



**Jahresabschluss 2019  
der UBM Development AG**

# inhalt.

## **3 Lagebericht**

- 3 Gesamtwirtschaftliches Umfeld
- 4 Entwicklung der Immobilienmärkte
- 6 Geschäftsverlauf
- 6 Finanzielle Leistungsindikatoren
- 8 Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren
- 9 Prognosebericht
- 10 Risikoberichterstattung
- 15 Internes Kontrollsystem
- 16 Interne Revision
- 16 Offenlegung gemäß § 243a UGB

## **21 Jahresabschluss**

- 22 Bilanz
- 24 Gewinn- und Verlustrechnung
- 26 Anlagespiegel
- 28 Anhang zum Jahresabschluss
- 46 Beteiligungsspiegel
- 66 Bestätigungsvermerk
- 71 Bilanzaid

## **72 Kontakt, Impressum**

# 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.<sup>1,2</sup>

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 % geschrumpft und in der Eurozone um 4,5 %.<sup>3,4</sup>

### 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 Exportwachs-

tum 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 %-Punkten Wachstumsverlust aus. Auch die Deutsche Bundesbank erwartet in ihrem Monatsbericht vom März ein Abgleiten in den rezessiven Bereich.<sup>5,6,7</sup>

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.<sup>8,9</sup>

### 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.<sup>10</sup>

<sup>1</sup> IWF: World Economic Outlook - Update 20. Jänner 2020

<sup>2</sup> IWF: Statement von Dir. Kristalina Georgieva - 23. März 2020

<sup>3</sup> Österreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - März 2020

<sup>4</sup> ORF: EU-Kommission - Rezession könnte so groß sein wie 2009 - 20. März 2020

<sup>5</sup> Europäische Kommission: Economic Forecast Winter 2020 - Germany

<sup>6</sup> ifo Institut: Schnelldienst - März 2020

<sup>7</sup> Deutsche Bundesbank: Monatsbericht - März 2020

<sup>8</sup> Europäische Kommission: Economic Forecast Winter 2020 - Austria

<sup>9</sup> IHS: Forecast of the Austrian Economy 2020 - 26. März 2020

<sup>10</sup> Österreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - Jänner 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.<sup>1</sup>

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.<sup>2,3</sup>

### 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 Produktnappheit 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.<sup>4,5</sup>

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/m<sup>2</sup> (2018: € 30/m<sup>2</sup>).<sup>6</sup>

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

<sup>1</sup> Real Capital Analytics: Europe Capital Trends - 2019

<sup>2</sup> CBRE: Potential Impacts of COVID-19 on EMEA Real Estate - März 2020

<sup>3</sup> Savills: COVID-19 and the consequences - März 2020

<sup>4</sup> Real Capital Analytics: Europe Capital Trends - 2019

<sup>5</sup> Savills: Investmentmarkt Deutschland - Januar 2020

<sup>6</sup> 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.<sup>7</sup>

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 einen 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.<sup>8</sup>

### **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 m<sup>2</sup> 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.<sup>9,10</sup>

### **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.<sup>11</sup>

<sup>7</sup> Colliers: Hotel Investment Deutschland – 2019/2020

<sup>8</sup> BNP Paribas: Wohn-Investmentmarkt Deutschland – Q4 2019

<sup>9</sup> CBRE: Investmentmarkt Österreich – Q4 2019

<sup>10</sup> CBRE: Real Estate Market Outlook Österreich – 2020

<sup>11</sup> JLL: CEE Investment Market – 2019

## Geschäftsverlauf

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

Der Umsatz der UBM AG per 31. Dezember 2019 in der Höhe von € 23,7 Mio. (Vorjahr: € 21,5 Mio.) wurde vor allem durch die Verrechnung von Managementdienstleistungen für Projekte in Tschechien, Polen, der Slowakei, Rumänien und Deutschland sowie durch Immobilienverkäufe in Österreich erzielt.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

### Geschäftsergebnis und Ertragslage

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung der UBM AG ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichten 2019 € 23,7 Mio. und erhöhten sich somit gegenüber dem Vorjahr um € 2,2 Mio. Durch den in den vergangenen Jahren erfolgten Abverkauf eines Großteils der Bestandsimmobilien beschränkt sich die Umsatzleistung im Wesentlichen auf die Verrechnung von diversen Dienstleistungen an Tochterunternehmen im In- und Ausland.

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

Einhergehend mit dem Zugang der Umsatzerlöse erhöhten sich auch die Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen um € 0,2 Mio. auf € 3,6 Mio. Der Personalaufwand betrug rund € 13,1 Mio. gegenüber € 13,3 Mio. in 2018. Die Bewertung des Aktienoptionsprogramms von UBM, das in der Hauptversammlung im Mai 2017 verabschiedet wurde, floss in der Berichtsperiode mit € 0,8 Mio. (Vorjahr: € 1,0 Mio.) in die Position des Personalaufwands ein.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die im Wesentlichen Mieten und Verwaltungskosten für die Stabsstellen, Reisespesen, Werbekosten, sonstige Fremdleistungen, Abgaben und Gebühren sowie Rechts- und Beratungskosten,

Bank- und Geldverkehrsspesen umfassen, reduzierten sich von € 15,4 Mio. im Jahr 2018 um € 0,7 Mio. auf € 14,7 Mio.

Die Erträge aus Beteiligungen erhöhten sich von € 45,9 Mio. auf € 54,4 Mio. und resultierten aus Ausschüttungen diverser Tochterunternehmen. Durch die Funktion von UBM als zentrale innerkonzernale Finanzierungsstelle der meisten Tochtergesellschaften und deren umfangreiche Investitionstätigkeit erhöhten sich sowohl der Zinsaufwand auf € 32,2 Mio. (Vorjahr: € 30,9 Mio.) als auch die Erträge aus Ausleihungen auf € 42,8 Mio. (Vorjahr: € 33,6 Mio.)

Die Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen erhöhten sich von € 4,6 Mio. auf € 33,1 Mio. Diese Position erhöhte sich wesentlich durch die Verkäufe zweier Disney Hotels.

Durch notwendige Wertberichtigungen im Bereich der Projektfinanzierung bzw. Beteiligungen erhöhten sich die Aufwendungen aus Finanzanlagen auf € 44,1 Mio. (Vorjahr: € 32,3 Mio.).

Das Ergebnis vor Steuern erfuhr eine Erhöhung gegenüber dem Vorjahr und betrug 2019 € 47,1 Mio. gegenüber € 11,8 Mio. im Vorjahr. Der Steueraufwand des Berichtsjahres betrug € -3,2 Mio. (Vorjahr: Steuerertrag € 7,8 Mio.) und resultierte großteils aus negativen Steuerumlagen der Gruppenmitglieder. Somit belief sich der Jahresüberschuss 2019 auf € 43,9 Mio. (Vorjahr: € 19,6 Mio.).

Die UBM AG wies für das Jahr 2019 einen Bilanzgewinn von € 19,4 Mio. aus (Vorjahr: € 16,4 Mio.). Dieser steht für eine Dividendenausschüttung zur Verfügung. Der Vorstand wird der Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von € 2,20 je dividendenberechtigter Aktie vorschlagen.

Die Gesamtkapitalrentabilität 2019 betrug 7,7% (Vorjahr: 4,6%). Die Eigenkapitalrentabilität errechnete sich mit 21,0% (Vorjahr: 6,0%) und die Eigenkapitalquote per 31. Dezember 2019 betrug 21,7% (Vorjahr: 20,9%).

		2019		2018	
<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>	EBT+Fremdkapitalzinsen	79.259	<b>7,7%</b>	42.707	<b>4,6%</b>
	Gesamtkapital	1.029.760		932.998	
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	EBT	47.068	<b>21,0%</b>	11.769	<b>6,0%</b>
	Eigenkapital	223.656		195.461	
<b>Eigenkapitalquote</b>	Eigenkapital	223.656	<b>21,7%</b>	195.461	<b>20,9%</b>
	Gesamtkapital	1.029.760		932.998	

### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der UBM AG erhöhte sich 2019 im Vergleich zum Vorjahr um 10,4% auf € 1.029,8 Mio.

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

Das gesamte Finanzanlagevermögen stieg von € 792,5 Mio. um € 29,1 Mio. auf € 821,6 Mio. Dies ist in erster Linie auf die Erhöhung der Projektfinanzierungen (Ausleihungen) auf € 633,7 Mio. (Vorjahr: € 586,1 Mio.), bedingt durch den hervorgerufenen Kapitalbedarf für Investitionen von verbundenen und beteiligten Unternehmen, zurückzuführen.

Das Vorratsvermögen blieb mit € 0,02 Mio. gegenüber dem Vorjahr unverändert.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhten sich von € 11,6 Mio. auf € 13,4 Mio. Die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, erhöhten sich von € 6,2 Mio. auf € 7,3 Mio.

Der Stand der liquiden Mittel zum 31. Dezember 2019 erhöhte sich auf € 175,1 Mio. (Vorjahr: € 112,8 Mio.). Diese Erhöhung liegt in einer knapp vor Jahresende durchgeführten Transaktion begründet.

Das Eigenkapital stieg von € 195,5 Mio. um € 28,2 Mio. auf € 223,6 Mio. Die dem Mezzaninkapital zugeordnete Hybridanleihe in Höhe von € 100,0 Mio. blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert. Weiters wurde die Gewinnrücklage mit € 24,5 Mio. dotiert (Vorjahr: € 3,1 Mio.).

Im Juni 2019 wurde die Anleihe 2018-2023 um den Nominalbetrag von € 45,0 Mio. erhöht.

Im Juli 2019 wurde die Anleihe 2014-2019 mit dem Nominalbetrag von € 91,3 Mio. getilgt

Im November 2019 begab UBM eine Unternehmensanleihe (UBM-Anleihe 2019-2025) mit einem Gesamtvolumen von € 120,0 Mio. Im Rahmen dieser Neuemission gab es auch ein Umtauschangebot, bei dem ein Nominalbetrag von € 25,2 Mio. der UBM-Anleihe 2015-2020 in die neue UBM Anleihe 2019-2025 getauscht wurde. Die Nettoerhöhung der Anleiheverbindlichkeiten betrug dadurch € 48,5 Mio. und führte zu einem Stand von € 490,3 Mio. (Vorjahr: € 441,8 Mio.).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen stiegen von € 158,3 Mio. auf € 166,4 Mio. Dies lag darin begründet, dass die nicht benötigte Liquidität aus Projektverkäufen von Tochtergesellschaften in die UBM AG hereingezogen wurde.

Die sonstigen Verbindlichkeiten verminderten sich von € 11,4 Mio. auf € 8,8 Mio.

Die Liquiditätsplanungen zeigen, dass die Gesellschaft aus derzeitiger Sicht in der Lage ist, den bestehenden und erkennbaren zukünftigen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, sowohl im Hinblick auf die Fortführung als auch auf den Abschluss der wesentlichen Investitionsvorhaben. Durch das aktuell stabile Zinsniveau sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf eine Änderung von Kreditkonditionen zu erwarten.

### Investitionen

Das Anlagevermögen des Geschäftsjahres erhöhte sich von € 794,1 Mio. auf € 823,1 Mio. Das immaterielle Anlagevermögen erhöhte sich auf € 0,04 Mio. (Vorjahr: € 0,02 Mio.),

während das Sachanlagevermögen nahezu unverändert blieb. Der Anstieg ist zum überwiegenden Teil auf die Erhöhung des Finanzanlagevermögens zurückzuführen.

Aufgrund von Wertminderungen wurden im Bereich der Finanzanlagen Abschreibungen in Höhe von € 42,8 Mio. (Vorjahr: € 29,3 Mio.) sowie aufgrund von Wertaufholungen Zuschreibungen in Höhe von € 8,3 Mio. (Vorjahr: € 3,7 Mio.) durchgeführt.

