbeitern sowie für ein faires Wirtschaften im Einklang mit der Umwelt und der Gesellschaft.

Erläuterung zu den Berichtsinhalten

Die nachhaltige Projektentwicklung ist schon lange in der Strategie von UBM verankert. Im Geschäftsjahr 2017 veröffentlichte UBM erstmals einen Nachhaltigkeitsbericht, der sich an den Richtlinien der Global Reporting Initiative (GRI) orientierte. Seit 2018 werden Nachhaltigkeitsthemen in einer kompakteren, nicht-finanziellen Erklärung behandelt, die Teil der Finanzberichterstattung bzw. des Geschäftsberichts ist. Damit wird eine breitere Leserschaft auf dieses wichtige Themengebiet aufmerksam gemacht.

Die vorliegende nicht-finanzielle Erklärung enthält die geforderten Angaben gemäß § 267a Abs 1-3 UGB bzw. § 243b Abs. 1-3 UGB. Auf den folgenden Seiten werden nicht-finanzielle Aspekte der Geschäftstätigkeit in den Bereichen Umwelt- und Sozialbelange, Achtung der Menschenrechte, Bekämpfung von Korruption und Bestechung sowie Arbeitnehmerbelange behandelt. Diese Erklärung umfasst nicht-finanzielle Informationen der UBM Development AG sowie ihrer vollkonsolidierten Tochtergesellschaften. Nicht-finanzielle Kennzahlen werden im Zweijahresvergleich dargestellt.

Berichtsstruktur

Der Aufbau der nicht-finanziellen Erklärung richtet sich nach den für UBM wesentlichen Themenbereichen und gliedert sich in die drei Abschnitte Umwelt, Mitarbeiter sowie Soziales und Compliance. In diesen drei Kapiteln werden alle wesentlichen Themen inklusive Managementansatz, Risiken und Auswirkungen, Maßnahmen sowie nicht-finanzielle Kennzahlen dargestellt. Der Belang Menschenrechte wurde dem Kapitel Mitarbeiter, der Belang Korruption und Bestechung dem Kapitel Soziales und Compliance zugeordnet. Da das Thema Energieverbrauch und Emissionen als wesentlichstes Thema identifiziert wurde, kommt dem Kapitel Umwelt im

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

Geschäftsmodell und Wertschöpfungskette

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

Kompetenz entlang der gesamten Wertschöpfungskette ist Teil der DNA von UBM. Nachhaltigkeit ist dabei ein wichtiger

Phasen der Wertschöpfungskette



Aspekt. Die erste Phase bildet die Standortsuche und -bewertung, die als Akquisition bzw. Grunderwerb definiert wird. Anschließend folgt die Entwicklungs- und Planungsphase. Die Initiierung und die Finanzierung verlaufen parallel zum Genehmigungsverfahren. Nach der behördlichen Genehmigung geht das Projekt in die Projektrealisierung bzw. in die Bauphase über. Bei der Verwertungsart der Immobilie unterscheidet man zwischen Verkauf und Vermietung, wobei durch den forcierten Umbau von UBM zu einem reinen Immobilienentwickler der Verkauf den Regelfall darstellt. Historisch begründet befinden sich auch einige Bestandsimmobilien im Portfolio des Unternehmens. Mit dem Verkauf von Bestandsimmobilien wird der Umbau zu einem reinen Immobilienentwickler, einem „Pure Play Developer“, vorangetrieben. Im Hotelbereich übernimmt UBM nach Verkauf der Immobilie durch Pachtverträge in vielen Fällen auch den Hotelbetrieb. Somit fungiert UBM als Pächter des eigenentwickelten Hotels, der laufende Betrieb wird von internationalen Hotelketten abgewickelt.

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

Nachhaltigkeitsprozess und relevante Themen - „What really matters!“

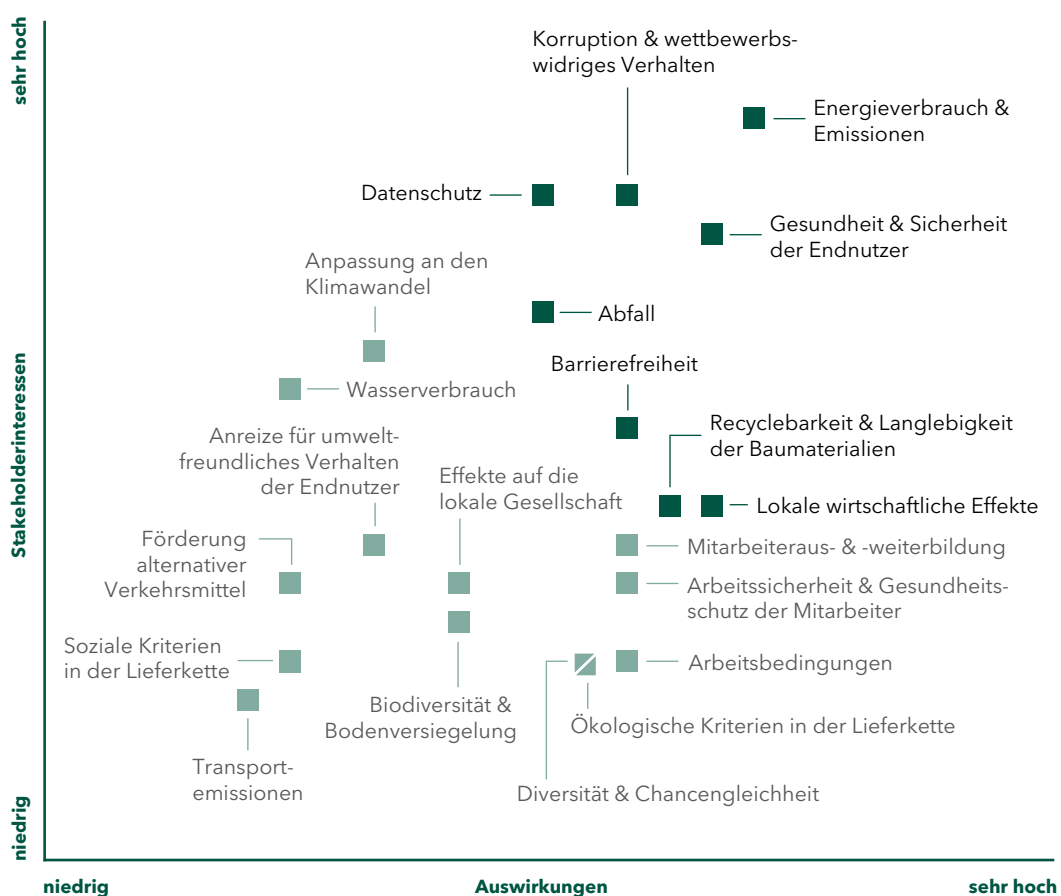
Die Nachhaltigkeitsstrategie und die gesetzten Nachhaltigkeitsschwerpunkte basieren auf der Analyse der Erfordernisse der Stakeholder. Ziel der Maßnahmen ist es, Nachhaltigkeit als festen Bestandteil des Geschäftsmodells zu implementieren, und damit in das übergeordnete Unternehmensziel einzuzahlen - die Steigerung des Unternehmenswerts.

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

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

Auf Basis der Wesentlichkeitsanalyse wurden die relevanten Nachhaltigkeitsthemen den laut Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz (NaDiVeG) zu behandelnden Aspekten zugeordnet (Tabelle siehe Seite 95). Es wurden alle Themen als wesentlich eingestuft, die sowohl hinsichtlich Stakeholderinteressen als auch Auswirkungen als hoch eingeschätzt wurden (siehe Wesentlichkeitsmatrix). Zusätzlich werden die Themen Mitarbeiteraus- und -weiterbildung, Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz sowie Arbeitsbe-

Wesentlichkeitsmatrix 2019



dingungen im Bericht näher beleuchtet. Diese Themen betreffen die für den Unternehmenserfolg wahrscheinlich wichtigste Stakeholdergruppe, die Mitarbeiter, und werden hinsichtlich ihrer Auswirkung als hoch eingeschätzt.

Ein besonderes Augenmerk liegt auf dem Kapitel Umwelt. Denn im Rahmen der Immobilienentwicklung reichen die Auswirkungen auf die Umwelt räumlich und zeitlich über den jeweiligen Standort und die Lebensdauer der Immobilie hinaus. UBM gestaltet mit dem heutigen Handeln die Lebensräume von morgen. Das Kapitel Umwelt wird in die Geschäftsbereiche

Immobilienentwicklung, Bestands- bzw. Konzernimmobilien sowie Hotelbetrieb unterteilt.

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

Stakeholder

Kapitalgeber bzw. Aktionäre, Immobilieninvestoren, Nutzer bzw. Endkunden, Hotelbetreiber, Geschäftspartner und Lieferanten, Mitarbeiter bzw. das Executive Committee, der Aufsichtsrat und Branchenvertretungen stellen die wesentlichen Stakeholdergruppen von UBM dar. 2017 wurden Repräsentanten der relevanten Stakeholdergruppen gebeten, eine Themenpriorisierung in Bezug auf die ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Auswirkungen von UBM vorzunehmen. Diese Repräsentanten wurden dazu angehalten, mit den entsprechenden Stakeholdern laufend im Dialog zu stehen, um etwaige Anpassungen bei der Themenpriorisierung vorzunehmen. Die 2017 und 2018 durchgeführten Dialoge wurden 2019 im Rahmen von Interviews und persönlichen Befragungen vertieft, aber noch nicht in einer strukturierten Form dokumentiert.

UBM engagiert sich zudem bei diversen Organisationen und Branchenvertretungen, um einen intensiven Austausch mit den Stakeholdern zu gewährleisten. So ist das Unternehmen seit 2019 auch Mitglied des ICG (Institut für Corporate Governance) und nimmt damit auch an der Social-Impact-Investment-Initiative des ICG teil. Darüber hinaus ist UBM Mitglied bei den Hotel Management Associates (HAMA) und der Österreichischen Gesellschaft für Nachhaltige Immobilienwirtschaft (ÖGNI). Aktiv beteiligt sich das Unternehmen auch an der Arbeitsgruppe „Verknappung von Grund und Boden“ der IG Lebenszyklus.

Auf Basis der intensiven Dialoge mit den relevanten Stakeholdergruppen findet die Wesentlichkeitsmatrix auch im Jahr 2019 Anwendung. UBM hat sich für 2020 das Ziel gesetzt, den Dialog mit ihren Stakeholdern zur weiteren Identifizierung und Konkretisierung der wesentlichen Themen in 2020 zu intensivieren und plant, dazu eine strukturierte Stakeholder-Befragung durchzuführen.



Umwelt

Die Auswirkungen des Klimawandels sind in den vergangenen Jahrzehnten deutlicher geworden. Trotz der nach wie vor bestehenden Unsicherheiten über Tempo, Ausmaß und konkrete Folgen ist der Trend messbar und betrifft zunehmend den Alltag. Der Immobiliensektor birgt ein immenses ökologisches Potenzial, da Gebäude über ihren Lebenszyklus hinweg eine große Menge an Emissionen verursachen. Die Planung und Entwicklung neuer Immobilien haben daher bedeutende Auswirkungen auf das globale Klima. Dieser hohen Verantwortung ist sich UBM bewusst und versucht, ihr im Sinne einer ökologisch ganzheitlichen Projektentwicklung gerecht zu werden.

Durch den strategischen Umbau zum reinen Immobilienentwickler forciert UBM weiterhin den Verkauf von Bestandsimmobilien. Ende 2019 waren mehr als 70 % des Immobilienportfolios Entwicklungsprojekte. Daher liegt der Schwerpunkt der Aktivitäten und der Berichterstattung sowie der gesetzten Ziele und Maßnahmen im Bereich Immobilienentwicklung. UBM hat erkannt, dass die Entwicklung nachhaltiger Gebäude ein enormes Potenzial hat, um einen positiven Beitrag zum Klimaschutz leisten zu können. Zudem ist die Nachfrage nach nachhaltig entwickelten Immobilien bei allen Stakeholdern und Personen mit Interesse an der ökologischen, gesellschaftlichen und wirtschaftlichen Performance eines Unternehmens gestiegen.

Für UBM spielen ökologische Themen wie energie- und ressourcenschonendes sowie schadstoff- und flächensparendes Bauen eine zentrale Rolle. Von erheblicher Bedeutung ist auch die Reduktion der CO₂-Emissionen, des Abfallaufkommens durch den Einsatz von recyclingfähigen Baumaterialien und der Bodenversiegelung. Die soziale Dimension der Nachhaltigkeit in Form der Bewahrung von Sicherheit und Gesundheit (Sick-Building-Syndrom) der Immobiliennutzer nimmt den gleichen Stellenwert ein wie die ökologische Dimension.

Key matters

Auf Basis der Wesentlichkeitsmatrix ergeben sich im Umweltbereich folgende, für UBM substantielle Themen:

- Energieverbrauch und CO₂-Emissionen
- Gesundheit und Sicherheit der Nutzer
- Recyclebarkeit und Langlebigkeit der Materialien
- Bodenversiegelung
- Abfall

Die nicht-finanziellen Indikatoren wie der Energieverbrauch und die dazugehörigen CO₂-Emissionen werden in allen Geschäftsbereichen – Immobilienentwicklungen, Konzern- und Bestandsimmobilien und Hotels – dargestellt. Das Thema Abfall betrifft hauptsächlich den Bereich Hotelbetrieb und findet sich daher nicht im Kapitel Immobilienentwicklung und Bestandsimmobilien wieder. Das Thema Recyclebarkeit und Langlebigkeit von Materialien wird hingegen nur im Kapitel Immobilienentwicklung betrachtet.

Auswirkungen und Risiken

Gebäude sind für einen großen Teil der schädlichen Treibhausgase verantwortlich. Immobilien und die dazugehörige Infrastruktur führen zu Bodenversiegelung und Eingriffen in den Naturhaushalt. Sowohl in ihrer Errichtung als auch im Betrieb sind Immobilien ressourcenintensiv.

Die Wertschöpfungskette von UBM bildet den gesamten Lebenszyklus von Immobilien ab. Die Aktivitäten des Unternehmens beeinflussen somit sowohl Umwelt und Gesellschaft als auch den Lebensraum über einen langen Zeitraum. Wesentliche Auswirkungen der Unternehmenstätigkeit auf die Umwelt und das Ökosystem entstehen in folgenden Bereichen:

- Boden
- Rohstoffe
- Energie
- Wasser
- Abfall
- Emission von CO₂ und Schadstoffen

UBM ist sich ihrer Verantwortung bewusst und will in ihrer Tätigkeit die negativen Auswirkungen auf die Umwelt möglichst gering halten.

Neben den unmittelbaren Auswirkungen auf die Umwelt stellen die sich ändernden heterogenen regulatorischen Anforderungen im Bereich Ökologie große Anforderungen an die Geschäftstätigkeit. Dies gilt sowohl für den gesetzlichen Rahmen als auch für die Änderungen von Normen und Zertifizierungsanforderungen. Das Nichteinhalten der jeweiligen Regelwerke kann zu wesentlichen Verzögerungen im Projektablauf, Änderungskosten und Wertreduktion der entwickelten Immobilien führen.

UBM sieht diese Herausforderungen als Chance, durch Kompetenz und vorausschauende Tätigkeit sowohl für das Unternehmen als auch für die Stakeholder einen Mehrwert zu schaffen.

Managementansatz

Das Thema Nachhaltigkeit ist für UBM fester Bestandteil der Unternehmensphilosophie. Eine gleichwertige Betrachtung der ökologischen, sozialen und ökonomischen Dimensionen gehört zur täglichen Arbeit eines Immobilienentwicklers. Aus dieser Überlegung heraus definiert UBM das Thema Nachhaltigkeit ganzheitlich. Im Zuge dessen können sechs Managementansätze abgeleitet werden:

1. Implementierung in Prozesse

Das Kerngeschäft von UBM ist die Immobilienentwicklung. Die nachhaltige Entwicklung einer Immobilie benötigt aber auch Unterstützung durch Hilfsmittel und Qualitätsmanagementinstrumente, um die Aspekte und Kriterien der Nachhaltigkeit in die vorhandenen, immobilienbezogenen Prozesse zu implementieren.

2. Konsequente Zertifizierung

Zur transparenten und einheitlichen Darstellung nachhaltiger Immobilien ist es erforderlich, die ökologische Qualität zu bewerten und zu bemessen. Zertifizierungsmaßnahmen stellen dabei ein wichtiges Messinstrument dar. UBM bedient sich dieser Bewertungsmethoden, um die Nachhaltigkeitsperformance der entwickelten Gebäude abbilden zu können. Daher werden sämtliche Neubauten in den Assetklassen Hotel und Büro zertifiziert.

UBM geht einen Schritt weiter und nimmt erstmals die Zertifizierung eines denkmalgeschützten Bauwerks, dem Sugar Palace in Prag, in Angriff. Denn die Revitalisierung von Altbauten ist eine zentrale Aufgabe, um Nachhaltigkeit und mit ihr die Energieeffizienz im Immobiliensektor signifikant zu verbessern.

UBM geht einen Schritt weiter und nimmt erstmals die Zertifizierung eines denkmalgeschützten Bauwerks, dem Sugar Palace in Prag, in Angriff. Denn die Revitalisierung von Altbauten ist eine zentrale Aufgabe, um Nachhaltigkeit und mit ihr die Energieeffizienz im Immobiliensektor signifikant zu verbessern.

3. Sustainability Benchmarks

Da im Zuge von Projektentwicklungen die Grundlagen für die ökologische Ausrichtung von Gebäuden geschaffen werden, hat UBM mit der Prozesslandschaft „Green Building“ Vorgaben definiert. Durch die Verankerung der UBM Sustainability Benchmarks setzt sich das Unternehmen konkrete Ziele, z. B. die Erhöhung des Anteils an erneuerbaren Energieträgern, die Reduktion des Energieverbrauchs sowie der CO₂-Emissionen in der Herstellung und Nutzung von Gebäuden. Einen weiteren Hebel bildet die konsequente, lebenszyklusorientierte Planung, durch die Umweltauswirkungen und der Verbrauch von endlichen Ressourcen über alle Lebensphasen eines Gebäudes hinweg auf ein Minimum reduziert werden können. Daher sollen als erster Schritt ab 2020 Energieaudits initiiert werden, welche die wesentlichen Energieflüsse im Gebäude offenlegen und so Energieeffizienzpotenziale identifizieren. Durch gezieltes Messen und Monitoring der Energieflüsse - dies wir im Hotelbetrieb bereits seit einigen Jahren vollzogen - und die Umsetzung der daraus abgeleiteten Optimierungsmaßnahmen kommt UBM seiner ökologischen Verantwortung nach.

Alle Nachhaltigkeitsziele sind in den UBM Sustainability Benchmarks (siehe Ziel- und Maßnahmenmatrix Seite 94) abgebildet. Der 2019 von der EU erlassende „Green Deal“ unterstützt ebenfalls die von UBM angestrebten nachhaltigen Entwicklungsziele. Der „Green Deal“ umfasst einen Fahrplan mit Maßnahmen, um den effizienten Umgang mit Ressourcen zu fördern, den Klimawandel aufzuhalten und gegen den Verlust von Biodiversität vorzugehen.

4. Bestandsimmobilien und Hotelbetrieb optimieren

Um die Umweltbelastungen im Hotelbetrieb und während der Gebäudenutzung so gering wie möglich zu halten, müssen sowohl die Mitarbeiter als auch die Nutzer für den Schutz der Umwelt motiviert werden. Dabei stehen Bemühungen im Fokus, die in erster Linie auf die Reduzierung des Ressourcenverbrauchs – sei es die Wassernutzung, der Verbrauch von Energie oder die Vermeidung bzw. das Recycling von Abfall – abzielen.

5. Awareness bei Mitarbeitern

Damit Nachhaltigkeit im Unternehmen wirklich gelebt werden kann, ist das Commitment aller Mitarbeiter erforderlich. Dazu braucht es Vorbilder, Engagement und Begeisterungsfähigkeit. Wenn Mitarbeiter die wirtschaftlichen Chancen eines Nachhaltigkeitsmanagements sehen, tragen sie eigenverantwortlich zu dessen Umsetzung bei. Durch die Einbeziehung aller Mitarbeiter wird die Wahrnehmungsfähigkeit für Zukunftstrends erhöht, die wiederum für den wirtschaftlichen Erfolg eines Unternehmens entscheidend sind. UBM hat sich daher das Ziel gesetzt, das Thema Nachhaltigkeit im Hinblick auf Umwelt- und Sozialbelange fest im Alltag der Mitarbeiter zu integrieren und dahingehende Initiativen zu fördern.

Des Weiteren will UBM durch das Initiieren sogenannter Leuchtturmprojekte – neben dem eigentlichen Zweck der Immobilienentwicklung – auch ein nachhaltiges Zeichen setzen.

6. Leuchtturmprojekte 2019

Die folgenden zwei Leuchtturmprojekte von UBM beweisen, dass nachhaltige und umweltfreundliche Projektentwicklung schon längst nicht mehr nur bei Bewohnern und Gästen mit hohem Umweltbewusstsein auf Interesse stößt. Denn natürliche Materialien sind bereits in der Design-Szene angekommen. Die innovativen Konzepte steigern die Attraktivität der Hotels und Wohnbauten bei Hotelgästen oder Bewohnern zusätzlich.

Wohnbau aus Holz

UBM setzt erstmalig ein Wohngebäude in Holzbauweise um. Beim Projekt barany.7 in Wien wird einer von sieben Baukörpern in Holz errichtet. Neben den positiven Umweltauswirkungen sollen mit dem Projekt die Vorteile des Holzbaus im 1:1-Vergleich mit der konventionellen Bauweise gezeigt werden. Begleitet wird das Projekt durch eine Studie der FH Wien.

Es wird erwartet, dass der Energieverbrauch und damit die Kosten in einem Holzbaukörper geringer sind. Darüber hinaus kann Holz das Raumklima auf natürliche Weise regeln und somit für das Wohlbefinden der Bewohner sorgen. Weitere Effekte des Holzbaus ergeben sich in Bezug auf die Ressourcenschonung: Holzbauten verlängern den Kohlenstoffspeicher aus dem Wald. Jeder Kubikmeter verbautes Holz bindet langfristig eine Tonne CO₂, die andernfalls bei Verfall des Baums wieder freigesetzt werden würde. Außerdem trägt jedes Haus aus Holz dazu bei, dass Emissionen aus der Herstellung anderer, CO₂-intensiver Baustoffe wie Beton oder Stahl vermieden werden. Bei der Errichtung des Holzhauses im Projekt barany.7 werden etwa 300 m³ massives Brettsperrholz verbaut. Das bedeutet, dass in diesem Haus 300 Tonnen CO₂ gebunden sind, was einem Schadstoffausstoß von zehn PKW über einen Zeitraum von 18 Jahren entspricht. Ein anderes Zahlenspiel zeigt Folgendes: Ein Kubikmeter Holz speichert bzw. bindet eine Tonne CO₂, während ein Kubikmeter Stahlbeton in der Herstellung eine Tonne CO₂ verursacht. Auch wirtschaftlich gesehen bringt der Holzbau Vorteile mit sich. Die wesentlich verkürzte Bauzeit, die aufgrund der leichten Bauweise im Holzbau ermöglicht wird, führt zu einer schnelleren und damit kostengünstigeren Baustellenabwicklung. Im Holzbau ist es darüber hinaus möglich, die Bauteile schlanker zu halten, wodurch mehr Wohnfläche generiert werden kann. UBM hat das vielfältige Potenzial des Holzbaus erkannt und wird die Ergebnisse der Studie in ihren weiteren Immobilienentwicklungen berücksichtigen.

„Green & Clean“ in Kattowitz

Ein weiteres Leuchtturmprojekt ist das Hotelprojekt Mercure Mlynska in Kattowitz. Als Kontrastpunkt zum Image von Kattowitz als Industriestadt setzt UBM eine moderne Hotelentwicklung unter dem Motto „Clean & Green“ um. Mit diesem Projekt beweist UBM, dass Kundenerlebnis und Nachhaltigkeit nicht im Gegensatz zueinander stehen. Beispielsweise setzt das Hotel im Interior Design auf kurze Lieferwege, stylisch recycelte Möbel und natürliche Materialien wie Holz oder Kork. Im weiteren Hotelbetrieb zeichnet sich die Nachhaltigkeit beispielsweise durch die Verwendung lokaler Speisen, die Reduzierung von Plastikverpackungen und die Bereitstellung von Mehrweg-Wasserflaschen aus. Diese Nachhaltigkeitsinitiativen werden – insbesondere bei Menschen mit einem höheren Umweltbewusstsein, deren Anteil in unserer Gesellschaft kontinuierlich steigt – zu einer höheren Kundenzufriedenheit beitragen.

Grundsätzlich werden bereits seit Jahren alle Büro- und Hotelgebäude auf Basis international anerkannter Nachhaltigkeitssysteme zertifiziert. Für das Hotel Mlynska sollen mit LEED Platinum besondere Maßstäbe gesetzt werden. UBM versucht bei diesem Projekt, in allen Sphären ganzheitlich nachhaltig zu agieren. In einem ersten Schritt betrifft das den Planungs- und Bauprozess. In der zweiten Phase wird darauf geachtet, den Betrieb auf Nachhaltigkeit auszurichten. Abschließend ist auch das nachhaltige Gästerlebnis mitzudenken.

Für das Projekt in Kattowitz sind für alle Aspekte bereits konkrete Maßnahmen geplant. Das Hotel wird eine mit Grünpflanzen bestückte Fassade erhalten, die durch ein eigenes Regenwasser-Auffangsystem bewässert wird und damit das Mikroklima positiv beeinflusst. In einer Kohleindustriestadt wie Kattowitz ist dieser Aspekt von besonderer Bedeutung. Die massive Außenflächenbegrünung führt zudem zu einer Reduktion der Lautstärke für das in der Nähe des Bahnhofs gelegene Hotel und sorgt damit für erhöhtes Wohlbefinden bei den Gästen. Elektrizität für das Gebäude soll durch Solarpaneele gewonnen und die Lifte mit besonderen Energiesparmechanismen betrieben werden. Im Hinblick auf moderne Mobilitätsformen werden E-Tankstellen mitgeplant.

