



2022

Jahresfinanzbericht 2022

Kennzahlen

Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	2022	Veränderung	2021	2020
Gesamtleistung ¹	390,7	-17,0%	471,0	478,6
Umsatzerlöse	133,9	-51,9%	278,3	183,3
EBT	31,5	-47,6%	60,1	62,3
Nettogewinn	27,1	-38,0%	43,7	40,8

Vermögens- und Finanzkennzahlen (in € Mio.)

	31.12.2022	Veränderung	31.12.2021 ⁸	31.12.2020 ⁸
Bilanzsumme	1.451,8	-1,1%	1.467,8	1.345,4
Eigenkapital	501,4	-4,3%	524,0	456,2
Eigenkapitalquote	34,5%	-1,2 PP	35,7%	33,9%
Nettoverschuldung ²	500,2	31,3%	381,0	479,1
Liquide Mittel	322,9	-23,7%	423,3	247,2

Aktienkennzahlen und Mitarbeitende

	31.12.2022	Veränderung	31.12.2021	31.12.2020
Gewinn pro Aktie (in €) ³	2,25	-50,0%	4,50	4,39
Gewinn pro Aktie vor Hybridkapitalzinsen (in €) ⁴	3,46	-38,8%	5,65	5,33
Aktienkurs (in €)	22,80	-47,3%	43,30	35,80
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	170,4	-47,3%	323,5	267,5
Dividende je Aktie (in €) ⁵	1,10	-51,1%	2,25	2,20
Ausschüttungsquote ⁶	48,9%	-1,1 PP	50,0%	50,2%
Mitarbeitende ⁷	292	-17,7%	355	339

¹ 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.

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

³ Gewinn pro Aktie nach Abzug von Hybridkapitalzinsen.

⁴ Gewinn pro Aktie vor Abzug von Hybridkapitalzinsen.

⁵ Die Dividendenzahlung erfolgte im folgenden Geschäftsjahr, die Dividende bezieht sich auf den Bilanzgewinn des Vorjahres. Dividendenvorschlag 2022 vorbehaltlich Zustimmung der Hauptversammlung.

⁶ Dividende im Verhältnis zum Gewinn pro Aktie nach Abzug der Hybridkapitalzinsen.

⁷ Ohne 72 Mitarbeitende der alba Bau | Projekt Management GmbH. Verkauft im Juni 2022.

⁸ Vermögens- und Finanzkennzahlen zum Stichtag 31.12.2021 und 31.12.2020 aufgrund von OePR Feststellung angepasst. Mehr Informationen dazu im Konzernabschluss.

Inhalt

Konzern

4 Konzernlagebericht

30 Konzernabschluss

Jahresabschluss der UBM Development AG

129 Lagebericht

151 Jahresabschluss





Konzernlagebericht

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

Lagebericht

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Weltweiter Wachstumskurs

Nach den Auswirkungen der Covid-19-Pandemie auf das vorangegangene Jahr und der Rezession im Jahr 2020 stand die Weltwirtschaft auch 2022 vor enormen Herausforderungen. Der immer noch anhaltende Krieg Russlands gegen die Ukraine, der die Energie- und Lebensmittelpreise befeuert, der globale Kampf gegen die Inflation und das Wiederaufleben der Covid-19-Pandemie in China bestimmten im Jahr 2022 den Verlauf der globalen Konjunktur. Die erste Prognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) für das globale Wirtschaftswachstum lag im ersten Quartal bei 4,4 %, nach dem von IWF gerechneten Gesamtergebnis von 5,9 % im Vorjahr. Durch den Krieg in der Ukraine verlangsamte sich das Wirtschaftswachstum weiter, weshalb die Schätzung im zweiten Quartal auf 3,6 % herabgesetzt wurde. Der immer noch währende Krieg in der Ukraine und die daraus resultierende Inflation verlangsamten das weltweite Wirtschaftswachstum erneut. Somit reduzierte der IWF seine Prognose im dritten Quartal auf 3,2 %. Für das Gesamtjahr 2022 wird mit einem Wachstum der Weltwirtschaft von 3,4 % (IWF) gerechnet.¹

Das Wirtschaftswachstum Europas war äußerst widerstandsfähig, die Prognosen des IWF sagten ein Wachstum der Wirtschaftsleistung im Jahr 2022 von 3,7 % voraus. Dieses Ergebnis entspricht einem deutlichen Rückgang der Wirtschaftsleistung im Euroraum um 1,8 % seit dem Vorjahr, jedoch im Hinblick auf das globale Wirtschaftswachstum ein stabiles Ergebnis. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2022 bei 6,6 % (EZB). Die Inflationsrate für das Jahr 2022 lag im Dezember bei 9,2 % (EZB) deutlich über dem Wert des Vorjahres (2021: 5,0%) und somit noch weiter über dem von der EZB erklärten Ziel von 2,0%.²

Die Ereignisse des Ukraine-Kriegs trüben die zukünftigen Wachstumsprognosen. Die Prognosen des IWF sagen einen

Wert von 2,9% für das Weltwirtschaftswachstum im Jahr 2023 voraus, während im Euro-Raum ein Wirtschaftswachstum von 0,7 % erwartet wird. Die Unvorhersehbarkeit des weiteren Kriegsverlaufs bleibt eine Schwachstelle in der Sicherheit der Prognose. Europa ist jedoch derzeit mit niedrigeren Gaspreisen als erwartet konfrontiert, da genug Gas gespeichert werden konnte, um Engpässe in diesem Winter unwahrscheinlich zu machen. Das Wiederauffüllen der Speicher mit den stark verminderten russischen Gasströmen wird allerdings eine Herausforderung für den nächsten Winter. Der Krieg in der Ukraine und die damit verbundenen Sanktionen, die darauf abzielen, Russland zur Beendigung der Feindseligkeiten zu zwingen, spalten die Weltwirtschaft und verstärken die früheren geopolitischen Spannungen. Angesichts der gestiegenen Preise für Lebensmittel und Treibstoffe könnten soziale Unruhen zunehmen. Die anhaltende Anspannung auf dem Arbeitsmarkt könnte sich in einem unerwartet starken Lohnwachstum äußern. Außerdem könnten die höher als erwarteten Öl-, Gas- und Lebensmittelpreise aufgrund des Kriegs in der Ukraine die Gesamtinflation erneut ansteigen lassen und damit die Notenbanken zu weiteren Maßnahmen wie Zinssteigerungen zwingen.³

Entwicklung in Deutschland und Österreich

Die deutsche Wirtschaft musste im Jahr 2022 nach dem positiven Ergebnis des Vorjahres von 2,6 % wieder einen Rückgang erleiden. Im Berichtsjahr sank Deutschlands BIP-Wachstum auf 1,9 % (IWF). In Österreich ergab sich im Jahr 2022, trotz der Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und der hohen Inflation ein kräftiges Wirtschaftswachstum. Laut einer Prognose im Dezember der Österreichischen Nationalbank (OeNB) ergab sich für das Berichtsjahr ein Anstieg um 4,9 %. Die Arbeitslosenquote fiel im Jahr 2022 laut OeNB von 8,0 % auf 6,3 %. Die Inflationsrate hat im Berichtsjahr den Höhepunkt der Inflationsdynamik mit einer Inflationsrate von 8,6 % erreicht, dieses Ergebnis ist die höchste gemessene Inflationsrate seit Beginn der Währungsunion.^{4,5}

¹ IWF: World Economic Outlook - Jänner, April, Juli 2022, Jänner 2023

² EZB: Economic Bulletin Issue 1 - Februar 2023

³ IWF: World Economic Outlook - Jänner 2023

⁴ IWF: World Economic Outlook - Jänner 2023

⁵ Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - Jänner 2023

Entwicklung in CEE

Die Wirtschaft in den EU-Mitgliedstaaten in Zentral-, Ost- und Südosteuropas blieb stabil, doch auch hier erreichte die Inflation ihren langjährigen Höchststand. Die österreichische Nationalbank verzeichnete für 2022 in Polen und der Tschechischen Republik ein durchschnittliches Wirtschaftswachstum von 4,0% bzw. 2,5%.¹