### Kapitalflussrechnung - Kurzfassung

in € Mio.	2019	2018
Jahresüberschuss	43,9	19,6
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	39,0	71,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-38,9	-110,8
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	62,2	126,7
<b>Liquide Mittel per 31.12.</b>	<b>175,1</b>	<b>112,8</b>

### Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

#### Umweltbelange

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

#### Mitarbeiter

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

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

**Nicht-finanzielle Information gemäß NaDiVeG**

UBM Development AG erstellt einen gesonderten nicht-finanziellen Bericht, der die gesetzlichen Anforderungen gemäß §267a UGB erfüllt. Diese Information ist Teil des Geschäftsberichts 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](http://www.ubm-development.com) im Submenü Investor Relations/Finanzberichte bzw. Corporate Governance abrufbar.

**Forschung und Entwicklung**

Die Gesellschaft betreibt keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

**Zweigniederlassungen**

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

**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.<sup>1,2</sup>

Die Liquiditätssituation von UBM stellte sich zum Ende des Jahres 2019 als vergleichsweise gut dar. So lagen die liqui-

den Mittel zum Jahresende 2019 bei € 175 Mio. Das Ausmaß der Auswirkungen der durch der Pandemie ausgelösten wirtschaftlichen Verwerfungen im Geschäftsumfeld von 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 in den Tochtergesellschaften 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 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 von 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 Marktumfeldes derzeit keine seriösen Prognosen möglich. Positive Auswirkungen auf die Ertragsentwicklung hat der hohe Verkaufsstand der Immobilien in den Tochtergesellschaften, 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 in Form von Ausschüttungen bzw. Gesellschaftsver-

<sup>1</sup> IWF: Statement von Dir. Kristalina Georgieva – 23. März 2020

<sup>2</sup> EZB: Our response to the coronavirus emergency – 19. März 2020

käufen, auch entsprechende Ergebnisbeiträge zu erwarten. Die Verkaufstätigkeit der ab 2021 fertiggestellten Immobilien könnte sich auf Basis des unsicheren Marktumfeldes 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. Wiederum 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 tiefbleibendes Zinsniveau der Mangel an Investitionsalternativen verschärfen und die Nachfrage nach Immobilien erhöhen.

## 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 neuerliche Bewertung der Einzelrisiken.

#### 2. Risikobewertung

Die Bewertung basiert auf einer Risikobeschreibung sowie auf der Einschätzung von Eintrittswahrscheinlichkeiten und möglichen Schadenshöhen von Ereignissen mit Auswirkung auf das Jahresergebnis in Form eines „Professional Judgment“ durch den Vorstand. Diese Expertenurteile werden unterstützt durch regelmäßige Status- und Projektberichte

der jeweiligen Ländergeschäftsführer. Um auf mögliche Änderungen der Einzelrisikopositionen rasch reagieren zu können, erfolgt diese Bewertung halbjährlich.

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

### 3. Risikodokumentation

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

### 4. Risikosteuerung und -monitoring

Die Steuerung der Risiken von UBM erfolgt in einem ersten Schritt top-down. Dabei werden Arbeits- und Dienstsanweisungen 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, Servicerungen, Instandhaltungen, nachträgliche technische Investitionen), Hausverwaltungsrisiko (mangelhafter Inkasso- und Mahnwesenprozess, mangelhafte Abrechnungen von Betriebskosten) bewertet werden.

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

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

abweichen. Weitere Risiken im Transaktionsprozess sind vertragliche Haftungen bzw. Garantien sowie mögliche Gewährleistungsansprüche der Kunden.

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

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

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

#### **Sonstige Risiken**

Bezüglich den 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 von UBM, zu einer starken Reduktion oder sogar dem Erliegen der sozialen und wirtschaftlichen Aktivitäten geführt. In den Märkten von 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 von 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 von UBM sowohl kurzfristig (bis Jahresende), mittelfristige (bis Ende 2021) als auch eventuell darüber hinausgehend 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.

Für die UBM AG bedeutet dies, dass Ausschüttungen von Projektgesellschaften wie in der Vergangenheit unter Umständen nicht mehr in vollem Umfang möglich sind. Außerdem könnten die an diese Projektgesellschaften ausgereichten Darlehen (Ausleihungen) nicht bzw. nicht vollständig rückgeführt werden, was wiederum zu einem Wertberichtigungsbedarf führen würde. In weiterer Folge ist auch die Werthaltigkeit der Beteiligungsansätze zu untersuchen und gegebenenfalls einer Abwertung zu unterziehen.

Die Auswirkungen auf den Verkauf der derzeit in Entwicklung stehenden Projekte in Tochtergesellschaften sind 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 Bauverzögerung 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. Die Auswirkungen auf die UBM AG wären dadurch geprägt, dass die ausgereichten Gesellschafterdarlehen nicht mehr getilgt werden könnten und somit zu einem Wertberichtigungsbedarf führen. Außerdem könnten auch die Wertansätze der Beteiligung einer Abwertung zu unterziehen sein. 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 Liquiditätspässen langsamer 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 Zloty

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.

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

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

### **Zinsänderungsrisiko**

Das Zinsrisiko von UBM ist definiert als das Risiko steigender Aufwands- oder sinkender Ertragszinsen aus Finanzpositionen und resultiert bei UBM nahezu ausschließlich aus dem Szenario fallenden Zinsen für die variabel verzinsten Ausleihungen in Höhe von T€ 633.666 (Vorjahr: T€ 589.712). Im Bereich der Anleihen besteht kein Zinsänderungsrisiko, da diese fix verzinst sind.

### **Kreditrisiko**

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

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

### **Fremdwährungsrisiko**

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

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

Zum Stichtag bestehen keine Absicherungsgeschäfte für die innerkonzernalen Finanzierungen.

### **Liquiditätsrisiko**

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

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

Zum 31. Dezember 2019 bestanden 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.

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

#### **Beteiligungsrisiken**

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

### **Internes Kontrollsystem**

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

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

Neben gesetzlichen Anforderungen verfügt UBM über eine Vielzahl eigener Regularien bzw. Prozessabläufe. Diese wurden vor allem im Rahmen des Prozess- und Effizienzsteigerungsprogramms (Next Level) neu aufgesetzt bzw. verbessert. Die Rollen und Verantwortlichkeiten innerhalb der Prozesse wurden klar zugewiesen und die Kontrollmechanismen überarbeitet und verbessert. Diese Prozesse und Regularien dienen den Mitarbeitern einerseits als entsprechende Werkzeuge bei der Erfüllung ihrer Aufgaben und ermöglichen andererseits die effiziente Gestaltung von Prozessen und Kontrollen. Derartige Arbeitsanweisungen, Richtlinien und Vorlagen schaffen Transparenz, erleichtern die Kommunika-

tion 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 nennbetraglosen 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 Aufsichtsratsmitglieds gleichzeitig ein Ersatzmitglied gewählt werden, welches mit sofortiger Wirkung in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn das Aufsichtsratsmitglied vor dem Ablauf seiner Amtszeit aus dem Aufsichtsrat ausscheidet. Werden mehrere Ersatzmitglieder gewählt, ist bei der Wahl die Reihenfolge zu bestimmen, in der sie für aus dem Aufsichtsrat ausscheidende Mitglieder nachrücken. Ein Ersatzmitglied kann auch für mehrere bestimmte Aufsichtsratsmitglieder gewählt werden, sodass es in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn eines dieser Mitglieder vorzeitig aus dem Aufsichtsrat ausscheidet. Das Amt eines in den Aufsichtsrat nachgerückten Ersatzmitglieds erlischt, sobald ein Nachfolger für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied bestellt ist, spätestens jedoch mit Ablauf der restlichen Amtszeit des ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds. Ist das Amt eines in den Aufsichtsrat nachgerückten Ersatzmitglieds erloschen, weil ein Nachfolger für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied gewählt wurde, so bleibt es Ersatzmitglied für die weiteren Aufsichtsratsmitglieder, für die es gewählt wurde. Die Hauptversammlung kann gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung bei der Wahl für einzelne oder für alle der von ihr zu wählenden Aufsichtsratsmitglieder eine kürzere Funktionsperiode beschließen als die gesetzlich vorgesehene Funktionsperiode. Scheidet ein von der Hauptversammlung gewähltes Aufsichtsratsmitglied vor

Ablauf der Funktionsperiode aus, bedarf es gemäß § 9 Abs. 6 der Satzung der Ersatzwahl erst in der nächsten ordentlichen Hauptversammlung. Sinkt jedoch die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder unter drei, ist die Ersatzwahl in einer außerordentlichen Hauptversammlung binnen sechs Wochen vorzunehmen. Die Bestellung zum Mitglied des Aufsichtsrats kann gemäß § 9 Abs. 4 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 Mehrzu-

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

Schließlich sieht § 4 Abs. 6 der Satzung der Gesellschaft die Ermächtigung des Vorstands gemäß § 159 Abs. 3 AktG vor, innerhalb von fünf Jahren ab Eintragung der in der Hauptversammlung vom 23. Mai 2017 beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch - sohin bis zum 11. August 2022 - mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft gemäß § 159 Abs. 2 Z 3 AktG, auch in mehreren Tranchen, bedingt um bis zu € 1.678.920,00 durch Ausgabe von bis zu 559.640 auf den Inhaber 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. Juli 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 Umtauschangebots Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2014 begebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 24.630.500,00 in neue 2018 UBM-Teilschuldverschreibungen umgetauscht wurden, wurden im Rahmen der Bar-

zeichnung Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 50.369.500,00 begeben.

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 Umtauschangebots 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 Ver-

zinsung 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 Pflichtange-

bots 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.

Wien, am 16. April 2020

Der Vorstand



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

Vorsitzender



**DI Martin Löcker**



**Dipl.-Ök. Patric Thate**

# Jahresabschluss

**Bilanz**

zum 31. Dezember 2019

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	in €	in T€
<b>Aktiva</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	41.218	21
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten (davon Grundwert € 415.616,67; 2018: T€ 423)	1.293.861	1.418
2. Technische Anlagen und Maschinen	-	-
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	168.915	166
	1.462.776	1.584
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	172.404.050	186.685
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	515.042.118	503.411
3. Beteiligungen	12.666.925	13.205
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	118.618.758	82.734
5. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	2.906.920	2.907
6. Sonstige Ausleihungen	5.000	3.568
	821.643.771	792.510
	<b>823.147.765</b>	<b>794.115</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
Zur Verwertung bestimmte Liegenschaften	20.573	21
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	281.142	259
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00 (2018: T€ 0)		
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	13.430.144	11.554
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00 (2018: T€ 0)		
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	7.369.555	6.219
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00 (2018: T€ 0)		
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	3.132.609	1.925
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00 (2018: T€ 0)		
	24.213.449	19.957
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	175.085.934	112.808
	<b>199.319.956</b>	<b>132.786</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>3.523.493</b>	<b>3.779</b>
<b>D. Aktive latente Steuer</b>	<b>3.768.734</b>	<b>2.318</b>
	<b>1.029.759.948</b>	<b>932.998</b>