Immobilienentwicklung

Für UBM bedeutet Nachhaltigkeit die universelle Zielvorgabe, mit der Umwelt und den ökonomischen, sozialen und kulturellen Werten – auch im Hinblick auf künftige Generationen – verantwortungsbewusst und langfristig orientiert umzugehen. Nachhaltigkeit ist ein unverzichtbares Qualitätsmerkmal einer Immobilie, das den gesamten Lebenszyklus und die gesamte Wertschöpfungskette umfasst und unter anderem auch zur Verbesserung des baulichen und soziokulturellen Umfelds für die Menschen beitragen soll.

Die Immobilienentwicklung ist unter ökologischen Gesichtspunkten von hoher Relevanz. Das Ziel von UBM ist es, die Auswirkungen ihrer Tätigkeit in allen Projektphasen und unter Berücksichtigung aller relevanten Stakeholdergruppen zu optimieren:

- Schutz der menschlichen Gesundheit
- Schutz der Ressourcen
- Schutz des Ökosystems

Zertifizierungen

Dies wird unter anderem durch die Zertifizierungen der entwickelten Gebäude messbar gemacht. Für UBM gilt seit Jahren, dass sämtliche Neubau-Projektentwicklungen in den Bereichen Hotel und Office nachhaltig geplant, gebaut und einer Nachhaltigkeitszertifizierung unterzogen werden. Dabei kommen folgende Systeme zur Anwendung:

- DGNB
- LEED
- BREEAM

Aktuell befinden sich bis 2023 insgesamt 18 Gewerbeprojekte in der Pipeline, die Nachhaltigkeitszertifizierungen unterzogen werden.

Folgende Projekte konnten 2019 erfolgreich abgeschlossen werden:

- Holiday Inn Gdansk City Centre (inkl. Office)
- Holiday Inn Hamburg Berliner Tor
- Super 8 by Wyndham Hamburg Mitte
- Wohnprojekt QBC 6.2., Wien
- Wohnprojekt The Brick, Hamburg
- Wohnprojekt Storchengrund, Wien
- Wohnprojekt Anders Wohnen, München
- Logistikprojekt IBC Business Center, Unterpremstätten

Im Jahr 2019 wurden Projekte in einem Gesamtausmaß von 70.043 m² (BGF) fertiggestellt, davon entfielen 42.172 m² bzw. ca. 60 % auf gewerbliche Assetklassen (Hotel, Büro, Sonstige) und 28.260 m² bzw. ca. 40 % auf die Assetklasse Wohnen.

Der hohe Wohnungsanteil führte zu einer Reduktion der Zertifizierungsquote von 79 % auf 52 % der fertiggestellten Flächen. Betrachtet man ausschließlich die gewerblichen Assetklassen, so konnte eine Zertifizierungsquote von ca. 93 % erreicht werden.

UBM hat 2019 entschieden, ihre Zertifizierungen auch auf den Bereich Umbauten und denkmalgeschützte Gebäude auszuweiten, um ihre Expertise in Sachen Nachhaltigkeit auch in diesem wesentlichen Bereich auszubauen. So werden folgende Gebäuderenovierungen und Umbauten einer Zertifizierung unterzogen:

- Sugar Palace, Prag (5-Sterne-Hotel Andaz by Hyatt): Baujahr 1916, LEED V4 Major Renovation
- Kneuterdijk, Den Haag (4-Sterne-Superior-Hotel, Voco by IHG): Baujahr 1923/1998, BREEAM In-Use
- Kelsenstraße, Wien (Hotel, Long Stay/Office): Baujahr 1992, DGNB

Im Bereich Wohnungsbau ist die Gebäudezertifizierung am Markt noch nicht adäquat positioniert. UBM erfüllt in diesem Bereich den unternehmenseigenen Anspruch an Nachhaltigkeit durch Erfüllung der jeweiligen lokalen Energieverordnungen und Regelwerke wie z. B. die kfw Förderbedingungen in Deutschland. Im Zuge der Erarbeitung der UBM-„one future policy.“ in 2020 will das Unternehmen auch im Bereich Wohnungsbau seine Entwicklungen noch nachhaltiger und marktgerechter gestalten.

Zertifizierungen

	2019	2018
Realisierte Projekte - alle Assetklassen (Anzahl)	8	12
BGF gesamt ¹ (m ²)	70.431	158.215
BGF zertifiziert (%)	59	79
BGF zertifiziert (m ²)	39.010	124.758
BGF nicht zertifiziert (m ²)	31.421	33.458
Zertifizierungen ² (Anzahl)	4	8
DGNB	3	5
LEED	3	3
BREEAM	0	0

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

² Die Angabe bezieht sich auf die absolute Zahl der Projekte ohne Beachtung der Doppelzertifizierung.

Energieverbrauch und Emissionen

Den Energieverbrauch und die damit verbundenen Emissionen zu reduzieren, stellt einen Schwerpunkt bei jeder nachhaltigen Gebäudeplanung dar. Durch Maßnahmen wie der Verwendung von energieeffizienten Materialien für die Gebäudehülle oder dem Einsatz von energieeffizienten Techniken lassen sich Energiebedarf und CO₂-Emissionen von Gebäuden vom Bau über die Instandhaltung bis zum Rückbau der Gebäudekonstruktion verringern.

Um begrenzte Ressourcen zu schonen, muss zuerst der gebäudeseitige Energiebedarf durch eine effiziente Gebäudehülle und durch Anlagentechnik minimiert werden. Darüber hinaus sollen die Nutzer der Immobilienentwicklungen mit ins Boot geholt werden. Denn im energiebewussten Nutzerverhalten liegt ein nicht unbeträchtliches Potenzial zur Energieeinsparung und zur damit verbundenen Reduktion der CO₂-Emissionen. Durch strategische Kombination von Projektentwicklung und Vorgaben für energiesparendes Nutzerverhalten will UBM zur nachhaltigen Bewusstseinsbildung beitragen.

Die Energieintensität der Projektentwicklungen 2019 lag im Durchschnitt bei 103 kWh/m² und damit unter dem Niveau des Vorjahres. Bei der Assetklasse Wohnen erreichte die Energieintensität maximal 73 kWh/m². Bei den Gewerbeimmobilien, bei Hotel, Büro und Mix lag der Wert erwartungsgemäß höher und betrug im Durchschnitt 137 kWh/m².

Die ausgewiesene Intensität der Treibhausgas-Emissionen (THG) stieg im Vergleich zu 2018 um 2 kg/m² an. Dieser

leichte Anstieg von 25 kg/m² im Jahr 2018 auf 27 kg/m² ist im Wesentlichen auf zwei Faktoren zurückzuführen: Im Jahr 2019 wurden auch Logistikimmobilien entwickelt, die im Durchschnitt eine höhere THG-Intensität haben als andere Gewerbeimmobilien wie Hotel und Büro, die primär von UBM entwickelt werden. Zudem variieren die CO₂-Emissionsfaktoren regional, da die vorherrschenden Energieträger nach Ländern abweichen. Der CO₂-Emissionsfaktor z. B. für gekauften Strom, der in Polen hauptsächlich aus Kohle produziert wird, fällt deutlich höher aus als der Wert in Österreich oder Deutschland. 2019 befand sich auch ein Projekt aus Polen im Projektmix, wodurch die Intensität der THG-Emissionen im Periodenvergleich anstieg.

Bodenversiegelung und Mikroklima

Die Siedlungs- und Verkehrsfläche nimmt täglich zu, rund die Hälfte davon ist versiegelt. Ein versiegelter Boden kann jedoch seine ursprünglichen Aufgaben - unter anderem filtert und speichert er Wasser - nicht erfüllen. Der Boden kann im befestigten Zustand z. B. die Wassermassen bei Starkregen nicht aufnehmen, wodurch das Risiko von Hochwasser steigt. Die Folgen von Flächenversiegelungen und der Klimawandel bedingen in den kommenden Jahren eine Vielzahl baulicher Maßnahmen, wie z. B. die Erhöhung der Bauwerksdichte und Windfestigkeit von Dächern und Fassadenverkleidungen, eine ausreichende Entwässerung etc. Daher legt UBM den Fokus auf die Vermeidung der weiteren Umwandlung von naturbelassenen oder nicht bebauten Flächen in versiegelte Flächen und auf Flächenrecycling. Bei reinen Greenfield-Entwicklungen nimmt u. a. der bewusste Umgang mit Boden- und Freiraumflächen einen hohen Stellenwert ein und kann

Energiekennzahlen Immobilienentwicklung

	2019	2018
Gesamter berechneter Energieverbrauch (kWh)	7.243.201	17.048.231
BGF der Immobilienentwicklungen (m ²)	70.431	158.215
Berechnete Energieintensität (kWh/m²)	103	108
Direkte THG-Emissionen (t)	1.920	3.934
Intensität der THG-Emissionen (kg/m²)	27	25
Grundstücksfläche (m ²)	21.796	62.458

somit einen Beitrag zur Verbesserung des Mikroklimas und zum Erhalt der biologischen Vielfalt leisten.

2019 wurde das Areal von sieben Grundstücken mit einer Fläche von 18.718 m² flächenrecycelt. Insgesamt wurde bei den 2019 entwickelten Projekten ein Gebiet in der Größe von 25.884 m² bebaut, wobei der Anteil der reinen Greenfield-Entwicklungen mit 7.166 m² bei 28% liegt. Somit zeigt sich, dass UBM Brownfield-Entwicklungen forciert, um auch die städtebauliche und soziokulturelle Situation am Projektstandort verbessern zu können.

Recyclebarkeit und Langlebigkeit der Materialien

Zentrale Ziele des nachhaltigen Bauens sind die Ressourcenschonung, die Reduzierung von umweltbelastenden Abfällen und die Rückführung von Materialien in den Stoffkreislauf. Daher soll beim Rückbau von Gebäuden und Gebäudeteilen ein hohes Maß an Recyclingfähigkeit sichergestellt werden, was bereits in der Planungsphase, u. a. bei der Konstruktions- und Materialwahl, von Bedeutung ist. Je einfacher ein Gebäude wieder in seine Bestandteile zerlegt werden kann, umso besser ist die Eigenschaft der „Rückbaubarkeit“ zu beurteilen. Diese Betrachtung der schadlosen Rückführung eines Gebäudes in den Energie- und Baustoffkreislauf wird für zukünftige Gebäude unumgänglich sein. Durch das weltweite Bevölkerungswachstum verstärkt sich der Druck auf die natürlichen Ressourcen. Die rohstofforientierte Kreislaufwirtschaft wird auch in Zukunft weiter an Bedeutung gewinnen.

Mit diesem Hintergrundwissen startete UBM mit ihrer Kernkompetenz, der Hotelentwicklung, in der Stadt Kattowitz ein Projekt, in dem „Clean & Green“ an erster Stelle steht. In diesem Projekt manifestiert sich die nachhaltige Denkweise – vom Einbau energieeffizienter Techniken über die Auswahl natürlicher Materialien bis hin zum Einsatz von Recyclingmöbeln (Details zum Projekt siehe Seite 80).

Konzernstandorte

UBM verfügt über angemietete Büroflächen an insgesamt 22 Standorten. Das Headquarter befindet sich in Wien. UBM ist nach der Richtlinie 2012/27/EU zur Energieeffizienz sowie der Richtlinie (EU) 2018/2002 dazu verpflichtet, alle vier Jahre ein Energieaudit durchzuführen. 2019 wurden die Standorte in Deutschland einem externen Energieaudit unterzogen. Im Jahr 2020 wird die Auditierung in Österreich erfolgen. Durch Ressourcenschonung in Form der Revitalisierung des Headquartiers konnte der ökologische Fußabdruck bereits reduziert werden. Um in Zukunft den ökologischen Fußabdruck auch an den anderen Standorten zu verringern, werden laufend Maßnahmen entwickelt. Dazu zählen die Anbringung von energiesparenden LED-Beleuchtungen, konsequente Mülltrennung oder auch zeitgemäße Büroräume.

Energieverbrauch und Emissionen

Um die Transparenz zu erhöhen, wird die Datenerhebung aller Konzernstandorte laufend weiterentwickelt. Aufgrund teilweiser pauschaler Nebenkostenabrechnungen der Mietverträge liegen nicht für alle Standorte verlässliche Daten für 2019 vor. Die ausgewiesenen Werte beziehen sich daher nicht auf alle Standorte von UBM. Die erhobenen Daten beziehen sich auf die Verbräuche der Niederlassungen in Polen, Tschechien, Rumänien und des Headquartiers in Wien. Im Jahr 2019 belief sich der Gesamtenergieverbrauch der betrachteten Standorte auf 650.050 kWh und verringerte sich damit um 44.923 kWh. Dies entspricht einer Energieintensität

von 108 kWh/m². Die Intensität aller THG-Emissionen bezieht sich in der Berichtsperiode auf 38 kg/m². Der Anstieg der Energieintensität und der Intensität aller THG-Emissionen lässt sich auf den Sachverhalt zurückführen, dass in der letzten Berichtsperiode über einen Zeitraum von sechs Monaten das alte UBM-Headquarter im Florido Tower angemietet war, aber nicht genutzt wurde und entsprechend nur geringen Energieverbrauch verursachte. Bereinigt um diesen Effekt ist die Energieintensität 2019 in etwa auf dem Niveau des Vorjahres.

Verkehr

Zusätzlich stellen die Reiseaktivitäten der Mitarbeiter einen wesentlichen Bestandteil des betrieblichen CO₂-Fußabdrucks dar. UBM hat eine Reihe von Maßnahmen ergriffen, um die Reisetätigkeiten insgesamt auf das notwendige Maß zu reduzieren und auch bei der Auswahl der Verkehrsmittel ressourcenschonend zu agieren. Das Unternehmen hat eine „think before you travel policy“, die Teil der gruppenweit gültigen Reiserichtlinie ist. Diese beinhaltet den Grundsatz, dass die Planung und die Durchführung von Reisen stets unter betrieblicher Zweckmäßigkeit und Sparsamkeit zu erfolgen haben. Aus der Policy geht auch hervor, dass Mitarbeiter bei kürzeren Strecken Zug- anstatt Flugverbindungen zu nutzen haben. Mitarbeiter, die häufig innerhalb eines Landes reisen müssen, werden durch Vorteilscards der Bahn unterstützt. Durch die Ausstattung vieler Konferenzräume in den wesentlichen Niederlassungen mit einem hochwertigen Videokonferenzsystem wird das Reiseaufkommen zusätzlich reduziert.

Energiekennzahlen Konzernstandorte

	2019	2018
Gesamter Energieverbrauch (kWh)	650.050	694.973
BGF der Gebäude (m ²)	6.043	7.541
Energieintensität (kWh/m²)	108	92
Direkte und indirekte THG-Emissionen (Scope 1/2) (t)	230	253
Direkte THG-Emissionen (Scope 1) (t)	5	6
Intensität der THG-Emissionen (kg/m²)	38	34

Bestandsimmobilien

Als „Pure Play Developer“ liegt das Kerngeschäft der UBM in der Immobilienentwicklung mit Fokus auf Errichtung effizienter Neubauten. Das Planen und Bauen nachhaltiger Gebäude erfordert jedoch eine ganzheitliche Sichtweise. Für UBM ist es daher wichtig, den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie zu betrachten. Der Lebenszyklus eines Bauwerks setzt sich aus der Produktphase – vor Lebensbeginn des Gebäudes –, der Bau- und Nutzungsphase sowie dem Lebensende des Gebäudes zusammen, wobei die Nutzung den größten Anteil im Lebenszyklus einnimmt. Daher ist es neben einer modernen Energietechnik und einem optimal geplanten Gebäude wichtig, dieses nachhaltig und energiesparend zu betreiben. So können zukünftig CO₂-Emissionen und Kosten gesenkt werden.

Energieverbrauch und Emissionen

Während der Portfoliowert des Bestandsportfolios Ende Dezember 2018 noch bei € 370 Mio. lag, reduzierte sich dieser im Jahresverlauf per Ende 2019 auf € 336 Mio. Nach Verkäufen weiterer Liegenschaften in Österreich liegt der Schwerpunkt des Bestandsportfolios nunmehr in Polen und Tschechien. Im Zuge der Verkäufe reduzierte sich die BGF der Objekte von 192.912 m² auf insgesamt 181.963 m². Der Klimawandel lässt die Temperaturen überall ansteigen, in Europa war es im vergangenen Jahr so warm wie noch nie. Der erhöhte Kühlbedarf stellt u. a. einen Grund für den Anstieg des Gesamtenergieverbrauchs dar, der 2019 um

42.077 kWh auf 27.328.434 kWh anstieg. Die Steigerung lässt sich aber auch durch die höhere Auslastung der Galary Tartary, einem Fachmarktzentrum in Lublin, erklären.

Die Reduktion des Gasverbrauchs führte zu niedrigeren direkten THG-Emissionen, die von 219 t in 2018 auf 173 t in 2019 fielen. Dennoch stieg die Intensität aller THG-Emissionen von 96 kg/m² auf 104 kg/m², was wiederum auf den Einfluss der länderspezifischen und brennstoffbezogenen CO₂-Emissionsfaktoren zurückgeführt werden kann. Da in Polen und Tschechien hauptsächlich gekaufter Strom für den Gebäudebetrieb eingesetzt wird und der Verbrauch gestiegen ist, sollen im Sinne einer laufenden Energieeffizienzoptimierung die Objekte in Polen und Tschechien einem externen Energieaudit unterzogen werden. Ziel ist es, mögliche Ursachen eines erhöhten Energieverbrauchs festzustellen, daraus Maßnahmen abzuleiten und in weiterer Folge umzusetzen.

Energiekennzahlen Bestandsobjekte

	2019	2018
Gesamter Energieverbrauch (kWh)	27.328.434	27.290.835
Erdgas (kWh)	813.676	989.987
Strom (kWh)	18.591.756	18.233.439
Fernwärme (kWh)	7.923.002	8.067.408
BGF der Gebäude (m ²)	181.963	192.912
Energieintensität (kWh/m²)	150	141
Indirekte THG-Emissionen (Scope 2) (t)	18.934	18.209
Intensität der THG-Emissionen (kg/m²)	104	96

Hotelbetrieb

Der Hotelbetrieb stellt für UBM einen wesentlichen Bereich dar, um die Verantwortung gegenüber der Umwelt wahrzunehmen. Das Unternehmen richtet hier den Fokus auf die Ressourcenschonung. Wesentliche Parameter sind dabei der Energie- und Wasserverbrauch, die Energieherkunft sowie die Themen Müll und Recycling.

Die Tochtergesellschaft UBM hotels, an der UBM 50 % hält, zeichnet seit Mitte 2019 für 13 Hotelbetriebsgesellschaften mit rund 3.000 Zimmern verantwortlich. Im Bericht werden jedoch lediglich 9 Hotels betrachtet – jene, die zu 100% von UBM hotels gehalten werden. Für den Betrieb aller Hotels bestehen Management- oder Franchiseverträge mit namhaften internationalen Hotelketten, die auch die Hotelmanager stellen. Jede Hotelkette verfügt über diverse Managementsysteme, die u. a. auf nachhaltige Betriebsführung ausgerichtet sind, wie z. B. das Green-Engage-Programm der IHG-Kette. So stellt UBM hotels sicher, dass die Geschäftspartner entsprechende Standards implementieren und damit eine nachhaltige Bewirtschaftung der Hotels gewährleisten können. Unabhängig davon wird bereits seit mehreren Jahren in allen neu gebauten Hotels das Mess- und Überwachungssystem von EU DT installiert. Die Nachrüstung der bestehenden Hotels wird sukzessive verfolgt, denn nur durch gezieltes

Monitoring können die Haustechnikabteilungen von UBM und die Betreiber die Prozesse genau verfolgen, Einsparungspotenziale erkennen und die notwendigen Maßnahmen umsetzen. Zusätzlich wird jedes Jahr ein Training mit Technikern von EU DT sowie UBM für die Haustechniker der Betreiber organisiert, um eine bestmögliche Nutzung des Systems zu ermöglichen.

Energieverbrauch und Emissionen

Die Energie- und Emissionsbilanzierung sieht UBM als festen Bestandteil einer nachhaltigen Hotelführung. Dabei gilt es, neben dem Energie- und Wasserverbrauch auch den CO₂-Fußabdruck des Hotels je Gast und Übernachtung durch modernste Technik und gezielte Initiativen möglichst gering zu halten. Der Energieverbrauch ist ein entscheidender Produktionsfaktor, der hohe Kosten und CO₂-Emissionen verursacht. Im Rahmen des IHG-Green-Engage-Programms wird 2020 erstmals die Reduktion des CO₂-Fußabdrucks als Zielwert für Hotels aufgenommen. Dadurch werden Maßnahmen wie der Umstieg auf LED-Beleuchtung forciert. Die Jahresziele werden für jedes Hotel individuell mit Anfang 2020 festgelegt. Auch die Hotelgruppen Radisson und Kempinski haben in diesem Bereich ihre Maßnahmen erweitert und bieten nun Green bzw. Carbon Neutral Meetings an, um den CO₂-Fußabdruck zu reduzieren.

Kennzahlen Hotelbetrieb

	2019	2018
Gesamter Energieverbrauch (kWh)	18.165.573	16.729.279
Nächtigungen (Anzahl)	769.421	675.879
Energieintensität (kWh/Nächtigung)	24	25
Direkte THG-Emissionen (Scope 1) (t)	17	14
Indirekte THG-Emissionen (Scope 2) (t)	6.748	6.338
Intensität der THG-Emissionen (kg/Nächtigung)	8	9
Wasserverbrauch gesamt (l)	119.967.730	114.488.990
Wasserverbrauch (l/Nächtigung)	156	169
Ungefährliche Abfälle (m ³)	9.628	7.573
Gefährliche Abfälle (m ³)	0	0

Die erhobenen Daten der Hotelbetriebe wiesen bei Energieverbrauch und Emissionen absolut zwar eine Erhöhung auf, die jedoch auf den Anstieg der Nächtigungen um 12% auf 769.421 zurückzuführen war. So wurde das Holiday Inn Gdansk City Centre in Betrieb genommen und das Holiday Inn München Leuchtenbergring lief das erste gesamte Jahr unter Vollbetrieb. Das Holiday Inn in München war im ersten Halbjahr 2018 aufgrund der Um- und Neubauarbeiten nur im Teilbetrieb geöffnet.

Setzt man die Energie- und Emissionskennzahlen in Relation zu den Nächtigungen, so konnten in beiden Bereichen Verbesserungen erzielt werden. Die Energieintensität pro Nächtigung sank von 25 kWh/Nächtigung auf 24, obwohl der Gesamtenergieverbrauch von 16,7 Mio. kWh in 2018 auf 18,2 Mio. kWh anwuchs. Auch die Intensität der THG-Emissionen reduzierte sich in der Berichtsperiode von 9 auf 8 kg/Nächtigung.

Wasser

Wassereffizienz spielt insbesondere bei Hotelentwicklungen eine erhebliche Rolle. Über den Einbau von wassersparenden Armaturen bis hin zur Grauwasseraufbereitung gibt es eine breite Palette an Wassereinsparungsmöglichkeiten. Bei den von UBM entwickelten Hotels wird gemäß den UBM Sustainability Benchmarks der bewusste Umgang mit der Ressource Wasser forciert. Da bereits standardmäßig wassersparende Armaturen in den Hotels zum Einsatz kommen, wird erstmals im Hotel in Kattowitz der Einsatz von Techniken zum Wasserrecycling geprüft.

Der Wasserverbrauch sank 2019 von 169 Liter pro Nächtigung auf 156 Litern pro Nächtigung und liegt weit unter dem Wert der DEHOGA, die den Wasserbedarf für ein 3-Sterne-Hotel mit 250 Liter pro Nächtigung ausweist.

Abfall

Die Bemühungen zur Verminderung der Umweltbelastungen sehen auch die Reduzierung des Abfalls vor. Die Hotelmanager der einzelnen Beherbergungsbetriebe arbeiten mit öffentlichen Unternehmen in Bezug auf die Entsorgung von Glas, Papier, Kunststoff, Restmüll sowie Speiseöl zusammen. Die Datenevaluierung ergab erneut, dass auf diesem Gebiet weitere Initiativen erarbeitet und umgesetzt werden sollen. Beispielsweise muss eine konsequente Trennung in unterschiedliche Wertstofffraktionen – Papier, Kunststoff und Restmüll – nicht nur in den Gästezimmern, sondern auch in den nicht öffentlichen Bereichen sowie den Stubenwägen des Housekeeping-Personals ermöglicht werden.

2019 wurde von mehreren Hotelgruppen, u. a. auch der IHG, die Umstellung von Amenities in den Gästebädern auf nachfüllbare Seifen-, Duschgel- und Shampoospender als Standard eingeführt. Somit erfolgt die Umstellung auch in den Hotels von UBM mit dem Geschäftspartner IHG.

Mitarbeiter

Mitarbeiter zu rekrutieren, weiterzuentwickeln und ihnen eine Zukunftsperspektive zu eröffnen, gehört zu den zentralen Aufgaben des Managements. UBM fördert dabei die Interessen ihrer Mitarbeiter, denn sie stellen ein wertvolles Kapital dar. UBM ist sich der hohen Verantwortung gegenüber der Belegschaft bewusst und schafft entsprechende Rahmenbedingungen für eine Arbeitsumgebung mit individuellen Entfaltungsmöglichkeiten.

UBM bietet ihren Mitarbeitern zahlreiche Möglichkeiten, sich innerhalb des Unternehmens zu vernetzen – wie zum Beispiel am gruppenweiten UBM-Tag, der alle zwei Jahre stattfindet. Ziel des zweitägigen Events ist es, den Wissensaustausch und die offene Unternehmenskultur über Fachbereiche und Ländergrenzen hinweg zu fördern. Für 2020 ist ein UBM-Tag geplant, bei dem die Werte des Unternehmens gemeinsam geschärft und als Grundlage für die Arbeitsweise der Mitarbeiter verankert werden. Auch die „Competence Days“ dienen der Vernetzung und dem Wissensaustausch der Mitarbeiter. Erstmals fanden 2019 ein „Residential Day“, ein „Finance Day“ und ein „Communication/Marketing Day“ statt.

UBM fördert eine offene Kommunikation. Eine moderne Bürogestaltung sowie die UBM-Lounge mit Lounge-Möbeln, Tischfußball und Dart stehen den Mitarbeitern des UBM-Headquarters nicht nur zum Mittagessen, sondern auch zur Kommunikation zur Verfügung. Der grüne Innenhof samt Gartenmöbeln dient in der wärmeren Jahreszeit demselben Zweck.