Entwicklung der Immobilienmärkte

Europa

Die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine, der steigenden Inflation, der höheren Zinssätze und der Sorge um das Wirtschaftswachstum waren im Jahr 2022 auch auf dem europäischen Immobilienmarkt deutlich spürbar. Das erste Quartal 2022 konnte trotz Russlands Invasion in der Ukraine im Februar gut überstanden werden, und der europäische Immobilienmarkt verzeichnete einen Anstieg des Investitionsvolumens um 11% im Jahresvergleich. Für den weiteren Verlauf des Jahres verzeichnete der Immobilienmarkt einen Rückgang; so sank das Investitionsvolumen um 19% im zweiten Quartal bzw. 37% im dritten Quartal. Für das Gesamtjahr 2022 sank das europaweite Transaktionsvolumen auf € 291,5 Mrd. (2021: € 340,2 Mrd.). Das entspricht einem Minus von 14,3% im Vergleich zum Vorjahr. Die hohe Inflation und die steigenden Zinssätze lösten große Unsicherheiten über die Transaktionspreise aus und sorgten außerdem für Bedenken über das Wirtschaftswachstum, was sich negativ auf die Transaktionsvolumen in allen Sektoren auswirkte. In Summe wurden im Jahr 2022 € 59,3 Mrd. in Wohn- und € 58,8 Mrd. in Industrieimmobilien investiert. Mit einem Gesamttransaktionsvolumen von € 97,1 Mrd. ist die Assetklasse Büro wieder die klare Nummer eins unter den Investoren. Das Investmentvolumen ging im Jahresvergleich um 17% zurück. Die Assetklasse Wohnimmobilien konnte im gleichen Zeitraum einen Zuwachs von 44% verzeichnen. Das Hotelsegment erfuhr

eine Reduzierung, und sein Transaktionsvolumen lag Ende des Berichtsjahres bei € 14,3 Mrd., was einem Rückgang von 16% im Jahresvergleich entspricht. Die Prognosen für das Jahr 2023 sind immer noch von großer Sorge über die wirtschaftliche Entwicklung und Unsicherheiten über die Entwicklung des Immobilienmarkts geprägt.²

Deutschlands Abschwung

Im Jahr 2022 erlebte Deutschland eine Kehrtwendung. Das Land hatte 2021 das vierte Jahr in Folge als Nummer eins auf dem europäischen Markt abgeschlossen und erzielte im Vorjahr sogar einen europäischen Rekord mit einem Transaktionsvolumen von € 110,6 Mrd. 2022 sank das Transaktionsvolumen jedoch um 44,3% im Vergleich zum Vorjahresresultat und erzielte somit ein Transaktionsvolumen von rund € 62,9 Mrd., da Deutschland verglichen mit dem europäischen Durchschnitt stärker unter den Auswirkungen des Ukraine-Kriegs litt. Insgesamt wurden im Jahr 2022 Immobilien im Wert von € 62,9 Mrd. gehandelt.³

Am Gewerbeimmobilienmarkt erfuhr das Transaktionsvolumen mit € 50,6 Mrd. (2021: € 58,8 Mrd.) im Vorjahresvergleich einen Rückgang um 16,7%. Im Bürosegment konnten die Brutto-Spitzenrenditen wieder dazugewinnen, fast den Mittelwert der letzten zehn Jahre erreichen und lagen Ende des Jahres im Durchschnitt bei 3,4%. Die durchschnittlichen Spitzenmieten der Top-6-Städte reichten von € 28,9/m² in Köln bis € 48,0/m² in Frankfurt. Der Büroflächenumsatz für das Jahr 2022 lag mit rund 3 Mio. m² 3% über dem Vorjahresniveau.^{4,5}

In der Assetklasse Hotel konnte im vierten Quartal 2022 mit einem Volumen von Portfoliotransaktionen in Höhe von € 231 Mio. das zweitbeste Quartalsergebnis seit Beginn der Pandemie erreicht werden. Mit diesem Ergebnis gegen Ende des Berichtsjahres ist eine Wiederbelebung des Markts zu erkennen. 2022 wurde an den wichtigsten Hotelstandor-

¹ Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - Jänner 2023

² Real Capital Analytics: Europe Capital Trends - April, Juli, Oktober 2022, Jänner 2023

³ Savills: Investmentmarkt Deutschland - Januar 2023

⁴ Savills: Investmentmarkt Deutschland - Januar 2023

⁵ Savills: Top-6-Büromärkte - Januar 2023

ten ein Investmentvolumen von € 806 Mio. registriert und somit 55% weniger als im Vorjahr. Dementsprechend ist das gesamte Hotel-Investmentvolumen das geringste der letzten 10 Jahre.⁶

Der Wohninvestmentmarkt präsentierte sich im Berichtsjahr aufgrund der hohen Zinsen und der Inflation spürbar verhaltener als in den Vorjahren. Mit gut € 31,1 Mrd. wurde 2022 in größere Wohnungsbestände investiert, was im Vergleich mit dem Vorjahresresultimo einem Rückgang von 39% (2021: € 51 Mrd.) entspricht. Da im Vorjahr die Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia der Volumentreiber hinter dem Rekordergebnis war, ist ein Vergleich mit dem langjährigen Durchschnitt aussagekräftiger, denn dieser wurde um etwa ein Drittel unterschritten. Deutsche Investoren kamen auf ein Volumen von rund € 21 Mrd. und zeichneten für rund 69% des Transaktionsvolumen verantwortlich. Die Top-7-Städte bildeten weiterhin den Investment-Hotspot des Wohn-Investmentmarkts mit 47% am bundesweiten Transaktionsvolumen. 2022 wurden etwa € 6,18 Mrd. in den sieben größten Städten Deutschlands investiert. Berlin ist wie auch im Vorjahr an der Spitze der Top-7-Städte mit einem Transaktionsvolumen von € 3 Mrd.⁷

Solides Investmentjahr in Österreich

Der österreichische Investmentmarkt erreichte 2022 ein Investitionsvolumen von ca. € 4,1 Mrd. Im Vorjahresvergleich erfuhr das Investitionsvolumen einen Rückgang von rund 5% (2021: € 4,3 Mrd.). Der Fokus lag dabei wieder auf den Assetklassen Wohnen, Büro und Logistik, fast drei Viertel des Investitionskapitals stecken in diesen drei Segmenten mit jeweils einem höheren Volumen als im Jahr 2021. In das zum wiederholten Mal stärkste Segment Wohnen wurden im Jahr 2022 rund € 1,6 Mrd. investiert, das entspricht rund 39% des Gesamtinvestitionsvolumens. Der Abschluss von Transaktionen, insbesondere von Forward-Transaktionen, ist seit dem zweiten Halbjahr 2022 schwieriger geworden, die Ursache hierfür sind fehlende Sicherheiten, wie Finanzierung, Zinsen und Baukosten, aber auch die lange Vorlaufzeit mit den damit

verbunden Risiken. Im Zuge einer Risikominimierung steigt bei den Investoren das Interesse an Bestandsimmobilien. Die geplanten Fertigstellungen in Wien betragen 2023 rund 15.400 Wohneinheiten, das entspricht in etwa dem Wert des Vorjahres. Erst 2024 wird bei den Fertigstellungen wieder ein leichter Rückgang erwartet.

In jüngster Vergangenheit ist trotz der hohen Inflation ein Aufwärtstrend in der Hotel-Performance zu beobachten. Die Auswirkungen der Inflation machten sich 2022 sowohl bei Hotelbetrieben, als auch bei ihren Gästen bemerkbar und sorgen für Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage. Denn die Betriebe stehen vor Erhöhungen von Energie- und Personalkosten, und bei den Gästen sinken sowohl Zahlungsbereitschaft als auch -fähigkeit. Die Hotel-Performance in Wien konnte sich sichtbar wieder von der Pandemie und den dadurch entstandenen Einschränkungen erholen, denn im Oktober 2022 verzeichnete die durchschnittliche Tagesrate (ADR) einen Rekordwert von € 129 und konnte somit den Vorkrisenwert übertreffen. Besonders Budget/Economy Hotels und Serviced Apartments wecken verstärktes Interesse von Investoren. Im Jahr 2023 sollen rund 1.200 Hotelzimmer und rund 330 Serviced Apartments auf den Markt gebracht werden. Hier ist auch in Wien der Trend von gemischt-genutzten Gebäuden zu erkennen.

Ebenso wie im Vorjahr wird die Assetklasse Büros von geringer Flächenverfügbarkeit, niedriger Fertigstellungsleistung und einer gleichzeitig niedrigen Leerstandsrate von 3,9% geprägt. Im Jahr 2022 betrug die Vermietungsleistung in Wien 170.000 m². Damit liegt die vermietete Bürofläche im Berichtsjahr ca. 0,6% über dem Vorjahr (2021: 169.000 m²). Die Mietpreise in Wien zeigten sich stabil, zusätzlich konnten in guten und Spitzenlagen höhere Mietpreise verzeichnet werden. So sind die Spitzenmieten in Wien im Jahr 2022 um 3,8% auf € 27,00/m²/Monat gestiegen. Auch für das Jahr 2023 wird von einem Mietwachstumspotenzial ausgegangen; aufgrund der wachsenden Anforderung an ESG-konforme Büros steigt

⁶ BNP Paribas: Hotel-Investmentmarkt Deutschland - Q4 2022

⁷ BNP Paribas: Wohn-Investmentmarkt Deutschland - Q4 2022

die Nachfrage an modernen und flexibel gestaltbaren Flächen. Erst ab 2024 soll die Fertigstellungsrate wieder steigen, während 2022 insgesamt rund 130.000 m² fertiggestellt wurden, sollen im Jahr 2023 42.000 m² auf den Markt kommen, außerdem befand sich die Pipeline für das Jahr 2022 auf einem historischen Tief von 40.000 m².⁸