JAHRESABSCHLUSS

	2019 in €	2018 in T€
<b>Passiva</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Grundkapital	22.416.540	22.416
II. Hybridkapital	25.329.658	25.330
III. Kapitalrücklagen		
gebundene	98.953.928	98.954
IV. Optionsrücklage	2.164.215	1.407
V. Gewinnrücklagen		
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	55.356.899	30.887
VI. Bilanzgewinn	19.434.796	16.467
(davon Gewinnvortrag € 28.704,34; 2018: T€ 27)	<b>223.656.035</b>	<b>195.461</b>
<b>B. Mezzaninkapital</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100.000</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	874.576	1.167
2. Rückstellungen für Pensionen	1.251.577	1.067
3. Steuerrückstellungen	7.154.498	2.986
4. Sonstige Rückstellungen	6.185.777	5.817
	<b>15.466.428</b>	<b>11.037</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 234.962.484,50 (2018: T€ 275.978)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 454.500.000,00 (2018: T€ 350.500)		
1. Anleihen	490.336.000	441.822
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 49.836.000,00 (2018: T€ 91.322)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 440.500.000,00 (2018: T€ 350.500)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.000.000	14
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 3.000.000,00 (2018: T€ 14)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 14.000.000,00 (2018: T€ 0)		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.466.328	1.311
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 1.466.327,66 (2018: T€ 1.311)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00 (2018: T€ 0)		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	166.453.826	158.290
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 166.453.825,50 (2018: T€ 158.290)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00 (2018: T€ 0)		
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.426.334	13.608
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 5.426.334,32 (2018: T€ 13.608)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00 (2018: T€ 0)		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	8.779.997	11.433
davon aus Steuern € 125.156,88 (2018: T€ 1.148)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 153.105,09 (2018: T€ 143)		
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 8.779.997,02 (2018: T€ 11.433)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00 (2018: T€ 0)		
	<b>689.462.485</b>	<b>626.478</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.175.000</b>	<b>22</b>
	<b>1.029.759.948</b>	<b>932.998</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2019

	2019 in €	2019 in €	2018 in T€
1. Umsatzerlöse		23.675.274	21.475
2. Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie an noch nicht abrechenbaren Leistungen		-	-473
3. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme von Finanzanlagen	648		33
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	-		2
c) übrige	146.042		433
		146.690	468
4. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Materialaufwand	-221.654		-495
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-3.355.324		-2.938
		-3.576.978	-3.433
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter			
aa) Gehälter		-10.354.451	-10.742
b) Soziale Aufwendungen			
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-661.943		-176
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.745.959		-1.879
cc) Aufwendungen für Altersversorgung	-250.634		-461
dd) Übrige Sozialaufwendungen	-118.200		-72
		-2.776.737	-2.588
		-13.131.188	-13.330
6. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-164.859	-335
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter solche vom Einkommen und vom Ertrag fallen	-2.787		-2
b) übrige	-14.762.541		-15.447
		-14.765.328	-15.449
<b>8. Zwischensumme aus Z1 bis Z7</b>		<b>-7.816.389</b>	<b>-11.077</b>

J A H R E S A B S C H L U S S

	<b>2019</b> in €	<b>2019</b> in €	<b>2018</b> in T€
9. Erträge aus Beteiligungen		54.435.530	45.941
davon aus verbundenen Unternehmen € 54.423.425,52 (2018: T€ 45.499)			
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		42.853.051	33.638
davon aus verbundenen Unternehmen € 37.731.664,08 (2018: T€ 27.946)			
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		742.329	1.948
davon aus verbundenen Unternehmen € 550.331,17 (2018: T€ 1.550)			
12. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens		33.139.187	4.633
13. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens			
davon		-44.094.759	-32.376
a) Abschreibungen € -42.759.617,88 (2018: T€ -29.278)			
b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen € -44.087.321,91 (2018: T€ -24.631)			
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-32.190.470	-30.938
davon betreffend verbundene Unternehmen € -7.648.040,20 (2018: T€ -6.535)			
<b>15. Zwischensumme aus Z9 bis 14</b>		<b>54.884.867</b>	<b>22.846</b>
<b>16. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z8 und Z15)</b>		<b>47.068.478</b>	<b>11.769</b>
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-3.192.387	7.787
<b>18. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss</b>		<b>43.876.092</b>	<b>19.556</b>
19. Zuweisung zu Gewinnrücklagen		-24.470.000	-3.116
20. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		28.704	27
<b>21. Bilanzgewinn</b>		<b>19.434.796</b>	<b>16.467</b>

## Anlagenspiegel

zum 31. Dezember 2019

in EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand am 31.12.2019
	Stand am 1.1.2019	Zugänge	(davon) Zinsen	Umbuchungen	Abgänge	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	426.581	36.700	-	-	-	463.281
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	2.585.639	-	-	-	-124.286	2.461.353
2. Technische Anlagen und Maschinen	3.341	-	-	-	-	3.341
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	294.281	143.242	-	-	-171.159	266.363
	<b>2.883.261</b>	<b>143.242</b>	-	-	<b>-295.446</b>	<b>2.731.057</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	216.578.387	1.101.500	-	15.442.796	-1.962.381	231.160.302
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	569.949.294	221.123.552	-	-37.456.820	-166.586.005	587.030.022
3. Beteiligungen	28.765.773	5.894	-	1	-544.250	28.227.418
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	88.917.732	33.619.582	-	22.014.023	-21.434.579	123.116.758
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.906.920	-	-	-	-	2.906.920
6. Sonstige Ausleihungen	5.833.673	18.000	-	-	-5.846.673	5.000
	<b>912.951.780</b>	<b>255.868.528</b>	-	-	<b>-196.373.888</b>	<b>972.446.419</b>
	<b>916.261.622</b>	<b>256.048.470</b>	-	-	<b>-196.669.334</b>	<b>975.640.758</b>

JAHRESABSCHLUSS

kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
Stand am 1.1.2019	Zugänge/ Abschreibungen	Zuschreibung	Abgänge	Stand am 31.12.2019	Buchwert 31.12.2019	Buchwert 31.12.2018
-405.457	-16.606	-	-	-422.063	41.218	21.124
-1.167.585	-60.728	-	60.821	-1.167.492	1.293.861	1.418.054
-3.341	-	-	-	-3.341	-	-
-128.292	-87.525	-	118.368	-97.448	168.915	165.989
<b>-1.299.218</b>	<b>-148.253</b>	<b>-</b>	<b>179.189</b>	<b>-1.268.282</b>	<b>1.462.776</b>	<b>1.584.043</b>
-29.893.252	-29.664.400	298.400	503.000	-58.756.252	172.404.050	186.685.135
-66.538.686	-13.095.218	4.100.000	3.546.000	-71.987.903	515.042.118	503.410.609
-15.560.492	-	-	-	-15.560.492	12.666.925	13.205.281
-6.184.000	-	1.686.000	-	-4.498.000	118.618.758	82.733.732
-	-	-	-	-	2.906.920	2.906.920
-2.265.624	-	2.265.624	-	0	5.000	3.568.049
<b>-120.442.054</b>	<b>-42.759.618</b>	<b>8.350.024</b>	<b>4.049.000</b>	<b>-150.802.648</b>	<b>821.643.771</b>	<b>792.509.726</b>
<b>-122.146.729</b>	<b>-42.924.477</b>	<b>8.350.024</b>	<b>4.228.189</b>	<b>-152.492.993</b>	<b>823.147.765</b>	<b>794.114.893</b>

# Anhang zum Jahresabschluss 2019

## I. Allgemeines

Die UBM Development AG (UBM) ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht und hat den Sitz in Wien mit der Geschäftsanschrift 1100 Wien, Laaer-Berg-Straße 43. Sie ist registriert beim Handelsgericht Wien unter FN 100059 x. Der Konzernabschluss von UBM liegt in 1100 Wien, Laaer-Berg-Straße 43, auf.

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

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Die Rechnungslegungsvorschriften in der geltenden Fassung wurden angewandt.

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

### 1. Anlagevermögen

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

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten unter Abzug von Anschaffungskostenminderungen bzw. zu Herstellungskosten und der bisher aufgelaufenen und im Berichtsjahr 2019 planmäßig fortgeführten linearen Abschreibungen bewertet, wobei entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer folgende Abschreibungssätze (Neuanschaffungen) angewandt wurden:

in %	2019
Immaterielles Vermögen	25,00
Miet- und Nutzungsrechte	1,30
Gebäude	1,50-6,67
Technische Anlagen und Maschinen	25,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,00-50,00

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

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

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

## **2. Umlaufvermögen**

### **Vorräte**

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

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

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

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

## **3. Rückstellungen und Verbindlichkeiten**

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

Die Abfertigungsrückstellungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß IAS 19 auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 0,65 % (Vorjahr: 1,90 %) und erwarteter zukünftiger Gehaltssteigerungen von 2,15 % (Vorjahr: 2,00 %) sowie eines frühestmöglichen Pensionseintrittsalters nach ASVG (Pensionsreform 2004) ermittelt. Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste werden zur Gänze in dem Jahr angesetzt, in dem sie anfallen. Als Sterbetafel werden die Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung AVÖ 2018-P (Angestellte) herangezogen. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Abfertigungen und für Jubiläumsgelder wurden Fluktuationsabschläge auf Basis von statistischen Daten in einer Bandbreite von 0,00 % bis 10,50 % (Vorjahr: 0,00 % bis 10,50 %) berücksichtigt. Der Dienstzeitaufwand wird über die gesamte Dienstzeit verteilt.

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

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

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

## **4. Umsatzerlöse**

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

## II. Erläuterungen zur Bilanz

### 1. Anlagevermögen

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

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** in Höhe von T€ 41 (Vorjahr: T€ 21) betreffen das Mietrecht in Innsbruck und das EDV-Vertragsmanagement, das 2019 zugegangen ist. 2018 und 2019 erfolgten keine außerplanmäßigen Abschreibungen. 2019 erfolgte kein Verkauf (Vorjahr: Mietrecht in Wolkersdorf).

Der Grundwert der **bebauten Grundstücke** beträgt T€ 225 (Vorjahr: T€ 232), der **unbebauten Grundstücke** T€ 191 (Vorjahr: T€ 191). Bei den bebauten Grundstücken auf fremdem Grund wurde Seevillen/Jois verkauft. 2019 erfolgte bei den bebauten Grundstücken keine Teilwertabschreibung (Vorjahr: T€ 147). Bei den unbebauten Grundstücken wurde eine Teilwertabschreibung in beiden Jahren nicht durchgeführt.

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

in T€	2019	2018
für das folgende Jahr	920	912
für die folgenden fünf Jahre	4.146	4.049

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

Die Zugänge zu den **Anteilen an verbundenen Unternehmen** betragen T€ 1.101 (Vorjahr: T€ 2.886) aus der Neugründung der UBM Invest AG und dem Anteilszukauf der BERMUC Hotelerrichtungs GmbH bzw. Gesellschafterzuschüssen bei der MG Brehmstrasse BT C GmbH und der Dictysate Investments Limited. Weiters wurde bei Sitnica d.o.o. das Gesellschafterdarlehen im Zuge einer Kapitalerhöhung in Eigenkapital umgewandelt. 2019 gab es Abgänge in Höhe von T€ 1.962 (Vorjahr: T€ 7.686).

Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 29.664 (Vorjahr: T€ 4.175) auf den niedrigeren beizulegenden Wert sowie Zuschreibungen in Höhe von T€ 298 (Vorjahr: T€ 1.266).

Die Zugänge bei den Beteiligungen betragen T€ 6 (Vorjahr: T€ 89) und betreffen die Gründung der Sugar Palace Op Cop s.r.o. und eine Kapitalerhöhung bei der Lanzarota Inv. spzoo. Die Abgänge in Höhe von T€ 544 (Vorjahr: T€ 4.540) betreffen die Verkäufe der Disney Hotels in Paris und die Liquidation der ACC Berlin GmbH. Es erfolgten 2019 keine außerplanmäßigen Abschreibungen (Vorjahr: T€ 69) auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

## Ausleihungen

in T€	2019	2018
Verbundene Unternehmen	515.042	503.411
Beteiligungsunternehmen	118.619	82.734
Sonstige Unternehmen	5	3.568

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

Die Ausleihungen resultieren im Wesentlichen aus Projektfinanzierungen.

Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 13.095 (Vorjahr: T€ 25.034) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert sowie Zuschreibungen in Höhe von T€ 8.052 (Vorjahr: T€ 2.480).

## Wertpapiere des Anlagevermögens

in T€	2019	2018
Sonstige Wertpapiere	2.907	2.907
Pensionsrückdeckungsversicherung	-	-

## 2. Umlaufvermögen

### Vorräte

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

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Pauschalwertberichtigungen zu Forderungen wurden im Geschäftsjahr nicht vorgenommen.

Bei Forderungen gegenüber einem verbundenen Unternehmen besteht eine Einzelwertberichtigung zu zweifelhaften Forderungen in Höhe von T€ 2.710 (Vorjahr: T€ 193). In den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 13.430 (Vorjahr: T€ 11.554) sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 4.558 (Vorjahr: T€ 3.242) enthalten.

Unter dem Posten Sonstige Forderungen sind Erträge in Höhe von T€ 1.007 (Vorjahr: T€ 139) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

### Flüssige Mittel

in T€	2019	2018
Kassenbestand	18	14
Guthaben bei Kreditinstituten	175.068	112.794
<b>Gesamt</b>	<b>175.086</b>	<b>112.808</b>

### 3. Eigenkapital

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

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

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

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

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

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

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

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

Die 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, wiederum 42.000 Aktienoptionen sind aufgrund des Ausscheidens 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“) 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 Programms 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 % des Grundkapitals unter Einschluss bereits erworbener Aktien ermächtigt. Der beim Rückwerb zu leistende Gegenwert darf nicht niedriger als € 3,00 und nicht höher als maximal 10,00 % über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückwerb vorhergehenden zehn Börsennotierungen 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 Rückkaufsbedingungen 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.

### Kapital- und Gewinnrücklagen

Die gebundene Kapitalrücklage resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhungen.

Der Posten andere (freie) Rücklagen hat sich von T€ 30.887 um T€ 24.470 auf T€ 55.357 erhöht. Die Erhöhung resultiert aus der Dotierung der freien Gewinnrücklage in Höhe von T€ 24.470 (Vorjahr: T€ 3.116).

### Optionsrücklage

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

### Eigenkapitalspiegel

in T€	Grundkapital	Hybridkapital	Kapitalrücklagen	Optionsrücklage	Gewinnrücklage	Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	Gesamt
Stand 31.12.2018	22.416	25.330	98.954	1.407	30.887	16.467	195.461
Ausschüttung	-	-	-	-	-	-16.438	-16.438
Jahresüberschuss	-	-	-	-	-	19.406	19.406
Zuweisung	-	-	-	757	24.470	-	25.227
Stand 31.12.2019	22.416	25.330	98.954	2.164	55.357	19.435	223.656

### Mezzaninkapital und Hybridkapital

Durch die Verschmelzung der PIAG als übertragende Gesellschaft und von UBM als übernehmende Gesellschaft ist das im November 2014 von der PIAG begebene 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.

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

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 Eigenkapitalinstrumente einzustufen. Bezahlte Zinsen sind abzüglich des Steuereffekts wie Gewinnausschüttungen direkt eigenkapitalmindernd zu erfassen.

#### 4. Rückstellungen

in T€	2019	2018
Abfertigungen	875	1.167
Pensionen	1.252	1.067
Steuern	7.154	2.986
Sonstige		
Bauten	2.430	2.344
Personal	3.421	3.255
Diverse	334	218
<b>Gesamt</b>	<b>15.466</b>	<b>11.037</b>

Zur Bedeckung der Pensionsrückstellungen besteht eine Pensionsrückdeckungsversicherung mit einem Deckungskapital zum 31. Dezember 2019 in Höhe von T€ 394 (Vorjahr: T€ 411). Dieses wurde im Geschäftsjahr 2018 erstmalig mit der Rückstellung saldiert, da die Rechte und Ansprüche aus diesen Verträgen zur Gänze zugunsten der Pensionsberechtigten verpfändet sind.

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

#### 5. Verbindlichkeiten

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

Die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren gliedern sich zum 31. Dezember 2019 wie folgt:

in T€	2019	2018
Anleihe-Verbindlichkeiten	120.000	-

Von den sonstigen Verbindlichkeiten werden T€ 8.652 (Vorjahr: T€ 10.287) erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam.

In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 166.454 (Vorjahr: T€ 158.290) sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 1.592 (Vorjahr: T€ 1.352) enthalten.

## 6. Haftungsverhältnisse

in T€	2019	2018
Kreditbürgschaften	88.522	118.731

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

## III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** gliedern sich wie folgt:

in T€	2019	2018
Aufgliederung nach Tätigkeitsbereichen:		
Mieten aus Hausbewirtschaftung	468	673
Umsätze aus Projektentwicklung und Bau	23.207	20.802
<b>Gesamt</b>	<b>23.675</b>	<b>21.475</b>
Inland	9.954	12.204
Ausland	13.721	9.271
<b>Gesamt</b>	<b>23.675</b>	<b>21.475</b>

## Personalaufwendungen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von T€ 662 (Vorjahr: T€ 176) sind T€ 124 (Vorjahr: T€ 121) Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen enthalten.

2019 in T€	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	-	251
Leitende Angestellte	211	-
Andere Arbeitnehmer	451	-
<b>Gesamt</b>	<b>662</b>	<b>251</b>
2018 in T€	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	27	459
Leitende Angestellte	4	1
Andere Arbeitnehmer	145	-
<b>Gesamt</b>	<b>176</b>	<b>460</b>

## Finanzerfolg

in T€	2019	2018
Erträge aus Beteiligungen		
a) aus verbundenen Unternehmen	54.423	45.499
b) aus Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	12	442
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	42.853	33.638
davon aus verbundenen Unternehmen	37.732	27.946
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	742	1.948
davon aus verbundenen Unternehmen	550	1.550
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	33.139	4.633
Aufwendungen aus Finanzanlagen	44.095	32.376
davon aus verbundenen Unternehmen	44.087	24.631
davon Abschreibungen	42.760	29.278
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	32.190	30.938
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	7.648	6.535

In den Erträgen aus Beteiligungen sind phasenkongruente Gewinnausschüttungen in Höhe von T€ 28.617 (Vorjahr: T€ 38.700) enthalten.

### Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Gesellschaft ist Gruppenträger einer Unternehmensgruppe mit insgesamt 33 Gruppenmitgliedern (Vorjahr: 34), die mit der Gesellschaft gemäß § 9 Abs 4 KStG unmittelbar oder mittelbar direkt verbunden sind. Gemäß der jeweiligen Gruppen- und Steuerausgleichsverträge ist das jeweilige Gruppenmitglied verpflichtet, eine Steuerumlage in Höhe der entsprechenden Vorschriften des EStG bzw. KStG auf das Ergebnis eines Wirtschaftsjahres entfallenden Körperschaftssteuer zu entrichten. Ein allfälliger, nach den Vorschriften des EStG und des KStG ermittelter Verlust wird evident gehalten und mit den in nachfolgenden Wirtschaftsjahren erzielten steuerlichen Gewinnen verrechnet. Insoweit evident gehaltene Verluste verrechnet werden, entfällt die Verpflichtung zur Zahlung einer Steuerumlage. Die Gruppenträgerin darf dem Gruppenmitglied Akontierungen der Steuerumlage nach Maßgabe der Fälligkeiten der Körperschaftsteuervorauszahlungen vorschreiben.

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

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

<b>Ausgehend von der Basis in T€</b>	<b>31.12.2019</b>	<b>31.12.2018</b>
Immaterielle Vermögensgegenstände	-	-
Sachanlagen	73	73
Finanzanlagen	13.912	8.165
Rückstellungen, Personal	1.202	1.146
Rückstellungen, Sonstige	-	-
Steuerliche Verlustvorträge	-	-
	<b>15.187</b>	<b>9.384</b>
Daraus resultierende latente Steuern	3.797	2.346
Abzüglich: Saldierung mit passiven latenten Steuern (BWR)	-28	-28
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>3.769</b>	<b>2.318</b>

Die Bewegung der latenten Steuersalden im Lauf des Geschäftsjahres beträgt T€ 1.451 (Vorjahr: T€ -873).

Es wurde der Steuersatz in Höhe von 25,00 % angewandt.

#### **Kosten der Wirtschaftsprüfung**

Die Prüfungsleistungen des Abschlussprüfers wurden von UBM mit einem Betrag von T€ 85 (Vorjahr: T€ 85) vergütet. Weiters hat der Abschlussprüfer für sonstige Leistungen T€ 127 (Vorjahr: T€ 354) und für sonstige Bestätigungsleistungen T€ 38 (Vorjahr: T€ 34) erhalten. Die sonstigen Leistungen betreffen im Wesentlichen Leistungen im Zusammenhang mit der Ausstellung von Comfort Lettern und sonstige Beratungsleistungen.

#### IV. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

#### V. Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten

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

Die Gesellschaft hat keine derivativen Finanzinstrumente im Bestand.

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

Laufzeit	2014-2019
Verzinsung	4,875 %
Kupontermin	9. Juli des jeweiligen Jahres; erstmals 9. Juli 2015
Tilgung	100% endfällig
<b>in T€</b>	
Nominale aus Barzeichnung	88.868
Umtausch Anleihe 2010-2015	22.995
Umtausch Anleihe 201-2016	48.137
Nominale Stand 9.7.2014	160.000
Erhöhung Anleihe im Dezember 2014	15.000
Erhöhung Anleihe im März 2015	25.000
Nominale Stand 31.12.2016	200.000
Umtausch Anleihe 201-2022	-84.047
Nominale Stand 31.12.2017	115.953
Umtausch Anleihe 2018-2023	-24.631
Tilgung am 9.7.2019	-91.322
<b>Gesamtnominale 31.12.2019</b>	<b>-</b>

J A H R E S A B S C H L U S S

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

Laufzeit	2015-2020
Verzinsung	4,250%
Kupontermin	halbjährlich jeweils am 9. Juni und 9. Dezember
Tilgung	100% endfällig
<b>in T€</b>	
Nominale aus Barzeichnung	75.000
Umtausch Anleihe 2019-2025	-25.164
<b>Gesamtnominale 31.12.2019</b>	<b>49.836</b>

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

Laufzeit	2016-2021
Verzinsung	3,876%
Kupontermin	jährlich jeweils am 21. November
Tilgung	100% endfällig
<b>in T€</b>	
Anleihe 2016-2021 Nominale	18.500
Schuldscheindarlehen 2016-2021	32.000
<b>Gesamtnominale 31.12.2019</b>	<b>50.500</b>

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

Laufzeit	2017-2022
Verzinsung	3,250%
Kupontermin	jährlich jeweils am 11. Oktober
Tilgung	100% endfällig
<b>in T€</b>	
Nominale aus Barzeichnung	65.953
Umtausch Anleihe 2014-2019	84.047
<b>Gesamtnominale 31.12.2019</b>	<b>150.000</b>

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

Laufzeit	2018-2023
Verzinsung	3,125%
Kupontermin	jährlich jeweils am 16. November
Tilgung	100% endfällig
<b>in T€</b>	
Nominale aus Barzeichnung	50.369
Umtausch Anleihe 2014-2019	24.631
Erhöhung Anleihe im Juni 2019	45.000
<b>Gesamtnominale 31.12.2019</b>	<b>120.000</b>

2019 wurde eine Anleihe im Gesamtnominale von T€ 120.000 (inkl. Anleihetausch) zu nachstehenden Konditionen begeben:

Laufzeit	2019-2025
Verzinsung	2,750%
Kupontermin	jährlich jeweils am 13. November
Tilgung	100% endfällig
<b>in T€</b>	
Nominale aus Barzeichnung	94.836
Umtausch Anleihe 2015-2020	25.164
<b>Gesamtnominale 31.12.2019</b>	<b>120.000</b>

## VI. Sonstiges

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

## VII. Dividende

Zur Ausschüttung an die Aktionäre von UBM steht deren Bilanzgewinn in Höhe von T€ 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 T€ 16.438 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.