Auswirkungen und Risiken

Potenzielle Risiken in Bezug auf die Mitarbeiter sind sparten-spezifisch verschieden. Im Bereich Gesundheit sind beispielsweise Mitarbeiter auf der Baustelle aufgrund der Unfallgefahr einem höheren Risiko ausgesetzt als im Asset Management. Daher achtet UBM auf die Einhaltung des Arbeits- und Gesundheitsschutzes und die Schaffung hoher Arbeitsstandards. Durch den Ausbruch der COVID-19-Pandemie sind die Mitarbeiter zusätzlichen Risiken ausgesetzt. Maßnahmen zum Gesundheitsschutz (z. B. Zurverfügungstellung von Desinfek-

tionsmittel, Homeoffice während der von den Regierungen verordneten Ausgangsbeschränkungen) wurden umgehend umgesetzt, die weitere Entwicklung wird laufend evaluiert. Auch der demografische Wandel stellt eine Herausforderung dar, der UBM mit gezielten Recruiting- und Weiterbildungsmaßnahmen sowie mit effizientem Wissensaustausch und Wissensweitergabe entgegenwirkt.

Managementansatz

UBM fördert Qualifikation und Vielfalt innerhalb des Unternehmens. Das Unternehmen setzt sich dabei aktiv und nachhaltig für ein gesundheitsförderndes und diskriminierungsfreies Arbeitsumfeld sowie für eine Kultur der gegenseitigen Anerkennung und Wertschätzung ein. UBM behandelt alle Mitarbeiter gleich – ohne Differenzierung nach Geschlecht, gesellschaftlicher Herkunft, sexueller Orientierung, Nationalität, Religion oder Alter. Jeder Form der Diskriminierung wird entschieden entgegengetreten. Für UBM stellt Diversität einen hohen Wert dar. Auch die Chancengleichheit hat einen hohen Stellenwert im Unternehmen. Im Zuge der Geschlechtergleichstellung gibt es demzufolge keine Gehaltsunterschiede zwischen Männern und Frauen bei gleicher Tätigkeit und Qualifikation. Das Unternehmen arbeitet verstärkt daran, die Frauenquote zu erhöhen – insbesondere im technischen Bereich und in Führungspositionen.

UBM sieht einen Mehrwert in der Beschäftigung von Mitarbeitern unterschiedlichen Alters und forciert den Erfahrungsaustausch zwischen Jung und Alt („Buddy-Prinzip“). Die Entlohnung aller Mitarbeiter von UBM erfolgt unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben und orientiert sich gleichzeitig an marktüblichen Standards.

Folgende Initiativen wurden 2019 schwerpunktmäßig gesetzt:

- „one competence.“ – Vernetzung und Wissensaustausch durch „Competence Days“ etc.
- Recruiting – gezielt junge, qualifizierte Mitarbeiter („Millenials“)
- Förderung der Aus- und Weiterbildung

Zahlen und Fakten

UBM Development wies zum 31. Dezember 2019 einen Beschäftigungsstand von 389 Mitarbeitern auf. Im Vergleich zum Jahr 2018 bedeutet dies einen Mitarbeiterzuwachs von 7 %. Per 31. Dezember 2019 waren 334 Mitarbeiter im Development und 55 Mitarbeiter im Hotelbetrieb beschäftigt.

Betrachtet man die Anzahl der Mitarbeiter im Development nach Ländern, verzeichnete Deutschland erneut den größten Zuwachs. Wie bereits im Vorjahr liegt dies im aktuell größten Projektportfolio begründet, das zusätzlichen Personaleinsatz erfordert. Auch in Tschechien und Polen gab es im Jahr 2019 einen leichten Mitarbeiterzuwachs.

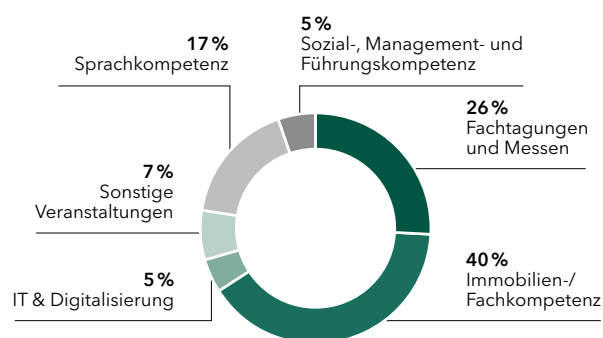
Rund 13% der Mitarbeiter nutzen die Möglichkeit zur Teilzeitarbeit, 91% davon sind Frauen. Ein Blick auf die Altersstruktur zeigt, dass der größte Beschäftigungsanteil bei einem Alter von über 50 Jahren liegt. Vor diesem Hintergrund wurden im Jahr 2019 verstärkt Potenzialträger aufgenommen. Im Vergleich zum Vorjahr lässt sich daher ein deutlicher Personalzuwachs bei den 20-30 sowie den 30-40-jährigen Mitarbeitern erkennen.

Aus- und Weiterbildung - „one competence.“

Die Aus- und Weiterbildung der Mitarbeiter ist einer der Schwerpunkte der Personalstrategie. Ein fester Bestandteil der Personalentwicklung ist das jährliche Mitarbeitergespräch, auf dessen Basis sowohl eine Zielvereinbarung erfolgt als auch mögliche Schulungs- und Fortbildungsmaßnahmen vereinbart werden.

UBM bietet Weiterbildungsmaßnahmen aktiv an, gleichzeitig wird die eigenverantwortliche Weiterentwicklung der Mitarbeiter gefördert und unterstützt. Insgesamt nahmen wie schon im Vorjahr rund 60 % aller Development-Mitarbeiter an Aus- und Weiterbildungsmaßnahmen teil. Jeder dieser Mitarbeiter absolvierte an durchschnittlich 5,2 Tagen Schulungsmaßnahmen. Obwohl die Schulungstage im Vergleich zum Vorjahr leicht gesunken sind, nahm die Anzahl der besuchten Schulungen um knapp 10 % zu. Über 40 % der Schulungen können 2019 dem Bereich Immobilien-Fachkompetenz zugeordnet werden, während der Anteil im Vorjahr bei 25 %

Anzahl der Schulungen 2019 nach Ausbildungskategorie



lag. Darüber hinaus besuchten die Mitarbeiter nationale und internationale Fachtagungen sowie Messen und absolvierten Aus- und Weiterbildungen in den Bereichen Sozial-, Management- und Führungskompetenz, IT und Digitalisierung sowie Sprachkompetenz. Bei UBM werden sowohl interne als auch externe Weiterbildungsmaßnahmen in Anspruch genommen.

Mitarbeiter nach Art der Beschäftigung und Geschlecht

	2019	2018
Mitarbeiter gesamt	389	365
Mitarbeiter Hotel	55	52
Mitarbeiter Development	334	313
Mitarbeiter weiblich	144	148
Mitarbeiter männlich	190	165
Vollzeit gesamt	281	267
Vollzeit weiblich	95	105
Vollzeit männlich	186	162
Teilzeit gesamt	43	46
Teilzeit weiblich	39	43
Teilzeit männlich	4	3
In Karenz ¹	10	-

¹ 2018 nicht erhoben

Altersgruppen im Development

	2019	2018
Anzahl der Mitarbeiter im Alter von 20 bis 30 Jahren	38	27
Anzahl der Mitarbeiter im Alter von 30 bis 40 Jahren	91	83
Anzahl der Mitarbeiter im Alter von 40 bis 50 Jahren	97	115
Anzahl der Mitarbeiter von über 50 Jahren	108	88

Mitarbeiter nach Ländern

	2019	2018
Österreich	137	138
Deutschland	115	96
Polen	39	36
Tschechien	34	32
Sonstige	9	11

Gesundheit und Vereinbarkeit von Beruf und Privatem

Sicherheit und Gesundheit der Mitarbeiter haben für UBM Priorität. Ein besonderes Risiko für die Mitarbeiter liegt im Bereich der Immobilienentwicklung auf den Baustellen. Die wiederholten Überprüfungen der Arbeitssicherheit wurden daher an einen externen Sicherheits- und Gesundheitsschutzkoordinator (SiGeKo) übergeben. Damit soll auf neutraler Ebene die Einhaltung des Bauarbeitenkoordinationsgesetzes gewährleistet werden. Der SiGeKo führt im Zuge seines Tätigkeitsfelds regelmäßig Baustellenbesuche durch und fertigt detaillierte Berichte an. 2019 lag die Unfallquote bei null. Im Hotelbereich verpflichtet UBM die Hotelbetreiber vertraglich dazu, das Hotel nach gesetzlichen Vorgaben zu führen. Hierzu zählen die Einhaltung der Sicherheits- und Brandschutzbestimmungen ebenso wie die Bereitstellung eines Betriebsarztes. Zudem ist der Betreiber gesetzlich verpflichtet, Arbeitsunfälle zu dokumentieren.

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

Darüber hinaus bietet das Unternehmen eine Gleitzeitregelung an, um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu fördern.

Menschenrechte und Arbeitsbedingungen

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

Soziales und Compliance

Eine verantwortungsvolle und transparente Unternehmensführung hat für UBM höchste Priorität. Dabei wird auf alle Stakeholder Rücksicht genommen und damit der sozialen Verantwortung Rechnung getragen. Im Rahmen des Compliance-Managements soll die lückenlose Einhaltung gesetzlicher Rahmenbedingungen sichergestellt werden. Ergänzend hat sich UBM Verhaltensregeln für einwandfreies und vorbildliches Handeln durch diverse interne Richtlinien und einen Ethikkodex auferlegt. Zusätzlich soll eine ausführliche Compliance Guideline Regelverstöße im Unternehmen verhindern.

Auswirkungen und Risiken

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

Managementansatz

Eine verantwortungsvolle Unternehmensführung dient der langfristigen Absicherung des unternehmerischen Erfolgs und der Reputation. Dabei werden im Bereich Soziales und Compliance folgende Schwerpunkte gesetzt:

- Sozialinitiativen wie „Social Days“ oder „Spenden statt Weihnachtsgeschenke“
- Antikorruption
- KYC-Checks bei allen Geschäftspartnern ohne Wertgrenzen
- Datenschutz

Ab 2020 sollen die UBM-Geschäftspartner noch stärker in die Nachhaltigkeitsinitiativen des Unternehmens eingebunden werden. Bei der Vergabe von Bauleistungen achtet UBM bereits heute darauf, auch die Nachhaltigkeitsperformance

der Geschäftspartner zu berücksichtigen. UBM misst dem korrekten Umgang mit Geschäftspartnern, Kunden, Behörden und sonstigen Stakeholdern eine hohe Bedeutung zu. Die lückenlose Einhaltung der Vorschriften und Gesetze spielt dabei eine wesentliche Rolle. In 2020 soll ein Verhaltenskodex für Geschäftspartner erstellt werden, der diese an die Einhaltung von Arbeitnehmerbelangen und sonstigen nachhaltigkeitsrelevanten Themen auch vertraglich bindet.

Sozialinitiativen

Auf Initiative der Mitarbeiter fanden 2019 erstmals „Social Days“ statt. Während der Arbeitszeit konnten sich Mitarbeiter einen Tag lang für ein soziales Projekt engagieren. Insgesamt nahmen fast 50 Mitarbeiter an der Aktion teil und unterstützen beispielsweise sozial Bedürftige bei ihrem Umzug (Projekt der neunerimmo) oder halfen bei der Gartenarbeit bei einem Sozialprojekt der Caritas und beim „e.motion Lichtblickhof“. Diese Initiative soll 2020 weitergeführt werden. Mit der jährlichen Weihnachtsspende von UBM, die diesmal an ein Kinderhilfsprojekt der Caritas in Osteuropa ging, verfolgt das Unternehmen weiterhin den Gedanken „Spenden statt Weihnachtsgeschenke“.

Lokale wirtschaftliche Effekte

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

Gesundheit der Endnutzer und Barrierefreiheit

Die bauökologische Prüfung der eingesetzten Materialien stellt eine Verpflichtung gegenüber Gebäudenutzern und Investoren dar. Ein gesundes Raumklima fördert nicht nur die Gesundheit, sondern führt auch zu erhöhter Leistungsfähigkeit. Für UBM sind die Berücksichtigung des demografischen Wandels (z. B. höheres Lebensalter) und die damit einhergehende Ausrichtung der Projekte zudem unabdingbar. Der

Anspruch von UBM ist, die baulichen Anlagen derart zu optimieren, dass die Objekte für alle Menschen, egal ob mit oder ohne Behinderungen und egal welchen Alters, in der üblichen Weise, ohne besondere Erschwernis und grundsätzlich selbstbestimmt zugänglich und nutzbar sind. Die unabhängigen Zertifizierungen gemäß dem System der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen belegen diese Bemühungen. In diesem System hat eine Nichterfüllung des Kriteriums der Barrierefreiheit einen Zertifizierungsausschluss zur Folge. Bei den letzten Hotelentwicklungen wurden die im System verankerten Mindestanforderungen, die auch die gesetzlichen Anforderungen widerspiegeln, übererfüllt.

Antikorruption

Das größte Compliance-Risiko von UBM liegt in der Vergabe von Projekten, da zu diesem Zeitpunkt viele Beteiligte in den Entscheidungsprozess eingebunden sind. UBM hat zahlreiche Maßnahmen eingeführt, um Korruption zu verhindern und Mitarbeiter auf diesbezügliche Gefahrenquellen aufmerksam zu machen. Zeitnah zum Eintritt in das Unternehmen werden Mitarbeiter von der Compliance-Abteilung geschult. Zudem gibt es regelmäßige E-Learnings zu diversen Themenbereichen. Mitarbeiter, die Zugang zu vertraulichen Informationen haben, müssen zudem schriftlich die Geheimhaltung von sensiblen Daten zusichern. 2019 wurden einige Mitarbeiter aus den ständigen Vertraulichkeitsbereichen als permanente Insider gelistet. Projektbezogene Vertraulichkeitsbereiche bestehen weiterhin. UBM verfügt außerdem über ein Whistleblowing-System, das es Mitarbeitern und Externen ermöglicht, anonym Auffälligkeiten oder Verstöße an den Compliance-Beauftragten zu melden. UBM verfügt über folgende Richtlinien und überprüft regelmäßig deren Einhaltung: Kartell- und Wettbewerbsrecht, Hausdurchsuchungen, Emittenten-Compliance-Richtlinie, Antikorruption, Compliance-Handbuch, Ethikkodex, Vermeidung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung, Interessenkonflikte, Richtlinie Internes Kontrollsystem sowie Datenschutz. In Ergänzung der Richtlinie zur Vermeidung von Geldwäsche und Terrorismusfinanzierung erging 2019 die Arbeitsanweisung „Geldwäscheprevention“. Mit dieser Arbeitsanweisung wurden Vorgaben zur Geschäftspartneridentifizierung und zu den Sorgfaltspflichten definiert („know your customer“).

Zudem wurde ein Geldwäschebeauftragter bestellt.

Datenschutz

UBM verpflichtet sich zum vertrauensvollen und verantwortungsbewussten Umgang mit personenbezogenen Daten. Dies bedeutet vor allem, dass sämtliche Verwendungen personenbezogener Daten im Einklang mit den anwendbaren Datenschutzgesetzen - insbesondere der EU-Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und deren nationaler Begleitgesetzgebung - erfolgen. Interne Datenverarbeitungen und Prozesse werden einer regelmäßigen Prüfung unterzogen. Laufende Mitarbeiterschulungen und kontinuierliche Befragungen sollen das Bewusstsein für Datensensibilität schärfen und den Fokus auf Datenschutz bewahren.

Maßnahmen und Ziele 2019-2020

Themenfeld	Ziele	Maßnahmen
Allgemein		
CSR-Management und -Strategie professionalisieren	Konzernweite Verankerung der Nachhaltigkeitsstrategie	Strukturierte Stakeholderbefragungen Neudefinition bzw. Konkretisierung der quantitativen Nachhaltigkeitsziele
Datenmanagement	Ausbau, Optimierung und Erweiterung des internen Berichts- und Monitoringsystems	Weitergehende Definition und Verankerung der zu erhebenden Indikatoren bei den Konzernstandorten Tiefere Verankerung der Datenerhebung, speziell des Indikators Abfall im Hotelbetrieb
Immobilienentwicklung		
Bestand und Neubau	Ausweitung der Gebäudezertifizierungen	Zertifizierung aller Gewerbeimmobilien - Neubau und Refurbishments Integration von Gebäudebewertungssystemen, z. B. klimaaktiv bei der Assetklasse Wohnen
Implementierung der UBM Sustainability Benchmarks	Verbesserung der Nachhaltigkeitsperformance von Gebäuden im Hinblick auf die Bereiche: <ul style="list-style-type: none"> ■ Wassereffizienz ■ Energie ■ Mikroklima und Biodiversität ■ Mobilität Personenverkehr (öffentlich/nicht öffentlich) 	Technische Anforderungen, Benchmarks und Zielwerte: <ul style="list-style-type: none"> ■ LCA- und LCC-Bewertungen ■ Reduktion des CO₂-Anteils in Konstruktion und Nutzung ■ Erhöhung des Einsatzes von erneuerbarer Energie - Anteil an der Gesamtenergie und Reduktion des Endenergiebedarfs ■ Reduktion des Frischwasserverbrauchs und Nutzung von Grauwasser ■ Fokus auf Außenraumgestaltung und Dachgestaltung u. a. im Hinblick auf die Biodiversität ■ Begrenzung der Bodenversiegelung und Recycling von Flächen ■ Integration neuer Mobilitätsformen in Form von Ladestationen für PKWs und Fahrräder sowie Stellplätze für Carsharing-Anbieter
Ökologische Baustoffe & Materialien	Responsible Sourcing	Alle Hölzer, Holzprodukte und Natursteine, die dauerhaft ins Gebäude eingebracht werden, müssen legal geerntet und gehandelt sein.
	Materialökologie	Minimierung der Risiken für die lokale Umwelt durch Einhaltung der Anforderungen des Kriteriums ENV 1.2 - Qualitätsstufe 3 bzw. 4 (DGNB)
Bestandsobjekte/Konzernstandorte		
Energiemanagement	Gezielte Optimierung des Energieeinsatzes und der Kostensenkung	Durchführung von Energieaudits sowie der Maßnahmensetzung gemäß dem nationalen Gesetz

Themenfeld	Ziele	Maßnahmen
Hotels		
Ressourcenverbrauch	Sensibilisierung der Gäste und der Mitarbeiter	Leitfaden für Mitarbeiter und Gäste bzgl. ressourcenschonendem Umgang (Energie, Wasser und Abfall)
	Evaluierung von Einsparungspotenzialen während des Lebenszyklus einer Immobilie	Schaffung eines gästeorientierten Anreizsystems für die Ressourcenschonung während des Aufenthalts Umsetzung von Einsparungsmaßnahmen
Mitarbeiter		
Mitarbeiter	Demografischem Wandel im Unternehmen entgegenwirken	Recruiting von Potenzialträgern/High Potentials
	Effizientere HR-Prozesse	Implementierung professioneller HR Tools
Compliance		
Antikorruptionsrichtlinie zur Korruptionsprävention	Umsetzung bzw. Implementierung der Richtlinie in die Konzernprozesse	Überwachung der Umsetzung Fortlaufende Schulung der Mitarbeiter zum Thema Korruptionsprävention mittels E-Learning Tool
Datenschutzrichtlinie	Umsetzung bzw. Implementierung der Richtlinie in die Konzernprozesse	Überwachung der Umsetzung Fortlaufende Schulung der Mitarbeiter mittels E-Learning Tool
Geldwäscheprävention	Vermeidung Geldwäsche/Terrorismusfinanzierung	Laufende KYC-Geschäftspartnerüberprüfung
Geschäftspartner	Einhaltung von Arbeitnehmerbelangen und sonstigen nachhaltigkeitsrelevanten Themen	Verhaltenskodex für Geschäftspartner
Belange laut NaDiVeG	Wesentliche Nachhaltigkeitsthemen	
Umweltbelange	Energieverbrauch und Emissionen	
	Abfall	
	Recyclebarkeit und Langlebigkeit der Materialien	
Arbeitnehmerbelange	Arbeitssicherheit und Gesundheitsschutz der Mitarbeiter	
	Mitarbeiteraus- und -weiterbildung	
Achtung der Menschenrechte	Arbeitsbedingungen	
Sozialbelange	Gesundheit der Endnutzer/Barrierefreiheit	
	Datenschutz	
	Lokale wirtschaftliche Effekte	
Bekämpfung von Korruption und Bestechung	Korruption und wettbewerbswidriges Verhalten	

Erklärung aller gesetzlichen Vertreter

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der vorliegende zusammengefasste gesonderte konsolidierte nicht-finanzielle Bericht die gemäß § 267a Abs 1-3 UGB bzw. § 243b Abs. 1-3 UGB geforderten Angaben enthält, die für das Verständnis des Geschäftsverlaufs, des Geschäftsergebnisses, der Lage der UBM-Gruppe sowie der Auswirkungen ihrer Tätigkeit erforderlich sind und sich mindestens auf Umwelt-, Sozial- und Arbeitnehmerbelange, auf die Achtung der Men-

schenrechte sowie auf die Bekämpfung von Korruption und Bestechung beziehen. Die Angaben umfassen eine Beschreibung des Geschäftsmodells der UBM-Gruppe, eine Beschreibung der in Bezug auf diese Belange verfolgten Konzepte einschließlich angewandter Due Diligence-Prozesse, die wesentlichen Risiken, die wahrscheinlich negative Auswirkungen auf die Belange haben werden, und die Handhabung dieser Risiken, sowie die Ergebnisse aus den Konzepten und die wichtigsten nicht-finanziellen Leistungsindikatoren, die für die konkrete Geschäftstätigkeit von Bedeutung sind.

Wien, am 16. April 2020

Der Vorstand



DI Martin Löcker



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



Dipl.-Ök. Patric Thate





Konzernabschluss

- 100 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 101 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 102 Konzernbilanz
- 103 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 104 Entwicklung des Konzerneigenkapitals
- 106 Erläuterungen zum Konzernabschluss
- 175 Beteiligungsspiegel
- 186 Bestätigungsvermerk
- 193 Gewinnverwendung
- 194 Bilanzzeit

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2019

in T€	Erläuterungen	2019	2018
Umsatzerlöse	(7)	241.999	514.048
Bestandsveränderung	(7)	20.294	-42.405
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen		59.980	35.921
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties		46.270	223
Sonstige betriebliche Erträge	(8)	10.488	10.652
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	(9)	-202.198	-352.422
Personalaufwand	(10)	-36.644	-45.318
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties		-24.582	-7.340
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(11)	-40.641	-54.471
Ergebnis (EBITDA)		74.966	58.888
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	(12)	-3.515	-2.946
Betriebsergebnis (EBIT)		71.451	55.942
Finanzertrag	(13)	20.711	32.001
Finanzaufwand	(14)	-21.650	-32.399
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		70.512	55.544
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(15)	-20.450	-16.057
Jahresüberschuss (Nettogewinn)		50.062	39.487
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens		53.071	39.711
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		-3.009	-224
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	(16)	7,10	5,31
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	(16)	7,08	5,31

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2019

in T€	Erläuterungen	2019	2018
Jahresüberschuss (Nettogewinn)		50.062	39.487
Sonstiges Ergebnis			
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	(34)	-784	-534
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand (-ertrag)		199	134
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)		-585	-400
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-715	-695
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)		-715	-695
Sonstiges Ergebnis des Jahres (other comprehensive income)		-1.300	-1.095
Gesamtergebnis des Jahres		48.762	38.392
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens		51.794	38.564
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		-3.032	-172

Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2019

in T€	Erläuterungen	2019	2018
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	(17)	2.747	2.730
Sachanlagen	(18)	40.242	2.650
Finanzimmobilien	(19)	467.740	499.196
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	(20)	134.484	115.770
Projektfinanzierungen	(21)	181.157	139.892
Übrige Finanzanlagen	(22)	11.501	5.643
Finanzielle Vermögenswerte	(25)	3.412	4.475
Latente Steueransprüche	(29)	10.088	11.265
		851.371	781.621
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	(23)	128.169	121.527
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(24)	103.294	108.237
Finanzielle Vermögenswerte	(25)	9.716	11.067
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(26)	8.751	11.756
Liquide Mittel	(27)	212.384	200.447
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(28)	2.704	-
		465.018	453.034
Aktiva gesamt		1.316.389	1.234.655
Passiva			
Eigenkapital			
Grundkapital	(30, 31)	22.417	22.417
Kapitalrücklagen	(32)	98.954	98.954
Andere Rücklagen	(32)	205.147	177.216
Hybridkapital	(33)	130.315	130.315
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens		456.833	428.902
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		5.673	7.414
		462.506	436.316
Langfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen	(34)	6.759	6.648
Anleihen	(35)	435.018	344.172
Finanzverbindlichkeiten	(36)	186.145	114.500
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(38)	1.306	3.880
Latente Steuerschulden	(29)	8.327	8.576
		637.555	477.776
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen	(34)	686	169
Anleihen	(35)	49.713	90.284
Finanzverbindlichkeiten	(36)	33.680	73.368
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(37)	57.199	93.661
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(38)	24.263	26.932
Übrige Verbindlichkeiten	(39)	17.563	5.405
Steuerschulden	(40)	33.224	30.744
		216.328	320.563
Passiva gesamt		1.316.389	1.234.655

