



# Kennzahlen

## Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	2021	Veränderung	2020	2019
Gesamtleistung <sup>1</sup>	471,0	-1,6%	478,6	678,0
Umsatzerlöse	278,3	51,8%	183,3	242,0
Ergebnis vor Steuern (EBT)	60,1	-3,4%	62,3	70,5
Nettogewinn	43,7	7,3%	40,8	50,1

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

	31.12.2021	Veränderung	31.12.2020	31.12.2019
Bilanzsumme	1.494,5	8,9%	1.372,0	1.316,4
Eigenkapital	550,6	14,0%	482,9	462,5
Eigenkapitalquote	36,8%	1,65 PP	35,2%	35,1%
Nettoverschuldung <sup>2</sup>	381,0	-20,5%	479,1	442,4
Liquide Mittel	423,3	71,2%	247,2	212,4

## Aktienkennzahlen und Mitarbeiter

	31.12.2021	Veränderung	31.12.2020	31.12.2019
Gewinn pro Aktie (in €) <sup>3</sup>	4,50	2,6%	4,39	6,16
Gewinn pro Aktie vor Hybridkapitalzinsen (in €) <sup>4</sup>	5,65	6,0%	5,33	7,10
Aktienkurs (in €)	43,30	20,9%	35,80	47,20
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	323,5	20,9%	267,5	352,7
Dividende je Aktie (in €) <sup>5</sup>	2,25	2,3%	2,20	2,20
Ausschüttungsquote <sup>6</sup>	50,0%	-0,2 PP	50,2%	35,7%
Mitarbeiter	355	4,7%	339	389

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

<sup>2</sup> Die Nettoverschuldung umfasst kurz- und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten exkl. Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel.

<sup>3</sup> Gewinn pro Aktie nach Abzug von Hybridkapitalzinsen (geänderte Berechnung ab 2020, Vergleichswert des Vorjahres angepasst)

<sup>4</sup> Gewinn pro Aktie vor Abzug von Hybridkapitalzinsen.

<sup>5</sup> Die Dividendenzahlung erfolgte im folgenden Geschäftsjahr, die Dividende bezieht sich auf den Bilanzgewinn des Vorjahres. Dividendenvorschlag 2021 vorbehaltlich Zustimmung der Hauptversammlung.

<sup>6</sup> Dividende im Verhältnis zum Gewinn pro Aktie nach Abzug der Hybridkapitalzinsen.

# Inhalt

## Konzern

- 4 Konzernlagebericht
- 30 Konzernabschluss

## Jahresabschluss der UBM Development AG

- 131 Lagebericht
- 155 Jahresabschluss



# Konzernlagebericht

- 6 Gesamtwirtschaftliches Umfeld
- 7 Entwicklung der Immobilienmärkte
- 10 Geschäftsverlauf
- 12 Finanzielle Leistungsindikatoren
- 16 Prognosebericht
- 17 Risikoberichterstattung
- 23 Internes Kontrollsystem
- 24 Interne Revision
- 24 Offenlegung gemäß § 243a UGB

# Lagebericht

## Gesamtwirtschaftliches Umfeld

### Weltweiter Wachstumskurs

Die COVID-19-Pandemie bestimmte auch noch im Jahr 2021 den Verlauf der globalen Konjunktur. Nach der Rezession im Jahr 2020 und einem Rückgang der Wirtschaftsleistung von -3,1 % (IWF) setzte trotz anhaltender COVID-19-Pandemie eine Erholung der Weltwirtschaft ein. Die erste Prognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) für das globale Wirtschaftswachstum lag im ersten Quartal bei 5,5 %. Durch die anlaufenden Impfkampagnen und die sich erholende Wirtschaft wurde diese Schätzung im zweiten Quartal auf 6,0 % angehoben. Im Herbst sorgte die Verbreitung der Delta-Variante für eine erneute Infektionswelle und harte Lockdowns, wobei sich diese Lockdowns volkswirtschaftlich geringer auswirkten als noch zu Beginn der Pandemie. Dies führte zu einer Verlangsamung des Wachstums. Auf das Gesamtjahr gesehen war der Zugang zu Impfstoffen der große Antrieber der positiven Entwicklung der Weltwirtschaft. Für das Gesamtjahr 2021 wird mit einem Wachstum der Weltwirtschaft von 5,9 % (IWF) gerechnet.

Für den Euroraum sagen die Prognosen des IWF ein Wachstum der Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 von 5,2 % voraus. Nach einem Rückgang der Wirtschaftsleistung im Euroraum von -6,4 % (IWF) im Vorjahr verdeutlicht dies die Erholung der Wirtschaft. Die Arbeitslosenquote im Dezember 2021 lag bei 7,0 % (EZB). Die Inflationsrate im Dezember 2021 lag mit 5,0 % (EZB) deutlich über dem von der EZB erklärten Ziel von 2,0 %. Als Ursachen hierfür können die pandemiebedingten verzögerten Lieferketten, höhere Rohstoffpreise und der Fachkräftemangel ausgemacht werden.

Die Ereignisse um den Ukraine-Krieg trüben die zukünftigen Wachstumsprognosen. Aufgrund der Unsicherheiten hinsichtlich des Ausmaßes und der Dauer des Ukraine-Kriegs existierten zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts keine verlässlichen Schätzungen der quantitativen Auswirkungen auf die europäische sowie auf die Weltwirtschaft. Die im März verfügbaren Prognosen der Europäischen Kommission für das Jahr 2022 haben den Effekt des Ukraine-Kriegs noch nicht berücksichtigt und wurden daher nicht erwähnt.

Neben dem Ukraine-Krieg sorgen der jüngste Anstieg der Corona-Infektionszahlen in vielen Ländern durch die Omikron-Variante und das mögliche Auftreten weiterer Virusvarianten für Unsicherheit im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Wirtschaft.<sup>1,2</sup>

### Entwicklung in Deutschland und Österreich

Die deutsche Wirtschaft entwickelte sich im Jahr 2021 nach dem pandemiebedingten Einbruch von -4,6 % im Vorjahr wieder positiv. Deutschlands BIP stieg im Berichtsjahr um 2,7 % (IWF). Die Lieferkettenprobleme und der weltweite Chipmangel setzten der Wirtschaft, insbesondere der deutschen Autoindustrie, schwer zu und bremsten das Wachstum aus. In Österreich konnte sich die Wirtschaft über das Berichtsjahr trotz zweier harter Lockdowns ebenfalls wieder positiv entwickeln. Die österreichische Nationalbank (OeNB) rechnet mit einem Anstieg des BIP im Jahr 2021 um 4,9 %. Die Arbeitslosenquote fiel im Jahr 2021 laut OeNB von 10,1 % auf 8,2 %. Die Inflationsrate lag aufgrund von globalen Engpässen und ansteigenden Energiepreisen 2021 bei 2,8 %.<sup>3,4</sup>

### Entwicklung in CEE

Die Wirtschaft in den EU-Mitgliedstaaten in Zentral-, Ost- und Südosteuropa konnte sich ebenso von den Folgen der Corona-Pandemie erholen. Die österreichische Nationalbank verzeichnete für 2021 in Polen und der Tschechischen Republik ein durchschnittliches Wirtschaftswachstum von 4,9 % bzw. 3,0 %.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> IWF: World Economic Outlook - Jänner 2022

<sup>2</sup> EZB: Economic Bulletin Issue 1 - Februar 2022

<sup>3</sup> IWF: World Economic Outlook - Jänner 2022

<sup>4</sup> Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - Jänner 2022

<sup>5</sup> Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - Jänner 2022

## Entwicklung der Immobilienmärkte

### Europa

Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie waren auch im Jahr 2021 auf dem europäischen Immobilienmarkt spürbar. Das erste Quartal 2021 verzeichnete durch die wieder steigenden Infektionszahlen und damit einhergehenden harten Lockdowns einen Rückgang des Investitionsvolumens um 32 % im Jahresvergleich. Im weiteren Verlauf des Jahres erholte sich der Immobilienmarkt, und das Transaktionsvolumen entwickelte sich konstant mit einem starken Wachstum von 20 % im zweiten Quartal bzw. 21 % im dritten Quartal. Bis Ende Dezember stieg das europaweite Transaktionsvolumen auf € 340,2 Mrd. (2020: € 254,9 Mrd.) an. In Summe entspricht dies einem Plus von 33,4 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Pandemie war ein Katalysator für die Assetklassen Industrie- und Wohnimmobilien. Das Transaktionsvolumen für beide Sektoren erreichte 2021 aufgrund der enormen Nachfrage von Investoren neue Rekordwerte. In Summe wurden im Jahr 2021 € 98,7 Mrd. in Wohn- und € 65,1 Mrd. in Industrieimmobilien investiert. Das Volumen im Jahresvergleich stieg im Berichtsjahr um 54 % bzw. 45 %. Mit einem Gesamttransaktionsvolumen von € 98,8 Mrd. ist die Anlageklasse Büro erstmals nicht mehr die klare Nummer eins unter Investoren. Das Investmentvolumen ging im Jahresvergleich nur um 3,0 % zurück. Die sinkende Nachfrage wird jedoch im 5-Jahres-Vergleich deutlich, hier ist ein Rückgang von 24 % zu verzeichnen. Die Assetklasse Wohnimmobilien konnte im gleichen Zeitraum einen Zuwachs von 93 % verbuchen und ist damit der Profiteur der COVID-19-Pandemie. Das im letzten Jahr von der Krise am stärksten betroffene Hotelsegment konnte sich 2021 wieder erholen. Das Transaktionsvolumen stieg im Berichtsjahr um 59 % auf € 16,3 Mrd. Die Prognosen für das Jahr 2022 waren zu Beginn des Jahres aufgrund des anhaltenden Niedrigzinsumfelds positiv. Der Ukraine-Krieg trübt jedoch die zukünftigen Wachstumsprognosen. Zusätzlich sorgt der weiterhin hohe Anstieg an COVID-19-Fällen durch die Omikron-Variante für Unsicherheiten über die Entwicklung des Immobilienmarkts.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Real Capital Analytics: Europe Capital Trends - 2021

### Rekordjahr in Deutschland

Im Jahr 2021 erreichte der deutsche Immobilienmarkt ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund € 110,6 Mrd. Der Zuwachs von 40,7 % im Vergleich zum Vorjahr (2020: € 78,6 Mrd.) bedeutet ein Rekordjahr für den deutschen Investmentmarkt und den Spitzenplatz in Europa. Nachdem sich das erste Halbjahr 2021 noch unterdurchschnittlich entwickelt hatte, stieg das Transaktionsvolumen in der zweiten Jahreshälfte deutlich an. Im vierten Quartal allein wurden Immobilien im Wert von € 50,3 Mrd. gehandelt. Unter den zehn größten Märkten Europas befanden sich vier der Top-7-Städte Deutschlands - Berlin, München, Frankfurt und Hamburg. Diese erreichten gemeinsam ein Volumen von € 52,8 Mrd. Die Renditen der deutschen Top-7-Städte lagen im vierten Quartal 2021 durchschnittlich 380 Basispunkte über den zehnjährigen Staatsanleihen.<sup>2,3</sup>

Am Gewerbeimmobilienmarkt hat sich der Umsatz mit € 58,8 Mrd. (2020: € 59,2 Mrd.) im zweiten Jahr nach Beginn der Pandemie auf einem hohen Niveau stabilisiert. Dies entspricht einem leichten Rückgang von 3,3 % im Vorjahresvergleich. Die Brutto-Spitzenrenditen im Bürosegment gaben 2021 weiter leicht nach und lagen im Dezember im Durchschnitt bei 2,6%. Die durchschnittlichen Spitzenmieten der Top-6-Städte reichten von € 26,50/m<sup>2</sup> in Köln bis € 48,00/m<sup>2</sup> in Frankfurt.<sup>4,5</sup>

In der Assetklasse Hotel zeigten sich Investoren mit Blick auf die unsicheren Aussichten der nationalen und internationalen Reisemärkte noch verhalten, lösten zum Schlussquartal jedoch spürbar die Bremse. Im vierten Quartal wurde gut 1 Mrd. € in Hotelimmobilien investiert, was dem mit Abstand höchsten Quartalswert seit Ausbruch der COVID-19-Pandemie entspricht. 2021 wurde an den wichtigsten Hotelstandorten ein Investmentvolumen von knapp 1,8 Mrd. € registriert und damit ein Drittel mehr als im Vorjahr. Das Ergebnis ist vor allem dem starken Endspurt im vierten Quartal zu verdanken.<sup>6</sup>

<sup>2</sup> Savills: Investmentmarkt Deutschland - Januar 2022

<sup>3</sup> Real Capital Analytics: Europe Capital Trends - 2021

<sup>4</sup> Savills: Investmentmarkt Deutschland - Januar 2022

<sup>5</sup> Savills: Top-6-Büromärkte Deutschland - Januar 2022

<sup>6</sup> BNP Paribas: Hotel-Investmentmarkt Deutschland - Q4 2021

Der Wohninvestmentmarkt konnte im vergangenen Jahr in neue Höhen aufschwingen und ist auch in Deutschland der Profiteur der Pandemie. Mit knapp € 51 Mrd. im Jahr 2021 liefert der Investmentmarkt einen neuen Rekordumsatz. Damit wurde das Investitionsvolumen des Vorjahres um mehr als 140 % (2020: € 20,8 Mrd.) überstiegen. Mehr als die Hälfte des Gesamtjahresumsatzes wurde im vierten Quartal umgesetzt. Der Volumentreiber hinter diesem Rekordergebnis war die Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia. Doch auch ohne diesen großvolumigen Deal hätte das letzte Quartal das Rekordergebnis gesichert. Deutsche Investoren kamen auf ein Volumen von rund € 40 Mrd. und zeichneten wie im Vorjahr für rund 80 % des Transaktionsvolumens verantwortlich. Die Top-7-Städte verzeichneten durch die großen Übernahmen und Fusionen mit einem Transaktionsvolumen von € 34,7 Mrd. neue Höchstwerte. Dieser Wert macht einen Anteil von 68 % am Gesamtvolumen aus. Berlin führt die Liste der Top-7-Städte mit einem Transaktionsvolumen von 26,4 Mrd. deutlich an.<sup>7</sup>

### Investmentjahr in Österreich

Der österreichische Investmentmarkt erreichte 2021 ein Investitionsvolumen von rund € 4,3 Mrd. Das Investitionsvolumen stieg um 25 % verglichen mit dem Vorjahr (2020: € 3,5 Mrd.). Rund € 1,4 Mrd. wurden im Jahr 2021 in das Wohnsegment investiert, das mit einem Anteil von 32,5% am Gesamtinvestitionsvolumen mittlerweile die stärkste Assetklasse darstellt. Momentan ist auf dem Markt noch genügend Angebot, doch der erwartete Rückgang der Bautätigkeit wird mittelfristig dazu führen, dass auch das Investmentangebot zurückgehen und entsprechend auch weniger Kapital in diese Assetklasse fließen wird. Zu den Treibern der positiven Entwicklung des Investmentvolumens gehört neben der Assetklasse Wohnen entgegen dem allgemeinen Trend der Retailbereich.

Auf Büroimmobilien steigt der Druck durch die immer größer werdende Relevanz von ESG. Investoren sind wesentlich kritischer bei der Prüfung der Investmentoptionen, sodass teilweise Abstand von Akquisitionen genommen wurde und Objekte nicht zum ursprünglich erwarteten Preis verkauft werden konnten. Die Assetklasse Retail machte mit einem Investitionsvolumen von € 1,25 Mrd. einen Anteil von 29% am Gesamtinvestitionsvolumen 2021 aus und generierte somit die zweithöchsten Investmentumsätze. Dieses starke Ergebnis ist jedoch auf zwei Großtransaktionen zurückzuführen: die Anteilsübernahme der SCS von der Crédit Agricole und der Verkauf des Grabenhofes an die Wiener Ärztekammer. Ein klarer Aufwärtstrend ist auch am Hotel-Investmentmarkt zu beobachten. 2021 wurde mehr als doppelt so viel wie im ersten Pandemiejahr in Hotelimmobilien investiert. Für 2022 wird prognostiziert, dass sich das Gesamtinvestitionsvolumen in Immobilien in Österreich nochmals deutlich erhöhen und sich der bisherigen Rekordmarke von sechs Milliarden Euro aus dem Vorkrisenjahr 2019 annähern wird.

Die geringe Flächenverfügbarkeit gepaart mit der niedrigen Fertigstellungsleistung und einer gleichzeitig niedrigen Leerstandsrate von knapp 4,0 % führte dazu, dass in Wien im letzten Jahr eine Vermietungsleistung von ca. 169.000 m<sup>2</sup> registriert wurde. Damit legt die vermietete Bürofläche im Jahr 2021 ca. 17,5 % unter dem Vorjahr (2020: 205.000 m<sup>2</sup>). Die Mietpreise in Wien zeigten sich stabil und konnten in den guten und Spitzenlagen einen Zuwachs verzeichnen. So sind die Spitzenmieten in Wien im letzten Jahr um 4% auf € 26,00/m<sup>2</sup>/Monat gestiegen. Im nächsten Jahr wird von einem weiteren Mietwachstumspotenzial ausgegangen; aufgrund der wachsenden Anforderung an ESG-konforme Büros steigt die Nachfrage nach modernen und flexibel gestaltbaren Flächen. Das Mietangebot ist jedoch limitiert, mehr als drei Viertel der Flächen, die 2022 fertiggestellt werden, sind bereits verwertet. Ab 2022 soll der Markt jedoch wieder anziehen, insgesamt sollen ca. 130.000 m<sup>2</sup> fertiggestellt werden. Im Wohnbau haben sich aufgrund von Bauverzögerungen durch die Pandemie, der Knappheit an Baumaterial und der hohen Baukosten einige Projekte in das Jahr 2022 verschoben. Der Höhepunkt an Fertigstellungen wird 2022 mit knapp 6.000

<sup>7</sup> BNP Paribas: Wohn-Investmentmarkt Deutschland - Q4 2021



Wohneinheiten erwartet - ein Plus um rund 30% gegenüber dem Vorjahr und ein neuer Rekord. Allerdings wird prognostiziert, dass die Bautätigkeit in den nächsten Jahren etwas zurückgehen wird.<sup>8</sup>

### **Entwicklung in CEE**

Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund € 11 Mrd. (2020: € 9,7 Mrd.) in den CEE-Kernländern - Polen, Tschechische Republik, Slowakei, Rumänien und Ungarn - wechselten um rund 12% mehr Immobilien den Besitzer als im Vorjahr. Nach einem Rückgang von 32% im Jahr 2020 konnte sich der Investitionsmarkt in den CEE-Kernländern somit wieder erholen. Polen lag im Berichtsjahr mit 58% des Transaktionsvolumens klar an erster Stelle. In der Tschechischen Republik lag das Transaktionsvolumen mit € 1,64 Mrd. 11% über dem Volumen aus dem Jahr 2020. Das Interesse internationaler und heimischer Investoren stieg im Berichtsjahr deutlich. Während die Prognosen Anfang des Jahres für 2022 sehr vielversprechend aussahen, sorgt der Ukraine-Krieg für Unsicherheiten im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Immobilienmärkte in Polen und Tschechien.<sup>9</sup>

<sup>8</sup> CBRE: Österreich Real Estate Market Outlook - 2022

<sup>9</sup> JLL: CEE Investment Market Summary - 2021

## Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2021 erwirtschaftete UBM Development eine Gesamtleistung von € 471,0 Mio., nach € 478,6 Mio. im Vorjahr. Davon entfielen € 371,5 Mio. auf Erlöse aus Immobilienverkäufen. Die größten Beiträge kamen aus den zwei Kernmärkten Deutschland und Österreich, wo unter anderem vier zu entwickelnde Projekte erfolgreich weiterverkauft wurden. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode ist vor allem aber auch auf den Baufortschritt bereits verkaufter Immobilienprojekte zurückzuführen, die zeitraumbezogen nach Höhe des Fertigstellungsgrads und Verwertungsstands erfasst werden. In dieser Kategorie leisteten den größten Beitrag zur Gesamtleistung Wohnungsprojekte wie die Gmunder Höfe in München sowie die Siebenbrunnengasse in Wien, ein Projekt mit 178 Wohnungen im Einzelverkauf. Weitere positive Beiträge lieferten der forward verkaufte F.A.Z. Tower in Frankfurt und zwei Hotels in Polen. Die Gesamtleistung aus dem Hotelbetrieb erhöhte sich im Jahr 2021 von € 14,7 Mio. auf € 17,8 Mio. Dennoch war infolge der COVID-19-Pandemie weiterhin eine eingeschränkte Reisetätigkeit zu verzeichnen.

Die Gesamtleistung des **Segments Deutschland** reduzierte sich im Berichtszeitraum von € 193,0 Mio. auf € 161,7 Mio. Positiv zur Gesamtleistung des Segments trugen im Berichtsjahr zwei zu entwickelnde Projekte in München und Umgebung bei. Ebenso positiv zur Gesamtleistung trugen bereits forward verkaufte Projekte wie der F.A.Z. Tower in Frankfurt sowie das Wohnprojekt Gmunder Höfe in München bei. Zudem erfolgte das Closing des Projekts Nordbahnhofstraße in Stuttgart.

Die Gesamtleistung des **Segments Österreich** erhöhte sich im Jahr 2021 auf € 197,2 Mio., nach € 178,7 Mio. im Vorjahr. Ein wesentlicher Anteil der Gesamtleistung im Berichtsjahr entfiel auf den Verkauf der Liegenschaft Monte Laa im 10. Wiener Gemeindebezirk. Darüber hinaus wurde die Gesamtleistung zu einem großen Teil im Wohnbereich erwirtschaftet und betraf vor allem den Realisierungsgrad des Projekts Siebenbrunnengasse im 5. Wiener Gemeindebezirk. Dieses Projekt wird seit dem zweiten Halbjahr 2020 im Einzelverkauf veräußert und ist zum 31.12.2021 über 90% verwertet. Zusätzlich trugen Wohnbauprojekte in Österreich wie die Pohlgasse, Rankencity und Salurnerstraße positiv zur Gesamtleistung bei.

Im **Segment Polen** reduzierte sich die Gesamtleistung in der Berichtsperiode nur gering von € 79,5 Mio. in 2020 auf € 78,9 Mio. in 2021. Ende 2019 wurden zwei Hotelprojekte, das Mercure Hotel in Kattowitz und das ibis Styles Hotel in Krakau forward verkauft, die in der Berichtsperiode anteilig auf Basis des Fertigstellungsgrads in der Gesamtleistung erfasst wurden und sich dadurch positiv auf das Segment Polen ausgewirkt haben. Beide Hotels wurden 2021 an die Käufer übergeben.

Die Gesamtleistung des **Segments Sonstige Märkte** erhöhte sich im Geschäftsjahr 2021 von € 27,2 Mio. auf € 33,2 Mio. Dieses Segment enthält im Wesentlichen Projekte aus Tschechien. Positiv auf die Gesamtleistung wirkten die zwei Projekte Astrid Offices und das Wohnprojekt Arcus City, welche sich beide in Prag befinden und ebenso gemäß Realisierungsgrad (Percentage of Completion, POC) verbucht wurden.

### Gesamtleistung nach Regionen

in € Mio.	1-12/2021	1-12/2020	Veränderung
Deutschland	161,7	193,0	-16,2%
Österreich	197,2	178,7	10,4%
Polen	78,9	79,5	-0,8%
Sonstige Märkte	33,2	27,2	22,1%
<b>Gesamt</b>	<b>471,0</b>	<b>478,6</b>	<b>-1,6%</b>

Im **Segment Residential** lag die Gesamtleistung in der Berichtsperiode bei € 193,0 Mio., nach € 179,6 Mio. im Vorjahr. Das entspricht einer Steigerung von 7 %. Die Gesamtleistung 2021 umfasste im Wesentlichen den Baufortschritt bereits verkaufter Wohneinheiten von Projekten in Deutschland, Österreich und Tschechien. Darunter das Projekt Siebenbrunnengasse in Wien, wo zum Ende der Berichtsperiode über 90 % der Wohnungen im Einzelverkauf verwertet wurden. Positiv zur Gesamtleistung trug auch das Projekt Arcus City in Prag bei, wo in der ersten von drei Bauphasen 73 von 100 Wohnungen verkauft wurden. Erfolgreich an institutionelle Investoren verkauft und ab diesem Zeitpunkt gemäß Baufortschritt in der Gesamtleistung erfasst wurden das Projekt Gmunder Höfe in München und die österreichischen Projekte Nordbahnviertel in Wien, Rankencity in Graz sowie die Salurnerstraße in Kufstein.

Das **Segment Office** erwirtschaftete im Jahr 2021 eine Gesamtleistung von € 102,7 Mio., nach € 144,4 Mio. im Vorjahr. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode betrifft im Wesentlichen eine vor Baustart verkaufte Büroimmobilie in München, das Projekt Astrid Offices in Prag und den Verkauf eines Bürokomplexes in der Kelsenstraße im 3. Wiener Gemeindebezirk. Ebenso wirkte sich die Büroimmobilie F.A.Z. Tower in Frankfurt, welche im vierten Quartal 2020 forward verkauft wurde und ab diesem Zeitpunkt anteilig gemäß Fertigstellungsgrad erfasst wird, positiv auf die Gesamtleistung aus.

Die Gesamtleistung des **Segments Hotel** erhöhte sich im Geschäftsjahr 2021 von € 52,2 Mio. auf € 72,6 Mio. Dieser Anstieg der Gesamtleistung in der Berichtsperiode ist im Wesentlichen auf die Fertigstellung der beiden Ende 2019 forward verkauften polnischen Hotels in Kattowitz und Krakau zurückzuführen. Ein positiver Leistungsbeitrag erfolgte weiters durch das Closing des Projekts Nordbahnhofstraße in Stuttgart. Etwas mehr als ein Drittel der Gesamtleistung im Jahr 2021 entfiel mit € 17,8 Mio. auf den Hotelbetrieb. Die niedrige Gesamtleistung im Vergleich zu 2019 ist weiterhin auf die eingeschränkte Reisetätigkeit aufgrund der COVID-19-Pandemie zurückzuführen. In der Vergleichsperiode betrug die Gesamtleistung im Hotelbetrieb € 14,7 Mio.

Im **Segment Other** betrug die Gesamtleistung in der Berichtsperiode € 54,1 Mio., nach € 37,0 Mio. im Vorjahr. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode enthält im Wesentlichen den Verkauf der Liegenschaft Monte Laa im 10. Wiener Gemeindebezirk. Ebenso positiv auf das Segment Other wirkten sich Zuflüsse aus der Vermietung von gemischt genutzten Bestandsobjekten in Österreich aus.

Die Gesamtleistung des **Segments Service** reduzierte sich von € 65,4 Mio. im Jahr 2020 auf € 48,6 Mio. im Jahr 2021. Ein wesentlicher Anteil entfiel auf Serviceleistungen für diverse Projekte in Deutschland. Diese Position umfasst zudem Verrechnungen von Managementleistungen und Konzernumlagen.

#### Gesamtleistung nach Assetklassen

in € Mio.	1-12/2021	1-12/2020	Veränderung
Residential	193	179,6	7,5 %
Office	102,7	144,4	-28,9 %
Hotel	72,6	52,2	39,2 %
Other	54,1	37,0	46,2 %
Service	48,6	65,4	-25,7 %
<b>Gesamt</b>	<b>471</b>	<b>478,6</b>	<b>-1,6 %</b>

## Finanzielle Leistungsindikatoren

### Geschäftsergebnis und Ertragslage

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

Die Gesamtleistung lag im Geschäftsjahr 2021 mit € 471,0 Mio. um € 7,6 Mio. unter dem Vergleichswert des Vorjahres von € 478,6 Mio. Dieser leichte Rückgang war vor allem auf geringere Erlöse aus Projektmanagementleistungen zurückzuführen. Positiv auf die Gesamtleistung wirkten hingegen höhere Erlöse aus Immobilienverkäufen. Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse konnten in der Berichtsperiode um 51,8% auf € 278,3 Mio. gesteigert werden (2020: € 183,3 Mio.). Die Steigerung im Berichtszeitraum ist vor allem auf Immobilienverkäufe in Deutschland und Österreich sowie auf den Baufortschritt bereits veräußerter, vollkonsolidierter Immobilienprojekte zurückzuführen, die zeitraumbezogen nach Höhe des Fertigstellungsgrads und des Verwertungsstands erfasst werden.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen lag in der Berichtsperiode mit € 36,0 Mio. über dem Niveau des Vorjahres von € 27,8 Mio. Die deutliche Steigerung des At-equity-Ergebnisses ist vor allem auf laufende forward verkaufte Immobilienprojekte, wie das Büroprojekt F.A.Z. Tower in Frankfurt, zurückzuführen. Zudem wurden in der Vergleichsperiode Wertberichtigungen in der Hotelbetriebsgesellschaft infolge der COVID-19-Pandemie vorgenommen. Die Wertansätze der Hotelbetriebsgesellschaft ubm hotels wurden im Jahr 2020 praktisch zur Gänze korrigiert. Positiv wirkten sich im Berichtsjahr auch Währungseffekte in At-equity-Gesellschaften im Zusammenhang mit dem polnischen Złoty und der tschechischen Krone aus.

Das Ergebnis aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien belief sich im Jahr 2021 auf € 5,0 Mio., nach € 62,3 Mio. im Jahr 2020. Die Fair-Value-Aufwertungen sind überwiegend auf ein Büroprojekt in München zurückzuführen, welches im Berichtszeitraum veräußert wurde. Die Fair-Value-Anpassungen der Vergleichsperiode betrafen ein Großprojekt in München, an dem ein Anteil von 40 % veräußert wurde. Die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen betragen im Berichtsjahr € 6,6 Mio. Die Wertberichtigungen wurden hierbei insbesondere bei einer Liegenschaft in Österreich sowie in den Niederlanden vorgenommen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 11,8 Mio. und beinhalten u. a. Kursgewinne, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Personalkostenverrechnungen und diverse sonstige Positionen. Im Vorjahr lagen die sonstigen betrieblichen Erträge bei € 8,2 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich im Jahresvergleich von € 44,9 Mio. auf € 31,1 Mio., was vor allem auf Kursverluste in der Vergleichsperiode zurückzuführen ist. Die Position beinhaltet des Weiteren Bürobetriebskosten, Rechts- und Beratungskosten, Management Fees sowie Steuern, Gebühren und verschiedene Spesen.

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahreswert von € 115,7 Mio. auf € 141,4 Mio. Die Position umfasst

im Wesentlichen den Materialaufwand für die Errichtung von vollkonsolidierten Wohnbauimmobilien und diversen anderen Entwicklungsimmobiliën, die bereits forward verkauft wurden, sowie Buchwertabgänge aus Immobilienverkäufen in Form von Asset Deals und bezogene Leistungen im Rahmen von Generalunternehmertätigkeiten. Der Materialaufwand der Berichtsperiode erhöhte sich mit 22,3% schwächer als der Umsatz (51,8%). Dies ist auf einen geringeren Anteil an Wohnungsverkäufen aus dem Vorratsvermögen zurückzuführen als in der Vorjahresperiode.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde bei den Bestandsveränderungen, welche Wohnbauimmobilien im Vorratsvermögen beinhalten, ein Ertrag in Höhe von € 45,9 Mio. ausgewiesen, während im Vorjahr ein Ertrag von € 21,1 Mio. erfasst worden war. Die höheren Abgänge sind wiederum durch die Verkaufstätigkeit zu erklären, insbesondere bei dem Projekt Siebenbrunnengasse.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei € 36,8 Mio. und damit um € 2,0 Mio. über dem Wert des Vorjahres von € 34,8 Mio. Aufwanderhöhend wirkte sich in der Berichtsperiode der Personalaufbau in allen Gesellschaften aus. Die Bewertung des Aktienoptionsprogramms von UBM, das in der Hauptversammlung im Mai 2017 verabschiedet worden war, floss in der Berichtsperiode nicht mit ein. Der Teil des Aktienoptionsprogramms, der zur Auszahlung gekommen ist, wurde ergebnisneutral gegen die Rückstellung im Eigenkapital in Höhe von € 2,4 Mio. verbucht. Weitere Informationen zum Aktienoptionsprogramm finden sich im Corporate-Governance-Bericht auf Seite 104. Die stichtagsbezogene Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften lag zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2021 mit 355 über dem Niveau des Bilanzstichtags des Vorjahres (31. Dezember 2020: 339).

Das EBITDA erreichte im Geschäftsjahr 2021 € 75,9 Mio., was einem Anstieg von € 10,8 Mio. im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Abschreibungen lagen mit € 2,6 Mio. um 14,8% unter dem Niveau des Vorjahres von € 3,1 Mio. So erhöhte sich das EBIT im Jahr 2021 um € 11,3 Mio. auf

€ 73,3 Mio. (2020: € 62,0 Mio.). Der Finanzertrag reduzierte sich von € 23,9 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres auf € 14,0 Mio. Der Finanzaufwand lag mit € 27,2 Mio. über dem Vorjahresniveau von € 23,7 Mio. Sowohl in der aktuellen als auch in der Vergleichsperiode waren im Finanzaufwand keine wesentlichen Abweichungen enthalten.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag im Jahr 2021 mit € 60,1 Mio. um € 2,1 Mio. unter dem Vorjahresergebnis von € 62,3 Mio., was einer Reduktion von 3,4% entspricht. Der Steueraufwand belief sich in der Berichtsperiode auf € 16,4 Mio., nach € 21,5 Mio. im Jahr 2020. Die Steuerquote lag im Jahr 2021 demnach bei 27,3% (2020: 34,5%). Die niedrigere Steuerquote in der Berichtsperiode resultierte aus steuerlichen Effekten aus At-equity-Ergebnissen sowie einem Sondereffekt beim Verkauf eines Projekts in Österreich.

Der Nettogewinn (Periodenergebnis nach Steuern) erreichte 2021 € 43,7 Mio., nach € 40,8 Mio. im Jahr 2020. Der den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Nettogewinn betrug in der Berichtsperiode € 33,6 Mio. (2020: € 32,8 Mio.). Im Geschäftsjahr 2020 wurde die Bilanzierungsmethode für die Berechnung des Ergebnisses je Aktie geändert. Bei der Berechnung des den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbaren Nettogewinns wurden die Anteile der Hybridkapitalgeber abgezogen. Die Anteile der Hybridkapitalinhaber erhöhten sich aufgrund der Neuemission einer Hybridanleihe im zweiten Quartal 2021 von € 7,0 Mio. auf € 8,6 Mio. im Berichtsjahr. Der daraus abgeleitete Gewinn pro Aktie erhöhte sich von € 4,39 auf € 4,50 im Betrachtungszeitraum 2021.

### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per 31. Dezember 2021 mit € 1.494,5 Mio. um € 122,4 Mio. über dem Niveau per 31. Dezember 2020. Zu einer Erhöhung der Bilanzsumme führten im Wesentlichen die Emissionen zweier Unternehmensanleihen mit Nachhaltigkeitsbezug, die wiederum den finanziellen Spielraum der Geschäftstätigkeit erhöhen.

Die langfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende 2021 bei € 824,6 Mio., was einem leichten Rückgang von € 0,3 Mio. im Vergleich zum Jahresende 2020 entspricht. Das Sachanlagevermögen belief sich per 31. Dezember 2021 auf € 12,9 Mio. und lag damit über dem Niveau von € 11,6 Mio. per 31. Dezember 2020. Diese Position beinhaltet vor allem aktivierte Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen, die per Ende 2021 bei € 8,8 Mio. lagen.

Die Finanzimmobilien erhöhten sich per Ende Dezember 2021 um € 16,3 Mio. und lagen zum Bilanzstichtag bei € 423,5 Mio. Diese Erhöhung war vor allem auf den Erwerb des Großprojekts Pelkovenstraße in München zurückzuführen, das nach erfolgtem Ankauf im Sommer 2021 in die Finanzimmobilien aufgenommen wurde. Die Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um € 15,8 Mio. auf € 183,6 Mio. Die Projektfinanzierungen hingegen reduzierten sich um € 28,7 Mio. auf € 179,6 Mio.

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende 2021 bei € 669,8 Mio., was einem Anstieg von € 122,8 Mio. im Vergleich zum Jahresende 2020 entspricht. Dieser Anstieg ist vor allem auf eine deutliche Erhöhung der liquiden Mittel zurückzuführen, die um € 176,1 Mio. auf € 423,3 Mio. anstiegen.

Das Vorratsvermögen lag per Ende Dezember 2021 mit € 133,1 Mio. über dem Niveau vom 31. Dezember 2020 von € 121,9 Mio. Zurückzuführen ist dieser Anstieg unter anderem auf den Ankauf der Willy Bogner Firmenzentrale in München.

Gegenläufig wirkte der Verkauf eines Projekts in Deutschland. In dieser Position befinden sich neben sonstigen Vorräten insbesondere die zum Verkauf bestimmten Wohnimmobilien

in Entwicklung. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen halbierten sich von € 127,9 Mio. per Ende 2020 auf € 60,6 Mio. zum Bilanzstichtag 2021. Diese Position beinhaltet im Wesentlichen bereits während der Entwicklung verkaufte Vorratsimmobilien sowie Forward-Verkäufe von Finanzimmobilien, anteilig nach Realisierungsgrad.

Das Eigenkapital lag zum 31. Dezember 2021 mit € 550,6 Mio. über dem Niveau von Ende 2020 (€ 482,9 Mio.). Der Zuwachs ist im Wesentlichen durch die Begebung der Hybridanleihe sowie laufende Gewinne zu erklären. Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende Dezember 2021 37 % und lag damit weiterhin über der angepeilten Bandbreite von 30-35 % (31. Dezember 2020: 35,2 %). Im zweiten Quartal der Berichtsperiode konnte die Emission einer tief nachrangigen Sustainability-Linked-Anleihe (Hybridanleihe) abgeschlossen werden. Knapp 50% der Hybridanleihe von 2018 konnten vorzeitig rückgekauft und damit bis 2026 verlängert werden.

Die Anleiheverbindlichkeiten betragen per Ende Dezember 2021 € 526,5 Mio. und lagen damit um € 70,0 Mio. über dem Niveau zum Bilanzstichtag des Vorjahres (31. Dezember 2020: € 456,5 Mio.). Im ersten Quartal der Berichtsperiode wurden eine Inhaberschuldverschreibung von € 7,0 Mio. mit der Laufzeit 2021-2026 sowie eine weitere Inhaberschuldverschreibung von € 0,5 Mio. mit der Laufzeit 2021-2025 begeben. Im zweiten Quartal der Berichtsperiode wurde eine Sustainability-Linked-Anleihe mit der Laufzeit 2021-2026 begeben. Das Emissionsvolumen lag bei € 150,0 Mio., wobei darin der Umtausch der bestehenden Anleihe 2017-2022 in Höhe von € 68,9 Mio. enthalten war. Im Dezember 2021 erfolgten die Rückzahlung eines Schuldscheindarlehens und einer Inhaberschuldverschreibung mit der Laufzeit 2016-2021.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich gegenüber dem Bilanzstichtag 2020 von € 77,0 Mio. auf € 50,1 Mio. zum Ende der Berichtsperiode. Dieser Wert beinhaltet im Wesentlichen die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen. Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig)

erhöhten sich von € 32,1 Mio. per 31. Dezember 2020 auf € 33,4 Mio. per 31. Dezember 2021. Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerschulden blieb im Vergleich zum Vorjahr mit € 18,9 Mio. unverändert (2020: € 18,9 Mio.) Die Finanzverbindlichkeiten (kurz- und langfristig) stiegen um € 9,0 Mio. auf € 299,6 Mio. an.

Die Nettoverschuldung betrug per Ende 2021 € 381,0 Mio. und lag damit deutlich unter dem Wert zum 31. Dezember 2020 von € 479,1 Mio. Die Nettoverschuldung umfasst kurz- und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten exklusive Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel. Der Rückgang der Nettoverschuldung ist insbesondere auf Ausschüttungen aus At-equity-Gesellschaften, Verkäufe von Tochterunternehmen sowie höhere Finanzverbindlichkeiten zurückzuführen, die für Investitionen verwendet wurden.

### Cashflow

Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Cashflow aus dem Ergebnis von € 4,3 Mio. auf € 48,2 Mio. an. Die Verbesserung im Cashflow aus dem Ergebnis ist insbesondere auf geringere Abschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzanlagen zurückzuführen. Die im Ergebnis der Berichtsperiode enthaltenen wesentlichen Fair-Value-Anpassungen müssen aufgrund des unbaren Charakters beim Cashflow aus dem Ergebnis exkludiert werden. Die Fair-Value-Anpassungen resultieren im Wesentlichen aus dem zeitlichen Auseinanderfallen des Ergebnis- und Cash-Effekts einer Immobilientransaktion. Im Berichtszeitraum betragen diese Anpassungen lediglich € 0,9 Mio. Wesentliche weitere unbare Ergebnispositionen im Jahresüberschuss sind die latenten Steuern (€ 9,9 Mio.) sowie die Ergebnisse aus at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von € 36,0 Mio.

Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit erreichte im Berichtszeitraum € -45,7 Mio. im Vergleich zu € -34,6 Mio. im Vorjahr. Cashflowreduzierend wirkten sich 2021 die Zahlung von Zinsen (netto) in Höhe von € 22,7 Mio., die Zunahme von Forderungen in Höhe von € 33,0 Mio. und die Zunahme der Vorräte in Höhe von € 10,2 Mio. Die Werte beinhalten Zuflüsse aus dem Abgang von Immobilien im Vorratsvermögen von € 13,7 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Vorratsvermögen beliefen

sich auf € 63,7 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Forderungsvermögen summierten sich auf € 11,9 Mio. Die Zuflüsse von Immobilien im Forderungsvermögen betragen € 0,7 Mio.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Jahr 2021 bei € 69,1 Mio., nach € 23,1 Mio. in der Vergleichsperiode 2020. Während auf Basis der Übergabe von Großprojekten die Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und dem Abgang von Finanzimmobilien im Jahr 2020 bei € 3,9 Mio. lagen, sind in der Berichtsperiode in dieser Position Zahlungsflüsse in Höhe von € 60,9 Mio. enthalten. Zusätzlich gab es im Jahr 2021 Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen in Höhe von € 10,0 Mio. Positiv auf den Investitions-Cashflow wirkten auch Rückzahlungen von Projektfinanzierungen, die in der Berichtsperiode bei € 85,5 Mio. lagen. Dem standen Auszahlungen für Projektfinanzierungen von € 50,8 Mio. gegenüber. Der Mittelabfluss aus Investitionen in Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien lag 2021 bei € 60,6 Mio., nach € 42,9 Mio. im Vorjahr. Die Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen abzgl. liquider Mittel betragen € 36,0 Mio.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Jahr 2021 € 152,4 Mio., nach € 46,9 Mio. im Vorjahr. Durch die Emission der fünfjährigen 3,125 %-Sustainability-Linked UBM-Anleihe mit einem Cash-Effekt von € 81,6 Mio. sowie die Emission der 5,5 %-Sustainability-Linked UBM-Hybridanleihe mit einem Netto-Cash-Effekt von € 49,9 Mio. kam es zu einem Liquiditätszufluss. Während in der Berichtsperiode Kredite in Höhe von € 240,6 Mio. aufgenommen wurden, erfolgte die Tilgung von Krediten in Höhe von € 179,2 Mio. Dividenden inklusive Hybridzinsen in Höhe von € 24,2 Mio. wurden bereits im ersten Halbjahr ausbezahlt. Der Cash-Bestand erhöhte sich in der Berichtsperiode damit von € 247,2 Mio. auf € 423,3 Mio. per 31. Dezember 2021.

## Prognosebericht

Nach dem Corona-Jahr 2021 rechneten die Experten der OECD und der Europäischen Zentralbank (EZB) für 2022 mit einem Wachstum der Weltwirtschaft von jeweils 4,5 %. Die erfolgreichen Impfkampagnen und die damit verbundenen Öffnungsschritte trugen in einem großen Maß zum Wachstum der Wirtschaft Anfang des Jahres bei. Die aktuellen Ereignisse in der Ukraine stellen jedoch die Wachstumsprognosen in Zweifel. Aufgrund der Unsicherheiten hinsichtlich des Ausmaßes und der Dauer des Ukraine-Kriegs existieren derzeit keine belastbaren Einschätzungen der quantitativen Auswirkungen auf die europäische sowie auf die Weltwirtschaft.

Im Geschäftsjahr 2021 konnte die Liquiditätssituation der UBM weiterhin maßgeblich verbessert werden. Trotz einem weiteren Pandemie-Jahr gelang es, die liquiden Mittel zum Bilanzstichtag auf € 423,3 Mio. aufzubauen, was einer Steigerung von 71,2 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht (2020: € 247,2 Mio.). Ausschlaggebend dafür war ein ideales Fenster am Fremdkapitalmarkt im ersten Halbjahr, wo innerhalb nur eines Monats zwei Sustainability-Linked-Anleihen begeben werden konnten. Die interne Steuerung bezüglich Cash-Fokussierung bleibt auch 2022 priorisiert, um flexibel auf etwaige Abweichungen, aber auch eventuelle Marktchancen reagieren zu können.

Die in den letzten Jahren optimierten Bilanzkennzahlen wie die niedrige Nettoverschuldung von € 381,0 Mio. und die zuvor beschriebene Liquiditätssituation eröffnen UBM auch im Geschäftsjahr 2022 Spielräume und Reserven. Die zukünftige Profitabilität kann über die Ergebnisbeiträge der bestehenden € 2,2-Mrd.-Pipeline hinaus damit abgesichert werden. So wurde bereits im ersten Quartal 2022 eine Groß-Akquisition in Deutschland abgeschlossen, die Verkaufserlöse von insgesamt mehr als € 300 Mio. in den nächsten Jahren erwarten lässt. Weitere Projekt-Akquisitionen werden unter Berücksichtigung der aktuellen Unsicherheiten laufend evaluiert. Die positive Geschäftsentwicklung im letzten Jahr hat gezeigt, dass die strategische Neuausrichtung von UBM am Markt positiv aufgenommen wird.

6% der weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen entstehen durch die Produktion des im Hochbau eingesetzten Betons und Stahls, so viel wie durch den gesamten Flug-, Schiff- und Bahnverkehr zusammen. Das Ziel der UBM ist es, einen Teil von Beton und Stahl durch Holz zu ersetzen. So nutzt die Neuausrichtung der UBM den größten Hebel für die Reduktion des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks von Gebäuden bei der Errichtung. Innerhalb weniger Monate wurde ein Kompetenzzentrum mit mittlerweile fünf Holzbau-Experten in der UBM aufgebaut – ein weiterer Meilenstein auf dem Weg, Europas größter Developer von Holzbauten zu werden. Außerdem wird auch laufend an der ESG-Ausrichtung der UBM gearbeitet. Im Geschäftsjahr 2021 konnten zwei herausragende ESG-Ratings durch die international anerkannten Rating-Agenturen ISS ESG und EcoVadis erzielt werden. Es ist das erklärte Ziel, auch im Jahr 2022 zu den Branchenführern zu zählen. Erhöhte Unsicherheiten bringen weiterhin die COVID-19-Pandemie und seit Februar 2022 der Krieg in der Ukraine. Auch wenn kein Engagement der UBM in den am Krieg beteiligten Ländern besteht, wird es bei andauerndem Verlauf der Auseinandersetzungen zu Auswirkungen auf die benachbarten Länder, Europa und die Weltwirtschaft kommen.