Entwicklung in CEE

In den CEE-Kernländern - Polen, Tschechische Republik, Slowakei, Rumänien und Ungarn konnte ein Gesamtinvestitionsvolumen von über € 10,9 Mrd. (2021: € 11,0 Mrd.) erzielt werden. Der klare Spitzenreiter ist wie auch im Vorjahr Polen. Im Berichtsjahr 2022 stammten 55 % des Transaktionsvolumen aus Polen. In der Tschechischen Republik konnte ein Transaktionsvolumen von € 1,7 Mrd. erzielt werden, das etwas über dem Wert des Vorjahres liegt (2021: € 1,64 Mrd.). Trotz steigender Finanzierungskosten und schwächelnder Weltwirtschaft war das Jahr 2022 ein recht aktives Jahr für Investitionstätigkeiten in Polen. Doch während das Jahr in Polen gut lief, hatte die Tschechische Republik mit der Inflation und der bestehenden Energiekrise zu kämpfen.⁹

⁸ CBRE: Österreich Real Estate Market Outlook - 2023

⁹ JLL: CEE Investment Market 2022 Summary

Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2022 erwirtschaftete UBM Development eine Gesamtleistung von € 390,7 Mio., nach € 471,0 Mio. im Vorjahr. Davon stammten € 263,6 Mio. von Erlösen aus Immobilienverkäufen. Die größten Ergebnisbeiträge kamen wie im Vorjahr aus den zwei Kernmärkten Deutschland und Österreich, einerseits mit dem gemäß Realisierungsgrad verbuchten F.A.Z. Tower in Frankfurt, sowie mit Verkäufen an dem Projekt Siebenbrunnengasse in Wien. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode ist andererseits aber auch auf den Baufortschritt bereits verkaufter Immobilienprojekte zurückzuführen, die zeitraumbezogen nach Höhe des Fertigstellungsgrads und Verwertungsstands in den Umsatzerlösen und Ergebnissen erfasst werden. Auch die Wohnprojekte Kaufmannshof im Zollhafen (Mainz), Gmunder Höfe (München), Arcus City (Prag) und Rankencity (Graz) leisteten einen Beitrag zur Gesamtleistung. Die Leistung im Segment Other setzte sich überwiegend aus dem strategischen Divestment der deutschen Projekt- und Baumanagement-Tochter, alba Bau | Projekt Management GmbH, dem Verkauf von drei Baurechtsliegenschaften im ersten Wiener Gemeindebezirk zusammen sowie dem CTB Tower in Berlin.

Die Gesamtleistung des **Segments Deutschland** erhöhte sich im Berichtszeitraum auf € 166,1 Mio., nach € 161,7 Mio. im Vorjahr. Ein wesentlicher Anteil der Gesamtleistung im Berichtsjahr entfiel auf den Forward-Verkauf des Wohn- und Büroprojekts „Kaufmannshof“ im Zollhafen Mainz und den Verkauf des Hochhausprojekts „CentralTower Berlin“ (CTB). Ebenso positiv trug der bereits forward verkaufte F.A.Z. Tower bei, der gemäß Realisierungsgrad (Percentage of Completion, POC) verbucht wurde. Zudem erfolgte im Berichtsjahr

das Closing des Mikro-Apartments-Projekts in Potsdam mit 126 Mikro-Apartments und konnte somit ebenfalls positiv zur Gesamtleistung beitragen.

Die Gesamtleistung des **Segments Österreich** reduzierte sich im Jahr 2022 von € 197,2 Mio. auf € 112,2 Mio. Die Gesamtleistung des Segments wurde zu einem großen Teil im Wohnbereich erwirtschaftet und betraf vor allem Verkäufe des Wohn- und Büroprojekts Siebenbrunnengasse im 5. Wiener Gemeindebezirk. Ebenso positiv zur Gesamtleistung trug der Verkauf der deutschen Projekt- und Baumanagement-Tochter, alba Bau | Projekt Management GmbH, die eine Tochtergesellschaft der UBM Österreich war, bei. Die Alba generierte knapp 90% ihres Geschäfts mit Dritten. Ihre Tätigkeit stellte nicht den neuen strategischen Fokus der UBM dar und wurde daher an Currie & Brown, ein weltweit führendes Unternehmen im Bereich Asset Management und Bauberatung, verkauft.

Im **Segment Polen** sank die Gesamtleistung von € 78,9 Mio. in 2021 auf € 46,3 Mio. in 2022. Die Leistung ergibt sich aus dem laufenden Hotelbetrieb in Kattowitz und Krakau, der Vermietung des Poleczki Business Park sowie verschiedenen Serviceleistungen.

Die Gesamtleistung des **Segments Sonstige Märkte** verdoppelte sich beinahe im Geschäftsjahr 2022 auf € 66,1 Mio., nach € 33,2 Mio. im Vorjahr. Dieses Segment enthält im Wesentlichen Projekte aus Tschechien. Positiv auf die Gesamtleistung wirkte sich das Wohnprojekt Arcus City in Prag aus, welches gemäß Realisierungsgrad (Percentage of Completion, POC) verbucht wurde. Auch das im Berichtsjahr eröffnete Hotel Andaz Prag trug positiv zur Gesamtleistung bei.

Gesamtleistung nach Regionen

in € Mio.	1-12/2022	1-12/2021	Veränderung
Deutschland	166,1	161,7	2,7%
Österreich	112,2	197,2	-43,1%
Polen	46,3	78,9	-41,3%
Sonstige Märkte	66,1	33,2	99,1%
Gesamt	390,7	471,0	-17,0%

Im **Segment Residential** betrug die Gesamtleistung im Berichtsjahr 2022 € 145,8 Mio., nach € 193,0 Mio. im Vorjahr. Die Gesamtleistung 2022 umfasste im Wesentlichen den Baufortschritt bereits verkaufter Projekte in Deutschland, Österreich und Tschechien. Darunter das Projekt „Kaufmannshof“ im Zollhafen Mainz, ein Mikroquartier in nachhaltiger Architektur mit 45 Wohnungen und fünf Townhouses. Positiv zur Gesamtleistung trug auch das Projekt Arcus City im Zentrum von Prag bei, das aus drei Bauphasen besteht, wobei Phase 1 bereits 2021 und Phase 2 im dritten Quartal 2022 gestartet wurde. Einen ebenso bedeutenden Beitrag zur Gesamtleistung trugen das Projekt Siebenbrunnengasse in Wien, wo in den letzten zwei Jahren 165 Eigentumswohnungen verkauft wurden, und das Projekt „Potsdam am Kanal“ bei. Zudem leisteten auch Projekte wie Rankencity in Graz sowie Flösserhöfe in Mainz einen positiven Beitrag an der Gesamtleistung.

Das **Segment Office** erwirtschaftete im Berichtsjahr eine Gesamtleistung von € 77,6 Mio., nach € 102,7 Mio. in 2021. Die Leistung der Berichtsperiode betrifft vor allem den forward verkauften F.A.Z. Tower in Frankfurt, das neue Headquarter der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (F.A.Z.). Ebenfalls positiv zum Gesamtergebnis beigetragen hat der Verkauf von Büros in der Siebenbrunnengasse im 5. Wiener Gemeindebezirk.

Die Gesamtleistung des **Segments Hotel** sank im Jahr 2022 von € 72,6 Mio. auf € 57,1 Mio. Die niedrige Gesamtleistung in diesem Segment ist auf die strategische Neuausrichtung von UBM Development im Zuge der COVID-19-Pandemie zurückzuführen. Aktuell befindet sich kein Hotelprojekt in Entwicklung. Der laufende Hotelbetrieb trägt positiv zur Gesamtleistung bei. Im Jahr 2022 erfolgte die Eröffnung des Hotels Andaz Prag. Ein weiterer wesentlicher Anteil entfiel auf den laufenden Betrieb der polnischen Hotels in Kattowitz und Krakau.

Im **Segment Other** belief sich die Gesamtleistung auf € 68,8 Mio., nach € 54,1 Mio. Das entspricht einer Steigerung von 27,2 %. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode wurde im Wesentlichen durch den Verkauf des Hochhausprojekts CTB und den Verkauf des Tochterunternehmens alba generiert.

Die Gesamtleistung des **Segments Service** belief sich im Geschäftsjahr 2022 auf € 41,4 Mio., nach € 48,6 Mio. im Vorjahr. Ein wesentlicher Anteil entfiel auf Serviceleistungen für diverse Projekte in Österreich und Deutschland. Diese Position umfasst zudem Verrechnungen von Managementleistungen und Konzernumlagen.