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

Die Auswirkungen des Ausbruchs der COVID-19-Pandemie auf die Geschäftstätigkeit von 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. Die UMB AG ist an einer Vielzahl von Projektgesellschaften beteiligt. Unmittelbar betroffen ist das Hotel-Pachtgeschäft von 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 von 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. Für die UMB AG bedeutet dies, dass Ausschüttungen von Projektgesellschaften wie in der Vergangenheit unter Umständen nicht mehr in vollem Umfang möglich sind. Außerdem könnten die an diese Projektgesellschaften ausgereichten Darlehen (Ausleihungen) nicht, bzw. nicht vollständig rückgeführt werden, was wiederum zu einem Wertberichtigungsbedarf führen würde. In weiterer Folge ist auch die Werthaltigkeit der Beteiligungsansätze zu untersuchen und gegebenenfalls einer Abwertung zu unterziehen. 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 Jahresabschluss am 16. April 2020 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Jahresabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Jahresabschluss billigt.

### IX. Angaben über Arbeitnehmer und Organe

Durchschnittlicher Beschäftigtenstand:

	2019	2018
Angestellte	81	81

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

JAHRESABSCHLUSS

in T €	Vergütungen des Vorstands fix	Vergütungen des Vorstands variabel *	Sachbezüge	Pensionskasse/ Abfertigung	Gesamt 2019
<b>Vergütungen des Vorstands 2019</b>					
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
<b>Gesamt</b>	<b>1.234</b>	<b>840</b>	<b>33</b>	<b>42</b>	<b>2.149</b>
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.234	840	33	-	2.107
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen	-	-	-	42	42
<b>Vergütungen des Aufsichtsrats 2019</b>	-	-	-	-	<b>315</b>

\* voraussichtliche variable Vergütung für 2019, zahlbar in 2020

in T€	Vergütungen des Vorstands fix	Vergütungen des Vorstands variabel <sup>2</sup>	Sachbezüge	Pensionskasse/ Abfertigung	Gesamt 2018
<b>Vergütungen des Vorstands 2018</b>					
Mag. Thomas G. Winkler	540	360	12	13	925
DI Martin Löcker	300	200	11	18	529
Dipl.-Ök. Patric Thate	300	200	9	6	515
<b>Gesamt</b>	<b>1.140</b>	<b>760</b>	<b>32</b>	<b>37</b>	<b>1.969</b>
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.140	760	32	-	1.932
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen	-	-	-	37	37
<b>Vergütungen des Aufsichtsrats 2018</b>	-	-	-	-	<b>169</b>

<sup>2</sup> 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. Der Aufwand für das LTIP betrifft mit T€ 503 den Vorstand (Vorjahr: T€ 597).

**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)

Die ausbezahlten Vergütungen an die Mitglieder des Aufsichtsrats einschließlich der Sitzungsgelder betragen im Berichtsjahr € 315.000,00 (Vorjahr: € 169.000,00).

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	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
<b>Tochterunternehmen</b>							
„Athos“ Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	421.999,65
„UBM 1“ Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	-6.162.690,05
Aiglhof Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	1.235.451,70
Ariadne Bauplanungs- und Baugesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	176.998,33
Bahnhofcenter Entwicklungs-, Errichtungs- und Betriebs GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	422.181,20
Baranygasse Wohnen GmbH	AT	EUR	Wien				
BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	100,00	V	284.562,80
CM Wohnungsentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	94,00	100,00	V	112.675,03
COLDBEE GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				
Donauhof Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	90,60	V	-15.957.470,70
Donauhof Management GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	90,00	V	18.881,53
Dorfschmiede St. Johann Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	1.181.958,30
Emiko Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	U	
EPS Dike West-IBC GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	799.987,15
EPS Haagerfeldstraße - Business.Hof Leonding 2 Errichtungs- und Verwertungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-1.041,64
EPS Höhenstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	83.057,13
EPS Immobilienmanagement GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	U	
EPS Immobilienmanagement „Schützenwirt“ GmbH & CO KG	AT	EUR	Innsbruck	0,00	100,00	V	849.831,81
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	18.849,65
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	16.746,96
EPS Office Franzosengraben GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	6.582,63
EPS Office Franzosengraben GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	1.187.449,40
EPS RINNBÖCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-2.953,18
EPS RINNBÖCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	8.466,59

JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
19.786,56	31.12.2019	90,00	100,00	V	402.213,09	831.672,46	31.12.2018
-1.077.413,86	31.12.2019	100,00	100,00	V	-5.085.276,19	-3.297.851,46	31.12.2018
38.986,56	31.12.2019	0,00	100,00	V	1.196.465,14	-147.514,07	31.12.2018
48.076,77	31.12.2019	100,00	100,00	V	928.921,56	1.048.107,80	31.12.2018
72.181,20	31.12.2019	0,00	100,00	V	1.447.341,74	974.587,20	31.12.2018
		0,00	100,00	V	-67.495,20	-102.495,20	31.12.2018
51.888,92	31.12.2019	50,00	100,00	V	232.673,88	49.496,13	31.12.2018
73.426,75	31.12.2019	94,00	100,00	V	1.539.248,28	1.511.422,36	31.12.2018
		0,00	70,00	V	-1.411,19	-4.411,19	31.12.2018
-7.897.266,18	31.12.2019	0,00	90,60	V	-8.060.204,52	-548.639,12	31.12.2018
-3.310,92	31.12.2019	0,00	90,00	V	22.192,45	-10.848,84	31.12.2018
338.646,28	31.12.2019	90,00	100,00	V	843.312,02	466.794,69	31.12.2018
		0,00	100,00	U			
41.127,60	31.12.2019	0,00	100,00	V	807.309,04	48.449,49	31.12.2018
-2.333,55	31.12.2019	0,00	100,00	V	1.291,91	-13.879,46	31.12.2018
24.959,07	31.12.2019	0,00	100,00	V	758.098,06	280.852,15	31.12.2018
		0,00	100,00	U			
42.459,82	31.12.2019	0,00	100,00	V	807.371,99	-73.025,90	31.12.2018
-6.854,13	31.12.2019	0,00	100,00	V	25.703,78	24.703,78	31.12.2018
166,65	31.12.2019	0,00	100,00	V	16.580,31	-9.562,85	31.12.2018
-973,00	31.12.2019	0,00	100,00	V	7.555,63	-1.585,54	31.12.2018
82.268,82	31.12.2019	0,00	100,00	V	1.105.180,58	97.044,77	31.12.2018
-3.953,18	31.12.2019	0,00	100,00	V	-19.482,24	-20.482,24	31.12.2018
-1.022,33	31.12.2019	0,00	100,00	V	9.488,92	-16.231,28	31.12.2018

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
EPS Welser Straße 17 - Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	22.546,68
EPS Welser Straße 17 - Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-1.705,15
Gepal Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-35.875,43
Gevas Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	78.934,15
Golera Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-103.262,64
GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	175.191,08
Gospela Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	81.595,73
IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	-3.670.126,93
Impulszentrum Telekom Betriebs GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	30,00	100,00	V	839.516,72
Jandl Baugesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	-464.328,42
Logistikpark Ailecgasse GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	340.570,36
MBU Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	81.014,10
MLSP Absberggasse Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	63.613,83
ML-ZENTRAL Liegenschaftsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	27.848,52
MySky Verwertungs GmbH & Co. OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	1.744.265,56
PII LBS 43 GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	85.505,60
Porr - living Solutions GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-1.447.602,45
Projekt Ost - IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	297.855,39
QBC Epsilon SP Immomanagement GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	344.574,37
QBC Immobilien GmbH & Co Epsilon KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	2.623.057,23
Rainbergstraße - Immobilienprojekt- entwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	99,00	100,00	V	51.235,25
RBK Wohnbau Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	9.557.230,85
Sabimo Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-861.216,65
Sabimo Liebenauer Hauptstraße GmbH	AT	EUR	Wien				
Sabimo Monte Laa Bauplatz 2 GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-2.100.245,86
SAINTE CHIONIA GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				

JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
166,55	31.12.2019	0,00	100,00	V	22.380,13	-763,85	31.12.2018
-3.072,35	31.12.2019	0,00	100,00	V	1.367,20	-33.170,69	31.12.2018
-39.006,61	31.12.2019	0,00	100,00	V	3.131,18	-2.899,95	31.12.2018
31.144,71	31.12.2019	0,00	100,00	V	47.789,44	-47.113,38	31.12.2018
-127.396,41	31.12.2019	0,00	100,00	V	24.133,77	-37.672,66	31.12.2018
-56.339,28	31.12.2019	0,00	100,00	V	231.530,36	-43.257,77	31.12.2018
-2.570,96	31.12.2019	0,00	100,00	V	164.166,69	42.687,18	31.12.2018
611.681,61	31.12.2019	0,00	100,00	V	-4.281.808,54	264.079,08	31.12.2018
112.516,72	31.12.2019	30,00	100,00	V	2.071.532,54	441.023,12	31.12.2018
3.397,43	31.12.2019	0,00	100,00	V	-467.725,85	-102.002,71	31.12.2018
16.586,92	31.12.2019	100,00	100,00	V	323.983,44	52.480,51	31.12.2018
-11.303,44	31.12.2019	90,00	100,00	V	92.317,54	-50.789,95	31.12.2018
-4.233,00	31.12.2019	0,00	100,00	V	67.846,83	66.846,83	31.12.2018
-3.157,17	31.12.2019	0,00	100,00	V	31.005,69	-2.116,34	31.12.2018
2.052.547,40	31.12.2019	0,00	100,00	V	-308.281,84	-1.062.628,99	31.12.2018
-1.674,49	31.12.2019	0,00	100,00	V	87.180,09	7.596,20	31.12.2018
-307.204,35	31.12.2019	0,00	100,00	V	-1.140.398,10	-367.220,60	31.12.2018
7.164,05	31.12.2019	0,00	100,00	V	229.610,76	-61.080,58	31.12.2018
-5.084,41	31.12.2019	0,00	100,00	V	349.658,78	74.344,76	31.12.2018
-1.568.939,74	31.12.2019	0,00	100,00	V	6.391.996,97	4.916.097,51	31.12.2018
-67.666,77	31.12.2019	99,00	100,00	V	118.902,02	69.970,01	31.12.2018
1.225.459,59	31.12.2019	0,00	100,00	V	8.331.771,26	2.212.579,74	31.12.2018
-185.738,46	31.12.2019	0,00	100,00	V	-675.478,19	-223.259,88	31.12.2018
		0,00	100,00	V	-1.246.255,26	-987.324,28	31.12.2018
-82.557,10	31.12.2019						
		0,00	100,00	V	5.356.540,23	-21.177,02	31.12.2018