Bereits heute absehbar ist ein massiver Anstieg der Preise im Energiebereich und in weiterer Folge auch bei allen energieintensiven Produkten. Die Auswirkungen erscheinen aufgrund der konsequenten Sanktionspolitik des Westens gegenüber Russland aber noch viel weitreichender. Das bedeutet, dass ein Szenario mit weiter steigender Inflation, stark rückläufigem Wachstum und einer daraus resultierenden Stagflation wahrscheinlich ist oder zumindest nicht ausgeschlossen werden kann. Immobilien haben sich in solchen Situationen in der Vergangenheit oft als sicherer Hafen erwiesen. Ob dies auch aktuell der Fall sein wird oder ob der schon über ein Jahrzehnt anhaltende Boom dadurch beendet wird, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht hinreichend abschätzen.

Die UBM muss daher auf eine Guidance verzichten und sich darauf beschränken, auf die ausgesprochen solide Finanzposition, insbesondere gegenüber den meisten Wettbewerbern, zu verweisen.



## Risikoberichterstattung

Die Hauptgeschäftstätigkeit der UBM Development AG und ihrer operativen Tochtergesellschaften und Beteiligungen ist die Immobilien-Projektentwicklung in ausgewählten Ländern Europas. Bedingt durch dieses Geschäftsmodell ist die UBM-Gruppe einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt. Gleichzeitig führt die 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 werden und/oder der Fokus auf bestimmte Länder und Märkte intensiviert oder zurückgenommen werden kann.

Die Bewältigung der damit verbundenen Risiken ist die Aufgabe des UBM-Risikomanagements, wobei veränderten Risikopositionen durch aktive Steuerung begegnet wird.

### Generelle Ziele des UBM-Risikomanagements

- Die Schaffung einer Risikokultur innerhalb der UBM
- Die Sichtbarmachung von Risiken, um geeignete Maßnahmen zu ergreifen
- Die einheitliche Sichtweise auf Risiken zu stärken – stringente Bewertung und Dokumentation
- Das Vermögen des Unternehmens zu schützen (z.B. Immobilien, Kapital, Image)
- Den (Zahlungs-)Verpflichtungen jederzeit nachzukommen
- Die Gesetzeskonformität jederzeit sicherzustellen
- Das Jahresergebnis abzusichern

### Wesentliche Risiken

Die wesentlichen Risiken von UBM stammen aus dem Kerngeschäft, der Projektentwicklung, und beinhalten neben operativen Geschäftsrisiken auch makroökonomische Risiken. Demnach werden die Risiken in die Hauptrisikokategorien Liegenschaftsankauf, Projektkalkulation sowie Planung und Projektfinanzierung, Errichtung und Qualität, Betrieb (Vermietung und Verpachtung), Verwertung (Transaction), allgemeine Geschäftsrisiken sowie makroökonomische und sonstige Risiken gegliedert.

UBM verfügt über langjährige Erfahrung in der Früherkennung, Analyse, Bewertung, Überwachung und Steuerung von Risiken innerhalb des Geschäftsmodells. Dabei werden aus Unternehmenssicht sämtliche wesentliche Risiken betrachtet, die einen signifikanten Einfluss auf das operative Geschäft sowie auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der UBM haben.

### Maßnahmen des Risikomanagementsystems (RMS) im Geschäftsjahr 2021

#### 1. Risikoidentifikation und -analyse/Risikosystem

Auf Basis der bereits 2016 durchgeführten, umfassenden Risikoidentifikation und -analyse, die entlang der UBM-Wertschöpfungskette erstellt wurde, erfolgte jährlich, so auch 2021, eine Bewertung der Einzelrisiken mittels der sogenannten „Risikoinventur“. Das Risikosystem wird einmal jährlich einer externen Prüfung unterzogen und den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2021 ein Katalog an ESG-Risiken identifiziert und qualitativ bewertet. Hierbei wurden folgende Risiken untersucht (in Klammer der relevante „ESG“-Einflussbereich):

- Änderung Regularien – Preisentwicklung (E)
- Verunreinigung von Böden, unmittelbarer negativer Einfluss auf die Pflanzen- und Tierwelt (E)
- Preisentwicklung von nachhaltigen Baumaterialien (E)
- Falscher Einsatz der Materialien (technisch, Haltbarkeit, Recycling, Rückbau) (E)
- Akzeptanz der Nutzer für gesetzte Maßnahmen (E)
- Mangelnde Motivation & Zufriedenheit der Mitarbeiter (S)
- Fehlen von hochqualifiziertem Personal am Arbeitsmarkt (S)
- Änderung in Rechtsordnung & Standards (Gesetze, Normen, Standards) (S)
- Klimawandel und seine gesellschaftlichen Folgen (G)
- Datendiebstahl (G)

## 2. Risikobewertung

Die Bewertung basiert auf einer Risikobeschreibung sowie auf der Einschätzung von Eintrittswahrscheinlichkeiten und möglichen Schadenshöhen von Ereignissen mit Auswirkung auf das Jahresergebnis im Vergleich zur Jahresplanung. Diese Einschätzung erfolgt durch den Vorstand, der sich durch die jeweiligen lokalen Experten beraten lässt, und wird durch regelmäßige Status- und Projektberichte der jeweiligen Ländergeschäftsführer sowie durch rechnerische Modelle unterstützt. Um auf mögliche Änderungen der Einzelrisikopositionen rasch reagieren zu können, erfolgt diese Bewertung halbjährlich.

In dieser Betrachtung werden die mögliche Schadenshöhe sowie die Eintrittswahrscheinlichkeit jedes Einzelrisikos bewertet. Die Ergebnisse werden auf einer Risk Map dargestellt, die die Verteilung der größten Einzelrisiken von UBM veranschaulicht.

UBM misst der Weiterentwicklung des Risikomanagements große Bedeutung zu. Basierend auf der Risikoinventur wurde 2020 erstmals die Aggregation der Einzelrisiken zu einer einheitlichen Gesamtrisikozahl in Form des „Value at Risk“ durchgeführt. Des Weiteren wurde die Steuerungsfunktion des Risikomanagements durch die Festlegung des Risikoappetits auf Unternehmensebene und die Verbindung zur Risikotragfähigkeit erheblich verbessert.

## 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 Dienstleistungsrichtlinien entworfen und entsprechend im Unternehmen kommuniziert. Die Zuteilung der Verantwortlichkeiten erfolgt ausgehend vom Management zu den Risk-Ownern. Im Bottom-up-Prozess berichten die Risk-Owner in regelmäßigen Abständen sowie anlassbezogen an den Vorstand.

## 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 wesentlichen Einzelrisiken von UBM wurden in sieben Hauptrisikokategorien geclustert.

**1. Liegenschaftsankaufsrissen:** Neben den direkten und unmittelbaren 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, unvollständige Verdachtsflächen(-kataster), nicht dokumentierte Kontaminationen, Schutzbestimmungen (Denkmalschutz, Baumbestand, Schutzzone), die erschwerte Erschließung bzw. Zufahrt, nicht bekannte Quellen, Grundwasser, Immissionen etc., werden Risiken wie Markteintrittsrisiko, Länderrisiko, politische Risiken sowie Wettbewerbs- und Marktumfeldrisiken berücksichtigt.

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

**2. Projektkalkulations- und Planungsrisiken:** In dieser Projektphase rücken Risiken aus den Beschaffungs- aber auch Verkaufspreisen, die Mietpreishöhe und -änderungen, die Finanzierung des Projekts und deren Zinsbelastungen sowie die Markttauglichkeit und die Drittverwendbarkeit in den Fokus. Interne und externe Experten erarbeiten die Grundlagen, die als Basis für die Entscheidung des Vorstandes dienen. 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 über- teuerte Angebote herauszufiltern und während der Errich- tungsphase eine laufende Kosten-, Qualitäts- und Bauzeit- plankontrolle sicherzustellen. Regelmäßige Projektberichte samt Soll-Ist-Vergleichen an den Vorstand lassen frühzeitig Abweichungen erkennen.

**4. Betriebsrisiken:** Der Betrieb einer Immobilie in Zusam- menhang mit der Vermietung von Büros oder der Verpach- tung von Hotels ist mit einer Vielzahl von Risiken verbunden, wobei insbesondere die Bonität der Mieter (Kreditwürdig- keit, Sicherheit der Mieteinkünfte), das Klumpenrisiko (Aus- fall eines wichtigen Großmieters), das Leerstandsrisiko, das Instandhaltungsrisiko (regelmäßige Prüfungen, Wartungen, Servicerungen, Instandhaltungen, nachträgliche technische Investitionen) und das Hausverwaltungsrisiko (mangelhafter Inkasso- und Mahnwesenprozess, mangelhafte Abrechnun- gen von Betriebskosten) bewertet werden.

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

**5. Vertriebs-, Verwertungs- und Verkaufsrisiken:** Hier werden die Vertriebsrisiken im Verkaufsprozess von Wohnungseigen- tum, die Verwertungsrisiken (Vermietungsrisiken bei Erstver- mietung) und die Verkaufsrisiken bei der Veräußerung von Gesamtimmobilien unterschieden. Innerhalb dieser Katego- rien ist zum einen das Mietpreisrisiko relevant, da verringerte Mietzinsen unmittelbaren Einfluss auf laufende Einnahmen der Gesellschaft und im Verkaufsfall auf den zu erzielenden Kaufpreis haben. Es werden auch Bewertungsrisiken schla- gend, sobald beim Verkauf einer Immobilie oder anlassbezo-

gen der aktuelle Marktwert (erzielbarer Verkaufspreis) unter dem jeweiligen Buchwert liegt, was zu Abwertungen führen kann. Weiters können nach erfolgter Abwicklung der Trans- aktion unvorhergesehene Garantie- und Gewährleistungsri- siken schlagend werden, die zu höheren Aufwänden führen können und so den Verkaufserfolg schmälern.

UBM bindet daher schon zu Beginn eines jeden Develop- ments neben den technischen Fachabteilungen eigene Vermietungs- sowie Transaktionsteams ein, die aufgrund umfangreicher Expertise bei der Kalkulation und Festlegung von Mietpreisen und zu erzielenden Verkaufspreisen feder- führend agieren. Die ständige Aufrechterhaltung des Kon- takts zu Großkunden, die Marktexpertise (wie beispielsweise die Kenntnis über Renditeerwartungen der Käufer) sowie die Festlegung des jeweils optimalen Verkaufszeitpunkts stellen sicher, dass das Produkt optimal am Markt platziert wird. Dabei werden sie von Experten der Rechtsabteilung sowie externen Beratern unterstützt, um so den gesamten Vertriebs- prozess optimal zu begleiten.

**6. Allgemeine Geschäftsrisiken:** Dazu zählen insbesondere das Personalrisiko (Besetzung, Fluktuation, menschliche Fehler, interner Betrug etc.), das IT-Risiko (Hard- und Soft- ware, Datenverlust, Hacker, Spionage etc.), kaufmännische Risiken (Liquiditätsrisiko, steuerliche Risiken, Finanzstrafen etc.) sowie das Rechtsrisiko (Compliance-Risiken, Schaden- ersatz, allgemeine Vertrags- und Versicherungsvertragsri- siken, Gesetzeslage etc.). Die Risiken werden in den jeweiligen Fachabteilungen laufend überwacht und bei Bedarf umge- hend an den Vorstand kommuniziert.

**7. Makroökonomische und sonstige Risiken:** Zu diesen Risiken zählen die Konjunktorentwicklung (Inflation, Arbeitslosigkeit, Kaufkraft etc.), das Zinsänderungsrisiko, das Währungsrisiko sowie das Risiko der höheren Gewalt (Naturkatastrophen, Feuer, Streik, Krieg, Terror, Pandemien). Die Risiken werden von den ressortverantwortlichen Vorständen in enger Zusam- menarbeit mit den Stabsstellen kontinuierlich beobachtet; bei Bedarf wird mit geeigneten Maßnahmen gegengesteuert.

### Sonstige Risiken

Bezüglich der Angaben zu Risiken im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten wird auf das Kapitel 45 „Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten“ im Anhang zum Konzernabschluss verwiesen.

### Risiken im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie Allgemeine Lage

Die globalen Maßnahmen zur Bekämpfung der Ansteckung mit dem Corona-Virus führten 2020 und 2021 in vielen Regionen der Welt zu erheblichen Einschränkungen in den sozialen und wirtschaftlichen Aktivitäten, unter anderem auch in den Märkten der UBM. Hier sind nach wie vor weitere Auswirkungen auf die konjunkturelle Entwicklung zu erwarten, die nahezu alle Wirtschaftszweige und damit auch den Immobiliensektor betreffen. Zum derzeitigen Zeitpunkt konnten zwar erhebliche Fortschritte bei der Bekämpfung der Pandemie verzeichnet werden, insbesondere durch die Zulassung diverser Impfstoffe und deren erwiesene Wirksamkeit, allerdings ist die Durchimpfungsrate in den Märkten der UBM geringer als erwartet bzw. als von Epidemiologen empfohlen. Darüber hinaus sind Prognosen aufgrund des zuletzt gehäuften Auftretens von Virus-Varianten (insbesondere Omicron) wieder schwieriger geworden. Damit ist es aus heutiger Sicht nach wie vor nur mit hoher Unsicherheit möglich, die zeitliche Dauer der Einschränkungen vorherzusehen und damit einhergehend die noch zu erwartenden konjunkturellen Folgen bzw. Auswirkungen auf die UBM abschließend abschätzen zu können.

Vor dem Hintergrund der allgemeinen Beschreibung ergeben sich insbesondere folgende Risiken, die im Weiteren näher auf das Geschäftsmodell der UBM bezogen werden:

- Unsicherheit bezüglich der Dauer der Pandemie
- Konjunkturelle Auswirkungen der staatlichen Eingriffe und Stillstände (bisherige und zukünftige)
- Langfristige Verhaltensanpassungen

### Bezug auf das Geschäftsmodell der UBM

Das primäre Geschäftsmodell der UBM ist die Entwicklung von Immobilien. Die UBM fokussiert hierbei insbesondere auf die Assetklassen Wohnen und Büro. Vor der COVID-19-Pan-

demie wurden zudem Hotelprojekte entwickelt. Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurde die Strategie der UBM massiv angepasst. Alle noch im Bau befindlichen Hotelprojekte wurden gestoppt und in andere Nutzungen geändert. Außerdem zielt die strategische Ausrichtung auf die Umsetzung von grünen und smarten Wohn- bzw. Büroprojekten ab. Nur bereits vor der Pandemie in Bauumsetzung befindliche Hotelprojekte sind weitergeführt worden; drei Projekte mit Partnern wurden 2021 fertiggestellt und anteilig in den Bestand übernommen. Vor der Wiederkehr einer stabilen Reisetätigkeit auf Vorkrisen-Niveau ist auch nicht mit einer preislich attraktiven Nachfrage nach Hotels durch die Investoren zu rechnen.

Die kurzfristigen konjunkturellen Auswirkungen bzw. die bestehende Unsicherheit hinsichtlich der weiteren konjunkturellen Entwicklung sind im Bürosegment insoweit zu berücksichtigen, als eine konjunkturelle Unsicherheit bei Firmenkunden eine abwartende Haltung bei Neuanmietung auslösen kann. Eine Mindestvermietung ist im Normalfall zu gewährleisten, bevor das Objekt an den Endinvestor übergeben werden kann. Auswirkungen auf alle forward verkauften Immobilien sind zudem denkbar, sofern die Bonität der Käufer durch die COVID-19-Krise so stark beeinträchtigt wird, dass die vereinbarten Verkaufspreise nicht mehr entrichtet werden können. Bisher kam es zu keinem bonitätsbedingten Ausfall eines Käufers, da darauf bereits in der Vergangenheit mit hoher Aufmerksamkeit geachtet wurde.

Mittel- und langfristig gehen wir von durch die Pandemie bedingten Änderungen der Bedürfnisse der Büromieter aus. Diese werden im Produktdesign hinsichtlich Nachhaltigkeit und Flexibilität berücksichtigt, was neu zu schaffenden Büroraum am Markt begünstigen sollte. Gefragt sein sollten insbesondere solche Produkte, die Präsenz und Homeoffice bestmöglich miteinander verbinden. Die mittel- und langfristige Perspektive für neuen, flexiblen und nachhaltigen, ESG-konformen Büroraum in Top-7-Städten in Deutschland sowie Wien wird deshalb als günstig eingeschätzt. Es besteht das Risiko, sollte sich ein Strukturwandel am Arbeitsmarkt einstellen, dass trotz Anpassungen unseres Büroprodukts die Vermietung und damit der Verkauf der Büroimmobilien eingeschränkt oder sich signifikant verzögern werden.

Im Bereich der kurzfristig fertigzustellenden Wohnimmobilien sind diese entweder bereits im Vorfeld als Globalverkäufe verkauft oder werden im Rahmen eines Einzelvertriebs am Markt platziert und angeboten. Während der bisherigen COVID-19-Pandemie war die Nachfrage nach Wohnimmobilien in den Märkten der UBM ungebrochen. Mittelfristig erwarten wir uns weiterhin eine starke Nachfrage. Es besteht das Risiko, dass eine Verzögerung der Konjunkturerholung auf den Arbeitsmarkt durchschlägt, mit Folgen für die Vermietbarkeit, die zu erzielenden Mieten sowie die finanziellen Mittel der Privatkäufer. Auch wirken sich die Inflationsdaten eventuell auf die Zinspolitik und damit auf die Kapitalkosten unserer Käufer aus, insbesondere in Osteuropa.

Ein generelles Risiko im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie ist außerdem ein temporärer Ressourcen-Engpass auf Baustellen, bedingt durch Lieferverzögerungen oder durch Quarantäne-Bestimmungen verursachte Personalausfälle. Potenzielle Bauverzögerungen von einigen Wochen sind zwar durch entsprechende Long-Stop Dates für die Übernahmen mit einem Polster ausgestattet, längere Verzögerungen können aufgrund der Unsicherheit bezüglich Dauer und Ausmaß der Maßnahmen aber weiterhin nicht ausgeschlossen werden und würden im Extremfall Rücktrittsrechte bei bereits verkauften Immobilien auslösen. Die bisherigen Einschränkungen haben nicht zu signifikanten Verzögerungen geführt.

Pipeline-Projekte, die derzeit in einem frühen Entwicklungsstadium sind, könnten zudem schwieriger mit Projektfinanzierungen ausgestattet werden, abhängig von den weiteren Auswirkungen von COVID-19 und des Ukraine-Kriegs auf den Bankensektor.

Zu einem geringen Anteil umfasst das Geschäftsmodell der UBM den Betrieb und die Vermietung von Bestandsimmobilien. Der Anteil der Bestandsimmobilien ist in den vergangenen Jahren deutlich reduziert worden. Aufgrund der COVID-19-Pandemie kam es zwar zu vereinzelt Mietausfällen bzw. notwendigen Stundungen, insgesamt sind die Objekte aber nach wie vor gut ausvermietet. Kurz- und mittelfristig besteht das Risiko weiterer notwendiger Stundungen und von Mietausfällen. Zudem könnten längere Schließungen

oder zukünftige weitere Lockdown-Maßnahmen die Bonität der Mieter soweit einschränken, dass es zu vermehrten Kündigungen und damit einhergehend zu höherem Leerstand kommt. Mittel- und langfristig gehen wir aber derzeit von einer Normalisierung der Situation und keinem grundsätzlich geänderten Konsumverhalten aus.

Ein mit der Hotelentwicklung direkt verbundenes Geschäftsfeld der UBM stellt das Hotel-Pachtgeschäft dar. Dieses wird in einem 50%-Joint-Venture mit einem Partner betrieben. Im Zuge der COVID-19-Pandemie wurden Hotels immer wieder geschlossen, und damit ergeben sich signifikante wirtschaftliche Ausfälle und Verluste. Im Geschäftsjahr 2020 wurde die Beteiligung an der Betriebsgesellschaft vollständig abgewertet. Darüber hinaus konnten Ausfälle bzw. Verluste durch das in den jeweiligen Ländern geltende Förderregime kompensiert werden. Diese zwei Effekte wirken sich dämpfend auf das für die Hotelbetriebsgesellschaft bestehende zukünftige Risiko aus. Die Erfahrung aus zwei Pandemie-Jahren hat überdies gezeigt, dass nach Aufhebung von für die Tourismus-Industrie relevanten Beschränkungen die Erholung deutlich schneller als erwartet eingesetzt hat. Sollte jedoch die pandemiebedingte Veränderung des Reiseverhaltens struktureller Natur sein oder es durch Virusvarianten zu weiteren Reisebeschränkungen kommen, so ist auch mittel- und langfristig mit Gewinneinbußen gegenüber den ursprünglichen Plänen aus dem Hotel-Pachtgeschäft zu rechnen.

Ein generelles Risiko für den Verkauf von Immobilien stellt zudem die Entwicklung des Zinsumfelds bzw. das Renditeverhältnis zu alternativen Veranlagungsmöglichkeiten dar. Es ist zu erwarten, dass im Zuge der im historischen Vergleich relativ hohen Inflation die Leitzinsen durch die Zentralbanken mittelfristig erhöht werden. Dabei gehen wir davon aus, dass die von Investoren geforderten Renditen im Immobiliensektor je nach Land und Assetklasse ansteigen und Investoren selektiver vorgehen könnten. Gleichzeitig besteht das Risiko, dass festverzinsliche Finanzprodukte durch diese Entwicklung in der Investoren-Attraktivität im Verhältnis zu Immobilien an Bedeutung gewinnen. Sollten jedoch die aktuelle Marktentwicklung sowie der Ukraine-Krieg das Konsumverhalten oder Mietverhalten in Europa nicht strukturell und langfristig ver-

ändern, ist davon auszugehen, dass der Megatrend Urbanisierung die Nachfrage nach den Assetklassen der UBM weiterhin unterstützt. Da Immobilien grundsätzlich als sichere Anlageklasse gelten, könnte die Sorge einer bleibenden Inflation die Nachfrage nach Immobilien weiter begünstigen.

Auf Basis des unsicheren konjunkturellen Umfelds und des Ukraine-Kriegs wird auch das Währungsrisiko im Zusammenhang mit dem polnischen Złoty bzw. der Tschechischen Krone in 2022 weiterhin hoch eingeschätzt, die Kurse unterliegen derzeit einer großen Volatilität. Die Möglichkeit von damit zusammenhängenden Sicherungsinstrumenten (Hedging) wird laufend auf ihre ökonomische Relevanz hin untersucht.

### **Risiken im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine**

#### **Allgemeine Lage**

Die seit 2014 bestehenden geopolitischen Spannungen zwischen der russischen Föderation und der Ukraine sind zu Jahresbeginn 2022 eskaliert. Nach Anerkennung der Separatistengebiete Luhansk und Donezk durch Russland wurden die diplomatischen Beziehungen abgebrochen, und der russische Staatschef Vladimir Putin startete am 24. Februar 2022 einen Angriffskrieg gegen die Ukraine. Während die russische Armee mit ihren Streitkräften bereits in das Landesinnere der Ukraine vorgedrungen ist, hat die westliche Staatengemeinschaft umgehend mit harten Sanktionen gegen Russland reagiert: Neben direkten Sanktionen gegen hochrangige Regierungsmitglieder wurde insbesondere der Finanzmarkt ins Visier der westlichen Maßnahmen genommen. Die EU hat zusammen mit den USA einen Ausschluss russischer Finanzinstitute aus dem Zahlungsnetzwerk SWIFT beschlossen. Damit sollen wichtige russischen Banken von internationalen Finanzmärkten abgeschnitten werden, wodurch ihre Handlungsfähigkeit massiv eingeschränkt wird. Weitere Maßnahmen betreffen das Einfrieren der Auslandsguthaben der russischen Zentralbank sowie die Sperrung des europäischen und amerikanischen Luftraums für russische Flugzeuge und der Ausschluss russischer Verbände aus internationalen Sportbewerben. Darüber hinaus haben Unternehmen weltweit ihre Geschäftsverbindungen mit Russland abgebrochen.

Aus heutiger Sicht sind die mittel- und langfristigen globalpolitischen und wirtschaftlichen Auswirkungen des Kriegs nicht ausreichend abschätzbar. Zum jetzigen Zeitpunkt ist jedoch davon auszugehen, dass das globale Wirtschaftswachstum, insbesondere in Europa, stark gebremst wird und der eingeschränkte Handel der Öl- und Gasindustrie zu steigenden Energie-Preisen für Industrie und Verbraucher führen wird. Vor diesem Hintergrund kann eine Stagflation für die kommenden Jahre nicht ausgeschlossen werden.

In Bezug auf das Geschäftsmodell der UBM ergeben sich aus dem Konflikt folgende Risiken:

- Länder- und geopolitische Unsicherheiten in Märkten der UBM
- Risiken in Zusammenhang mit Finanzierung und Kapitalmarkttransaktionen
- Operative Risiken durch gedämpften wirtschaftlichen Ausblick

#### **Bezug auf das Geschäftsmodell der UBM**

Auch wenn kein direktes Engagement der UBM in den am Krieg beteiligten Ländern mehr besteht (2021 wurde dieses endgültig beendet), so kann es im weiteren Verlauf der kriegerischen Auseinandersetzungen zu Auswirkungen auf die benachbarten Länder der Ukraine kommen. Bereits heute kommt es zu Flüchtlingsströmen aus dem Krisengebiet, die anfangs in Polen ihre primäre Anlaufstelle finden. Aufgrund der begrenzten Kapazitäten in schnell bereitgestellten Notunterkünften haben auch Hotels, Pensionen und ähnliche Einrichtungen ihre Türen für Flüchtlinge geöffnet: So hat auch UBM in allen polnischen Hotels 15 % der Gesamtkapazitäten für die kurzfristige Unterbringung von Kriegsflüchtlingen zur Verfügung gestellt. Aufgrund räumlichen und kulturellen Nähe zu ihrem ukrainischen Nachbarn besteht das Risiko, dass der polnische Tourismus unter der aktuellen Krise leiden wird. Nicht abschätzbar ist das Risiko, ob auch andere Hotelmärkte direkt durch den Konflikt betroffen sein werden.

Mit den Sanktionen und insbesondere dem Ausschluss wichtiger russischer Banken aus dem SWIFT-System kommt es zu weitreichenden Unsicherheiten und Risiken für Kapitalmärkte

und deren Teilnehmer. Dies bedeutet nicht nur, dass der Zahlungsverkehr und damit der Handel mit russischen Unternehmen und Staatsbetrieben faktisch zum Erliegen kommen, sondern dass sowohl russische als auch europäische Banken durch ihre Verflechtungen wirtschaftlich in Mitleidenschaft gezogen sind. Das kann einerseits zu negativen Folgen in Zusammenhang mit einer restriktiveren Kreditvergabe der Geschäftsbanken an ihre Kunden führen, was auch Einfluss auf die Finanzierung des Projektgeschäfts der UBM haben kann. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass das Kapitalmarktfenster für die Emission von Anleihen und anderen Inhaberschuldverschreibungen bis auf weiteres für Unternehmen ohne Rating geschlossen bleibt. Wann der Kapitalmarkt wieder seine Pforten für alle Teilnehmer öffnen wird, wird von der Dauer des Konflikts und dem Fortschritt der Friedensverhandlungen abhängen, was aus heutiger Sicht noch nicht abschätzbar ist. Dies kann auch Auswirkung auf die Konzernfinanzierung der UBM haben, das flache Rückzahlungsprofil im kommenden Geschäftsjahr und die hohe Liquidität bietet hier jedoch einen ausreichenden Puffer.

Die geopolitischen Verwerfungen in Zusammenhang mit den wirtschaftlichen Folgen werden die zuletzt positiveren Ausblicke zur globalwirtschaftlichen Erholung massiv eintrüben. Die zuletzt gestiegenen Inflationsraten werden sich durch die Einschränkungen im Bereich von Öl- und Gaslieferungen weiter auf hohem Niveau bewegen. Im Zusammenspiel mit der Ankündigung von Leitzinserhöhungen der amerikanischen Notenbank wird das weitere Druck auf die Europäische Zentralbank zur Anhebung des Zinsniveaus ausüben. Die Unsicherheit besteht hier insbesondere in Bezug auf den Zeitpunkt und das Ausmaß von zinspolitischen Maßnahmen. Während sich ein eingebremstes Wirtschaftswachstum auf alle Märkte niederschlagen wird, bleibt die Auswirkung der bevorstehenden Zinswende auf Immobilienmärkte abzuwarten. Dem Risiko von steigenden Finanzierungskosten steht hier die Chance einer steigenden Nachfrage nach sicheren Anlagen gegenüber. So sind zuletzt Renditen von Staatsanleihen, die ein Konkurrenzprodukt zu Immobilien darstellen könnten, wieder drastisch gesunken. „Betongold“ kann daher, wie schon in der Vergangenheit, eine gefragte Möglichkeit zum Inflationsschutz bleiben.

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

Neben gesetzlichen Anforderungen verfügt UBM über eine Vielzahl eigener Regularien bzw. Prozessabläufe. Die Rollen und Verantwortlichkeiten innerhalb der Prozesse sind klar zugewiesen, und die Kontrollmechanismen werden laufend überarbeitet und neuen Gegebenheiten angepasst. Diese Prozesse und Regularien dienen den Mitarbeitenden einerseits als entsprechende Werkzeuge bei der Erfüllung ihrer Aufgaben und ermöglichen andererseits die effiziente Gestaltung von Prozessen und Kontrollen. Derartige Arbeitsanweisungen, Richtlinien und Vorlagen schaffen Transparenz, erleichtern die Kommunikation und Dokumentation, helfen, Arbeitsabläufe effizient zu gestalten und ermöglichen es, Kontrollen effektiv durchzuführen.

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

Im Bereich Rechnungswesen dienen konzerneinheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften der Sicherstellung einer aussagekräftigen und ordnungsgemäßen Finanzberichterstattung. Durch klare Funktionstrennungen und Kontrollmaßnahmen wie Plausibilitätsprüfungen, regelmäßige Kontrollaktivitäten und Rechnungsfreigaberegulungen sowie das Vier-Augen-Prinzip werden 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 hat als Zielsetzung, 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 gemäß 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 Ad-hoc-Prüfungen durch.

Aus den in den Revisionsberichten getroffenen Feststellungen und Empfehlungen werden stets konkrete Verbesserungsmaßnahmen abgeleitet. Die Umsetzung der Maßnahmen wird von der Internen Revision überwacht, um sicherzustellen, dass die aufgezeigten Verbesserungspotenziale auch fristgerecht umgesetzt werden. Projektbezogen unterstützen externe Berater einzelne Prüfungshandlungen.

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

Der jährliche Revisionsplan wurde erfüllt, im Jahr 2021 gab es keine anlassbezogenen Ad-hoc-Prüfungen.

## Offenlegung gemäß § 243a UGB per 31. Dezember 2021

### 1. Zusammensetzung des Kapitals

Das Grundkapital setzt sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 aus 7.472.180 auf den Inhaber lautenden nennbetragslosen Stückaktien zusammen, von denen jede am Grundkapital von €22.416.540,00 im gleichen Umfang beteiligt ist. Zum Bilanzstichtag befinden sich sämtliche 7.472.180 Aktien im Umlauf. Alle Aktien haben die gleichen, gesetzlich normierten Rechte und Pflichten, insbesondere gewährt jede Aktie das Stimmrecht, welches nach der Zahl der Aktien ausgeübt wird. Das Grundkapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt. Gemäß § 5 Abs. 3 der Satzung und im Einklang mit § 10 Abs. 2 AktG sind die Inhaberaktien in einer, gegebenenfalls in mehreren Sammelurkunden zu verbriefen und bei einer Wertpapiersammelbank nach § 1 Abs. 3 Depotgesetz oder einer gleichwertigen ausländischen Einrichtung zu hinterlegen. Aus § 4 Abs. 5 der Satzung der Gesellschaft ergibt sich weiters, dass das Grundkapital 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 Group 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 2021 folgende Aktionäre: Syndikat Ortner & Strauss 38,84 % (davon IGO Industries Group 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 Kurs für die Ausübung von Aktienoptionen im Rahmen des LTIP berechnet und mit € 36,33 je Aktie festgesetzt.

Des Weiteren hat die Hauptversammlung der Gesellschaft am 27. Mai 2021 beschlossen, das LTIP fortzusetzen und zu verlängern. Durch die beschlossene Fortsetzung und Verlängerung des LTIP wurden zwei zusätzliche Ausübungsfenster

eingeführt, nämlich im Zeitraum vom 1. September 2022 bis zum 26. Oktober 2022 (Ausübungsfenster 3) sowie vom 1. September 2023 bis zum 26. Oktober 2023 (Ausübungsfenster 4). Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr in Übereinstimmung mit den Planbedingungen vom 23. Mai 2017 die Ablöse ausgeübter Aktienoptionen in Geld vorgenommen.

## **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 (insgesamt zwei bis sechs Personen) 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 ausge-

schiedene 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 als die gesetzlich vorgesehene Funktionsperiode beschließen. Scheidet ein von der Hauptversammlung gewähltes Aufsichtsratsmitglied vor Ablauf der Funktionsperiode aus, so 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 das Gesetz nicht zwingend etwas Abweichendes bestimmt, 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, sofern es sich nicht um eine Änderung des Gegenstands des Unternehmens handelt.

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

Der Vorstand ist gemäß § 4 Abs. 4 der Satzung der Gesellschaft ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab Eintragung der in der Hauptversammlung vom 23. Mai 2017 beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch - somit bis zum 11. August 2022 - das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu €2.241.654,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, allenfalls in mehreren Tranchen, auch im Wege

des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Abs. 6 AktG, zu erhöhen (genehmigtes Kapital) und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die aus dem genehmigten Kapital ausgegebenen neuen Aktien ist ausgeschlossen, wenn und sofern eine Ausnutzung dieser Ermächtigung (genehmigtes Kapital) durch Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen bei Mehrzuteilungsoptionen im Rahmen der Platzierung neuer Aktien der Gesellschaft erfolgt. Darüber hinaus ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.

Zudem ist der Vorstand 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 27. Mai 2021 beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch - somit bis zum 9. Juli 2026 - 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 Dezember 2017 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 150.000.000,00 (Zeitraum 2017-2022) begeben. In Bezug auf diese Teilschuldverschreibungen gab es ein Umtauschangebot durch die Emittentin, in deren Rahmen den Anleihegläubigern die Möglichkeit zum Umtausch in die neue UBM-Anleihe 2021-2026 der Emittentin angeboten wurde. Während im Zuge dieses Umtauschangebots Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2017 begebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 68.897.500,00 in neue 2021-UBM-Teilschuldverschreibungen umgetauscht wurden, werden die verbliebenen Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2017-2022 am 11.10.2022 zur Gänze zurückgeführt.

Im November 2016 wurde eine Inhaberschuldverschreibung (2016-2021) im Gesamtnennbetrag von € 18.500.000,00 begeben. Diese wurde im Ausmaß von € 10.500.000,00 bis Dezember 2025 prolongiert und € 11.000.000,00 wurden im Dezember 2020 neu abgeschlossen.

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. In Bezug auf diese Teilschuldverschreibungen fand im Jahr 2021 ein Umtauschangebot durch die Emittentin statt, in dessen Rahmen den Anleihegläubigern die Möglichkeit

zum Umtausch in die neue UBM-Anleihe 2021-2026 der Emittentin angeboten wurde. Während im Zuge dieses Umtauschangebots Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2017 begebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 68.897.500,00 in neue 2021-UBM-Teilschuldverschreibungen umgetauscht wurden, werden die verbliebenen Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2017-2022 am 11.10.2022 zur Gänze zurückgeführt.

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 und zwischenzeitlich zur Gänze zurückgeführten Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 24.630.500,00 in neue 2018-UBM-Teilschuldverschreibungen umgetauscht wurden, wurden im Rahmen der Barzeichnung Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 50.369.500,00 begeben.

Im Oktober/November 2019 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 120.000.000,00 mit sechsjähriger Laufzeit (2019-2025) begeben, wobei diese Anleiheemission sowohl ein Umtauschangebot, in dessen Rahmen den Investoren der 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 und zwischenzeitlich zur Gänze zurückgeführten 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.

Im Dezember 2020 wurde eine Inhaberschuldverschreibung (UBM-Anleihe 2020-2025) im Gesamtnennbetrag von € 21.500.000,00 begeben.

Im Mai 2021 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 150.000.000,00 mit fünfjähriger Laufzeit (2021-2026) begeben, wobei diese Anleiheemission sowohl ein Umtauschangebot, in dessen Rahmen den Investoren der UBM- Anleihe 2017-2022 die Möglichkeit zum Umtausch in die neue UBM-Anleihe 2021-2026 geboten wurde, als auch ein Barzeichnungsangebot umfasste. (Zum Umtausch der im Jahr 2017 begebenen Anleihe siehe auch oben.) Während im Zuge des Umtauschangebots Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2017 begebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 68.897.500,00 in neue 2021-UBM-Teilschuldverschreibungen umgetauscht wurden, wurden im Rahmen der Barzeichnung Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 81.102.500,00 begeben.

Bei der im Mai 2021 begebenen Anleihe (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 150.000.000,00 mit fünfjähriger Laufzeit (2021-2026) handelt es sich um eine „Sustainability-Linked“ Anleihe. Das bedeutet, dass der Rückzahlungsbetrag über 100 % des Nominales liegen kann, wenn sich das ESG-Rating der Gesellschaft während der Laufzeit der Anleihe verschlechtert.

Diese Anleihen enthalten in den jeweiligen Anleihebedingungen 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.

Weiters hat die Gesellschaft als Darlehensnehmerin im November 2016 Schuldscheindarlehenverträge im Gesamtnennbetrag von € 32.000.000,00 (die im Ausmaß von € 20.500.000,00 bis Dezember 2025 prolongiert wurden) und im Dezember 2020 Schuldscheindarlehenverträge im Gesamtnennbetrag von € 9.500.000,00 neu abgeschlossen. Die jeweiligen Schuldscheindarlehenverträge sehen ein Kündigungsrecht für den Fall vor, dass ein Kontrollwechselereignis eintritt und dieses Kontrollwechselereignis (i) zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Gesellschaft führt, ihre Verpflichtungen aus dem jeweiligen Darlehensvertrag zu erfüllen, oder (ii) zu einem Verstoß des jeweiligen Darlehensgebers gegen gesetzlich zwingende Vorschriften führt. (Kontrollwechsel bedeutet in diesem Zusammenhang die Erlangung einer unmittelbaren kontrollierenden Beteiligung an der Gesellschaft im Sinn des Übernahmegesetzes mit der Rechtsfolge eines Pflichtangebots durch eine natürliche oder juristische Person, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des jeweiligen Darlehensvertrags keine Beteiligung an der Gesellschaft hielt.) Gemäß den Schuldscheindarlehenverträgen vom Dezember 2020 ist jeder Anleihegläubiger nur dann 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, sofern dieser Kontrollwechsel zu einer Verschlechterung der Bonität der Emittentin führt und die Emittentin keinen Bonitätsnachweis innerhalb von 60 Tagen ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Kontrollwechselereignisses erbringen kann.

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.

Im ersten Quartal 2021 wurden eine Inhaberschuldverschreibung von € 7.000.000,00 mit der Laufzeit 2021-2025 sowie eine weitere Inhaberschuldverschreibung von € 500.000,00

mit der Laufzeit 2021-2025 begeben. Im zweiten Quartal 2021 erfolgte die Emission einer tief nachrangigen Sustainability-Linked-Anleihe (Hybridanleihe) im Gesamtnennbetrag von € 100.000.000,00. Knapp 50 % der Hybridanleihe von 2018 konnten vorzeitig rückgekauft und damit bis 2026 verlängert werden. Des Weiteren wurde im zweiten Quartal der Berichtsperiode eine Sustainability-Linked-Anleihe mit der Laufzeit 2021-2026 begeben. Das Emissionsvolumen lag bei € 150.000.000,00 wobei darin der Umtausch der bestehenden Anleihe 2017-2022 in Höhe von € 68,9 Mio. enthalten war. Im Dezember 2021 erfolgte die Rückzahlung eines Schuldscheindarlehens und einer Inhaberschuldverschreibung mit der Laufzeit 2016-2021. Eine Übersicht der Anleihen befindet sich auf Seite 87.

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

#### 9. Entschädigungsvereinbarungen

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

#### 10. Sonstige Information

##### Zweigniederlassungen

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

##### Nicht-finanzielle Information gemäß NaDiVeG

UBM erstellt einen gesonderten nicht-finanziellen Bericht, der die gesetzlichen Anforderungen gemäß § 267a UGB erfüllt.

##### 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.

Wien, am 31. März 2022

Der Vorstand

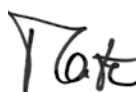


**Mag. Thomas G. Winkler, LLM**

CEO, Vorsitzender



**DI Martin Löcker**  
COO



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO



**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
COO



## **Konzernabschluss**

- 32 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 33 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 34 Konzernbilanz
- 35 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 36 Entwicklung des Konzerneigenkapitals
- 38 Erläuterungen zum Konzernabschluss
- 109 Beteiligungsspiegel
- 120 Bestätigungsvermerk
- 127 Gewinnverwendung
- 128 Bilanzzeit

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**

für das Geschäftsjahr 2021

in T€	Erläuterungen	2021	2020
Umsatzerlöse	(8)	278.313	183.339
Bestandsveränderung	(8)	-45.874	-21.145
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	(21)	36.003	27.813
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	(20)	11.568	69.853
Sonstige betriebliche Erträge	(9)	11.767	8.224
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	(10)	-141.421	-115.673
Personalaufwand	(11)	-36.807	-34.847
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	(20)	-6.550	-7.543
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(12)	-31.070	-44.922
<b>Ergebnis (EBITDA)</b>		<b>75.929</b>	<b>65.099</b>
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	(13)	-2.627	-3.085
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>73.302</b>	<b>62.014</b>
Finanzertrag	(14)	14.040	23.899
Finanzaufwand	(15)	-27.203	-23.654
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>60.139</b>	<b>62.259</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(16)	-16.428	-21.506
<b>Jahresüberschuss (Nettogewinn)</b>		<b>43.711</b>	<b>40.753</b>
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens		33.625	32.769
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber		8.590	7.035
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		1.496	949
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>(17)</b>	<b>4,50</b>	<b>4,39</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>(17)</b>	<b>4,50</b>	<b>4,39</b>



**Konzern-Gesamtergebnisrechnung**

für das Geschäftsjahr 2021

in T€	Erläuterungen	2021	2020
<b>Jahresüberschuss (Nettogewinn)</b>		<b>43.711</b>	<b>40.753</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	(34)	518	-133
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand (-ertrag)		-131	35
<b>Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)</b>		<b>387</b>	<b>-98</b>
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-1.036	3.500
<b>Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)</b>		<b>-1.036</b>	<b>3.500</b>
<b>Sonstiges Ergebnis des Jahres (other comprehensive income)</b>		<b>-649</b>	<b>3.402</b>
<b>Gesamtergebnis des Jahres</b>		<b>43.062</b>	<b>44.155</b>
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens		32.977	36.282
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber		8.590	7.035
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		1.495	838

**Konzernbilanz**

zum 31. Dezember 2021

in T€	Erläuterungen	2021	2020
<b>Aktiva</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	(18)	4.004	3.024
Sachanlagen	(19)	12.900	11.596
Finanzimmobilien	(20)	423.488	407.147
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	(21)	183.631	167.811
Projektfinanzierungen	(22)	179.636	208.375
Übrige Finanzanlagen	(23)	11.628	11.520
Finanzielle Vermögenswerte	(26)	3.615	4.066
Latente Steueransprüche	(29)	5.734	11.445
		<b>824.636</b>	<b>824.984</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	(24)	133.091	121.880
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(25)	60.550	127.945
Finanzielle Vermögenswerte	(26)	36.090	37.717
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(27)	16.784	12.286
Liquide Mittel	(28)	423.312	247.209
		<b>669.827</b>	<b>547.037</b>
<b>Aktiva gesamt</b>		<b>1.494.463</b>	<b>1.372.021</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Grundkapital	(30, 31)	22.417	22.417
Kapitalrücklagen	(32)	98.954	98.954
Andere Rücklagen	(32)	240.820	226.766
Hybridkapital	(33)	183.244	130.330
<b>Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>545.435</b>	<b>478.467</b>
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		5.156	4.404
		<b>550.591</b>	<b>482.871</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Rückstellungen	(34)	9.061	8.772
Anleihen und Schuldscheindarlehen	(35)	445.994	437.047
Finanzverbindlichkeiten	(36)	215.417	248.641
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(38)	2.251	1.573
Latente Steuerschulden	(29)	5.528	8.016
		<b>678.251</b>	<b>704.049</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Rückstellungen	(34)	430	2.102
Anleihen und Schuldscheindarlehen	(35)	80.504	19.457
Finanzverbindlichkeiten	(36)	84.191	41.943
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(37)	50.109	76.959
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(38)	31.169	30.503
Übrige Verbindlichkeiten	(39)	5.842	3.302
Steuerschulden	(40)	13.376	10.835
		<b>265.621</b>	<b>185.101</b>
<b>Passiva gesamt</b>		<b>1.494.463</b>	<b>1.372.021</b>

**Konzern-Kapitalflussrechnung**

für das Geschäftsjahr 2021

in T€	2021	2020
Jahresüberschuss	43.711	40.753
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen & Finanzanlagen	-857	-56.030
Zinserträge/Zinsaufwendungen	14.062	6.229
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-36.003	-27.724
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	18.770	18.790
Abnahme/Zunahme der langfristigen Rückstellungen	-1.332	1.851
Latente Ertragsteuern	9.880	20.407
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>48.231</b>	<b>4.276</b>
Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	140	-285
Zunahme/Abnahme der Steuerschulden	2.543	-22.389
Gewinne aus Anlagenabgängen	-14.240	-10.308
Zunahme/Abnahme der Vorräte	-10.165	14.344
Zunahme der Forderungen	-33.021	-23.627
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	-14.664	12.223
Erhaltene Zinsen	463	697
Gezahlte Zinsen	-22.729	-18.879
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-2.270	9.306
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>-45.712</b>	<b>-34.642</b>
Einzahlungen aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten	-	2
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	60.939	3.912
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	9.982	48.737
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	85.538	106.194
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-1.053	-354
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-60.631	-42.893
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-10.879	-24.501
Investitionen in Projektfinanzierungen	-50.771	-91.124
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen abzügl. liquider Mittel	36.009	23.154
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen, abzüglich erworbener liquider Mittel	-	-9
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>69.134</b>	<b>23.118</b>
Dividenden	-24.233	-23.459
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-1.020	-1.702
Einzahlung von anderen Gesellschaftern von Tochterunternehmen	73	-
Einzahlung aus Schuldscheindarlehen	7.000	30.000
Rückzahlung von Schuldscheindarlehen	-11.500	-20.500
Einzahlungen aus Anleihen	81.602	20.941
Rückzahlung von Anleihen	-8.000	-60.336
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	240.596	188.964
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-179.244	-86.718
Aufnahme von Hybridkapital	98.246	-
Tilgung von Hybridkapital	-48.395	-
Erwerb von Minderheitsanteilen	-328	-300
Rückkauf Aktienoptionen equity settled	-2.395	-
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>152.402</b>	<b>46.890</b>
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>-45.712</b>	<b>-34.642</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>69.134</b>	<b>23.118</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>152.402</b>	<b>46.890</b>
<b>Veränderung liquider Mittel</b>	<b>175.824</b>	<b>35.366</b>
Liquide Mittel am 1.1.	247.209	212.384
Währungsdifferenzen	279	-541
<b>Liquide Mittel am 31.12.</b>	<b>423.312</b>	<b>247.209</b>
Bezahlte Steuern	4.005	23.488

**Entwicklung des Konzerneigenkapitals**

für das Geschäftsjahr 2021

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs-umrechnungsrücklage
<b>Stand zum 1.1.2020</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-3.651</b>	<b>-2.294</b>
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-98	4.404
Gesamtergebnis des Jahres	-	-	-98	4.404
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Aktienoptionen equity settled	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybridkapitalinhaber	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
<b>Stand zum 31.12.2020</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-3.749</b>	<b>2.110</b>
Konzernergebnis	-	-	-	424
Sonstiges Ergebnis	-	-	387	-1.038
Gesamtergebnis des Jahres	-	-	387	-614
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Einzahlungen von anderen Gesellschaftern von Tochterunternehmen	-	-	-	-
Cash settlement Aktienoptionen	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybridkapitalinhaber	-	-	-	-
Hybridkapital	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
<b>Stand zum 31.12.2021</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-3.362</b>	<b>1.496</b>

KONZERNABSCHLUSS

Andere Rücklagen	Hybridkapital	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile der nicht kontrol- lierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Summe
<b>211.092</b>	<b>130.315</b>	<b>456.833</b>	<b>5.673</b>	<b>462.506</b>
32.769	7.035	39.804	949	40.753
-793	-	3.513	-111	3.402
31.976	7.035	43.317	838	44.155
-16.439	-7.020	-23.459	-1.702	-25.161
198	-	198	-	198
1.755	-	1.755	-	1.755
-177	-	-177	-405	-582
<b>228.405</b>	<b>130.330</b>	<b>478.467</b>	<b>4.404</b>	<b>482.871</b>
33.201	8.590	42.215	1.496	43.711
3	-	-648	-1	-649
33.204	8.590	41.567	1.495	43.062
-16.439	-7.794	-24.233	-1.020	-25.253
-	-	-	73	73
-2.395	-	-2.395	-	-2.395
2.272	-	2.272	-	2.272
-1.829	52.118	50.289	-	50.289
-532	-	-532	204	-328
<b>242.686</b>	<b>183.244</b>	<b>545.435</b>	<b>5.156</b>	<b>550.591</b>

# Erläuterungen zum Konzernabschluss

## 1. Allgemeine Angaben

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

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

Berichtswährung ist der Euro, der auch die funktionale Währung von UBM ist. Bei den einzelnen in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen ist die funktionale Währung die jeweilige Landeswährung. Zahlenangaben erfolgen in T€ und werden entsprechend kaufmännisch gerundet. Das Berichtsjahr entspricht dem Kalenderjahr und endet am 31. Dezember 2021.