Gesamtleistung nach Assetklassen

in € Mio.	1-12/2022	1-12/2021	Veränderung
Residential	145,8	193,0	-24,5 %
Office	77,6	102,7	-24,4 %
Hotel	57,1	72,6	-21,3 %
Other	68,8	54,1	27,2 %
Service	41,4	48,6	-14,8 %
Gesamt	390,7	471,0	-17,0 %

Finanzielle Leistungsindikatoren

Geschäftsergebnis und Ertragslage

Das Kerngeschäft der 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 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 2022 mit € 390,7 Mio. um € 80,3 Mio. unter dem Vergleichswert des Vorjahres von € 471,0 Mio. Wesentliche Beiträge zur Gesamtleistung brachten vor allem die Projekte Siebenbrunnengasse, F.A.Z. Tower und Mainz Kaufmannshof. Positiv auf die Gesamtleistung wirkten Erlöse aus Immobilienverkäufen. Auch die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse lagen in der Berichtsperiode mit € 133,9 Mio. um 51,9 % unter dem Niveau des Vorjahres (2021: € 278,3 Mio.). Der Umsatzrückgang ist vor allem auf die im Vergleich zum Vorjahr geringere Verkaufstätigkeit zurückzuführen. Den größten Umsatzbeitrag leisteten dabei Wohnprojekte wie Siebenbrunnengasse in Österreich und Arcus City in Tschechien.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen lag in der Berichtsperiode mit € 25,4 Mio. unter dem Niveau des Vorjahres von € 36,0 Mio. Das At-equity-Ergebnis war vor allem auf laufende und forward verkaufte Immobilienprojekte, wie das Büroprojekt F.A.Z. Tower in Frankfurt, CTB in Berlin oder das Wohn- und Büroprojekt Kaufmannshof im Zollhafen Mainz, zurückzuführen.

Das Ergebnis aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien belief sich im Jahr 2022 auf € 25,5 Mio., nach € 11,6 Mio. im Jahr 2021. Die Fair-Value-Anpassungen sind überwiegend auf ein Großprojekt in Wien zurückzuführen, welches im Berichtszeitraum eine Widmung der Behörde bekam. Die Fair-Value-Anpassungen der Vergleichsperiode betrafen ein Büroprojekt in München, welches im Jahr 2021 veräußert wurde. Die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen betragen im Berichtsjahr € 4,6 Mio. Die Wertberichtigungen wurden hierbei insbesondere bei kleineren Projekten vorgenommen. Im Vorjahr lagen die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen noch bei € 6,6 Mio.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 12,7 Mio. und beinhalten unter anderem Erlöse aus Kursgewinnen, Raum- und Grundstücksmieten, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und diverse sonstige Positionen. Im Vorjahr lagen die sonstigen betrieblichen Erträge bei € 11,8 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Vorjahresvergleich von € 31,1 Mio. auf € 32,6 Mio., was vor allem auf Kursverluste und Aufwendungen für Recht und Beratung zurückzuführen war. Die Position beinhaltet weiters Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten, Bürobetriebskosten sowie Abgaben und Gebühren.

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen reduzierten sich gegenüber dem Vorjahreswert von € 141,4 Mio. auf € 86,9 Mio. Die Position umfasst im Wesentlichen den Materialaufwand für die Errichtung von vollkonsolidierten Wohnbauimmobilien und diversen anderen Entwicklungsimmobilien, die bereits forward verkauft wurden, sowie Buchwertabgänge aus Immobilienverkäufen in Form von Asset Deals und bezogene Leistungen im Rah-

men von Generalunternehmertätigkeiten. Der Materialaufwand reduzierte sich um 38,5% in der Berichtsperiode.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde bei den Bestandsveränderungen, welche Wohnbauimmobilien im Vorratsvermögen bzw. andere IAS-2-Immobilien betreffen, ein Ertrag in Höhe von € 3,0 Mio. ausgewiesen, während im Vorjahr ein Aufwand von € 45,9 Mio. erfasst worden war.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei € 37,3 Mio. und damit um € 0,5 Mio. über dem Wert des Vorjahres von € 36,8 Mio. Die stichtagsbezogene Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften lag zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2022 mit 292 unter dem Niveau des Bilanzstichtags des Vorjahres (31. Dezember 2021: 355). Grund dafür war der Verkauf der deutschen Projekt- und Baumanagement-Tochter alba Bau|Projekt Management GmbH. Mit 75 Mitarbeitern hatte die alba Bau einen Anteil von 20% an der Gesamt-Mitarbeiterzahl der UBM.

Das EBITDA reduzierte sich im Geschäftsjahr 2022 um 48,5% auf € 39,2 Mio. (2021: € 75,9 Mio.). Wesentliche Effekte 2022 waren Verkäufe am Wohn- und Büroprojekt Siebenbrunnengasse, der Verkauf des Projekts CTB Tower in Berlin und die Fair-Value-Anpassungen eines Großprojekts in Wien.

Die Abschreibungen lagen mit € 5,3 Mio. um 103,8% über dem Niveau des Vorjahres von € 2,6 Mio. So reduzierte sich das EBIT im Jahr 2022 um € 39,4 Mio. auf € 33,9 Mio. (2021: € 73,3 Mio.). Der Finanzertrag erhöhte sich von € 14,0 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres auf € 23,4 Mio., was auf den Verkauf der deutschen Projekt- und Baumanagement-Tochter alba Bau|Projekt Management GmbH zurückzuführen ist. Der Finanzaufwand lag mit € 25,9 Mio. unter dem Niveau des Vorjahres (2021: € 27,2 Mio.). Hier spiegeln sich vor allem die höhere Zinsbelastungen aus den Projektfinanzierungen wider.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag im Jahr 2022 mit € 31,5 Mio. um € 28,6 Mio. unter dem Vorjahresergebnis

von € 60,1 Mio., was einer Reduktion von 47,6% entspricht. Der Steueraufwand belief sich in der Berichtsperiode auf € 4,3 Mio., nach € 16,4 Mio. im Jahr 2021. Die Steuerquote lag im Jahr 2022 demnach bei 13,8% (2021: 27,3%). Die geringere Steuerquote in der Berichtsperiode resultierte aus den At-equity-Ergebnissen und dem Vortrag von Verlustvorträgen im Zusammenhang mit dem Verkauf der alba Bau|Projekt Management GmbH.

Der Nettogewinn (Periodenergebnis nach Steuern) erreichte 2022 € 27,1 Mio., nach € 43,7 Mio. im Jahr 2021. Der den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Nettogewinn betrug in der Berichtsperiode € 16,8 Mio. (2021: € 33,6 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 erhöhte sich von € 8,6 Mio. auf € 9,1 Mio. im Jahr 2022. Der daraus abgeleitete Gewinn pro Aktie reduzierte sich von € 4,50 auf € 2,25 im Betrachtungszeitraum 2022.

Fehlerfeststellung der Österreichischen Prüfstelle für Rechnungslegung (OePR)

Die UBM hat 2018 über eine 100 %ige Projektgesellschaft eine gewerblich genutzte Liegenschaft als Entwicklungsprojekt nach IAS40 erworben und hat die Liegenschaft zum 31.12.2019 mit einem Fair Value von rund € 69 Mio. bewertet, was nur geringfügig über den Anschaffungskosten lag. Im Q2 2020 wurden 40% der Gesellschaftsanteile der ursprünglich vollkonsolidierten Projektgesellschaft an einen Dritten veräußert, so dass im Zuge dieser Transaktion samt daraus resultierender At-equity-Bewertung eine neue Fair-Value-Bewertung der Liegenschaft von rund € 141 Mio. auf Basis des gegenständlichen Kaufvertrags durchgeführt wurde sowie entsprechende latente Steuern auf die Aufwertung gebildet wurden. Im Rahmen einer regelmäßig stattfindenden Schwerpunktprüfung kommt die Österreichische Prüfstelle für Rechnungslegung (OePR) nun zu einer Fehlerfeststellung für den Jahresabschluss zum 31.12.2020, wonach das vertraglich abgebildete Risiko der noch zu erwartenden Baurechtsschaffung und des frühen Projektentwicklungszustands bei der Bewertung der Liegenschaft zum beizulegenden Zeitwert unzureichend im Fair Value der Liegenschaft berücksichtigt wurde. Es hätte ein um rund € 39 Mio. geringerer Fair Value angesetzt werden müssen, was die Anschaffungskosten für den erstmaligen Ansatz der at-equity bewerteten Beteiligung an der Projektgesellschaft beeinflusst und der nach Berücksichtigung der zu viel gebildeten latenten Steuern zu einer Korrektur des Eigenkapitals im Jahr 2020 von rund € 27 Mio. führt. Die Anpassung der Bilanz des Jahres 2020 führt in der Folge zu neuen Aufsatzpunkten der Bilanz des Jahres 2021 sowie der Bilanz des Jahres 2022. Dieser Fehlerfeststellung wird durch eine dreispaltige Bilanz im Anhang mit einer entsprechend korrigierten Eröffnungsbilanz Rechnung getragen. Die Fehlerkorrektur hatte keine Auswirkung auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie auf die Konzern-Kapitalflussrechnung.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per 31. Dezember 2022 mit € 1.451,8 Mio. um € 16,0 Mio. unter dem Niveau per 31. Dezember 2021 von € 1.467,8 Mio. Zu einem Rückgang der Bilanzsumme führte im Wesentlichen die Rückzahlung von Hybridkapital.