Konzern-Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2019

in T€	2019	2018
Jahresüberschuss	50.062	39.487
Zuschreibungen/Abschreibungen auf das Anlagevermögen & Finanzanlagen	-20.499	18.717
Zinserträge/Zinsaufwendungen	13.849	11.705
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-59.980	-35.171
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	9.735	46.578
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-747	-1.739
Latente Ertragsteuer	6.033	-11.338
Cashflow aus dem Ergebnis	-1.547	68.239
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	406	1.943
Zunahme der Steuerschulden	2.559	25.181
Verluste/Gewinne aus Anlagenabgängen	-11.837	-41.151
Zunahme/Abnahme der Vorräte	-19.036	24.164
Abnahme/Zunahme der Forderungen	25.364	-5.509
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	-12.768	42.867
Erhaltene Zinsen	809	3.569
Gezahlte Zinsen	-21.857	-19.836
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-2.010	14.346
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	-39.917	113.813
Einzahlungen aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten	-	2
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	65.596	231.339
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	34.281	4.449
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	62.617	42.129
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-86	-82
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-137.808	-346.338
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-7.054	-13.917
Investitionen in Projektfinanzierungen	-62.894	-38.321
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen	4.103	28.221
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen, abzüglich erworbener liquider Mittel	-	-706
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-41.245	-93.224
Dividenden	-23.459	-20.533
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-3.840	-600
Einzahlungen aus Anleihen	141.186	50.369
Rückzahlung von Anleihen	-91.322	-
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	223.982	161.724
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-153.497	-134.422
Aufnahme von Hybridkapital	-	98.493
Tilgung von Genussrecht	-	-50.000
Erwerb von Minderheitsanteilen	-2	-1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	93.048	105.030
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	-39.917	113.813
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-41.245	-93.224
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	93.048	105.030
Veränderung liquider Mittel	11.886	125.619
Liquide Mittel am 1.1.	200.447	75.204
Währungsdifferenzen	51	-376
Liquide Mittel am 31.12.	212.384	200.447
Bezahlte Steuern	11.858	2.214

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

für das Geschäftsjahr 2019

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs-umrechnungsrücklage
Stand zum 31.12.2017	22.417	98.954	-2.666	-1.899
Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 9	-	-	-	-
Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 15	-	-	-	-
Stand zum 1.1.2018	22.417	98.954	-2.666	-1.899
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-400	-71
Gesamtergebnis des Jahres	-	-	-400	-71
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Aktioptionen equity settled	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybrid-/Genussrechtskapitalinhaber	-	-	-	-
Hybridkapital	-	-	-	-
Rückzahlung Genussrecht	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
Stand zum 31.12.2018	22.417	98.954	-3.066	-1.970
Stand zum 31.12.2018	22.417	98.954	-3.066	-1.970
Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 16	-	-	-	-
Stand zum 1.1.2019	22.417	98.954	-3.066	-1.970
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-585	-324
Gesamtergebnis des Jahres	-	-	-585	-324
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Aktioptionen equity settled	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybridkapitalinhaber	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
Stand zum 31.12.2019	22.417	98.954	-3.651	-2.294

KONZERNABSCHLUSS

Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere: Zeitwertrücklage	Andere Rücklagen	Genussrechts-/ Hybridkapital	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile der nicht kontrol- lierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Summe
51	155.189	80.100	352.146	3.301	355.447
-51	1.584	-	1.533	-	1.533
-	6.028	-	6.028	77	6.105
-	162.801	80.100	359.707	3.378	363.085
-	32.776	6.935	39.711	-224	39.487
-	-676	-	-1.147	52	-1.095
-	32.100	6.935	38.564	-172	38.392
-	-14.944	-5.589	-20.533	-600	-21.133
-	980	-	980	-	980
-	1.397	-	1.397	-	1.397
-	-	98.869	98.869	-	98.869
-	-	-50.000	-50.000	-	-50.000
-	-82	-	-82	4.808	4.726
-	182.252	130.315	428.902	7.414	436.316
-	182.252	130.315	428.902	7.414	436.316
-	-127	-	-127	-3	-130
-	182.125	130.315	428.775	7.411	436.186
-	46.051	7.020	53.071	-3.009	50.062
-	-368	-	-1.277	-23	-1.300
-	45.683	7.020	51.794	-3.032	48.762
-	-16.439	-7.020	-23.459	-3.840	-27.299
-	758	-	758	-	758
-	1.755	-	1.755	-	1.755
-	-2.790	-	-2.790	5.134	2.344
-	211.092	130.315	456.833	5.673	462.506

Erläuterungen zum Konzernabschluss

1. Allgemeine Angaben

Der UBM-Konzern besteht aus der UBM Development AG (UBM) und deren Tochterunternehmen. UBM ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht und hat den Sitz in Wien mit der Geschäftsanschrift 1100 Wien, Laaer-Berg-Straße 43. Sie ist registriert beim Handelsgericht Wien unter FN 100059 x. Die Hauptaktivitäten des Konzerns sind Entwicklung, Verwertung und Verwaltung von Immobilien.

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

Berichtswährung ist der Euro, der auch die funktionale Währung von UBM ist. Bei den einzelnen in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen ist die funktionale Währung die jeweilige Landeswährung. Zahlenangaben erfolgen in T€ und werden entsprechend kaufmännisch gerundet. Das Berichtsjahr entspricht dem Kalenderjahr und endet am 31. Dezember 2019.

2. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben UBM 59 (Vorjahr: 62) inländische Tochterunternehmen sowie 81 (Vorjahr: 79) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. In der Berichtsperiode wurden neun Gesellschaften aufgrund von Gründung bzw. Kauf erstmals in den Konzernabschluss von UBM einbezogen (siehe Punkt 2.1.).

Eine Gesellschaft ist durch Liquidation abgegangen und fünf Gesellschaften wurden verkauft. Bei vier weiteren Gesellschaften wurden so viele Anteile verkauft, dass nur mehr maßgeblicher Einfluss besteht. Der Verkaufspreis in Höhe von T€ 12.072 wurde mit T€ 9.348 in bar beglichen, T€ 2.724 sind noch ausständig. Die Vermögenswerte und Schulden, über die Beherrschung verloren wurde, setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2019
Langfristige Vermögenswerte	
Immaterielle Vermögenswerte	12
Sachanlagen	29.920
Finanzimmobilien	94.967
Übrige Finanzanlagen	15
Finanzielle Vermögenswerte	257
Latente Steueransprüche	7.339
Kurzfristige Vermögenswerte	
Vorräte	31.952
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.202
Finanzielle Vermögenswerte	513
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	561
Liquide Mittel	6.951
Langfristige Verbindlichkeiten	
Finanzverbindlichkeiten	86.988
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	34.265
Latente Steuerschulden	10.480
Kurzfristige Verbindlichkeiten	
Finanzverbindlichkeiten	34.068
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.148
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.702
Übrige Verbindlichkeiten	141
Steuerschulden	79

Außerdem wurden 32 (Vorjahr: 34) inländische und 22 (Vorjahr: 23) ausländische assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

Bei 22 (Vorjahr: 19) Tochterunternehmen steht UBM zwar die Mehrheit der Stimmrechte zu, aufgrund der Regelungen in den Gesellschaftsverträgen ist aber dennoch keine Beherrschung gegeben. Diese Unternehmen werden als Gemeinschaftsunternehmen bilanziert.

2.1. Erstkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2019 wurden die folgenden Unternehmen erstmals im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen (Anteilshöhe siehe Beteiligungsspiegel):

Aufgrund von Gründungen	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
UBM Invest AG	22.5.2019
UBM Stodůlky s.r.o.	6.8.2019
Levelingstraße GmbH & Co. KG	23.9.2019
Max-Dohrn-Straße GmbH & Co. KG	4.12.2019
Kaiserleipromenade GmbH & Co KG	9.12.2019
Aufgrund von Akquisition	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
Siebenbrunnengasse 21 GmbH & Co OG	1.7.2019
Sabimo Monte Laa Bauplatz 2 GmbH	12.12.2019
ARSENAL-EUROPA s.r.o.	13.12.2019
KASAVIT III s.r.o.	13.12.2019

Bei den akquirierten Gesellschaften handelt es sich um den Erwerb von Immobilien sowie deren Finanzierung. Alle stellen keine Business Combination gem. IFRS 3 dar. Bei dem Erwerb der Sabimo Monte Laa Bauplatz 2 GmbH handelt es sich um eine Transaktion mit nahestehenden Unternehmen. Für die o. a. Akquisitionen wurden gesamt T€ 23.626 aufgewendet. Die Kaufpreise wurden in bar beglichen. In den Notes werden die Erwerbe als Asset Deal dargestellt.

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

in T€	2019
Langfristige Vermögenswerte	
Sachanlagen	404
Finanzimmobilien	62.134
Projektfinanzierung	3.825
Übrige Finanzanlagen	932
Latente Steueransprüche	433
Kurzfristige Vermögenswerte	
Vorräte	19.898
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	44
Finanzielle Vermögenswerte	18
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	81
Liquide Mittel	429
Langfristige Verbindlichkeiten	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.825
Latente Steuerschulden	433
Kurzfristige Verbindlichkeiten	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	859
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	58.398
Übrige Verbindlichkeiten	5

3. Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bewertungsgrundlagen

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

Währungsumrechnung

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

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

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

	Devisenmittelkurs 31.12.2019	Jahresdurchschnittskurs
PLN	4,2585	4,3018
CZK	25,4100	25,6589

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

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

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

Immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten aktiviert und über die voraussichtliche Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Dabei werden Abschreibungssätze in Höhe von 10,00% bis 50,00% (Vorjahr: 10,00% bis 50,00%) zur Anwendung gebracht.

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

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

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

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

in %	2019	2018
Gebäude	1,50 bis 33,33	1,50 bis 33,33
Technische Anlagen und Maschinen	4,00 bis 50,00	4,00 bis 50,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,00 bis 50,00	4,00 bis 50,00

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

Im Rahmen von Leasingvereinbarungen erworbene Nutzungsrechte an Sachanlagen werden in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen aktiviert und über die Laufzeit des Leasingverhältnisses bzw. unter Anwendung der angegebenen Abschreibungssätze linear abgeschrieben.

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

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

Fremdkapitalkosten werden bei qualifizierten Vermögenswerten in die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einbezogen. Bei Finanzimmobilien werden ab dem Zeitpunkt eines Forward Deals keine Fremdkapitalkosten aktiviert. Die Abschreibung dieser Vermögenswerte beginnt mit deren Fertigstellung bzw. mit Erreichen des betriebsbereiten Zustands. Im laufenden Geschäftsjahr wurden T€ 4.260 (Vorjahr: T€ 4.639) Zinsen auf Immobilien aktiviert. Für den Finanzierungskostensatz wird auf die Angaben in Punkt 36 verwiesen.

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

Herstellungskosten, ansonsten mit dem in der Regel nach der Residualwertmethode ermittelten beizulegenden Zeitwert bewertet.

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

Im Rahmen von Leasingvereinbarungen erworbene Nutzungsrechte an Finanzimmobilien werden in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen aktiviert und in den Folgeperioden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

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

Als zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte werden Liegenschaften, die in ihrem gegenwärtigen Zustand sofort veräußerbar sind und deren Veräußerung hochwahrscheinlich ist, ausgewiesen. Diese werden mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und Nettoveräußerungswert bewertet. Finanzimmobilien werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Beurteilung der Wahrscheinlichkeit zur Veräußerung erfolgt dabei auf Quartalsbasis, die daraus folgenden Umgliederungen werden in den Spiegelentwicklungen der Sachanlagen und Finanzimmobilien der Notes entsprechend ausgewiesen.

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

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

Der Berechnung der Steuerlatenz liegt der im jeweiligen Land geltende Ertragsteuersatz zugrunde, bei österreichischen Gesellschaften ist dies der Steuersatz von 25,00%.

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

Die **Rückstellungen für Abfertigungen, für Pensionen und für Jubiläumsgelder** wurden gemäß IAS 19 nach dem laufenden Einmalprämienverfahren (Projected Unit Credit Method) unter Zugrundelegung der Generationentafel AVÖ 2018-P ermittelt, wobei zu jedem Stichtag eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt wird. Bei der Bewertung dieser Rückstellungen wurden ein Rechnungszinsfuß für Österreich und Deutschland von 0,65% (Vorjahr: 1,90%) und Bezugssteigerun-

gen in Österreich von 2,15% (Vorjahr: 2,00%) p. a. berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Abfertigungen und für Jubiläumsgelder werden für Österreich Fluktuationsabschläge auf Basis von statistischen Daten in einer Bandbreite von 0,00% bis 10,50% (Vorjahr: 0,00% bis 10,50%) berücksichtigt und für Deutschland bezüglich Jubiläumsgeldern in einer Bandbreite von 0,00% bis 10,60% (Vorjahr: 0,00% bis 10,60%). Als rechnungsmäßiges Pensionsalter wird für österreichische Gesellschaften das frühestmögliche gesetzliche Pensionsantrittsalter nach Pensionsreform 2004 (Korridor pension) unter Beachtung aller Übergangsregelungen und für deutsche Gesellschaften das gesetzliche Pensionsantrittsalter angesetzt. Bei der Berechnung der Rückstellungen wird für Österreich die Sterbetafel AVÖ 2018-P - Pagler & Pagler und für Deutschland die Sterbetafel Richttafeln 2019 G von Klaus Heubeck verwendet.

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

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

Leasingverbindlichkeiten werden mit dem Barwert der künftigen Leasingzahlungen bewertet. Für die Abzinsung wird der dem Leasingverhältnis zugrunde liegende Zinssatz herangezogen. Lässt sich dieser nicht bestimmen, wird der laufzeitadäquate Grenzfremdkapitalzinssatz der Gruppe verwendet.

Finanzinstrumente

Jedes Finanzinstrument, das in den Anwendungsbereich des IFRS 9 fällt, wird je nach zugrunde liegendem Geschäftsmodell und der vertraglich vereinbarten Cashflow-Eigenschaften in Bewertungskategorien klassifiziert. Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden bei Erstansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet. In der Folgeperiode werden diese je nach Bewertungskategorie zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Für Finanzinstrumente, die zu fortgeführten Anschaffungskosten (Amortised Cost) oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert (FVTOCI) bewertet werden, ist hinsichtlich Wertberichtigungen das Expected Credit Loss Modell anzuwenden. Dabei ist im Zugangszeitpunkt eine Risikovorsorge in Höhe des 12-Monats Expected Loss (Stufe 1) zu bilden. Bei einer signifikanten Verschlechterung des Kreditrisikos erfolgt eine Berücksichtigung des Lifetime Expected Loss (Stufe 2). Bei Eintritt von objektiven Hinweisen auf eine tatsächliche Wertminderung erfolgt die Einstufung in Stufe 3.

UBM wendet für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Vertragsvermögenswerte und Forderungen aus Leasingverhältnissen die Vereinfachungsregel des IFRS 9.5.5.15 an und bemisst gegebenenfalls bei Wertberichtigungen den Lifetime Expected Loss. Bei der Einschätzung des Expected Credit Loss verwendet die Gruppe alle verfügbaren Informationen. Diese umfassen historische Daten und in die Zukunft gerichtete Informationen. Im Allgemeinen liegen für Finanzinstrumente keine externen Bonitätseinschätzungen vor. Der Expected Credit Loss berechnet sich auf Basis des Produkts aus dem erwarteten Nettoanspruch des Finanzinstruments, der periodenbezogenen Ausfallswahrscheinlichkeit und dem Verlust bei tatsächlichem Ausfall.

Für Projektfinanzierungen ist das allgemeine Wertminderungsmodell anzuwenden. Die Beobachtung des Kreditrisikos erfolgt dabei mangels externer Bonitätseinschätzung anhand von Kennzahlenentwicklungen wie z. B. Loan to Value oder Außenstandsdauern.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Projektfinanzierungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte wurden mit fortgeführten Anschaffungskosten (Amortised Cost) angesetzt. Wertberichtigungen für erwartete Kreditverluste wurden im Geschäftsjahr keine erfasst, da sowohl die historischen Daten als auch die prognostizierten Daten keine Verlustraten ergaben.

Die unter den **übrigen Finanzanlagen** ausgewiesenen Anteile an nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungen werden zum beizulegenden Zeitwert (FVTPL) bewertet, wobei dieser zumeist unter Anwendung von Bewertungsmethoden – wie z. B. Discounted-Cashflow-Methode – ermittelt wird.

Wertpapiere wurden in die Kategorie FVTPL klassifiziert und zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Sofern sie Schuldinstrumente darstellen und ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen vereinbart sind, wurden sie mit fortgeführten Anschaffungskosten (Amortised Cost) angesetzt. **Verbindlichkeiten** werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortised Cost). **Derivative Finanzinstrumente** werden mit dem beizulegenden Zeitwert (FVTPL) bewertet. Sicherungsgeschäfte bestehen keine.

Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Umsatzerlöse werden nach Abzug von Umsatzsteuern, Rabatten und anderen im Zusammenhang mit dem Verkauf stehenden Steuern ausgewiesen. Die Umsatzrealisierung stellt sich je nach Umsatzart wie folgt dar:

Bei Finanzimmobilien, die nach Fertigstellung verkauft werden, wird der Umsatz zeitpunktbezogen nach Übertragung der wesentlichen Chancen und Risiken realisiert. Umsätze aus Finanzimmobilien, die im Rahmen eines Forward Deals während der Bauphase verkauft werden und bei denen sowohl ein Rechtsanspruch auf die erbrachte Leistung besteht als auch keine alternative Nutzungsmöglichkeit vorliegt, werden zeitraumbezogen realisiert. Umsätze aus Wohnungsverkäufen, die vor Fertigstellung verkauft werden und bei denen sowohl ein Rechtsanspruch auf die erbrachte Leistung besteht als auch keine alternative Nutzungsmöglichkeit vorliegt, werden zeitraumbezogen realisiert. Umsätze aus bereits fertiggestellten Wohnungsverkäufen werden zeitpunktbezogen realisiert. Mieterträge und Erträge aus dem Hotelbetrieb werden zeitraumbezogen realisiert. Erträge aus abgerechneten Bauleistungen werden zeitraumbezogen realisiert.

Bei der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung wird der Umsatzerlös gemäß dem Leistungsfortschritt ermittelt (PoC-Methode). Grundlage für die Ermittlung des Fertigstellungsgrads ist das Verhältnis der bisher erbrachten Leistung zur Gesamtleistung. Bei Umsatzerlösen aus Immobilien werden dabei die angefallenen Investitionskosten in Verhältnis zu den Gesamtinvestitionskosten des Projekts gesetzt. Die ermittelte Leistung wird nach Abzug der Zahlungen des Kunden als **Vertragsvermögenswert** unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen oder, falls die Zahlungen die bisher erbrachte Leistung übersteigen, als **Vertragsverbindlichkeit** unter den übrigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Ist es wahrscheinlich, dass die gesamten Auftragskosten die Auftragserlöse übersteigen, werden die erwarteten Verluste sofort zur Gänze in Höhe der für die Erfüllung des Vertrags notwendigen Kosten erfasst. Vertragserlangungskosten werden, soweit sie bei Nichterlangung des Auftrags nicht angefallen wären, aktiviert und über die Projektlaufzeit abgeschrieben.

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

Dividendenerträge aus Finanzinvestitionen werden mit Entstehung des Rechtsanspruchs erfasst.

Gemäß des bis zum 31. Dezember 2018 geltenden Standards IAS 17 wurden **Leasingverhältnisse** wie folgt bewertet. Betreffend Änderungen durch die Erstanwendung von IFRS 16 verweisen wir auf Punkt 6.1.

Der Konzern als Leasinggeber

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

Der Konzern als Leasingnehmer

Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasing klassifiziert, wenn gemäß Leasingvertrag im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen auf den Leasingnehmer übertragen werden.

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

5. Ermessensausübungen und Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten

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

Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts bei Immobilien: Der beizulegende Zeitwert wird in der Regel mit dem Barwert der bei einer Vermietung realisierbaren Erträge gleichgesetzt. Wenn sich daher die Einschätzung betreffend die bei einer Vermietung zukünftig realisierbaren Erträge bzw. die Renditeerwartung in Bezug auf Alternativenanlagen ändert, ändert sich auch der dem betreffenden Objekt beizulegende Zeitwert. Der Kapitalisierungszinssatz (die Bandbreite liegt zwischen 1,50% und 9,00%; Vorjahr: 5,00% und 9,00%) ist jener Zinssatz, mit dem der Ertrag von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist das allgemeine und spezielle Risiko, welchem der Ertrag aus der Liegenschaft unterworfen ist.

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

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

In der nachfolgenden Sensitivitätsanalyse werden die Auswirkungen wesentlicher Parameteränderungen auf den beizulegenden Zeitwert der Finanzimmobilien dargestellt:

in T€

Bestandsimmobilien

	Buchwert 31.12.2019 106.358			Buchwert 31.12.2018 115.268		
	Änderung der nachhaltigen Miete			Änderung der nachhaltigen Miete		
	0,00%	10,00%	-10,00%	0,00%	10,00%	-10,00%
Änderung der Yield						
0,00%	-	10.672	-10.631	-	12.777	-12.778
0,50%	-2.645	1.289	-6.579	-2.812	2.718	-10.829
-0,50%	3.070	7.607	-1.458	5.914	12.496	-3.270

in T€

Entwicklungsprojekte					
	Buchwert 31.12.2019 361.382		Buchwert 31.12.2018 383.928		
Developer-Gewinn	-5,00%	5,00%	-5,00%	5,00%	
	60.440	-44.769	31.463	-31.690	
Änderung der Yield	-0,50%	0,50%	-0,50%	0,50%	
	75.424	-50.596	24.486	-20.498	
Änderung der Baukosten	10,00%	-10,00%	10,00%	-10,00%	
	-58.811	74.472	-41.017	40.780	
Änderung der Mieterlöse	-10,00%	10,00%	-10,00%	10,00%	
	-95.326	111.142	-75.740	77.612	

Die Klassifizierung als Finanzimmobilie (IAS 40) oder Vorratsimmobilie (IAS 2) wird aufgrund folgender Überlegungen vorgenommen: Als Finanzimmobilien werden jene Projekte klassifiziert, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. zur Wertsteigerung gehalten werden. In der Kategorie der Vorratsimmobilien werden jene Immobilien dargestellt, die im Vorhinein zur Weiterveräußerung bestimmt sind. Jene Immobilien, welche bereits vor Fertigstellung verkauft wurden und für welche keine alternative Nutzungsmöglichkeit sowie ein Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistung bestehen, werden gem. IFRS 15 als Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bilanziert.

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

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

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

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

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

	Zinsen +0,25 %	Zinsen -0,25 %
	liquide	liquide
Pensionen DBO	-2,90 %	3,00 %
	Rententrend +0,25 %	Rententrend -0,25 %
	liquide	liquide
Pensionen DBO	3,00 %	-2,90 %
	Lebenserwartung +1 Jahr	Lebenserwartung -1 Jahr
	liquide	liquide
Pensionen DBO	5,90 %	-5,70 %

Sensitivitätsbetrachtung der Abfertigungsrückstellung: Folgende versicherungsmathematische Annahmen wurden als erheblich erachtet und mit folgenden Spannen gestresst: Abzinsungssatz +/-0,25%, Gehaltstrend +/-0,25%, Fluktuation +/-0,50% bis zum 25. Dienstjahr, Lebenserwartung +/-1 Jahr.

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

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

	Zinsen +0,25 %	Zinsen -0,25 %	Gehaltstrend +0,25 %	Gehaltstrend -0,25 %
Abfertigung DBO	-2,13 %	2,20 %	2,14 %	-2,09 %
	Fluktuation +0,50 % bis zum 25. Dienstjahr	Fluktuation -0,50 % bis zum 25. Dienstjahr	Lebenserwartung +1 Jahr	Lebenserwartung -1 Jahr
Abfertigung DBO	-0,32 %	0,32 %	0,10 %	-0,11 %

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

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

6. Neue und geänderte Rechnungslegungsstandards

6.1. Im Berichtsjahr erstmals angewandte Standards

Erstmals wurden zum 1. Jänner 2019 die folgenden Standards von der Gruppe angewandt, wobei sich nur aus der Erstanwendung von IFRS 16 – Leasingverhältnisse wesentliche Auswirkungen ergeben:

Änderungen zu Standards und Interpretationen

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
IFRS 16 – Leasingverhältnisse	13.1.2016	31.10.2017	1.1.2019
Änderung zu IAS 19: Planänderungen, Plankürzungen oder Settlement	7.2.2018	13.3.2019	1.1.2019
Änderungen zu IAS 28: Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	12.10.2017	8.2.2019	1.1.2019
Änderungen zu IFRS 9: Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	12.10.2017	22.3.2018	1.1.2019
Jährliche Verbesserungen der IFRS – Zyklus 2015-2017	12.12.2017	14.3.2019	1.1.2019
IFRIC 23: Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	7.6.2017	23.10.2017	1.1.2019

IFRS 16 – Leasingverhältnisse

Der Standard regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten bezüglich Leasingverhältnissen. IFRS 16 ersetzt den bisher gültigen Standard IAS 17 sowie drei leasingbezogene Interpretationen. Für den Leasingnehmer sieht der Standard ein einziges (single) Bilanzierungsmodell vor. Dieses Modell führt beim Leasingnehmer dazu, dass sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen sind, es sei denn, die Laufzeit beträgt zwölf Monate oder weniger oder es handelt sich um einen geringwertigen Vermögenswert (jeweils Wahlrecht). Die Verbindlichkeit wird beim Erstantritt abgezinst und in den Folgejahren einerseits durch die Leasingzahlungen vermindert, andererseits durch Aufzinsung (Unwinding) erhöht. Gleichzeitig wird ein Nutzungsrecht in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen aktiviert und in weiterer Folge linear abgeschrieben. Die bisherige Unterscheidung zwischen Operating Lease und Finance Lease entfällt somit. Der Standard wurde im Jänner 2016 veröffentlicht und ist erstmals auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2019 beginnen, verpflichtend anzuwenden. IFRS 16 sieht verschiedene Übergangsmethoden vor. Die UBM hat auf eine frühzeitige Anwendung verzichtet und sich für die modifizierte retrospektive Methode entschieden, wobei für Leasingverhältnisse im Zusammenhang mit Immobilien die Methode gem. IFRS 16.C8b (ii) angewandt wurde und für alle anderen Leasingverhältnisse die Methode gem. IFRS 16.C8b (i).

Bei der Erstanwendung von IFRS 16 hat UBM von folgenden Erleichterungsbestimmungen gemäß IFRS 16.C10 Gebrauch gemacht:

- Für Leasingverhältnisse mit ähnlichen Vermögenswerten, ähnlichen Restlaufzeiten sowie ähnlichem Wirtschaftsumfeld wurden die Abzinsungssätze auf Portfoliobasis ermittelt.
- Belastende Verträge wurden zum Umstellungszeitpunkt keine identifiziert, daher war keine Berichtigung von Nutzungsrechten notwendig.
- Anfänglich direkt zurechenbare Kosten blieben unberücksichtigt.
- Die Einschätzung von Verlängerungs- bzw. Kündigungsoptionen erfolgte zum Zeitpunkt der Erstanwendung von IFRS 16.