## 2. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben UBM 69 (Vorjahr: 66) inländische Tochterunternehmen sowie 80 (Vorjahr: 78) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. In der Berichtsperiode wurden elf Gesellschaften aufgrund von Gründung erstmals in den Konzernabschluss von UBM einbezogen, und eine Gesellschaft ist aufgrund von Kauf zugegangen (siehe Punkt 2.1.).

Fünf Gesellschaften wurden verkauft, und zwei sind durch Liquidation abgegangen. Der Verkaufspreis in Höhe von T€ 29.188 wurde in bar beglichen. Die Vermögenswerte und Schulden, über die Beherrschung verloren wurde, setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2021
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	
Übrige Finanzanlagen	1
Latente Steueransprüche	497
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	115.180
Finanzielle Vermögenswerte	997
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	1.251
Liquide Mittel	652
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	
Finanzverbindlichkeiten	34.464
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	12.997
Latente Steuerschulden	4.733
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	
Finanzverbindlichkeiten	20.643
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.174
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	16.800
Steuerschulden	2

Außerdem wurden 24 (Vorjahr: 29) inländische und 24 (Vorjahr: 24) ausländische assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet. In der Berichtsperiode ist eine Gesellschaft aufgrund von Kauf zugegangen. Eine Gesellschaft ist durch Liquidation abgegangen, und fünf wurden verkauft.

Bei 23 (Vorjahr: 24) Gesellschaften steht UBM zwar die Mehrheit der Stimmrechte zu, aufgrund der Regelungen in den Gesellschaftsverträgen ist aber dennoch keine Beherrschung gegeben. Diese Unternehmen werden als Gemeinschaftsunternehmen bilanziert.

## 2.1. Erstkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2021 wurden die folgenden Unternehmen erstmals im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen (Anteilshöhe siehe Beteiligungsspiegel):

<b>Aufgrund von Gründungen</b>	<b>Zeitpunkt der Erstkonsolidierung</b>
St.-Veit-Straße GmbH & Co. KG	3.2.2021
LQ Timber-A GmbH & Co KG	22.10.2021
LQ Timber-B-One GmbH & Co KG	22.10.2021
LQ Timber-B-Two GmbH & Co KG	22.10.2021
LQ Timber-C GmbH & Co KG	23.10.2021
LQ Timber-D GmbH & Co KG	23.10.2021
ZH Hafenblick I GmbH & Co. KG	1.12.2021
ZH Molenkopf GmbH & Co. KG	1.12.2021
ZH Rheinwiesen II GmbH & Co. KG	1.12.2021
ZH Hafenspitze GmbH & Co. KG	2.12.2021
Holzstraße GmbH & Co. KG	17.12.2021
<b>Aufgrund von Akquisition</b>	<b>Zeitpunkt der Erstkonsolidierung</b>
Astrid Garden Residences s.r.o.	2.11.2021

Bei der Astrid Garden Residence s.r.o. handelt es sich um eine Mantelgesellschaft.

## 3. Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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



## 4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

### Bewertungsgrundlagen

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

### Währungsumrechnung

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

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

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

	Devisenmittelkurs 31.12.2021	Jahresdurchschnittskurs
PLN	4,5994	4,5775
CZK	24,8600	25,6483

	Devisenmittelkurs 31.12.2020	Jahresdurchschnittskurs
PLN	4,6148	4,4742
CZK	26,2450	26,4963

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

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

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

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

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

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

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

in %	2021	2020
Gebäude	1,50 bis 33,33	1,50 bis 33,33
Technische Anlagen und Maschinen	4,00 bis 50,00	4,00 bis 50,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,00 bis 50,00	4,00 bis 50,00

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

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

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

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

Fremdkapitalkosten werden bei qualifizierten Vermögenswerten in die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einbezogen. Bei Finanzimmobilien werden ab dem Zeitpunkt eines Forward Deals keine Fremdkapitalkosten aktiviert. Die Abschreibung dieser Vermögenswerte beginnt mit deren Fertigstellung bzw. mit Erreichen des betriebsbereiten Zustands. Im laufenden Geschäftsjahr wurden T€ 4.649 (Vorjahr: T€ 1.319) Zinsen auf Immobilien aktiviert. Für den Finanzierungskostensatz wird auf die Angaben in Punkt 36 verwiesen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Für die anteilsbasierten Vergütungen besteht ein Wahlrecht des Settlements in Eigenkapitalinstrumenten bzw. via Barausgleich. Der beizulegende Zeitwert wird über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst. Bis zum Jahresende 2021 wurde das LTIP-Programm in der Kapitalrücklage ausgewiesen. Da das bisherige LTIP Programm in 2021 in bar abgelöst wurde und auch künftig von einem cash-settlement ausgegangen wird, wurden die in 2021 neu ausgegebenen, zugeteilten Optionen in den Personalverpflichtungen ausgewiesen. Zu jedem Stichtag ist die Anzahl der gewährten Optionen neu zu beurteilen und der Fair Value der Option neu zu bewerten.

Die **Rückstellungen für Abfertigungen, für Pensionen und für Jubiläumsgelder** wurden gemäß IAS 19 nach dem laufenden Einmalprämienverfahren (Projected Unit Credit Method) unter Zugrundelegung der Generationentafel AVÖ 2018-P ermittelt, wobei zu jedem Stichtag eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt wird. Bei der Bewertung dieser Rückstellungen wurden ein Rechnungszinsfuß für Österreich und Deutschland von 1 % (Vorjahr: 0,40 %) und Bezugssteigerungen in Österreich von 2,38 % (Vorjahr: 2,25 %) p. a. berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Abfertigungen und für Jubiläumsgelder werden für Österreich Fluktuationsabschläge auf Basis von statistischen Daten in einer Bandbreite von 0,00 % bis 10,50 % (Vorjahr: 0,00 % bis 10,50 %) berücksichtigt und für Deutschland bezüglich Jubiläumsgeldern in einer Bandbreite von 0,00 % bis 10,60 % (Vorjahr: 0,00 % bis 10,60 %). Als rechnungsmäßiges Pensionsalter wird für österreichische Gesellschaften das frühestmögliche gesetzliche Pensionsantrittsalter nach Pensionsreform 2004 (Korridor pension) unter Beachtung aller Übergangsregelungen und für deutsche Gesellschaften das gesetzliche Pensionsantrittsalter angesetzt. Bei der Berechnung der Rückstellungen werden für Österreich die Sterbetafel AVÖ 2018-P - Pagler & Pagler und für Deutschland die Sterbetafel Richttafeln 2018 G von Klaus Heubeck verwendet.

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

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

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

### Finanzinstrumente

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

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

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

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

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

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

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

### Erlöse aus Verträgen mit Kunden

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

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

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

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

**Dividendenerträge** aus Finanzinvestitionen werden mit Entstehung des Rechtsanspruchs erfasst.

**Leasingverhältnisse** liegen vor, wenn dem Leasingnehmer vom Leasinggeber vertraglich das Recht zur Beherrschung eines identifizierten Vermögenswerts für einen festgelegten Zeitraum eingeräumt wird und der Leasinggeber dafür eine Gegenleistung erhält. Die UBM-Gruppe ist im Wesentlichen Leasingnehmer von Büroimmobilien sowie einer Immobilie zur Weitervermietung. Es besteht eine Vielzahl von Einzelverträgen mit vergleichsweise niedrigen jährlichen Mietzahlungen, befristeter und unbefristeter Dauer sowie ordentlichen Kündigungsrechten. Leasingverhältnisse werden als Nutzungsrecht und entsprechende Leasingverbindlichkeit in der Bilanz dargestellt. Die Leasingraten werden in einen Finanzierungs- und einen

Tilgungsanteil aufgeteilt. Die Finanzierungsaufwendungen werden über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfolgswirksam erfasst, sodass sich für jede Periode ein Zinsaufwand auf den Restbetrag der Verbindlichkeit ergibt. Das Nutzungsrecht wird linear über den kürzeren der beiden Zeiträume aus Nutzungsdauer und Laufzeit des Leasingvertrags abgeschrieben. Leasingzahlungen werden mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Konzerns bewertet, d. h. jenem Zinssatz, den der Konzern zahlen müsste, wenn er Mittel aufnehmen müsste, um in einem vergleichbaren wirtschaftlichen Umfeld einen Vermögenswert mit einem vergleichbaren Wert und zu vergleichbaren Bedingungen zu erwerben. Zahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse, denen Vermögenswerte von geringem Wert zugrunde liegen, werden als Aufwand erfasst. Als kurzfristige Leasingverhältnisse gelten Leasingverträge mit einer Laufzeit von bis zu zwölf Monaten. In geringem Umfang tritt der Konzern auch als Leasinggeber auf. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Büroflächen, diese Leasingverhältnisse sind als Operating Leasing zu qualifizieren. Die Mieterträge aus diesen Leasingverhältnissen werden im sonstigen betrieblichen Ertrag ausgewiesen.

## 5. Ermessensausübungen und Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten

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

Coronabedingt wurde auch für 2022 mit niedrigeren Einnahmen in den UBM-Hotelgesellschaften gerechnet. Diese widerspiegeln sich in den Cashflow-Berechnungen und führten einerseits zu Fair-Value-Anpassungen in den Hotelbesitzgesellschaften der Palais Hansen und Jochberg. Auch bei den Hotelbetriebsgesellschaften ist mit einer Erholung erst in den Folgejahren zu rechnen, was ebenfalls zu niedrigeren künftigen Cashflow-Einnahmen führt. Dies führte zu negativen Ergebnisanteilen aus at-equity bilanzierten Unternehmen. Diese wurden in den langfristigen Projektfinanzierungen, welche Teil der Nettoinvestition in die UBM hotels Management GmbH sind, berücksichtigt.

Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts bei Immobilien: Der beizulegende Zeitwert wird in der Regel mit dem Barwert der bei einer Vermietung realisierbaren Erträge gleichgesetzt. Wenn sich daher die Einschätzung betreffend die bei einer Vermietung zukünftig realisierbaren Erträge bzw. die Renditeerwartung in Bezug auf Alternativenanlagen ändert, ändert sich auch der dem betreffenden Objekt beizulegende Zeitwert. Der Kapitalisierungszinssatz (die Bandbreite liegt zwischen 2,30% und 7,30%; Vorjahr: 2,50% und 7,39%) ist jener Zinssatz, mit dem der Ertrag von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist das allgemeine und spezielle Risiko, welchem der Ertrag aus der Liegenschaft unterworfen ist.

Der Großteil der Finanzimmobilien wurde im laufenden Geschäftsjahr nach international anerkannten Ertragswertverfahren, im Speziellen dem Term-and-Reversion-Verfahren, zur Wertermittlung bewertet (das Bewertungsverfahren sowie die Höhe der bewerteten Finanzimmobilien sind unter Punkt 20 näher erläutert).

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

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

in T€

<b>Bestandsimmobilien</b>						
	<b>Buchwert 31.12.2021 175.537</b>			<b>Buchwert 31.12.2020 107.563</b>		
	Änderung der nachhaltigen Miete			Änderung der nachhaltigen Miete		
	0,00 %	10,00 %	-10,00 %	0,00 %	10,00 %	-10,00 %
Änderung der Yield						
0,00 %	-	18.090	-11.626	-	10.503	-10.723
0,50 %	-7.111	-2.565	-18.037	-1.540	1.210	-4.500
-0,50 %	15.460	28.503	-7.485	1.680	4.740	-1.620

in T€

<b>Entwicklungsprojekte</b>						
	<b>Buchwert 31.12.2021 247.951</b>			<b>Buchwert 31.12.2020 299.584</b>		
Developer-Gewinn	-5,00 %	5,00 %		-5,00 %	5,00 %	
	24.299	-31.852		35.980	-35.992	
Änderung der Yield	-0,50 %	0,50 %		-0,50 %	0,50 %	
	43.475	-44.437		72.669	-61.482	
Änderung der Baukosten	10,00 %	-10,00 %		10,00 %	-10,00 %	
	-35.515	27.403		-48.873	47.578	
Änderung der Mieterlöse	-10,00 %	10,00 %		-10,00 %	10,00 %	
	-60.341	51.899		-81.612	82.308	

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

Zum Verkauf bestimmte (Vorrats-)Immobilien: Für jene Immobilien, für die durch vergleichbare Transaktionen ein Marktwert bestimmbar ist, wurde der Verkehrswert mittels Vergleichswert- bzw. Sachwertverfahren ermittelt. Dies gilt größtenteils für die Immobilien im Umlaufvermögen (Wohnbauten), die zur sofortigen Weiterveräußerung nach Fertigstellung gedacht sind. Gemäß Rechnungslegungsvorschriften wird der Buchwert nur dann an den Verkehrswert angepasst, wenn dieser niedriger ist. Die externen Gutachter haben mit den lokalen Projektentwicklern basierend auf Größe, Alter und Zustand der Gebäude und nach länderspezifischen Gegebenheiten die Parameter bestimmt. Hinsichtlich Buchwert und möglicher Auswirkungen von Wertminderungen verweisen wir auf Punkt 24.

Rückstellungen: Die Bewertungen von Abfertigungs-, Pensions- und Jubiläumsgeldrückstellungen beruhen auf Parametern wie Abzinsungsfaktoren, Gehaltssteigerungen oder Fluktuationen, deren Änderungen zu höheren oder niedrigeren Rückstellungen bzw. Personal- oder Zinsaufwendungen führen können. Sonstige Rückstellungen beruhen auf der Einschätzung über den Eintritt oder Nichteintritt eines Ereignisses und auf der Wahrscheinlichkeit eines Mittelabflusses. Die Änderung dieser

Einschätzung oder der Eintritt eines als nicht wahrscheinlich eingestuften Ereignisses kann wesentliche Auswirkungen auf die Ertragslage der Gruppe haben.

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

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

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

	Zinsen +0,25 %	Zinsen -0,25 %
	liquide	liquide
Pensionen DBO	-2,60%	2,70%
	Rententrend +0,25 %	Rententrend -0,25 %
	liquide	liquide
Pensionen DBO	2,70%	-2,60%
	Lebenserwartung +1 Jahr	Lebenserwartung -1 Jahr
	liquide	liquide
Pensionen DBO	5,90%	-5,80%

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

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

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

	Zinsen +0,25 %	Zinsen -0,25 %	Gehaltstrend +0,25 %	Gehaltstrend -0,25 %
Abfertigung DBO	-1,75%	1,80%	1,76%	-1,71%
	Fluktuation +0,50 % bis zum 25. Dienstjahr	Fluktuation -0,50 % bis zum 25. Dienstjahr	Lebenserwartung +1 Jahr	Lebenserwartung -1 Jahr
Abfertigung DBO	-0,20%	0,21%	0,08%	-0,09%



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

Die sich in der Zukunft tatsächlich ergebenden Beträge können abhängig vom Verwertungserfolg der einzelnen Projekte von den Schätzungen abweichen. Hinsichtlich Buchwert und Auswirkungen von Wertminderungen verweisen wir auf Punkt 22.

## 6. Neue und geänderte Rechnungslegungsstandards

### 6.1. Im Berichtsjahr erstmals angewandte Standards

Erstmals wurden zum 1. Jänner 2021 die folgenden Standards von der Gruppe angewandt, die Standardänderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Gruppe.

#### Änderungen zu Standards und Interpretationen

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
Änderungen zu IFRS 16: Auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzessionen	28.5.2020	9.10.2020	1.6.2020
Änderungen zu IFRS 4 Versicherungsverträge: Verschiebung von IFRS 9	25.6.2020	15.12.2020	1.1.2021
Änderungen zu IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16: Auswirkungen der Reform der Referenzzinssätze (Phase 2)	27.8.2020	13.1.2021	1.1.2021
Änderungen zu IFRS 16: Auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzessionen nach dem 30. Juni 2021	31.3.2021	30.8.2021	1.4.2021

**IFRS 16: Auf die Corona-Pandemie bezogene Mietkonzessionen:** Die Änderungen gewähren Leasingnehmern eine Befreiung von der Beurteilung, ob aufgrund der Coronavirus-Pandemie eingeräumte Mietkonzessionen (z.B. mietfreie Zeiten oder vorübergehende Mietsenkungen) eine Leasingmodifikation darstellen. Bei Inanspruchnahme der Befreiung sind die Mietkonzessionen so zu bilanzieren, als würde es sich um keine Modifikation des Leasingvertrags handeln. Die Änderungen gelten für Mietkonzessionen, die die am oder vor dem 30. Juni 2022 fälligen Mietzahlungen reduzieren.

Die Erleichterungsbestimmungen gem. **Änderungen IFRS 16** zu Mietkonzessionen wurden im Bereich der UBM Hotel Gruppe vorzeitig angewendet.

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

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

### Von der Europäischen Union bereits übernommene Standards und Interpretationen

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
Änderungen zu IFRS 3: Verweis auf das Rahmenkonzept 2018	14.5.2020	28.6.2021	1.1.2022
Änderungen zu IAS 37: Belastende Verträge - Kosten der Vertragserfüllung	14.5.2020	28.6.2021	1.1.2022
Änderungen zu IAS 16: Erzielung von Erlösen, bevor sich ein Vermögenswert in seinem betriebsbereiten Zustand befindet	14.5.2020	28.6.2021	1.1.2022
Jährliche Verbesserungen IFRS Zyklus 2018 - 2020	14.5.2020	28.6.2021	1.1.2022
IFRS 17 - Versicherungsverträge	18.5.2017	19.11.2021	1.1.2023
Änderungen zu IFRS 17: Versicherungsverträge	25.6.2020	19.11.2021	1.1.2023
Änderungen an IAS 1 und am IFRS-Leitliniendokument 2: Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	12.2.2021	2.3.2022	1.1.2023
Änderungen zu IAS 8: Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	12.2.2021	2.3.2022	1.1.2023

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

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht ausstehend	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
Änderungen zu IAS 1: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	23.1.2020 + 15.7.2020	-	1.1.2023
Änderungen zu IAS 12: Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	7.5.2021	-	1.1.2023
Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 - Vergleichsinformationen	9.12.2021	-	1.1.2023

## 7. Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und der Ukraine Krise

### Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der UBM

Das Hauptgeschäftsmodell der UBM ist die Entwicklung von Immobilien. Die UBM fokussiert hierbei insbesondere die Assetklassen Wohnen und Büro. Vor der COVID-19-Pandemie wurden zudem Hotelprojekte entwickelt. Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurde die Strategie der UBM insoweit angepasst, als dass es zu keiner Neuakquisition von Hotelentwicklungsprojekten sowie keinem Start von Hotelentwicklungen seit Ausbruch der Pandemie gekommen ist. Vielmehr zielt die strategische Ausrichtung auf die Umsetzung von grünen und smarten Wohn- bzw. Büroprojekten ab. Bereits vor der Pandemie in Bauumsetzung befindliche Hotelprojekte sind weitergeführt worden; drei Projekte mit Partnern wurden 2021 fertiggestellt und anteilig in den Bestand übernommen. Vor der Wiederkehr einer stabilen Reisetätigkeit auf Vorkrisen-Niveau ist auch nicht mit einer entsprechenden Nachfrage nach Hotels durch die Investoren zu rechnen.

Die kurzfristigen konjunkturellen Auswirkungen bzw. die bestehende Unsicherheit hinsichtlich der weiteren konjunkturellen Entwicklung sind im Bürosegment insoweit zu berücksichtigen, als eine konjunkturelle Unsicherheit bei Firmenkunden eine abwartende Haltung bei Neuanmietungen auslösen kann. Eine Mindestvermietung ist im Normalfall zu gewährleisten, bevor das Objekt an den Endinvestor übergeben werden kann. Auswirkungen auf alle forward verkauften Immobilien sind zudem denkbar, sofern die Bonität der Käufer durch die COVID-19-Krise so stark beeinträchtigt wird, dass die vereinbarten Verkaufspreise nicht mehr entrichtet werden können. Bisher kam es zu keinem bonitätsbedingten Ausfall eines Käufers.

Mittel- und langfristig gehen wir von durch die Pandemie bedingten Änderungen der Bedürfnisse der Büromieter aus. Diese werden im Produktdesign hinsichtlich Umweltfreundlichkeit und Flexibilität berücksichtigt, was neu zu schaffenden Büroraum am Markt begünstigen sollte. Gefragt sein sollten insbesondere solche Produkte, die Präsenz und Homeoffice bestmöglich miteinander verbinden. Die mittel- und langfristige Perspektive für neuen, flexiblen und umweltverträglichen Büroraum in Top-7-Städten wird deshalb als günstig eingeschätzt. Es besteht das Risiko, sollte sich ein Strukturwandel am Arbeitsmarkt einstellen, dass trotz Anpassungen unseres Büroprodukts die Vermietung und damit der Verkauf der Büroimmobilien eingeschränkt oder sich signifikant verzögern werden.

Im Bereich der kurzfristig fertigzustellenden Wohnimmobilien sind diese entweder bereits im Vorfeld als Globalverkäufe verkauft oder werden im Rahmen eines Einzelvertriebs am Markt platziert und angeboten. Während der bisherigen COVID-19-Pandemie war die Nachfrage nach Wohnimmobilien in den Märkten der UBM ungebrochen. Mittelfristig erwarten wir uns weiterhin eine starke Nachfrage. Es besteht das Risiko, dass eine Verzögerung der Konjunktur-Erholung auf den Arbeitsmarkt durchschlägt, mit Folgen für die Vermietbarkeit, die zu erzielenden Mieten sowie die finanziellen Mittel der Privatkäufer. Auch wirken sich die Inflationsdaten eventuell auf die Zinspolitik und damit auf die Kapitalkosten unserer Käufer aus, insbesondere in Osteuropa.

Ein generelles Risiko für den Verkauf von Immobilien stellt zudem die Entwicklung des Zinsumfelds bzw. das Renditeverhältnis zu alternativen Veranlagungsmöglichkeiten dar. Es ist zu erwarten, dass im Zuge der im historischen Vergleich relativ hohen Inflation die Leitzinsen durch die Zentralbanken mittelfristig erhöht werden. Dabei gehen wir davon aus, dass die von Investoren geforderten Renditen im Immobiliensektor je nach Land und Assetklasse ansteigen und Investoren selektiver vorgehen werden. Gleichzeitig besteht das Risiko, dass festverzinsliche Finanzprodukte durch diese Entwicklung in der Investoren-Attraktivität im Verhältnis zu Immobilien an Bedeutung gewinnen. Sollten jedoch die aktuelle Marktentwicklung sowie der Ukraine-Konflikt das Konsumverhalten oder Mietverhalten in Europa nicht strukturell und langfristig verändern, ist davon auszugehen, dass der Megatrend Urbanisierung die Nachfrage nach den Assetklassen der UBM weiterhin unterstützt. Da Immobilien grundsätzlich als sichere Anlageklasse gelten, könnte die Sorge einer bleibenden Inflation die Nachfrage nach Immobilien weiter begünstigen.

Ein generelles Risiko im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie ist außerdem ein temporärer Ressourcen-Engpass auf Baustellen, bedingt durch Lieferverzögerungen oder durch Quarantäne-Bestimmungen verursachte Personalausfälle.

Potenzielle Bauverzögerungen von einigen Wochen sind zwar durch entsprechende Long-Stop Dates für die Übernahmen mit einem Polster ausgestattet, längere Verzögerungen können aufgrund der Unsicherheit bezüglich Dauer und Ausmaß der Maßnahmen aber weiterhin nicht ausgeschlossen werden und würden im Extremfall Rücktrittsrechte bei bereits verkauften Immobilien auslösen. Die bisherigen Einschränkungen haben nicht zu signifikanten Verzögerungen geführt.

Pipeline-Projekte, die derzeit in einem frühen Entwicklungsstadium sind, könnten zudem schwieriger mit Projektfinanzierungen ausgestattet werden, abhängig von den weiteren Auswirkungen von COVID-19 und der Ukraine-Krise auf den Bankensektor.

Auf Basis des unsicheren konjunkturellen Umfelds und der Ukraine-Krise wird auch das Währungsrisiko im Zusammenhang mit dem polnischen Złoty bzw. der Tschechischen Krone in 2022 weiterhin hoch eingeschätzt, die Kurse unterliegen derzeit einer großen Volatilität. Die Möglichkeit von damit zusammenhängenden Sicherungsinstrumenten (Hedging) werden laufend auf ihre ökonomische Relevanz hin untersucht.

Zu einem geringen Anteil umfasst das Geschäftsmodell der UBM den Betrieb und die Vermietung von Bestandsimmobilien. Der Anteil der Bestandsimmobilien ist in den vergangenen Jahren deutlich reduziert worden. Aufgrund der COVID-19-Pandemie kam es zwar zu vereinzelt Mietausfällen bzw. notwendigen Stundungen, insgesamt sind die Objekte aber nach wie vor gut ausvermietet. Kurz- und mittelfristig besteht das Risiko weiterer notwendiger Stundungen und von Mietausfällen. Zudem könnten längere Schließungen oder zukünftige weitere Lockdown-Maßnahmen die Bonität der Mieter soweit einschränken, dass es zu vermehrten Kündigungen und damit einhergehend zu höherem Leerstand kommt. Mittel- und langfristig gehen wir aber derzeit von einer Normalisierung der Situation und keinem grundsätzlich geänderten Konsumverhalten aus.

Ein mit der Hotelentwicklung direkt verbundenes Geschäftsfeld der UBM stellt das Hotel-Pachtgeschäft dar. Dieses wird in einem 50 %-Joint-Venture mit einem Partner betrieben. Im Zuge der COVID-19-Pandemie wurden Hotels immer wieder geschlossen, und damit ergeben sich signifikante wirtschaftliche Ausfälle und Verluste. Im Geschäftsjahr 2020 wurde die Beteiligung an der Betriebsgesellschaft vollständig abgewertet. Darüber hinaus konnten Ausfälle bzw. Verluste durch das in den jeweiligen Ländern geltende Förderregime kompensiert werden. Diese zwei Effekte wirken sich dämpfend auf das für die Hotelbetriebsgesellschaft bestehende zukünftige Risiko aus. Die Erfahrung aus zwei Pandemie-Jahren hat überdies gezeigt, dass nach Aufhebung von für die Tourismus-Industrie relevanten Beschränkungen die Erholung deutlich schneller als erwartet eingesetzt hat. Sollte jedoch die pandemiebedingte Veränderung des Reiseverhaltens struktureller Natur sein oder es durch Virusvarianten zu weiteren Reisebeschränkungen kommen, so ist auch mittel- und langfristig mit Gewinneinbußen gegenüber den ursprünglichen Plänen aus dem Hotel-Pachtgeschäft zu rechnen.

#### **Auswirkungen auf Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung im Geschäftsjahr**

Von der COVID-19-Pandemie war nach wie vor hauptsächlich das Hotel-Pachtgeschäft in der Assetklasse Hotel betroffen. Im laufenden Geschäftsjahr wurden negative Ergebnisanteile der UBM hotels Management GmbH in den langfristigen Projektfinanzierungen, welche Teil der Nettoinvestition in die UBM hotels Management GmbH sind, in Höhe von T€ 4.369 berücksichtigt.

Für die sich bereits in Betrieb befindlichen, jedoch noch nicht verkauften Hotels in Jochberg und in Wien am Ring (Palais Hansen) wurden aufgrund der in 2021 aktualisierten Cashflow-Annahmen Liegenschaftsabwertungen in Höhe von T€ 2.393 vorgenommen.

Die Ergebnisse wurden im Segment Österreich ausgewiesen.

Da der Anteil der Bestandsimmobilien in den letzten Jahren sukzessive reduziert wurde, waren im Geschäftsjahr nur unwesentliche Mietausfälle aufgrund der COVID-19-Pandemie zu verzeichnen und daher keine Wertanpassungen notwendig.

**Staatliche Zuschüsse und Förderungen**

Eine 14%-Investitionsprämie in Höhe von T€ 109 für Digitalisierung wurde im Februar 2021 beantragt.

**8. Umsatzerlöse**

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 278.313 (Vorjahr: T€ 183.339) enthalten Verkaufserlöse von Immobilien, Mieterträge, Erträge aus dem Hotelbetrieb, die abgerechneten Bauleistungen eigener Projekte und andere Erlöse aus der typischen Geschäftstätigkeit.

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

in T€	2021	2020
<b>Regionen</b>		
Deutschland	161.697	193.047
Österreich	197.204	178.730
Polen	78.880	79.544
Sonstige Märkte	33.171	27.232
<b>Gesamtleistung der Gruppe</b>	<b>470.952</b>	<b>478.553</b>
Abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen sowie aus Leistungsgemeinschaften	-238.513	-316.359
Zuzüglich/abzüglich Bestandsveränderung	45.874	21.145
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>278.313</b>	<b>183.339</b>

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

in T€	Deutschland	Österreich	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
	1-12/2021	1-12/2021	1-12/2021	1-12/2021	1-12/2021
<b>Umsatzerlöse</b>					
Residential	17.467	72.588	5.334	15.062	110.451
Office	29.279	6.540	6.036	341	42.196
Hotel	-	-	32.131	650	32.781
Other	13.508	32.164	3.017	18	48.707
Service	13.092	4.239	1.035	25.812	44.178
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>73.346</b>	<b>115.531</b>	<b>47.553</b>	<b>41.883</b>	<b>278.313</b>
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	-	68.484	5.321	8.150	81.955
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	73.346	47.047	42.232	33.733	196.358
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>73.346</b>	<b>115.531</b>	<b>47.553</b>	<b>41.883</b>	<b>278.313</b>

	Deutschland	Österreich	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
in T€	1-12/2020	1-12/2020	1-12/2020	1-12/2020	1-12/2020
<b>Umsatzerlöse</b>					
Residential	27.068	32.820	4	3.240	63.132
Office	4	4.586	10.596	7.449	22.635
Hotel	5.517	-	29.348	995	35.860
Other	4.652	2.869	2.646	635	10.802
Service	7.833	23.150	2.412	17.515	50.910
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>45.074</b>	<b>63.425</b>	<b>45.006</b>	<b>29.834</b>	<b>183.339</b>
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	-	45.100	28.785	7.098	80.983
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	45.074	18.325	16.221	22.736	102.356
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>45.074</b>	<b>63.425</b>	<b>45.006</b>	<b>29.834</b>	<b>183.339</b>

Die Umsatzerlöse lassen sich wie folgt aufgliedern:

in T€	2021	2020
Erlöse mit Kunden	264.726	174.014
Erlöse aus Vermietung	13.587	9.325
<b>Gesamt</b>	<b>278.313</b>	<b>183.339</b>

## 9. Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2021	2020
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.020	266
Personalkostenverrechnungen	545	610
Kursgewinne	6.245	1.608
Raum- und Grundstücksmieten	490	706
Übrige	3.467	5.034
<b>Gesamt</b>	<b>11.767</b>	<b>8.224</b>

## 10. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen

in T€	2021	2020
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-55.281	-12.486
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-86.140	-103.187
<b>Gesamt</b>	<b>-141.421</b>	<b>-115.673</b>

Die Buchwertabgänge aus verkauften Immobilien werden in der Position „Materialaufwand und sonstige Herstellungsleistungen“ in den Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren dargestellt. Diese beliefen sich in der Berichtsperiode auf T€ 48.041 (Vorjahr: T€ 4.102).

## 11. Personalaufwand

in T€	2021	2020
Löhne und Gehälter	-30.686	-29.291
Soziale Abgaben	-5.675	-5.231
Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen	-446	-325
<b>Gesamt</b>	<b>-36.807</b>	<b>-34.847</b>

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

Im Personalaufwand sind Aufwendungen in Höhe von T€ 173 (Vorjahr: T€ 198) aus dem Long-Term-Incentive-Programm (LTIP) enthalten.

## 12. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

in T€	2021	2020
Bürobetrieb	-8.680	-7.204
Werbung	-1.612	-1.146
Rechts- und Beratungskosten	-4.651	-6.966
Abschreibung von Immobilien im Umlaufvermögen	-918	-2.083
Kursverluste	-3.710	-14.493
Steuern, Beiträge und Gebühren	-2.663	-3.732
Bank- und Geldverkehrsspesen	-1.051	-1.188
Management Fee	-4.104	-3.240
Übrige	-3.681	-4.870
<b>Gesamt</b>	<b>-31.070</b>	<b>-44.922</b>

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

### 13. Abschreibungen

Auf immaterielle Vermögenswerte wurden T€ 67 (Vorjahr: T€ 61) und auf das Sachanlagevermögen T€ 2.560 (Vorjahr: T€ 3.024) planmäßige Abschreibungen vorgenommen.

### 14. Finanzertrag

in T€	2021	2020
Zinsen und ähnliche Erträge	12.397	14.203
davon aus Projektfinanzierungen gegenüber at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen	11.924	12.942
davon aus verbundenen Unternehmen	-	-
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	1.643	9.696
<b>Gesamt</b>	<b>14.040</b>	<b>23.899</b>

### 15. Finanzaufwand

in T€	2021	2020
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend Anleihen und Schuldscheindarlehen	-16.057	-14.422
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend andere Finanzverbindlichkeiten	-6.200	-4.634
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.052	-1.376
Aufwendungen aus sonstigen Finanzanlagen	-3.894	-3.222
davon Abschreibungen	-2.795	-3.200
<b>Gesamt</b>	<b>-27.203</b>	<b>-23.654</b>



## 16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

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

in T€	2021	2020
Tatsächlicher Steueraufwand	6.548	1.099
Latenter Steueraufwand/-ertrag	9.880	20.407
<b>Steueraufwand (+)/-ertrag (-)</b>	<b>16.428</b>	<b>21.506</b>

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

in T€	2021	2020
Ergebnis vor Ertragsteuern	60.139	62.259
Theoretischer Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	15.035	15.565
Steuersatzunterschiede	2.534	6.902
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	955	-240
Erträge/Aufwendungen aus Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	-8.327	-3.527
Veränderung des in Bezug auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen nicht angesetzten latenten Steueranspruchs	7.657	4.908
Effekt von Steuersatzänderungen	-5	-746
Periodenfremder Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	-1.656	-1.072
Sonstige Unterschiede	235	-284
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>16.428</b>	<b>21.506</b>

Zusätzlich zu dem in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Steueraufwand wurde der Steuereffekt von im sonstigen Ergebnis dargestellten Aufwendungen und Erträgen ebenfalls im sonstigen Ergebnis verrechnet. Der im sonstigen Ergebnis erfasste Betrag belief sich auf T€ -131 (Vorjahr: T€ 35) und betraf im Wesentlichen den Steuereffekt auf das Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen.

## 17. Ergebnis je Aktie

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

	2021	2020
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis inkl. Hybridkapitalzinsen (in T€)	42.216	39.804
Abzüglich Hybridkapitalzinsen (in T€)	-8.590	-7.035
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis (in T€)	33.626	32.769
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien (= Anzahl der Aktien unverwässert)	7.472.180	7.472.180
Durchschnittlich ausstehende Aktienoptionen	-	-
Anzahl der Aktien verwässert	7.472.180	7.472.180
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>4,50</b>	<b>4,39</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>4,50</b>	<b>4,39</b>

Die zum Vorjahresstichtag im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (LTIP) zugeteilten 297.410 Aktienoptionen wurden im laufendem Geschäftsjahr mit Barausgleich abgelöst.

**18. Immaterielle Vermögenswerte**

in T€	Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte	Goodwill	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Gesamt
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>				
Stand zum 1.1.2020	451	3.840	-	4.291
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-29	-	-	-29
Zugänge	355	-	-	355
Abgänge	-5	-	-	-5
Währungsanpassungen	-6	-	-	-6
Stand zum 31.12.2020	766	3.840	-	4.606
Zugänge	-	-	1.053	1.053
Abgänge	-155	-	-	-155
Umbuchungen	-250	-	225	-25
Währungsanpassungen	8	-	-	8
Stand zum 31.12.2021	369	3.840	1.278	5.487
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand zum 1.1.2020	362	1.182	-	1.544
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-16	-	-	-16
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	61	-	-	61
Abgänge	-3	-	-	-3
Währungsanpassungen	-4	-	-	-4
Stand zum 31.12.2020	400	1.182	-	1.582
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	67	-	-	67
Abgänge	-145	-	-	-145
Umbuchungen	-25	-	-	-25
Währungsanpassungen	4	-	-	4
Stand zum 31.12.2021	301	1.182	-	1.483
<b>Buchwerte Stand zum 31.12.2020</b>	<b>366</b>	<b>2.658</b>	<b>-</b>	<b>3.024</b>
<b>Buchwerte Stand zum 31.12.2021</b>	<b>68</b>	<b>2.658</b>	<b>1.278</b>	<b>4.004</b>

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

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

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

Der erzielbare Betrag entspricht dem Nutzungswert. Die Cashflows wurden von den vom Vorstand erstellten und im Zeitpunkt der Durchführung des Impairment-Tests aktuellen Planungen der Jahre 2021 und der folgenden drei Jahre (Detailplanungszeitraum) abgeleitet. Die Diskontierung wurde auf Basis der spezifischen Kapitalkosten in Höhe von 5,99% (Vorjahr: 5,77%) vorgenommen. Bei einer Änderung der spezifischen Kapitalkosten von 1,00% gäbe es keine Änderung des Wertansatzes. In der UBM Development Deutschland GmbH werden keine neuen Projekte mehr akquiriert. Bis zum Jahr 2022 sind die aktuell laufenden Projekte plangemäß abgeschlossen. Als Nachfolgegesellschaft wird die am 22.9.2017 gegründete UBM Invest Deutschland GmbH fungieren.

## 19. Sachanlagevermögen

in T€	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf frem- dem Grund und Anlagen in Bau	Nutzungs- rechte Grundstücke und Bauten	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Nutzungs- rechte andere Anlagen, Be- triebs- und Geschäfts- ausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Gesamt
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. Neubewertung</b>							
Stand zum 1.1.2020	1.170	38.110	1.150	5.143	1.416	-	46.989
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-	-27.355	-	-	-	-	-27.355
Zugänge	-	636	12	843	547	-	2.038
Abgänge	-20	-	-	-1.096	-58	-	-1.174
Umbuchungen	-	-	-71	82	-82	-	-71
Währungsanpassungen	-4	-1.381	-33	-24	-28	-	-1.470
Stand zum 31.12.2020	1.146	10.010	1.058	4.948	1.795	-	18.957
Zugänge	219	2.478	-	991	278	78	4.044
Abgänge	-152	-491	-207	-2.098	-285	-	-3.233
Umbuchungen	-	-	-	-3	-	-	-3
Währungsanpassungen	7	10	4	14	2	-	37
Stand zum 31.12.2021	1.220	12.007	855	3.852	1.790	78	19.802
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>							
Stand zum 1.1.2020	118	1.612	561	3.975	481	-	6.747
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-	-1.140	-	-	-	-	-1.140
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	73	1.908	102	466	475	-	3.024
Abgänge	-	-	-	-1.095	-58	-	-1.153
Umbuchungen	-	-	-37	63	-63	-	-37
Währungsanpassungen	-	-34	-20	-19	-7	-	-80
Stand zum 31.12.2020	191	2.346	606	3.390	828	-	7.361
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	74	1.333	93	604	456	-	2.560
Abgänge	-	-491	-174	-2.086	-284	-	-3.035
Umbuchungen	-	-	-	-3	-	-	-3
Währungsanpassungen	-	7	3	9	-	-	19
Stand zum 31.12.2021	265	3.195	528	1.914	1.000	-	6.902
<b>Buchwerte Stand zum 31.12.2020</b>	<b>955</b>	<b>7.664</b>	<b>452</b>	<b>1.558</b>	<b>967</b>	<b>-</b>	<b>11.596</b>
<b>Buchwerte Stand zum 31.12.2021</b>	<b>955</b>	<b>8.812</b>	<b>327</b>	<b>1.938</b>	<b>790</b>	<b>78</b>	<b>12.900</b>

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

### Leasingverhältnisse

Im Rahmen von Leasingverhältnissen werden folgende Beträge erfasst:

in T€	2021	2020
Zinsaufwendungen auf Leasingverbindlichkeiten	-992	-979
Aufwendungen aus kurzfristigen Leasingverhältnissen	-1.266	-1.225
Anpassung an den beizulegenden Wert	-340	-340
Gesamte Zahlungsmittelabflüsse aus Leasingverhältnissen	1.794	2.268

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

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

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

Betreffend Fälligkeitsanalyse der Leasingverbindlichkeiten verweisen wir auf die Punkte 36 und 45.

## 20. Finanzimmobilien

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

in T€	Finanzimmobilien	Nutzungsrechte Finanzimmobilien	Gesamt
<b>Beizulegender Zeitwert</b>			
Stand zum 1.1.2020	456.026	11.714	467.740
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-145.020	-	-145.020
Zugänge	42.039	-	42.039
Abgänge	-656	-	-656
Umgliederung IFRS 15	-4.690	-	-4.690
Umgliederung von/in Vorräte	-9.603	-	-9.603
Währungsanpassungen	-4.973	-	-4.973
Anpassung an den beizulegenden Wert	62.650	-340	62.310
<b>Stand zum 31.12.2020</b>	<b>395.773</b>	<b>11.374</b>	<b>407.147</b>
Zugänge	59.343	-	59.343
Abgänge	-19.074	-	-19.074
Umgliederung IFRS 15	-29.000	-	-29.000
Umgliederung von/in Vorräte	-983	-	-983
Währungsanpassungen	1.037	-	1.037
Anpassung an den beizulegenden Wert	5.358	-340	5.018
<b>Stand zum 31.12.2021</b>	<b>412.454</b>	<b>11.034</b>	<b>423.488</b>

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

2021 in T€	Österreich			
	Office	Other	Residential	Land bank
<b>Buchwert zum Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>46.589</b>	<b>123.182</b>	<b>1.038</b>	<b>4.776</b>
Währungsanpassungen	-	-	-	-
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien	-	-	-	-
Zugänge in bestehende Immobilien	1.066	4.519	-	-
Umgliederung IFRS 15	-	-	-	-
Umgliederung von/in Vorräte	-	-	-	-
Abgänge	-17.160	-1.114	-68	-165
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts <sup>1</sup>	-24	-1.513	-	-22
<b>Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>30.471</b>	<b>125.074</b>	<b>970</b>	<b>4.589</b>

<sup>1</sup> Die Nettoergebnisse aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts setzten sich aus Aufwertungen in Höhe von T€ 11.568 sowie aus Abwertungen in Höhe von T€ -6.210 zusammen.

2020 in T€	Österreich			
	Office	Other	Residential	Land bank
<b>Buchwert zum Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>61.576</b>	<b>121.136</b>	<b>1.134</b>	<b>5.450</b>
Nutzungsänderung/Neusegmentierung	-	-	-	-
Währungsanpassungen	-	-	-	-
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien	12.002	2.058	-	-
Zu-/Abgänge aus der Erweiterung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-
Umgliederung IFRS 15	-	-	-	-
Umgliederung von/in Vorräte	-26.590	-	-	-
Abgänge	-	-12	-96	-548
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts <sup>1</sup>	-399	-	-	-126
<b>Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>46.589</b>	<b>123.182</b>	<b>1.038</b>	<b>4.776</b>

<sup>1</sup> Die Nettoergebnisse aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts setzten sich aus Aufwertungen in Höhe von T€ 69.853 sowie aus Abwertungen in Höhe von T€ -7.203 zusammen.