Die langfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende 2022 bei € 790,6 Mio., was einem Rückgang von € 23,1 Mio. im Vergleich zum Jahresende 2021 entspricht. Das Sachanlagevermögen belief sich per 31. Dezember 2022 auf € 12,2 Mio. und lag damit knapp unter dem Niveau von € 12,9 Mio. per 31. Dezember 2021. Diese Position beinhaltet vor allem aktivierte Nutzungsrechte aus Leasingverbindlichkeiten.

Die Finanzimmobilien reduzierten sich per Ende Dezember 2022 um € 31,8 Mio. und lagen zum Bilanzstichtag bei € 391,7 Mio. Die Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um € 8,1 Mio. auf € 180,8 Mio. Die Projektfinanzierungen hingegen reduzierten sich um € 1,3 Mio. auf € 180,9 Mio.

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende 2022 bei € 661,2 Mio., was einem Anstieg von € 7,1 Mio. im Vergleich zum Jahresende 2021 entspricht. Dieser Anstieg ist vor allem auf eine deutliche Erhöhung des Vorratsvermögens zurückzuführen. Die liquiden Mittel verringerten sich um € 100,4 Mio., da in der Berichtsperiode unter anderem Auszahlungen für Projekte in Deutschland, Hybridkapital, Anleihe 2017-2022 sowie eine Dividende wirksam wurden. Zum 31.12.2022 lagen die liquiden Mittel bei € 322,9 Mio.

Das Vorratsvermögen lag per Ende Dezember 2022 mit € 259,3 Mio. über dem Niveau vom 31. Dezember 2021 von € 133,1 Mio. Zurückzuführen ist dieser Anstieg unter anderem auf den Ankauf des Großprojekts Mainz. In dieser Position befinden sich neben sonstigen Vorräten insbesondere die zum Verkauf bestimmten Wohnimmobilien in Entwicklung. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich von € 60,6 Mio. per Ende 2021 auf € 49,5 Mio. zum Bilanzstichtag 2022. Diese Position beinhaltet im Wesentli-

chen bereits während der Entwicklung verkaufte Vorratsimmobilien sowie Forward-Verkäufe von Finanzimmobilien, anteilig nach Realisierungsgrad.

Das Eigenkapital lag zum 31. Dezember 2022 mit € 501,4 Mio. unter dem Niveau per Ende 2021 (€ 524,0 Mio.). Der Rückgang ist im Wesentlichen durch die OePR-Korrektur, die Auszahlung der Dividende sowie die Rückführung des dem Eigenkapital zuzuordnenden Genussrechtskapitals zu erklären. Die Auszahlung der Dividende in Höhe von € 16,8 Mio. erfolgte am 23. Mai 2022. Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende des Jahres 2022 34,5% und lag damit weiterhin in der angepeilten Bandbreite von 30-35% (31. Dezember 2021: 35,7%).

Die Anleihenverbindlichkeiten (kurz- und langfristig) betragen per Ende Dezember 2022 € 446,7 Mio. und lagen damit um € 79,8 Mio. unter dem Niveau zum Bilanzstichtag des Vorjahres (31. Dezember 2021: € 526,5 Mio.). Im November 2022 erfolgte die Rückzahlung von € 80,9 Mio. der UBM-Anleihe 2017-2022.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich gegenüber dem Bilanzstichtag 2021 von € 50,1 Mio. auf € 46,9 Mio. zum Ende der Berichtsperiode. Dieser Wert beinhaltet im Wesentlichen die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen. Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig) reduzierten sich von € 33,4 Mio. per 31. Dezember 2021 auf € 25,5 Mio. per 31. Dezember 2022. Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerverschulden erhöhte sich im Vergleich zum Vorjahr auf € 20,1 Mio. (2021: € 18,9 Mio.). Die Finanzverbindlichkeiten (kurz- und langfristig) stiegen um € 98,7 Mio. auf € 398,3 Mio. an.

Die Nettoverschuldung betrug per Ende 2022 € 500,2 Mio. und lag damit über dem Wert zum 31. Dezember 2021 von € 381,0 Mio. Die Nettoverschuldung umfasst kurz- und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten exklusive der Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel. Der Anstieg der Nettoverschuldung ist neben der Rückführung des Hybridkapitals und der Auszahlung der Dividende auch auf Ankäufe wie in Mainz zurückzuführen.

Cashflow

Im Vergleich zum Vorjahr reduzierte sich der Cashflow aus dem Ergebnis von € 48,2 Mio. auf € 13,2 Mio. Neben dem geringeren Jahresüberschuss kommen die wesentlichen Differenzen zum Vorjahr aus den höheren Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzanlagen, welche nicht cash wirksam sind. Zusätzlich wurden im Jahr 2022 geringere Dividenden aus At-equity-Projekten ausgeschüttet. Die im Periodenergebnis der Berichtsperiode enthaltenen Fair-Value-Anpassungen werden aufgrund des unbaren Charakters beim Cashflow aus dem Ergebnis exkludiert.

Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit erreichte im Berichtszeitraum € -70,7 Mio. im Vergleich zu € -45,7 Mio. im Vorjahr. Cashflow erhöhend wirkte die Abnahme von Forderungen in Höhe von € 27,0 Mio., während die Zunahme der Vorräte in Höhe von € 72,0 Mio. und die gezahlten Zinsen (€ 23,9 Mio.) cashflowmindernd waren. Die Werte beinhalten Zuflüsse aus dem Abgang von Immobilien im Vorratsvermögen von € 7,9 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Vorratsvermögen beliefen sich auf € 72,1 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Forderungsvermögen summierten sich auf € 11,3 Mio. Die Abgänge von Immobilien im Forderungsvermögen betragen € 20,7 Mio.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Jahr 2022 bei € 8,4 Mio., nach € 69,1 Mio. in der Vergleichsperiode 2021. Die Investitionen in Projektfinanzierungen beliefen sich in der Berichtsperiode auf € 81,3 Mio. und die Investitionen in Finanzimmobilien, Sachanlagevermögen und Finanzanlagevermögen auf € 38,2 Mio. Gegenläufig wirkten Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen in Höhe von € 77,7 Mio. sowie Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen in Höhe von € 10,1 Mio.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Jahr 2022 € -37,9 Mio., nach € 152,4 Mio. im Vorjahr. Während in der Berichtsperiode Kredite in Höhe von € 133,8 Mio. aufgenommen wurden, erfolgte die Tilgung von Krediten in Höhe von € 37,1 Mio. und von Hybridkapital in Höhe von € 25,3 Mio. Zudem wurden in der Berichtsperiode Dividenden und Hybridanleihe-Zinsen in Höhe von € 27,4 Mio. ausbezahlt.

Prognosebericht

Die Prognosen für das globale Wirtschaftswachstum in 2023 liegen zwischen 2,2 % (OECD) und 2,9 % (Internationaler Währungsfonds, IWF). Der andauernde Krieg in der Ukraine und die daraus angeheizte Inflation verlangsamen weiterhin das weltweite Wirtschaftswachstum. Die Inflation im Euro-Raum wird seit Juli 2022 von der EZB mittels Zinserhöhungen bekämpft. Trotz Erhöhungen ist ein Abkühlen der Inflationsrate noch nicht in Sicht. Weitere Zinserhöhungen sind mit Blick auf die nach oben korrigierten Inflationsaussichten zu erwarten.^{1,2,3}

Die UBM hält die Prognosen für 2023 weiterhin für zu optimistisch und sieht für den Immobilienmarkt, insbesondere die Development-Branche, eine Zeitenwende. Die hohe Eigenkapitalquote von 34,4% und die Liquiditätssituation sind strategisch wichtig, um Reserven für negative Abweichungen, aber auch für etwaige Opportunitäten zur Verfügung zu haben. Durch die interne Steuerung bezüglich Cash-Fokussierung haben wir es auch im Geschäftsjahr 2022 geschafft, die Liquiditätssituation der UBM auf hohem Niveau zu halten. So lagen die liquiden Mittel zum 31. Dezember 2022 bei € 323,0 Mio. Die Rückführung des € 25 Mio. Hybridkapitals und die € 80,9 Mio. Rückführung der Anleihe 2017-2022 konnten aus eigener finanzieller Stärke heraus getätigt werden, ebenso Akquisitionen in Mainz und Düsseldorf um rund € 80 Mio.

Die zukünftige Profitabilität der UBM kann über die Ergebnisbeiträge der bestehenden € 2,1 Mrd.-Pipeline hinaus abgesichert werden. Die strategische Ausrichtung der UBM zum führenden Entwickler von Holzbauprojekten in Europa ist in erfolgreicher Umsetzung. Im zweiten Halbjahr 2022 erhielt UBM die Widmung für das LeopoldQuartier in Wien. Es wird Europas erstes Stadtquartier in Holz-Hybrid-Bauweise und lässt in den nächsten Jahren entsprechende Verkaufserlöse erwarten. Ein bedeutender Anteil der UBM Holz-Hybrid-Pipeline besteht aus über 250.000m² in Holz-Hybrid-Bauweise.