Die Erleichterungsbestimmungen des IFRS 16.C3 wurden nicht in Anspruch genommen.

Die folgende Tabelle zeigt die Nettoeffekte per 1. Jänner 2019 aus der Erstanwendung von IFRS 16 auf die Gewinnrücklage:

in T€	Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 16 zum 1.1.2019
Andere Rücklagen	
IFRS 16 - Leasingverhältnisse	-173
Ertragsteueraufwand	46
Auswirkung zum 1.1.2019	-127
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	
IFRS 16 - Leasingverhältnisse	-4
Ertragsteueraufwand	1
Auswirkung zum 1.1.2019	-3

Die folgende Tabelle zeigt eine Überleitung der Auswirkungen der Erstanwendung von IFRS 16 auf die Posten der Konzernbilanz per 1. Jänner 2019 sowie auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, Konzern-Gesamtergebnisrechnung und Konzern-Kapitalflussrechnung für die Periode vom 1. Jänner 2019 bis zum 31. Dezember 2019.

in T€	Konzernbilanz zum 1.1.2019	Anpassungen	Konzernbilanz zum 1.1.2019 ohne Anpassungen IFRS 16
Aktiva			
Sachanlagen	42.308	-39.658	2.650
Finanzimmobilien	510.925	-11.729	499.196
Latente Steueransprüche	11.312	-47	11.265
Langfristige Vermögenswerte	833.055	-51.434	781.621
Kurzfristige Vermögenswerte	453.034	-	453.034
Summe Aktiva	1.286.089	-51.434	1.234.655
Passiva			
Andere Rücklagen	177.089	127	177.216
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	7.411	3	7.414
Eigenkapital	436.186	130	436.316
Finanzverbindlichkeiten	164.134	-49.634	114.500
Langfristige Verbindlichkeiten	527.410	-49.634	477.776
Finanzverbindlichkeiten	75.298	-1.930	73.368
Kurzfristige Verbindlichkeiten	322.493	-1.930	320.563
Summe Passiva	1.286.089	-51.434	1.234.655

In den Anpassungen ist ein Leasingvertrag einer Hotelimmobilie enthalten, die zum 30. Juni 2019 verkauft wurde.

KONZERNABSCHLUSS

in T€	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 1-12/2019	Anpassungen	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 1-12/2019 ohne Anpassungen IFRS 16
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	-24.582	335	-24.247
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-40.641	-4.109	-44.750
Ergebnis (EBITDA)	74.966	-3.774	71.192
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-3.515	2.872	-643
Betriebsergebnis (EBIT)	71.451	-902	70.549
Finanzaufwand	-21.650	1.804	-19.846
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	70.512	902	71.414
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-20.450	-190	-20.640
Jahresüberschuss (Nettogewinn)	50.062	712	50.774
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	53.071	713	53.784
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	-3.009	-1	-3.010
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	7,10	-	7,20
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	7,08	-	7,18
in T€	Konzern-Gesamt- ergebnisrechnung 1-12/2019	Anpassungen	Konzern-Gesamt- ergebnisrechnung 1-12/2019 ohne Anpassungen IFRS 16
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	-715	-1	-716
in T€	Konzern- Kapitalflussrechnung 1-12/2019	Anpassungen	Konzern- Kapitalflussrechnung 1-12/2019 ohne Anpassungen IFRS 16
Cashflow aus dem Ergebnis	-1.547	-4.109	-5.656
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	-39.917	-2.305	-42.222
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-41.245	-12	-41.257
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	93.048	2.317	95.365

Die per 31. Dezember 2018 ausgewiesenen operativen Leasingverpflichtungen leiten sich wie folgt auf die per 1. Jänner 2019 angesetzten Leasingverbindlichkeiten über:

	in T€
Operative Leasingverpflichtungen per 31.12.2018	85.624
Diskontierungseffekt betriebsnotwendige Immobilien	-14.072
Operative Leasingverpflichtungen per 31.12.2018 lt. Notesangabe IAS 17	71.552
Diskontierungseffekt betriebsnotwendige Immobilien Hotel	-18.456
Änderungen von Konditionen zum 1.1.2019	-1.532
Leasingverbindlichkeiten zum 1.1.2019 aus der Erstanwendung IFRS 16	51.564
Bisherige Leasingverbindlichkeiten zum 31.12.2018	123
Gesamte Leasingverbindlichkeiten zum 1.1.2019	51.687

6.2. Neue Rechnungslegungsstandards, die noch nicht angewandt werden

Die folgenden, bei Aufstellung des Konzernabschlusses bereits veröffentlichten Standards und Interpretationen waren im laufendem Geschäftsjahr noch nicht zwingend anzuwenden und wurden auch nicht freiwillig vorzeitig angewandt. Die Standardänderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Gruppe.

Von der Europäischen Union bereits übernommene Standards und Interpretationen

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
Änderungen zu IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22 und SIC-32: Aktualisierung der enthaltenen Verweise aus dem Rahmenkonzept oder Klarstellung, auf welche Version des Rahmenkonzepts sie sich beziehen.	29.3.2018	29.11.2019	1.1.2020
Änderung zu IAS 1 und IAS 8: Definition von Wesentlichkeit	31.10.2018	29.11.2019	1.1.2020
Änderungen zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7: Auswirkungen der Reform der Referenzzinssätze	26.9.2019	15.1.2020	1.1.2020

Von der Europäischen Union noch nicht übernommene Standards und Interpretationen

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht ausstehend	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
Änderung IFRS 17 – Versicherungsverträge	18.5.2017	-	1.1.2021
Änderung zu IFRS 3: Definition eines Geschäftsbetriebes	22.10.2018	-	1.1.2020
Änderungen zu IAS 1: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	23.1.2020	-	1.1.2022

7. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 241.999 (Vorjahr: T€ 514.048) enthalten Verkaufserlöse von Immobilien, Mieterträge, Erträge aus dem Hotelbetrieb, die abgerechneten Bauleistungen eigener Projekte und andere Erlöse aus der typischen Geschäftstätigkeit.

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

in T€	2019	2018
Regionen		
Deutschland	255.495	336.522
Österreich	234.629	298.289
Polen	101.428	209.339
Sonstige Märkte	86.461	53.581
Gesamtleistung der Gruppe	678.013	897.731
Abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen sowie aus Leistungsgemeinschaften	-415.720	-426.088
Abzüglich Bestandsveränderung	-20.294	42.405
Umsatzerlöse	241.999	514.048

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

in T€	Deutschland	Österreich	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
	1-12/2019	1-12/2019	1-12/2019	1-12/2019	1-12/2019
Umsatzerlöse					
Administration	-	5.618	-	-	5.618
Hotel	8.701	-	35.927	532	45.160
Office	2.557	400	6.677	353	9.987
Other	66.757	18.421	4.116	4.142	93.436
Residential	39.741	20.861	12	1.823	62.437
Service	8.555	9.313	2.398	5.095	25.361
Umsatzerlöse	126.311	54.613	49.130	11.945	241.999
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	48.249	20.205	21.918	-	90.372
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	78.062	34.408	27.212	11.945	151.627
Umsatzerlöse	126.311	54.613	49.130	11.945	241.999

KONZERNABSCHLUSS

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

Die Umsatzerlöse lassen sich wie folgt aufgliedern:

in T€	2019	2018
Erlöse mit Kunden	228.772	497.268
Erlöse aus Vermietung	13.227	16.780
Gesamt	241.999	514.048

8. Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2019	2018
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	34	50
Personalkostenverrechnungen	544	410
Kursgewinne	3.443	2.521
Raum- und Grundstücksmieten	293	653
Übrige	6.174	7.018
Gesamt	10.488	10.652

9. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen

in T€	2019	2018
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-80.512	-202.864
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-121.686	-149.558
Gesamt	-202.198	-352.422

Die Buchwertabgänge aus verkauften Immobilien werden in der Position Materialaufwand und sonstigen Herstellungsleistungen dargestellt. Diese beliefen sich in der Berichtsperiode auf T€ 64.253 (Vorjahr: T€ 212.326).

10. Personalaufwand

in T€	2019	2018
Löhne und Gehälter	-30.500	-36.899
Soziale Abgaben	-5.396	-7.811
Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen	-748	-608
Gesamt	-36.644	-45.318

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

Im Personalaufwand sind Aufwendungen in Höhe von T€ 758 (Vorjahr: T€ 980) aus dem Long-Term-Incentive-Programm (LTIP) enthalten.

11. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

in T€	2019	2018
Bürobetrieb	-13.461	-11.933
Werbung	-2.089	-1.745
Rechts- und Beratungskosten	-8.788	-10.038
Abschreibung von Immobilien im Umlaufvermögen	-3.295	-5.727
Kursverluste	-2.354	-7.921
Steuern, Beiträge und Gebühren	-2.096	-2.522
Bank- und Geldverkehrsspesen	-473	-865
Management Fee	-3.533	-6.827
Übrige	-4.552	-6.893
Gesamt	-40.641	-54.471

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

12. Abschreibungen

Auf immaterielle Vermögenswerte wurden T€ 80 (Vorjahr: T€ 66) und auf das Sachanlagevermögen T€ 3.435 (Vorjahr: T€ 2.880) planmäßige Abschreibungen vorgenommen.

13. Finanzertrag

in T€	2019	2018
Erträge aus Beteiligungen	-	36
davon aus verbundenen Unternehmen	-	36
Zinsen und ähnliche Erträge	7.772	10.389
davon aus Projektfinanzierungen gegenüber at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen	6.907	6.738
davon aus verbundenen Unternehmen	10	5
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	12.939	21.576
Gesamt	20.711	32.001

14. Finanzaufwand

in T€	2019	2018
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend Anleihen und Schuldscheindarlehen	-15.694	-16.083
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend andere Finanzverbindlichkeiten	-3.903	-3.096
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.024	-2.915
Aufwendungen aus sonstigen Finanzanlagen	-29	-10.305
davon Abschreibungen	-8	-6.500
Gesamt	-21.650	-32.399

15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

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

in T€	2019	2018
Tatsächlicher Steueraufwand	14.418	27.396
Latenter Steueraufwand/-ertrag	6.032	-11.339
Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	20.450	16.057

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

in T€	2019	2018
Ergebnis vor Ertragsteuern	70.512	55.544
Theoretischer Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	17.628	13.886
Steuersatzunterschiede	2.284	779
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	-1.048	-1.013
Erträge/Aufwendungen aus Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	-7.803	-5.847
Veränderung des in Bezug auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen nicht angesetzten latenten Steueranspruchs	8.863	7.262
Effekt von Steuersatzänderungen	-261	107
Periodenfremder Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	419	879
Sonstige Unterschiede	368	4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	20.450	16.057

Zusätzlich zu dem in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Steueraufwand wurde der Steuereffekt von im sonstigen Ergebnis dargestellten Aufwendungen und Erträgen ebenfalls im sonstigen Ergebnis verrechnet. Der im sonstigen Ergebnis erfasste Betrag belief sich auf T€ 199 (Vorjahr: T€ 134) und betraf im Wesentlichen den Steuereffekt auf das Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen.

16. Ergebnis je Aktie

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

	2019	2018
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Jahresüberschuss (in T€)	53.071	39.711
Potenzielle Aktien	19.388	-
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien (= Anzahl der Aktien unverwässert)	7.472.180	7.472.180
Durchschnittlich ausstehende Aktienoptionen	-	-
Anzahl der Aktien verwässert	7.491.568	7.472.180
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	7,10	5,31
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	7,08	5,31

Im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (LTIP) wurden zum Stichtag 355.630 Aktienoptionen zugeteilt. Der per 31. Dezember 2019 angepasste Ausübungskurs beträgt € 38,19, der durchschnittliche Aktienkurs 2019 betrug € 40,39.

17. Immaterielle Vermögenswerte

in T€	Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte	Goodwill	Gesamt
Anschaffungs- und Herstellungskosten			
Stand zum 1.1.2018	571	3.840	4.411
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-221	-	-221
Zugänge	82	-	82
Abgänge	-3	-	-3
Währungsanpassungen	-4	-	-4
Stand zum 31.12.2018	425	3.840	4.265
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-31	-	-31
Zugänge	86	-	86
Abgänge	-49	-	-49
Umbuchungen	18	-	18
Währungsanpassungen	2	-	2
Stand zum 31.12.2019	451	3.840	4.291
Kumulierte Abschreibungen			
Stand zum 1.1.2018	489	1.182	1.671
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-197	-	-197
Zugänge	66	-	66
Abgänge	-1	-	-1
Währungsanpassungen	-4	-	-4
Stand zum 31.12.2018	353	1.182	1.535
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-19	-	-19
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	80	-	80
Abgänge	-49	-	-49
Umbuchungen	-4	-	-4
Währungsanpassungen	1	-	1
Stand zum 31.12.2019	362	1.182	1.544
Buchwerte Stand zum 31.12.2018	72	2.658	2.730
Buchwerte Stand zum 31.12.2019	89	2.658	2.747

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

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

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

Der erzielbare Betrag entspricht dem Nutzungswert. Die Cashflows wurden von den vom Vorstand erstellten und im Zeitpunkt der Durchführung des Impairment-Tests aktuellen Planungen der Jahre 2019 und der folgenden drei Jahre (Detailplanungszeitraum) abgeleitet. Die Diskontierung wurde auf Basis der spezifischen Kapitalkosten in Höhe von 6,26% (Vorjahr: 6,68%) vorgenommen. Bei einer Änderung der spezifischen Kapitalkosten von 1,00% gäbe es keine Änderung des Wertansatzes. In der UBM Development Deutschland GmbH werden keine neuen Projekte mehr akquiriert. Bis zum Jahr 2022 sind die aktuell laufenden Projekte plangemäß abgeschlossen. Als Nachfolgegesellschaft wird die am 22.9.2017 gegründete UBM Invest Deutschland GmbH fungieren.

18. Sachanlagevermögen

in T€	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund und Anlagen in Bau	Nutzungs- rechte Grundstücke und Bauten	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Nutzungs- rechte andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Gesamt
Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. Neubewertung							
Stand zum 1.1.2018	47.766	-	2.546	13.552	239	1.230	65.333
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-4.356	-	-1.237	-9.551	-	-776	-15.920
Zugänge	16.466	-	23	493	-	611	17.593
Abgänge	-59.066	-	-113	-1.044	-	-1	-60.224
Umbuchungen	307	-	-	1.030	-	-1.030	307
Währungsanpassungen	-	-	-58	-108	-3	-34	-203
Stand zum 31.12.2018	1.117	-	1.161	4.372	236	-	6.886
Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 16	-	38.978	-	-	680	-	39.658
Stand zum 1.1.2019	1.117	38.978	1.161	4.372	916	-	46.544
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-	-30.713	-13	-5	-	-	-30.731
Zugänge	54	29.219	10	882	606	-	30.771
Abgänge	-	-	-14	-489	-40	-	-543
Umbuchungen	-	-	-	378	-69	-	309
Währungsanpassungen	-1	626	6	5	3	-	639
Stand zum 31.12.2019	1.170	38.110	1.150	5.143	1.416	-	46.989
Kumulierte Abschreibungen							
Stand zum 1.1.2018	3.075	-	1.292	10.166	92	-1	14.624
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-1.057	-	-869	-6.571	-	-	-8.497
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	505	-	1.111	1.264	-	-	2.880
Abgänge	-2.412	-	-113	-941	-	-	-3.466
Umbuchungen	-61	-	-922	-221	-	-	-1.204
Währungsanpassungen	-	-	-35	-70	3	1	-101
Stand zum 31.12.2018	50	-	464	3.627	95	-	4.236
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-	-805	-1	-5	-	-	-811
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	68	2.401	108	389	469	-	3.435
Abgänge	-	-	-13	-403	-29	-	-445
Umbuchungen	-	-	-	364	-55	-	309
Währungsanpassungen	-	16	3	3	1	-	23
Stand zum 31.12.2019	118	1.612	561	3.975	481	-	6.747
Buchwerte Stand zum 31.12.2018	1.067	-	697	745	141	-	2.650
Buchwerte Stand zum 31.12.2019	1.052	36.498	589	1.168	935	-	40.242

Allfällig ergebniswirksam vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen werden zusammen mit den planmäßigen Abschreibungen unter „Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen“ und allfällig ergebniswirksam vorgenommene Zuschreibungen auf zuvor außerplanmäßig abgeschriebene Anlagen unter „Sonstige betriebliche Erträge“ in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Der Buchwert der Sachanlagen, die zum Bilanzstichtag zur Sicherstellung verpfändet sind, beträgt T€ 0 (Vorjahr: T€ 0). Sachanlagen mit einem Buchwert von T€ 0 (Vorjahr: T€ 0) unterliegen Verfügungsbeschränkungen.

Bei den Zugängen in der Position „Nutzungsrechte Grundstücke und Bauten“ in Höhe von rd. € 29 Mio. handelt es sich im Wesentlichen um den Zugang einer Hotelimmobilie in Polen mit einer Laufzeit von zwanzig Jahren und einer Verlängerungsoption von fünf Jahren. Bei den restlichen „Nutzungsrechten Grundstücke und Bauten“ handelt es sich hauptsächlich um Bürostandorte in den Kernmärkten Österreich, Deutschland, Polen und Tschechien mit Laufzeiten von zwei bis fünfzehn Jahren.

Leasingverhältnisse

Im Rahmen von Leasingverhältnissen werden folgende Beträge erfasst:

in T€	2019
Zinsaufwendungen auf Leasingverbindlichkeiten	-1.804
Aufwendungen aus kurzfristigen Leasingverhältnissen	-1.093
Anpassung an den beizulegenden Wert	-335
Gesamte Zahlungsmittelabflüsse aus Leasingverhältnissen	2.317

Die Laufzeiten der Leasingverträge für betriebsnotwendige Immobilien liegen zwischen zwei und zwanzig Jahren und für Mobilien zwischen zwei und sechs Jahren. Bei den Finanzimmobilien handelt es sich um ein Leasingverhältnis mit einer Laufzeit bis 2054.

Sowohl bei Immobilien- als auch Mobilienleasingverträgen bestehen teilweise Verlängerungsoptionen, die nur bei ausreichender Sicherheit, dass diese Optionen ausgeübt werden, in die Berechnung der Leasingverbindlichkeit miteinbezogen werden.

Ausübungspreise von Optionen zur Übernahme des Vermögenswerts am Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses werden nur angesetzt, wenn es hinreichend sicher ist, dass die Kaufoptionen ausgeübt werden. Variable Leasingzahlungen, die an Indizes wie z. B. das Net Operating Profit gekoppelt sind, werden mit dem am Bereitstellungsdatum gültigen Index bewertet. Bei Eintritt eines wesentlichen Ereignisses oder bei bedeutenden Veränderungen der Umstände wird erneut bewertet. Bei Vorliegen von Nichtleasingkomponenten werden diese separiert und nicht in die Rate miteinbezogen.

Betreffend Fälligkeitsanalyse der Leasingverbindlichkeiten verweisen wir auf Punkt 36 und 44.

19. Finanzimmobilien

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

in T€	Finanzimmobilien	Nutzungsrechte Finanzimmobilien	Gesamt
Beizulegender Zeitwert			
Stand zum 1.1.2018	371.816	-	371.816
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-65.824	-	-65.824
Zugänge Erwerb	-	-	-
Zugänge	309.785	-	309.785
Abgänge	-21.012	-	-21.012
Umgliederung IFRS 5	16.586	-	16.586
Umgliederung IFRS 15	-98.595	-	-98.595
Umgliederung von/in Sachanlagen sowie in Vorräte	-1.950	-	-1.950
Währungsanpassungen	-4.493	-	-4.493
Anpassung an den beizulegenden Wert	-7.117	-	-7.117
Stand zum 31.12.2018	499.196	-	499.196
Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 16	-	11.729	11.729
Stand zum 1.1.2019	499.196	11.729	510.925
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-94.967	-	-94.967
Zugänge Erwerb	-	-	-
Zugänge	136.862	320	137.182
Abgänge	-3.070	-	-3.070
Umgliederung IFRS 5	-61.198	-	-61.198
Umgliederung IFRS 15	-25.451	-	-25.451
Umgliederung von/in Sachanlagen sowie in Vorräte	-19.579	-	-19.579
Währungsanpassungen	2.210	-	2.210
Anpassung an den beizulegenden Wert	22.023	-335	21.688
Stand zum 31.12.2019	456.026	11.714	467.740

Überleitungsrechnung für Stufe-3-Bewertungen:

2019 in T€	Österreich			
	Office	Other	Residential	Land bank
Buchwert zum Beginn des Geschäftsjahres	7.894	136.757	407	12.374
Währungsanpassungen	-	-	-	-
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien	68.211	1.703	28	1.092
Zu-/Abgänge aus der Erweiterung des Konsolidierungskreises	-10.997	-	-	-
Zugänge aus der Umgliederung von Objekten als zum Verkauf gehaltene Immobilien	-	-	-	-
Umgliederung IFRS 15	-	-	-	-7.080
Umgliederung von/in Sachanlagen sowie in Vorräte	-3.532	-	1.100	-
Abgänge	-	-1.738	-396	-917
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts ¹	-	-15.586	-5	-19
Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres	61.576	121.136	1.134	5.450

¹ Die Nettoergebnisse aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts setzten sich aus Aufwertungen in Höhe von T€ 46.270 sowie aus Abwertungen in Höhe von T€ -24.247 zusammen.

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

¹ Die Nettoergebnisse aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts setzten sich aus Aufwertungen in Höhe von T€ 223 sowie aus Abwertungen in Höhe von T€ -7.340 zusammen.

KONZERNABSCHLUSS

Deutschland				Polen			Sonstige Märkte				Gesamt
Office	Other	Hotel	Land bank	Office	Other	Hotel	Office	Residential	Hotel	Land bank	
17.054	68.668	-	20.017	58.688	58.768	5.032	18.552	540	83.624	10.821	499.196
-	-	-	-	494	516	146	219	-2	812	25	2.210
29.640	371	-	-	2.543	164	18.674	896	-	13.203	337	136.862
-	-	-	-	-	-14.296	-	-	-	-69.674	-	-94.967
-	-	-	-57.900	-	-	-	-	-	-	-3.298	-61.198
-	-	-	-	-9.205	-	-9.166	-	-	-	-	-25.451
-17.126	-	-	-	-21	-	-	-	-	-	-	-19.579
-	-	-	-19	-	-	-	-	-	-	-	-3.070
-	-	-	39.329	-890	-5.738	-	-2.010	-	6.942	-	22.023
29.568	69.039	-	1.427	51.609	39.414	14.686	17.657	538	34.907	7.885	456.026

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

Beizulegender Zeitwert von Grundstücken und Gebäuden

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

Im laufenden Geschäftsjahr wurden die Verkehrswerte von Liegenschaften inklusive jener von Minderheitsbeteiligungen, die in den Konzernabschluss einfließen, ab einem Buchwert von T€ 1.000, insgesamt Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T€ 443.932 (Vorjahr: T€ 285.839), durch externe Gutachter ermittelt.

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

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

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

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

Bei der Wahl des Zinssatzes werden Überlegungen hinsichtlich des Marktpotenzials, des Leerstands sowie weiterer mit der Immobilie verbundener Risiken in Betracht gezogen.

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

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

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

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

KONZERNABSCHLUSS

Immobilien- art: Finanz- immobilien	Segment	Fair-Value- Hierarchie	Beizulegender Zeitwert 31.12.2019 in T€	Bandbreite der nicht beobachtbaren Inputfaktoren			
				Bewertungs- verfahren	Kapitalisierung Zinssatz %	Miete pro m ² €// Verkaufspreis m ² €	Instandhaltungs- kosten in €/m ² oder %
Office	Österreich	Stufe 3	1.296	EW	3,50	5,50-8,71	16,50 %
Office	Österreich	Stufe 3	16.350	Residual	3,88	11,62-15,50	12,00 €/m ²
Office	Österreich	Stufe 3	43.930	Residual/ EW/VW	3,50	5,52-16,38; 4.500,00- 6.000,00	12,00 €/m ²
Other	Österreich	Stufe 3	2.617	EW	-	-	-
Other	Österreich	Stufe 3	118.519	Residual/ EW/VW	2,25-4,75	6.200,00; 800,00- 1.200,00/ Zimmer, Apt.	6,00 €/m ²
Residential	Österreich	Stufe 2	1.134	VW	-	-	-
Land bank	Österreich	Stufe 2	5.450	VW	-	-	-
Office	Deutschland	Stufe 3	29.568	Residual	3,25-3,74	18,00-28,00	4,50 % bzw. 12,00 €/m ²
Other	Deutschland	Stufe 3	69.039	EW/ Residual	1,50-3,25	15,00-19,00; 6.000,00	4,50 %
Land bank	Deutschland	Stufe 2	1.427	VW	-	-	-
Office	Polen	Stufe 3	51.609	DCF	7,00-9,00	7,70-13,00	3,00 €/m ²
Other	Polen	Stufe 3	31.990	TR	6,50-7,50	6,45-10,00	2,00-3,50/m ²
Other	Polen	Stufe 3	7.424	Residual	7,25	10,25-10,75	4,00 %
Hotel	Polen	Stufe 3	9.660	Residual/ DCF	4,70-5,20	800,00/Zimmer	1,50 %
Hotel	Polen	Stufe 2	5.026	VW	-	-	-
Office	Sonstige Märkte	Stufe 3	6.182	DCF	7,00-8,00	6,00-12,84	12,50 €/m ²
Office	Sonstige Märkte	Stufe 3	11.475	EW/ Residual	6,00	9,23-14,00; 3.650,00	2,00 %
Residential	Sonstige Märkte	Stufe 3	538	Residual	-	-	-
Hotel	Sonstige Märkte	Stufe 3	34.907	Residual/ DCF	5,50-6,00	1.025,00/ Zimmer	1,50 %
Land bank	Sonstige Märkte	Stufe 3	7.111	Residual	6,00	6,00	5,00 %
Land bank	Sonstige Märkte	Stufe 2	774	VW	-	-	-

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

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

Beziehungen der nicht beobachtbaren Inputfaktoren zum beizulegenden Zeitwert

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

Die zum Stichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen zum Erwerb oder zur Erstellung von Finanzimmobilien belaufen sich auf T€ 9.819 (Vorjahr: T€ 14.921). Zudem sind Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T€ 182.063 (Vorjahr: T€ 218.944) zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Die Mieterträge aus vermieteten Finanzimmobilien beliefen sich im Berichtsjahr auf T€ 11.875 (Vorjahr: T€ 14.094), während die betrieblichen Aufwendungen T€ 2.417 (Vorjahr: T€ 2.496) betragen. Betriebliche Aufwendungen im Zusammenhang mit als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, mit denen während der Berichtsperiode keine Mieteinnahmen erzielt wurden, beliefen sich auf T€ 134 (Vorjahr: T€ 159).

20. Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen

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

Assoziierte Unternehmen

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

in T€			
Gesellschaft	Palais Hansen GmbH		
Assetklasse	Hotel		
Entwicklungsstatus	Bestand	2019	2018
Umsatz		4.007	4.091
Jahresüberschuss/-fehlbetrag		-638	2.123
davon Abschreibungen		-	-
davon Zinsaufwand		-1.324	-1.577
davon Steueraufwand		213	-707
Gesamtergebnis		-638	2.123
Langfristige Vermögenswerte		125.576	127.234
Kurzfristige Vermögenswerte		7.531	5.858
davon liquide Mittel		4.864	3.073
Langfristige Verbindlichkeiten		62.274	63.408
davon langfr. finanzielle Verbindlichkeiten		48.287	50.450
Kurzfristige Verbindlichkeiten		4.031	2.244
davon kurzfr. finanzielle Verbindlichkeiten		-	-
Nettovermögen		66.802	67.440
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.		22.641	21.929
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis		-214	712
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.		22.427	22.641
Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen 31.12.		22.427	22.641

Angaben zu den unwesentlichen assoziierten Unternehmen:

in T€	2019	2018
Buchwertanteil an assoziierten Unternehmen 31.12.	37	7.050
Anteil der Gruppe am		
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-178	1.094
Gesamtergebnis	-178	1.094

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten assoziierter Unternehmen im Geschäftsjahr 2019 belaufen sich auf T€ 142 (Vorjahr: T€ 429) und kumuliert zum 31. Dezember 2019 auf T€ 951 (Vorjahr: T€ 809).

Gemeinschaftsunternehmen

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

2019 in T€			
Gesellschaft	W 3 AG	Jochberg Errichtungs KG	Anders Wohnen GmbH
Assetklasse	Other	Hotel	Residential
Entwicklungsstatus	Bestand	Bestand	Entwicklung
Umsatz	4.383	1.522	97.685
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	2.925	-1.741	19.292
davon Abschreibungen	-	-2.162	-
davon Zinsaufwand	-572	-594	-17
davon Steueraufwand	-306	-	-7.534
Gesamtergebnis	2.925	-1.741	19.292
Langfristige Vermögenswerte	74.700	47.784	28.143
Kurzfristige Vermögenswerte	673	220	52.913
davon liquide Mittel	578	173	45.637
Langfristige Verbindlichkeiten	53.211	19.381	1.012
davon langfr. finanzielle Verbindlichkeiten	48.367	19.381	-
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.654	3.500	46.908
davon kurzfr. finanzielle Verbindlichkeiten	1.188	-	-
Nettovermögen	20.508	25.123	33.136
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2019	14.067	13.433	6.507
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	2.340	-870	9.067
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2019	16.407	12.563	15.574
Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2019	16.407	12.563	15.574

KONZERNABSCHLUSS

FWUBM Management GmbH	Central Tower Berlin GmbH	QBC Alpha KG
Other	Hotel	Office
Entwicklung	Entwicklung	Entwicklung
7.982	-	89.517
1.232	10.962	17.097
-31	-	-
-1.408	-	-1.139
-150	-5.000	-5.700
1.232	10.962	17.097
68.332	59.813	-
1.729	884	90.139
1.171	668	-
49.029	29.927	-
49.029	24.927	-
2.993	6.820	67.052
-	-	42.842
18.039	23.950	23.087
8.403	6.494	3.893
616	5.481	11.113
9.019	11.975	15.006
9.019	11.975	15.006

KONZERNABSCHLUSS

2018 in T€			
Gesellschaft	W 3 AG	Jochberg Errichtungs KG	Anders Wohnen GmbH
Assetklasse	Other	Hotel	Residential
Entwicklungsstatus	Bestand	Bestand	Entwicklung
Umsatz	4.341	1.563	-
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.283	-1.400	-2.105
davon Abschreibungen	-	-2.191	-
davon Zinsaufwand	-573	-609	-411
davon Steueraufwand	-89	-	-
Gesamtergebnis	1.283	-1.400	-2.105
Langfristige Vermögenswerte	75.500	50.173	-
Kurzfristige Vermögenswerte	225	225	93.468
davon liquide Mittel	225	93	3.308
Langfristige Verbindlichkeiten	56.044	20.373	-
davon langfr. finanzielle Verbindlichkeiten	56.044	20.373	-
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.096	3.160	79.624
davon kurzfr. finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-
Nettovermögen	17.585	26.865	13.844
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2018	13.040	14.133	7.498
Zu-/Abgänge	-	-	-
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	1.027	-700	-991
Nicht übernommene Verluste aus VJ	-	-	-
Anpassungen aufgrund erstmaliger Anpassungen IFRS 15	-	-	-
Erhaltene Dividenden	-	-	-
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2018	14.067	13.433	6.507
Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2018	14.067	13.433	6.507

KONZERNABSCHLUSS

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

Angaben zu den unwesentlichen Gemeinschaftsunternehmen:

in T€	2019	2018
Buchwertanteil an Gemeinschaftsunternehmen zum 31.12.	31.476	24.650
Anteil der Gruppe am		
Jahresüberschuss	32.625	21.949
Gesamtergebnis	32.625	21.949

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten an Gemeinschaftsunternehmen im Geschäftsjahr 2019 belaufen sich auf T€ 665 (Vorjahr: T€ 520) und kumuliert zum 31. Dezember 2019 auf T€ 2.003 (Vorjahr: T€ 1.338).

Zum 31. Dezember 2019 bestehen keine maßgeblichen Zugriffsbeschränkungen auf Vermögenswerte. Zu den Verpflichtungen aus Eventualverbindlichkeiten für at-equity bilanzierte Unternehmen siehe Ausführungen unter Punkt 41.

21. Projektfinanzierung

in T€	2019	2018
Projektfinanzierungen für sonstige Beteiligungsunternehmen	14.465	12.335
Projektfinanzierungen für at-equity bilanzierte Unternehmen	166.687	123.989
Sonstige Projektfinanzierungen	5	3.568
Gesamt	181.157	139.892

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Wertminderungen in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 5.130) und Wertaufholungen in Höhe von T€ 3.952 (Vorjahr: T€ 2.148) vorgenommen.

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

22. Übrige Finanzanlagen

in T€	2019	2018
Beteiligungen an nicht konsolidierten Tochterunternehmen	1.623	1.598
Übrige Beteiligungen	266	315
Wertpapiere (FVTPL)	891	823
Wertpapiere (Amortised Cost)	8.721	2.907
Gesamt	11.501	5.643

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

23. Vorräte

Die Vorräte setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

in T€	2019	2018
Zum Verkauf bestimmte Immobilien		
in Entwicklung	83.111	72.219
im Bestand	45.009	49.135
Sonstiger Vorrat	69	65
Abzüglich Anzahlungen	-20	-306
Geleistete Anzahlungen	-	414
Gesamt	128.169	121.527

Vorräte mit einem Buchwert von T€ 49.995 (Vorjahr: T€ 63.368) sind zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Der Buchwert der zum beizulegenden Zeitwert angesetzten Vorräte beträgt T€ 31.732 (Vorjahr: T€ 34.712). Im Berichtsjahr wurden Wertberichtigungen in Höhe von T€ 2.774 (Vorjahr: T€ 5.727) durchgeführt.

24. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Vertragsvermögenswerte

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

in T€	2019	2018
Vertragsvermögenswerte	120.622	113.278
Abzüglich zurechenbarer erhaltener Anzahlungen	-53.241	-53.699
Gesamt	67.381	59.579

Dem per 31. Dezember 2019 gemäß Leistungsfortschritt aktivierten anteiligen Auftragswert stehen bewertete Auftragskosten in Höhe von T€ 117.727 (Vorjahr: T€ 110.584) gegenüber, sodass sich der in Bezug auf diese Aufträge angesetzte Teilgewinn in den Umsatzerlösen auf T€ 2.895 (Vorjahr: T€ 2.694) beläuft.

Die Vertragsvermögenswerte entwickelten sich in der Berichtsperiode wie folgt:

Erhöhungen durch:

- Projektfortschritte von forward verkauften Immobilien
- Projektfortschritte von Projektmanagementverträgen
- Umgliederungen von Finanzimmobilien und Vorratsimmobilien, die forward verkauft wurden und noch nicht fertiggestellt waren

Verminderungen durch:

- Fertiggestellte und übergebene Immobilien
- Erhaltene Anzahlungen für in Bau befindliche Immobilien und Projektmanagementverträge
- Schlussgerechnete Projektmanagementverträge

in T€	
Vertragsvermögenswerte	
Stand zum 1.1.2019	113.278
Zugänge	98.562
Abgänge	-91.471
Währungsanpassungen	253
Abzüglich zurechenbarer erhaltener Anzahlungen	-53.241
Stand zum 31.12.2019	67.381

Zusammensetzung und Fristigkeit der Forderungen und Leistungen:

in T€	2019	2018
Forderungen gegenüber Dritten	10.307	20.613
Forderungen gegenüber Arbeitsgemeinschaften	4	4
Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen	2.719	5.774
Forderungen gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	22.883	22.267
Gesamt	35.913	48.658

Die Forderungen gegenüber Dritten sind mit T€ 1.724 (Vorjahr: T€ 13.544) nicht überfällig und mit T€ 8.583 (Vorjahr: T€ 7.069) unter einem Jahr überfällig. Sämtliche andere Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen sowie gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen sind nicht fällig.

Altersstruktur der Forderungen gegenüber Dritten:

in T€	Buchwert zum 31.12.2019	Davon zum Abschlussstichtag nicht überfällig	Davon zum Abschlussstichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig				
			Weniger als 30 Tage	Zwischen 30 und 60 Tagen	Zwischen 60 und 180 Tagen	Zwischen 180 und 360 Tagen	Mehr als 360 Tage
Forderungen gegenüber Dritten	10.307	1.724	2.900	2.107	2.452	1.124	-

in T€	Buchwert zum 31.12.2018	Davon zum Abschlussstichtag nicht überfällig	Davon zum Abschlussstichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig				
			Weniger als 30 Tage	Zwischen 30 und 60 Tagen	Zwischen 60 und 180 Tagen	Zwischen 180 und 360 Tagen	Mehr als 360 Tage
Forderungen gegenüber Dritten	20.613	13.544	4.838	529	632	1.070	-

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

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

25. Finanzielle Vermögenswerte

in T€	31.12.2019	Restlaufzeit > 1 Jahr	31.12.2018	Restlaufzeit > 1 Jahr
Übrige	13.128	3.412	15.542	4.475
Gesamt	13.128	3.412	15.542	4.475

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

26. Sonstige Forderungen und Vermögenswerte

in T€	31.12.2019	Restlaufzeit > 1 Jahr	31.12.2018	Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen aus Steuern	7.632	-	11.601	-
Übrige	1.119	-	155	-
Gesamt	8.751	-	11.756	-

27. Liquide Mittel

Die liquiden Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von T€ 212.330 (Vorjahr: T€ 200.380) sowie Kassenbestände in Höhe von T€ 54 (Vorjahr: T€ 67).

28. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Bei den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten handelt es sich um eine Büroimmobilie in Polen. Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert, welcher den verhandelten Kaufpreisen entspricht, bewertet.

29. Latente Steuern

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

in T€	2019		2018	
	Aktiv	Passiv	Aktiv	Passiv
Finanzimmobilien, sonstige Bewertungsunterschiede	6.126	15.719	8.536	8.331
Sachanlagen	277	783	2	1.918
Finanzielle Vermögenswerte und Schulden	13.511	2.787	5.881	4.288
PoC-Methode	624	6.338	-	5.018
Rückstellungen	1.141	526	4.612	233
Steuerliche Verlustvorträge	6.434	-	3.611	-
Sonstiges	-	199	34	199
Saldierungen	-18.025	-18.025	-11.411	-11.411
Latente Steuern	10.088	8.327	11.265	8.576
Saldierte latente Steuern	-	-1.761	-	-2.689

Latente Steueransprüche aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können. Der Stand der zum 31. Dezember 2019 nicht angesetzten aktiven latenten Steuern aus Verlustvorträgen beträgt T€ 22.005 (Vorjahr: T€ 17.414). Davon sind T€ 17.402 (Vorjahr: T€ 12.151) nicht verfallbar, die restlichen T€ 4.603 (Vorjahr: T€ 5.263) innerhalb von fünf bis neun Jahren verfallbar. In 2019 wurden T€ 346 (Vorjahr: T€ 2.719) ausländische Verluste in Österreich verwertet.

30. Eigenkapital

Grundkapital	Stück	€
Inhaber-Stammaktien	7.472.180	22.416.540

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

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

31. Genehmigtes Kapital, bedingtes Kapital und eigene Aktien

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

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

Der Vorstand wurde gleichzeitig gemäß § 169 AktG in § 4 Abs. 4 der Satzung ermächtigt, bis zum 11. August 2022 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu € 2.241.654,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, allenfalls in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Abs. 6 AktG, zu erhöhen 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 den Inhaber lautenden Stammaktien zur Ausgabe an Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen bedingt erhöht ist (bedingte Kapitalerhöhung). In diesem Zusammenhang wurde der Vorstand ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der bedingten Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen, insbesondere die Einzelheiten der Ausgabe und des Wandlungsverfahrens der Wandelschuldverschreibungen, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis. Der Aufsichtsrat wurde auch hier ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem bedingten Kapital ergeben, zu beschließen. Ausgabebetrag und Umtauschverhältnis sind nach Maßgabe finanzmathematischer Methoden sowie des Aktienkurses der Gesellschaft in einem anerkannten Preisfindungsverfahren zu ermitteln. Im Fall einer in den Ausgabebedingungen von Wandelschuldverschreibungen festgelegten Wandlungspflicht dient das bedingte Kapital auch zur Erfüllung dieser Wandlungspflicht.

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

Die 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 und 2019 wurden weitere 22.500 Aktienoptionen zugeteilt. 42.000 Aktienoptionen sind aufgrund Ausscheiden leitender Mitarbeiter verfallen. Der Ausübungskurs beträgt € 36,33 (das ist der ungewichtete Durchschnitt der Schlusskurse der Aktie der Gesellschaft an der Wiener Börse im Zeitraum vom 24. Mai 2017 (einschließlich) bis zum 21. Juni 2017 (einschließlich)). Zugeteilte Aktienoptionen können in den nachstehenden Ausübungsfenstern durch schriftliche Erklärung an die Gesellschaft ausgeübt werden.

Die Ausübung ist nur vom 1. September 2020 bis zum 26. Oktober 2020 (Ausübungsfenster 1) sowie vom 1. September 2021 bis zum 26. Oktober 2021 (Ausübungsfenster 2) möglich und an die Erfüllung folgender, in den Planbedingungen des LTIP festgelegten Voraussetzungen geknüpft: aufrechtes Dienstverhältnis, aufrechtes Eigeninvestment, Überschreitung bestimmter Aktienkurse, Einhaltung bestimmter Kennzahlen.

Der beizulegende Zeitwert beträgt T€ 2.825 (Vorjahr: 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-Modell“) zur Berechnung des beizulegenden Zeitwerts flossen folgende Parameter ein: Ausübungspreis (€ 36,33), Laufzeit der Option (9/2017 bis 8/2020), Aktienkurs zum Bewertungszeitpunkt (€ 38,25), erwartete Volatilität des Aktienkurses (36,34 %), erwartete Dividenden (4,20 %), risikoloser Zinssatz (0,00 %).

Aufgrund einer beabsichtigten Ausweitung des Programmes fand eine erneute Bewertung der Aktienoptionen zum Stichtag 30. September 2019 statt. Die oben beschriebene vertragliche Ausgestaltung der Rahmen- bzw. Ausübungsbedingungen blieb unverändert. In das Bewertungsmodell („Monte-Carlo-Simulation“) zur Berechnung des beizulegenden Zeitwerts flossen folgende Parameter ein: Ausübungspreis (€ 36,33), Laufzeit der Option (9/2019 bis 10/2021), Aktienkurs zum Bewertungsstichtag 30. September 2019 (€ 42,10), erwartete tägliche Volatilität des Aktienkurses (1,71 %), erwartete Dividenden (4,80 %), risikoloser Zinssatz (0,00 %).

In der 138. ordentlichen Hauptversammlung vom 29. Mai 2019 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Die gemäß Beschlüssen der Hauptversammlung vom 23. Mai 2017 erteilte Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb und für die Veräußerung bzw. Verwendung eigener Aktien wurde widerrufen. Gleichzeitig wurde der Vorstand von der Hauptversammlung für die Dauer von 30 Monaten vom Tag der Beschlussfassung gemäß § 65 Abs. 1 Z 4 und Z 8 sowie Abs. 1a und Abs. 1b AktG zum Erwerb eigener Aktien der Gesellschaft bis zum gesetzlich zulässigen Ausmaß von 10,00 % des Grundkapitals unter Einschluss bereits erworbener Aktien ermächtigt. Der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert darf nicht niedriger als € 3,00 und nicht höher als maximal 10,00% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsetage liegen. Der Erwerb kann über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot oder auf eine sonstige gesetzlich zulässige, zweckmäßige Art erfolgen, insbesondere auch außerbörslich, oder von einzelnen, veräußerungswilligen Aktionären (Negotiated Purchase) und auch unter Ausschluss des quotenmäßigen Veräußerungsrechts, das mit einem solchen Erwerb einhergehen kann (umgekehrter Bezugsrechtsausschluss). Der Vorstand wurde weiters ermächtigt, die jeweiligen Rückkaufbedingungen festzusetzen, wobei der Vorstand den Vorstandsbeschluss und das jeweilige darauf beruhende Rückkaufprogramm einschließlich dessen Dauer entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen (jeweils) zu veröffentlichen hat. Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise und auch in mehreren Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft, durch ein Tochterunternehmen (§ 189a UGB) oder für Rechnung der Gesellschaft durch Dritte ausgeübt werden. Der Handel mit eigenen Aktien ist als Zweck des Erwerbs ausgeschlossen.

Der Vorstand wurde schließlich für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung 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 ausgeschlossen (Ausschluss des Bezugsrechts). Der Vorstand wurde auch ermächtigt, ohne weitere Befassung der Hauptversammlung mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien einzuziehen. Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Einziehung von eigenen Aktien ergeben, zu beschließen.

Die Aktienoptionen haben sich wie folgt entwickelt:

Anzahl Aktienoptionen	2019	2018
Stand zum 1.1.	387.630	375.130
Gewährte Optionen	10.000	12.500
Verfallene Optionen	-42.000	-
Ausgeübte Optionen	-	-
Stand zum 31.12.	355.630	387.630

32. Rücklagen

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

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

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

Zur Ausschüttung an die Aktionäre von UBM steht deren Bilanzgewinn in Höhe von T€ 19.435 (Vorjahr: T€ 16.467) zur Verfügung. Zusätzlich können die freien Gewinnrücklagen von UBM, die zum 31. Dezember 2019 mit T€ 55.357 (Vorjahr: T€ 30.887) ausgewiesen werden, in folgenden Perioden aufgelöst werden. Vom Gesamtbetrag in Höhe von T€ 74.792 (Vorjahr: T€ 47.354) ist ein Teilbetrag in Höhe von T€ 3.768 (Vorjahr: T€ 2.318), resultierend aus dem Ansatz von aktiven latenten Steuern, zur Ausschüttung gesperrt.

Im Berichtsjahr wurden aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2018 an die Aktionäre von UBM Dividenden in Höhe von € 16.438.796 bezahlt, je Aktie somit € 2,20. Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 eine Dividende von € 2,20 je Stück Stammaktie auszuschütten, d. s. insgesamt € 16.438.796.

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

33. Hybridkapital und Hybridanleihe

Durch die Verschmelzung der PIAG als übertragende Gesellschaft und von UBM als übernehmende Gesellschaft ist das im November 2014 von der PIAG begebene Hybridkapital in Höhe von € 25,3 Mio. aufgrund Gesamtrechtsnachfolge übergegangen. Das Hybridkapital wird grundsätzlich laufend verzinst.

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

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

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

Das Hybridkapital wird von der PORR AG gehalten.

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

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

34. Rückstellungen

in T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Bauten	Mietgarantien	Andere	Gesamt
Stand zum 1.1.2019	1.926	2.098	190	53	1.366	1.184	6.817
Währungsanpassungen	-	-	-	3	-	-	3
Zuführung	101	39	37	463	33	753	1.426
Zuführung OCI	176	608	-	-	-	-	784
Verwendung	-494	-41	-12	-	-14	-990	-1.551
Auflösung	-	-	-	-	-	-34	-34
Stand zum 31.12.2019	1.709	2.704	215	519	1.385	913	7.445
davon langfristig	1.709	2.704	215	249	1.385	497	6.759
davon kurzfristig	-	-	-	270	-	416	686

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

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

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

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

Altersversorgungspläne

Leistungsorientierte Pläne

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

Die Abfertigungsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T€	2019	2018
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	1.926	1.942
Umgliederung	-	12
Dienstzeitaufwand	69	72
Zinsaufwand	32	32
Abfertigungszahlungen	-494	-140
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+)	176	8
davon Gewinne/Verluste demografisch	-	-14
davon Gewinne/Verluste finanziell	190	-14
davon Gewinne/Verluste erfahrungsbedingte Anpassungen	-14	35
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.	1.709	1.926
in T€	2019	2018
Dienstzeitaufwand (erworbene Ansprüche)	69	72
Zinsaufwand	32	32
Abfertigungsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)	101	104
Abfertigungsaufwand (im Gesamtperiodenergebnis erfasst)	176	8

Zur Finanzierung der Abfertigungsansprüche besteht ein Abfertigungsgruppenversicherungsvertrag mit einem Deckungskapital zum 31. Dezember 2019 in der Höhe von T€ 1.437 (Vorjahr: T€ 1.684).

In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Für das folgende Geschäftsjahr ist ein Dienstzeitaufwand von T€ 70 und ein Zinsaufwand von T€ 11 geplant.

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

Rückstellung für Pensionen:

Überleitung von der Pensionsverpflichtung zur Rückstellung:

in T€	2019	2018
Barwert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	4.594	4.541
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-2.515	-3.035
Nettowert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	2.079	1.506
Barwert der nicht durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	625	592
Buchwert der Rückstellung zum 31.12.	2.704	2.098

Die Pensionsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T€	2019	2018
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	5.133	7.778
Umgliederung	-	-12
Übertragung BKV	-	-3.092
Zinsaufwand	95	145
Pensionszahlungen	-250	-275
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+)	241	589
davon Gewinne/Verluste demografisch	-	444
davon Gewinne/Verluste finanziell	689	-
davon Gewinne/Verluste erfahrungsbedingte Anpassungen	-448	146
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.	5.219	5.133

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

Die Forderungen aus der Rückdeckungsversicherung in Höhe von T€ 2.515 (Vorjahr: T€ 3.035) stellen Planvermögen gem. IAS 19 dar und wurden mit dem Barwert der Pensionsverpflichtungen saldiert.

Entwicklung des Planvermögens:

in T€	2019	2018
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1.1.	3.035	4.131
Übertragung BKV	-	-1.002
Zinserträge	56	76
Auszahlungen (Leistungszahlungen)	-209	-234
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-)	-367	64
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31.12.	2.515	3.035

Pensionsaufwand (netto):

in T€	2019	2018
Zinsaufwand	39	69
Pensionsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)	39	69
Pensionsaufwand (im Gesamtperiodenergebnis erfasst)	608	526

In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Für das folgende Geschäftsjahr ist ein Dienstzeitaufwand von T€ 0 und ein Zinsaufwand von T€ 33 geplant.

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

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

Struktur der Kapitalanlagen im klassischen Deckungsstock in %	2019	2018
Festverzinsliche Wertpapiere	60,00	64,00
Aktien, Ergänzungskapital, Genussrechte, Partizipationskapital	2,00	2,00
Investmentfonds	23,00	22,00
Verbundene Unternehmen und Beteiligungen	4,00	3,00
Darlehen	7,00	6,00
Liegenschaften	2,00	2,00
Bankguthaben	2,00	1,00
Gesamt	100,00	100,00

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

	Fälligkeitsprofil - DBO			DBO	Fälligkeitsprofil - Cash			Cash
	1-5 Jahre	6-10 Jahre	10+ Jahre	Duration	1-5 Jahre	6-10 Jahre	10+ Jahre	Duration
Pensionen	1.240	1.194	2.784	11,92	1.060	1.067	2.858	12,74
Abfertigungen	556	548	605	8,73	628	752	1.145	10,08

Beitragsorientierte Pläne

Mitarbeiter, deren Dienstverhältnis österreichischem Recht unterliegt und die nach dem 31. Dezember 2002 in das Dienstverhältnis eingetreten sind, erwerben keine Abfertigungsansprüche gegenüber dem jeweiligen Dienstgeber. Für diese Mitarbeiter sind Beiträge in Höhe von 1,53% des Lohns bzw. Gehalts an eine Mitarbeitervorsorgekasse zu zahlen. 2019 ist diesbezüglich ein Aufwand von insgesamt T€ 197 (Vorjahr: T€ 196) angefallen. Für drei Vorstandsmitglieder wird ein Betrag von T€ 41 (Vorjahr: T€ 10) in eine Pensionskasse einbezahlt.

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

35. Anleihen

in T€	2019	2018
Stand zum 31.12.	434.456	383.766
Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 9	-	1.533
Stand zum 1.1.	434.456	385.299
Emission	141.186	50.369
Rückzahlung	-91.322	-
Zinszahlungen	-25.658	-17.206
Effektivverzinsung	26.069	15.994
Stand zum 31.12.	484.731	434.456

Am 13. November 2019 hat UBM eine sechsjährige Unternehmensanleihe (UBM-Anleihe 2019-2025) mit einem Gesamtvolumen von € 120 Mio. und einem jährlichen Kupon von 2,750% erfolgreich begeben. Im Rahmen dieser Neuemission gab es auch ein Umtauschangebot, bei dem ein Nominalbetrag von rund € 25,16 Mio. der UBM-Anleihe 2015-2020 in die neue UBM-Anleihe 2019-2025 getauscht wurde.