KONZERNABSCHLUSS

Deutschland			Polen			Sonstige Märkte				Gesamt
Office	Other	Land bank	Office	Other	Hotel	Office	Residential	Hotel	Land bank	
<b>48.852</b>	-	<b>1.427</b>	<b>51.424</b>	<b>32.243</b>	<b>16.700</b>	-	<b>7.182</b>	<b>54.904</b>	<b>7.456</b>	<b>395.773</b>
-	-	-	-	110	104	-	395	-	428	1.037
30.835	-	-	-	-	-	-	-	-	-	30.835
1.583	-	-	180	201	522	-	724	19.311	402	28.508
-29.000	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-29.000
9.876	-	-	-	-	-10.859	-	-	-	-	-983
-	-	-	-	-	-26	-	-541	-	-	-19.074
10.314	-	-	13	-495	-	-	-	-2.915	-	5.358
<b>72.460</b>	-	<b>1.427</b>	<b>51.617</b>	<b>32.059</b>	<b>6.441</b>	-	<b>7.760</b>	<b>71.300</b>	<b>8.286</b>	<b>412.454</b>

Deutschland			Polen			Sonstige Märkte				Gesamt
Office	Other	Land bank	Office	Other	Hotel	Office	Residential	Hotel	Land bank	
<b>29.568</b>	<b>69.039</b>	<b>1.427</b>	<b>51.609</b>	<b>39.414</b>	<b>14.686</b>	<b>17.657</b>	<b>538</b>	<b>34.907</b>	<b>7.885</b>	<b>456.026</b>
-	-	-	-	-	-	-11.475	11.475	-	-	-
-	-	-	6	-2.913	-1.232	-198	-415	-	-221	-4.973
2.560	144	-	1.186	5	3.246	-	274	19.997	567	42.039
-	-139.036	-	-	-	-	-5.984	-	-	-	-145.020
-	-	-	-	-	-	-	-4.690	-	-	-4.690
17.544	-	-	-	-	-	-	-	-	-557	-9.603
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-656
-820	69.853	-	-1.377	-4.263	-	-	-	-	-218	62.650
<b>48.852</b>	-	<b>1.427</b>	<b>51.424</b>	<b>32.243</b>	<b>16.700</b>	-	<b>7.182</b>	<b>54.904</b>	<b>7.456</b>	<b>395.773</b>

### Beizulegender Zeitwert von Grundstücken und Gebäuden

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

Im laufenden Geschäftsjahr wurden die Verkehrswerte von Liegenschaften inklusive jener von Minderheitsbeteiligungen, die in den Konzernabschluss einfließen, ab einem Buchwert von T€ 1.000, insgesamt Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T€ 399.396 (Vorjahr: T€ 377.929), durch externe Gutachter ermittelt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Immobilienart: Finanzimmobilien	Segment	Fair-Value-Hierarchie	Beizulegender Zeitwert 31.12.2021 in T€	Bandbreite der nicht beobachtbaren Inputfaktoren			
				Bewertungsverfahren	Kapitalisierung Zinssatz %	Miete pro m <sup>2</sup> €/Verkaufspreis m <sup>2</sup> €	Instandhaltungskosten in €/m <sup>2</sup> oder %
Office	Österreich	Stufe 3	1.223	EW	3,50	5,50-8,71	16,50 %
Office	Österreich	Stufe 3	17.641	EW	4,50	2,06-16,86	14,00 €/m <sup>2</sup>
Office	Österreich	Stufe 3	11.607	EW	3,25-4,25	4,54-6,55	8,86 €/m <sup>2</sup>
Other	Österreich	Stufe 3	186	EW			
Other	Österreich	Stufe 3	124.888	EW/ Residual/VW	2,50-4,75	16,50; 6.200,00; 820,00/ Apt.	6,00-12,00 €/m <sup>2</sup>
Residential	Österreich	Stufe 2	970	VW			
Land bank	Österreich	Stufe 2	4.589	VW			
Office	Deutschland	Stufe 3	14.960	EW/ Residual	3,69	18,50	4,50 %
Office	Deutschland	Stufe 3	17.065	EW/ Residual	2,30	19,50	10,00 €/m <sup>2</sup>
Office	Deutschland	Stufe 3	9.600	EW/ Residual	2,50	6.000,00- 7.500,00	
Office	Deutschland	Stufe 3	30.835	Residual	2,75	8,00-24,00	4,00 %
Land bank	Deutschland	Stufe 2	1.427	VW			
Office	Polen	Stufe 3	51.617	DCF	7,20-7,30	6,00-15,00	8,00-10,00 €/m <sup>2</sup>
Other	Polen	Stufe 3	27.600	EW	5,22	3,25-33,50	3,03 €/m <sup>2</sup>
Other	Polen	Stufe 3	4.459	EW/ Residual	6,84-6,87	4,00-11,00	3,00 €/m <sup>2</sup>
Hotel	Polen	Stufe 3	6.441	Residual/ DCF	2,96-4,75	710,00/Zimmer	7,00-12,00 €/m <sup>2</sup>
Residential	Sonstige Märkte	Stufe 3	7.760	EW/ Residual	5,78	7,50-11,50; 4.150,00	3,00 €/m <sup>2</sup>
Hotel	Sonstige Märkte	Stufe 3	71.300	DCF/VW	5,00	1.060,00/Zimmer	1,50 %
Land bank	Sonstige Märkte	Stufe 3	8.286	EW/ Residual	5,95-5,97	4,00-6,00	2,50 €/m <sup>2</sup>

Immobilienart: Finanzimmobilien	Segment	Fair-Value-Hierarchie	Beizulegender Zeitwert 31.12.2020 in T€	Bandbreite der nicht beobachtbaren Inputfaktoren			
				Bewertungsverfahren	Kapitalisierung Zinssatz %	Miete pro m <sup>2</sup> €/Verkaufspreis m <sup>2</sup> €	Instandhaltungskosten in €/m <sup>2</sup> oder %
Office	Österreich	Stufe 3	1.247	EW	3,50	5,50-8,71	16,50 %
Office	Österreich	Stufe 3	33.735	EW/ Residual	3,57-4,50	2,06-16,66	12,00-13,00 €/m <sup>2</sup>
Office	Österreich	Stufe 3	11.607	EW	4,50	4,54-8,65	3,00-8,00 €/m <sup>2</sup>
Other	Österreich	Stufe 3	2.615	EW	-	-	-
Other	Österreich	Stufe 3	120.567	EW/ Residual	2,50-4,75	16,50; 6.200,00; 820,00/Apt.	6,00-12,00 €/m <sup>2</sup>
Residential	Österreich	Stufe 2	1.038	VW	-	-	-
Land bank	Österreich	Stufe 2	4.776	VW	-	-	-
Office	Deutschland	Stufe 3	48.852	EW/ Residual	2,62-3,69	18,50-28,00	4,50 % bzw. 10,00-15,00 €/m <sup>2</sup>
Land bank	Deutschland	Stufe 2	1.427	VW	-	-	-
Office	Polen	Stufe 3	51.424	DCF	7,25	7,20-12,20	3,00 €/m <sup>2</sup>
Other	Polen	Stufe 3	28.420	EW	5,91	2,06-33,50	3,00 €/m <sup>2</sup>
Other	Polen	Stufe 3	3.823	Residual	7,35-7,39	4,00-10,75	3,00 €/m <sup>2</sup>
Hotel	Polen	Stufe 3	16.700	Residual/ DCF	4,50-6,00	768,00-805,00/ Zimmer	1,50 %
Residential	Sonstige Märkte	Stufe 3	6.651	EW/ Residual	5,78	7,50-11,50; 3.650,00	3,00 €/m <sup>2</sup>
Residential	Sonstige Märkte	Stufe 3	531	Residual	-	-	-
Hotel	Sonstige Märkte	Stufe 3	54.904	Residual/ DCF	5,75	1.060,00/ Zimmer	1,50 %
Land bank	Sonstige Märkte	Stufe 3	7.456	EW/ Residual	5,95-5,97	4,00-6,00	2,50 €/m <sup>2</sup>

EW = Ertragswert, VW = Vergleichswert, TR = Term Reversion, DCF = Discounted Cashflow

**Beziehungen der nicht beobachtbaren Inputfaktoren zum beizulegenden Zeitwert**

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

Die zum Stichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen zum Erwerb oder zur Erstellung von Finanzimmobilien belaufen sich auf T€ 8.763 (Vorjahr: T€ 11.076). Zudem sind Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T€ 326.717 (Vorjahr: T€ 248.421) zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Die Mieterträge aus vermieteten Finanzimmobilien beliefen sich im Berichtsjahr auf T€ 7.993 (Vorjahr: T€ 8.457), während die betrieblichen Aufwendungen T€ 1.408 (Vorjahr: T€ 1.444) betragen. Betriebliche Aufwendungen im Zusammenhang mit als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, mit denen während der Berichtsperiode keine Mieteinnahmen erzielt wurden, beliefen sich auf T€ 6 (Vorjahr: T€ 144).

## 21. Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen

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

### Assoziierte Unternehmen

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

in T€			
Gesellschaft	Palais Hansen GmbH		
Assetklasse	Hotel		
Entwicklungsstatus	Bestand	2021	2020
Umsatz		3.207	3.345
Jahresüberschuss/-fehlbetrag		1.995	-12.321
davon Abschreibungen		-3.300	-9.200
davon Zinsaufwand		-1.338	-1.282
davon Steueraufwand		-1.293	-4.587
<b>Gesamtergebnis</b>		<b>1.995</b>	<b>-12.321</b>
Langfristige Vermögenswerte		107.000	110.300
Kurzfristige Vermögenswerte		3.185	7.140
davon liquide Mittel		1.790	4.594
Langfristige Verbindlichkeiten		51.345	60.715
davon langfristige finanzielle Verbindlichkeiten		44.943	48.287
Kurzfristige Verbindlichkeiten		2.359	2.194
davon kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten		-	-
Nettovermögen		56.481	54.531
<b>Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.</b>		<b>18.292</b>	<b>22.427</b>
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis		670	-4.135
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.		18.962	18.292
<b>Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.</b>		<b>18.962</b>	<b>18.292</b>

Angaben zu den unwesentlichen assoziierten Unternehmen:

in T€	2021	2020
Buchwertanteil an assoziierten Unternehmen zum 31.12.	-	36
Anteil der Gruppe am		
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-	-
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten assoziierter Unternehmen im Geschäftsjahr 2021 belaufen sich auf T€ 1.170 (Vorjahr: T€ 476) und kumuliert zum 31. Dezember 2021 auf T€ 2.597 (Vorjahr: T€ 1.427).

**Gemeinschaftsunternehmen**

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

**2021 in T€**

<b>Gesellschaft</b>	<b>W 3 AG</b>	<b>Jochberg Errichtungs KG</b>	<b>Anders Wohnen GmbH</b>	<b>Obersendlinger KG</b>
<b>Assetklasse</b>	<b>Other</b>	<b>Hotel</b>	<b>Residential</b>	<b>Residential</b>
<b>Entwicklungsstatus</b>	<b>Bestand</b>	<b>Bestand</b>	<b>Entwicklung</b>	<b>Entwicklung</b>
Umsatz	3.615	1.372	56.437	62.778
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.688	-1.342	24.350	12.989
davon Abschreibungen	-	-1.782	-	-
davon Zinsaufwand	-566	-540	-31	-
davon Steueraufwand	-510	-	-7.545	-5.817
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1.688</b>	<b>-1.342</b>	<b>24.350</b>	<b>12.989</b>
Langfristige Vermögenswerte	73.300	42.337	-	-
Kurzfristige Vermögenswerte	1.734	401	38.714	175.402
davon liquide Mittel	1.733	-	29.578	17.917
Langfristige Verbindlichkeiten	50.251	21.817	-	-
davon langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	50.074	21.817	-	-
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.497	34	11.143	142.660
davon kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	1.164	-	-	-
Nettovermögen	23.286	20.887	27.571	32.742
<b>Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2021</b>	<b>17.278</b>	<b>11.114</b>	<b>14.013</b>	<b>5.571</b>
Zu-/Abgänge	-	-	-	-
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	1.351	-671	11.445	3.663
Erhaltene/gezahlte Dividenden	-	-	-12.500	-
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2021	18.629	10.443	12.958	9.234
<b>Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2021</b>	<b>18.629</b>	<b>10.443</b>	<b>12.958</b>	<b>9.234</b>
<b>Wertberichtigung Projektfinanzierung kurzfristig/langfristig</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

KONZERNABSCHLUSS

<b>UBM hotels Management GmbH</b>	<b>FWUBM Management GmbH</b>	<b>Baumbergerstraße KG</b>	<b>PGE Europaviertel GmbH</b>
<b>Hotel</b>	<b>Other</b>	<b>Office</b>	<b>Office</b>
<b>Bestand</b>	<b>Entwicklung</b>	<b>Entwicklung</b>	<b>Entwicklung</b>
22.645	7.930	924	58.059
-8.232	4.056	22	8.735
-12.150	-565	-	-
-12.047	-1.109	-2.801	-
-509	-2.257	-	-3.918
<b>-8.232</b>	<b>4.056</b>	<b>22</b>	<b>8.735</b>
271.722	67.689	152.803	48.233
24.803	3.696	143	138.049
12.247	2.587	94	873
293.200	42.860	82.121	155.857
293.152	42.860	67.960	127.064
50.002	4.795	4.382	5.591
7.645	2.261	-	-
-46.677	23.730	66.443	24.834
-	<b>9.837</b>	<b>32.890</b>	<b>12.058</b>
-	-	6.963	-
-4.116	2.028	13	6.543
-	-	-	-
-4.116	11.865	39.866	18.601
-	<b>11.865</b>	<b>39.866</b>	<b>18.601</b>
<b>-4.369</b>	-	-	-

KONZERNABSCHLUSS

2020 in T€

Gesellschaft	W 3 AG	Jochberg Errichtungs KG	Anders Wohnen GmbH	Obersendlinger KG	UBM hotels Management GmbH
Assetklasse	Other	Hotel	Residential	Residential	Hotel
Entwicklungsstatus	Bestand	Bestand	Entwicklung	Entwicklung	Bestand
Umsatz	4.061	1.580	59.358	82.302	15.739
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.089	-2.898	26.679	19.828	-42.350
davon Abschreibungen	-	-4.022	-	-	-23.980
davon Zinsaufwand	-572	-594	-48	-	-10.200
davon Steueraufwand	-9	-	-6.783	-10.814	-
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1.089</b>	<b>-2.898</b>	<b>26.679</b>	<b>19.828</b>	<b>-42.350</b>
Langfristige Vermögenswerte	73.200	43.420	-	-	282.143
Kurzfristige Vermögenswerte	2.546	1.023	79.009	139.501	14.467
davon liquide Mittel	2.275	-	53.155	38.054	6.194
Langfristige Verbindlichkeiten	52.922	21.827	-	-	313.508
davon langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	49.890	21.823	-	-	308.799
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.226	388	49.194	119.747	21.621
davon kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	1.164	-	-	-	7.312
Nettovermögen	21.598	22.228	29.815	19.754	-38.519
<b>Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2020</b>	<b>16.407</b>	<b>12.563</b>	<b>15.574</b>	<b>-</b>	<b>1.913</b>
Währungsumrechnung 1.1.2020	-	-	-	-	-
Zu-/Abgänge	-	-	-	-	-
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	871	-1.449	12.539	5.591	-21.175
Nicht übernommene Verluste aus VJ	-	-	-	-20	-
Erhaltene/gezahlte Dividenden	-	-	-14.100	-	-
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2020	17.278	11.114	14.013	5.571	-19.262
<b>Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2020</b>	<b>17.278</b>	<b>11.114</b>	<b>14.013</b>	<b>5.571</b>	<b>-</b>
<b>Wertberichtigung Projektfinanzierung kurzfristig/langfristig</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-19.262</b>



KONZERNABSCHLUSS

<b>FWUBM Management GmbH</b>	<b>MGR Thulestraße KG</b>	<b>Central Tower Berlin GmbH</b>	<b>Baumbergerstraße KG</b>	<b>Sugar Palace Propco sro</b>	<b>PGE Europa- viertel GmbH</b>
<b>Other</b>	<b>Residential</b>	<b>Office</b>	<b>Office</b>	<b>Hotel</b>	<b>Office</b>
<b>Entwicklung</b>	<b>Entwicklung</b>	<b>Entwicklung</b>	<b>Entwicklung</b>	<b>Entwicklung</b>	<b>Entwicklung</b>
25.099	47.062	-	-	-	69.631
1.636	5.217	-12.182	-5.420	-5.733	11.784
-30	-	-	-	-	-
-1.230	-2.515	-	-1.237	-2.052	-3.630
-745	-1.564	-	-	-	-5.287
<b>1.636</b>	<b>5.217</b>	<b>-12.182</b>	<b>-5.420</b>	<b>-5.733</b>	<b>11.784</b>
67.571	-	54.523	142.346	83.491	64.489
17.133	31.835	978	458	1.641	33.619
1.430	11.870	360	295	49	2.628
60.493	-	35.312	83.274	83.962	60.599
58.173	-	30.218	67.960	83.962	60.599
4.537	26.598	8.421	4.713	1.170	21.410
1.195	-	-	-	-	171
19.674	5.237	11.768	54.817	-	16.099
<b>9.019</b>	<b>167</b>	<b>11.975</b>	<b>-</b>	<b>3.103</b>	<b>-</b>
-	-	-	-	-98	-
-	-	-	36.142	-	3.232
818	2.452	-6.091	-3.252	-4.300	8.826
-	-	-	-	-	-
-	-2.619	-	-	-	-
9.837	-	5.884	32.890	-1.295	12.058
<b>9.837</b>	<b>-</b>	<b>5.884</b>	<b>32.890</b>	<b>-</b>	<b>12.058</b>
-	-	-	-	<b>-1.295</b>	<b>-</b>

Angaben zu den unwesentlichen Gemeinschaftsunternehmen:

in T€	2021	2020
Buchwertanteil an Gemeinschaftsunternehmen zum 31.12.	43.073	40.838
Anteil der Gruppe am		
Jahresüberschuss	15.077	37.118
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>15.077</b>	<b>37.118</b>

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten von Gemeinschaftsunternehmen im Geschäftsjahr 2021 belaufen sich auf T€ 1.979 (Vorjahr: T€ 481) und kumuliert zum 31. Dezember 2021 auf T€ 2.297 (Vorjahr: T€ 630).

Zum 31. Dezember 2021 bestehen keine maßgeblichen Zugriffsbeschränkungen auf Vermögenswerte. Zu den Verpflichtungen aus Eventualverbindlichkeiten für at-equity bilanzierte Unternehmen siehe Ausführungen unter Punkt 41.

Zur Auswirkung der COVID-19-Pandemie verweisen wir auf Punkt 5 und Punkt 7.

## 22. Projektfinanzierungen

in T€	2021	2020
Projektfinanzierungen für sonstige Beteiligungsunternehmen	3	7.138
Projektfinanzierungen für at-equity bilanzierte Unternehmen	179.633	201.237
<b>Gesamt</b>	<b>179.636</b>	<b>208.375</b>

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Wertminderungen in Höhe von T€ 4.146 (Vorjahr: T€ 18.481) und Wertaufholungen in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 0) vorgenommen.

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

Zur Auswirkung der COVID-19-Pandemie verweisen wir auf Punkt 7.

## 23. Übrige Finanzanlagen

in T€	2021	2020
Beteiligungen an nicht konsolidierten Tochterunternehmen	1.723	1.623
Übrige Beteiligungen	229	281
Wertpapiere (FVTPL)	955	895
Wertpapiere (Amortised Cost)	8.721	8.721
<b>Gesamt</b>	<b>11.628</b>	<b>11.520</b>

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

## 24. Vorräte

Die Vorräte setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

in T€	2021	2020
Zum Verkauf bestimmte Immobilien		
in Entwicklung	96.752	80.630
im Bestand	36.332	41.202
Sonstiger Vorrat	7	48
<b>Gesamt</b>	<b>133.091</b>	<b>121.880</b>

Vorräte mit einem Buchwert von T€ 79.799 (Vorjahr: T€ 61.241) sind zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Der Buchwert der zum beizulegenden Zeitwert angesetzten Vorräte beträgt T€ 10.318 (Vorjahr: T€ 10.739). Im Berichtsjahr wurden Wertberichtigungen in Höhe von T€ 922 (Vorjahr: T€ 2.083) durchgeführt.

## 25. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

### Vertragsvermögenswerte

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

in T€	2021	2020
Vertragsvermögenswerte	110.086	131.149
Abzüglich zurechenbarer erhaltener Anzahlungen	-74.455	-30.660
<b>Gesamt</b>	<b>35.631</b>	<b>100.489</b>

Dem per 31. Dezember 2021 gemäß Leistungsfortschritt aktivierten anteiligen Auftragswert stehen bewertete Auftragskosten in Höhe von T€ 108.348 (Vorjahr: T€ 125.069) gegenüber, sodass sich der in Bezug auf diese Aufträge angesetzte Teilgewinn in den Umsatzerlösen auf T€ 1.738 (Vorjahr: T€ 6.080) beläuft.

Die Vertragsvermögenswerte entwickelten sich in der Berichtsperiode wie folgt:

Erhöhungen durch:

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

Verminderungen durch:

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

in T€	2021	2020
<b>Vertragsvermögenswerte</b>		
Stand zum 1.1.	100.489	67.381
Zugänge	123.672	96.342
Abgänge	-145.575	-84.054
Währungsanpassungen	840	-1.761
Erhaltene Anzahlungen	-43.795	22.581
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>35.631</b>	<b>100.489</b>

Zusammensetzung und Fristigkeit der Forderungen und Leistungen:

in T€	2021	2020
Forderungen gegenüber Dritten	4.971	9.263
Forderungen gegenüber Arbeitsgemeinschaften	-	4
Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen	1.578	852
Forderungen gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	18.370	17.337
<b>Gesamt</b>	<b>24.919</b>	<b>27.456</b>

Die Forderungen gegenüber Dritten sind mit T€ 3.172 (Vorjahr: T€ 2.596) nicht überfällig und mit T€ 1.799 (Vorjahr: T€ 6.667) unter einem Jahr überfällig. Sämtliche andere Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen sowie gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen sind nicht fällig.

Zur Auswirkung der COVID-19-Pandemie verweisen wir auf Punkt 7.

Altersstruktur der Forderungen gegenüber Dritten:

in T€	Buchwert zum 31.12.2021	Davon zum Abschluss- stichtag nicht überfällig	Davon zum Abschlussstichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig				
			Weniger als 30 Tage	Zwischen 30 und 60 Tagen	Zwischen 60 und 180 Tagen	Zwischen 180 und 360 Tagen	Mehr als 360 Tage
Forderungen gegenüber Dritten	4.971	3.172	682	340	405	372	-

in T€	Buchwert zum 31.12.2020	Davon zum Abschluss- stichtag nicht überfällig	Davon zum Abschlussstichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig				
			Weniger als 30 Tage	Zwischen 30 und 60 Tagen	Zwischen 60 und 180 Tagen	Zwischen 180 und 360 Tagen	Mehr als 360 Tage
Forderungen gegenüber Dritten	9.263	2.596	2.762	324	1.931	1.650	-

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

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

## 26. Finanzielle Vermögenswerte

in T€	31.12.2021	Restlaufzeit > 1 Jahr	31.12.2020	Restlaufzeit > 1 Jahr
Übrige	39.705	3.615	41.783	4.066
<b>Gesamt</b>	<b>39.705</b>	<b>3.615</b>	<b>41.783</b>	<b>4.066</b>

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

## 27. Sonstige Forderungen und Vermögenswerte

in T€	31.12.2021	Restlaufzeit > 1 Jahr	31.12.2020	Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen aus Steuern	11.190	-	11.727	-
Übrige	5.594	-	559	-
<b>Gesamt</b>	<b>16.784</b>	<b>-</b>	<b>12.286</b>	<b>-</b>

## 28. Liquide Mittel

Die liquiden Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von T€ 423.290 (Vorjahr: T€ 247.154) sowie Kassenbestände in Höhe von T€ 22 (Vorjahr: T€ 55).

## 29. Latente Steuern

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

in T€	2021		2020	
	Aktiv	Passiv	Aktiv	Passiv
Finanzimmobilien, sonstige Bewertungsunterschiede	6.560	8.328	6.936	10.177
Sachanlagen	13	2.069	348	989
Finanzielle Vermögenswerte und Schulden	7.595	3.803	11.068	3.969
POC-Methode	1	4.294	1	9.347
Rückstellungen	1.016	1.088	1.277	819
Steuerliche Verlustvorträge	4.603	-	9.318	-
Sonstiges	-	-	-	218
Saldierungen	-14.054	-14.054	-17.503	-17.503
<b>Latente Steuern</b>	<b>5.734</b>	<b>5.528</b>	<b>11.445</b>	<b>8.016</b>
<b>Saldierte latente Steuern</b>	<b>-</b>	<b>-206</b>	<b>-</b>	<b>-3.429</b>

Latente Steueransprüche aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können. Der Stand der zum 31. Dezember 2021 nicht angesetzten aktiven latenten Steuern aus Verlustvorträgen beträgt T€ 24.875 (Vorjahr: T€ 22.566). Davon sind T€ 20.847 (Vorjahr: T€ 17.608) nicht verfallbar, die restlichen T€ 4.028 (Vorjahr: T€ 4.958) innerhalb von fünf bis neun Jahren verfallbar. In 2021 wurden T€ 8 (Vorjahr: T€ 3.609) ausländische Verluste in Österreich verwertet.

### 30. Eigenkapital

Grundkapital	Stück	€
Inhaber-Stammaktien	7.472.180	22.416.540

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

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

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

In der 140. ordentlichen Hauptversammlung vom 27. Mai 2021 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Die gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Mai 2017 bestehende Ermächtigung des Vorstands, das Grundkapital nach § 4 Abs. 6 der Satzung bedingt zu erhöhen (Genehmigtes bedingtes Kapital 2017), wurde widerrufen.

Der Vorstand wurde gleichzeitig gemäß § 159 Abs. 3 AktG in § 4 Abs. 6 der Satzung ermächtigt, bis zum 9. Juli 2026 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats, allenfalls in mehreren Tranchen, bedingt um bis zu € 1.678.920,00 durch Ausgabe von bis zu 559.640 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zum Zweck der Bedienung von Aktienoptionen im Rahmen der in der Hauptversammlung vom 27. Mai 2021 beschlossenen Fortsetzung und Verlängerung des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (samt Anpassung der Planbedingungen 2017) an Arbeitnehmer, leitende Angestellte und Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sowie mit ihr verbundener Unternehmen zu erhöhen. Der Ausgabebetrag der Aktien wurde mit dem ungewichteten Durchschnitt der Schlusskurse der UBM-Aktie (ISIN AT0000815402) an der Wiener Börse im Zeitraum vom 24.05.2017 (einschließlich) bis 21.06.2017 (einschließlich) festgelegt. Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, die sich aus einer Durchführung der genehmigten bedingten Kapitalerhöhung ergebenden Änderungen der Satzung zu beschließen. § 4 Abs. 6 der Satzung der Gesellschaft wurde entsprechend angepasst.

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

In der Hauptversammlung vom 27. Mai 2021 wurde weiters beschlossen, das Long-Term-Incentive-Programm 2017 („LTIP“), in dessen Rahmen Aktienoptionen an Mitglieder des Vorstands und bestimmte Führungskräfte gewährt wurden, fortzusetzen und zu verlängern.

Die oben genannten Aktienoptionen im Rahmen des 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. 100.220 Aktienoptionen sind aufgrund Ausscheidens leitender Mitarbeiter verfallen. Die zum Stichtag 31.12.2020 vorhandenen Aktienoptionen wurden im Ausübungsfenster 2 (1. September 2021 bis 26. Oktober 2021 in bar abgelöst (cash-settled), die neu gegebenen Optionen (60.175 Stück) wurden zum Fair Value bewertet und in den Personalverpflichtungen ausgewiesen, da künftig wieder von einem cash-settlement ausgegangen wird.



Entwicklung der ursprünglich als equity-settled eingestuften Aktienoptionen:

Anzahl Aktienoptionen	2021	2020
<b>Stand zum 1.1.</b>	<b>297.410</b>	<b>355.630</b>
Gewährte Optionen	-	-
Verfallene Optionen	-	-58.220
Ausgeübte Optionen	-297.410	-
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>-</b>	<b>297.410</b>

Außerdem wurden in der 140. ordentlichen Hauptversammlung vom 27. Mai 2021 noch folgende Beschlüsse gefasst:

Die von der Hauptversammlung am 29. Mai 2019 beschlossene Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 65 Abs 1 Z 4 und Z 8 sowie Abs 1a und Abs 1b AktG sowie die ebenso von der Hauptversammlung am 29. Mai 2019 beschlossene Ermächtigung des Vorstands gemäß § 65 Abs 1b AktG für die Veräußerung bzw. Verwendung eigener Aktien wurden widerrufen.

Der Vorstand wurde 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 zu dem gesetzlich zulässigen Ausmaß von 10% des Grundkapitals unter Einschluss bereits erworbener Aktien ermächtigt. Der beim Rückwerb zu leistende Gegenwert darf nicht niedriger als EUR 3,00 und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückwerb vorhergehenden zehn Börsesetage 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 auch ermächtigt, für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung, 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 wird ausgeschlossen (Ausschluss des Bezugsrechts).

Schließlich wurde der Vorstand 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.

## 32. Rücklagen

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

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

Zur Ausschüttung an die Aktionäre von UBM steht deren Bilanzgewinn in Höhe von T€ 16.850 (Vorjahr: T€ 16.441) zur Verfügung. Zusätzlich können die freien Gewinnrücklagen von UBM, die zum 31. Dezember 2021 mit T€ 62.507 (Vorjahr: T€ 60.157) ausgewiesen werden, in folgenden Perioden aufgelöst werden. Vom Gesamtbetrag in Höhe von T€ 79.357 (Vorjahr: T€ 76.598) ist ein Teilbetrag in Höhe von T€ 2.703 (Vorjahr: T€ 3.497), resultierend aus dem Ansatz von aktiven latenten Steuern, zur Ausschüttung gesperrt.

Im Berichtsjahr wurden aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 an die Aktionäre von UBM Dividenden in Höhe von € 16.438.796 bezahlt, je Aktie somit € 2,20. Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 eine Dividende von € 2,25 je Stück Stammaktie auszuschütten, d. s. insgesamt € 16.812.405.

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

## 33. Hybridkapital und Hybridanleihe

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

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

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

Da Zahlungen, sowohl Zinsen als auch Kapitaltilgungen, zwingend nur bei Eintritt von Bedingungen zu leisten sind, deren Eintritt von UBM bewirkt bzw. verhindert werden kann, und der Konzern daher die Möglichkeit hat, Zahlungen dauerhaft zu

vermeiden, ist das Hybridkapital als Eigenkapitalinstrument einzustufen. Bezahlte Zinsen sind abzüglich des Steuereffekts wie Gewinnausschüttungen direkt eigenkapitalmindernd zu erfassen.

Das Hybridkapital wird von der PORR AG gehalten.

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

Am 18. Juni 2021 hat UBM eine tief nachrangige Sustainability-Linked Anleihe (Hybridanleihe) mit einem Gesamtvolumen in Höhe von € 100 Mio. und einem jährlichen Kupon von 5,50% begeben, die Zinshöhe ist abhängig von einem bestimmten ESG-Rating. Die Anleihe hat eine unbegrenzte Laufzeit mit einer vorzeitigen Rückzahlungsmöglichkeit der Emittentin nach fünf Jahren. Gleichzeitig wurde eine Nominale in Höhe von € 47,1 Mio. der Hybridanleihe von 2018 im Rahmen eines Umtauschangebots getilgt.

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

### 34. Rückstellungen

in T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Bauten	Mietgarantien	Andere	Gesamt
Stand zum 1.1.2021	1.836	2.762	265	338	1.332	4.341	10.874
Währungsanpassungen	-	-	-	-	-	-	-
Zuführung	79	11	2	10	2.124	994	3.220
Zuführung OCI	-109	-409	-	-	-	-	-518
Verwendung	-	-42	-7	-	-17	-1.488	-1.554
Auflösung	-	-	-	-164	-	-2.367	-2.531
<b>Stand zum 31.12.2021</b>	<b>1.806</b>	<b>2.322</b>	<b>260</b>	<b>184</b>	<b>3.439</b>	<b>1.480</b>	<b>9.491</b>
davon langfristig	1.806	2.322	260	154	3.439	1.080	9.061
davon kurzfristig	-	-	-	30	-	400	430

in T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Bauten	Mietgarantien	Andere	Gesamt
Stand zum 1.1.2020	1.709	2.704	215	519	1.385	913	7.445
Währungsanpassungen	-3	-	-	-10	-	-8	-21
Zuführung	81	16	52	69	3	4.132	4.353
Zuführung OCI	49	84	-	-	-	-	133
Verwendung	-	-42	-2	-240	-56	-318	-658
Auflösung	-	-	-	-	-	-378	-378
<b>Stand zum 31.12.2020</b>	<b>1.836</b>	<b>2.762</b>	<b>265</b>	<b>338</b>	<b>1.332</b>	<b>4.341</b>	<b>10.874</b>
davon langfristig	1.836	2.762	265	318	1.332	2.259	8.772
davon kurzfristig	-	-	-	20	-	2.082	2.102

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

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

## Altersversorgungspläne

### Leistungsorientierte Pläne

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

Die Abfertigungsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T€	2021	2020
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	1.836	1.709
Währungsanpassungen	-	-3
Dienstzeitaufwand	72	70
Zinsaufwand	7	11
Abfertigungszahlungen	-	-
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+)	-109	49
davon Gewinne/Verluste demografisch	-	-
davon Gewinne/Verluste finanziell	-62	50
davon Gewinne/Verluste erfahrungsbedingte Anpassungen	-47	-1
<b>Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.</b>	<b>1.806</b>	<b>1.836</b>
in T€	2021	2020
Dienstzeitaufwand (erworbene Ansprüche)	72	70
Zinsaufwand	7	11
<b>Abfertigungsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)</b>	<b>79</b>	<b>81</b>
<b>Abfertigungsaufwand (im Gesamtperiodenergebnis erfasst)</b>	<b>-109</b>	<b>49</b>

Zur Finanzierung der Abfertigungsansprüche besteht ein Abfertigungsgruppenversicherungsvertrag mit einem Deckungskapital zum 31. Dezember 2021 in Höhe von T€ 1.623 (Vorjahr: T€ 1.527).

In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Für das folgende Geschäftsjahr ist ein Dienstzeitaufwand von T€ 69 und ein Zinsaufwand von T€ 17 geplant.

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

Rückstellung für Pensionen:

Überleitung von der Pensionsverpflichtung zur Rückstellung:

in T€	2021	2020
Barwert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	4.097	4.574
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-2.324	-2.426
<b>Nettowert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung</b>	<b>1.773</b>	<b>2.148</b>
Barwert der nicht durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	549	614
<b>Buchwert der Rückstellung zum 31.12.</b>	<b>2.322</b>	<b>2.762</b>

Die Pensionsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T€	2021	2020
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	5.188	5.219
Zinsaufwand	20	33
Pensionszahlungen	-255	-252
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+)	-308	188
davon Gewinne/Verluste demografisch	-	-
davon Gewinne/Verluste finanziell	-314	146
davon Gewinne/Verluste erfahrungsbedingte Anpassungen	6	42
<b>Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.</b>	<b>4.645</b>	<b>5.188</b>

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

Die Forderungen aus der Rückdeckungsversicherung in Höhe von T€ 2.324 (Vorjahr: T€ 2.426) stellen Planvermögen gem. IAS 19 dar und wurden mit dem Barwert der Pensionsverpflichtungen saldiert.

Entwicklung des Planvermögens:

in T€	2021	2020
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1.1.	2.426	2.515
Zinserträge	10	17
Auszahlungen (Leistungszahlungen)	-213	-210
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-)	101	104
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31.12.</b>	<b>2.324</b>	<b>2.426</b>

Pensionsaufwand (netto):

in T€	2021	2020
Zinsaufwand	10	16
<b>Pensionsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)</b>	<b>10</b>	<b>16</b>
<b>Pensionsaufwand (im Gesamtperiodenergebnis erfasst)</b>	<b>-408</b>	<b>84</b>

In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Für das folgende Geschäftsjahr ist ein Dienstzeitaufwand von T€ 0 und ein Zinsaufwand von T€ 45 geplant.

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

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

Struktur der Kapitalanlagen im klassischen Deckungsstock in %	2021	2020
Festverzinsliche Wertpapiere	58,00	61,00
Aktien, Ergänzungskapital, Genussrechte, Partizipationskapital	2,00	2,00
Investmentfonds	27,00	23,00
Verbundene Unternehmen und Beteiligungen	4,00	4,00
Darlehen	6,00	7,00
Liegenschaften	2,00	2,00
Bankguthaben	1,00	1,00
<b>Gesamt</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

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

	Fälligkeitsprofil - DBO			DBO	Fälligkeitsprofil - Cash			Cash
	1-5 Jahre	6-10 Jahre	10+ Jahre	Duration	1-5 Jahre	6-10 Jahre	10+ Jahre	Duration
Pensionen	1.249	1.151	2.245	10,85	1.280	1.239	2.668	11,43
Abfertigungen	579	881	346	7,18	627	1.235	702	8,59

### Beitragsorientierte Pläne

Mitarbeiter, deren Dienstverhältnis österreichischem Recht unterliegt und die nach dem 31. Dezember 2002 in das Dienstverhältnis eingetreten sind, erwerben keine Abfertigungsansprüche gegenüber dem jeweiligen Dienstgeber. Für diese Mitarbeiter sind Beiträge in Höhe von 1,53 % des Lohns bzw. Gehalts an eine Mitarbeitervorsorgekasse zu zahlen. 2021 ist diesbezüglich ein Aufwand von insgesamt T€ 238 (Vorjahr: T€ 211) angefallen. Für drei Vorstandsmitglieder wurde ein Betrag von T€ 10 (Vorjahr: T€ 10) in eine Pensionskasse einbezahlt.

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

## 35. Anleihen und Schuldscheindarlehen

in T€	2021	2020
<b>Stand zum 1.1.</b>	<b>456.504</b>	<b>484.731</b>
Emission	88.602	50.941
Rückzahlung	-19.500	-80.836
Zinszahlungen	-25.624	-21.588
Effektivverzinsung	26.516	23.256
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>526.498</b>	<b>456.504</b>

Am 21. Mai 2021 hat UBM eine fünfjährige Unternehmensanleihe (UBM-Anleihe 2021-2026) mit einem Gesamtvolumen von € 150,0 Mio. und einem jährlichen Kupon von 3,125% erfolgreich begeben. Im Rahmen dieser Neuemission gab es auch ein Umtauschangebot, bei dem ein Nominalbetrag von rund € 68,9 Mio. der UBM-Anleihe 2017-2022 getauscht wurde.

Außerdem wurde am 2. Februar 2021 sowie am 30. März 2021 ein fünfjähriges Schuldscheindarlehen (Schuldscheindarlehen 2021-2026) mit einem Gesamtvolumen von € 7,0 Mio. und einem jährlichen Kupon von 3,00% erfolgreich begeben.



### 36. Finanzverbindlichkeiten

2021 in T€	Durchschnittliche Effektivverzinsung in %	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
			< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	1,89	247.209	78.644	168.565	-	247.209
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	1,95	17.000	3.000	14.000	-	17.000
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	2,23	13.625	750	3.000	9.875	-
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	3,57	21.774	1.797	5.166	14.811	-
<b>Gesamt</b>		<b>299.608</b>	<b>84.191</b>	<b>190.731</b>	<b>24.686</b>	<b>264.209</b>

2020 in T€	Durchschnittliche Effektivverzinsung in %	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
			< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	1,25 - 2,75	221.410	22.611	198.799	-	221.410
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	1,95	34.000	17.000	17.000	-	34.000
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	1,00 - 3,45	14.367	750	3.000	10.617	-
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	1,59 - 6,29	20.807	1.582	3.672	15.553	-
<b>Gesamt</b>		<b>290.584</b>	<b>41.943</b>	<b>222.471</b>	<b>26.170</b>	<b>255.410</b>

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

in T€	2021			2020		
	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert
Fällig bis 1 Jahr	2.698	901	1.797	2.459	877	1.582
Fällig 1 bis 5 Jahre	8.408	3.242	5.166	6.041	2.369	3.672
Fällig über 5 Jahre	23.530	8.719	14.811	24.952	9.399	15.553
<b>Gesamt</b>	<b>34.636</b>	<b>12.862</b>	<b>21.774</b>	<b>33.452</b>	<b>12.645</b>	<b>20.807</b>

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

### 37. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in T€	2021	2020
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	50.109	76.959
<b>Gesamt</b>	<b>50.109</b>	<b>76.959</b>

Die Verbindlichkeiten sind zur Gänze im Folgejahr fällig.

### 38. Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

2021 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	2.680	2.680	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	4.292	4.292	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Beteiligungsunternehmen	9.455	9.455	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen	4.635	4.635	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	7.960	7.960	-	-	-
Übrige	4.398	2.147	1.215	1.036	-
<b>Gesamt</b>	<b>33.420</b>	<b>31.169</b>	<b>1.215</b>	<b>1.036</b>	-

In der Hauptversammlung vom 27. Mai 2021 wurde beschlossen, das Long-Term-Incentive-Programm 2017 („LTIP“), in dessen Rahmen Aktienoptionen an Mitglieder des Vorstands und bestimmte Führungskräfte gewährt wurden, fortzusetzen und zu verlängern.

Die zum Stichtag 31.12.2020 vorhandenen Aktienoptionen wurden im Ausübungsfenster 2 (1. September 2021 bis 26. Oktober 2021) in bar abgelöst (cash-settled), die neu ausgegebenen Optionen (60.175 Stück) wurden zum Fair Value bewertet und in den Personalverpflichtungen ausgewiesen, da künftig wieder von einem cash-settlement ausgegangen wird.

Durch die beschlossene Fortsetzung und Verlängerung des LTIP wurden zwei zusätzliche Ausübungsfenster eingeführt, nämlich im Zeitraum vom 1. September 2022 bis zum 26. Oktober 2022 (Ausübungsfenster 3) sowie vom 1. September 2023 bis zum 26. Oktober 2023 (Ausübungsfenster 4).

Der beizulegende Zeitwert beträgt zum 31.12.2021 T€ 463. Dieser ist zu jedem Stichtag aufs Neue zum Fair Value zu bewerten. In das Bewertungsmodell („Black-Scholes-Modell“) zur Berechnung des beizulegenden Zeitwerts fließen folgende Parameter ein: Ausübungspreis (€ 36,33), Laufzeit der Option (9/2021 bis 8/2022 sowie 9/2022 bis 8/2023), Aktienkurs zum Bewertungszeitpunkt (€ 44), erwartete tägliche Volatilität des Aktienkurses (1,96 %), erwartete Dividenden (5,18 %), risikoloser Zinssatz (-0,68 %).

Entwicklung der von Anfang an als cash-settled eingestuften Aktienoptionen:

Anzahl Aktienoptionen	2021	2020
<b>Stand zum 1.1.</b>	-	-
Gewährte Optionen	60.175	-
Verfallene Optionen	-	-
Ausgeübte Optionen	-	-
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>60.175</b>	-

2020 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	2.666	2.666	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	10.545	10.545	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Beteiligungsunternehmen	5.863	5.863	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen	2.392	2.392	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	7.117	7.117	-	-	-
Übrige	3.493	1.920	650	923	-
<b>Gesamt</b>	<b>32.076</b>	<b>30.503</b>	<b>650</b>	<b>923</b>	-

### 39. Übrige Verbindlichkeiten

2021 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten aus Steuern	330	330	-	-	-
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	472	472	-	-	-
Erhaltene Anzahlungen	5.040	5.040	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>5.842</b>	<b>5.842</b>	-	-	-

2020 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten aus Steuern	76	76	-	-	-
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	406	406	-	-	-
Erhaltene Anzahlungen	2.820	2.820	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>3.302</b>	<b>3.302</b>	-	-	-

### 40. Steuerschulden

Die Vorauszahlungen an Körperschaftsteuer in Höhe von T€ 782 (Vorjahr: T€ 503) wurden konform zu den Vorjahren mit den Zahlungsverpflichtungen aus der Körperschaftsteuer saldiert.

### 41. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse betreffen Kreditbürgschaften und Garantieerklärungen in Höhe von T€ 160.656 (Vorjahr: T€ 112.323). Die Eventualverbindlichkeiten für at-equity bilanzierte Unternehmen belaufen sich auf T€ 160.656 (Vorjahr: T€ 110.541). Eine Inanspruchnahme aus diesen Haftungen ist nicht wahrscheinlich.

**Gegebene Sicherheiten**

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

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

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

Hinsichtlich der Verpfändung der Finanzimmobilien wird auf Punkt 20 sowie der Vorratsimmobilien auf Punkt 24 verwiesen.

**42. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung**

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

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

KONZERNABSCHLUSS

in T€	Deutschland		Österreich	
	2021	2020	2021	2020
Gesamtleistung				
Residential	63.085	118.350	102.120	58.095
Office	62.906	52.204	22.361	59.413
Hotel	15.957	8.413	13.792	4.534
Other	5.686	5.485	46.246	28.164
Service	14.063	8.595	12.685	28.524
<b>Summe Gesamtleistung</b>	<b>161.697</b>	<b>193.047</b>	<b>197.204</b>	<b>178.730</b>
Abzüglich Umsätze aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen sowie aus Leistungsgemeinschaften	-93.946	-180.005	-113.837	-120.738
Bestandsveränderung	5.595	32.032	32.164	5.433
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>73.346</b>	<b>45.074</b>	<b>115.531</b>	<b>63.425</b>
Residential	10.035	84.980	5.469	3.686
Office	16.316	10.258	1.407	9.351
Hotel	2.634	-5.042	-12	-22.569
Other	4.682	-4.154	10.961	-2.450
Service	1.144	-28	9.115	9.542
<b>Summe EBT</b>	<b>34.811</b>	<b>86.014</b>	<b>26.940</b>	<b>-2.440</b>
darin enthalten:				
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	21.924	23.775	13.946	6.610
Abschreibungen	-956	-776	-1.054	-1.044
Zinserträge	4.566	4.450	7.830	9.751
Zinsaufwand	-964	-1.005	-20.889	-18.153
<b>Segmentvermögen 31.12.</b>	<b>521.679</b>	<b>415.223</b>	<b>1.834.209</b>	<b>1.779.671</b>
darin enthalten: immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzimmobilien	79.569	54.401	182.080	196.227
darin enthalten: assoziierte Unternehmen	88.644	76.229	89.231	86.952
<b>Segmentsschulden 31.12.</b>	<b>377.616</b>	<b>259.715</b>	<b>999.805</b>	<b>1.030.913</b>
<b>Investitionen in langfristige Vermögenswerte sowie in Finanzimmobilien</b>	<b>34.936</b>	<b>3.702</b>	<b>7.321</b>	<b>15.096</b>
<b>Mitarbeiter</b>	<b>123</b>	<b>118</b>	<b>137</b>	<b>137</b>

KONZERNABSCHLUSS

Polen		Sonstige Märkte		Überleitung		Konzern	
2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
5.198	-	22.555	3.153	-	-	192.958	179.598
11.149	14.189	6.237	18.580	-	-	102.653	144.386
40.496	36.864	2.332	2.354	-	-	72.577	52.165
2.199	1.972	-	1.387	-	-	54.131	37.008
19.838	26.519	2.047	1.758	-	-	48.633	65.396
<b>78.880</b>	<b>79.544</b>	<b>33.171</b>	<b>27.232</b>	-	-	<b>470.952</b>	<b>478.553</b>
-35.311	-34.538	4.581	18.922	-	-	-238.513	-316.359
3.984	-	4.131	-16.320	-	-	45.874	21.145
<b>47.553</b>	<b>45.006</b>	<b>41.883</b>	<b>29.834</b>	-	-	<b>278.313</b>	<b>183.339</b>
-3.786	-7.995	2.462	-5.330	-	-	14.180	75.341
1.903	2.195	-1.592	1.577	-	-	18.034	23.381
5.795	4.886	-3.369	-2.587	-	-	5.048	-25.312
-1.605	-10.701	-213	91	-	-	13.825	-17.214
168	-134	-1.375	-3.317	-	-	9.052	6.063
<b>2.475</b>	<b>-11.749</b>	<b>-4.087</b>	<b>-9.566</b>	-	-	<b>60.139</b>	<b>62.259</b>
-578	1.231	711	-3.803	-	-	36.003	27.813
-301	-980	-316	-285	-	-	-2.627	-3.085
-	2	-	-	-	-	12.396	14.203
-1.151	-748	-305	-526	-	-	-23.309	-20.432
<b>164.084</b>	<b>227.948</b>	<b>185.328</b>	<b>174.406</b>	<b>-1.210.837</b>	<b>-1.225.227</b>	<b>1.494.463</b>	<b>1.372.021</b>
90.895	100.983	87.848	70.156	-	-	440.392	421.767
5.752	4.626	4	4	-	-	183.631	167.811
<b>211.485</b>	<b>261.338</b>	<b>165.338</b>	<b>144.406</b>	<b>-810.372</b>	<b>-807.222</b>	<b>943.872</b>	<b>889.150</b>
<b>1.365</b>	<b>4.644</b>	<b>20.819</b>	<b>20.989</b>	-	-	<b>64.441</b>	<b>44.431</b>
<b>39</b>	<b>68</b>	<b>44</b>	<b>42</b>	-	-	<b>343</b>	<b>365</b>

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

in T€	Umsatzerlöse nach Sitz der Kunden 2021	Umsatzerlöse nach Sitz der Kunden 2020
<b>Österreich</b>	<b>115.531</b>	<b>63.425</b>
Deutschland	73.346	45.074
Polen	47.553	45.006
Sonstiges Ausland	41.883	29.834
<b>Ausland gesamt</b>	<b>162.782</b>	<b>119.914</b>
<b>Segmente gesamt</b>	<b>278.313</b>	<b>183.339</b>

### 43. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

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

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

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

in T€	Finanz- verbindlichkeiten	Leasing- verpflichtungen	Derivate	Anleihen und Schuld- scheindarlehen	Gesamt
<b>Stand zum 31.12.2020</b>	<b>269.777</b>	<b>20.807</b>	-	<b>456.504</b>	<b>747.088</b>
Cashflows (zahlungswirksame Veränderungen)	63.146	-1.794	-	69.102	130.454
Nicht zahlungswirksame Veränderungen					
Abgang/Erwerb von Unternehmen	-55.107	-	-	-	-55.107
Zugang	-	2.756	-	-	2.756
Wechselkurseffekte	18	5	-	-	23
Zinsabgrenzungen	-	-	-	892	892
<b>Stand zum 31.12.2021</b>	<b>277.834</b>	<b>21.774</b>	-	<b>526.498</b>	<b>826.106</b>



in T€	Finanz- verbindlichkeiten	Leasing- verpflichtungen	Derivate	Anleihen und Schuld- scheindarlehen	Gesamt
<b>Stand zum 31.12.2019</b>	<b>170.059</b>	<b>49.766</b>	-	<b>484.731</b>	<b>704.556</b>
Cashflows (zahlungswirksame Veränderungen)	104.514	-2.268	-	-29.895	72.351
Nicht zahlungswirksame Veränderungen					
Abgang/Erwerb von Unternehmen	-4.344	-26.505	-	-	-30.849
Zugang	-	1.183	-	-	1.183
Wechselkurseffekte	-452	-1.369	-	-	-1.821
Zinsabgrenzungen	-	-	-	1.668	1.668
<b>Stand zum 31.12.2020</b>	<b>269.777</b>	<b>20.807</b>	-	<b>456.504</b>	<b>747.088</b>

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

## 44. Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten

### Kapitalrisikomanagement

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

Das Eigenkapital lag zum 31. Dezember 2021 mit € 550,6 Mio. aufgrund der guten Ertragsentwicklung über dem Niveau von Ende 2020 (€ 482,9 Mio.). Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende Dezember 2021 36,8% und lag damit weiterhin leicht über der angepeilten Bandbreite von 30–35% (31. Dezember 2020: 35,2%).