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
SFZ Freizeitbetriebs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	147.707,21
SFZ Immobilien GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	U	
SFZ Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	748.021,18
Siebenbrunnengasse 21 GmbH & Co OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	760.434,89
Somax Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-19.624,93
SP Graumanngasse 8-10 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	975.062,02
St. Peter-Straße 14-16 Liegenschaftsverwertung Ges.m.b.H.	AT	EUR	Wien	50,00	100,00	V	402.452,62
sternbrauerei-riedenburg revitalisierung gmbh	AT	EUR	Wien	99,00	99,00	V	882.998,13
UBM - Satteins Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	31.589,41
UBM Beteiligungsmanagement GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	38.275,75
UBM CAL Projekt GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	41.344,20
UBM CAL Projekt GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	94,00	100,00	V	748,17
UBM Development Österreich GmbH	AT	EUR	Wien	99,96	100,00	V	80.046.023,48
UBM Seevillen Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Wien				
WA Bad Häring Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	-43.229,70
WA Terfens-Roan Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	20.695,94
WLB Projekt Laaer Berg Liegenschafts- verwertungs- und Beteiligungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	546.164,83
Wohnpark Laaer Berg Verwertungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. Bauplatz 4 „blau“ Projekt-OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	U	
UBM Development Bulgaria EOOD	BG	BGN	Sofia	100,00	100,00	V	1.548.114,01
ANDOVEN INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	4.956.451,66
DICTYSATE INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	3.660.023,10
AC Offices Klicperova s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,36	100,00	V	11.414.715,33
ARSENAL-EUROPE s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	-8.902.117,99
Immo Future 6 - Crossing Point Smichov s.r.o.	CZ	CZK	Prag	20,00	100,00	V	196.221.328,88
KASAVIT III s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	-253.142,83
Na Záhonech a.s.	CZ	CZK	Prag	30,12	100,00	V	-65.848.143,98
Paleva s.r.o. v likvidaci	CZ	CZK	Prag				
RE Moskevská spol.s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	-121.965.875,21
TOSAN park a.s.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	-34.833.367,33
UBM - Bohemia 2 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	-226.714.349,36
UBM Development Czechia s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	-49.441.039,83

JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
47.707,21	31.12.2019	0,00	100,00	V	143.561,94	43.561,94	31.12.2018
		0,00	100,00	U			
384.657,01	31.12.2019	0,00	100,00	V	-785.609,83	-1.148.974,00	31.12.2018
-1.255.606,60	31.12.2019						
-8.938,14	31.12.2019	0,00	100,00	V	-10.686,79	-19.766,04	31.12.2018
1.219.893,21	31.12.2019	0,00	100,00	V	-244.831,19	-202.628,11	31.12.2018
23.510,08	31.12.2019	50,00	100,00	V	378.942,54	789.705,22	31.12.2018
-239.050,27	31.12.2019	99,00	99,00	V	1.122.048,40	34.963,00	31.12.2018
-3.410,59	31.12.2019	0,00	100,00	V	0,00	0,00	31.12.2018
-2.941,17	31.12.2019	100,00	100,00	V	39.347,22	36.138,13	31.12.2018
3.341,65	31.12.2019	100,00	100,00	V	38.002,55	2.831,29	31.12.2018
-5.951,50	31.12.2019	94,00	100,00	V	6.699,67	-6.154,74	31.12.2018
-21.677.881,87	31.12.2019	99,96	100,00	V	106.956.054,05	33.363.815,62	31.12.2018
		100,00	100,00	V	665.549,17	98.288,63	31.12.2018
-74.185,64	31.12.2019	0,00	100,00	V	30.955,94	-4.044,06	31.12.2018
-5.951,12	31.12.2019	0,00	100,00	V	26.647,06	-8.352,94	31.12.2018
133.769,63	31.12.2019	0,00	100,00	V	412.395,20	25.206,81	31.12.2018
		0,00	100,00	U			
6.311,12	31.12.2019	100,00	100,00	V	1.541.802,89	25.331,31	31.12.2018
7.806.635,90	31.12.2019	100,00	100,00	V	4.386.881,52	-3.962.901,90	31.12.2018
-47.340,31	31.12.2019	100,00	100,00	V	20.857.363,41	5.021.176,88	31.12.2018
-35.428,90	31.12.2019	0,36	100,00	V	11.450.144,23	-0,00	31.12.2018
2.429.252,36	31.12.2019						
1.633.474,44	31.12.2019	20,00	100,00	V	194.587.854,44	9.095.581,38	31.12.2018
1.006.444,01	31.12.2019						
-13.071.077,02	31.12.2019	30,12	100,00	V	-52.777.066,96	-18.390.284,52	31.12.2018
		0,00	100,00	V	-68.072.539,35	-29.219.655,58	31.12.2018
-20.075.381,64	31.12.2019	0,00	100,00	V	-101.890.493,57	-26.265.694,90	31.12.2018
-10.376.117,07	31.12.2019	100,00	100,00	V	-24.457.250,26	-4.894.064,47	31.12.2018
-18.287.745,64	31.12.2019	100,00	100,00	V	-208.426.603,72	-22.075.120,20	31.12.2018
-39.048.009,40	31.12.2019	100,00	100,00	V	-10.393.030,43	-32.591.151,20	31.12.2018

J A H R E S A B S C H L U S S

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
UBM Stodůlky s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	-459.817,65
ALBA BauProjektManagement GmbH	DE	EUR	Oberhaching	0,00	100,00	V	1.340.594,97
Arena Boulevard GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	94,00	V	-13.598,11
Arena Boulevard Verwaltungs GmbH in Liqu.	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-4.091.666,20
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
BERMUC Hotelerrichtungs GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	7.009.863,65
Blitz 01 -815 GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	-356.077,69
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	100.000,00
City Objekte München GmbH	DE	EUR	München	0,00	90,00	V	325.131,02
City Tower Vienna Grundstücksent- wicklungs und Beteiligungs-GmbH in Liqu.	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Colmarer Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	-618.853,01
Colmarer Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
Friendsfactory Projekte GmbH	DE	EUR	München	0,00	55,00	V	12.877,73
GeMoBau Gesellschaft für modernes Bauen mbH in Liqu.	DE	EUR	Berlin	0,00	94,00	U	
Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	34.856,47
Kaiserleipromenade GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	384,40
Kühnehöfe Hamburg GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	62,99	V	25.635,00
Kühnehöfe Hamburg Komplementär GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Levelingstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-113.055,28
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	-3.184.802,54
Mainz Zollhafen Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
Max-Dohrn-Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	384,40
MG Brehmstrasse BT C GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	32.168,21
MG Projekt-Sendling GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	391.532,52
MG-Brehmstrasse BT C GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	52.468,04
MG-Brehmstrasse BT C Komplementär GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	124.905,95
MG-Dornach Bestandsgebäude GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	-1.303.417,87
MGO I Development GmbH & Co.KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	-197.816,10
MGO II Development GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	-104.398,27
Münchner Grund Riem GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Oben Borgfelde Projekt GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	3.673.640,79
Oben Borgfelde Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	

JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
-459.817,65	31.12.2019						
219.391,24	31.12.2019	0,00	100,00	V	1.121.203,73	300.945,52	31.12.2018
-28.575,72	31.12.2019	0,00	94,00	V	-213.726,15	-27.427,62	31.12.2018
		0,00	100,00	U			
-4.067.635,81	31.12.2019	0,00	100,00	V	-24.030,39	-24.530,39	31.12.2018
		0,00	100,00	U			
848.695,47	31.12.2019	94,00	94,00	V	6.911.168,18	-57.399,14	31.12.2018
-29.048,14	31.12.2019	100,00	100,00	V	-327.004,91	-35.755,65	31.12.2018
3.800.075,44	31.12.2019	0,00	100,00	V	100.000,00	57.995.060,13	31.12.2018
265.602,52	31.12.2019	0,00	90,00	V	559.528,50	172.405,26	31.12.2018
		0,00	100,00	U			
-619.454,14	31.12.2019	0,00	100,00	V	-398,87	-398,87	31.12.2018
		0,00	100,00	U			
-6.071,01	31.12.2019	0,00	55,00	V	18.948,74	-9.261,01	31.12.2018
		0,00	94,00	U			
-31.877,51	31.12.2019	0,00	100,00	V	36.733,98	-22.987,44	31.12.2018
-615,60	31.12.2019						
4.390.685,90	31.12.2019	0,00	62,99	V	-164.335,36	-58.955,63	31.12.2018
		0,00	80,00	U			
-113.555,28	31.12.2019						
-3.057.812,58	31.12.2019	0,00	100,00	V	-126.989,96	-10.629,40	31.12.2018
		0,00	100,00	U			
-615,60	31.12.2019						
-18.960,98	31.12.2019	0,00	100,00	V	51.129,19	-13.142,91	31.12.2018
18.278,36	31.12.2019	0,00	100,00	V	373.254,16	20.758,05	31.12.2018
-4.076,70	31.12.2019	100,00	100,00	V	-193.455,26	-144.868,69	31.12.2018
-107.815,05	31.12.2019	100,00	100,00	V	232.721,00	113.808,98	31.12.2018
2.182.597,87	31.12.2019	100,00	100,00	V	-3.486.015,74	-361.046,37	31.12.2018
-199.816,10	31.12.2019	0,00	100,00	V	2.000,00	464.486,88	31.12.2018
-106.398,27	31.12.2019	0,00	100,00	V	2.000,00	317.250,73	31.12.2018
		0,00	100,00	U			
-348.833,72	31.12.2019	0,00	100,00	V	20.811,42	-5.188,58	31.12.2018
		0,00	100,00	U			

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
Schloßhotel Tutzing GmbH	DE	EUR	Starnberg	0,00	94,00	V	-3.702.294,49
SIL Realinvest GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	31.139.122,11
SONUS City GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	84,00	V	480.291,22
SONUS City Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
SONUS II Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
Stadtgrund Bauträger GmbH	DE	EUR	Berlin	100,00	100,00	V	-729.261,04
Top Office Munich GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	100,00	V	267.321,16
UBM Development Deutschland GmbH	DE	EUR	München	94,00	94,00	V	52.054.560,72
UBM Holding Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	18.928,24
UBM Invest AG	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	435.754,75
UBM Invest Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	-2.626.480,35
UBM Leuchtenbergring GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	16.942.139,77
Unterbibergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	1.178.427,86
Unterbibergerstrasse Verwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Sitnica društvo s ogranicenom odgovornoscu za usluge	HR	HRK	Samobor	83,89	100,00	V	25.864.298,06
UBM d.o.o. za poslovanje nekretninama	HR	HRK	Zagreb	100,00	100,00	V	1.508.130,75
Gamma Real Estate Ingatlanfejlesztő és - hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság	HU	HUF	Budapest	0,00	100,00	V	300.570.799,00
UBM Development Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság	HU	HUF	Budapest	100,00	100,00	V	1.861.818,00
UBM Development Netherlands B.V.	NL	EUR	Amsterdam	100,00	100,00	V	2.185.113,41
UBM Kneuterdijk B.V.	NL	EUR	Amsterdam	0,00	100,00	V	-522.191,40
„UBM Residence Park Zakopianka“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	-31.443.719,77
Bartycka Real Estate Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-10.983.134,64
FMZ Gdynia Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	70,30	100,00	V	-34.211.302,35
FMZ Lublin Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau				
FMZ Sosnowiec Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-28.677.668,57
Liguria 12 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	20.295.408,27
Oaza Kampinos Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-129.153.592,15
PBP IT-Services Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	44.900,04
Poleczki Development Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	16.575.177,16

JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
-247.341,42	31.12.2019	0,00	94,00	V	-3.454.953,07	-2.342.324,56	31.12.2018
52.224,62	31.12.2019	0,00	100,00	V	31.086.897,49	23.071.660,58	31.12.2018
-19.708,78	31.12.2019	0,00	84,00	V	500.000,00	206.952,08	31.12.2018
		0,00	100,00	U			
		0,00	100,00	U			
-206.058,90	31.12.2019	100,00	100,00	V	-523.202,14	-211.648,20	31.12.2018
2.660,99	31.12.2019	0,00	100,00	V	264.660,17	43.816,17	31.12.2018
30.079.889,00	31.12.2019	94,00	94,00	V	54.252.714,15	31.051.688,15	31.12.2018
-2.363,39	31.12.2019	100,00	100,00	V	21.291,63	-3.708,37	31.12.2018
-64.245,25	31.12.2019						
-1.765.725,82	31.12.2019	100,00	100,00	V	-860.754,53	-1.274.537,09	31.12.2018
1.477.950,78	31.12.2019	100,00	100,00	V	15.464.188,99	15.300.651,30	31.12.2018
-185.541,41	31.12.2019	0,00	100,00	V	-49.466,06	-49.966,06	31.12.2018
		0,00	100,00	U			
-2.822.652,35	31.12.2019	0,00	100,00	V	-83.415.901,52	-48.852.122,50	31.12.2018
-195.520,03	31.12.2019	100,00	100,00	V	1.703.650,78	-2.846.062,39	31.12.2018
9.257.083,00	31.12.2019	0,00	100,00	V	291.313.716,00	-818.506.517,00	31.12.2018
-11.768.455,00	31.12.2019	100,00	100,00	V	13.630.273,00	-15.828.952,00	31.12.2018
-191.927,87	31.12.2019	100,00	100,00	V	9.377.041,28	-145.010,72	31.12.2018
-342.929,85	31.12.2019	0,00	100,00	V	-179.261,55	-179.261,55	31.12.2018
-6.993.404,03	31.12.2019	100,00	100,00	V	-22.300.315,74	-5.939.461,75	31.12.2018
-4.270,51	31.12.2019	0,00	100,00	V	-10.978.864,13	-8.919.397,34	31.12.2018
-9.851.996,23	31.12.2019	70,30	100,00	V	-24.359.306,12	-20.938.704,48	31.12.2018
		0,00	70,00	V	-25.213.431,94	-14.739.489,76	31.12.2018
-17.438.992,33	31.12.2019	0,00	55,00	V	-11.238.676,24	-4.827.854,21	31.12.2018
102.301,21	31.12.2019	0,00	100,00	V	20.193.107,06	-73.988.398,91	31.12.2018
-9.757.247,85	31.12.2019	0,00	100,00	V	-115.096.344,30	-12.305.588,69	31.12.2018
-79.576,88	31.12.2019	0,00	100,00	V	124.476,92	-109.025,39	31.12.2018
1.536.507,88	31.12.2019	0,00	100,00	V	15.038.669,28	-7.248.015,96	31.12.2018

J A H R E S A B S C H L U S S

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
Poleczki Lisbon Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	1.962.504,45
Poleczki Madrid Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-1.576.174,58
Poleczki Parking House Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	99,00	V	-266.539,15
Poplar Company Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-71.002,55
UBM Development Polska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	15.702.221,28
UBM GREEN DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	-15.164.114,70
UBM Hotel Granary Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	20.863.735,25
UBM Mogilska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-1.109.295,62
UBM Nowy Targ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-578.333,99
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-143.434,02
UBM RIWIERA 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia BIS Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	12.619.260,02
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	5.387.380,08
UBM Twarda Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau				
UBM Zielone Tarasy Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	-10.839.552,72
Yavin BIS Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	99,00	V	-27.245,37
Yavin Holding Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	99,00	V	-26.746,39
Yavin Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Poznan	0,00	100,00	V	1.186.256,90
Lamda Immobiliare SRL	RO	RON	Bukarest	0,00	100,00	V	-5.788.137,28
M Logistic Distribution S.R.L.	RO	RON	Bukarest				
UBM Development Romania s.r.l.	RO	RON	Bukarest	99,15	100,00	V	317.484,98
UBM Development Slovakia s.r.o.	SK	EUR	Bratislava	100,00	100,00	V	3.059,04
UBM Koliba s.r.o.	SK	EUR	Bratislava	100,00	100,00	V	2.984.209,65
Tovarystvo z obmezhenouju vidpovidalnistu „UBM Ukraine“	UA	UAH	Kiew	100,00	100,00	U	

J A H R E S A B S C H L U S S

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
-1.846.954,37	31.12.2019	0,00	100,00	V	3.809.458,82	-2.015.531,76	31.12.2018
-2.663.198,33	31.12.2019	0,00	99,00	V	1.087.023,75	84.589,24	31.12.2018
527.487,41	31.12.2019	0,00	99,00	V	-794.026,56	-34.731,98	31.12.2018
-29.131,40	31.12.2019	0,00	100,00	V	-41.871,15	-17.474,62	31.12.2018
-3.133.268,74	31.12.2019	100,00	100,00	V	18.835.490,02	-1.951.774,05	31.12.2018
-265.857,21	31.12.2019	100,00	100,00	V	-14.898.257,49	-909.871,91	31.12.2018
23.225.357,11	31.12.2019	0,00	100,00	V	-2.361.621,86	-1.363.437,92	31.12.2018
-165.412,14	31.12.2019	0,00	100,00	V	-943.883,48	-850.617,72	31.12.2018
76.182,35	31.12.2019	0,00	100,00	V	-654.516,34	-117.240,04	31.12.2018
-26.554,36	31.12.2019	0,00	100,00	V	-116.879,66	-93.136,82	31.12.2018
-3.669.894,39	31.12.2019	0,00	100,00	V	16.289.154,41	19.444.283,02	31.12.2018
67.278,39	31.12.2019	0,00	100,00	V	5.320.101,69	-44.732,87	31.12.2018
		0,00	100,00	V	31.747.151,87	32.283.465,49	31.12.2018
-170.421,95	31.12.2019	100,00	100,00	V	-10.669.130,77	-606.632,69	31.12.2018
-27.233,25	31.12.2019	0,00	99,00	V	-12,12	-5.012,12	31.12.2018
-27.234,27	31.12.2019	0,00	99,00	V	487,88	-4.512,12	31.12.2018
1.082.062,80	31.12.2019	0,00	100,00	V	104.194,10	1.565.089,63	31.12.2018
-2.267.969,72	31.12.2019	0,00	100,00	V	-3.520.167,56	-1.442.715,50	31.12.2018
		100,00	100,00	V	4.336.560,23	-186.724,77	31.12.2018
782.909,35	31.12.2019	99,15	100,00	V	-465.424,37	113.784,21	31.12.2018
-1.155,81	31.12.2019	100,00	100,00	V	4.214,85	-785,15	31.12.2018
1.343.345,87	31.12.2019	100,00	100,00	V	1.640.863,78	-279.342,12	31.12.2018
		100,00	100,00	U			

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
<b>Assoziierte Unternehmen</b>							
ASA - Projektentwicklung - GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	49,35	E/A	74.137,83
CCG Immobilien GmbH	AT	EUR	Werndorf				
Ehrenhausen Bauträger GmbH	AT	EUR	Bad Gleichenberg				
Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	33,57	E/A	18.763.630,89
CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	49,90	E/A	-2.026.976,61
CAMG Zollhafen HI IV V Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	49,90	U	
German Hotel Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	47,00	U	
<b>Gemeinschaftsunternehmen</b>							
CCG Nord Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Werndorf	0,00	50,00	U	
CCG Nord Projektentwicklung GmbH & Co KG	AT	EUR	Werndorf	0,00	50,00	E/G	9.931.083,38
FWUBM Management GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	15.798.431,84
FWUBM Services GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	30.367,22
Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co „Beta“ KG	AT	EUR	Wien	0,00	33,34	E/A	230.607,03
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	U	
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	E/G	25.523.987,96
Jochberg Kitzbüheler Straße Errich- tungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	4.584.529,03
Jochberg Kitzbüheler Straße Errich- tungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	
Karlauerstraße 57 Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	42.027,48
Karlauerstraße 57 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	71,80	E/G	-6.112,54
Kelsenstraße 5 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	
Kelsenstraße 5 Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	47,00	E/G	-236.495,53
Kelsenstraße 7 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	
Kelsenstraße 7 Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	47,00	E/G	-132.231,24
LiSciV Muthgasse GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	33,34	E/A	-212.241,12
Murgalerien Errichtungs- und Verwertungs-GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten				
Nordbahnhof-Vierte Wohnungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	-5.895,17

J A H R E S A B S C H L U S S

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
-360.001,98	31.12.2019	0,00	49,35	E/A	434.139,81	-3.370,80	31.12.2018
		0,00	50,00	E/A	10.454.411,04	6.533.339,97	31.12.2018
		0,00	30,00	E/A	-1.265.289,11	-124.788,29	31.12.2017
-967.913,99	31.12.2019	0,00	33,57	E/A	19.731.544,88	-1.087.201,31	31.12.2018
-1.111.827,88	31.12.2019	0,00	49,90	E/A	-915.148,73	-969.366,79	31.12.2018
		0,00	49,90	U			
		0,00	47,00	U			
		0,00	50,00	U			
2.913.106,13	31.12.2019	0,00	50,00	E/G	7.093.651,25	681.185,78	31.12.2018
-532.722,84	31.12.2019	50,00	50,00	E/G	16.347.654,68	169.444,17	31.12.2018
-3.284,53	31.12.2019	50,00	50,00	E/G	33.651,75	-1.348,25	31.12.2018
-19.878,75	31.12.2018	0,00	26,67	E/A	250.485,78	-38.420,08	31.12.2018
		0,00	50,00	U			
-1.341.197,23	31.12.2019	0,00	50,00	E/G	26.865.185,19	-1.400.211,64	31.12.2018
220.678,93	31.12.2019	0,00	50,00	E/G	4.363.850,10	240.701,26	31.12.2018
		0,00	50,00	U			
3.747,29	31.12.2019	0,00	70,00	E/G	38.280,19	3.878,99	31.12.2018
-3.979,06	31.12.2019	0,00	71,80	E/G	-2.133,48	-12.133,48	31.12.2018
		0,00	50,00	U			
-161.348,77	31.12.2019	0,00	47,00	E/G	-75.146,76	-85.146,76	31.12.2018
		0,00	50,00	U			
-100.057,04	31.12.2019	0,00	47,00	E/G	-32.174,20	-42.174,20	31.12.2018
-26.012,37	31.12.2018	0,00	26,67	E/A	-186.228,75	-35.206,34	31.12.2018
		0,00	50,00	E/G	448.860,51	-69.440,84	31.12.2018
-27.707,06	31.12.2019	0,00	50,00	E/G	21.811,89	-2.856,27	31.12.2018

J A H R E S A B S C H L U S S

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
PEM Projektentwicklung Murgalerien GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten				
QBC Alpha SP Immomanagement GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	65,00	E/G	435.663,52
QBC Gamma SP Immomanagement GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	65,00	E/G	321.543,07
QBC Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	78,98	E/G	212.501,29
QBC Immobilien GmbH & Co Alpha KG	AT	EUR	Wien	0,00	67,10	E/G	3.117.625,14
QBC Immobilien GmbH & Co Omega KG	AT	EUR	Wien	0,00	67,10	E/G	-193.337,55
QBC Immobilien GmbH & Co Zeta KG	AT	EUR	Wien	0,00	80,24	E/G	-1.651.708,69
QBC Omega SP Immomanagement GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	65,00	E/G	44.187,82
Rankengasse 28 Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	41.047,66
Rankengasse 28 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	71,80	E/G	-2.410,08
Rosenhügel Entwicklungs-, Errich- tungs- und Verwertungsgesellschaft mbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	
Rosenhügel Entwicklungs-, Errich- tungs- und Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	1.897.328,18
Seeresidenz am Wolfgangsee Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	45,00	E/G	667.390,14
Seeresidenz am Wolfgangsee Projekt- entwicklungs- und Errichtungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	45,00	U	
Soleta Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	33,34	U	
Storchengrund GmbH in Liqu.	AT	EUR	Wien				
UBM hotels Management GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	4.604.858,16
W 3 Errichtungs- und Betriebs- Aktiengesellschaft	AT	EUR	Wien	26,67	80,00	E/G	15.412.758,25
WA Kufstein Salurnerstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	75,00	E/G	3.067,53
Wohnanlage Andritz - Stattegger Straße 2 GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	51,00	E/G	61.302,74
Wohnanlage EZ 208 KG Andritz GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	51,00	E/G	-123.690,72
Wohnanlage Geidorf - Kahngasse GmbH	AT	EUR	Graz	50,00	50,00	E/G	7.257,77
Wohnanlage Karlauerstraße 27 GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,10	E/G	51.390,09
Grafická 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	50,00	50,00	E/G	77.438.898,60
Sugar Palace Op Co s.r.o.	CZ	CZK	Prag	75,00	75,00	E/G	200.000,00
Sugar Palace Prop Co s.r.o.	CZ	CZK	Prag	75,00	75,00	E/G	70.099.655,92
ACC Berlin Konferenz Betriebs GmbH in Liqu.	DE	EUR	Berlin				
Anders Wohnen GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	44.612.196,76

JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
		0,00	50,00	U			
3.640,28	31.12.2019	0,00	65,00	E/G	432.023,24	2.620,71	31.12.2018
49.526,08	31.12.2019	0,00	65,00	E/G	272.016,99	-28.203,94	31.12.2018
1.915,66	31.12.2019	0,00	78,98	E/G	210.585,63	2.263,22	31.12.2018
-257.377,17	31.12.2019	0,00	67,10	E/G	3.527.404,31	59.612,72	31.12.2018
-153.495,36	31.12.2019	0,00	67,10	E/G	-39.842,19	-35.751,15	31.12.2018
-960.193,93	31.12.2019	0,00	80,24	E/G	-691.514,76	-930.154,86	31.12.2018
3.267,26	31.12.2019	0,00	65,00	E/G	40.920,56	2.915,31	31.12.2018
3.234,04	31.12.2019	0,00	70,00	E/G	37.813,62	3.413,78	31.12.2018
-11.817,06	31.12.2019	0,00	71,80	E/G	9.406,98	-593,02	31.12.2018
		0,00	50,00	U			
1.294.276,67	31.12.2019	0,00	50,00	E/G	25.603.051,51	26.461.796,73	31.12.2018
698.008,75	31.12.2017	0,00	45,00	E/G	675.381,39	-6.833,29	31.12.2016
		0,00	45,00	U			
		0,00	26,67	U			
		0,00	50,00	U			
2.896.555,31	31.12.2019	50,00	50,00	E/G	1.708.302,85	-996.017,62	31.12.2018
728.462,38	31.12.2019	26,67	80,00	E/G	13.771.383,47	610.159,30	31.12.2017
-15.105,64	31.12.2019	0,00	75,00	E/G	18.173,17	-4.999,17	31.12.2018
26.302,74	31.12.2019	0,00	51,00	E/G	968.588,10	1.005.520,23	31.12.2018
-104.231,87	31.12.2019	0,00	51,00	E/G	-19.458,85	-47.366,70	31.12.2018
-2.742,23	31.12.2019	50,00	50,00	E/G	30.173,31	20.173,31	31.12.2018
6.485,57	31.12.2019						
-32.028.822,33	31.12.2019	50,00	50,00	E/G	109.467.720,93	-55.097.078,34	31.12.2018
0,00	31.12.2019						
-51.288.378,04	31.12.2019	100,00	100,00	V	-15.534.388,84	-15.534.389,84	31.12.2018
		50,00	50,00	E/G	4.195,66	-5.923,26	31.12.2018
46.927.499,68	31.12.2019	0,00	50,00	E/G	-2.364.522,31	-2.389.522,31	31.12.2018

J A H R E S A B S C H L U S S

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
AVALERIA Beteiligungsgesellschaft mbH	DE	EUR	Düsseldorf	0,00	40,00	U	
AVALERIA Hotel Hafencity GmbH & Co. KG	DE	EUR	Düsseldorf	0,00	37,92	E/G	2.647.063,70
CentralTower Berlin GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	-266.348,78
German Hotel II Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	
German Hotel III Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	
German Hotel Invest II GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	-45.550,25
German Hotel Invest III GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	-237.043,15
German Hotel Invest IV GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	-71.111,12
German Hotel IV Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	
Lilienthalstraße Wohnen GmbH Münchener Grund und Baywobau	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	1.319.790,55
MGH Potsdam I GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	-231.039,70
MGH Potsdam Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	U	
MGR Thulestraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	-2.902.363,89
MGR Thulestraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	U	
Obersendlinger Grund GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	30,00	E/G	-81.103,57
Obersendlinger Grund Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	30,00	U	
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	DE	EUR	München	50,00	50,00	E/G	578.900,73
HOTEL PARIS II S.A.R.L.	FR	EUR	Marne la Vallée				
Rosebud Holding S.A.S.	LU	EUR	Luxemburg				
UBX Development (France) Societé par actions simplifiée	FR	EUR	Magny le Hongre Cedex 4				
Styria B.V.	NL	EUR	Amsterdam	0,00	50,00	E/G	7.090,17
„SOF Hotel Operations“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	0,00	50,00	E/G	5.645.248,36
Berlin Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	-7.315.552,52
Lanzarota Investments Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	34,00	50,00	E/G	90.596,88
Poleczki Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	-31.321.449,97
Poleczki Vienna Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	-32.751.708,86
Warsaw Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	-16.773.962,11

J A H R E S A B S C H L U S S

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
		0,00	40,00	U			
7.963.710,32	31.12.2019	0,00	37,92	E/G	20.966.388,35	-57.865,34	31.12.2018
-119.836,47	31.12.2019	0,00	50,00	E/G	-121.442,17	-11.109,02	31.12.2018
		0,00	50,00	U			
		0,00	50,00	U			
-8.127,80	31.12.2019	0,00	50,00	E/G	-40.510,20	-21.945,28	31.12.2018
6.847.289,47	31.12.2019	0,00	50,00	E/G	-1.913.231,12	-241.050,41	31.12.2018
-5.789,52	31.12.2019	0,00	50,00	E/G	-38.671,60	-12.331,91	31.12.2018
		0,00	50,00	U			
604.139,94	31.12.2019	0,00	50,00	E/G	709.416,22	21.541,84	31.12.2018
-79.700,91	31.12.2019	0,00	50,00	E/G	-61.052,28	-63.052,28	31.12.2018
		0,00	50,00	U			
-1.921.735,89	31.12.2019	0,00	50,00	E/G	-711.025,10	-625.534,37	31.12.2018
		0,00	50,00	U			
-109.633,75	31.12.2019	0,00	30,00	E/G	36.455,78	-2.188,00	31.12.2018
		0,00	30,00	U			
12.737,91	31.12.2019	50,00	50,00	E/G	446.289,48	17.892,61	31.12.2018
		50,00	50,00	E/G	978.219,45	18.182,94	31.12.2017
		50,00	50,00	U			
		50,00	50,00	E/G	330.187,05	-33.588,35	31.12.2017
-1.822,96	31.12.2017	0,00	50,00	E/G	7.090,17	-1.822,96	31.12.2017
-11.108,41	31.12.2019	0,00	50,00	E/G	5.656.052,36	1.251.187,81	31.12.2018
-516.826,11	31.12.2019	0,00	74,00	E/G	-6.798.726,41	-2.803.123,21	31.12.2018
-49.068,13	31.12.2019	34,00	50,00	E/G	73.128,50	-49.068,13	31.12.2018
-1.196.950,34	31.12.2019	0,00	74,00	E/G	-30.124.499,63	-10.680.130,89	31.12.2018
-2.576.238,13	31.12.2019	0,00	74,00	E/G	-30.175.470,73	-6.400.076,52	31.12.2018
-16.790,23	31.12.2019	0,00	74,00	E/G	-16.757.171,88	-3.695.691,01	31.12.2018

J A H R E S A B S C H L U S S

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
<b>Sonstige Beteiligungen</b>							
STRAUSS & CO. Development GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	6,00	U	
ZAO „AVIELEN A.G.“	RU	RUB	St. Petersburg	0,00	10,00	U	

Legende:

V = vollkonsolidierte Unternehmen

E/A = at-equity konsolidierte assoziierte Unternehmen

E/G = at-equity konsolidierte Gemeinschaftsunternehmen

U = untergeordnete Unternehmen

J A H R E S A B S C H L U S S

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
		0,00	6,00	U			
		0,00	10,00	U			

# Bestätigungsvermerk

## Bericht zum Jahresabschluss

### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der UBM Development AG, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2019, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2019 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

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

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

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

#### Sachverhalt und Verweis auf weitergehende Informationen

Die Buchwerte der Anteile an verbundenen Unternehmen, Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betragen zum 31.12.2019 rd. € 806 Mio. Bezogen auf die Bilanzsumme der Gesellschaft entspricht das einem Anteil von knapp 78%. Die Werthaltigkeit der genannten Bilanzposten hat somit signifikanten Einfluss auf die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft.

#### Prüferisches Vorgehen

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

### **Sachverhalt und Verweis auf weitergehende Informationen**

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

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

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

#### **Verweis auf weitergehende Informationen:**

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

### **Prüferisches Vorgehen**

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

### **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss**

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

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

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

### **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschluss**

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

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

Darüber hinaus gilt:

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

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

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

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

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

### **Bericht zum Lagebericht**

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

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

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

### **Urteil**

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

### **Erklärung**

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

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

Wir wurden von der Hauptversammlung am 29. Mai 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 Jahresabschluss“ mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der EU-VO in Einklang steht.

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

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

#### **Auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer**

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

Wien, am 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.

## Bilanzeid

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

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

Wien, am 16. April 2020

Der Vorstand



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



**DI Martin Löcker**



**Dipl.-Ök. Patric Thate**

## Kontakt

### Investor Relations & Corporate Communications

Mag. (FH) Anna Vay, CEFA  
Tel: +43 (0) 664 626 1314  
investor.relations@ubm-development.com  
public.relations@ubm-development.com

## Impressum

### Medieninhaber und Herausgeber

UBM Development AG  
Laaer-Berg-Straße 43,  
1100 Wien, Österreich  
Tel: +43 (0) 50 626-2600  
www.ubm-development.com

### Konzept, Gestaltung, Redaktion und Lektorat

UBM Development AG, Investor Relations &  
Corporate Communications

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

Erstellt mit ns.publish von  
Multimedia Solutions AG, Zürich

## Disclaimer

Dieser Jahresabschluss enthält auch zukunftsbezogene Aussagen, die auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Managements von UBM Development AG beruhen. Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnliche Begriffe und Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogene Aussagen hin. Zukunftsbezogene Aussagen enthalten naturgemäß Risiken und Unsicherheiten. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der im Rahmen der Erstellung des Geschäftsberichts vorhandenen Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter bzw. nicht kalkulierbarer Höhe eintreten, so können die künftige tatsächliche Entwicklung und die künftigen tatsächlichen Ergebnisse von diesen Einschätzungen, Annahmen und Prognosen abweichen.

Maßgebliche Faktoren für ein solches Abweichen können beispielsweise die Veränderung der gesamtwirtschaftlichen Lage, der gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen in Österreich und der EU sowie Veränderungen in der Branche sein. UBM Development AG übernimmt keine Gewährleistung und Haftung dafür, dass die künftige Entwicklung und die künftig erzielten Ergebnisse mit den in diesem Geschäftsbericht geäußerten Einschätzungen und Annahmen übereinstimmen werden. UBM Development AG wird diese zukunftsbezogenen Aussagen nicht aktualisieren, weder aufgrund geänderter tatsächlicher Umstände noch aufgrund geänderter Annahmen oder Erwartungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2018 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Die Kennzahlen wurden kaufmännisch gerundet. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

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