Außerdem wurde am 4. Juni 2019 die 3,125%-UBM-Anleihe 2018-2023 im Rahmen einer Privatplatzierung um € 45 Mio. auf ein Gesamtvolumen von € 120 Mio. aufgestockt.

36. Finanzverbindlichkeiten

2019 in T€	Durchschnittliche Effektivverzinsung in %	Gesamt	Restlaufzeit			Davon ding- lich besichert
			< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	1,50-5,38	137.952	26.828	108.851	2.273	137.952
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	1,95	17.000	3.000	14.000	-	17.000
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	1,00-3,45	15.108	750	3.000	11.358	-
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	1,59-6,29	49.765	3.102	9.262	37.401	-
Gesamt		219.825	33.680	135.113	51.032	154.952

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

Die Mindestleasingzahlungen für Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen, welche Gebäude und PKWs (Vorjahr: PKWs) betreffen, teilen sich wie folgt auf:

in T€	2019			2018		
	Nominalwert	Abzinsungs- betrag	Barwert	Nominalwert	Abzinsungs- betrag	Barwert
Fällig bis 1 Jahr	4.625	1.522	3.103	62	4	58
Fällig 1 bis 5 Jahre	14.186	4.924	9.262	69	4	65
Fällig über 5 Jahre	56.740	19.340	37.400	-	-	-
Gesamt	75.551	25.786	49.765	131	8	123

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

37. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in T€	2019	2018
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	57.199	93.661
Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitsgemeinschaften	-	-
Gesamt	57.199	93.661

Die Verbindlichkeiten sind zur Gänze im Folgejahr fällig.

38. Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

2019 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	2.482	2.482	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	6.158	6.158	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Beteiligungsunternehmen	4.957	4.957	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen	2.320	2.320	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	7.266	7.266	-	-	-
Übrige	2.386	1.080	399	907	-
Gesamt	25.569	24.263	399	907	-

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

39. Übrige Verbindlichkeiten

2019 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten aus Steuern	1.887	1.887	-	-	-
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	371	371	-	-	-
Erhaltene Anzahlungen	15.232	15.232	-	-	-
Übrige	73	73	-	-	-
Gesamt	17.563	17.563	-	-	-

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

40. Steuerschulden

Die Vorauszahlungen an Körperschaftsteuer in Höhe von T€ 212 (Vorjahr: T€ 109) wurden konform zu den Vorjahren mit den Zahlungsverpflichtungen aus der Körperschaftsteuer saldiert.

41. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse betreffen Kreditbürgschaften und Garantieerklärungen in Höhe von T€ 98.888 (Vorjahr: T€ 103.781). Die Eventualverbindlichkeiten für at-equity bilanzierte Unternehmen belaufen sich auf T€ 96.106 (Vorjahr: T€ 88.893). Eine Inanspruchnahme aus diesen Haftungen ist nicht wahrscheinlich.

Gegebene Sicherheiten

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

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

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

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

42. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

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

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

KONZERNABSCHLUSS

in T€	Deutschland		Österreich	
	2019	2018	2019	2018
Gesamtleistung				
Administration	-	-	6.432	7.219
Hotel	88.573	118.861	6.696	22.927
Office	-	118.794	76.665	76.807
Other	68.161	21.063	75.750	50.602
Residential	89.031	51.388	53.817	112.886
Service	9.730	26.416	15.269	27.848
Summe Gesamtleistung	255.495	336.522	234.629	298.289
Abzüglich Umsätze aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen, sowie aus Leistungsgemeinschaften	-108.757	-113.114	-179.814	-216.802
Bestandsveränderung	-20.427	-1.760	-202	26.412
Umsatzerlöse	126.311	221.648	54.613	107.899
Administration	-	-	10.371	-4.441
Hotel	1.342	30.830	802	90
Office	7.665	42.930	11.918	18.681
Other	24.580	-11.488	-18.837	-355
Residential	12.010	3.011	3.657	6.086
Service	246	276	-7.376	-612
Summe EBT	45.843	65.559	535	19.449
darin enthalten: Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	16.429	23.413	18.898	12.393
Abschreibungen	-726	-282	-998	-395
Zinserträge	1.724	3.517	5.691	6.773
Zinsaufwand	-1.139	-1.538	-17.143	-19.569
Segmentvermögen 31.12.	521.279	563.689	1.739.341	1.567.631
darin enthalten: immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzimmobilien	103.935	136.484	210.306	161.872
darin enthaltenen: assoziierte Unternehmen	33.758	30.649	93.940	80.981
Segmentsschulden 31.12.	381.416	414.836	1.014.781	899.880
Investitionen in langfristige Vermögenswerte sowie in Finanzimmobilien	31.879	120.844	91.652	143.140
Mitarbeiter	108	228	134	139

KONZERNABSCHLUSS

Polen		Sonstige Märkte		Überleitung		Konzern	
2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
-	-	-	-	-	-	6.432	7.219
55.921	116.315	77.493	31.659	-	-	228.683	289.762
12.351	74.654	353	1.073	-	-	89.369	271.328
17.296	2.962	5.571	2.658	-	-	166.778	77.285
-	-	1.813	16.496	-	-	144.661	180.770
15.860	15.408	1.231	1.695	-	-	42.090	71.367
101.428	209.339	86.461	53.581	-	-	678.013	897.731
-52.277	-64.296	-74.872	-31.876	-	-	-415.720	-426.088
-21	12.616	356	5.137	-	-	-20.294	42.405
49.130	157.659	11.945	26.842	-	-	241.999	514.048
-	-	-	-	-	-	10.371	-4.441
5.844	4.985	32.022	-2.036	-	-	40.010	33.869
856	-5.009	-2.581	-587	-	-	17.858	56.015
-8.331	-13.912	-725	-2.745	-	-	-3.313	-28.500
-3.995	-6.143	-1.689	-3.130	-	-	9.983	-176
-891	-642	3.624	-245	-	-	-4.397	-1.223
-6.517	-20.721	30.651	-8.743	-	-	70.512	55.544
2.668	-691	21.985	806	-	-	59.980	35.921
-1.495	-1.920	-296	-349	-	-	-3.515	-2.946
355	54	2	45	-	-	7.772	10.389
-2.415	-947	-924	-40	-	-	-21.621	-22.094
246.118	251.715	184.807	241.695	-1.375.156	-1.390.075	1.316.389	1.234.655
134.696	122.838	61.792	83.382	-	-	510.729	504.576
3.673	3.040	3.113	1.100	-	-	134.484	115.770
263.240	262.666	143.316	172.266	-948.870	-951.309	853.883	798.339
80.836	9.534	15.058	53.834	-	-	219.425	327.352
70	206	43	110	-	-	355	683

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

in T€	Umsatzerlöse nach Sitz der Kunden 2019	Umsatzerlöse nach Sitz der Kunden 2018
Österreich	54.613	107.899
Deutschland	126.311	221.648
Polen	49.130	157.659
Sonstiges Ausland	11.945	26.842
Ausland gesamt	187.386	406.149
Segmente gesamt	241.999	514.048

43. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

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

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

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

in T€	Finanz- verbindlichkeiten	Leasing- verpflichtungen	Derivate	Anleihen	Gesamt
Stand zum 31.12.2018	187.712	123	33	434.456	622.324
Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 16	-	51.564	-	-	51.564
Stand zum 1.1.2019	187.712	51.687	33	434.456	673.888
Cashflows (zahlungswirksame Veränderungen)	72.835	-2.317	-33	49.864	120.349
Nicht zahlungswirksame Veränderungen					
Abgang/Erwerb von Unternehmen	-90.703	-30.354	-	-	-121.057
Zugang	-	30.145	-	-	30.145
Wechselkurseffekte	215	605	-	-	820
Zinsabgrenzungen	-	-	-	411	411
Stand zum 31.12.2019	170.059	49.766	-	484.731	704.556

in T€	Finanz- verbindlichkeiten	Leasing- verpflichtungen	Derivate	Anleihen	Gesamt
Stand zum 1.1.2018	168.240	1.072	-	383.766	553.078
Cashflows (zahlungswirksame Veränderungen)	27.403	-134	33	50.369	77.671
Nicht zahlungswirksame Veränderungen					
Abgang/Erwerb von Unternehmen	-7.747	-865	-	-	-8.612
Zugang	-	54	-	-	54
Wechselkurseffekte	-184	-4	-	-	-188
Zinsabgrenzungen	-	-	-	321	321
Stand zum 31.12.2018	187.712	123	33	434.456	622.324

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

44. Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten

Kapitalrisikomanagement

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

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

Nettoverschuldungsgrad

Das Risikomanagement des Konzerns überprüft laufend die Kapitalstruktur.

Die Definition der Nettoverschuldung der UBM-Gruppe wurde im Zuge der Erstanwendung von IFRS 16 angepasst und im Zuge dessen Leasingverbindlichkeiten aus den Finanzverbindlichkeiten exkludiert. Die Vergleichsinformation wurde bei den Schulden in Höhe von T€ 123 von T€ 622.324 auf T€ 622.201 angepasst.

Der Nettoverschuldungsgrad zum Jahresende stellt sich wie folgt dar:

in T€	31.12.2019	31.12.2018
Schulden ¹	654.791	622.201
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-212.384	-200.447
Nettoschulden	442.407	421.754
Eigenkapital	462.506	436.316
Nettoschulden zu Eigenkapital	95,65 %	96,66 %

¹ Schulden sind definiert als Summe aus kurz- und langfristigen Anleihen und kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten exklusive Leasingverbindlichkeiten

Die Nettoverschuldung betrug zum 31. Dezember 2019 € 442,4 Mio. (Vorjahr: € 421,8 Mio.), das entspricht einer Erhöhung von 4,90%.

Die Gesamtstrategie des Konzerns ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2019 unverändert.

Ziele und Methoden des Risikomanagements in Bezug auf finanzielle Risiken

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

Zinsänderungsrisiko

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

Eine Analyse der floatierenden Zinsposition, die sich per 31. Dezember 2019 in Höhe von rund T€ 28.869 (Vorjahr: T€ 178.855) darstellt, zeigt folgende Sensitivitäten, die unter den Szenarien eines Zinsanstiegs von 0,25 PP und 0,50 PP ermittelt wurden. Das Ausmaß der Zinsanstiege leitet sich aus den durchschnittlich in 2019 für den 3-Monats- und 6-Monats-EURIBOR gemessenen täglichen Zinsänderungen ab. Bei einer Wahrscheinlichkeit von 67,00% betrug die Zinsbandbreite 0 BP, bei 99,00% Wahrscheinlichkeit 1 BP. In Folge wurde die Auswirkung auf die Zinspositionen simuliert:

in T€	Zinssaldo für das Jahr 2020	Zinssaldo (p. a.) bei linearer Positionsfortschreibung ab 2021
Bei Zinsanstieg von 25 BP	-93	73
Bei Zinsanstieg von 50 BP	-186	146

Die Forderungen aus Projektfinanzierungen werden entsprechend dem Refinanzierungszinssatz der UBM-Gruppe mit einem angemessenen Aufschlag verzinst. Bei einer Änderung von 50 BP erhöht sich der Zinsertrag für 2020 um T€ 906 (Vorjahr: T€ 699).

Kreditrisiko

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

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

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

Fremdwährungsrisiko

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

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

Per 31. Dezember 2019 wurden die Währungsrisiken, die aus innerkonzernalen Finanzierungstransaktionen bzw. aus Kreditfinanzierungen der Projektgesellschaften resultieren, einer Simulation unterzogen, um etwaige Risiken aus Wechselkursänderungen abschätzen zu können:

FX-Position in T€	Lokalwährung	FX-Position in Lokalwährung in Tsd.	VAR ¹ in T€
-61.138	CZK	1.553.385	651
-2.152	HRK	16.014	10
-913	HUF	301.759	18
-142.803	PLN	607.886	2.092
-522	RON	2.496	5

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

Mit einer Wahrscheinlichkeit von 99,00% beträgt der Verlust bei einer Behaltdauer von zehn Tagen maximal € 2,78 Mio. (Vorjahr: € 4,83 Mio.).

Sicherung von Währungsrisiken

Der UBM-Konzern hat zum 31. Dezember 2019 Devisentermingeschäfte in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 8.490) abgeschlossen, diese dienten der Absicherung von in Euro finanzierten Krediten.

Per 31. Dezember 2019 ergab die Marktbewertung der offenen Devisentermingeschäfte einen beizulegenden Zeitwert in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 33). Im Geschäftsjahr 2019 wurde aus der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Devisentermingeschäften insgesamt ein Ertrag inkl. Währungsumrechnungsdifferenzen in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 33) im Gewinn oder Verlust erfasst.

Derivative Finanzinstrumente

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

in T€	2019	2018
Aktiva		
Derivate		
ohne Hedge-Beziehung	-	-
mit Hedge-Beziehung	-	-
Passiva		
Derivate		
ohne Hedge-Beziehung	-	33
mit Hedge-Beziehung	-	-

Liquiditätsrisiko

in T €	Durchschnitts- verzinsung	Undiskontierte Zahlungsströme		
		2020	2021-2024	ab 2025
Anleihen fix verzinst	3,26 %	74.669	487.415	123.300
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	2,47 %	28.585	110.639	2.492
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	1,95 %	3.332	14.273	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	2,23 %	1.250	4.733	13.009
Leasingverbindlichkeiten variabel verzinst	3,50 %	4.625	14.186	56.740
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	unverzinslich	57.199	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	unverzinslich	24.263	399	907

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

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

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

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

Zum 31. Dezember 2019 bestanden neben bereits vertraglich fixierten Projektfinanzierungen freie Finanzierungslinien bei UBM in Höhe von T€ 27.000 (Vorjahr: T€ 60.000), das Liquiditätsrisiko wird insgesamt als gering beurteilt.

Sonstiges Preisrisiko

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

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

Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buch- werte am 31.12.2019	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 31.12.2019
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam			
Aktiva								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	181.157	181.157	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	8.721	8.721	-	-	Stufe 1	10.326	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	1.889	-	-	1.889	Stufe 3	1.889	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	891	-	-	891	Stufe 1	891	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	35.913	35.913	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	13.128	13.128	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	212.384	212.384	-	-	-	-	
Passiva								
Anleihen fix verzinst	Amortised Cost	484.731	484.731	-	-	Stufe 1	508.836	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	137.952	137.952	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	17.000	17.000	-	-	Stufe 3	16.832	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
fix verzinst	Amortised Cost	15.108	15.108	-	-	Stufe 3	15.175	
Leasingverbindlichkeiten	-	49.765	49.765	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	57.199	57.199	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	25.569	25.569	-	-	-	-	
Nach Kategorien:								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	238.919	238.919	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	2.780	-	-	2.780	-	-	
Liquide Mittel	-	212.384	212.384	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	737.559	737.559	-	-	-	-	

KONZERNABSCHLUSS

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

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

Dies mit Ausnahme der im Geschäftsjahr 2019 als Amortised Cost klassifizierten Finanzanlagen, der fix verzinsten Anleihen (Fair-Value-Hierarchie Stufe 1) sowie der fix verzinsten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und den fix verzinsten sonstigen Finanzverbindlichkeiten (Fair-Value-Hierarchie Stufe 3).

Die Fair-Value-Bewertung für die Anleihen erfolgt aufgrund von Börsenkurswerten. Die Kreditverbindlichkeiten und übrigen Finanzanlagen wurden mit der Berechnungsmethode des Discounted Cashflow bewertet, wobei die am 31. Dezember 2019 von Reuters publizierte Zero Coupon Yield Curve zur Diskontierung der Cashflows herangezogen wurde.

Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien

in T€	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Aus der Folgebewertung	Nettoergebnis 2019
Financial Assets at Amortised Cost	7.685	-	3.952	11.637
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss (FVTPL)	68	-	-8	60
Financial Liabilities at Amortised Cost	-19.743	-	1.089	-18.654

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

in T€	2019	2018
Kumulierte Wertminderungen		
Stand zum 1.1.	8.450	5.630
Abschreibungen	-	5.130
Zuschreibungen	-3.952	-2.148
Verbrauch	-	-162
Stand zum 31.12	4.498	8.450

45. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

	2019	2018
Angestellte und gewerbliche Mitarbeiter		
Inland	134	139
Ausland	221	544
Mitarbeiter gesamt	355	683
davon Angestellte	323	510
davon gewerbliche Mitarbeiter	32	173
Gesamt vollkonsolidiert	355	683

46. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

in T€ at-equity bilanzierte Unternehmen	Verkauf von Waren und Leistungen		Erwerb von Waren und Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
Gemeinschaftsunternehmen	29.025	62.540	641	2.346	184.853	138.729	4.434	8.955
davon aus Finanzierungen	9.669	7.462	276	-	161.970	117.170	-	-
Assoziierte Unternehmen	26	34	11	15	4.717	7.527	1.724	1.713
davon aus Finanzierungen	-	8	4	-	4.717	6.819	-	-

Lieferungen an bzw. von nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

Bei einer Gesellschaft wurden 100,00% der Anteile von der PORR-Gruppe gekauft, der Kaufpreis in Höhe von T€ 34 wurde in bar bezahlt, zusätzlich hat die UBM ein unbebautes Grundstück mit einem Kaufpreis in Höhe von T€ 18.000 von einem Unternehmen, welches von einem Aufsichtsratsmitglied beherrscht wird, erworben.

Außerdem wurden im Geschäftsjahr 2019 Zinsen für das Hybridkapital in Höhe von T€ 1.520 (Vorjahr: Hybrid- und Genussrecht T€ 2.339) an die PORR AG bezahlt. Das Hybridkapital wird von der PORR AG gehalten.

in T€	Verkauf von Waren und Leistungen		Erwerb von Waren und Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2019	2018	2019	2018	2019	2018	2019	2018
PORR-Gruppe	4.975	5.441	28.408	100.458	368	2.061	5.620	5.434
davon aus Finanzierungen	2	-	1	-	-	-	-	-
IGO Industries Group	1	112	4.116	15.581	1	-	311	7.197
Strauss-Gruppe	-	479	1	-	-	-	-	-
Sonstige	-	455	177	178	-	-	-	-

47. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und sonstige Angaben

Die Auswirkungen des Ausbruchs der COVID-19-Pandemie auf die Geschäftstätigkeit der UBM können aufgrund der dynamischen Entwicklungen nach derzeitigem Stand nicht ausreichend beurteilt werden, unterliegen jedoch einer laufenden Evaluierung. Die Effekte der bereits durch die Regierungen getroffenen Maßnahmen (z. B. Reise- und Ausgangsbeschränkungen) auf die Wirtschaft können aber als äußerst signifikant bezeichnet werden. Unmittelbar betroffen ist das Hotel-Pachtgeschäft der UBM, zudem kann es durch temporäre Einschränkungen des laufenden Betriebs bei Geschäftspartnern zu Verzögerungen beim Baufortschritt laufender Projekte oder bei Transaktionen kommen. Die weitere Entwicklung der Nachfragesituation nach Immobilien in den Assetklassen der UBM ist aktuell mit sehr großer Unsicherheit behaftet und kann nicht seriös abgeschätzt werden. Abhängig von Länge und Tiefe der zu erwartenden Rezession kann ein niedriges Zinsniveau die Attraktivität von Immobilieninvestments zwar steigern, gegenläufig könnten allerdings höhere Risikoprämien der Investoren wirken. Die UBM Development hat bereits eine Reihe von Maßnahmen mit der Priorität auf die Gesundheit der Mitarbeiter und die Liquiditätssicherung gesetzt, um für die Auswirkungen der Corona-Krise auf die UBM-Gruppe so gut wie derzeit möglich vorzusorgen.

Der Vorstand von UBM hat den Konzernabschluss am 16. April 2020 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

48. Sonstige Angaben

Die Abschlussprüfung des Konzernabschlussprüfers wurde von der UBM mit einem Betrag von T€ 85 (Vorjahr: T€ 85) vergütet. Weiters hat der Konzernabschlussprüfer für sonstige Leistungen Honorare in Höhe von T€ 127 (Vorjahr: T€ 354) und für sonstige Bestätigungsleistungen Honorare in Höhe von T€ 105 (Vorjahr: T€ 95) erhalten. Die sonstigen Leistungen betreffen im Wesentlichen Leistungen im Zusammenhang mit der Ausstellung von Comfort Letters und sonstige Beratungsleistungen. Die sonstigen Bestätigungsleistungen umfassen die prüferische Durchsicht des Halbjahresabschlusses und Prüfungsleistungen für Tochterunternehmen.

49. Organe der Gesellschaft

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

KONZERNABSCHLUSS

in T€	Vergütungen des Vorstands fix	Vergütungen des Vorstands variabel ¹	Sachbezüge	Pensionskasse/ Abfertigung	Gesamt 2019
Vergütungen des Vorstands 2019					
Mag. Thomas G. Winkler	540	360	12	14	926
DI Martin Löcker	347	240	12	19	618
Dipl.-Ök. Patric Thate	347	240	9	9	605
Gesamt	1.234	840	33	42	2.149
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.234	840	33	-	2.107
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen	-	-	-	42	42
Vergütungen des Aufsichtsrats 2019	-	-	-	-	315

¹ voraussichtliche variable Vergütung für 2019, zahlbar in 2020

in T€	Vergütungen des Vorstands fix	Vergütungen des Vorstands variabel ¹	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

¹ voraussichtliche variable Vergütung für 2018, zahlbar in 2019

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€ 1.252 (Vorjahr: T€ 1.067).

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

An Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (LTIP) wurden 236.300 (Vorjahr: 236.300) Stück potenzielle Aktien dem Vorstand zugeteilt (siehe Punkt 16). Der Aufwand für das LTIP betrifft mit T€ 503 (Vorjahr: 597) Vorstände.

Mitglieder des Vorstands:

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

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS, Vorsitzender
DI Iris Ortner, Vorsitzende-Stellvertretende
Dr. Susanne Weiss
DI Klaus Ortner
Dr. Ludwig Steinbauer
Mag. Paul Unterluggauer
Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas
MMag. Christian B. Maier (bis 29.5.2019)
Dkff. Birgit Wagner (ab 29.5.2019)
Martin Kudlicska
Hannes Muster
Ing. Günter Schnötzing
Johann Kaller (bis 27.5.2019)
Anke Duchow (ab 27.5.2019)