### Nettoverschuldungsgrad

Das Risikomanagement des Konzerns überprüft laufend die Kapitalstruktur.

Der Nettoverschuldungsgrad zum Jahresende stellt sich wie folgt dar:

in T€	31.12.2021	31.12.2020
Schulden <sup>1</sup>	804.332	726.281
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-423.312	-247.209
<b>Nettoschulden</b>	<b>381.020</b>	<b>479.072</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>550.591</b>	<b>482.871</b>
Nettoschulden zu Eigenkapital	69,20%	99,21%

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

Die Nettoverschuldung betrug zum 31. Dezember 2021 € 381,0 Mio. (Vorjahr: € 479,1 Mio.), das entspricht einer Verminderung von 20,48%.

Die Gesamtstrategie des Konzerns zielt darauf ab, durch Aufnahme von Schuldscheindarlehen und Anleihen eine langfristige Finanzierung sicherzustellen.

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

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

### Zinsänderungsrisiko

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

Eine Analyse der floatierenden Zinsposition, die sich per 31. Dezember 2021 in Höhe von T€ -128.561 (Vorjahr: T€ 40.855) darstellt, zeigt folgende Sensitivitäten, die unter den Szenarien eines Zinsanstiegs von 0,25 PP und 0,50 PP ermittelt wurden. Das Ausmaß der Zinsanstiege leitet sich aus den durchschnittlich in 2021 für den 3-Monats- und 6-Monats-EURIBOR gemessenen täglichen Zinsänderungen ab. Bei einer Wahrscheinlichkeit von 67,00% betrug die Zinsbandbreite 0 BP, bei 99,00% Wahrscheinlichkeit 1 BP. In Folge wurde die Auswirkung auf die Zinspositionen simuliert:

in T€	Zinssaldo für das Jahr 2022	Zinssaldo (p. a.) bei linearer Positionsfortschreibung ab 2023
Bei Zinsanstieg von 25 BP	-478	-326
Bei Zinsanstieg von 50 BP	-955	-652

Die Forderungen aus Projektfinanzierungen werden entsprechend dem Refinanzierungszinssatz der UBM-Gruppe mit einem angemessenen Aufschlag verzinst. Bei einer Änderung von 50 BP erhöht sich der Zinsertrag für 2022 um T€ 898 (Vorjahr: T€ 1.042).

### Kreditrisiko

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

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

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

### Fremdwährungsrisiko

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

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

Per 31. Dezember 2021 wurden die Währungsrisiken, die aus innerkonzernalen Finanzierungstransaktionen bzw. aus Kreditfinanzierungen der Projektgesellschaften resultieren, einer Simulation unterzogen, um etwaige Risiken aus Wechselkursänderungen abschätzen zu können:

FX-Position in T€	Lokalwährung	FX-Position in Lokalwährung in Tsd.	VAR <sup>1</sup> in T€
-59.260	CZK	1.473.095	1.082
-2.588	HRK	19.451	69
-133.789	PLN	615.003	3.074
-492	RON	2.432	2

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

Mit einer Wahrscheinlichkeit von 99,00 % beträgt der Verlust bei einer Behaltdauer von zehn Tagen maximal € 4,2 Mio. (Vorjahr: € 8,10 Mio.).

### Sicherung von Währungsrisiken

Der UBM-Konzern hat zum 31. Dezember 2021 Devisentermingeschäfte in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 20.119) abgeschlossen, diese dienten der Absicherung von in Euro finanzierten Krediten.

Per 31. Dezember 2021 ergab die Marktbewertung der offenen Devisentermingeschäfte einen beizulegenden Zeitwert in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 212). Im Geschäftsjahr 2021 wurde aus der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Devisentermingeschäften insgesamt ein Aufwand inkl. Währungsumrechnungsdifferenzen in Höhe von T€ 213 (Vorjahr: Ertrag T€ 212) im Gewinn oder Verlust erfasst.

### Derivative Finanzinstrumente

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

in T€	2021	2020
<b>Aktiva</b>		
Derivate		
ohne Hedge-Beziehung	-	212
mit Hedge-Beziehung	-	-
<b>Passiva</b>		
Derivate		
ohne Hedge-Beziehung	-	-
mit Hedge-Beziehung	-	-

**Liquiditätsrisiko**

2021 in T€	Durchschnitts- verzinsung	Undiskontierte Zahlungsströme		
		2022	2023-2026	ab 2027
Anleihen und Schuldscheindarlehen fix verzinst	3,05 %	108.824	411.040	267.397
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	1,83 %	81.661	173.108	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	1,95 %	3.292	14.073	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	2,23 %	1.196	4.523	10.788
Leasingverbindlichkeiten variabel verzinst	3,34 %	2.698	8.408	23.530
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	unverzinslich	50.109	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	unverzinslich	31.169	1.215	1.036

2020 in T€	Durchschnitts- verzinsung	Undiskontierte Zahlungsströme		
		2021	2022-2025	ab 2026
Anleihen und Schuldscheindarlehen fix verzinst	3,09 %	56.960	425.334	176.362
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	1,83 %	25.732	208.016	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	1,95 %	17.628	17.365	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	2,23 %	1.222	4.628	11.892
Leasingverbindlichkeiten variabel verzinst	3,34 %	2.458	6.041	24.953
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	unverzinslich	76.959	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	unverzinslich	30.503	650	923

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

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

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

Zum 31. Dezember 2021 bestanden neben bereits vertraglich fixierten Projektfinanzierungen freie Finanzierungslinien bei UBM in Höhe von T€ 7.000 (Vorjahr: T€ 7.000), das Liquiditätsrisiko wird insgesamt als gering beurteilt.

#### **Sonstiges Preisrisiko**

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

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

**Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte**

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buch- werte am 31.12.2021	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 31.12.2021
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam			
<b>Aktiva</b>								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	179.636	179.636	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	8.721	8.721	-	-	Stufe 1	10.199	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	1.952	-	-	1.952	Stufe 3	1.952	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	955	-	-	955	Stufe 1	955	
Forderungen aus Lieferun- gen und Leistungen	Amortised Cost	24.920	24.920	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	39.609	39.609	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	423.312	423.312	-	-	-	-	
<b>Passiva</b>								
Anleihen und Schuld- scheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	526.498	526.498	-	-	Stufe 1	537.293	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	247.209	247.209	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	17.000	17.000	-	-	Stufe 3	17.299	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
fix verzinst	Amortised Cost	13.625	13.625	-	-	Stufe 3	15.484	
Leasingverbindlichkeiten	-	21.774	21.774	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lie- ferungen und Leistungen	Amortised Cost	50.109	50.109	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	33.420	33.420	-	-	-	-	
<b>Nach Kategorien:</b>								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	252.886	252.886	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	2.907	-	-	2.907	-	-	
Liquide Mittel	-	423.312	423.312	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	887.861	887.861	-	-	-	-	

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buch- werte am 31.12.2020	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 31.12.2020
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam			
<b>Aktiva</b>								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	208.375	208.375	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	8.721	8.721	-	-	Stufe 1	10.536	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	1.904	-	-	1.904	Stufe 3	1.904	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	895	-	-	895	Stufe 1	895	
Forderungen aus Lieferun- gen und Leistungen	Amortised Cost	27.456	27.456	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	41.783	41.783	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	247.209	247.209	-	-	-	-	
<b>Passiva</b>								
Anleihen und Schuld- scheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	456.504	456.504	-	-	Stufe 1	461.556	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	221.410	221.410	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	34.000	34.000	-	-	Stufe 3	33.842	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
fix verzinst	Amortised Cost	14.367	14.367	-	-	Stufe 3	14.902	
Leasingverbindlichkeiten	-	20.807	20.807	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lie- ferungen und Leistungen	Amortised Cost	76.959	76.959	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	32.076	32.076	-	-	-	-	
<b>Nach Kategorien:</b>								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	286.335	286.335	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	2.799	-	-	2.799	-	-	
Liquide Mittel	-	247.209	247.209	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	835.316	835.316	-	-	-	-	

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

Dies mit Ausnahme der im Geschäftsjahr 2021 als Amortised Cost klassifizierten Finanzanlagen, der fix verzinsten Anleihen und Schuldscheindarlehen (Fair-Value-Hierarchie Stufe 1) sowie der fix verzinsten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der fix verzinsten sonstigen Finanzverbindlichkeiten (Fair-Value-Hierarchie Stufe 3).

Die Fair-Value-Bewertung für die Anleihen erfolgt aufgrund von Börsenkurswerten. Die Kreditverbindlichkeiten und übrigen Finanzanlagen wurden mit der Berechnungsmethode des Discounted Cashflow bewertet, wobei die am 31. Dezember 2021 von Reuters publizierte Zero Coupon Yield Curve zur Diskontierung der Cashflows herangezogen wurde.

### Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien

in T€	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Aus der Folgebewertung	Nettoergebnis 2021
Financial Assets at Amortised Cost	12.135	-	-4.146	7.989
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss (FVTPL)	175	-	60	235
Financial Liabilities at Amortised Cost	-22.299	-	2.535	-19.764

in T€	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Aus der Folgebewertung	Nettoergebnis 2020
Financial Assets at Amortised Cost	13.941	-	-18.481	-4.540
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss (FVTPL)	174	-	-3.187	-3.013
Financial Liabilities at Amortised Cost	-19.424	-	-12.885	-32.309

in T€	2021	2020
<b>Kumulierte Wertminderungen Projektfinanzierung</b>		
Stand zum 1.1.	22.979	4.498
Abschreibungen	4.146	18.481
Zuschreibungen	-	-
Verbrauch	-4.100	-
<b>Stand zum 31.12</b>	<b>23.025</b>	<b>22.979</b>



#### 45. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

	2021	2020
<b>Angestellte und gewerbliche Mitarbeiter</b>		
Inland	137	137
Ausland	206	228
<b>Mitarbeiter gesamt</b>	<b>343</b>	<b>365</b>
davon Angestellte	343	337
davon gewerbliche Mitarbeiter	-	28
<b>Gesamt vollkonsolidiert</b>	<b>343</b>	<b>365</b>

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

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

in T€ At-equity bilanzierte Unternehmen	Verkauf von Waren und Leistungen		Erwerb von Waren und Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
Gemeinschaftsunternehmen	55.798	46.542	865	399	188.035	211.750	8.639	8.817
davon aus Finanzierungen	11.234	14.516	284	180	169.665	194.413	-	-
Assoziierte Unternehmen	1.170	463	4	24	9.968	6.824	816	1.728
davon aus Finanzierungen	1.144	437	4	4	9.968	6.824	-	-

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

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

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

Außerdem wurden im Geschäftsjahr 2021 Zinsen für das Hybridkapital in Höhe von T€ 1.520 (Vorjahr: T€ 1.520) an die PORR AG bezahlt. Das Hybridkapital wird von der PORR AG gehalten.

in T€	Verkauf von Waren und Leistungen		Erwerb von Waren und Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
PORR-Gruppe	2.010	3.762	15.914	44.095	856	1.991	1.892	9.228
davon aus Finanzierungen	2	2	2	2	-	-	-	-
IGO Industries Group	22	36	4.085	5.195	-	-	119	2.023
Strauss-Gruppe	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige	-	-	333	379	-	-	-	14

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

Der Vorstand von UBM hat den Konzernabschluss am 31. März 2022 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Am 20. Jänner 2022 wurde in dritter Lesung im Plenum des Nationalrats die ökosoziale Steuerreform beschlossen. Sie sieht unter anderem eine stufenweise Senkung des Körperschaftsteuersatzes von 25,00 % auf 23,00 % vor (2023: 24,00 %, ab 2024: 23,00 %). Diese Änderung des Körperschaftsteuersatzes hat auf die Berechnung der latenten Steuern ab 2022 eine untergeordnete Auswirkung.

#### Risiken im Zusammenhang mit dem Ukraine-Konflikt

Vor Jahresende wurde das Engagement, die einzige vorhandene Beteiligung, in der russischen Föderation beendet. Die 10,00 %-Beteiligung an einer Hotelgesellschaft in St. Petersburg wurde im Dezember an einen österreichischen Mitgesellschafter verkauft. Vom Kaufpreis haftet noch ein Betrag von T€ 837 zum Stichtag aus.

#### 48. Sonstige Angaben

Die Abschlussprüfung des Konzernabschlussprüfers wurde von der UBM mit einem Betrag von T€ 92 (Vorjahr: T€ 90) vergütet. Weiters hat der Konzernabschlussprüfer für sonstige Leistungen Honorare in Höhe von T€ 85 (Vorjahr: T€ 12) und für sonstige Bestätigungsleistungen Honorare in Höhe von T€ 77 (Vorjahr: T€ 88) erhalten. Die sonstigen Leistungen betreffen im Wesentlichen sonstige Beratungsleistungen. Die sonstigen Bestätigungsleistungen umfassen die prüferische Durchsicht des Halbjahresabschlusses und Prüfungsleistungen für Tochterunternehmen.

## 49. Organe der Gesellschaft

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

in T€	Vergütungen des Vorstands fix	Vergütungen des Vorstands variabel <sup>1</sup>	Sonder- bonus	Barablöse LTIP	Sach- bezüge	Pensionskasse/ Abfertigung	Gesamt 2021
<b>Vergütungen des Vorstands 2021</b>							
Mag. Thomas G. Winkler	540	360	-	1.010	12	29	1.951
DI Martin Löcker	360	240	20	495	14	28	1.157
Dipl.-Ök. Patric Thate	360	240	40	404	13	16	1.073
Martina Maly-Gärtner <sup>2</sup>	120	80	-	-	4	1	205
<b>Gesamt</b>	<b>1.380</b>	<b>920</b>	<b>60</b>	<b>1.909</b>	<b>43</b>	<b>74</b>	<b>4.386</b>
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.380	920	60	1.909	43	-	4.312
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen	-	-	-	-	-	74	74
<b>Vergütungen des Aufsichtsrats 2021</b>	-	-	-	-	-	-	<b>350</b>

<sup>1</sup> voraussichtliche variable Vergütung für 2021, zahlbar in 2022

<sup>2</sup> seit 1. September 2021

in T€	Vergütungen des Vorstands fix	Vergütungen des Vorstands variabel <sup>1</sup>	Sonderbonus	Sachbezüge	Pensionskasse/ Abfertigung	Gesamt 2020
<b>Vergütungen des Vorstands 2020</b>						
Mag. Thomas G. Winkler	501	360	333	12	18	1.224
DI Martin Löcker	334	240	315	11	24	924
Dipl.-Ök. Patric Thate	334	240	295	9	14	892
<b>Gesamt</b>	<b>1.169</b>	<b>840</b>	<b>943</b>	<b>32</b>	<b>56</b>	<b>3.040</b>
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.169	840	943	32	-	2.984
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen	-	-	-	-	56	56
<b>Vergütungen des Aufsichtsrats 2020</b>	-	-	-	-	-	<b>348</b>

<sup>1</sup> voraussichtliche variable Vergütung für 2020, zahlbar in 2021

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€ 1.098 (Vorjahr: T€ 1.240).

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

An Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Die zum Vorjahresstichtag im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (LTIP) dem Vorstand zugeteilten 236.300 (Vorjahr: 236.300) Stück potenziellen Aktien wurden im laufenden Geschäftsjahr mit Barausgleich abgelöst (cash-settled) (siehe Punkt 17 und Punkt 31). Im Zuge der Fortsetzung bzw. Verlängerung des Aktienoptionsprogramms wurden 23.630 Stück dem Vorstand neu zugeteilt. Der Aufwand für das LTIP betrifft mit T€ 70 (Vorjahr: 407) Vorstände.

**Mitglieder des Vorstands:**

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

**Mitglieder des Aufsichtsrats:**

Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS, Vorsitzender  
 DI Iris Ortner, MBA, Vorsitzende-Stellvertretende  
 Dr. Susanne Weiss  
 DI Klaus Ortner  
 Dr. Ludwig Steinbauer  
 Mag. Paul Unterluggauer  
 Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas  
 Dkff. Birgit Wagner  
 Martin Kudlicska  
 Hannes Muster  
 Ing. Günter Schnötzing  
 Dipl.-Ök. Anke Duchow

Wien, am 31. März 2022

Der Vorstand

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

**DI Martin Löcker**  
 COO

**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
 CFO

**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
 COO

# Beteiligungsspiegel

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2020)	Anteil in % indirekt (31.12.2020)	Kons. Art
<b>Tochterunternehmen</b>									
"Athos" Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	90,00	100,00	V
"UBM 1" Liegenschafts- verwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Aiglhof Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Ariadne Bauplanungs- und Baugesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Bahnhofcenter Entwicklungs-, Errichtungs- und Betriebs GmbH in Liqu.	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
BMU Beta Liegenschafts- verwertung GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	100,00	V	50,00	100,00	V
CM Wohnungsentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	94,00	100,00	V	94,00	100,00	V
Donauhof Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	90,60	V	0,00	90,60	V
Donauhof Management GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	90,00	V	0,00	90,00	V
Dorfschmiede St. Johann Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	90,00	100,00	V
Emiko Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
EPS Dike West-IBC GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Haagerfeldstraße - Business.Hof Leonding 2 Errich- tungs- und Verwertungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Höhenstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Immobilienmanagement GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
EPS Immobilienmanagement "Schützenwirt" GmbH & CO KG	AT	EUR	Innsbruck	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS MARIANNE-HAINISCH- GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS MARIANNE-HAINISCH- GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs- GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Office Franzosengraben GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Office Franzosengraben GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2020)	Anteil in % indirekt (31.12.2020)	Kons. Art
EPS RINNBÖCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS RINNBÖCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Welser Straße 17 - Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Welser Straße 17 - Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Gepal Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Gevas Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Golera Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Gospela Beteiligungs- verwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Impulszentrum Telekom Betriebs GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	30,00	100,00	V	30,00	100,00	V
Jandl Baugesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Logistikpark Ailecgasse GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
LQ Immobilien Alpha GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
LQ Immobilien Beta GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
LQ Immobilien Delta GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
LQ Immobilien Epsilon GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
LQ Immobilien Gamma GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
LQ Timber-A GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V			
LQ Timber-B-One GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V			
LQ Timber-B-Two GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V			

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2020)	Anteil in % indirekt (31.12.2020)	Kons. Art
LQ Timber-C GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V			
LQ Timber-D GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V			
MBU Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	90,00	100,00	V
MLSP Absberggasse Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
ML-ZENTRAL Liegenschafts- verwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MySky Verwertungs GmbH & Co. OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
PII LBS 43 GmbH in Liqu.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Porr - living Solutions GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Projekt Ost - IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
QBC Epsilon SP Immomanagement GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
QBC Immobilien GmbH & Co Epsilon KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Rainbergstraße - Immobilienprojektentwicklungs GmbH in Liqu.	AT	EUR	Wien	99,00	100,00	V	99,00	100,00	V
RBK Wohnbau Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Sabimo Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Sabimo Monte Laa Bauplatz 2 GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
SFZ Freizeitbetriebs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
SFZ Immobilien GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
SFZ Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Siebenbrunnengasse 21 GmbH & Co OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
SP Graumanngasse 8-10 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
St. Peter-Straße 14-16 Liegen- schaftsverwertung Ges.m.b.H.	AT	EUR	Wien	50,00	100,00	V	50,00	100,00	V
sternbrauerei-riedenburg revitalisierung gmbh in Liqu.	AT	EUR	Wien	99,00	99,00	V	99,00	99,00	V
UBM - Sateins Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM BBH Entwicklungs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Beteiligungsmanagement GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2020)	Anteil in % indirekt (31.12.2020)	Kons. Art
UBM CAL Projekt GmbH	AT	EUR	Wien				100,00	100,00	V
UBM CAL Projekt GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				94,00	100,00	V
UBM Development Österreich GmbH	AT	EUR	Wien	99,96	100,00	V	99,96	100,00	V
UBM Kirchberg Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
WA Bad Häring Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
WA Kufstein Salurnerstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
WA Terfens-Roan Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
WLB Projekt Laaer Berg Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Wohnpark Laaer Berg Verwertungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. Bauplatz 4 "blau" Projekt-OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
ANDOVLEN INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
DICTYSATE INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
AC Offices Klicperova s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,36	100,00	V	0,36	100,00	V
Astrid Garden Residences s.r.o.	CZ	CZK	Prag	20,00	100,00	V			
Astrid Office s.r.o.	CZ	CZK	Prag				20,00	100,00	V
Immo Future 6 - Crossing Point Smichov s.r.o.	CZ	CZK	Prag	20,00	100,00	V	20,00	100,00	V
Na Záhonech a.s.	CZ	CZK	Prag	30,12	100,00	V	30,12	100,00	V
TOSAN park a.s.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM - Bohemia 2 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Development Czechia s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Stodůlky 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Stodůlky s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
ALBA BauProjektManagement GmbH	DE	EUR	Oberhaching	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Arena Boulevard GmbH & Co. KG i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	94,00	V	0,00	94,00	V
Arena Boulevard Verwaltungs GmbH i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
BERMUC Hotelerrichtungs GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Blitz 01 - 815 GmbH i.L.	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
City Objekte München GmbH	DE	EUR	München	0,00	90,00	V	0,00	90,00	V



KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2020)	Anteil in % indirekt (31.12.2020)	Kons. Art
Colmarer Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Colmarer Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Frauentorgraben GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Frauentorgraben Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Friendsfactory Projekte GmbH i.L.	DE	EUR	München	0,00	55,00	V	0,00	55,00	V
GeMoBau Gesellschaft für modernes Bauen mbH i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	94,00	U	0,00	94,00	U
Holzstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V			
Holzstraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U			
Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
IU Liquidations AG i.L.	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Kaiserleipromenade GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Kühnehöfe Hamburg GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	62,99	V	0,00	62,99	V
Kühnehöfe Hamburg Komplementär GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Levelingstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Levelingstraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Mainz Zollhafen Hotel GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Mainz Zollhafen Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Max-Dohrn-Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MG Brehmstrasse BT C GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MG Projekt-Sendling GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MG-Brehmstrasse BT C GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
MG-Brehmstrasse BT C Komplementär GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
MG-Dornach Bestandsgebäude GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
MGO I Development GmbH & Co.KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MGO II Development GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Münchner Grund Riem GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
MZ Zollhafen Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U			
Oben Borgfelde Projekt GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2020)	Anteil in % indirekt (31.12.2020)	Kons. Art
Oben Borgfelde Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Pelkovenstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
PELKOVENSTRASSE Objekt GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U			
Schloßhotel Tutzing GmbH	DE	EUR	Starnberg	0,00	94,00	V	0,00	94,00	V
SIL Realinvest GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
SONUS City GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	84,00	V	0,00	84,00	V
SONUS City Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
SONUS II Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
St.-Veit-Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V			
St.-Veit-Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U			
Stadtgrund Bauträger GmbH	DE	EUR	Berlin	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Top Office Munich GmbH i.L.	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Development Deutschland GmbH	DE	EUR	München	94,00	94,00	V	94,00	94,00	V
UBM Holding Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Invest Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Leuchtenbergring GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Unterbibergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Unterbibergerstrasse Verwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
ZH Hafenblick I GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V			
ZH Hafenspitze GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V			
ZH Molenkopf GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V			
ZH Rheinwiesen II GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V			
Sitnica društvo s ogranicenom odgovornoscu za usluge	HR	HRK	Samobor	83,89	100,00	V	83,89	100,00	V
Gamma Real Estate Ingatlanfejlesztő és - hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság	HU	HUF	Budapest				0,00	100,00	V
UBM Development Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság v.a.	HU	HUF	Budapest	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Development Netherlands B.V.	NL	EUR	Amsterdam	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Kneuterdijk B.V.	NL	EUR	Amsterdam	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
"UBM Residence Park Zakopianka" Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2020)	Anteil in % indirekt (31.12.2020)	Kons. Art
Bartycka Real Estate Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
FMZ Gdynia Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	70,30	100,00	V	70,30	100,00	V
FMZ Sosnowiec Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Ligustria 12 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Oaza Kampinos Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
PBP IT-Services spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Poleczki Development Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Poleczki Lisbon Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Poleczki Madrid Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Poleczki Parking House Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Poplar Company Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Development Polska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM GREEN DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Mogilska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau				0,00	100,00	V
UBM Nowy Targ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau				0,00	100,00	V
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM RIWIERA 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia BIS Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Zielone Tarasy Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Yavin BIS Sp. z o.o. SK	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2020)	Anteil in % indirekt (31.12.2020)	Kons. Art
Yavin BIS Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	99,00	V	0,00	99,00	V
Yavin Holding Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	99,00	V	0,00	99,00	V
Lamda Immobiliare SRL in Liqu.	RO	RON	Bukarest				0,00	100,00	V
UBM Development Romania s.r.l.	RO	RON	Bukarest	99,15	100,00	V	99,15	100,00	V
UBM Development Slovakia s.r.o.	SK	EUR	Bratislava	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Koliba s.r.o.	SK	EUR	Bratislava	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V

#### Assoziierte Unternehmen

ASA - Projektentwicklung - GmbH in Liqu.	AT	EUR	Wien				0,00	49,35	E/A
Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	33,57	E/A	0,00	33,57	E/A
CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	49,90	E/A	0,00	49,90	E/A
CAMG Zollhafen HI IV V Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	49,90	U	0,00	49,90	U
German Hotel Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	47,00	U	0,00	47,00	U

#### Gemeinschaftsunternehmen

Aspanggründe Beteiligungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	U	0,00	51,00	U
FWUBM Management GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
FWUBM Services GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co "Beta" KG	AT	EUR	Wien				0,00	33,34	E/G
Grundstück 1454/2 KG Gries BT2 Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	0,00	70,00	E/G
Grundstück 1454/2 KG Gries BT2 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	71,80	E/G	0,00	71,80	E/G
Grundstück 1454/5 KG Gries BT3 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	0,00	70,00	E/G
Grundstück 1454/5 KG Gries BT3 Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				0,00	100,00	E/G
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2020)	Anteil in % indirekt (31.12.2020)	Kons. Art
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Kelsenstraße 5 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien				0,00	50,00	U
Kelsenstrasse 5 Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				0,00	47,00	E/G
Kelsenstraße 7 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien				0,00	50,00	U
Kelsenstraße 7 Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				0,00	47,00	E/G
LiSciV Muthgasse GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				0,00	33,34	E/G
Modern Viventium GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	50,10	E/G	0,00	50,10	E/G
Nordbahnhof-Vierte Wohnungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Portunus Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	U			
Portunus Projektentwicklung GmbH & Co KG	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	E/G			
QBC Gamma SP Immomanagement GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	65,00	E/G	0,00	65,00	E/G
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungs- gesellschaft mbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungs- gesellschaft mbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Soleta Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien				0,00	33,34	U
UBM hotels Management GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
W 3 Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft	AT	EUR	Wien	26,67	80,00	E/G	26,67	80,00	E/G
Wohnanlage Andritz - Stattegger Straße 2 GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
Wohnanlage EZ 208 KG Andritz GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
Wohnanlage Geidorf - Kahngasse GmbH in Liqu.	AT	EUR	Graz	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
Wohnanlage Karlauerstraße 27 GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,10	E/G	0,00	50,10	E/G
WSB BF elf-Alpha Projekt- entwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
WSB BF fünf Projekt- entwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
WSB BF neun-Alpha Projekt- entwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2020)	Anteil in % indirekt (31.12.2020)	Kons. Art
WSB BF neun-Beta Projekt- entwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
WSB BF zwei Projekt- entwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
Grafická 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
Sugar Palace Op Co s.r.o.	CZ	CZK	Prag	75,00	75,00	E/G	75,00	75,00	E/G
Sugar Palace Prop Co s.r.o.	CZ	CZK	Prag	75,00	75,00	E/G	75,00	75,00	E/G
Anders Wohnen GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
AVALERIA Beteiligungs- gesellschaft mbH	DE	EUR	Düsseldorf	0,00	40,00	U	0,00	40,00	U
AVALERIA Hotel Hafencity GmbH & Co. KG	DE	EUR	Düsseldorf	0,00	37,92	E/G	0,00	37,92	E/G
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	60,00	E/G	0,00	60,00	E/G
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	60,00	U	0,00	60,00	U
CentralTower Berlin GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
German Hotel II V erwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
German Hotel III Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
German Hotel Invest II GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
German Hotel Invest III GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
German Hotel Invest IV GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
German Hotel IV Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Lilienthalstraße Wohnen GmbH Münchner Grund und Baywobau	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
MGH Potsdam I GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
MGH Potsdam Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
MGR Thulestraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
MGR Thulestraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Obersendlinger Grund GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	30,00	E/G	0,00	30,00	E/G
Obersendlinger Grund Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	30,00	U	0,00	30,00	U

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2020)	Anteil in % indirekt (31.12.2020)	Kons. Art
PGE Grundstücksgesellschaft Europaviertel mbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	74,90	E/G	0,00	74,90	E/G
UBX 1 Objekt Berlin GmbH i.L.	DE	EUR	München	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
Styria B.V. in liquidatie	NL	EUR	Amsterdam	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
"SOF Hotel Operations" spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Berlin Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G
Lanzarota Investments spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	34,00	50,00	E/G	34,00	50,00	E/G
Poleczki Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G
Poleczki Vienna Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G
Warsaw Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G

### Sonstige Beteiligungen

STRAUSS & CO. Development GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	6,00	U	0,00	6,00	U
ZAO „AVIELEN A.G.“	RU	RUB	St. Petersburg				0,00	10,00	U

Legende:

V = vollkonsolidierte Unternehmen

E/A = at-equity konsolidierte assoziierte Unternehmen

E/G = at-equity konsolidierte Gemeinschaftsunternehmen

U = untergeordnete Unternehmen

# Bestätigungsvermerk

## Bericht zum Konzernabschluss

### Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der UBM Development AG, Wien, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) bestehend aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzernbilanz zum 31.12.2021, der Konzerngeldflussrechnung und der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2021 sowie der Ertragslage des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS), und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

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

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

#### 1. Bewertung des Immobilienvermögens

##### Sachverhalt und Verweis auf weitergehende Informationen

Der Großteil der Vermögenswerte des Konzerns ist in Immobilien gebunden und wird in den Positionen Sachanlagen, Finanzimmobilien, Vorräte und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. In Summe enthalten diese Bilanzposten Immobilienwerte in Höhe von rd 670 MEUR, ds rd 45 % der Bilanzsumme. Diese Wertansätze sind weitgehend abhängig vom beizulegenden Zeitwert der Immobilien zum Bilanzstichtag. Während die Finanzimmobilien nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts gem IAS 40 mit diesem Wert bilanziert werden, ist der beizulegende Zeitwert bei den übrigen Vermögenspositionen gem IAS 2 und IAS 16 als Vergleichsmaßstab für eine erforderliche Abwertung des Buchwertes der Immobilien heranzuziehen. Für Immobilien die gem. IFRS 15 in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen als Vertragsvermögenswert unter Anwendung der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung ausgewiesen werden, erfolgt die Bilanzierung auf Basis des vertraglichen Vergütungsanspruches unter Berücksichtigung des Fertigstellungsgrades, welcher aus der Planungsrechnung ermittelt wird.



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

Das Risiko für den Konzernabschluss besteht im Wesentlichen in der Schätzung dieser zukünftigen Kapitalflüsse und Zinssätze, welche von zukünftigen Markt- und Wirtschaftsentwicklungen beeinflusst werden. Die Bewertungen des Immobilienvermögens und der daraus resultierenden Aufwendungen und Erträge in der Gewinn- und Verlustrechnung sind daher mit Unsicherheiten behaftet. In Bezug auf die unter Anwendung von IFRS 15 bilanzierten Immobilien besteht das Risiko für den Konzernabschluss im Wesentlichen darin, dass die für die Ermittlung des Fertigstellungsgrade erforderlichen Annahmen und Schätzungen in Bezug auf die Gesamtinvestitionskosten unsicher sind.

#### *Verweis auf weitergehende Informationen*

Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Immobilienvermögens finden sich in Kapitel 4. (Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden) des Konzernanhangs. Kapitel 5. (Ermessensausübungen und Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten) enthält Angaben zu wesentlichen Schätzungsunsicherheiten und verweist hinsichtlich Finanzimmobilien und Vorratsimmobilien auf die entsprechenden Kapitel 20. und 24. des Konzernanhangs. In Kapitel 20. (Finanzimmobilien) ist neben einer Entwicklung und Überleitung des Finanzimmobilien nach Asset-Klassen eine Tabelle mit den wesentlichen Inputfaktoren der Fair Value-Ermittlung enthalten. Der Abschnitt Vorräte (24.) enthält Angaben zum Buchwert der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Immobilien und Wertminderungen. Durchgeführte Auf- und Abwertungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung bzw im Posten 12. (Sonstige betrieblich Aufwendungen) des Konzernanhangs dargestellt. Kapitel 25. (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) enthält Angaben zu Vertragsvermögenswerten und in diesem Zusammenhang angesetzten Teilgewinnen. Auswirkungen der COVID 19 Pandemie und der Ukraine Krise sind in Kapitel 7. des Konzernanhangs dargestellt.

#### **Prüferisches Vorgehen**

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wird überwiegend von externen Gutachtern, zum Teil aber auch durch interne Bewertungen vorgenommen. Zum 31.12.2021 wurden Finanz-, Vorrats- und Sachanlageimmobilien mit einem Buchwert von rd 399 MEUR durch externe Gutachter bewertet. Für die unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesenen Immobilien in Höhe von rd 33 MEUR standen darüber hinaus Kaufverträge sowie Planungsrechnungen zur Verfügung.

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

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

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

Für die nach IFRS 15 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bilanzierten Immobilien wurden die vorhandenen Kaufverträge zum Nachweis des Vergütungsanspruches geprüft. Die Annahmen in Bezug auf die Gesamtinvestitionskosten

ten, anhand derer sich die Höhe der Fertigstellungsgrade bemisst, wurden mit dem Management diskutiert und kritisch gewürdigt.

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

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

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

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

Neben dem Immobilienvermögen in vollkonsolidierten Konzerngesellschaften bilden die Buchwerte der at Equity Beteiligungen und die in diesen Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen gebundenen Projektfinanzierungen den Schwerpunkt des Konzernvermögens. Zusammen betragen diese Vermögenswerte zum 31.12.2021 rd 363 MEUR, ds rd 24 % der Bilanzsumme.

Dabei handelt es sich vorwiegend um in- und ausländische Immobilien-Projektgesellschaften, welche die von der UBM zur Verfügung gestellten Mittel zur Finanzierung von Immobilienanschaffungen und Investitionen verwenden. Bewertung und Werthaltigkeit der at Equity Beteiligungen und Projektfinanzierungen beruhen daher im Wesentlichen auf der Werthaltigkeit der in den Projektgesellschaften gehaltenen Immobilien. Während in at Equity Beteiligungen gehaltene Finanzimmobilien zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten sind und die Ergebnisse daraus für den Konzernanteil übernommen und fortgeschrieben werden, dient der beizulegende Zeitwert für die anderen Immobilienkategorien und Projektfinanzierungen als Vergleichsmaßstab für die Beurteilung der Werthaltigkeit der Buchwerte. Für Immobilien, die gem. IFRS 15 unter Anwendung der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung ausgewiesen werden, erfolgt die Bilanzierung auf Basis des vertraglichen Vergütungsanspruches unter Berücksichtigung des Fertigstellungsgrades, welcher aus der Planungsrechnung ermittelt wird.

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

Das Risiko für den Konzernabschluss besteht im Wesentlichen in der Schätzung dieser zukünftigen Kapitalflüsse und Zinssätze, welche von zukünftigen Markt- und Wirtschaftsentwicklungen beeinflusst werden. In Bezug auf die unter Anwendung von IFRS 15 bilanzierten Immobilien besteht das Risiko im Wesentlichen darin, dass die für die Ermittlung des Fertigstellungsgrade erforderlichen Annahmen und Schätzungen in Bezug auf die Gesamtinvestitionskosten unsicher sind. Die Bewertungen der at Equity Beteiligungen und Projektfinanzierungen und der daraus resultierenden Ergebnisanteile, Abschreibungen oder Zuschreibungen in der Gewinn- und Verlustrechnung sind daher mit Unsicherheiten behaftet.

#### *Verweis auf weitergehende Informationen*

Kapitel 4. (Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden) des Konzernanhangs enthält Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der at Equity Beteiligungen und Projektfinanzierungen. In Kapitel 21. (Beteiligungen an at Equity bilanzierten Unternehmen) sind Angaben über Buchwerte und Anteile am Jahresergebnis sowie für wesentliche Gemeinschafts- und assoziierte Unternehmen weitere Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage enthalten. Kapitel 22. und 44. enthalten Angaben zu Buchwerten, Wertberichtigungen und deren Entwicklung für Projektfinanzierungen. Auswirkungen der COVID 19 Pandemie und der Ukraine Krise sind in Kapitel 7. des Konzernanhangs dargestellt.

#### **Prüferisches Vorgehen**

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

Analog dem Prüfverfahren für das Immobilienvermögen haben wir anhand quantitativer und qualitativer Kriterien eine Stichprobenauswahl für die Überprüfung der Bewertungen gezogen. Für diese Stichprobe haben unsere Immobilienbewertungsspezialisten Prüfungshandlungen analog der Prüfungshandlungen für das Immobilienvermögen durchgeführt. Für die nach IFRS 15 bilanzierten Immobilien wurden die vorhandenen Kaufverträge zum Nachweis des Vergütungsanspruches geprüft. Die Annahmen in Bezug auf die Gesamtinvestitionskosten, anhand derer sich die Höhe der Fertigstellungsgrade bemisst, wurden mit dem Management diskutiert und kritisch gewürdigt.

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

#### **Sonstige Informationen**

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

Unser Prüfungsurteil zum Konzernabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen, und wir geben dazu keine Art der Zusicherung.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf der Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

#### **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrates für den Konzernabschluss**

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- Wir gewinnen ein Verständnis von dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben.
- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes, der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir erlangen ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns, um ein Prüfungsurteil zum Konzernabschluss abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

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

## Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

### Bericht zum Konzernlagebericht

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

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

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

### Urteil

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

### Erklärung

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

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

Wir wurden von der Hauptversammlung am 27. Mai 2021 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 13. Juni 2021 beauftragt vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit 2002 Abschlussprüfer.

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

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (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 Konzernabschlussprüfung für die geprüfte Gesellschaft und für von dieser beherrschte Unternehmen keine Leistungen erbracht, die nicht im Konzernabschluss oder im Konzernlagebericht angegeben worden sind.

### Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

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

Wien, am 31. März 2022

### **BDO Austria GmbH**

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

**Mag. Markus Trettnak**  
Wirtschaftsprüfer

**Mag. Gerhard Fremgen**  
Wirtschaftsprüfer

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

## Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr 2021 der UBM Development AG schließt mit einem Bilanzgewinn von € 16.850.296,65. Der Vorstand schlägt vor, eine Dividende in Höhe von € 2,25 je Stückaktie, das sind bei 7.472.180 Stückaktien in Summe € 16.812.405,00, auszuschütten und den Restgewinn in Höhe von € 37.891,65 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bei zustimmender Beschlussfassung der Hauptversammlung über diesen Gewinnverwendungsvorschlag erfolgt die Auszahlung der Dividende von € 2,25 pro Stückaktie ab 23. Mai 2022 nach Maßgabe der steuergesetzlichen Bestimmungen durch Gutschrift der depotführenden Bank. Als Hauptzahlstelle fungiert die Erste Group Bank AG.

Wien, am 31. März 2022

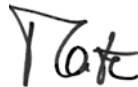
Der Vorstand



**Mag. Thomas G. Winkler, LLM**  
CEO, Vorsitzender



**DI Martin Löcker**  
COO



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO



**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
COO

## Bilanzeid

### Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 124 Abs. 1 iVm Abs. 2 Börsegesetz 2018 - Konzernabschluss

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns als Gesamtheit der in die Konsolidierung einbezogenen Unternehmen vermittelt, sowie dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

Wien, am 31. März 2022

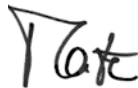
Der Vorstand



**Mag. Thomas G. Winkler, LLM**  
CEO, Vorsitzender



**DI Martin Löcker**  
COO



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO



**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
COO





**Jahresabschluss 2021  
der UBM Development AG**

# inhalt.

## **131 Lagebericht**

- 131 Gesamtwirtschaftliches Umfeld
- 132 Entwicklung der Immobilienmärkte
- 134 Geschäftsverlauf
- 134 Finanzielle Leistungsindikatoren
- 136 Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren
- 138 Prognosebericht
- 139 Risikoberichterstattung
- 147 Internes Kontrollsystem
- 148 Interne Revision
- 148 Offenlegung gemäß § 243a UGB

## **155 Jahresabschluss**

- 156 Bilanz
- 158 Gewinn- und Verlustrechnung
- 160 Anlagespiegel
- 162 Anhang zum Jahresabschluss
- 182 Beteiligungsspiegel
- 200 Bestätigungsvermerk
- 205 Bilanzeid

## **206 Kontakt, Impressum**

# Lagebericht

## Gesamtwirtschaftliches Umfeld

### Weltweiter Wachstumskurs

Die COVID-19-Pandemie bestimmte auch noch im Jahr 2021 den Verlauf der globalen Konjunktur. Nach der Rezession im Jahr 2020 und einem Rückgang der Wirtschaftsleistung von -3,1% (IWF) setzte trotz anhaltender COVID-19-Pandemie eine Erholung der Weltwirtschaft ein. Die erste Prognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) für das globale Wirtschaftswachstum lag im ersten Quartal bei 5,5%. Durch die anlaufenden Impfkampagnen und die sich erholende Wirtschaft wurde diese Schätzung im zweiten Quartal auf 6,0% angehoben. Im Herbst sorgte die Verbreitung der Delta-Variante für eine erneute Infektionswelle und harte Lockdowns, wobei sich diese Lockdowns volkswirtschaftlich geringer auswirkten als noch zu Beginn der Pandemie. Dies führte zu einer Verlangsamung des Wachstums. Auf das Gesamtjahr gesehen war der Zugang zu Impfstoffen der große Antreiber der positiven Entwicklung der Weltwirtschaft. Für das Gesamtjahr 2021 wird mit einem Wachstum der Weltwirtschaft von 5,9% (IWF) gerechnet.

Für den Euroraum sagen die Prognosen des IWF ein Wachstum der Wirtschaftsleistung im Jahr 2021 von 5,2% voraus. Nach einem Rückgang der Wirtschaftsleistung im Euroraum von -6,4% (IWF) im Vorjahr verdeutlicht dies die Erholung der Wirtschaft. Die Arbeitslosenquote im Dezember 2021 lag bei 7,0% (EZB). Die Inflationsrate im Dezember 2021 lag mit 5,0% (EZB) deutlich über dem von der EZB erklärten Ziel von 2,0%. Als Ursachen hierfür können die pandemiebedingt verzögerten Lieferketten, höhere Rohstoffpreise und der Fachkräftemangel ausgemacht werden.

Die Ereignisse um den Ukraine-Krieg trüben die zukünftigen Wachstumsprognosen. Aufgrund der Unsicherheiten hinsichtlich des Ausmaßes und der Dauer des Ukraine-Kriegs existierten zum Zeitpunkt der Erstellung des Lageberichts keine verlässlichen Schätzungen der quantitativen Auswirkungen auf die europäische sowie auf die Weltwirtschaft. Die im März verfügbaren Prognosen der Europäischen Kommission für das Jahr 2022 haben den Effekt des Ukraine-Kriegs noch nicht berücksichtigt und wurden daher nicht erwähnt.