Auch wenn sich einige angesichts der weltwirtschaftlichen Situation fragen mögen, ob der Trend zur Nachhaltigkeit nicht vielleicht in den Hintergrund gedrängt wird, ist die UBM davon überzeugt, dass die aktuelle Situation diesen Trend sogar noch weiter verstärkt. Im Geschäftsjahr 2022 konnten alle bestehenden ESG-Ratings durch international anerkannte Rating-Agenturen wie ISS ESG und EcoVadis weiter verbessert werden. Es ist das erklärte Ziel, auch im Jahr 2023 zu den Branchenführern zu zählen. Zum zweiten Mal in Folge wird der ESG-Bericht der UBM einer unabhängigen Prüfung durch einen Wirtschaftsprüfer unterzogen, wozu die UBM neben der Erstellung eines Berichts gar nicht verpflichtet wäre.

Der Investmentmarkt befindet sich weiterhin im Stillstand. In der derzeitigen Phase ist es nicht absehbar, wann der Markt wieder für Transaktionen bereit ist. Die UBM rechnet damit, dass es vor dem zweiten Halbjahr 2023 zu keinen größeren Transaktionen kommen wird. Geplante Transaktionen mussten in den vergangenen Quartalen auch bei der UBM zurückgestellt werden. Die Zukunft hängt maßgeblich von Büro-Mietern ab und deren Bereitschaft, längerfristige Mietverträge abzuschließen. Dies ist uns jetzt beim Timber Pioneer in Frankfurt gelungen, wo wir einen Ankermieter gewinnen konnten.

Steigende Inflation, steigende Zinsen und steigende Baukosten werden uns das ganze Jahr über beschäftigen. Eine Markterholung auf das Niveau vor der Zeitenwende wird es länger nicht geben. Immobilien, wie wir sie entwickeln, werden aber weiterhin nachgefragt bleiben. Die Fokussierung der UBM auf Green Building und Smart Office in Großstädten wie Wien, München oder Frankfurt stimmt uns auch für die Zukunft optimistisch.

Aufgrund der volatilen und schwer einschätzbaren Marktentwicklung muss die UBM daher bis auf Weiteres auf eine Guidance verzichten und auf die ausgesprochen solide Finanzposition mit einem Eigenkapital von einer halben Milliarde Euro verweisen.

¹ IWF: World Economic Outlook - Jänner 2023

² Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - Jänner 2023

³ EZB: Geldpolitische Beschlüsse - Pressemitteilung Dezember 2022

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 (Asset Management), Verwertung (Transaction), Allgemeine Geschäftsrisiken (Unterstützungs- und kaufmännische Prozesse) 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 2022

1. Risikoidentifikation und -analyse/Risikosystem

Auf Basis der bereits 2016 durchgeführten, umfassenden Risikoidentifikation und -analyse, die entlang der UBM-Wertschöpfungskette erstellt wurde und regelmäßiger, kritischer Betrachtung unterzogen wird, erfolgte auch 2022, eine Bewertung der Einzelrisiken mittels der sogenannten „Risikoinventur“. Das Risikosystem wird darüber hinaus einmal jährlich einer externen Prüfung unterzogen und den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Darüber hinaus wurde bereits 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 und den Kapitalfluss 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“ (VaR) durchgeführt. Des Weiteren wurde die Steuerungsfunktion des Risikomanagements durch die Festlegung des Risikoappetits auf Unternehmensebene und die Verbindung zur Risikotragfähigkeit erheblich verbessert.

Im Jahr 2022 wurde erstmals zusätzlich zur ergebnisorientierten Betrachtungsweise (VaR = Value at Risk) jene auf die kapitalflussorientierte Sicht (CFaR = Cash Flow at Risk) vorgenommen.

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 Dienstleistungs-

gen sowie Richtlinien 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 des jeweiligen Risikos 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. Liegenschaftsankaufsrisiken: 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 Vorstands 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 iZm Bau- und Baunebenkosten, 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 herauszufiltern und während der Errichtungsphase eine laufende Kosten-, Qualitäts- und Terminkontrolle sicherzustellen. Regelmäßige Projektberichte samt Soll-Ist-Vergleichen an den Vorstand lassen frühzeitig Abweichungen erkennen.

4. Betriebsrisiken: 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), das Leerstandsrisiko, das Instandhaltungsrisiko (regelmäßige Prüfungen, Wartungen, Servicerungen, Instandhaltungen, nachträgliche technische Investitionen) und das Hausverwaltungsrisiko (mangelhafter Inkasso- und Mahnwesenprozess, mangelhafte Abrechnungen von Betriebskosten) bewertet werden.

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

5. Vertriebs-, Verwertungs- und Verkaufsrisiken: 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 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 schlagend, sobald beim Verkauf einer Immobilie oder anlassbezogen der aktuelle Marktwert (erzielbarer Verkaufspreis) unter dem jeweiligen Buchwert liegt, was zu Abwertungen führen kann. Weiters können nach erfolgter Abwicklung der Transaktion unvorhergesehene 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 eigene Vermietungs- sowie Transaktionsteams ein, die aufgrund umfangreicher Expertise bei der Kalkulation und Festlegung von Mietpreisen und zu erzielenden Verkaufspreisen federführend agieren. Die ständige Aufrechterhaltung des Kontakts 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 Vertriebsprozess optimal zu begleiten.

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 laufend überwacht und bei Bedarf umgehend an den Vorstand kommuniziert.

7. Makroökonomische und sonstige Risiken: Zu diesen Risiken zählen die Konjunkturentwicklung (Inflation, Arbeitslosigkeit, Kaufkraft etc.), das Zinsänderungsrisiko, das Währungsrisiko sowie das Risiko der höheren Gewalt (Naturkatastrophen,

Feuer, Streik, Krieg, Terror, Pandemien). Die Risiken werden von den ressortverantwortlichen Vorständen in enger Zusammenarbeit mit den Stabsstellen kontinuierlich beobachtet; bei Bedarf wird mit geeigneten Maßnahmen gegengesteuert.

8. ESG-Risiken siehe dazu Abschnitt 1. der Risikoberichterstattung

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 wirtschaftlichem Umfeld und 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, der bis zum heutigen Tag andauert. Die Sanktionen der westlichen Staatengemeinschaft gegen Russland wurden seit Kriegsbeginn schrittweise ausgeweitet, sodass diplomatische Beziehungen, Handel und Kapitalverkehr zwischen dem Westen und Russland faktisch zum Erliegen gekommen sind. Außerdem werden umfassende militärische Unterstützungsleistungen für die Ukraine seitens der Europäischen Union und USA erbracht.

Aus heutiger Sicht sind die mittel- und langfristigen geopolitischen und wirtschaftlichen Auswirkungen des Kriegs weiterhin nicht ausreichend abschätzbar. Zum jetzigen Zeitpunkt ist jedoch davon auszugehen, dass das globale Wirtschaftswachstum, insbesondere in Europa, weiterhin stark gebremst wird und der eingeschränkte Handel im Bereich Öl und Gas zu weiter volatilen Energie-Preisen für Industrie und Verbraucher führen wird. Vor diesem Hintergrund kann eine fortgesetzt hohe Inflation für die kommenden Jahre nicht

ausgeschlossen werden. Dadurch kann es auch zu weiteren Zinsschritten der EZB kommen. Das vom Markt avisierte Plateau des Leitzinssatzes würde dadurch weiter in die Zukunft verschoben 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. Aufgrund räumlicher und kulturellen Nähe zu ihrem ukrainischen Nachbarn besteht das Risiko, dass der polnische Markt, auf dem die UBM als Immobilienentwickler und Hotelbetreiber tätig ist, unter der aktuellen Krise leiden wird. Bislang ist dieses Risiko nicht eingetreten.

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 stark eingeschränkt sind, 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 Kapitalmarktumfeld für die Emission von Anleihen und anderen Inhaberschuldverschreibungen weiterhin für Unternehmen ohne Rating schwierig bleibt. Das würde auch Auswirkun-

gen auf die Konzernfinanzierungen und die Zinsbelastung der UBM haben, die sich insbesondere durch das gestiegene Zinsniveau deutlich erhöhen würden. Das flache Rückzahlungsprofil im kommenden Geschäftsjahr und die hohe Liquidität bieten hier jedoch einen Puffer.

Ein generelles Risiko für den Verkauf von Immobilien stellt zudem die Entwicklung des Zinsumfelds bzw. das Renditeverhältnis zu alternativen Veranlagungsmöglichkeiten dar. Die historischen Zinsschritte, die von der EZB zur Eindämmung der Inflation unternommen wurden, können die Nachfrage nach Immobilien beeinträchtigen. Nachdem die Inflation in der EU jedoch ihren Gipfel erreicht haben dürfte, ist von einer Verlangsamung des Tempos, mit der die Zentralbank die Zinsen erhöht, auszugehen. Das Risiko einer EU-weiten Rezession hat sich zwar 2022 nicht materialisiert, der wirtschaftliche Ausblick bleibt aber wegen der deutlich gestiegenen Zinsen kurz- und mittelfristig eingetrübt.