Wien, am 16. April 2020

Der Vorstand



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



DI Martin Löcker



Dipl.-Ök. Patric Thate

Beteiligungsspiegel

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2019)	Anteil in % indirekt (31.12.2019)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2018)	Anteil in % indirekt (31.12.2018)	Kons. Art
Tochterunternehmen									
„Athos“ Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	90,00	100,00	V
„UBM 1“ Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Aiglhof Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Ariadne Bauplanungs- und Baugesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Bahnhofcenter Entwicklungs-, Errichtungs- und Betriebs GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Baranygasse Wohnen GmbH	AT	EUR	Wien				0,00	100,00	V
BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	100,00	V	50,00	100,00	V
CM Wohnungsentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	94,00	100,00	V	94,00	100,00	V
COLDBEE GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				0,00	70,00	V
Donauhof Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	90,60	V	0,00	90,60	V
Donauhof Management GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	90,00	V	0,00	90,00	V
Dorfschmiede St. Johann Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	90,00	100,00	V
Emiko Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
EPS Dike West-IBC GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Haagerfeldstraße - Business. Hof Leonding 2 Errichtungs- und Verwertungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Höhenstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Immobilienmanagement GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
EPS Immobilienmanagement „Schützenwirt“ GmbH & CO KG	AT	EUR	Innsbruck	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Office Franzosengraben GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Office Franzosengraben GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2019)	Anteil in % indirekt (31.12.2019)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2018)	Anteil in % indirekt (31.12.2018)	Kons. Art
EPS RINNBÖCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschafts- verwertungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS RINNBÖCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschafts- verwertungs- und Beteiligungs- verwaltungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Welser Straße 17 - Business. Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Welser Straße 17 - Business. Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Gepal Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Gevas Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Golera Beteiligungs- verwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Gospela Beteiligungs- verwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Impulszentrum Telekom Betriebs GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	30,00	100,00	V	30,00	100,00	V
Jandl Baugesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Logistikpark Ailecgasse GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
MBU Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	90,00	100,00	V
MLSP Absberggasse Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
ML-ZENTRAL Liegenschafts- verwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MySky Verwertungs GmbH & Co. OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
PII LBS 43 GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Porr - living Solutions GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Projekt Ost - IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
QBC Epsilon SP Immomanagement GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
QBC Immobilien GmbH & Co Epsilon KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2019)	Anteil in % indirekt (31.12.2019)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2018)	Anteil in % indirekt (31.12.2018)	Kons. Art
Rainbergstraße - Immobilien- projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	99,00	100,00	V	99,00	100,00	V
RBK Wohnbau Projekt- entwicklung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Sabimo Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Sabimo Liebenauer Hauptstraße GmbH	AT	EUR	Wien				0,00	100,00	V
Sabimo Monte Laa Bauplatz 2 GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V			
SAINTE CHIONIA GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				0,00	100,00	V
SFZ Freizeitbetriebs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
SFZ Immobilien GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
SFZ Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Siebenbrunnengasse 21 GmbH & Co OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V			
Somax Beteiligungs- verwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
SP Graumanngasse 8-10 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
St. Peter-Straße 14-16 Liegen- schaftsverwertung Ges.m.b.H.	AT	EUR	Wien	50,00	100,00	V	50,00	100,00	V
sternbrauerei-riedenburg revitalisierung gmbh	AT	EUR	Wien	99,00	99,00	V	99,00	99,00	V
UBM - Satteins Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Beteiligungsmanagement GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM CAL Projekt GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM CAL Projekt GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	94,00	100,00	V	94,00	100,00	V
UBM Development Österreich GmbH	AT	EUR	Wien	99,96	100,00	V	99,96	100,00	V
UBM Seevillen Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Wien				100,00	100,00	V
WA Bad Häring Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
WA Terfens-Roan Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
WLB Projekt Laaer Berg Liegen- schaftsverwertungs- und Beteiligungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Wohnpark Laaer Berg Ver- wertungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. Bauplatz 4 „blau“ Projekt-OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2019)	Anteil in % indirekt (31.12.2019)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2018)	Anteil in % indirekt (31.12.2018)	Kons. Art
UBM Development Bulgaria EOOD	BG	BGN	Sofia	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
ANDOVLEN INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
DICTYSATE INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
AC Offices Klicperova s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,36	100,00	V	0,36	100,00	V
ARSENAL-EUROPE s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V			
Immo Future 6 - Crossing Point Smichov s.r.o.	CZ	CZK	Prag	20,00	100,00	V	20,00	100,00	V
KASAVIT III s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V			
Na Záhonech a.s.	CZ	CZK	Prag	30,12	100,00	V	30,12	100,00	V
Paleva s.r.o. v likvidaci	CZ	CZK	Prag				0,00	100,00	V
RE Moskevská spol.s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
TOSAN park a.s.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM - Bohemia 2 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Development Czechia s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Stodůlky s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V			
ALBA BauProjektManagement GmbH	DE	EUR	Oberhaching	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Arena Boulevard GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	94,00	V	0,00	94,00	V
Arena Boulevard Verwaltung GmbH in Liqu.	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
BERMUC Hotelerrichtungs GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	94,00	94,00	V
Blitz 01 - 815 GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
City Objekte München GmbH	DE	EUR	München	0,00	90,00	V	0,00	90,00	V
City Tower Vienna Grundstücksentwicklungs und Beteiligungs-GmbH in Liqu.	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Colmarer Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Colmarer Straße Verwaltung GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Friendsfactory Projekte GmbH	DE	EUR	München	0,00	55,00	V	0,00	55,00	V
GeMoBau Gesellschaft für modernes Bauen mbH in Liqu.	DE	EUR	Berlin	0,00	94,00	U	0,00	94,00	U
Immobilien- und Bau-management Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2019)	Anteil in % indirekt (31.12.2019)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2018)	Anteil in % indirekt (31.12.2018)	Kons. Art
Kaiserleipromenade GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V			
Kühnehöfe Hamburg GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	62,99	V	0,00	62,99	V
Kühnehöfe Hamburg Komplementär GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	80,00	U
Levelingstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V			
Levelingstraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U			
Mainz Zollhafen Hotel GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Mainz Zollhafen Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Max-Dohrn-Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V			
MG Brehmstrasse BT C GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MG Projekt-Sendling GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MG-Brehmstrasse BT C GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
MG-Brehmstrasse BT C Komplementär GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
MG-Dornach Bestandsgebäude GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
MGO I Development GmbH & Co.KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MGO II Development GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Münchner Grund Riem GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Oben Borgfelde Projekt GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Oben Borgfelde Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Schloßhotel Tutzing GmbH	DE	EUR	Starnberg	0,00	94,00	V	0,00	94,00	V
SIL Realinvest GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
SONUS City GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	84,00	V	0,00	84,00	V
SONUS City Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
SONUS II Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Stadtgrund Bauträger GmbH	DE	EUR	Berlin	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Top Office Munich GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Development Deutschland GmbH	DE	EUR	München	94,00	94,00	V	94,00	94,00	V
UBM Holding Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Invest AG	DE	EUR	München	100,00	100,00	V			
UBM Invest Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Leuchtenbergring GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2019)	Anteil in % indirekt (31.12.2019)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2018)	Anteil in % indirekt (31.12.2018)	Kons. Art
Unterbibergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Unterbibergerstrasse Verwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Sitnica društvo s ogranicenom odgovornoscu za usluge	HR	HRK	Samobor	83,89	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM d.o.o. za poslovanje nekretninama	HR	HRK	Zagreb	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Gamma Real Estate Ingatlanfejlesztő és - hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság	HU	HUF	Budapest	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Development Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság	HU	HUF	Budapest	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Development Netherlands B.V.	NL	EUR	Amsterdam	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Kneuterdijk B.V.	NL	EUR	Amsterdam	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
„UBM Residence Park Zako- pianka” Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Bartycka Real Estate Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
FMZ Gdynia Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	70,30	100,00	V	70,30	100,00	V
FMZ Lublin Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau				0,00	70,00	V
FMZ Sosnowiec Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	55,00	V
Liguria 12 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Oaza Kampinos Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
PBP IT-Services Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Poleczki Development Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Poleczki Lisbon Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Poleczki Madrid Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	99,00	V
Poleczki Parking House Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	99,00	V	0,00	99,00	V
Poplar Company Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Development Polska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM GREEN DEVELOPMENT SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2019)	Anteil in % indirekt (31.12.2019)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2018)	Anteil in % indirekt (31.12.2018)	Kons. Art
UBM Hotel Granary Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Mogilska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Nowy Targ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM RIWIERA 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
BIS Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Twarda Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau				0,00	100,00	V
UBM Zielone Tarasy Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Yavin BIS Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	99,00	V	0,00	99,00	V
Yavin Holding Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	99,00	V	0,00	99,00	V
Yavin Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Poznan	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Lamda Immobiliare SRL	RO	RON	Bukarest	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
M Logistic Distribution S.R.L.	RO	RON	Bukarest				100,00	100,00	V
UBM Development Romania s.r.l.	RO	RON	Bukarest	99,15	100,00	V	99,15	100,00	V
UBM Development Slovakia s.r.o.	SK	EUR	Bratislava	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Koliba s.r.o.	SK	EUR	Bratislava	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Tovarystvo z obmezhenuju vidpovidalnistu „UBM Ukraine“	UA	UAH	Kiew	100,00	100,00	U	100,00	100,00	U

Assoziierte Unternehmen

ASA - Projektentwicklung - GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	49,35	E/A	0,00	49,35	E/A
CCG Immobilien GmbH	AT	EUR	Werndorf				0,00	50,00	E/A
Ehrenhausen Bauträger GmbH	AT	EUR	Bad Gleichenberg				0,00	30,00	E/A
Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	33,57	E/A	0,00	33,57	E/A
CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	49,90	E/A	0,00	49,90	E/A
CAMG Zollhafen HI IV V Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	49,90	U	0,00	49,90	U
German Hotel Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	47,00	U	0,00	47,00	U

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2019)	Anteil in % indirekt (31.12.2019)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2018)	Anteil in % indirekt (31.12.2018)	Kons. Art
Gemeinschaftsunternehmen									
CCG Nord Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Werndorf	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
CCG Nord Projektentwicklung GmbH & Co KG	AT	EUR	Werndorf	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
FWUBM Management GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
FWUBM Services GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co „Beta“ KG	AT	EUR	Wien	0,00	33,34	E/A	0,00	26,67	E/A
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Karlauerstraße 57 Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	0,00	70,00	E/G
Karlauerstraße 57 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	71,80	E/G	0,00	71,80	E/G
Kelsenstraße 5 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Kelsenstraße 5 Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	47,00	E/G	0,00	47,00	E/G
Kelsenstraße 7 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Kelsenstraße 7 Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	47,00	E/G	0,00	47,00	E/G
LiSciV Muthgasse GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	33,34	E/A	0,00	26,67	E/A
Murgalerien Errichtungs- und Verwertungs-GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten				0,00	50,00	E/G
Nordbahnhof-Vierte Wohnungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
PEM Projektentwicklung Murgalerien GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten				0,00	50,00	U
QBC Alpha SP Immomanagement GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	65,00	E/G	0,00	65,00	E/G
QBC Gamma SP Immomanagement GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	65,00	E/G	0,00	65,00	E/G
QBC Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	78,98	E/G	0,00	78,98	E/G
QBC Immobilien GmbH & Co Alpha KG	AT	EUR	Wien	0,00	67,10	E/G	0,00	67,10	E/G

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2019)	Anteil in % indirekt (31.12.2019)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2018)	Anteil in % indirekt (31.12.2018)	Kons. Art
QBC Immobilien GmbH & Co Omega KG	AT	EUR	Wien	0,00	67,10	E/G	0,00	67,10	E/G
QBC Immobilien GmbH & Co Zeta KG	AT	EUR	Wien	0,00	80,24	E/G	0,00	80,24	E/G
QBC Omega SP Immomanagement GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	65,00	E/G	0,00	65,00	E/G
Rankengasse 28 Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	0,00	70,00	E/G
Rankengasse 28 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	71,80	E/G	0,00	71,80	E/G
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Seeresidenz am Wolfgangsee Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	45,00	E/G	0,00	45,00	E/G
Seeresidenz am Wolfgangsee Projektentwicklungs- und Errichtungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	45,00	U	0,00	45,00	U
Soleta Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	33,34	U	0,00	26,67	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	50,00	50,00	E/G
W 3 Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft	AT	EUR	Wien	26,67	80,00	E/G	26,67	80,00	E/G
WA Kufstein Salurnerstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	75,00	E/G	0,00	75,00	E/G
Wohnanlage Andritz - Stattegger Straße 2 GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
Wohnanlage EZ 208 KG Andritz GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
Wohnanlage Geidorf - Kahngasse GmbH	AT	EUR	Graz	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
Wohnanlage Karlauerstraße 27 GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,10	E/G			
Grafická 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
Sugar Palace Op Co s.r.o.	CZ	CZK	Prag	75,00	75,00	E/G			
Sugar Palace Prop Co s.r.o.	CZ	CZK	Prag	75,00	75,00	E/G	100,00	100,00	V
ACC Berlin Konferenz Betriebs GmbH in Liqu.	DE	EUR	Berlin				50,00	50,00	E/G
Anders Wohnen GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
AVALERIA Beteiligungsgesellschaft mbH	DE	EUR	Düsseldorf	0,00	40,00	U	0,00	40,00	U
AVALERIA Hotel HafenCity GmbH & Co. KG	DE	EUR	Düsseldorf	0,00	37,92	E/G	0,00	37,92	E/G
CentralTower Berlin GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
German Hotel II Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2019)	Anteil in % indirekt (31.12.2019)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2018)	Anteil in % indirekt (31.12.2018)	Kons. Art
German Hotel III Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
German Hotel Invest II GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
German Hotel Invest III GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
German Hotel Invest IV GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
German Hotel IV Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Lilienthalstraße Wohnen GmbH Münchner Grund und Baywobau	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
MGH Potsdam I GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
MGH Potsdam Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
MGR Thulestraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
MGR Thulestraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Obersendlinger Grund GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	30,00	E/G	0,00	30,00	E/G
Obersendlinger Grund Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	30,00	U	0,00	30,00	U
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	DE	EUR	München	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
HOTEL PARIS II S.A.R.L.	FR	EUR	Marne la Vallée				50,00	50,00	E/G
UBX Development (France) Société par actions simplifiée	FR	EUR	Magny le Hongre Cedex 4				50,00	50,00	E/G
Rosebud Holding S.A.S.	LU	EUR	Luxemburg				50,00	50,00	U
Styria B.V.	NL	EUR	Amsterdam	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
„SOF Hotel Operations“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Berlin Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G
Lanzarota Investments Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	34,00	50,00	E/G	34,00	50,00	E/G
Poleczki Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G
Poleczki Vienna Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G
Warsaw Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2019)	Anteil in % indirekt (31.12.2019)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2018)	Anteil in % indirekt (31.12.2018)	Kons. Art
Sonstige Beteiligungen									
STRAUSS & CO. Development GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	6,00	U	0,00	6,00	U
ZAO „AVIELEN A.G.“	RU	RUB	St. Petersburg	0,00	10,00	U	0,00	10,00	U

Legende:

V = vollkonsolidierte Unternehmen

E/A = at-equity konsolidierte assoziierte Unternehmen

E/G = at-equity konsolidierte Gemeinschaftsunternehmen

U = untergeordnete Unternehmen

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Konzernabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der UBM Development AG, Wien, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) bestehend aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung samt der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2019, der Konzerngeldflussrechnung und der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2019 sowie der Ertragslage des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS), und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

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

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

1. Bewertung des Immobilienvermögens

Sachverhalt und Verweis auf weitergehende Informationen

Der Großteil der Vermögenswerte des Konzerns ist in Immobilien gebunden und wird in den Positionen Sachanlagen, Finanzimmobilien, Vorräte und Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. In Summe enthalten diese Bilanzposten Immobilienwerte in Höhe von rund € 745 Mio., das sind rund 56% der Bilanzsumme. Diese Wertansätze sind weitgehend abhängig vom beizulegenden Zeitwert der Immobilien zum Bilanzstichtag. Während die Finanzimmobilien und die gem IFRS 5 zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts gem IAS 40 mit diesem Wert bilanziert werden, ist der beizulegende Zeitwert bei den übrigen Vermögenspositionen gem IAS 2 und IAS 16 als Vergleichsmaßstab für eine erforderliche Abwertung des Buchwerts der Immobilien heranzuziehen. Für Immobilien die gem. IFRS 15 in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen als Vertragsvermögenswert unter Anwendung der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung ausgewiesen werden, erfolgt die Bilanzierung auf Basis des vertraglichen Vergütungsanspruches unter Berücksichtigung des Fertigstellungsgrades, welcher aus der Planungsrechnung ermittelt wird.

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

Das Risiko für den Konzernabschluss besteht im Wesentlichen in der Schätzung dieser zukünftigen Kapitalflüsse und Zinssätze, welche von zukünftigen Markt- und Wirtschaftsentwicklungen beeinflusst werden. Die Bewertungen des Immobilienvermögens, und der daraus resultierenden Aufwendungen und Erträge in der Gewinn- und Verlustrechnung sind daher mit Unsicherheiten behaftet. In Bezug auf die unter Anwendung von IFRS 15 bilanzierten Immobilien besteht das Risiko für den Konzernabschluss im Wesentlichen darin, dass die für die Ermittlung des Fertigstellungsgrades erforderlichen Annahmen und Schätzungen in Bezug auf die Gesamtinvestitionskosten unsicher sind.

Verweis auf weitergehende Informationen

Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Immobilienvermögens finden sich in Kapitel 4. (Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden) des Konzernanhangs. Kapitel 5. (Ermessensausübungen und Schätzungen) enthält Angaben zu wesentlichen Schätzungsunsicherheiten und verweist hinsichtlich Finanzimmobilien und Vorratsimmobilien auf die entsprechenden Kapitel 19. und 23. des Konzernanhangs. In Kapitel 19. (Finanzimmobilien) ist neben einer Entwicklung und Überleitung der Finanzimmobilien nach Assetklassen eine Tabelle mit den wesentlichen Inputfaktoren der Fair Value-Ermittlung enthalten. Der Abschnitt Vorräte (23.) enthält Angaben zum Buchwert der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Immobilien und Wertminderungen. Durchgeführte Auf- und Abwertungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung bzw. im Posten 11. (Sonstige betrieblich Aufwendungen) des Konzernanhangs dargestellt. Kapitel 24. (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) enthält Angaben zu Vertragsvermögenswerten und in diesem Zusammenhang angesetzten Teilgewinnen.

Prüferisches Vorgehen

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts wird überwiegend von externen Gutachtern, zum Teil aber auch durch interne Bewertungen vorgenommen. Zum 31.12.2019 wurden Finanz-, Vorrats- und Sachanlageimmobilien mit einem Buchwert von rd € 523 Mio. durch externe Gutachter bewertet. Für die unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesenen Immobilien in Höhe von rd € 65 Mio. standen darüber hinaus Kaufverträge sowie Planungsrechnungen zur Verfügung.

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

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

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

Für die nach IFRS 15 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bilanzierten Immobilien wurden die vorhandenen Kaufverträge zum Nachweis des Vergütungsanspruches geprüft. Die Annahmen in Bezug auf die Gesamtinvestitionskosten, anhand derer sich die Höhe der Fertigstellungsgrade bemisst, wurden mit dem Management diskutiert und kritisch gewürdigt.

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

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

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

Sachverhalt und Verweis auf weitergehende Informationen

Neben dem Immobilienvermögen in vollkonsolidierten Konzerngesellschaften bilden die Buchwerte der at Equity Beteiligungen und die in diesen Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen gebundenen Projektfinanzierungen den Schwerpunkt des Konzernvermögens. Zusammen betragen diese Vermögenswerte zum 31.12.2019 rd € 301 Mio., ds rd 23% der Bilanzsumme.

Dabei handelt es sich vorwiegend um in- und ausländische Immobilien-Projektgesellschaften, welche die von der UBM zur Verfügung gestellten Mittel zur Finanzierung von Immobilienanschaffungen und Investitionen verwenden. Bewertung und Werthaltigkeit der at Equity Beteiligungen und Projektfinanzierungen beruhen daher im Wesentlichen auf der Werthaltigkeit der in den Projektgesellschaften gehaltenen Immobilien. Während in at Equity Beteiligungen gehaltene Finanzimmobilien zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten sind und die Ergebnisse daraus für den Konzernanteil übernommen und fortgeschrieben werden, dient der beizulegende Zeitwert für die anderen Immobilienkategorien und Projektfinanzierungen als Vergleichsmaßstab für die Beurteilung der Werthaltigkeit der Buchwerte. Für Immobilien die gem. IFRS 15 unter Anwendung der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung ausgewiesen werden, erfolgt die Bilanzierung auf Basis des vertraglichen Vergütungsanspruches unter Berücksichtigung des Fertigstellungsgrades, welcher aus der Planungsrechnungen ermittelt wird.

Im Rahmen der Konzernabschlusserstellung wird für die in den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen gehaltenen Immobilien der beizulegende Zeitwert ermittelt. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte erfolgt überwiegend durch

Ertragswertverfahren, insbesondere durch die Term- and Reversions Methode. Für Immobilien in Entwicklung wird grundsätzlich die Residualwertmethode angewandt. Das Ergebnis der Bewertungen ist in hohem Maße von der Schätzung der wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren wie Zinssätze, erwartete Miet- und Kapitalflüsse, Baukosten bis zur Fertigstellung und Developer-Gewinn abhängig.

Das Risiko für den Konzernabschluss besteht im Wesentlichen in der Schätzung dieser zukünftigen Kapitalflüsse und Zinssätze, welche von zukünftigen Markt- und Wirtschaftsentwicklungen beeinflusst werden. In Bezug auf die unter Anwendung von IFRS 15 bilanzierten Immobilien besteht das Risiko im Wesentlichen darin, dass die für die Ermittlung des Fertigstellungsgrades erforderlichen Annahmen und Schätzungen in Bezug auf die Gesamtinvestitionskosten unsicher sind. Die Bewertungen der at Equity Beteiligungen und Projektfinanzierungen und der daraus resultierenden Ergebnisanteile, Abschreibungen oder Zuschreibungen in der Gewinn- und Verlustrechnung sind daher mit Unsicherheiten behaftet.

Verweis auf weitergehende Informationen

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

Prüferisches Vorgehen

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

Analog dem Prüfverfahren für das Immobilienvermögen haben wir anhand quantitativer und qualitativer Kriterien eine Stichprobenauswahl für die Überprüfung der Bewertungen gezogen. Für diese Stichprobe haben unsere Immobilienbewertungsspezialisten Prüfungshandlungen analog der Prüfungshandlungen für das Immobilienvermögen durchgeführt. Für die nach IFRS 15 bilanzierten Immobilien wurden die vorhandenen Kaufverträge zum Nachweis des Vergütungsanspruches geprüft. Die Annahmen in Bezug auf die Gesamtinvestitionskosten, anhand derer sich die Höhe der Fertigstellungsgrade bemisst, wurden mit dem Management diskutiert und kritisch gewürdigt.

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

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss

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

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit - sofern einschlägig - anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung

der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigten, entweder den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

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

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

Darüber hinaus gilt:

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

- Wir erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Konzernlagebericht

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

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

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

Urteil

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

Erklärung

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

Sonstige Informationen

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

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

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

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 29. Mai 2019 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 19. Juni 2019 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2002 Abschlussprüfer.

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

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

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

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

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

Wien, am 16. April 2020

BDO Austria GmbH

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Markus Trettnak

Wirtschaftsprüfer

Mag. Gerhard Fremgen

Wirtschaftsprüfer

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

Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr 2019 der UBM Development AG schließt mit einem Bilanzgewinn von € 19.434.795,91. Der Vorstand schlägt vor, eine Dividende in Höhe von € 2,20 je Stückaktie, das sind bei 7.472.180 Stückaktien in Summe € 16.438.796,00, auszuschütten und den Restgewinn in Höhe von € 2.995.999,91 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bei zustimmender Beschlussfassung der Hauptversammlung über diesen Gewinnverwendungsvorschlag erfolgt die Auszahlung der Dividende von € 2,20 pro Stückaktie ab 5. Juni 2020 nach Maßgabe der steuergesetzlichen Bestimmungen durch Gutschrift der depotführenden Bank. Als Hauptzahlstelle fungiert die Erste Group Bank AG.

Wien, am 16. April 2020

Der Vorstand



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



DI Martin Löcker



Dipl.-Ök. Patric Thate

Bilanzeid

Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 124 Abs. 1 iVm Abs. 2 Börsegesetz 2018 - Konzernabschluss

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns als Gesamtheit der in die Konsolidierung einbezogenen Unternehmen vermittelt, sowie dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

Wien, am 16. April 2020

Der Vorstand



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



DI Martin Löcker



Dipl.-Ök. Patric Thate

Glossar

ATX	Leitindex der Wiener Börse (Austrian Traded Index)
BGF	Bruttogeschoßfläche
BIP	Bruttoinlandsprodukt
BREEAM	Britisches Bewertungssystem für ökologische und soziokulturelle Aspekte der Nachhaltigkeit von Gebäuden (= Building Research Establishment Limited Assessment Method)
Brownfield-Entwicklung	Entwicklung auf einer Fläche, die bereits als Industriefläche bebaut wurde, aber nicht mehr genutzt wird; der Boden kann Verunreinigungen enthalten
CEE/SEE	Mittel- und Osteuropa/Süd- und Osteuropa
COVID-19	Coronavirus Disease 2019; eine durch das Coronavirus SARS-CoV-2 verursachte Viruserkrankung
DAX	Leitindex der Deutschen Börse (Deutscher Aktienindex)
DBO	Defined Benefit Obligation
DGNB	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
Dividendenrendite	Dividende je Aktie im Verhältnis zum Aktienkurs
DSGVO	Datenschutzgrundverordnung der EU
EBIT	Betriebsergebnis (Earnings Before Interest and Taxes)
EBITDA	Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation)
EBT	Ergebnis vor Ertragsteuern (Earnings before Taxes)
Eigenkapitalquote	Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme
EURO STOXX 50	Aktienindex, der 50 große börsennotierte Unternehmen der Eurozone beinhaltet
Executive Committee	Repräsentiert das Führungsteam von UBM; es umfasst die drei Vorstände sowie aktuell 18 länder- und bereichsübergreifend ausgewählte Führungskräfte
FAZ	Frankfurter Allgemeine Zeitung
Forward-Verkauf	Verkauf von Projektentwicklungen vor Fertigstellung
FVTPL	Fair Value through Profit or Loss
Gesamtleistung	Summe der Umsatzerlöse sowohl der vollkonsolidierten als auch der at-equity konsolidierten Gesellschaften sowie den Verkaufserlösen bei Share Deals jeweils entsprechend der Höhe der Beteiligung der UBM
Greenfield-Entwicklung	Entwicklung auf einer unbebauten Fläche, z. B. ein Stück Land wie Wälder, Wiesen
IAS	Internationale Rechnungslegungsstandards (International Accounting Standards)
IATX	Immobilien Austrian Traded Index; Immobilienindex, der die bedeutendsten, an der Wiener Börse notierten Immobilienunternehmen enthält
IFRS	Internationale Rechnungslegungsstandards (International Financing Reporting Standards)
IHG	InterContinental Hotels Group PLC ist eine britische Hotelkette, zu der u. a. Holiday Inn, Holiday Inn Express oder VOCO gehören
Impairment-Test	Gemäß IAS 36 erfolgt eine Wertfeststellung von Vermögenswerten über einen regelmäßigen Test, der zwischenzeitliche Wertminderungen des Vermögenswerts eruiert und gegebenenfalls zu Anpassungsbuchungen führt
IWF	Internationaler Währungsfonds
KGV	Kurs-Gewinn-Verhältnis, Aktienkurs im Verhältnis zum Ergebnis je Aktie

G L O S S A R

kWh	Kilowattstunden
LEED	Amerikanisches Bewertungssystem für ökologische und soziokulturelle Aspekte der Nachhaltigkeit von Gebäuden (= Leadership in Energy and Environmental Design)
Marktkapitalisierung	Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen Aktien (Market Cap)
MSCI World	Aktienindex, der über 1.600 Aktien aus 23 Industrieländern beinhaltet
NaDiVeG	Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz
Nettoverschuldung	Langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten exkl. Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel
ÖCGK	Österreichischer Corporate Governance Kodex
PoC-Methode	Auf Basis der Percentage-of-Completion-Methode erfolgt eine Gewinnrealisierung zeitraumbezogen auf Basis des Fertigstellungsgrads
Prime Market	Marktsegment der Wiener Börse AG mit den höchsten Publizitäts- und Transparenzanforderungen
QBC	Quartier Belvedere Central; Stadtentwicklungsprojekt in der Nähe des Wiener Hauptbahnhofs bestehend aus Büros, Wohnungen, Hotels und Gastronomie
Responsible Sourcing	Verantwortungsvolle Beschaffung von Ressourcen
Sustainability Benchmarks	Zielsetzungen des Unternehmens für nachhaltiges Bauwesen
THG-Emissionen	Treibhausgas-Emissionen

Kontakt

Investor Relations & Unternehmenskommunikation

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

Impressum

Medieninhaber und Herausgeber

UBM Development AG
Laaer-Berg-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

Tobias Scaer

Erstellt mit ns.publish von
Multimedia Solutions AG, Zürich

Druck

Gerin Druck GmbH
Gerinstraße 1-3
2120 Wolkersdorf

Disclaimer

Dieser Geschäftsbericht enthält auch zukunftsbezogene Aussagen, die auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Managements der UBM Development AG beruhen. Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnliche Begriffe und Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogenen 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. Die UBM Development AG übernimmt keine Gewährleistung und keine Haftung dafür, dass die künftige Entwicklung und die künftig erzielten Ergebnisse mit den in diesem Geschäftsbericht geäußerten Einschätzungen und Annahmen übereinstimmen werden. Die UBM Development AG wird diese zukunftsbezogenen Aussagen nicht aktualisieren, weder aufgrund geänderter tatsächlicher Umstände noch aufgrund geänderter Annahmen oder Erwartungen.

Der Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2019 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Die Kennzahlen wurden kaufmännisch gerundet. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

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

Der Geschäftsbericht liegt auch in englischer Fassung vor und steht in beiden Sprachen auf der Internetseite der UBM Development AG zur Verfügung. Bei Abweichungen ist die deutsche Fassung des Geschäftsberichts maßgeblich.