Neben dem Ukraine-Krieg sorgen der jüngste Anstieg der Corona-Infektionszahlen in vielen Ländern durch die Omikron-Variante und das mögliche Auftreten weiterer Virusvarianten für Unsicherheit im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Wirtschaft.<sup>1,2</sup>

### Entwicklung in Deutschland und Österreich

Die deutsche Wirtschaft entwickelte sich im Jahr 2021 nach dem pandemiebedingten Einbruch von -4,6% im Vorjahr wieder positiv. Deutschlands BIP stieg im Berichtsjahr um 2,7% (IWF). Die Lieferkettenprobleme und der weltweite Chipmangel setzten der Wirtschaft, insbesondere der deutschen Autoindustrie, schwer zu und bremsen das Wachstum aus. In Österreich konnte sich die Wirtschaft über das Berichtsjahr trotz zweier harter Lockdowns ebenfalls wieder positiv entwickeln. Die österreichische Nationalbank (OeNB) rechnet mit einem Anstieg des BIP im Jahr 2021 um 4,9%. Die Arbeitslosenquote fiel im Jahr 2021 laut OeNB von 10,1% auf 8,2%. Die Inflationsrate lag aufgrund von globalen Engpässen und ansteigenden Energiepreisen 2021 bei 2,8%.<sup>3,4</sup>

### Entwicklung in CEE

Die Wirtschaft in den EU-Mitgliedstaaten in Zentral-, Ost- und Südosteuropa konnte sich ebenso von den Folgen der Corona-Pandemie erholen. Die österreichische Nationalbank verzeichnete für 2021 in Polen und der Tschechischen Republik ein durchschnittliches Wirtschaftswachstum von 4,9% bzw. 3,0%.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> IWF: World Economic Outlook - Jänner 2022

<sup>2</sup> EZB: Economic Bulletin Issue 1 - Februar 2022

<sup>3</sup> IWF: World Economic Outlook - Jänner 2022

<sup>4</sup> Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - Jänner 2022

<sup>5</sup> Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - Jänner 2022

## Entwicklung der Immobilienmärkte

### Europa

Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie waren auch im Jahr 2021 auf dem europäischen Immobilienmarkt spürbar. Das erste Quartal 2021 verzeichnete durch die wieder steigenden Infektionszahlen und damit einhergehenden harten Lockdowns einen Rückgang des Investitionsvolumens um 32 % im Jahresvergleich. Im weiteren Verlauf des Jahres erholte sich der Immobilienmarkt, und das Transaktionsvolumen entwickelte sich konstant mit einem starken Wachstum von 20 % im zweiten Quartal bzw. 21 % im dritten Quartal. Bis Ende Dezember stieg das europaweite Transaktionsvolumen auf € 340,2 Mrd. (2020: € 254,9 Mrd.) an. In Summe entspricht dies einem Plus von 33,4 % im Vergleich zum Vorjahr. Die Pandemie war ein Katalysator für die Assetklassen Industrie- und Wohnimmobilien. Das Transaktionsvolumen für beide Sektoren erreichte 2021 aufgrund der enormen Nachfrage von Investoren neue Rekordwerte. In Summe wurden im Jahr 2021 € 98,7 Mrd. in Wohn- und € 65,1 Mrd. in Industrieimmobilien investiert. Das Volumen im Jahresvergleich stieg im Berichtsjahr um 54 % bzw. 45 %. Mit einem Gesamttransaktionsvolumen von € 98,8 Mrd. ist die Anlageklasse Büro erstmals nicht mehr die klare Nummer eins unter Investoren. Das Investmentvolumen ging im Jahresvergleich nur um 3,0 % zurück. Die sinkende Nachfrage wird jedoch im 5-Jahres-Vergleich deutlich, hier ist ein Rückgang von 24 % zu verzeichnen. Die Assetklasse Wohnimmobilien konnte im gleichen Zeitraum einen Zuwachs von 93 % verbuchen und ist damit der Profiteur der COVID-19-Pandemie. Das im letzten Jahr von der Krise am stärksten betroffene Hotelsegment konnte sich 2021 wieder erholen. Das Transaktionsvolumen stieg im Berichtsjahr um 59 % auf € 16,3 Mrd. Die Prognosen für das Jahr 2022 waren zu Beginn des Jahres aufgrund des anhaltenden Niedrigzinsumfelds positiv. Der Ukraine-Krieg trübt jedoch die zukünftigen Wachstumsprognosen. Zusätzlich sorgt der weiterhin hohe Anstieg an COVID-19-Fällen durch die Omikron-Variante für Unsicherheiten über die Entwicklung des Immobilienmarkts.<sup>1</sup>

### Rekordjahr in Deutschland

Im Jahr 2021 erreichte der deutsche Immobilienmarkt ein Gesamtinvestitionsvolumen von rund € 110,6 Mrd. Der Zuwachs von 40,7 % im Vergleich zum Vorjahr (2020: € 78,6 Mrd.) bedeutet ein Rekordjahr für den deutschen Investmentmarkt und den Spitzenplatz in Europa. Nachdem sich

das erste Halbjahr 2021 noch unterdurchschnittlich entwickelt hatte, stieg das Transaktionsvolumen in der zweiten Jahreshälfte deutlich an. Im vierten Quartal allein wurden Immobilien im Wert von € 50,3 Mrd. gehandelt. Unter den zehn größten Märkten Europas befanden sich vier der Top-7-Städte Deutschlands – Berlin, München, Frankfurt und Hamburg. Diese erreichten gemeinsam ein Volumen von € 52,8 Mrd. Die Renditen der deutschen Top-7-Städte lagen im vierten Quartal 2021 durchschnittlich 380 Basispunkte über den zehnjährigen Staatsanleihen.<sup>2,3</sup>

Am Gewerbeimmobilienmarkt hat sich der Umsatz mit € 58,8 Mrd. (2020: € 59,2 Mrd.) im zweiten Jahr nach Beginn der Pandemie auf einem hohen Niveau stabilisiert. Dies entspricht einem leichten Rückgang von 3,3 % im Vorjahresvergleich. Die Brutto-Spitzenrenditen im Bürosegment gaben 2021 weiter leicht nach und lagen im Dezember im Durchschnitt bei 2,6 %. Die durchschnittlichen Spitzenmieten der Top-6-Städte reichten von € 26,50/m<sup>2</sup> in Köln bis € 48,00/m<sup>2</sup> in Frankfurt.<sup>4,5</sup>

In der Assetklasse Hotel zeigten sich Investoren mit Blick auf die unsicheren Aussichten der nationalen und internationalen Reisemärkte noch verhalten, lösten zum Schlussquartal jedoch spürbar die Bremse. Im vierten Quartal wurde gut 1 Mrd. € in Hotelimmobilien investiert, was dem mit Abstand höchsten Quartalswert seit Ausbruch der COVID-19-Pandemie entspricht. 2021 wurde an den wichtigsten Hotelstandorten ein Investmentvolumen von knapp 1,8 Mrd. € registriert und damit ein Drittel mehr als im Vorjahr. Das Ergebnis ist vor allem dem starken Endspurt im vierten Quartal zu verdanken.<sup>6</sup>

Der Wohninvestmentmarkt konnte im vergangenen Jahr in neue Höhen aufschwingeren und ist auch in Deutschland der Profiteur der Pandemie. Mit knapp € 51 Mrd. im Jahr 2021 liefert der Investmentmarkt einen neuen Rekordumsatz. Damit wurde das Investitionsvolumen des Vorjahres um mehr als 140 % (2020: € 20,8 Mrd.) überstiegen. Mehr als die Hälfte des Gesamtjahresumsatzes wurde im vierten Quartal umgesetzt. Der Volumentreiber hinter diesem Rekordergebnis war die Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia. Doch auch ohne diesen großvolumigen Deal hätte das letzte Quartal das Rekordergebnis gesichert. Deutsche Investoren

<sup>2</sup> Savills: Investmentmarkt Deutschland – Januar 2022

<sup>3</sup> Real Capital Analytics: Europe Capital Trends – 2021

<sup>4</sup> Savills: Investmentmarkt Deutschland – Januar 2022

<sup>5</sup> Savills: Top-6-Büromärkte Deutschland – Januar 2022

<sup>6</sup> BNP Paribas: Hotel-Investmentmarkt Deutschland – Q4 2021

<sup>1</sup> Real Capital Analytics: Europe Capital Trends – 2021

kamen auf ein Volumen von rund € 40 Mrd. und zeichneten wie im Vorjahr für rund 80 % des Transaktionsvolumens verantwortlich. Die Top-7-Städte verzeichneten durch die großen Übernahmen und Fusionen mit einem Transaktionsvolumen von € 34,7 Mrd. neue Höchstwerte. Dieser Wert macht einen Anteil von 68 % am Gesamtvolumen aus. Berlin führt die Liste der Top-7-Städte mit einem Transaktionsvolumen von 26,4 Mrd. deutlich an.<sup>7</sup>

### Investmentjahr in Österreich

Der österreichische Investmentmarkt erreichte 2021 ein Investitionsvolumen von rund € 4,3 Mrd. Das Investitionsvolumen stieg um 25 % verglichen mit dem Vorjahr (2020: € 3,5 Mrd.). Rund € 1,4 Mrd. wurden im Jahr 2021 in das Wohnsegment investiert, das mit einem Anteil von 32,5 % am Gesamtinvestitionsvolumen mittlerweile die stärkste Assetklasse darstellt. Momentan ist auf dem Markt noch genügend Angebot, doch der erwartete Rückgang der Bautätigkeit wird mittelfristig dazu führen, dass auch das Investmentangebot zurückgehen und entsprechend auch weniger Kapital in diese Assetklasse fließen wird. Zu den Treibern der positiven Entwicklung des Investmentvolumens gehört neben der Assetklasse Wohnen entgegen dem allgemeinen Trend der Retailbereich.

Auf Büroimmobilien steigt der Druck durch die immer größer werdende Relevanz von ESG. Investoren sind wesentlich kritischer bei der Prüfung der Investmentoptionen, sodass teilweise Abstand von Akquisitionen genommen wurde und Objekte nicht zum ursprünglich erwarteten Preis verkauft werden konnten. Die Assetklasse Retail machte mit einem Investitionsvolumen von € 1,25 Mrd. einen Anteil von 29 % am Gesamtinvestitionsvolumen 2021 aus und generierte somit die zweithöchsten Investmentumsätze. Dieses starke Ergebnis ist jedoch auf zwei Großtransaktionen zurückzuführen: die Anteilsübernahme der SCS von der Crédit Agricole und der Verkauf des Grabenhofes an die Wiener Ärztekammer. Ein klarer Aufwärtstrend ist auch am Hotel-Investmentmarkt zu beobachten. 2021 wurde mehr als doppelt so viel wie im ersten Pandemiejahr in Hotelimmobilien investiert. Für 2022 wird prognostiziert, dass sich das Gesamtinvestitionsvolumen in Immobilien in Österreich nochmals deutlich erhöhen und sich der bisherigen Rekordmarke von sechs Milliarden Euro aus dem Vorkrisenjahr 2019 annähern wird.

Die geringe Flächenverfügbarkeit gepaart mit der niedrigen Fertigstellungsleistung und einer gleichzeitig niedrigen Leerstandsrate von knapp 4,0 % führte dazu, dass in Wien im letzten Jahr eine Vermietungsleistung von ca. 169.000 m<sup>2</sup> registriert wurde. Damit liegt die vermietete Bürofläche im Jahr 2021 ca. 17,5 % unter dem Vorjahr (2020: 205.000 m<sup>2</sup>). Die Mietpreise in Wien zeigten sich stabil und konnten in den guten und Spitzenlagen einen Zuwachs verzeichnen. So sind die Spitzenmieten in Wien im letzten Jahr um 4 % auf € 26,00/m<sup>2</sup>/Monat gestiegen. Im nächsten Jahr wird von einem weiteren Mietwachstumspotenzial ausgegangen; aufgrund der wachsenden Anforderung an ESG-konforme Büros steigt die Nachfrage nach modernen und flexibel gestaltbaren Flächen. Das Mietangebot ist jedoch limitiert, mehr als drei Viertel der Flächen, die 2022 fertiggestellt werden, sind bereits verwertet. Ab 2022 soll der Markt jedoch wieder anziehen, insgesamt sollen ca. 130.000 m<sup>2</sup> fertiggestellt werden. Im Wohnbau haben sich aufgrund von Bauverzögerungen durch die Pandemie, der Knappheit an Baumaterial und der hohen Baukosten einige Projekte in das Jahr 2022 verschoben. Der Höhepunkt an Fertigstellungen wird 2022 mit knapp 6.000 Wohneinheiten erwartet – ein Plus um rund 30 % gegenüber dem Vorjahr und ein neuer Rekord. Allerdings wird prognostiziert, dass die Bautätigkeit in den nächsten Jahren etwas zurückgehen wird.<sup>8</sup>

### Entwicklung in CEE

Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von rund € 11 Mrd. (2020: € 9,7 Mrd.) in den CEE-Kernländern – Polen, Tschechische Republik, Slowakei, Rumänien und Ungarn – wechselten um rund 12 % mehr Immobilien den Besitzer als im Vorjahr. Nach einem Rückgang von 32 % im Jahr 2020 konnte sich der Investitionsmarkt in den CEE-Kernländern somit wieder erholen. Polen lag im Berichtsjahr mit 58 % des Transaktionsvolumens klar an erster Stelle. In der Tschechischen Republik lag das Transaktionsvolumen mit € 1,64 Mrd. 11 % über dem Volumen aus dem Jahr 2020. Das Interesse internationaler und heimischer Investoren stieg im Berichtsjahr deutlich. Während die Prognosen Anfang des Jahres für 2022 sehr vielversprechend aussahen, sorgt der Ukraine-Krieg für Unsicherheiten im Hinblick auf die weitere Entwicklung der Immobilienmärkte in Polen und Tschechien.<sup>9</sup>

<sup>7</sup> BNP Paribas: Wohn-Investmentmarkt Deutschland – Q4 2021

<sup>8</sup> CBRE: Österreich Real Estate Market Outlook – 2022

<sup>9</sup> JLL: CEE Investment Market Summary – 2021

## Geschäftsverlauf

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

Der Umsatz der UBM Development AG per 31. Dezember 2021 in Höhe von € 19,6 Mio. (Vorjahr: € 16,5 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 Development AG ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichten 2021 € 19,6 Mio. und erhöhten sich somit gegenüber dem Vorjahr um € 3,0 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 erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um € 1,3 Mio. Heuer wurde in dieser Position ein Einmaleffekt aus der Auflösung von Rückstellungen erfasst.

Einhergehend mit der Erhöhung der Umsatzerlöse erhöhten sich auch die Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen um € 0,6 Mio. auf € 2,0 Mio. Der Personalaufwand betrug rund € 11,8 Mio. gegenüber € 11,4 Mio. in 2020. Die Bewertung des Aktienoptionsprogramms von UBM floss in der Berichtsperiode mit € 0,2 Mio. (Vorjahr: € 0,2 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, erhöhten sich von € 11,7 Mio. im Jahr 2020 um € 4,8 Mio. auf € 16,5 Mio.

Die Erträge aus Beteiligungen verminderten sich von € 52,1 Mio. auf € 27,7 Mio. und resultierten aus Ausschüttungen diverser Tochterunternehmen. Durch die Funktion von UBM als zentrale innerkonzernale Finanzierungsstelle der meisten Tochtergesellschaften und deren umfangreiche Investitionstätigkeit verminderten sich der Zinsaufwand auf € 31,4 Mio. (Vorjahr: € 31,5 Mio.) und die Erträge aus Ausleihungen auf € 36,3 Mio. (Vorjahr: € 44,7 Mio.)

Die Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen erhöhte sich von € 0,8 Mio. auf € 15,8 Mio. Diese Position erhöhte sich wesentlich durch die Verkäufe zweier Gesellschaften und diverse Zuschreibungen 2021.

Durch notwendige Wertberichtigungen im Bereich der Projektfinanzierung bzw. Beteiligungen verminderten sich die Aufwendungen aus Finanzanlagen auf € 20,8 Mio. (Vorjahr: € 45,3 Mio.).

Das Ergebnis vor Steuern erfuhr eine Erhöhung gegenüber dem Vorjahr und betrug 2021 € 18,9 Mio. gegenüber € 13,9 Mio. im Vorjahr. Der Steuerertrag des Berichtsjahres betrug € 0,3 Mio. (Vorjahr: € 4,4 Mio.) und resultierte größtenteils aus negativen Steuerumlagen der Gruppenmitglieder. Somit belief sich der Jahresüberschuss 2021 auf € 19,2 Mio. (Vorjahr: € 18,2 Mio.).

Die UBM Development AG wies für das Jahr 2021 einen Bilanzgewinn von € 16,9 Mio. aus (Vorjahr: € 16,4 Mio.). Dieser steht für eine Dividendenausschüttung zur Verfügung. Der Vorstand wird der Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von € 2,25 je dividendenberechtigter Aktie vorschlagen.

Die Gesamtkapitalrentabilität 2021 betrug 4,6% (Vorjahr: 5,4%). Die Eigenkapitalrentabilität errechnete sich mit 8,3% (Vorjahr: 6,1%), und die Eigenkapitalquote per 31. Dezember 2021 betrug 20,5% (Vorjahr: 22,8%).

		2021		2020	
<b>Gesamtrentabilität</b>	EBT+Fremdkapitalzinsen	50.268	<b>4,6 %</b>	53.143	<b>5,4 %</b>
	Gesamtkapital	1.104.278		988.445	
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	EBT	18.870	<b>8,3 %</b>	13.866	<b>6,1 %</b>
	Eigenkapital	226.057		225.660	
<b>Eigenkapitalquote</b>	Eigenkapital	226.057	<b>20,5 %</b>	225.660	<b>22,8 %</b>
	Gesamtkapital	1.104.278		988.445	

### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der UBM Development AG erhöhte sich 2021 im Vergleich zum Vorjahr um 11,7 % auf € 1.104,3 Mio.

Das Sachanlagevermögen betrug € 3,1 Mio. (Vorjahr: € 1,8 Mio.) Die Erhöhung um € 1,3 Mio. betrifft im wesentlichen die geleisteten Anzahlung und Anlagen in Bau.

Das gesamte Finanzanlagevermögen sank von € 729,2 Mio. um € 41,2 Mio. auf € 688,0 Mio. Dies ist in erster Linie auf die Reduzierung der Projektfinanzierungen (Ausleihungen) auf € 498,2 Mio. (Vorjahr: € 534,8 Mio.), bedingt durch den verminderten Kapitalbedarf für Investitionen von verbundenen und beteiligten Unternehmen, zurückzuführen.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen reduzierten sich von € 17,8 Mio. auf € 13,0 Mio. Die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, reduzierten sich von € 2,2 Mio. auf € 2,1 Mio.

Der Stand der liquiden Mittel zum 31. Dezember 2021 erhöhte sich auf € 375,7 Mio. (Vorjahr: € 214,3 Mio.). Diese Erhöhung liegt im Anstieg der Anleiheverbindlichkeiten und in der Reduzierung der Projektfinanzierungen begründet.

Das Eigenkapital stieg von € 225,6 Mio. um € 0,5 Mio. auf € 226,1 Mio. Die dem Mezzaninkapital zugeordnete Hybridanleihe in Höhe von € 152,9 Mio. (Vorjahr 100,0 Mio.) veränderte sich durch die Neuaufnahme einer Hybridanleihe 2021 mit € 100 Mio. und die vorzeitige Rückzahlung der Hybridanleihe 2018 mit € 47,1 Mio. Weiters wurde die Gewinnrücklage mit € 2,4 Mio. dotiert (Vorjahr: € 4,8 Mio.).

Im Feber/März 2021 wurde das Schuldscheindarlehen 2020-2025 um € 0,5 Mio. erhöht und ein neues Schuldscheindarlehen 2021-2026 in Höhe von € 7,0 Mio. begeben.

Im Mai 2021 wurde die Anleihe 2021-2026 im Gesamtvolumen von € 150 Mio. begeben. Im Rahmen dieser Neuemission gab es auch ein Umtauschangebot, bei dem ein Nominalbetrag von € 68,9 Mio. der UBM 2017-2022 in die neue Anleihe 2021-2026 getauscht wurde.

Im November 2021 wurde die Anleihe 2016-2021 mit dem Nominalbetrag von € 19,5 Mio. getilgt.

Die Nettoerhöhung der Anleiheverbindlichkeiten betrug dadurch € 69,1 Mio. und führte zu einem Stand von € 530,1 Mio. (Vorjahr: € 461,0 Mio.).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhten sich von € 132,9 Mio. auf € 143,5 Mio.

Die sonstigen Verbindlichkeiten erhöhten sich von € 10,1 Mio. auf € 13,1 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 verminderte sich von € 731,3 Mio. auf € 691,1 Mio. Das immaterielle Anlagever-

mögen reduzierte sich auf € 0,02 Mio. (Vorjahr: € 0,26 Mio.), während das Sachanlagevermögen nahezu unverändert blieb. Der Anstieg der liquiden Mittel ist zum überwiegenden Teil auf die Reduzierung des Finanzanlagevermögens zurückzuführen.

Aufgrund von Wertminderungen wurden im Bereich der Finanzanlagen Abschreibungen in Höhe von € 17,6 Mio. (Vorjahr: € 44,8 Mio.) sowie aufgrund von Wertaufholungen Zuschreibungen in Höhe von € 6,0 Mio. (Vorjahr: € 0,1 Mio.) durchgeführt.

#### Kapitalflussrechnung - Kurzfassung

in € Mio.	2021	2020
Jahresüberschuss	19,2	18,2
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	34,4	14,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	37,4	47,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	89,6	-23,2
<b>Liquide Mittel per 31.12.</b>	<b>375,7</b>	<b>214,3</b>

#### Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

##### Umweltbelange

Der Immobilien- und Bausektor ist global gesehen die CO<sub>2</sub>- und energieintensivste Branche. Deshalb ist es für uns selbstverständlich, bei allen Entscheidungen ökologische Aspekte besonders zu berücksichtigen. Unser klares Bekenntnis zum Holzbau, unser Augenmerk auf erneuerbare Energien und Energieeffizienz sowie unser Fokus auf Green-Building-Zertifizierungen sind Ausdruck dieser Überzeugung.

Die Abteilung „Green Building“ unterstützt und überwacht die operative Umsetzung der Green-Building-Prozesse. Neue Anforderungen auf nationaler und europäischer Ebene werden evaluiert und auf der Projektebene, in Einklang mit der green. smart. and more. Strategie, umgesetzt. Außerdem koordiniert die Abteilung die Evaluierung und Durchführung von Gebäudezertifizierungen durch externe Partner bei Pro-

jektentwicklungen. Mit der Abteilung „Timber Construction“ hat UBM ein Kompetenzzentrum mit insgesamt fünf Experten aufgebaut, um die strategische Bedeutung des Holzbaus zu unterstreichen. Für die operative Implementierung der Green-Building-Strategie in der Projektentwicklung sind die Projektleiter zuständig. Bei Bestandsobjekten und Konzernstandorten wird die Green-Building-Strategie von den jeweiligen Assetmanagern umgesetzt

##### Zukunftsweisende Immobilienentwicklung

Als Immobilienentwickler gestalten wir Lebensräume für die Zukunft. Damit gestalten wir auch Umwelt. Immobilienentwicklung ist nicht nur unser Kerngeschäft, sie bietet uns als Unternehmen auch den größten Hebel, um unseren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck maßgeblich zu reduzieren. UBM setzt sich intensiv mit den ökologischen Auswirkungen ihrer Tätigkeit in allen Projektphasen auseinander. Im Fokus stehen dabei stets der Schutz der Umwelt und der schonende Umgang mit Ressourcen.



Schwerpunkte unserer Aktivitäten sind die Bereiche:

- Energieeffizienz, erneuerbare Energien und CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Langlebigkeit und Recyclbarkeit der Materialien
- Bodenversiegelung, Klimawandel und Biodiversität
- Sanierung und Revitalisierung
- Gesunde Baustoffe & Wohnqualität

#### **Wir messen unsere Standorte am Fußabdruck**

Neben der Projektentwicklung ist es für uns wichtig, auch den eigenen Geschäftsbetrieb nachhaltig zu gestalten. Unser klares Ziel ist eine fortlaufende Verringerung des ökologischen Fußabdrucks. Relevante Stellschrauben sind Energieverbrauch und Emissionen. Auch Wasserverbrauch und Abfallmanagement sind für UBM wichtige Themen und werden intern gesteuert und berichtet.

#### **Weniger Bestandsimmobilien**

UBM fokussiert sich strategisch auf die Entwicklung und den Verkauf von Immobilien. Die Anzahl der Bestandsimmobilien wird daher seit 2015 konsequent reduziert. Auch im Bestand setzt UBM auf Maßnahmen im Sinne der Nachhaltigkeit; zu berücksichtigen ist, ob es sich um vermietete Objekte handelt, bei denen UBM indirekten Einfluss auf Energieverbrauch und Emissionen hat, etwa durch den Einsatz energiesparender Leuchtmittel oder effizienter Kühl- und Heizlösungen.

#### **Mitarbeiter**

Der durchschnittliche Personalstand der UBM Development AG betrug 84 (Vorjahr: 82).

Nachhaltiges Wirtschaften umfasst nicht nur Umweltaspekte, sondern auch die soziale Verantwortung eines Unternehmens, also die Auswirkungen des Handelns auf die Gesellschaft.

Dazu zählt in unserem unmittelbaren Einflussbereich ein fairer Umgang mit den Mitarbeitenden. Diese sind ein wichtiger Faktor unseres langfristigen Erfolgs und wesentlich für eine positive Weiterentwicklung unseres Unternehmens. In

diesem Zusammenhang haben wir folgende Fokusbereiche definiert:

- Attraktiver Arbeitgeber sowie Aus- und Weiterbildung
- Diversität und Chancengleichheit
- Gesundheit und Arbeitssicherheit

Auf Vorstandsebene ist die COO verantwortlich für die Personalagenden, die im Bereich Human Resources zentral verankert sind. Die Head of Human Resources tauscht sich regelmäßig mit der COO zu den Entwicklungen aus. Zielvorgaben, Maßnahmen und strategische Ausrichtung werden gemeinsam mit dem Vorstand entwickelt und in die Organisation getragen. Das Human-Resources-Team besteht zusätzlich aus einer HR-Business-Partnerin, die gemeinsam mit den lokalen Führungskräften Personalthemen in Einklang mit der Personalstrategie umsetzt.

Mit unseren Werten kompetent. konsequent. transparent. schaffen wir ein Arbeitsklima, in dem sich jeder angesprochen, autorisiert und zum persönlichen Einsatz aufgerufen fühlt. Wir ermutigen unsere Mitarbeitenden zu Eigeninitiative durch kurze Entscheidungswege und flache Hierarchien.

Bei der Gestaltung unseres Arbeitsumfelds halten wir uns an die strengen nationalen und internationalen Gesetze und Vorschriften der Märkte, in denen wir tätig sind. Darüber hinaus orientieren wir uns an Übereinkommen wie der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, den Leitlinien der Vereinten Nationen und internationalen Arbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation. Damit gehen wir über die Mindeststandards deutlich hinaus. In unseren Codes of Conduct (Ethik-Kodex und Verhaltenskodex für Geschäftspartner) ist dieses Commitment verankert.

Gezielte Aus- und Weiterbildungsangebote sind fester Bestandteil der Personalentwicklung von UBM. Die Basis dafür bildet das jährliche Mitarbeitergespräch, in dem sowohl die Zielvereinbarung als auch konkrete Schulungs- und Fortbildungsmaßnahmen mit der jeweiligen Führungskraft vereinbart werden. Darüber hinaus bietet UBM vielfältige Weiterbildungsmaßnahmen, von internen Workshops und Ideenwettbewerben bis zu externen Weiterbildungspro-

grammen, aktiv an. Gleichzeitig wird die eigenverantwortliche Weiterentwicklung der Mitarbeitenden gefördert und unterstützt.

### **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**

Nach dem Corona-Jahr 2021 rechneten die Experten der OECD und der Europäischen Zentralbank (EZB) für 2022 mit einem Wachstum der Weltwirtschaft von jeweils 4,5 %. Die erfolgreichen Impfkampagnen und die damit verbundenen Öffnungsschritte trugen in einem großen Maß zum Wachstum der Wirtschaft Anfang des Jahres bei. Die aktuellen Ereignisse in der Ukraine stellen jedoch die Wachstumsprognosen in Zweifel. Aufgrund der Unsicherheiten hinsichtlich des Ausmaßes und der Dauer des Ukraine-Kriegs existieren derzeit keine belastbaren Einschätzungen der quantitativen Auswirkungen auf die europäische sowie auf die Weltwirtschaft.

Im Geschäftsjahr 2021 konnte die Liquiditätssituation der UBM-Konzern weiterhin maßgeblich verbessert werden. Trotz einem weiteren Pandemie-Jahr gelang es, die liquiden Mittel zum Bilanzstichtag auf € 423,3 Mio. aufzubauen, was einer Steigerung von 71,2 % im Vergleich zum Vorjahr entspricht (2020: € 247,2 Mio.). Ausschlaggebend dafür war ein ideales Fenster am Fremdkapitalmarkt im ersten Halbjahr, wo innerhalb nur eines Monats zwei Sustainability-Linked-Anleihen

begeben werden konnten. Die interne Steuerung bezüglich Cash-Fokussierung bleibt auch 2022 priorisiert, um flexibel auf etwaige Abweichungen, aber auch eventuelle Marktchancen reagieren zu können.

Die in den letzten Jahren optimierten Bilanzkennzahlen wie die niedrige Nettoverschuldung von € 381,0 Mio. und die zuvor beschriebene Liquiditätssituation eröffnen UBM auch im Geschäftsjahr 2022 Spielräume und Reserven. Die zukünftige Profitabilität kann über die Ergebnisbeiträge der bestehenden € 2,2-Mrd.-Pipeline hinaus damit abgesichert werden. So wurde bereits im ersten Quartal 2022 eine Groß-Akquisition in Deutschland abgeschlossen, die Verkaufserlöse von insgesamt mehr als € 300 Mio. in den nächsten Jahren erwarten lässt. Weitere Projekt-Akquisitionen werden unter Berücksichtigung der aktuellen Unsicherheiten laufend evaluiert. Die positive Geschäftsentwicklung im letzten Jahr hat gezeigt, dass die strategische Neuausrichtung von UBM am Markt positiv aufgenommen wird.

6 % der weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen entstehen durch die Produktion des im Hochbau eingesetzten Betons und Stahls, so viel wie durch den gesamten Flug-, Schiff- und Bahnverkehr zusammen. Das Ziel der UBM ist es, einen Teil von Beton und Stahl durch Holz zu ersetzen. So nutzt die Neuausrichtung der UBM den größten Hebel für die Reduktion des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks von Gebäuden bei der Errichtung. Innerhalb weniger Monate wurde ein Kompetenzzentrum mit mittlerweile fünf Holzbau-Experten in der UBM aufgebaut – ein weiterer Meilenstein auf dem Weg, Europas größter Developer von Holzbauten zu werden. Außerdem wird auch laufend an der ESG-Ausrichtung der UBM gearbeitet. Im Geschäftsjahr 2021 konnten zwei herausragende ESG-Ratings durch die international anerkannten Rating-Agenturen ISS ESG und EcoVadis erzielt werden. Es ist das erklärte Ziel, auch im Jahr 2022 zu den Branchenführern zu zählen. Erhöhte Unsicherheiten bringen weiterhin die COVID-19-Pandemie und seit Februar 2022 der Krieg in der Ukraine. Auch wenn kein Engagement der UBM in den am Krieg beteiligten Ländern besteht, wird es bei andauerndem Verlauf der Auseinandersetzungen zu Auswirkungen auf die benachbarten Länder, Europa und die Weltwirtschaft kommen.

Bereits heute absehbar ist ein massiver Anstieg der Preise im Energiebereich und in weiterer Folge auch bei allen energieintensiven Produkten. Die Auswirkungen erscheinen aufgrund der konsequenten Sanktionspolitik des Westens gegenüber Russland aber noch viel weitreichender. Das bedeutet, dass ein Szenario mit weiter steigender Inflation, stark rückläufigem Wachstum und einer daraus resultierenden Stagflation wahrscheinlich ist oder zumindest nicht ausgeschlossen werden kann. Immobilien haben sich in solchen Situationen in der Vergangenheit oft als sicherer Hafen erwiesen. Ob dies auch aktuell der Fall sein wird oder ob der schon über ein Jahrzehnt anhaltende Boom dadurch beendet wird, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht hinreichend abschätzen.

Die UBM muss daher auf eine Guidance verzichten und sich darauf beschränken, auf die ausgesprochen solide Finanz-Position, insbesondere gegenüber den meisten Wettbewerbern, zu verweisen.

## Risikoberichterstattung

Bedingt durch die Geschäftstätigkeit von UBM Development AG und ihren 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 von 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 innerhalb des Geschäftsmodelles. Dabei werden sämtliche wesentliche Risiken betrachtet, die einen signifikanten Einfluss auf das operative Geschäft mit sich bringen können.

## Maßnahmen des Risikomanagementsystems (RMS) im Geschäftsjahr 2021

### 1. Risikoidentifikation und -analyse

Auf Basis der 2016 durchgeführten, umfassenden Risikoidentifikation und -analyse, die entlang der UBM-Wertschöpfungskette erstellt wurde, erfolgte jährlich, so auch 2021, eine neuerliche Bewertung der Einzelrisiken mittels der sog. „Risikoinventur“. Das Risikosystem wird einmal jährlich einer Prüfung unterzogen und den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

## 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 durch regelmäßige Status- und Projektberichte der jeweiligen Ländergeschäftsführer und entsprechende rechnerische Modelle unterstützt. Um auf mögliche Änderungen der Einzelrisikopositionen rasch reagieren zu können, erfolgt diese Bewertung halbjährlich.

In dieser Betrachtung werden die mögliche Schadenshöhe sowie die Eintrittswahrscheinlichkeit jedes Einzelrisikos bewertet. Die Ergebnisse werden auf einer Risk Map dargestellt, die anschaulich und übersichtlich die größten Einzelrisiken von UBM zeigt. Der Weiterentwicklung des Risikomanagements von UBM wird große Bedeutung zugemessen. Basierend auf der „Risikoinventur“ wurde 2020 die Aggregation der Einzelrisiken zu einer einheitlichen Gesamtrisikozahl in Form des „Value at Risk“ durchgeführt. Des Weiteren wurde die Steuerungsfunktion des Risikomanagements durch die Festlegung des Risikoappetits auf Unternehmensebene und die Verbindung zur Risikotragfähigkeit erheblich verbessert.

## 3. Risikodokumentation

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

## 4. Risikosteuerung und -monitoring

Die Steuerung der Risiken von UBM erfolgt in einem ersten Schritt top-down. Dabei werden Arbeits- und Dienstanweisungen sowie Richtlinien entworfen. Die Zuteilungen der Verantwortlichkeiten erfolgen ausgehend vom Management zu den Risk-Ownern. Im Bottom-up-Prozess berichten die Risk-Owner in regelmäßigen Status- und Risikoberichten an den Vorstand.

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

## 5. Risikobewältigung

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

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

## Risikokategorien

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

**1. Liegenschaftsankaufsrissen:** Neben den direkten/unmittelbaren 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, unvollständige Verdachtsflächen(-kataster), nicht dokumentierte Kontamination, Schutzbestimmungen (Denkmalschutz, Baumbestand, Schutzzone), erschwerte Erschließung bzw. Zufahrt, nicht bekannte Quellen, Grundwasser, Immissionen etc., werden Risiken wie Markteintrittsrisiko, Länderisiko, 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

Marktauglichkeit und die Drittverwendbarkeit in den Fokus. Interne und externe Experten erarbeiten die Grundlagen, die als Basis für die Entscheidung des Vorstandes dienen. 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.

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

Um den Wert der Immobilie zu sichern, werden während des Betriebs unterschiedlichste Spezialisten aus Tochterunternehmen, Fachabteilungen oder externen Fachfirmen eingesetzt, um einerseits laufend die geplanten Erträge zu erwirtschaften, aber auch um die technische Qualität der Gebäude nachhaltig sicherzustellen. Das 50 %ige Joint Venture UBM hotels trägt darüber hinaus in der Rolle als Pächter das operative Risiko des Hotelbetriebs. Hier sind insbesondere Betriebsrisiken zu nennen, die im Zuge der COVID-19-Pan-

demie durch Umsatzeinbrüche bei gleichzeitig weiter zu entrichtenden Fixpachten schlagend werden.

Den Risiken des Hotel-Pachtgeschäfts wird durch ein Spezialisten-Team aus 6 Branchenexperten in der UBM hotels durch laufende Marktanalysen, Kostenkontrollen und Reporting-Prozesse Rechnung getragen.

**5. Vertriebs-, Verwertungs- und Verkaufsrisiken:** Hier werden die Vertriebsrisiken im Verkaufsprozess von Wohnungseigentum, die Verwertungsrisiken (Vermietungsrisiken bei Erstvermietung) und die Verkaufsrisiken bei der Veräußerung von Gesamtimmobilien unterschieden. Innerhalb dieser Kategorien ist zum einen das Mietpreisisiko relevant, da verringerte Mietzinse unmittelbaren Einfluss auf laufende Einnahme der Gesellschaft und im Verkaufsfall auf den zu erzielenden Kaufpreis haben. Zum anderen werden Bewertungsrisiken schlagend, sobald beim Verkauf einer Immobilie der aktuelle Marktwert (erzielbarer Verkaufspreis) unter dem jeweiligen Buchwert liegt, was zu ungeplanten Abwertungen führen kann. Weiters können nach erfolgter Abwicklung der Transaktion Garantie- und Gewährleistungsrisiken schlagend werden, die zu höheren Aufwänden führen können und so den Verkaufserfolg schmälern.

UBM bindet daher schon zu Beginn eines jeden Developments neben den technischen Fachabteilungen das eigene Vermietungs- sowie Transaktionsteam ein, die aufgrund umfangreicher Expertise bei der Kalkulation und Festlegung von Mietpreisen und zu erzielenden Verkaufspreisen federführend agieren. Die ständige Aufrechterhaltung des Kontaktes zu Großkunden, die Marktexpertise (wie beispielsweise die Kenntnis über Renditeerwartungen der Käufer), sowie die Festlegung des jeweils optimalen Verkaufszeitpunktes stellen sicher, dass das Produkt optimal am Markt platziert wird. Dabei werden sie von Experten der Rechtsabteilung sowie externen Beratern unterstützt, um so den gesamten Vertriebsprozess 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 Risiken werden in den jeweiligen Fachabteilungen überwacht und bei Bedarf umgehend an den Vorstand kommuniziert.

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

#### Sonstige Risiken

Bezüglich den Angaben zu Risiken im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten wird auf das Kapitel 45. „Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten“ im Anhang zum Konzernabschluss verwiesen.

#### Risiken im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie Allgemeine Lage

Die globalen Maßnahmen zur Bekämpfung der Ansteckung mit dem Corona-Virus führten 2020 und 2021 in vielen Regionen der Welt zu erheblichen Einschränkungen in den sozialen und wirtschaftlichen Aktivitäten, unter anderem auch in den Märkten der UBM. Hier sind nach wie vor weitere Auswirkungen auf die konjunkturelle Entwicklung zu erwarten, die nahezu alle Wirtschaftszweige und damit auch den Immobiliensektor betreffen. Zum derzeitigen Zeitpunkt konnten zwar erhebliche Fortschritte bei der Bekämpfung der Pandemie verzeichnet werden, insbesondere durch die Zulassung diverser Impfstoffe und deren erwiesene Wirksamkeit, allerdings ist die Durchimpfungsrate in den Märkten der UBM geringer als erwartet bzw. von Epidemiologen empfohlen. Darüber hinaus sind Prognosen aufgrund des zuletzt gehäuften Auftretens

von Virus-Varianten (insbesondere Omicron) wieder schwieriger geworden. Damit ist es aus heutiger Sicht nach wie vor nur mit hoher Unsicherheit möglich, die zeitliche Dauer der Einschränkungen vorherzusehen und damit einhergehend die noch zu erwartenden konjunkturellen Folgen bzw. Auswirkungen auf die UBM abschließend abschätzen zu können.

Vor dem Hintergrund der allgemeinen Beschreibung ergeben sich insbesondere folgende Risiken, die im Weiteren näher auf das Geschäftsmodell der UBM bezogen werden:

- Unsicherheit bezüglich der Dauer der Pandemie
- Konjunkturelle Auswirkungen der staatlichen Eingriffe und Stillstände (bisherige und zukünftige)
- Langfristige Verhaltensanpassungen

#### Bezug auf das Geschäftsmodell der UBM:

Das primäre Geschäftsmodell der UBM ist die Entwicklung von Immobilien. Die UBM fokussiert hierbei insbesondere auf die Assetklassen Wohnen und Büro. Vor der COVID-19-Pandemie wurden zudem Hotelprojekte entwickelt. Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurde die Strategie der UBM massiv angepasst. Alle noch im Bau befindlichen Hotelprojekte wurden gestoppt und in andere Nutzungen geändert. Außerdem zielt die strategische Ausrichtung auf die Umsetzung von grünen und smarten Wohn- bzw. Büroprojekten ab. Nur bereits vor der Pandemie in Bauumsetzung befindliche Hotelprojekte sind weitergeführt worden; drei Projekte mit Partnern wurden 2021 fertiggestellt und anteilig in den Bestand übernommen. Vor der Wiederkehr einer stabilen Reisetätigkeit auf Vorkrisen-Niveau ist auch nicht mit einer preislich attraktiven Nachfrage nach Hotels durch die Investoren zu rechnen.

Die kurzfristigen konjunkturellen Auswirkungen bzw. die bestehende Unsicherheit hinsichtlich der weiteren konjunkturellen Entwicklung sind im Bürosegment insoweit zu berücksichtigen, als eine konjunkturelle Unsicherheit bei Firmenkunden eine abwartende Haltung bei Neuanmietung auslösen kann. Eine Mindestvermietung ist im Normalfall zu gewährleisten, bevor das Objekt an den Endinvestor übergeben werden kann. Auswirkungen auf alle forward verkauften Immobilien sind zudem denkbar, sofern die Bonität der

Käufer durch die COVID-19-Krise so stark beeinträchtigt wird, dass die vereinbarten Verkaufspreise nicht mehr entrichtet werden können. Bisher kam es zu keinem bonitätsbedingten Ausfall eines Käufers, da darauf bereits in der Vergangenheit mit hoher Aufmerksamkeit geachtet wurde.

Mittel- und langfristig gehen wir von durch die Pandemie bedingten Änderungen der Bedürfnisse der Büromieter aus. Diese werden im Produktdesign hinsichtlich Nachhaltigkeit und Flexibilität berücksichtigt, was neu zu schaffenden Büroraum am Markt begünstigen sollte. Gefragt sein sollten insbesondere solche Produkte, die Präsenz und Homeoffice bestmöglich miteinander verbinden. Die mittel- und langfristige Perspektive für neuen, flexiblen und nachhaltigen, ESG-konformen Büroraum in Top-7-Städten in Deutschland sowie Wien wird deshalb als günstig eingeschätzt. Es besteht das Risiko, sollte sich ein Strukturwandel am Arbeitsmarkt einstellen, dass trotz Anpassungen unseres Büroprodukts die Vermietung und damit der Verkauf der Büroimmobilien eingeschränkt oder sich signifikant verzögern werden.

Im Bereich der kurzfristig fertigzustellenden Wohnimmobilien sind diese entweder bereits im Vorfeld als Globalverkäufe verkauft oder werden im Rahmen eines Einzelvertriebs am Markt platziert und angeboten. Während der bisherigen COVID-19-Pandemie war die Nachfrage nach Wohnimmobilien in den Märkten der UBM ungebrochen. Mittelfristig erwarten wir uns weiterhin eine starke Nachfrage. Es besteht das Risiko, dass eine Verzögerung der Konjunkturerholung auf den Arbeitsmarkt durchschlägt, mit Folgen für die Vermietbarkeit, die zu erzielenden Mieten sowie die finanziellen Mittel der Privatkäufer. Auch wirken sich die Inflationsdaten eventuell auf die Zinspolitik und damit auf die Kapitalkosten unserer Käufer aus, insbesondere in Osteuropa.

Ein generelles Risiko im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie ist außerdem ein temporärer Ressourcen-Engpass auf Baustellen, bedingt durch Lieferverzögerungen oder durch Quarantäne-Bestimmungen verursachte Personalausfälle. Potenzielle Bauverzögerungen von einigen Wochen sind zwar durch entsprechende Long-Stop Dates für die Übernahmen mit einem Polster ausgestattet, längere Verzögerungen kön-

nen aufgrund der Unsicherheit bezüglich Dauer und Ausmaß der Maßnahmen aber weiterhin nicht ausgeschlossen werden und würden im Extremfall Rücktrittsrechte bei bereits verkauften Immobilien auslösen. Die bisherigen Einschränkungen haben nicht zu signifikanten Verzögerungen geführt.

Pipeline-Projekte, die derzeit in einem frühen Entwicklungsstadium sind, könnten zudem schwieriger mit Projektfinanzierungen ausgestattet werden, abhängig von den weiteren Auswirkungen von COVID-19 und des Ukraine-Kriegs auf den Bankensektor.

Zu einem geringen Anteil umfasst das Geschäftsmodell der UBM den Betrieb und die Vermietung von Bestandsimmobilien. Der Anteil der Bestandsimmobilien ist in den vergangenen Jahren deutlich reduziert worden. Aufgrund der COVID-19-Pandemie kam es zwar zu vereinzelt Mietausfällen bzw. notwendigen Stundungen, insgesamt sind die Objekte aber nach wie vor gut ausvermietet. Kurz- und mittelfristig besteht das Risiko weiterer notwendiger Stundungen und von Mietausfällen. Zudem könnten längere Schließungen oder zukünftige weitere Lockdown-Maßnahmen die Bonität der Mieter soweit einschränken, dass es zu vermehrten Kündigungen und damit einhergehend zu höherem Leerstand kommt. Mittel- und langfristig gehen wir aber derzeit von einer Normalisierung der Situation und keinem grundsätzlich geänderten Konsumverhalten aus.

Ein mit der Hotelentwicklung direkt verbundenes Geschäftsfeld der UBM stellt das Hotel-Pachtgeschäft dar. Dieses wird in einem 50 %-Joint-Venture mit einem Partner betrieben. Im Zuge der COVID-19-Pandemie wurden Hotels immer wieder geschlossen, und damit ergeben sich signifikante wirtschaftliche Ausfälle und Verluste. Im Geschäftsjahr 2020 wurde die Beteiligung an der Betriebsgesellschaft vollständig abgewertet. Darüber hinaus konnten Ausfälle bzw. Verluste durch das in den jeweiligen Ländern geltende Förderregime kompensiert werden. Diese zwei Effekte wirken sich dämpfend auf das für die Hotelbetriebsgesellschaft bestehende zukünftige Risiko aus. Die Erfahrung aus zwei Pandemie-Jahren hat überdies gezeigt, dass nach Aufhebung von für die Tourismus-Industrie relevanten Beschränkungen die Erholung deutlich

schneller als erwartet eingesetzt hat. Sollte jedoch die pandemiebedingte Veränderung des Reiseverhaltens struktureller Natur sein oder es durch Virusvarianten zu weiteren Reisebeschränkungen kommen, so ist auch mittel- und langfristig mit Gewinneinbußen gegenüber den ursprünglichen Plänen aus dem Hotel-Pachtgeschäft zu rechnen.

Ein generelles Risiko für den Verkauf von Immobilien stellt zudem die Entwicklung des Zinsumfelds bzw. das Renditeverhältnis zu alternativen Veranlagungsmöglichkeiten dar. Es ist zu erwarten, dass im Zuge der im historischen Vergleich relativ hohen Inflation die Leitzinsen durch die Zentralbanken mittelfristig erhöht werden. Dabei gehen wir davon aus, dass die von Investoren geforderten Renditen im Immobiliensektor je nach Land und Assetklasse ansteigen und Investoren selektiver vorgehen könnten. Gleichzeitig besteht das Risiko, dass festverzinsliche Finanzprodukte durch diese Entwicklung in der Investoren-Attraktivität im Verhältnis zu Immobilien an Bedeutung gewinnen. Sollten jedoch die aktuelle Marktentwicklung sowie der Ukraine-Krieg das Konsumverhalten oder Mietverhalten in Europa nicht strukturell und langfristig verändern, ist davon auszugehen, dass der Megatrend Urbanisierung die Nachfrage nach den Assetklassen der UBM weiterhin unterstützt. Da Immobilien grundsätzlich als sichere Anlageklasse gelten, könnte die Sorge einer bleibenden Inflation die Nachfrage nach Immobilien weiter begünstigen.

Auf Basis des unsicheren konjunkturellen Umfelds und des Ukraine-Kriegs wird auch das Währungsrisiko im Zusammenhang mit dem polnischen Złoty bzw. der Tschechischen Krone in 2022 weiterhin hoch eingeschätzt, die Kurse unterliegen derzeit einer großen Volatilität. Die Möglichkeit von damit zusammenhängenden Sicherungsinstrumenten (Hedging) wird laufend auf ihre ökonomische Relevanz hin untersucht.

### **Risiken im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg**

#### **Allgemeine Lage**

Die seit 2014 bestehenden geopolitischen Spannungen zwischen der russischen Föderation und der Ukraine sind zu Jahresbeginn 2022 eskaliert. Nach Anerkennung der Separatistengebiete Luhansk und Donezk durch Russland wurden die diplomatischen Beziehungen abgebrochen,

und der russische Staatschef Vladimir Putin startete am 24. Februar 2022 einen Angriffskrieg gegen die Ukraine. Während die russische Armee mit ihren Streitkräften bereits in das Landesinnere der Ukraine vorgedrungen ist, hat die westliche Staatengemeinschaft umgehend mit harten Sanktionen gegen Russland reagiert: Neben direkten Sanktionen gegen hochrangige Regierungsmitglieder wurde insbesondere der Finanzmarkt ins Visier der westlichen Maßnahmen genommen. Die EU hat zusammen mit den USA einen Ausschluss russischer Finanzinstitute aus dem Zahlungsverkehr SWIFT beschlossen. Damit sollen wichtige russischen Banken von internationalen Finanzmärkten abgeschnitten werden, wodurch ihre Handlungsfähigkeit massiv eingeschränkt wird. Weitere Maßnahmen betreffen das Einfrieren der Auslandsguthaben der russischen Zentralbank sowie die Sperrung des europäischen und amerikanischen Luftraums für russische Flugzeuge und der Ausschluss russischer Verbände aus internationalen Sportbewerben. Darüber hinaus haben Unternehmen weltweit ihre Geschäftsverbindungen mit Russland abgebrochen.

Aus heutiger Sicht sind die mittel- und langfristigen globalpolitischen und wirtschaftlichen Auswirkungen des Kriegs nicht ausreichend abschätzbar. Zum jetzigen Zeitpunkt ist jedoch davon auszugehen, dass das globale Wirtschaftswachstum, insbesondere in Europa, stark gebremst wird und der eingeschränkte Handel der Öl- und Gasindustrie zu steigenden Energie-Preisen für Industrie und Verbraucher führen wird. Vor diesem Hintergrund kann eine Stagflation für die kommenden Jahre nicht ausgeschlossen werden.

In Bezug auf das Geschäftsmodell der UBM ergeben sich aus dem Konflikt folgende Risiken:

- Länder- und geopolitische Unsicherheiten in Märkten der UBM
- Risiken in Zusammenhang mit Finanzierung und Kapitalmarkttransaktionen
- Operative Risiken durch gedämpften wirtschaftlichen Ausblick



### Bezug auf das Geschäftsmodell der UBM

Auch wenn kein direktes Engagement der UBM in den am Krieg beteiligten Ländern mehr besteht (2021 wurde dieses endgültig beendet), so kann es im weiteren Verlauf der kriegerischen Auseinandersetzungen zu Auswirkungen auf die benachbarten Länder der Ukraine kommen. Bereits heute kommt es zu Flüchtlingsströmen aus dem Krisengebiet, die anfangs in Polen ihre primäre Anlaufstelle finden. Aufgrund der begrenzten Kapazitäten in schnell bereitgestellten Notunterkünften haben auch Hotels, Pensionen und ähnliche Einrichtungen ihre Türen für Flüchtlinge geöffnet: So hat auch UBM in allen polnischen Hotels 15 % der Gesamtkapazitäten für die kurzfristige Unterbringung von Kriegsflüchtlingen zur Verfügung gestellt. Aufgrund räumlichen und kulturellen Nähe zu ihrem ukrainischen Nachbarn besteht das Risiko, dass der polnische Tourismus unter der aktuellen Krise leiden wird. Nicht abschätzbar ist das Risiko, ob auch andere Hotelmärkte direkt durch den Konflikt betroffen sein werden.

Mit den Sanktionen und insbesondere dem Ausschluss wichtiger russischer Banken aus dem SWIFT-System kommt es zu weitreichenden Unsicherheiten und Risiken für Kapitalmärkte und deren Teilnehmer. Dies bedeutet nicht nur, dass der Zahlungsverkehr und damit der Handel mit russischen Unternehmen und Staatsbetrieben faktisch zum Erliegen kommen, sondern dass sowohl russische als auch europäische Banken durch ihre Verflechtungen wirtschaftlich in Mitleidenschaft gezogen sind. Das kann einerseits zu negativen Folgen in Zusammenhang mit einer restriktiveren Kreditvergabe der Geschäftsbanken an ihre Kunden führen, was auch Einfluss auf die Finanzierung des Projektgeschäfts der UBM haben kann. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass das Kapitalmarktfenster für die Emission von Anleihen und anderen Inhaberschuldverschreibungen bis auf weiteres für Unternehmen ohne Rating geschlossen bleibt. Wann der Kapitalmarkt wieder seine Pforten für alle Teilnehmer öffnen wird, wird von der Dauer des Konflikts und dem Fortschritt der Friedensverhandlungen abhängen, was aus heutiger Sicht noch nicht abschätzbar ist. Dies kann auch Auswirkung auf die Konzernfinanzierung der UBM haben, das flache Rückzahlungsprofil im kommenden Geschäftsjahr und die hohe Liquidität bietet hier jedoch einen ausreichenden Puffer.

Die geopolitischen Verwerfungen in Zusammenhang mit den wirtschaftlichen Folgen werden die zuletzt positiveren Ausblicke zur globalwirtschaftlichen Erholung massiv eintrüben. Die zuletzt gestiegenen Inflationsraten werden sich durch die Einschränkungen im Bereich von Öl- und Gaslieferungen weiter auf hohem Niveau bewegen. Im Zusammenspiel mit der Ankündigung von Leitzinserhöhungen der amerikanischen Notenbank wird der weitere Druck auf die Europäische Zentralbank zur Anhebung des Zinsniveaus ausüben. Die Unsicherheit besteht hier insbesondere in Bezug auf den Zeitpunkt und das Ausmaß von zinspolitischen Maßnahmen. Während sich ein eingebremstes Wirtschaftswachstum auf alle Märkte niederschlagen wird, bleibt die Auswirkung der bevorstehenden Zinswende auf Immobilienmärkte abzuwarten. Dem Risiko von steigenden Finanzierungskosten steht hier die Chance einer steigenden Nachfrage nach sicheren Anlagen gegenüber. So sind zuletzt Renditen von Staatsanleihen, die ein Konkurrenzprodukt zu Immobilien darstellen könnten, wieder drastisch gesunken. „Betongold“ kann daher, wie schon in der Vergangenheit, eine gefragte Möglichkeit zum Inflationsschutz bleiben.

### **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€ 498.198 (Vorjahr: T€ 534.840). 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 2021 bestanden freie Finanzierungslinien bei UBM in Höhe von T€ 7.000 (Vorjahr: T€ 7.000), das Liquiditätsrisiko wird insgesamt als gering beurteilt.

### **Sonstiges Preisrisiko**

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

Wir minimieren unser Preisrisiko bei den Mieteinnahmen durch die generelle Indexbindung unserer Mietverträge.

Auch alle anderen Leistungsverträge unterliegen einer permanenten Indexierung. Das sonstige Preisrisiko ist für den UBM von untergeordneter Bedeutung.

### **Beteiligungsrisiken**

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

### **Internes Kontrollsystem**

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

Neben den in den Kernprozessen von UBM implementierten internen Kontrollen verfügt UBM über ein kaufmännisches und technisches Controlling. Beide Bereiche berichten direkt an den Vorstand. Das kaufmännische Controlling überwacht die laufende Geschäftsentwicklung auf Abweichungen von Planzahlen und stellt sicher, dass bei Planabweichungen die notwendigen Informationen an die Geschäftsleitung ergehen. Das technische Controlling überwacht die laufende Abwicklung von Projekten hinsichtlich

Terminen, Baukosten, Baufortschritt und allen für die technische Umsetzung relevanten Prozessen. Deren periodische Berichte bieten dem Management eine Grundlage für etwaig notwendige Maßnahmen, um die oben genannten Ziele erreichen zu können.

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

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

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

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

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

### Interne Revision

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

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

Der jährliche Revisionsplan wurde erfüllt, im Jahr 2021 gab es keine anlassbezogenen Ad-hoc-Prüfungen.

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 2021

### 1. Zusammensetzung des Kapitals

Das Grundkapital setzt sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 aus 7.472.180 auf den Inhaber lautenden nennbetragslosen Stückaktien zusammen, von denen jede am Grundkapital von €22.416.540,00 im gleichen Umfang beteiligt ist. Zum Bilanzstichtag befinden sich sämtliche 7.472.180 Aktien im Umlauf. Alle Aktien haben die gleichen, gesetzlich normierten Rechte und Pflichten, insbesondere gewährt jede Aktie das Stimmrecht, welches nach der Zahl der Aktien ausgeübt wird. Das Grundkapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt. Gemäß § 5 Abs. 3 der Satzung und im Einklang mit § 10 Abs. 2 AktG sind die Inhaberaktien in einer, gegebenenfalls in mehreren Sammelurkunden zu verbrieften 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 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 Group 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 2021 folgende Aktionäre: Syndikat Ortner & Strauss 38,84 % (davon IGO Industries Group 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 Kurs für die Ausübung von Aktienoptionen im Rahmen des LTIP berechnet und mit € 36,33 je Aktie festgesetzt.

Des Weiteren hat die Hauptversammlung der Gesellschaft am 27. Mai 2021 beschlossen, das LTIP fortzusetzen und zu verlängern. Durch die beschlossene Fortsetzung und Verlängerung des LTIP wurden zwei zusätzliche Ausübungsfenster eingeführt, nämlich im Zeitraum vom 1. September 2022 bis zum 26. Oktober 2022 (Ausübungsfenster 3) sowie vom 1. September 2023 bis zum 26. Oktober 2023 (Ausübungsfenster 4). Die Gesellschaft hat im Berichtsjahr in Übereinstimmung mit den Planbedingungen vom 23. Mai 2017 die Ablöse ausgeübter Aktienoptionen in Geld vorgenommen.

#### **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 (insgesamt zwei bis sechs Personen) 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 als die gesetzlich vorgesehene Funktionsperiode beschließen. Scheidet ein von der Hauptversammlung gewähltes Aufsichtsratsmitglied vor Ablauf der Funktionsperiode aus, so 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 das Gesetz nicht zwingend etwas Abweichendes bestimmt, 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, sofern es sich nicht um eine Änderung des Gegenstands des Unternehmens handelt.

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

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

Zudem ist der Vorstand 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 27. Mai 2021 beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch - somit bis zum 9. Juli 2026 - 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 Dezember 2017 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 150.000.000,00 (Zeitraum 2017-2022) begeben. In Bezug auf diese Teilschuldverschreibungen gab es ein Umtauschangebot durch die Emittentin, in deren Rahmen den Anleihegläubigern die Möglichkeit zum Umtausch in die neue UBM-Anleihe 2021-2026 der Emittentin angeboten wurde. Während im Zuge dieses Umtauschangebots Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2017 begebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von

€ 68.897.500,00 in neue 2021-UBM-Teilschuldverschreibungen umgetauscht wurden, werden die verbliebenen Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2017-2022 am 11.10.2022 zur Gänze zurückgeführt.

Im November 2016 wurde eine Inhaberschuldverschreibung (2016-2021) im Gesamtnennbetrag von € 18.500.000,00 begeben. Diese wurde im Ausmaß von € 10.500.000,00 bis Dezember 2025 prolongiert und € 11.000.000,00 wurden im Dezember 2020 neu abgeschlossen.

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. In Bezug auf diese Teilschuldverschreibungen fand im Jahr 2021 ein Umtauschangebot durch die Emittentin statt, in dessen Rahmen den Anleihegläubigern die Möglichkeit zum Umtausch in die neue UBM-Anleihe 2021-2026 der Emittentin angeboten wurde. Während im Zuge dieses Umtauschangebots Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2017 begebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 68.897.500,00 in neue 2021-UBM-Teilschuldverschreibungen umgetauscht wurden, werden die verbliebenen Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2017-2022 am 11.10.2022 zur Gänze zurückgeführt.

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 und zwischenzeitlich

zur Gänze zurückgeführten Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 24.630.500,00 in neue 2018-UBM-Teilschuldverschreibungen umgetauscht wurden, wurden im Rahmen der Barzeichnung Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 50.369.500,00 begeben.

Im Oktober/November 2019 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 120.000.000,00 mit sechsjähriger Laufzeit (2019-2025) begeben, wobei diese Anleiheemission sowohl ein Umtauschangebot, in dessen Rahmen den Investoren der 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 und zwischenzeitlich zur Gänze zurückgeführten 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.

Im Dezember 2020 wurde eine Inhaberschuldverschreibung (UBM-Anleihe 2020-2025) im Gesamtnennbetrag von € 21.500.000,00 begeben.

Im Mai 2021 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 150.000.000,00 mit fünfjähriger Laufzeit (2021-2026) begeben, wobei diese Anleiheemission sowohl ein Umtauschangebot, in dessen Rahmen den Investoren der UBM-Anleihe 2017-2022 die Möglichkeit zum Umtausch in die neue UBM-Anleihe 2021-2026 geboten wurde, als auch ein Barzeichnungsangebot umfasste. (Zum Umtausch der im Jahr 2017 begebenen Anleihe siehe auch oben.) Während im Zuge des Umtauschangebots Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2017 begebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 68.897.500,00 in neue 2021-UBM-Teilschuldverschreibungen umgetauscht wurden, wurden im Rahmen der Barzeichnung Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 81.102.500,00 begeben.

Bei der im Mai 2021 begebenen Anleihe (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 150.000.000,00

mit fünfjähriger Laufzeit (2021–2026) handelt es sich um eine „Sustainability-Linked“ Anleihe. Das bedeutet, dass der Rückzahlungsbetrag über 100 % des Nominales liegen kann, wenn sich das ESG-Rating der Gesellschaft während der Laufzeit der Anleihe verschlechtert.

Diese Anleihen enthalten in den jeweiligen Anleihebedingungen 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.

Weiters hat die Gesellschaft als Darlehensnehmerin im November 2016 Schuldscheindarlehenverträge im Gesamtnennbetrag von € 32.000.000,00 (die im Ausmaß von € 20.500.000,00 bis Dezember 2025 prolongiert wurden) und im Dezember 2020 Schuldscheindarlehenverträge im Gesamtnennbetrag von € 9.500.000,00 neu abgeschlossen. Die jeweiligen Schuldscheindarlehenverträge sehen ein Kündigungsrecht für den Fall vor, dass ein Kontrollwechselereignis eintritt und dieses Kontrollwechselereignis (i) zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Gesellschaft führt, ihre Verpflichtungen aus dem jeweiligen Darlehensvertrag zu erfüllen, oder (ii) zu einem Verstoß des jeweiligen Darlehensgebers gegen gesetzlich zwingende Vorschriften führt. (Kontrollwechsel bedeutet in diesem Zusammenhang die Erlangung einer unmittelbaren kontrollierenden Beteiligung an der Gesellschaft im Sinn des Übernahmegesetzes mit der Rechtsfolge

eines Pflichtangebots durch eine natürliche oder juristische Person, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des jeweiligen Darlehensvertrags keine Beteiligung an der Gesellschaft hielt.) Gemäß den Schuldscheindarlehenverträgen vom Dezember 2020 ist jeder Anleihegläubiger nur dann 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, sofern dieser Kontrollwechsel zu einer Verschlechterung der Bonität der Emittentin führt und die Emittentin keinen Bonitätsnachweis innerhalb von 60 Tagen ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Kontrollwechselereignisses erbringen kann.

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.

Im ersten Quartal 2021 wurden eine Inhaberschuldverschreibung von € 7.000.000,00 mit der Laufzeit 2021–2025 sowie eine weitere Inhaberschuldverschreibung von € 500.000,00 mit der Laufzeit 2021–2025 begeben. Im zweiten Quartal 2021 erfolgte die Emission einer tief nachrangigen Sustainability-Linked-Anleihe (Hybridanleihe) im Gesamtnennbetrag von € 100.000.000,00. Knapp 50 % der Hybridanleihe von 2018 konnten vorzeitig rückgekauft und damit bis 2026 verlängert werden. Des Weiteren wurde im zweiten Quartal der Berichtsperiode eine Sustainability-Linked-Anleihe mit der Laufzeit 2021–2026 begeben. Das Emissionsvolumen lag bei € 150.000.000,00 wobei darin der Umtausch der bestehenden Anleihe 2017–2022 in Höhe von € 68,9 Mio. enthalten war. Im Dezember 2021 erfolgte die Rückzahlung eines Schuldscheindarlehens und einer Inhaberschuldverschreibung mit der Laufzeit 2016–2021. Eine Übersicht der Anleihen befindet sich auf Seite 87.



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 31.März 2022

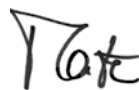
Der Vorstand



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



**DI Martin Löcker**  
COO



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO



**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
COO



# Jahresabschluss

**Bilanz**  
zum 31. Dezember 2021

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	in €	in T€
<b>Aktiva</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	22.510	257
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten (davon Grundwert € 190.609,75; 2020: T€ 416)	775.776	1.219
2. Technische Anlagen und Maschinen	-	-
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	987.561	679
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	1.356.200	-
	3.119.537	1.898
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	176.546.790	181.107
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	394.825.192	408.435
3. Beteiligungen	10.329.426	10.330
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	103.372.648	126.405
5. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	2.906.920	2.907
	687.980.976	729.184
	<b>691.123.023</b>	<b>731.339</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	261.168	271
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2020: T€ 0)		
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	12.959.801	17.799
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2020: T€ 0)		
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.138.373	2.165
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2020: T€ 0)		
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	16.444.595	15.770
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2020: T€ 0)		
	31.803.937	36.005
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	375.745.980	214.307
	<b>407.549.916</b>	<b>250.312</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>2.901.863</b>	<b>3.297</b>
<b>D. Aktive latente Steuer</b>	<b>2.702.866</b>	<b>3.497</b>
	<b>1.104.277.669</b>	<b>988.445</b>

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	in €	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	-	2.362
V. Gewinnrücklagen		
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	62.506.899	60.157
VI. Bilanzgewinn	16.850.297	16.441
(davon Gewinnvortrag € 2.397,87; 2020: T€ 2.996)	<b>226.057.321</b>	<b>225.660</b>
<b>B. Mezzaninkapital</b>	<b>152.900.000</b>	<b>100.000</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	894.969	912
2. Rückstellungen für Pensionen	1.098.384	1.240
3. Steuerrückstellungen	4.740.771	3.834
4. Sonstige Rückstellungen	6.474.645	5.624
	<b>13.208.769</b>	<b>11.610</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 248.373.091,09; (2020: T€ 191.800)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 463.000.000,00; (2020: T€ 458.500)		
1. Anleihen	530.102.500	461.000
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 81.102.500,00; (2020: T€ 19.500)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 449.000.000,00; (2020: T€ 441.500)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.007.593	34.003
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 3.007.592,50; (2020: T€ 17.003)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 14.000.000,00; (2020: T€ 17.000)		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.720.370	2.346
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 1.720.369,60; (2020: T€ 2.346)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2020: T€ 0)		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	143.449.617	132.920
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 143.449.616,86; (2020: T€ 132.920)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2020: T€ 0)		
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.919.554	9.944
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 5.919.553,54; (2020: T€ 9.944)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2020: T€ 0)		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	13.173.459	10.087
davon aus Steuern € 1.277.458,08; (2020: T€ 846)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 166.876,97; (2020: T€ 167)		
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 13.173.458,59; (2020: T€ 10.087)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2020: T€ 0)		
	<b>711.373.091</b>	<b>650.300</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>738.488</b>	<b>875</b>
	<b>1.104.277.669</b>	<b>988.445</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2021

	2021	2021	2020
	in €	in €	in T€
1. Umsatzerlöse		19.578.389	16.542
2. Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie an noch nicht abrechenbaren Leistungen		-	-20
3. andere aktivierte Eigenleistungen		4.069	-
4. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme von Finanzanlagen	2.133		-
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.583.375		-
c) übrige	143.866		414
		1.729.374	414
5. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Materialaufwand	-508.184		-113
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.504.782		-1.328
		-2.012.966	-1.441
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter			
aa) Gehälter		-9.687.436	-9.857
b) Soziale Aufwendungen			
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-104.169		-86
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.953.885		-1.724
cc) Aufwendungen für Altersversorgung	73.287		-56
dd) Übrige Sozialaufwendungen	-107.610		-99
ee) COVID-19-Zuschuss (Kurzarbeit)	-		453
		-2.092.377	-1.512
		-11.779.812	-11.369
7. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-258.135	-237
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter solche vom Einkommen und vom Ertrag fallen	-755		-2
b) übrige	-16.507.303		-11.696
		-16.508.058	-11.698
<b>9. Zwischensumme aus Z1 bis 8</b>		<b>-9.247.138</b>	<b>-7.809</b>

JAHRESABSCHLUSS

	<b>2021</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	in €	in €	in T€
10. Erträge aus Beteiligungen		27.734.437	52.110
davon aus verbundenen Unternehmen € 27.720.000,00; (2020: T€ 52.109)			
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		36.316.817	44.738
davon aus verbundenen Unternehmen € 28.896.151,92; (2020: T€ 36.148)			
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		487.193	726
davon aus verbundenen Unternehmen € 479.411,42 ; (2020: T€ 699)			
13. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens		15.809.389	841
14. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens		-20.832.978	-45.271
davon			
a) Abschreibungen € -17.632.054,54 (2020: T€ -44.756)			
b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen € -13.655.335,99 (2020: T€ -24.452)			
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-31.397.743	-31.469
davon betreffend verbundene Unternehmen € -2.468.519,02; (2020: T€ -7.048)			
<b>16. Zwischensumme aus Z10 bis 15</b>		<b>28.117.116</b>	<b>21.675</b>
<b>17. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z9 und Z16)</b>		<b>18.869.977</b>	<b>13.866</b>
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		327.922	4.379
<b>19. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss</b>		<b>19.197.899</b>	<b>18.245</b>
20. Zuweisung zu Gewinnrücklagen		-2.350.000	-4.800
21. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		2.398	2.996
<b>22. Bilanzgewinn</b>		<b>16.850.297</b>	<b>16.441</b>

## Anlagenspiegel

zum 31. Dezember 2021

in EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand am 31.12.2021
	Stand am 1.1.2021	Zugänge	(davon) Zinsen	Umb- chungen	Abgänge	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	721.088	80.370	-	-	-305.951	495.507
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	2.441.353	-	-	-	-1.390.262	1.051.091
2. technische Anlagen und Maschinen	3.341	-	-	-	-	3.341
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	874.960	509.361	-	-	-49.780	1.334.541
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	-	1.356.200	-	-	-	1.356.200
	<b>3.319.655</b>	<b>1.865.561</b>	-	-	<b>-1.440.042</b>	<b>3.745.174</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	241.162.417	1.251.722	-	-	-549.837	241.864.302
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	502.093.468	186.049.805	-	-	-197.450.346	490.692.927
3. Beteiligungen	28.227.418	-	-	-	-	28.227.418
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	149.384.188	36.894.157	-	-	-59.880.493	126.397.851
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.906.920	-	-	-	-	2.906.920
	<b>923.774.411</b>	<b>224.195.684</b>	-	-	<b>-257.880.677</b>	<b>890.089.418</b>
	<b>927.815.153</b>	<b>226.141.615</b>	-	-	<b>-259.626.670</b>	<b>894.330.099</b>



JAHRESABSCHLUSS

kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
Stand am 1.1.2021	Zugänge/ Abschreibungen	Zuschreibung	Abgänge	Stand am 31.12.2021	Buchwert 31.12.2021	Buchwert 31.12.2020
-463.643	-9.354	-	-	-472.997	22.510	257.445
-1.222.060	-54.568	-	1.001.313	-275.316	775.776	1.219.293
-3.341	-	-	-	-3.341	-	-
-196.480	-194.213	-	43.713	-346.980	987.561	678.480
-	-	-	-	-	1.356.200	-
<b>-1.421.882</b>	<b>-248.781</b>	<b>-</b>	<b>1.045.026</b>	<b>-625.637</b>	<b>3.119.537</b>	<b>1.897.773</b>
-60.055.251	-5.402.261	140.000	-	-65.317.512	176.546.790	181.107.167
-93.658.269	-6.883.590	4.674.124	-	-95.867.735	394.825.192	408.435.199
-17.897.991	-	-	-	-17.897.991	10.329.426	10.329.426
-22.979.000	-5.346.203	1.200.000	4.100.000	-23.025.203	103.372.648	126.405.188
-	-	-	-	-	2.906.920	2.906.920
<b>-194.590.511</b>	<b>-17.632.055</b>	<b>6.014.124</b>	<b>4.100.000</b>	<b>-202.108.442</b>	<b>687.980.976</b>	<b>729.183.900</b>
<b>-196.476.036</b>	<b>-17.890.189</b>	<b>6.014.124</b>	<b>5.145.026</b>	<b>-203.207.075</b>	<b>691.123.023</b>	<b>731.339.118</b>

# Anhang zum Jahresabschluss 2021

## 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 2021 wurde zum Stichtag 31. Dezember 2021 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 2021 planmäßig fortgeführten linearen Abschreibungen bewertet, wobei entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer folgende Abschreibungssätze (Neuanschaffungen) angewandt wurden:

in %	2021	2020
Immaterielles Vermögen	25,00	25,00
Miet- und Nutzrechte	1,30	1,30
Gebäude	1,50-6,67	1,50-6,67
Technische Anlagen und Maschinen	20,00	20,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,00-50,00	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**

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

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

### **3. Rückstellungen und Verbindlichkeiten**

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

Die Abfertigungsrückstellungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß IAS 19 auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,00% (Vorjahr: 0,40 %) und erwarteter zukünftiger Gehaltssteigerungen von 2,38% (Vorjahr: 2,25%) 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. Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und der Ukraine Krise

#### Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der UBM-Gruppe

Das Hauptgeschäftsmodell der UBM ist die Entwicklung von Immobilien. Die UBM fokussiert hierbei insbesondere die Assetklassen Wohnen und Büro. Vor der COVID-19-Pandemie wurden zudem Hotelprojekte entwickelt. Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurde die Strategie der UBM insoweit angepasst, als dass es zu keiner Neuakquisition von Hotelentwicklungsprojekten sowie keinem Start von Hotelentwicklungen seit Ausbruch der Pandemie gekommen ist. Vielmehr zielt die strategische Ausrichtung auf die Umsetzung von grünen und smarten Wohn- bzw. Büroprojekten ab. Bereits vor der Pandemie in Bauumsetzung befindliche Hotelprojekte sind weitergeführt worden; drei Projekte mit Partnern wurden 2021 fertiggestellt und anteilig in den Bestand übernommen. Vor der Wiederkehr einer stabilen Reisetätigkeit auf Vorkrisen-Niveau ist auch nicht mit einer entsprechenden Nachfrage nach Hotels durch die Investoren zu rechnen.

Die kurzfristigen konjunkturellen Auswirkungen bzw. die bestehende Unsicherheit hinsichtlich der weiteren konjunkturellen Entwicklung sind im Bürosegment insoweit zu berücksichtigen, als eine konjunkturelle Unsicherheit bei Firmenkunden eine abwartende Haltung bei Neuankündigung auslösen kann. Eine Mindestvermietung ist im Normalfall zu gewährleisten, bevor das Objekt an den Endinvestor übergeben werden kann. Auswirkungen auf alle forward verkauften Immobilien sind zudem denkbar, sofern die Bonität der Käufer durch die COVID-19-Krise so stark beeinträchtigt wird, dass die vereinbarten Verkaufspreise nicht mehr entrichtet werden können. Bisher kam es zu keinem bonitätsbedingten Ausfall eines Käufers.

Mittel- und langfristig gehen wir von durch die Pandemie bedingten Änderungen der Bedürfnisse der Büromieter aus. Diese werden im Produktdesign hinsichtlich Umweltfreundlichkeit und Flexibilität berücksichtigt, was neu zu schaffenden Büroraum am Markt begünstigen sollte. Gefragt sein sollten insbesondere solche Produkte, die Präsenz und Homeoffice bestmöglich miteinander verbinden. Die mittel- und langfristige Perspektive für neuen, flexiblen und umweltverträglichen Büroraum in Top-7-Städten wird deshalb als günstig eingeschätzt. Es besteht das Risiko, sollte sich ein Strukturwandel am Arbeitsmarkt einstellen, dass trotz Anpassungen unseres Büroprodukts die Vermietung und damit der Verkauf der Büroimmobilien eingeschränkt oder sich signifikant verzögern werden.

Im Bereich der kurzfristig fertigzustellenden Wohnimmobilien sind diese entweder bereits im Vorfeld als Globalverkäufe verkauft oder werden im Rahmen eines Einzelvertriebs am Markt platziert und angeboten. Während der bisherigen COVID-19-Pandemie war die Nachfrage nach Wohnimmobilien in den Märkten der UBM ungebrochen. Mittelfristig erwarten wir uns weiterhin eine starke Nachfrage. Es besteht das Risiko, dass eine Verzögerung der Konjunktur-Erhholung auf den Arbeitsmarkt durchschlägt, mit Folgen für die Vermietbarkeit, die zu erzielenden Mieten sowie die finanziellen Mittel der Privatkäufer. Auch wirken sich die Inflationsdaten eventuell auf die Zinspolitik und damit auf die Kapitalkosten unserer Käufer aus, insbesondere in Osteuropa.

Ein generelles Risiko für den Verkauf von Immobilien stellt zudem die Entwicklung des Zinsumfelds bzw. das Renditeverhältnis zu alternativen Veranlagungsmöglichkeiten dar. Es ist zu erwarten, dass im Zuge der im historischen Vergleich relativ hohen Inflation die Leitzinsen durch die Zentralbanken mittelfristig erhöht werden. Dabei gehen wir davon aus, dass die von Investoren geforderten Renditen im Immobiliensektor je nach Land und Assetklasse ansteigen und Investoren selektiver vorgehen werden. Gleichzeitig besteht das Risiko, dass festverzinsliche Finanzprodukte durch diese Entwicklung in der Investoren-Attraktivität im Verhältnis zu Immobilien an Bedeutung gewinnen. Sollten jedoch die aktuelle Marktentwicklung sowie der Ukraine-Konflikt das Konsumverhalten oder Mietverhalten in Europa nicht strukturell und langfristig verändern, ist davon auszugehen, dass der Megatrend Urbanisierung die Nachfrage nach den Assetklassen der UBM weiterhin unterstützt. Da Immobilien grundsätzlich als sichere Anlageklasse gelten, könnte die Sorge einer bleibenden Inflation die Nachfrage nach Immobilien weiter begünstigen.

Ein generelles Risiko im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie ist außerdem ein temporärer Ressourcen-Engpass auf Baustellen, bedingt durch Lieferverzögerungen oder durch Quarantäne-Bestimmungen verursachte Personalausfälle.

Potenzielle Bauverzögerungen von einigen Wochen sind zwar durch entsprechende Long-Stop Dates für die Übernahmen mit einem Polster ausgestattet, längere Verzögerungen können aufgrund der Unsicherheit bezüglich Dauer und Ausmaß der Maßnahmen aber weiterhin nicht ausgeschlossen werden und würden im Extremfall Rücktrittsrechte bei bereits verkauften Immobilien auslösen. Die bisherigen Einschränkungen haben nicht zu signifikanten Verzögerungen geführt.

Pipeline-Projekte, die derzeit in einem frühen Entwicklungsstadium sind, könnten zudem schwieriger mit Projektfinanzierungen ausgestattet werden, abhängig von den weiteren Auswirkungen von COVID-19 und der Ukraine-Krise auf den Bankensektor.

Auf Basis des unsicheren konjunkturellen Umfelds und der Ukraine-Krise wird auch das Währungsrisiko im Zusammenhang mit dem polnischen Złoty bzw. der Tschechischen Krone in 2022 weiterhin hoch eingeschätzt, die Kurse unterliegen derzeit einer großen Volatilität. Die Möglichkeit von damit zusammenhängenden Sicherungsinstrumenten (Hedging) werden laufend auf ihre ökonomische Relevanz hin untersucht.

Zu einem geringen Anteil umfasst das Geschäftsmodell der UBM den Betrieb und die Vermietung von Bestandsimmobilien. Der Anteil der Bestandsimmobilien ist in den vergangenen Jahren deutlich reduziert worden. Aufgrund der COVID-19-Pandemie kam es zwar zu vereinzelt Mietausfällen bzw. notwendigen Stundungen, insgesamt sind die Objekte aber nach wie vor gut ausvermietet. Kurz- und mittelfristig besteht das Risiko weiterer notwendiger Stundungen und von Mietausfällen. Zudem könnten längere Schließungen oder zukünftige weitere Lockdown-Maßnahmen die Bonität der Mieter soweit einschränken, dass es zu vermehrten Kündigungen und damit einhergehend zu höherem Leerstand kommt. Mittel- und langfristig gehen wir aber derzeit von einer Normalisierung der Situation und keinem grundsätzlich geänderten Konsumverhalten aus.

Ein mit der Hotelentwicklung direkt verbundenes Geschäftsfeld der UBM stellt das Hotel-Pachtgeschäft dar. Dieses wird in einem 50 %-Joint-Venture mit einem Partner betrieben. Im Zuge der COVID-19-Pandemie wurden Hotels immer wieder geschlossen, und damit ergeben sich signifikante wirtschaftliche Ausfälle und Verluste. Bereits im Geschäftsjahr 2020 wurde die Beteiligung an der Betriebsgesellschaft vollständig abgewertet. Darüber hinaus konnten Ausfälle bzw. Verluste durch das in den jeweiligen Ländern geltende Förderregime kompensiert werden. Diese zwei Effekte wirken sich dämpfend auf das für die Hotelbetriebsgesellschaft bestehende zukünftige Risiko aus. Die Erfahrung aus zwei Pandemie-Jahren hat überdies gezeigt, dass nach Aufhebung von für die Tourismus-Industrie relevanten Beschränkungen die Erholung deutlich schneller als erwartet eingesetzt hat. Sollte jedoch die pandemiebedingte Veränderung des Reiseverhaltens struktureller Natur sein oder es durch Virusvarianten zu weiteren Reisebeschränkungen kommen, so ist auch mittel- und langfristig mit Gewinneinbußen gegenüber den ursprünglichen Plänen aus dem Hotel-Pachtgeschäft zu rechnen.

### **Auswirkungen auf Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung im Geschäftsjahr**

Von der COVID-19-Pandemie war nach wie vor hauptsächlich das Hotel-Pachtgeschäft in der Assetklasse Hotel betroffen. Im laufenden Geschäftsjahr wurden wiederum langfristige Projektfinanzierungen, welche Teil der Nettoinvestition in die UBM hotels Management GmbH sind, in Höhe von T€ 4.369 wertberichtigt.

### **Staatliche Zuschüsse und Förderungen**

Eine 14%-Investitionsprämie in Höhe von T€ 109 für Digitalisierung wurde im Februar 2021 beantragt.

## 2. 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€ 23 (Vorjahr: T€ 257) betreffen das Mietrecht in Innsbruck und das EDV-Vertragsmanagement. 2021 und 2020 erfolgten keine außerplanmäßigen Abschreibungen bzw. auch kein Verkauf.

Der Grundwert der **bebauten Grundstücke** beträgt T€0 (Vorjahr: T€ 225), der **unbebauten Grundstücke** T€ 191 (Vorjahr: T€ 191). Bei den bebauten Grundstücken erfolgte 2021 ein Abgang mit T€ 1.390 infolge des Verkaufs der Liegenschaft Klgft/ Stadt Triest. Bei den bebauten Grundstücken sowie bei den unbebauten Grundstücken wurde keine Teilwertabschreibung in beiden Jahren durchgeführt.

Die Anlagen in Bau setzen sich aus geleisteten Anzahlungen für die Implementierung S4/Hana zusammen.

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

in T€	2021	2020
für das folgende Jahr	833	865
für die folgenden fünf Jahre	4.063	4.032

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

2021 gab es Zugänge in Höhe von T€ 1.252 zu den **Anteilen an verbundenen Unternehmen** (Vorjahr: T€ 0) und Abgänge in Höhe von T€ 550 (Vorjahr: T€ 1.981).

Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 5.402 (Vorjahr: T€ 2.267) auf den niedrigeren beizulegenden Wert sowie Zuschreibungen in Höhe von T€ 140 (Vorjahr: T€ 133).

Sowohl Zugänge als auch Abgänge gab es bei den Beteiligungen so wie im Vorjahr keine. Es erfolgten 2021 außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 2.337) auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

### Ausleihungen

in T€	2021	2020
Verbundene Unternehmen	394.825	408.435
Beteiligungsunternehmen	103.373	126.405

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€ 12.230 (Vorjahr: T€ 40.151) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert. Im Geschäftsjahr 2021 gab es Zuschreibungen in Höhe von T€ 5.874 (Vorjahr: T€ 0).

### Wertpapiere des Anlagevermögens

in T€	2021	2020
Sonstige Wertpapiere	2.907	2.907

## 3. 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€ 2.993 (Vorjahr: T€ 2.989). In den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 12.960 (Vorjahr: T€ 17.799) sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 5.505 (Vorjahr: T€ 4.689) enthalten.

Unter dem Posten Sonstige Forderungen sind Erträge in Höhe von T€ 979 (Vorjahr: T€ 850) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

### Flüssige Mittel

in T€	2021	2020
Kassenbestand	6	22
Guthaben bei Kreditinstituten	375.740	214.285
<b>Gesamt</b>	<b>375.746</b>	<b>214.307</b>

## 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 140. ordentlichen Hauptversammlung vom 27. Mai 2021 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Die gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 23. Mai 2017 bestehende Ermächtigung des Vorstands, das Grundkapital nach § 4 Abs. 6 der Satzung bedingt zu erhöhen (Genehmigtes bedingtes Kapital 2017), wurde widerrufen.

Der Vorstand wurde gleichzeitig gemäß § 159 Abs. 3 AktG in § 4 Abs. 6 der Satzung ermächtigt, bis zum 9. Juli 2026 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats, allenfalls in mehreren Tranchen, bedingt um bis zu € 1.678.920,00 durch Ausgabe von bis zu 559.640 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zum Zweck der Bedienung von Aktienoptionen im Rahmen der in der Hauptversammlung vom 27. Mai 2021 beschlossenen Fortsetzung und Verlängerung des Longterm-Incentive-Programms 2017 (samt Anpassung der Planbedingungen 2017) an Arbeitnehmer, leitende Angestellte und Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sowie mit ihr verbundener Unternehmen zu erhöhen. Der Ausgabebetrag der Aktien wurde mit dem ungewichteten Durchschnitt der Schlusskurse der UBM-Aktie (ISIN AT0000815402) an der Wiener Börse im Zeitraum vom 24.05.2017 (einschließlich) bis 21.06.2017 (einschließlich) festgelegt. Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, die sich aus einer Durchführung der genehmigten bedingten Kapitalerhöhung ergebenden Änderungen der Satzung zu beschließen. § 4 Abs. 6 der Satzung der Gesellschaft wurde entsprechend angepasst.

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

In der Hauptversammlung vom 27. Mai 2021 wurde weiters beschlossen, dass Longterm-Incentive-Programm 2017 („LTIP“), in dessen Rahmen Aktienoptionen an Mitglieder des Vorstands und bestimmte Führungskräfte gewährt wurden, fortzusetzen und zu verlängern.

Die oben genannten Aktienoptionen im Rahmen des 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. 100.220 Aktienoptionen sind aufgrund Ausscheidens leitender Mitarbeiter verfallen. Die zum Stichtag 31.12.2020 vorhandenen Aktienoptionen wurden im Ausübungsfenster 2 (1. September 2021 bis 26. Oktober 2021 in bar abgelöst (cash-settled), die neu gegebenen Optionen (60.175 Stück) wurden zum Fair Value bewertet und in den Personalverpflichtungen ausgewiesen, da künftig wieder von einem cash-settlement ausgegangen wird.



Außerdem wurden in der 140. ordentlichen Hauptversammlung vom 27. Mai 2021 noch folgende Beschlüsse gefasst:

Die von der Hauptversammlung am 29. Mai 2019 beschlossene Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 65 Abs 1 Z 4 und Z 8 sowie Abs 1a und Abs 1b AktG, sowie die ebenso von der Hauptversammlung am 29. Mai 2019 beschlossene Ermächtigung des Vorstands gemäß § 65 Abs 1b AktG für die Veräußerung bzw Verwendung eigener Aktien wurden widerrufen.

Der Vorstand wurde 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 zu dem gesetzlich zulässigen Ausmaß von 10% des Grundkapitals unter Einschluss bereits erworbener Aktien ermächtigt. Der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert darf nicht niedriger als EUR 3,00 und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsenstage 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 Bezugsrechtsabschluss).

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 auch ermächtigt, für die Dauer von 5 Jahren ab Beschlussfassung, mit Zustimmung des Aufsichtsrates 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 wird ausgeschlossen (Ausschluss des Bezugsrechts).

Schließlich wurde der Vorstand ermächtigt, ohne weitere Befassung der Hauptversammlung, mit Zustimmung des Aufsichtsrates eigene Aktien einzuziehen. Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Einziehung von eigenen Aktien ergeben, zu beschließen.

Der Vorstand wurde schließlich für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates 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 Aufsichtsrates 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€ 60.157 um T€ 2.350 auf T€ 62.507 erhöht. Die Erhöhung resultiert aus der Dotierung der freien Gewinnrücklage in Höhe von T€ 2.350 (Vorjahr: T€ 4.800).

## Eigenkapitalspiegel

in T€	Grundkapital	Hybridkapital	Kapital- rücklagen	Options- rücklage	Gewinn- rücklage	Bilanz- gewinn/ Bilanzverlust	Gesamt
Stand 31.12.2020	22.416	25.330	98.954	2.362	60.157	16.441	225.660
Ausschüttung	-	-	-	-2.362	-	-16.439	-18.801
Jahresüberschuss	-	-	-	-	-	16.848	16.848
Zuweisung	-	-	-	-	2.350	-	2.350
Stand 31.12.2021	22.416	25.330	98.954	-	62.507	16.850	226.057

### 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.

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.

Am 18. Juni 2021 hat UBM eine tief nachrangige Sustainability-Linked Anleihe (Hybridanleihe) mit einem Gesamtvolumen in Höhe von € 100 Mio. und einem jährlichen Kupon von 5,50 % begeben, die Zinshöhe ist abhängig von einem bestimmten ESG Rating. Die Anleihe hat eine unbegrenzte Laufzeit mit einer vorzeitigen Rückzahlungsmöglichkeit der Emittentin nach fünf Jahren. Gleichzeitig wurde eine Nominale in Höhe von € 47,1 Mio. der Hybridanleihe von 2018 im Rahmen eines Umtauschangebotes getilgt.

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.

#### 4. Rückstellungen

in T€	2021	2020
Abfertigungen	895	912
Pensionen	1.098	1.240
Steuern	4.741	3.834
Sonstige		
Bauten	1.569	2.168
Personal	3.304	3.083
Diverse	1.602	373
<b>Gesamt</b>	<b>13.209</b>	<b>11.610</b>

Zur Bedeckung der Pensionsrückstellungen besteht eine Pensionsrückdeckungsversicherung mit einem Deckungskapital zum 31. Dezember 2021 in Höhe von T€ 362 (Vorjahr: T€ 380). Diese wird 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 2021 wie folgt:

in T€	2021	2020
Anleihe Verbindlichkeiten	-	-

Von den sonstigen Verbindlichkeiten werden T€ 11.886 (Vorjahr: T€ 8.780) erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam. In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 143.450 (Vorjahr: T€ 132.920) sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 1.167 (Vorjahr: T€ 3.230) enthalten.

### Haftungsverhältnisse

in T€	2021	2020
Kreditbürgschaften	212.830	156.519

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€	2021	2020
Aufgliederung nach Tätigkeitsbereichen:		
Mieten aus Hausbewirtschaftung	256	285
Umsätze aus Projektentwicklung und Bau	19.322	16.257
<b>Gesamt</b>	<b>19.578</b>	<b>16.542</b>
Inland	6.851	5.883
Ausland	12.727	10.659
<b>Gesamt</b>	<b>19.578</b>	<b>16.542</b>

### Personalaufwendungen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von T€ 104 (Vorjahr: T€ 86) sind T€ 163 (Vorjahr: T€ 139) Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen enthalten.

2021 in T€	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	-	-73
Leitende Angestellte	-7	-
Andere Arbeitnehmer	111	-
<b>Gesamt</b>	<b>104</b>	<b>-73</b>

2020 in T€	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	-	56
Leitende Angestellte	15	-
Andere Arbeitnehmer	71	-
<b>Gesamt</b>	<b>86</b>	<b>56</b>

Zur Auswirkung der COVID-19-Pandemie verweisen wir auf Punkt 1.

## Finanzerfolg

in T€	2021	2020
Erträge aus Beteiligungen		
a) aus verbundenen Unternehmen	27.720	52.110
b) aus Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	14	-
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	36.317	44.738
davon aus verbundenen Unternehmen	28.896	36.148
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	487	726
davon aus verbundenen Unternehmen	479	699
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	15.809	841
Aufwendungen aus Finanzanlagen	20.833	45.271
davon aus verbundenen Unternehmen	13.665	24.452
davon Abschreibungen	17.632	44.756
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	31.398	31.469
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	2.469	7.048

In den Erträgen aus Beteiligungen sind phasenkongruente Gewinnausschüttungen in Höhe von T€ 27.720 (Vorjahr: T€ 50.934) enthalten.

## Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Gesellschaft ist Gruppenträger einer Unternehmensgruppe mit insgesamt 23 Gruppenmitgliedern (Vorjahr: 30), die mit der Gesellschaft gemäß § 9 Abs 4 KStG unmittelbar oder mittelbar direkt verbunden sind. Gemäß der jeweiligen Gruppen- und Steuerausgleichsverträge ist das jeweilige Gruppenmitglied verpflichtet, eine Steuerumlage in Höhe der entsprechenden Vorschriften des EStG bzw. KStG auf das Ergebnis eines Wirtschaftsjahres entfallenden Körperschaftssteuer zu entrichten. Ein allfälliger, nach den Vorschriften des EStG und des KStG ermittelter Verlust wird evident gehalten und mit den in nachfolgenden Wirtschaftsjahren erzielten steuerlichen Gewinnen verrechnet. Insoweit evident gehaltene Verluste verrechnet werden, entfällt die Verpflichtung zur Zahlung einer Steuerumlage. Die Gruppenträgerin darf dem Gruppenmitglied Akontierungen der Steuerumlage nach Maßgabe der Fälligkeiten der Körperschaftssteuervorauszahlungen vorschreiben.

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

Ausgehend von der Basis in T€	31.12.2021	31.12.2020
Immaterielle Vermögensgegenstände	-	-
Sachanlagen	-	-
Finanzanlagen	9.921	12.905
Rückstellungen, Personal	1.003	1.194
Rückstellungen, Sonstige	-	-
Steuerliche Verlustvorträge	-	-
	<b>10.924</b>	<b>14.099</b>
Daraus resultierende latente Steuern	2.731	3.525
Abzüglich: Saldierung mit passiven latenten Steuern (BWR)	-28	-28
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>2.703</b>	<b>3.497</b>

Die Bewegung der latenten Steuersalden im Lauf des Geschäftsjahres beträgt T€ - 794 (Vorjahr: T€ -272).

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€ 92 (Vorjahr: T€ 90) vergütet. Weiters hat der Abschlussprüfer für sonstige Leistungen T€ 32 (Vorjahr: T€ 9) und für sonstige Bestätigungsleistungen T€ 85 (Vorjahr: T€ 36) 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.

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
Umtausch Anleihe/SSD 2020-2025	-31.000
Tilgung 18.11.2021	-19.500
<b>Gesamtnominale 31.12.2021</b>	<b>-</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
Umtausch Anleihe 2021-2026	-68.898
<b>Gesamtnominale 31.12.2021</b>	<b>81.102</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 31.12.2021</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 31.12.2021</b>	<b>120.000</b>

Im Geschäftsjahr 2020 wurde eine Anleihe im Nominale von T€ 21.500 sowie ein Schuldscheindarlehen im Nominale von T€ 30.000 zu nachstehenden Konditionen platziert:

Laufzeit	2020-2025
Verzinsung	3,000%
Kupontermin	jährlich jeweils am 17. Dezember
Tilgung	100% endfällig



in T€	
Nominale aus Barzeichnung	20.500
Umtausch Anleihe 2016-2021	31.000
Erhöhung 2022	500
<b>Gesamtnominale 31.12.2021</b>	<b>52.000</b>

2021 wurde ein Schuldscheindarlehen im Nominale von T€ 7.000 platziert.

Laufzeit	2021 - 2026
Verzinsung	3,000 %
Kupontermin	jährlich jeweils am 2. Feber + 30.März
Tilgung	100% endfällig

in T€	
Nominale aus Barzeichnung	7.000
<b>Gesamtnominale 31.12.2021</b>	<b>7.000</b>

Weiters wurde im Geschäftsjahr eine Anleihe im Nominale von T€ 150.000 begeben

Laufzeit	2021 - 2026
Verzinsung	3,125 %
Kupontermin	jährlich jeweils am 21. Mai
Tilgung	100% endfällig

in T€	
Nominale aus Barzeichnung	81.102
Umtausch Anleihe 2017-2022	68.898
<b>Gesamtnominale 31.12.2021</b>	<b>150.000</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€ 16.850 (Vorjahr: T€ 16.441) zur Verfügung. Zusätzlich können die freien Gewinnrücklagen von UBM, die zum 31. Dezember 2021 mit T€ 62.507 (Vorjahr: T€ 60.157) ausgewiesen werden, in folgenden Perioden aufgelöst werden. Vom Gesamtbetrag in Höhe von T€ 79.357 (Vorjahr: T€ 76.598) ist ein Teilbetrag in Höhe von T€ 2.703 (Vorjahr: T€ 3.497), resultierend aus dem Ansatz von aktiven latenten Steuern, zur Ausschüttung gesperrt.

Im Berichtsjahr wurden aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 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 2021 eine Dividende von € 2,25 je Stück Stammaktie auszuschütten, d. s. insgesamt € 16.812.405.

## VIII. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und sonstige Angaben

Der Vorstand von UBM hat den Jahresabschluss am 31. März 2022 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.

Am 20. Jänner 2022 wurde in dritter Lesung im Plenum des Nationalrats die ökosoziale Steuerreform beschlossen. Sie sieht unter anderem eine stufenweise Senkung des Körperschaftsteuersatzes von 25,00 % auf 23,00 % vor (2023: 24,00 %, ab 2024: 23,00 %) diese Änderung des Körperschaftsteuersatzes hat auf die Berechnung der latenten Steuern ab 2022 eine untergeordnete Auswirkung.

### Risiken im Zusammenhang mit dem Ukraine-Konflikt

Vor Jahresende wurde das Engagement, die einzige vorhandene Beteiligung, in der russischen Föderation beendet. Die 10,00 %-Beteiligung an einer Hotelgesellschaft in St. Petersburg wurde im Dezember an einen österreichischen Mitgesellschafter verkauft. Vom Kaufpreis haftet noch ein Betrag von T€ 837 zum Stichtag aus.

## IX. Angaben über Arbeitnehmer und Organe

Durchschnittlicher Beschäftigtenstand:

	2021	2020
Angestellte	84	82

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

in T€	Vergütungen des Vorstands fix	Vergütungen des Vorstands variabel <sup>1</sup>	Sonder- bonus	Barablöse LTIP	Sach- bezüge	Pensionskasse/ Abfertigung	Gesamt 2021
<b>Vergütungen des Vorstands 2021</b>							
Mag. Thomas G. Winkler	540	360	-	1.010	12	29	1.951
DI Martin Löcker	360	240	20	495	14	28	1.157
Dipl.-Ök. Patric Thate	360	240	40	404	13	16	1.073
Martina Maly-Gärtner <sup>2</sup>	120	80	-	-	4	1	205
<b>Gesamt</b>	<b>1.380</b>	<b>920</b>	<b>60</b>	<b>1.909</b>	<b>43</b>	<b>74</b>	<b>4.386</b>
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.380	920	60	1.909	43	-	4.312
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen	-	-	-	-	-	74	74
<b>Vergütungen des Aufsichtsrats 2021</b>	-	-	-	-	-	-	<b>350</b>

<sup>1</sup> voraussichtliche variable Vergütung für 2021, zahlbar in 2022

<sup>2</sup> seit 01. September 2021

in T€	Vergütungen des Vorstands fix	Vergütungen des Vorstands variabel <sup>1</sup>	Sonderbonus	Sachbezüge	Pensionskasse/ Abfertigung	Gesamt 2020
<b>Vergütungen des Vorstands 2020</b>						
Mag. Thomas G. Winkler	501	360	333	12	18	1.224
DI Martin Löcker	334	240	315	11	24	924
Dipl.-Ök. Patric Thate	334	240	295	9	14	892
<b>Gesamt</b>	<b>1.169</b>	<b>840</b>	<b>943</b>	<b>32</b>	<b>56</b>	<b>3.040</b>
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.169	840	943	32	-	2.984
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen	-	-	-	-	56	56
<b>Vergütungen des Aufsichtsrats 2020</b>	-	-	-	-	-	<b>348</b>

<sup>1</sup> voraussichtliche variable Vergütung für 2020, zahlbar in 2021

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€ 1.098 (Vorjahr: T€ 1.240).

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

An Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Die per 31.12.2020 im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (LTIP) dem Vorstand zugeteilten potenziellen Aktien 236.300 (Vorjahr: 236.300) Stück wurden im Geschäftsjahr bar abgelöst (cash-settled) (siehe Punkt 17 und Punkt 32). Im Zuge der Fortsetzung bzw. Verlängerung des Aktienoptionsprogrammes wurden neu 23.630 Stück dem Vorstand zugeteilt. Der Aufwand für das LTIP betrifft mit T€ 70 (Vorjahr: 407) Vorstände.

**Mitglieder des Vorstands:**

Mag. Thomas G. Winkler, LL.M., Vorsitzender  
DI Martin Löcker  
Dipl.-Ök. Patric Thate  
Martina Maly-Gärtner (seit 01.09.2021)

**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  
Dkff. Birgit Wagner  
Martin Kudlicska  
Hannes Muster  
Ing. Günter Schnötzing  
Anke Duchow

Die ausbezahlten Vergütungen an die Mitglieder des Aufsichtsrats einschließlich der Sitzungsgelder betragen im Berichtsjahr € 350.000,00 (Vorjahr: € 348.000,00).

Wien, am 31. März 2022

Der Vorstand

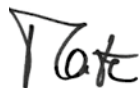


**Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.**

CEO, Vorsitzender



**DI Martin Löcker**  
COO



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO



**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
COO



# Beteiligungsspiegel

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
<b>Tochterunternehmen</b>							
"Athos" Bauplanungs- und Errich- tungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	87.174,18
"UBM 1" Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	-10.239.644,12
Aiglhof Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	1.264.060,58
Ariadne Bauplanungs- und Baugesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	47.775,22
Bahnhofcenter Entwicklungs-, Errichtungs- und Betriebs GmbH in Liqu.	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	427.729,32
BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	100,00	V	259.717,07
CM Wohnungsentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	94,00	100,00	V	40.236,29
Donauhof Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	90,60	V	-37.183.718,37
Donauhof Management GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	90,00	V	16.062,09
Dorfschmiede St. Johann Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	25.482,44
Emiko Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	U	
EPS Dike West-IBC GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	38.335,35
EPS Haagerfeldstraße - Business.Hof Leonding 2 Errichtungs- und Verwertungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	11.125,86
EPS Höhenstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	67.721,75
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	2.124,88
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschafts- verwertungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	6.195,01
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschafts- verwertungs- und Beteiligung- sverwaltungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	33.914,51
EPS Office Franzosengraben GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	21.451,18
EPS Office Franzosengraben GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	1.260.363,84
EPS RINNBOCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschafts- verwertungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-2.038,25
EPS RINNBOCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschafts- verwertungs- und Beteiligungs- verwaltungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	25.190,38
EPS Welser Straße 17 - Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	39.346,13

JAHRESABSCHLUSS

<u>Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag</u>	<u>Bilanzstichtag</u>	<u>Anteil in % direkt (Vorjahr)</u>	<u>Anteil in % indirekt (Vorjahr)</u>	<u>Kons. Art</u>	<u>Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)</u>	<u>Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)</u>	<u>Bilanzstichtag (Vorjahr)</u>
-4.924,22	31.12.2021	90,00	100,00	V	92.098,40	20.098,75	31.12.2020
201.565,50	31.12.2021	100,00	100,00	V	-10.441.209,62	-4.278.519,57	31.12.2020
756,13	31.12.2021	0,00	100,00	V	1.263.304,45	27.852,75	31.12.2020
-5.503,61	31.12.2021	100,00	100,00	V	53.278,83	6.280,50	31.12.2020
-25.356,85	31.12.2021	0,00	100,00	V	453.086,17	30.904,97	31.12.2020
-645,52	31.12.2021	50,00	100,00	V	260.362,59	205.799,79	31.12.2020
-5.918,06	31.12.2021	94,00	100,00	V	46.154,35	3.479,32	31.12.2020
-6.909.820,47	31.12.2021	0,00	90,60	V	-30.273.897,90	-8.710.887,20	31.12.2020
-1.472,19	31.12.2021	0,00	90,00	V	17.534,28	-1.347,25	31.12.2020
-6.264,03	31.12.2021	90,00	100,00	V	31.746,47	-650.211,83	31.12.2020
		0,00	100,00	U			
-16.929,35	31.12.2021	0,00	100,00	V	55.264,70	30.277,55	31.12.2020
-2.328,40	31.12.2021	0,00	100,00	V	13.454,26	-3.004,10	31.12.2020
-7.202,69	31.12.2021	0,00	100,00	V	74.924,44	-8.132,69	31.12.2020
		0,00	100,00	U			
-4.993,66	31.12.2021	0,00	100,00	V	437.118,54	26.118,54	31.12.2020
-9.619,44	31.12.2021	0,00	100,00	V	15.814,45	-3.035,20	31.12.2020
171,55	31.12.2021	0,00	100,00	V	33.742,96	-504,00	31.12.2020
-984,00	31.12.2021	0,00	100,00	V	22.435,18	-1.647,45	31.12.2020
10.657,94	31.12.2021	0,00	100,00	V	1.249.705,90	62.256,50	31.12.2020
-3.038,25	31.12.2021	0,00	100,00	V	-2.035,31	-3.035,31	31.12.2020
-41,02	31.12.2021	0,00	100,00	V	25.231,40	-735,19	31.12.2020
-196,65	31.12.2021	0,00	100,00	V	39.542,78	-503,90	31.12.2020

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 & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-1.612,92
Gepal Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	2.446.486,20
Gevas Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-831.945,61
Golera Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-123.284,19
GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	165.172,04
Gospela Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	77.588,73
IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	-4.727.353,12
Impulszentrum Telekom Betriebs GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	30,00	100,00	V	520.312,39
Jandl Baugesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	6.827,48
Logistikpark Ailecgasse GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	252.052,58
LQ Immobilien Alpha GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-348,23
LQ Immobilien Beta GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-911,50
LQ Immobilien Delta GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-348,19
LQ Immobilien Epsilon GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-1.260,84
LQ Immobilien Gamma GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-348,23
LQ Timber-A GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	873,80
LQ Timber-B-One GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	873,80
LQ Timber-B-Two GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	873,80
LQ Timber-C GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	873,80
LQ Timber-D GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	873,80
MBU Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	69.318,71
MLSP Absberggasse Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	55.131,33
ML-ZENTRAL Liegenschafts- verwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	25.328,47
MySky Verwertungs GmbH & Co. OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-56.014,01
PII LBS 43 GmbH in Liqu.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	79.609,80
Porr - living Solutions GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-1.867.235,33
Projekt Ost - IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	288.202,74
QBC Epsilon SP Immomanagement GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	78.489,12



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)
-2.980,12	31.12.2021	0,00	100,00	V	-4.770,30	-3.065,15	31.12.2020
2.539.977,23	31.12.2021	0,00	100,00	V	-93.491,03	-57.615,60	31.12.2020
-161.068,21	31.12.2021	0,00	100,00	V	-670.877,40	-749.811,55	31.12.2020
-10.226,84	31.12.2021	0,00	100,00	V	-113.057,35	-9.794,71	31.12.2020
-31.563,07	31.12.2021	0,00	100,00	V	196.735,11	21.544,03	31.12.2020
-1.988,00	31.12.2021	0,00	100,00	V	79.576,73	-2.019,00	31.12.2020
-534.787,98	31.12.2021	0,00	100,00	V	-4.192.565,14	-522.438,21	31.12.2020
79.679,01	31.12.2021	30,00	100,00	V	1.132.633,38	293.116,66	31.12.2020
-60.276,47	31.12.2021	0,00	100,00	V	-892.896,05	-428.567,63	31.12.2020
-578,15	31.12.2021	100,00	100,00	V	252.630,73	12.060,37	31.12.2020
-348,23	31.12.2021	0,00	100,00	V	-711,49	-1.711,49	31.12.2020
-911,50	31.12.2021	0,00	100,00	V	-1.677,58	-2.677,58	31.12.2020
-348,19	31.12.2021	0,00	100,00	V	-710,93	-1.710,93	31.12.2020
-562,85	31.12.2021	0,00	100,00	V	-697,99	-1.697,99	31.12.2020
-348,23	31.12.2021	0,00	100,00	V	-711,49	-1.711,49	31.12.2020
-126,20	31.12.2021						
-126,20	31.12.2021						
-126,20	31.12.2021						
-126,20	31.12.2021						
-126,20	31.12.2021						
-4.229,94	31.12.2021	90,00	100,00	V	73.548,65	-7.465,45	31.12.2020
-4.244,00	31.12.2021	0,00	100,00	V	59.375,33	-4.238,50	31.12.2020
-1.232,45	31.12.2021	0,00	100,00	V	26.560,92	-1.287,60	31.12.2020
-57.176,77	31.12.2021	0,00	100,00	V	-243.220,72	11.316,72	31.12.2020
-1.618,13	31.12.2021	0,00	100,00	V	81.227,93	-4.277,67	31.12.2020
-273.703,70	31.12.2021	0,00	100,00	V	-1.593.531,63	-145.929,18	31.12.2020
-2.488,60	31.12.2021	0,00	100,00	V	299.814,48	9.123,14	31.12.2020
-247.470,60	31.12.2021	0,00	100,00	V	325.959,72	-18.614,65	31.12.2020

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
QBC Immobilien GmbH & Co Epsilon KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	47.392,72
Rainbergstraße - Immobilien- projektentwicklungs GmbH in Liqu.	AT	EUR	Wien	99,00	100,00	V	43.321,38
RBK Wohnbau Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	6.547.644,46
Sabimo Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-1.406.736,09
Sabimo Monte Laa Bauplatz 2 GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	10.129.009,62
SFZ Freizeitbetriebs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	101.249,47
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	434.921,88
Siebenbrunnengasse 21 GmbH & Co OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-1.348.125,84
SP Graumanngasse 8-10 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	203.737,51
St. Peter-Straße 14-16 Liegenschaftsverwertung Ges.m.b.H.	AT	EUR	Wien	50,00	100,00	V	410.445,56
sternbrauerei-riedenburg revitalisierung gmbh in Liqu.	AT	EUR	Wien	99,00	99,00	V	592.725,63
UBM - Satteins Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	-133.534,93
UBM BBH Entwicklungs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-560.633,24
UBM Beteiligungsmanagement GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	48.443,00
UBM CAL Projekt GmbH	AT	EUR	Wien				
UBM CAL Projekt GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				
UBM Development Österreich GmbH	AT	EUR	Wien	99,96	100,00	V	108.080.100,03
UBM Kirchberg Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	-323.990,29
WA Bad Häring Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	215.189,79
WA Kufstein Salurnerstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	159.987,26
WA Terfens-Roan Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	301.265,54
WLB Projekt Laaer Berg Liegenschafts- verwertungs- und Beteiligungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	52.919,25
Wohnpark Laaer Berg Verwertungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. Bauplatz 4 "blau" Projekt-OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	U	
ANDOVLEN INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	3.609.795,99
DICTYSATE INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	3.280.720,71
AC Offices Klicperova s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,36	100,00	V	12.441.091,60
Astrid Garden Residences s.r.o.	CZ	CZK	Prag	20,00	100,00	V	193.000,00
Astrid Office s.r.o.	CZ	CZK	Prag				

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)
24.249,41	31.12.2021	0,00	100,00	V	1.473.143,31	-261.348,94	31.12.2020
	31.12.2021	99,00	100,00	V	43.321,38	-7.913,87	31.12.2020
36.391,06	31.12.2021	0,00	100,00	V	6.811.253,40	254.022,55	31.12.2020
-183.124,23	31.12.2021	0,00	100,00	V	-1.223.611,86	-362.395,21	31.12.2020
13.443.903,96	31.12.2021	0,00	100,00	V	-3.314.894,34	-1.214.648,48	31.12.2020
1.249,47	31.12.2021	0,00	100,00	V	135.422,14	35.422,14	31.12.2020
		0,00	100,00	U			
-313.099,30	31.12.2021	0,00	100,00	V	538.417,69	-209.603,49	31.12.2020
-448.985,45	31.12.2021	0,00	100,00	V	-899.140,39	-1.659.575,28	31.12.2020
-15.761,37	31.12.2021	0,00	100,00	V	219.498,88	144.436,86	31.12.2020
-13.681,16	31.12.2021	50,00	100,00	V	424.126,72	21.674,10	31.12.2020
-189.367,05	31.12.2021	99,00	99,00	V	782.092,68	-100.905,45	31.12.2020
-108.038,46	31.12.2021	0,00	100,00	V	-25.496,47	-57.085,88	31.12.2020
-429.336,03	31.12.2021	0,00	100,00	V	-131.297,21	-132.297,21	31.12.2020
-1.109,67	31.12.2021	100,00	100,00	V	45.814,35	7.538,60	31.12.2020
		100,00	100,00	V	44.016,75	2.672,55	31.12.2020
		94,00	100,00	V	44.839,54	44.091,37	31.12.2020
5.602.911,91	31.12.2021	99,96	100,00	V	112.477.188,12	32.431.164,64	31.12.2020
-241.535,61	31.12.2021	0,00	100,00	V	-82.454,68	-80.329,75	31.12.2020
-15.095,26	31.12.2021	0,00	100,00	V	230.285,05	273.514,75	31.12.2020
202.766,01	31.12.2021	0,00	100,00	V	-42.778,75	13.964,24	31.12.2020
173.957,75	31.12.2021	0,00	100,00	V	127.307,79	106.611,85	31.12.2020
-15.547,16	31.12.2021	0,00	100,00	V	68.466,41	22.301,58	31.12.2020
		0,00	100,00	U			
14.428.415,83	31.12.2021	100,00	100,00	V	4.681.380,16	2.902.403,38	31.12.2020
-307.472,82	31.12.2021	100,00	100,00	V	3.588.193,53	-71.829,57	31.12.2020
1.933.135,15	31.12.2021	0,36	100,00	V	10.507.956,45	-906.758,88	31.12.2020
-7.000,00	31.12.2021						
		20,00	100,00	V	22.173.666,32	-2.708.463,28	31.12.2020

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
Immo Future 6 - Crossing Point Smichov s.r.o.	CZ	CZK	Prag	20,00	100,00	V	111.090.981,79
Na Záhonech a.s.	CZ	CZK	Prag	30,12	100,00	V	-91.239.225,85
TOSAN park a.s.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	-45.133.504,30
UBM - Bohemia 2 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	-234.547.199,36
UBM Development Czechia s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	-56.319.853,61
UBM Stodůlky 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	-24.654.454,90
UBM Stodůlky s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	-31.247.201,09
ALBA BauProjektManagement GmbH	DE	EUR	Oberhaching	0,00	100,00	V	1.554.439,60
Arena Boulevard GmbH & Co. KG i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	94,00	V	-6.159,20
Arena Boulevard Verwaltungs GmbH i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
BERMUC Hotelerrichtungs GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	207.504,15
Blitz 01-815 GmbH i.L.	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	-411.750,39
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	292.210,80
Colmarer Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	-1.120.674,54
Colmarer Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
Frauentorgraben GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-279.512,42
Frauentorgraben Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Friendsfactory Projekte GmbH i.L.	DE	EUR	München	0,00	55,00	V	1.872,95
GeMoBau Gesellschaft für modernes Bauen mbH i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	94,00	U	
Holzstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	304,98
Holzstraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	36.407,70
IU Liquidations AG i.L.	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	5.472,02
Kaiserleipromenade GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	-93.486,88
Kühnehöfe Hamburg GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	62,99	V	229.135,82
Kühnehöfe Hamburg Komplementär GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Levelingstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	500,00
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	-476.637,59
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	-3.924,62
MG Brehmstrasse BT C GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	4.655,34
MG Projekt-Sendling GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	418.812,31
MG-Brehmstrasse BT C GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	27.693,76

JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
445.145,87	31.12.2021	20,00	100,00	V	110.645.835,92	7.979.987,61	31.12.2020
-3.746.222,49	31.12.2021	30,12	100,00	V	-87.493.003,36	-21.644.859,38	31.12.2020
-7.397.961,67	31.12.2021	100,00	100,00	V	-37.735.542,63	-2.902.175,30	31.12.2020
27.252.114,91	31.12.2021	100,00	100,00	V	-261.799.314,27	-34.159.907,82	31.12.2020
-1.613.139,66	31.12.2021	100,00	100,00	V	-54.706.713,95	-5.265.674,12	31.12.2020
-4.234.471,98	31.12.2021	0,00	100,00	V	25.000,00		31.12.2020
-9.574.370,82	31.12.2021	0,00	100,00	V	-42.092.813,19	-48.206.953,65	31.12.2020
314.672,58	31.12.2021	0,00	100,00	V	1.146.318,77	-194.276,20	31.12.2020
-4.751,76	31.12.2021	0,00	94,00	V	-14.281,89	-11.396,26	31.12.2020
		0,00	100,00	U			
90.969,28	31.12.2021	100,00	100,00	V	7.216.534,87	206.671,22	31.12.2020
-26.949,62	31.12.2021	100,00	100,00	V	-384.800,77	-28.723,08	31.12.2020
233.716,97	31.12.2021	0,00	100,00	V	100.000,00	341.859,60	31.12.2020
97.496,97	31.12.2021	0,00	90,00	V	194.713,83	-130.417,19	31.12.2020
-44.507,51	31.12.2021	0,00	100,00	V	-1.076.167,03	-457.314,02	31.12.2020
		0,00	100,00	U			
-22.566,01	31.12.2021	0,00	100,00	V	-256.946,41	-257.446,41	31.12.2020
		0,00	100,00	U			
-1.152,76	31.12.2021	0,00	55,00	V	3.025,71	-9.852,02	31.12.2020
		0,00	94,00	U			
-195,02	31.12.2021						
-9.758,28	31.12.2021	0,00	100,00	V	26.165,98	-8.690,49	31.12.2020
-16.434,55	31.12.2021	100,00	100,00	V	21.906,57	-63.848,18	31.12.2020
-13.686,47	31.12.2021	0,00	100,00	V	-79.800,41	-80.184,81	31.12.2020
456.262,38	31.12.2021	0,00	62,99	V	87.995,19	264.444,18	31.12.2020
		0,00	100,00	U			
8.327.120,59	31.12.2021	0,00	100,00	V	-1.057.146,52	-944.091,24	31.12.2020
		0,00	100,00	U			
772.930,80	31.12.2021	0,00	100,00	V	-1.249.568,39	1.935.234,15	31.12.2020
		0,00	100,00	U			
-8.054,80	31.12.2021	0,00	100,00	V	-5.869,82	-6.254,22	31.12.2020
-8.837,00	31.12.2021	0,00	100,00	V	13.492,34	-18.675,87	31.12.2020
17.279,12	31.12.2021	0,00	100,00	V	401.533,19	10.000,67	31.12.2020
-6.558,29	31.12.2021	100,00	100,00	V	34.252,05	-18.215,99	31.12.2020

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
MG-Brehmstrasse BT C Komplementär GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	122.612,87
MG-Dornach Bestandsgebäude GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	518.022,67
MGO I Development GmbH & Co.KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	2.000,00
MGO II Development GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	2.000,00
Münchner Grund Riem GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
MZ Zollhafen Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Oben Borgfelde Projekt GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	2.794.174,13
Oben Borgfelde Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
Pelkovenstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-367.763,75
PELKOVENSTRASSE Objekt GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Schloßhotel Tutzing GmbH	DE	EUR	Starnberg	0,00	94,00	V	5.325.334,73
SIL Realinvest GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	33.819.990,08
SONUS City GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	84,00	V	352.555,98
SONUS City Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
SONUS II Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
St.-Veit-Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-949.239,01
St.-Veit-Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Stadtgrund Bauträger GmbH	DE	EUR	Berlin	100,00	100,00	V	-4.352.515,01
Top Office Munich GmbH i.L.	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	100,00	V	261.859,42
UBM Development Deutschland GmbH	DE	EUR	München	94,00	94,00	V	40.435.903,62
UBM Holding Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	12.006,35
UBM Invest Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	34.900.943,27
UBM Leuchtenbergring GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	513.082,96
Unterbibergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	209.069,49
Unterbibergerstrasse Verwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
ZH Hafenblick I GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	165,80
ZH Hafenspitze GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	165,04
ZH Molenkopf GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	165,25
ZH Rheinwiesen II GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	165,43
Sitnica društvo s ogranicenom odgovornoscu za usluge	HR	HRK	Samobor	83,89	100,00	V	19.626.473,84
Gamma Real Estate Ingtalanfejlesztő és - hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság	HU	HUF	Budapest				
UBM Development Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság v.a.	HU	HUF	Budapest	100,00	100,00	V	5.696.483,00
UBM Development Netherlands B.V.	NL	EUR	Amsterdam	100,00	100,00	V	1.658.470,70
UBM Kneuterdijk B.V.	NL	EUR	Amsterdam	0,00	100,00	V	-933.341,68

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)
93,05	31.12.2021	100,00	100,00	V	122.519,82	-2.386,13	31.12.2020
512.236,67	31.12.2021	100,00	100,00	V	-1.244.214,00	59.203,87	31.12.2020
2.405.599,49	31.12.2021	0,00	100,00	V	2.000,00	613.513,47	31.12.2020
639.192,25	31.12.2021	0,00	100,00	V	2.000,00	583.123,00	31.12.2020
		0,00	100,00	U			
-432.783,59	31.12.2021	0,00	100,00	V	3.226.957,72	-446.683,07	31.12.2020
		0,00	100,00	U			
-368.263,75	31.12.2021	0,00	100,00	V	500,00		31.12.2020
9.286.081,29	31.12.2021	0,00	94,00	V	-3.960.746,56	-258.452,07	31.12.2020
1.848.056,74	31.12.2021	0,00	100,00	V	31.971.933,34	832.811,23	31.12.2020
21.945,58	31.12.2021	0,00	84,00	V	330.610,40	-149.680,82	31.12.2020
		0,00	100,00	U			
		0,00	100,00	U			
-949.739,01	31.12.2021						
-1.501.332,13	31.12.2021	100,00	100,00	V	-2.851.182,88	-2.121.921,84	31.12.2020
-2.521,70	31.12.2021	0,00	100,00	V	264.381,12	-2.940,04	31.12.2020
14.951.054,03	31.12.2021	94,00	94,00	V	39.486.603,59	14.432.042,87	31.12.2020
-2.990,43	31.12.2021	100,00	100,00	V	14.996,78	-3.931,46	31.12.2020
5.335.609,23	31.12.2021	100,00	100,00	V	29.565.334,04	20.209.110,95	31.12.2020
444.906,71	31.12.2021	100,00	100,00	V	17.568.176,25	626.036,48	31.12.2020
-544.634,92	31.12.2021	0,00	100,00	V	753.704,41	-424.723,45	31.12.2020
		0,00	100,00	U			
-334,20	31.12.2021						
-334,96	31.12.2021						
-334,75	31.12.2021						
-334,57	31.12.2021						
-2.881.760,09	31.12.2021	83,89	100,00	V	22.508.233,93	-3.356.064,13	31.12.2020
		0,00	100,00	V	337.579.791,00	37.008.992,00	31.12.2020
15.457.094,00	31.12.2021	100,00	100,00	V	-9.760.611,00	-11.622.429,00	31.12.2020
-396.266,59	31.12.2021	100,00	100,00	V	2.054.737,29	-130.376,12	31.12.2020
-448.825,92	31.12.2021	0,00	100,00	V	-484.515,76	-22.324,36	31.12.2020

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
"UBM Residence Park Zakopianka" Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	-45.731.829,31
Bartycka Real Estate Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-19.232.692,46
FMZ Gdynia Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	70,30	100,00	V	-73.803.690,33
FMZ Sosnowiec Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-39.327.655,00
Ligustria 12 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	18.185.404,84
Oaza Kampinos Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-157.843.373,16
PBP IT-Services spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	384.578,08
Poleczki Development Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	14.533.529,93
Poleczki Lisbon Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	8.089.235,88
Poleczki Madrid Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	6.599.246,27
Poleczki Parking House Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	2.374.591,32
Poplar Company Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-159.582,83
UBM Developement Polska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	15.379.030,90
UBM GREEN DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	-18.245.358,72
UBM Mogilska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau				
UBM Nowy Targ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau				
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-219.961,02
UBM RIWIERA 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia BIS Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	12.263.427,61
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	6.022.463,02
UBM Zielone Tarasy Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	-12.267.394,95
Yavin BIS Sp. z o.o. SK	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	887.729,95
Yavin BIS Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	99,00	V	-131.604,13



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)
-3.710.253,06	31.12.2021	100,00	100,00	V	-42.021.576,25	-10.577.856,48	31.12.2020
-7.857.978,27	31.12.2021	0,00	100,00	V	-11.374.714,19	-391.579,55	31.12.2020
-11.275.228,26	31.12.2021	70,30	100,00	V	-62.528.462,07	-28.317.159,72	31.12.2020
-2.821.759,85	31.12.2021	0,00	100,00	V	-36.505.895,15	-7.828.226,58	31.12.2020
-213.737,92	31.12.2021	0,00	100,00	V	18.399.142,76	-1.896.265,51	31.12.2020
-6.890.561,26	31.12.2021	0,00	100,00	V	-150.952.811,90	-21.799.219,75	31.12.2020
325.278,65	31.12.2021	0,00	100,00	V	59.299,43	14.399,39	31.12.2020
-240.895,31	31.12.2021	0,00	100,00	V	14.774.425,24	-1.800.751,92	31.12.2020
3.003.404,97	31.12.2021	0,00	100,00	V	5.085.830,91	3.123.326,46	31.12.2020
1.616.366,51	31.12.2021	0,00	100,00	V	4.982.879,76	6.559.054,34	31.12.2020
1.572.777,28	31.12.2021	0,00	100,00	V	801.814,04	1.068.353,19	31.12.2020
-37.971,31	31.12.2021	0,00	100,00	V	-121.611,52	-50.608,97	31.12.2020
208.139,41	31.12.2021	100,00	100,00	V	15.170.891,49	-531.329,79	31.12.2020
-886.811,82	31.12.2021	100,00	100,00	V	-17.358.546,90	-2.194.432,20	31.12.2020
		0,00	100,00	V	-1.211.988,64	-102.693,02	31.12.2020
		0,00	100,00	V	-820.388,35	-242.054,36	31.12.2020
-40.304,36	31.12.2021	0,00	100,00	V	-179.656,66	-36.222,64	31.12.2020
-683.173,41	31.12.2021	0,00	100,00	V	12.946.601,02	327.341,00	31.12.2020
92.001,95	31.12.2021	0,00	100,00	V	5.930.461,07	543.080,99	31.12.2020
-229.648,75	31.12.2021	100,00	100,00	V	-12.037.746,20	-1.198.193,48	31.12.2020
-25.560,83	31.12.2021	0,00	100,00	V	913.290,78	-272.966,12	31.12.2020
-53.655,42	31.12.2021	0,00	99,00	V	-77.948,71	-50.703,34	31.12.2020

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
Yavin Holding Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	99,00	V	-471.647,07
Lamda Immobiliare SRL in Liqu.	RO	RON	Bukarest				
UBM Development Romania s.r.l.	RO	RON	Bukarest	99,15	100,00	V	-3.543.856,01
UBM Development Slovakia s.r.o.	SK	EUR	Bratislava	100,00	100,00	V	-466,79
UBM Koliba s.r.o.	SK	EUR	Bratislava	100,00	100,00	V	3.176.455,52

Assoziierte Unternehmen

ASA - Projektentwicklung - GmbH in Liqu.	AT	EUR	Wien				
Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	33,57	E/A	37.276.989,65
CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	49,90	E/A	-5.536.117,83
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	

Gemeinschaftsunternehmen

Aspanggründe Beteiligungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	U	
FWUBM Management GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	16.406.998,84
FWUBM Services GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	1.987.071,83
Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co "Beta" KG	AT	EUR	Wien				
Grundstück 1454/2 KG Gries BT2 Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	47.599,76
Grundstück 1454/2 KG Gries BT2 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	71,80	E/G	385.153,39
Grundstück 1454/5 KG Gries BT3 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	57.533,52
Grundstück 1454/5 KG Gries BT3 Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	U	
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	E/G	23.642.563,31
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	5.211.656,16
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	
Kelsenstraße 5 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien				
Kelsenstrasse 5 Immobilien 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)
-133.581,63	31.12.2021	0,00	99,00	V	-338.065,44	-311.319,05	31.12.2020
		0,00	100,00	V	0,00	-395.332,72	31.12.2020
-572.355,11	31.12.2021	99,15	100,00	V	-2.971.500,90	-3.288.985,88	31.12.2020
-1.949,82	31.12.2021	100,00	100,00	V	1.483,03	-1.576,01	31.12.2020
116.849,95	31.12.2021	100,00	100,00	V	3.059.605,57	75.395,92	31.12.2020
		0,00	49,35	E/A	73.637,63	-497,20	31.12.2020
-7.388.713,84	31.12.2021	0,00	33,57	E/A	17.201.861,30	-1.561.769,59	31.12.2020
-186.538,34	31.12.2021	0,00	49,90	E/A	-5.722.656,17	-859.191,09	31.12.2020
		0,00	49,90	U			
		0,00	47,00	U			
		0,00	51,00	U	40.311,58	5.311,58	31.12.2020
786.619,57	31.12.2021	50,00	50,00	E/G	15.620.379,27	73.478,46	31.12.2020
1.958.408,51	31.12.2021	50,00	50,00	E/G	28.663,32	-1.703,90	31.12.2020
		0,00	33,34	E/G	226.119,54	-13.003,60	31.12.2020
-1.208,35	31.12.2021	0,00	70,00	E/G	49.803,11	8.277,63	31.12.2020
428.302,19	31.12.2021	0,00	71,80	E/G	-10.284,64	-13.572,10	31.12.2020
14.250,04	31.12.2021	0,00	70,00	E/G	44.340,48	3.548,82	31.12.2020
		0,00	100,00	E/G	4.235.559,59	-9.634,39	31.12.2020
		0,00	50,00	U			
-970.962,16	31.12.2021	0,00	50,00	E/G	24.613.525,47	-904.459,08	31.12.2020
287.437,53	31.12.2021	0,00	50,00	E/G	4.924.218,63	343.159,58	31.12.2020
		0,00	50,00	U			
		0,00	50,00	U			
		0,00	47,00	E/G	-291.845,04	-55.349,51	31.12.2020

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
Kelsenstraße 7 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien				
Kelsenstraße 7 Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				
LiSciV Muthgasse GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				
Modern Viventium GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	50,10	E/G	15.040,89
Nordbahnhof-Vierte Wohnungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	472.020,14
Portunus Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	U	
Portunus Projektentwicklung GmbH & Co KG	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	E/G	
QBC Gamma SP Immomanagement GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	65,00	E/G	36.145,46
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	264.418,97
Soleta Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien				
UBM hotels Management GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	-374.257,61
W 3 Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft	AT	EUR	Wien	26,67	80,00	E/G	16.061.406,05
Wohnanlage Andritz - Stattegger Straße 2 GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	51,00	E/G	54.353,54
Wohnanlage EZ 208 KG Andritz GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	51,00	E/G	306.673,82
Wohnanlage Geidorf - Kahngasse GmbH in Liqu.	AT	EUR	Graz	50,00	50,00	E/G	9.053,47
Wohnanlage Karlauerstraße 27 GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,10	E/G	1.202.144,59
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	2.112.781,62
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	568.824,61
WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	1.681.270,71
WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	3.714.673,35
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	4.973.027,65
Grafická 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	50,00	50,00	E/G	91.136.182,37
Sugar Palace Op Co s.r.o.	CZ	CZK	Prag	75,00	75,00	E/G	-20.249.490,53
Sugar Palace Prop Co s.r.o.	CZ	CZK	Prag	75,00	75,00	E/G	-81.291.359,85
Anders Wohnen GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	27.570.566,99
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	981.939,52
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	60,00	E/G	12.609.058,79
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	60,00	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)
		0,00	50,00	U			
		0,00	47,00	E/G	-201.742,60	-69.511,36	31.12.2020
		0,00	33,34	E/G	-516.966,03	-23.429,29	31.12.2020
-2.459,11	31.12.2019	0,00	50,10	E/G	15.040,89	-2.459,11	31.12.2019
346.041,97	31.12.2021	0,00	50,00	E/G	6.721.478,17	6.727.373,33	31.12.2020
-5.057,80	31.12.2021	0,00	65,00	E/G	41.203,26	6.203,26	31.12.2020
		0,00	50,00	U			
-13.878,00	31.12.2021	0,00	50,00	E/G	278.296,97	191.726,36	31.12.2020
		0,00	33,34	U			
-671.521,97	31.12.2021	50,00	50,00	E/G	5.715.522,89	-831.335,27	31.12.2020
50.511,65	31.12.2021	26,67	80,00	E/G	16.629.385,35	745.993,19	31.12.2020
-4.202,05	31.12.2021	0,00	51,00	E/G	58.555,59	-2.747,15	31.12.2020
196.678,22	31.12.2021	0,00	51,00	E/G	1.209.995,60	1.333.686,32	31.12.2020
-946,53	31.12.2021	50,00	50,00	E/G	34.061,44	26.803,67	31.12.2020
1.160.809,25	31.12.2021	0,00	50,10	E/G	51.057,34	-332,75	31.12.2020
-12.840,23	31.12.2021	0,00	51,00	E/G	2.125.621,85	-5.904,76	31.12.2020
-12.757,02	31.12.2021	0,00	51,00	E/G	581.581,63	-6.459,28	31.12.2020
-12.728,06	31.12.2021	0,00	51,00	E/G	1.693.998,77	-5.772,50	31.12.2020
-15.902,16	31.12.2021	0,00	51,00	E/G	3.730.575,51	-15.935,32	31.12.2020
-16.933,55	31.12.2021	0,00	51,00	E/G	4.989.961,20	-7.086,16	31.12.2020
57.589.347,47	31.12.2021	50,00	50,00	E/G	33.546.834,90	-44.796.787,70	31.12.2020
-20.433.990,53	31.12.2021	75,00	75,00	E/G	184.500,00	-15.500,00	31.12.2020
39.709.036,70	31.12.2021	75,00	75,00	E/G	-115.203.685,83	-185.303.341,75	31.12.2020
23.509.807,70	31.12.2021	0,00	50,00	E/G	29.814.859,29	24.475.146,09	31.12.2020
		0,00	40,00	U			
82.910,61	31.12.2021	0,00	37,92	E/G	711.610,99	-220.122,98	31.12.2020
-21.793,67	31.12.2021	0,00	60,00	E/G	694.424,56	-7.196.612,68	31.12.2020
		0,00	60,00	U			

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
CentralTower Berlin GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	-632.409,99
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	2.291.407,97
German Hotel Invest III GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	60.516,77
German Hotel Invest IV GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	-231.507,16
German Hotel IV Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	
Lilienthalstraße Wohnen GmbH Münchner Grund und Baywobau	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	1.227.093,37
MGH Potsdam I GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	-903.339,12
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	2.000,00
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	-4.576.582,72
Obersendlinger Grund Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	30,00	U	
PGE Grundstücksgesellschaft Europaviertel mbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	74,90	E/G	-737.579,56
UBX 1 Objekt Berlin GmbH i.L.	DE	EUR	München	50,00	50,00	E/G	829.727,61
Styria B.V. in liquidatie	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	-10.411.852,10
Berlin Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	10.157.176,39
Lanzarota Investments spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	34,00	50,00	E/G	-49.925,68
Poleczki Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	3.510.426,10
Poleczki Vienna Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	-6.791.829,45
Warsaw Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	7.477.782,12

Sonstige Beteiligungen

STRAUSS & CO. Development GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	6,00	U	
ZAO „AVIELEN A.G.“	RU	RUB	St. Petersburg				

Legende:  
V = vollkonsolidierte Unternehmen  
E/A = at-equity konsolidierte assoziierte Unternehmen  
E/G = at-equity konsolidierte Gemeinschaftsunternehmen  
U = untergeordnete Unternehmen

JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
-321.301,84	31.12.2021	0,00	50,00	E/G	-193.230,90	-53.682,12	31.12.2020
		0,00	50,00	U			
		0,00	50,00	U			
14.264.912,71	31.12.2021	0,00	50,00	E/G	-73.217,14	-34.794,89	31.12.2020
-381.483,23	31.12.2021	0,00	50,00	E/G	-285.781,41	-287.781,41	31.12.2020
-72.149,34	31.12.2021	0,00	50,00	E/G	-171.267,32	-40.840,60	31.12.2020
		0,00	50,00	U			
12.266,74	31.12.2021	0,00	50,00	E/G	1.216.079,70	32.727,49	31.12.2020
-584.627,90	31.12.2021	0,00	50,00	E/G	-505.876,72	-396.231,29	31.12.2020
		0,00	50,00	U			
1.082.194,16	31.12.2021	0,00	50,00	E/G	5.237.251,06	7.787.392,05	31.12.2020
		0,00	50,00	U			
-65.269,30	31.12.2021	0,00	30,00	E/G	-4.513.435,05	-4.440.667,48	31.12.2020
		0,00	30,00	U			
-56.907,57	31.12.2021	0,00	74,90	E/G	-683.210,29	-82.820,16	31.12.2020
288.947,21	31.12.2021	50,00	50,00	E/G	585.686,83	6.786,10	31.12.2020
-1.822,96	31.12.2017	0,00	50,00	E/G	7.090,17	-1.822,96	31.12.2017
-7.607.483,06	31.12.2021	0,00	50,00	E/G	4.753.500,61	-1.205.534,68	31.12.2020
2.448.487,75	31.12.2021	0,00	74,00	E/G	-13.293.464,67	-6.071.703,80	31.12.2020
-410,00	31.12.2021	34,00	50,00	E/G	-49.515,68	-140.112,56	31.12.2020
5.463.783,90	31.12.2021	0,00	74,00	E/G	-53.092.839,69	-21.771.389,72	31.12.2020
2.101.712,04	31.12.2021	0,00	74,00	E/G	-53.663.773,91	-20.574.120,85	31.12.2020
3.524.281,48	31.12.2021	0,00	74,00	E/G	-25.743.023,21	-8.969.061,10	31.12.2020
		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 2021, 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 2021 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 bis zum Datum des Bestätigungsvermerks ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzes 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 31.12.2021 rd. EUR 676 Mio. Bezogen auf die Bilanzsumme der Gesellschaft entspricht das einem Anteil von knapp 61%. Die Werthaltigkeit der genannten Bilanzposten hat somit signifikanten Einfluss auf die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft.

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 2. Anlagevermögen und III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung Finanzerfolg enthalten. Auswirkungen der COVID-19 Pandemie und der Ukraine Krise sind im Anhang unter II. Erläuterungen zur Bilanz 1. zu finden.

**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.

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 Prüfungsausschusses 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

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

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

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

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 kollusives 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 können. 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, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten 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 aufgrund 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 27. Mai 2021 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 13. Juni 2021 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit 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 Konzernabschlussprüfung für die geprüfte Gesellschaft und für von dieser beherrschte Unternehmen keine Leistungen erbracht, die nicht im Konzernabschluss oder im Konzernlagebericht angegeben worden sind.

### **Auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer**

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

Wien, am 31. März 2022

**BDO Austria GmbH**

Wirtschaftsprüfungs und Steuerberatungsgesellschaft

**Mag. Markus Trettnak**  
Wirtschaftsprüfer

**Mag. Gerhard Fremgen**  
Wirtschaftsprüfer

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

## Bilanzeid

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

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

Wien, am 31. März 2022

Der Vorstand



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

CEO, Vorsitzender



**DI Martin Löcker**  
COO



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO



**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
COO

## Kontakt

### Investor Relations

Christoph Rainer

Tel: +43 (0) 664 80 1873 200

investor.relations@ubm-development.com

## Impressum

### Medieninhaber und Herausgeber

UBM Development AG

Laaer-Berg-Straße 43,

1100 Wien, Österreich

Tel: +43 (0) 50 1873 100

www.ubm-development.com

### 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 2021 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.