Auf den Immobilienmärkten ist als Konsequenz eine abwartende Haltung der Investoren zu beobachten, die den Transaktionsmarkt deutlich in Mitleidenschaft gezogen hat. Wir gehen davon aus, dass die von Investoren geforderten Renditen nach Normalisierung der Transaktionsvolumina im Immobiliensektor je nach Land und Assetklasse ansteigen werden, da festverzinsliche Finanzprodukte durch diese Entwicklung in der Investoren-Attraktivität im Verhältnis zu Immobilien an Attraktivität gewonnen haben. Sollten jedoch die aktuelle Marktentwicklung sowie der Ukraine-Krieg das Konsumverhalten sowie das Mietverhalten in Europa nicht strukturell und langfristig verändern, ist es dennoch wahrscheinlich, dass es aufgrund einer zu erwartenden Angebotsknappheit (viele Entwicklungsprojekte wurden 2022 von Marktteilnehmern eingefroren oder gar nicht gestartet) mittelfristig zu einem Nachfrageüberhang kommt, der die Assetklassen der UBM weiterhin stützt. Da Immobilien grundsätzlich als sichere Anlageklasse gelten, könnte die Sorge einer bleibenden Inflation die Nachfrage nach Immobilien als Inflationsschutz weiter begünstigen.

Auf Basis des unsicheren konjunkturellen Umfelds und des Ukraine-Kriegs wird auch das Währungsrisiko im Zusammen-

hang 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 Sinnhaftigkeit hin untersucht.

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 nach entsprechendem Auftrag durch den Vorstand Ad-hoc-Prüfungen durch.

Aus den in den Revisionsberichten getroffenen Feststellungen und Empfehlungen werden 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, es gab keine anlassbezogenen Ad-hoc-Prüfungen.

Offenlegung gemäß § 243a UGB per 31. Dezember 2022

1. Zusammensetzung des Kapitals

Das Grundkapital setzt sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 aus 7.472.180 auf den Inhaber lautenden nennbetragslosen Stückaktien zusammen, von denen jede am Grundkapital von € 52.305.260,00 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 (b) 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 IGO Industries 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 2022 folgende Aktionäre: Syndikat Ortner & Strauss 38,84 % (davon IGO Industries 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).

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 meh-

rere 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 zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 gemäß § 4 Abs. 4 der Satzung der Gesellschaft ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab Eintragung der in der Hauptversammlung vom 16. Mai 2022 beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch – somit bis zum 9. Juni 2027 – 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 und auch mit der Möglichkeit des Ausschlusses des Bezugsrechts, zu erhöhen (genehmigtes Kapital) und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die aus dem genehmigten Kapital ausgegebenen neuen Aktien ist ausgeschlossen, wenn und sofern eine Ausnutzung dieser Ermächtigung (genehmigtes Kapital) durch Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen bei Mehrzuteilungsoptionen im Rahmen der Platzierung neuer Aktien der Gesellschaft erfolgt. Darüber hinaus ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.

Zudem ist der Vorstand zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 gemäß § 4 Abs. 5 (b) 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 Wandlungs-

pfligt 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 und 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 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 Oktober 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 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 2021-UBM-Teilschuldverschreibungen umgetauscht wurden, wurden 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 UBM-Anleihe 2014-2019 die Möglichkeit zum Umtausch in die 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 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 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 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. Dabei wurde die im November 2016 im Gesamtnennbetrag von € 18.500.000,00 begebene Inhaberschuldverschreibung (2016-2021) im Ausmaß von € 10.500.000,00 bis Dezember 2025 prolongiert und der weitere Betrag von € 11.000.000,00 neu abgeschlossen.

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 Teilschuld-

verschreibungen der im Jahr 2017 begebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 68.897.500,00 in 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 Schuld-

scheindarlehenverträge 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 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. Im Dezember 2021 erfolgte die Rückzahlung der verbliebenen Beträge eines Schuldscheindarlehens und einer Inhaberschuldverschreibung mit der Laufzeit 2016-2021. Eine Übersicht der Anleihen befindet sich auf Seite 93.

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 Leistungsindikatoren

UBM erstellt einen gesonderten nichtfinanziellen Bericht. Dieser ESG-Bericht wird zeitgleich mit dem Geschäftsbericht veröffentlicht.

Umweltbelange

Global gesehen ist die Immobilien- und Baubranche der CO₂- und energieintensivste Sektor. Aus diesem Grund 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.

Mit der Abteilung „Timber Construction & Green Building“ hat UBM ein Kompetenzzentrum mit insgesamt fünf Experten aufgebaut, um die strategische Bedeutung des Holzbaus zu unterstreichen. Die Abteilung 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 Projektentwicklungen. 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

Mit unseren Immobilien prägen 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 CO₂-Fußabdruck maßgeblich zu reduzieren. UBM beschäftigt sich intensiv mit den ökologischen Auswirkungen ihrer Tätigkeit in allen Projektphasen. 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 CO₂-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 verfolgt und berichtet.

Weniger Bestandsimmobilien

UBM konzentriert sich strategisch auf die Entwicklung und den Verkauf von Immobilien. Daher wird die Anzahl der Bestandsimmobilien 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.

Weitere Informationen zu den Umweltbelangen finden sich im ESG-Bericht 2022 von UBM Development.

Mitarbeitende

Der durchschnittliche Personalstand des UBM-Konzerns betrug 330 (Vorjahr: 343).

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

In unserem unmittelbaren Einflussbereich gehört dazu ein fairer Umgang mit den Mitarbeitenden, die für unseren langfristigen Erfolg und unsere positive Weiterentwicklung von entscheidender Bedeutung sind. In diesem Zusammenhang haben wir folgende Schwerpunkte 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 Weiterbildungsprogrammen, aktiv an. Gleichzeitig wird die eigenverantwortliche Weiterentwicklung der Mitarbeitenden gefördert und unterstützt.

Weitere Informationen zu den Mitarbeiterbelangen finden sich im ESG-Bericht 2022 von UBM Development.

Corporate-Governance-Bericht

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

Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

Wien, am 4. April 2023

Der Vorstand



Mag. Thomas G. Winkler, LLM

CEO, Vorsitzender



DI Martin Löcker
COO



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO



Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO



A photograph of a light-colored wooden plank with a notch cut into it, set against a light background. The plank is positioned diagonally from the top left towards the bottom right. The notch is cut into the top edge of the plank, and a smaller piece of wood is visible inside the notch, partially overlapping the main plank. The wood grain is clearly visible, showing various knots and patterns.

Konzernabschluss

32	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
33	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
34	Konzernbilanz
35	Konzern-Kapitalflussrechnung
36	Entwicklung des Konzerneigenkapitals
38	Erläuterungen zum Konzernabschluss
108	Beteiligungsspiegel
119	Bestätigungsvermerk
200	Gewinnverwendung
201	Bilanzaid

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2022

in T€	Erläuterungen	2022	2021
Umsatzerlöse	(9)	133.944	278.313
Bestandsveränderung	(9)	2.965	-45.874
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	(22)	25.396	36.003
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	(21)	25.454	11.568
Sonstige betriebliche Erträge	(10)	12.740	11.767
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	(11)	-86.858	-141.421
Personalaufwand	(12)	-37.255	-36.807
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	(21)	-4.619	-6.550
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(13)	-32.594	-31.070
Ergebnis (EBITDA)		39.173	75.929
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	(14)	-5.266	-2.627
Betriebsergebnis (EBIT)		33.907	73.302
Finanzertrag	(15)	23.442	14.040
Finanzaufwand	(16)	-25.899	-27.203
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		31.450	60.139
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(17)	-4.338	-16.428
Jahresüberschuss (Nettogewinn)		27.112	43.711
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens		16.790	33.625
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber		9.076	8.590
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		1.246	1.496
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	(18)	2,25	4,50
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	(18)	2,25	4,50

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2022

in T€	Erläuterungen	2022	2021
Jahresüberschuss (Nettogewinn)		27.112	43.711
Sonstiges Ergebnis			
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	(35)	1.364	518
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand (-ertrag)		-428	-131
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)		936	387
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		593	-1.036
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)		593	-1.036
Sonstiges Ergebnis des Jahres (other comprehensive income)		1.529	-649
Gesamtergebnis des Jahres		28.641	43.062
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens		18.297	32.977
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber		9.076	8.590
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		1.268	1.495

Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2022

in T€	Erläuterungen	2022	31.12.2021 restated	1.1.2021 restated
Aktiva				
Langfristige Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögenswerte	(19)	1.636	4.004	3.024
Sachanlagen	(20)	12.155	12.900	11.596
Finanzimmobilien	(21)	391.725	423.488	407.147
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	(22)	180.762	172.683	156.863
Projektfinanzierungen	(23)	180.885	179.636	208.375
Übrige Finanzanlagen	(24)	10.217	11.628	11.520
Finanzielle Vermögenswerte	(27)	3.877	3.615	4.066
Latente Steueransprüche	(30)	9.339	5.734	11.445
		790.596	813.688	814.036
Kurzfristige Vermögenswerte				
Vorräte	(25)	259.297	133.091	121.880
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(26)	49.494	60.550	127.945
Finanzielle Vermögenswerte	(27)	19.741	20.409	22.036
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(28)	9.774	16.784	12.286
Liquide Mittel	(29)	322.929	423.312	247.209
		661.235	654.146	531.356
Aktiva gesamt		1.451.831	1.467.834	1.345.392
Passiva				
Eigenkapital				
Grundkapital	(31, 32)	52.305	22.417	22.417
Kapitalrücklagen	(33)	98.954	98.954	98.954
Andere Rücklagen	(33)	188.224	214.191	200.137
Hybridkapital	(34)	156.395	183.244	130.330
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens		495.878	518.806	451.838
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		5.571	5.156	4.404
		501.449	523.962	456.242
Langfristige Verbindlichkeiten				
Rückstellungen	(35)	7.537	9.061	8.772
Anleihen und Schuldscheindarlehen	(36)	326.653	445.994	437.047
Finanzverbindlichkeiten	(37)	268.982	215.417	248.641
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(39)	1.845	2.251	1.573
Latente Steuerschulden	(30)	8.909	5.528	8.016
		613.926	678.251	704.049
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Rückstellungen	(35)	1.805	430	2.102
Anleihen und Schuldscheindarlehen	(36)	120.049	80.504	19.457
Finanzverbindlichkeiten	(37)	129.357	84.191	41.943
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(38)	46.947	50.109	76.959
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(39)	23.657	31.169	30.503
Übrige Verbindlichkeiten	(40)	3.480	5.842	3.302
Steuerschulden	(41)	11.161	13.376	10.835
		336.456	265.621	185.101
Passiva gesamt		1.451.831	1.467.834	1.345.392

Konzern-Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2022

in T€	2022	2021
Jahresüberschuss	27.112	43.711
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen & Finanzanlagen	-14.194	-857
Zinserträge/Zinsaufwendungen	11.965	14.062
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-25.396	-36.003
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	11.998	18.770
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-85	-1.332
Latente Ertragsteuern	1.792	9.880
Cashflow aus dem Ergebnis	13.192	48.231
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	1.375	140
Abnahme/Zunahme der Steuerschulden	-2.015	2.543
Gewinne aus Anlagenabgängen	-5.782	-14.240
Zunahme der Vorräte	-71.980	-10.165
Abnahme/Zunahme der Forderungen	26.962	-33.021
Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	-10.659	-14.664
Erhaltene Zinsen	798	463
Gezahlte Zinsen	-23.857	-22.729
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	1.222	-2.270
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	-70.744	-45.712
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	26.589	60.939
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	13.961	9.982
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	77.732	85.538
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-487	-1.053
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-32.238	-60.631
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-5.968	-10.879
Investitionen in Projektfinanzierungen	-81.301	-50.771
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen abzügl. liquider Mittel	10.081	36.009
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen, abzüglich erworbener liquider Mittel	-	-
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	8.369	69.134
Dividenden	-27.407	-24.233
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-854	-1.020
Einzahlung von anderen Gesellschaftern von Tochterunternehmen	-	73
Einzahlung aus Schuldscheindarlehen	-	7.000
Rückzahlung von Schuldscheindarlehen	-	-11.500
Einzahlungen aus Anleihen	-	81.602
Rückzahlung von Anleihen	-81.103	-8.000
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	133.829	240.596
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-37.054	-179.244
Aufnahme von Hybridkapital	-	98.246
Tilgung von Hybridkapital	-25.330	-48.395
Erwerb von Minderheitsanteilen	-	-328
Rückkauf Aktienoptionen equity settled	-	-2.395
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-37.919	152.402
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	-70.744	-45.712
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	8.369	69.134
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-37.919	152.402
Veränderung liquider Mittel	-100.294	175.824
Liquide Mittel am 1.1.	423.312	247.209
Währungsdifferenzen	-89	279
Liquide Mittel am 31.12.	322.929	423.312
Bezahlte Steuern	4.561	4.005

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

für das Geschäftsjahr 2022

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs-umrechnungsrücklage
Stand zum 31.12.2020	22.417	98.954	-3.749	2.110
Fehlerkorrektur gem. IAS 8.42	-	-	-	-
Stand zum 1.1.2021 restated	22.417	98.954	-3.749	2.110
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	-	-	-	-
Stand zum 31.12.2021	22.417	98.954	-3.362	1.496
Konzernergebnis	-	-	-	141
Sonstiges Ergebnis	-	-	936	594
Gesamtergebnis des Jahres	-	-	936	735
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Einzahlungen von anderen Gesellschaftern von Tochterunternehmen	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	29.888	-	-	-
Cash settlement Aktienoptionen	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybridkapitalinhaber	-	-	-	-
Hybridkapital	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
Stand zum 31.12.2022	52.305	98.954	-2.426	2.231

KONZERNABSCHLUSS

Andere Rücklagen	Hybridkapital	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile der nicht kontrol- lierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Summe
228.405	130.330	478.467	4.404	482.871
-26.629	-	-26.629	-	-26.629
201.776	130.330	451.838	4.404	456.242
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
216.057	183.244	518.806	5.156	523.962
16.649	9.076	25.866	1.246	27.112
-23	-	1.507	22	1.529
16.626	9.076	27.373	1.268	28.641
-16.812	-10.595	-27.407	-854	-28.261
-	-	-	-	-
-29.888	-	-	-	-
-	-	-	-	-
2.437	-	2.437	-	2.437
-	-25.330	-25.330	-	-25.330
-1	-	-1	1	-
188.419	156.395	495.878	5.571	501.449

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 2022.

2. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben UBM 57 (Vorjahr: 69) inländische Tochterunternehmen sowie 75 (Vorjahr: 80) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. In der Berichtsperiode wurden zwei Gesellschaften aufgrund von Gründung erstmals in den Konzernabschluss von UBM einbezogen (siehe Punkt 2.1.).

Zwei Gesellschaften wurden verkauft, fünf angewachsen und zwölf sind durch Liquidation abgegangen. Der Verkaufspreis in Höhe von T€ 10.582 wurde in bar beglichen. Die Vermögenswerte und Schulden, über die Beherrschung verloren wurde, setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2022
Immaterielle Vermögenswerte	2
Sachanlagen	764
Übrige Finanzanlagen	7
Latente Steueransprüche	399
Kurzfristige Vermögenswerte	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.490
Finanzielle Vermögenswerte	130
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	201
Liquide Mittel	2.183
Langfristige Verbindlichkeiten	
Rückstellungen	465
Finanzverbindlichkeiten	334
Latente Steuerschulden	397
Kurzfristige Verbindlichkeiten	
Finanzverbindlichkeiten	352
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	171
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	551
Übrige Verbindlichkeiten	655
Steuerschulden	200

Außerdem wurden 27 (Vorjahr: 24) inländische und 21 (Vorjahr: 24) ausländische assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet. In der Berichtsperiode sind vier Gesellschaften aufgrund von Kauf zugegangen, zwei weitere wurden gegründet. Fünf Gesellschaften sind durch Liquidation bzw. Anwachsung abgegangen, und eine weitere wurde verkauft.

Bei 21 (Vorjahr: 23) 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 2022 wurden die folgenden Unternehmen erstmals im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen (Anteilshöhe siehe Beteiligungsspiegel):

<u>Aufgrund von Gründungen</u>	<u>Zeitpunkt der Erstkonsolidierung</u>
Gartenau Immobilien GmbH & Co KG	22.9.2022
Georg-Mooseder-Straße GmbH & Co. KG	21.11.2022

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 31.12.2022	Jahresdurchschnittskurs
PLN	4,6808	4,6842
CZK	24,1160	24,5620

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

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 %	2022	2021
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€ 1.946 (Vorjahr: T€ 4.649) Zinsen auf Immobilien aktiviert. Für den Finanzierungskostensatz wird auf die Angaben in Punkt 37 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 den 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. Die österreichische ökosoziale Steuerreform 2022 sieht eine stufenweise Senkung des Körperschaftsteuersatzes von 25,00 % auf 23,00 % vor (2023: 24,00 %, ab 2024: 23,00 %). Die Berechnung für die UBM Development AG und die in den Konzernabschluss einbezogenen österreichischen Tochtergesellschaften wurde dementsprechend im Berichtsjahr statt mit 25% nunmehr mit 23% durchgeführt.

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 3 % (Vorjahr: 1 %) und Bezugssteigerungen in Österreich von 3,37 % bzw. 3,70 % (Vorjahr: 2,38 %) 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 13,20 % (Vorjahr: 0,00 % bis 10,50 %) berücksichtigt und für Deutschland bezüglich Jubiläumsgeldern in einer Bandbreite von 0,00 % bis 16,65 % (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 Erstantritt 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.

Dividenderträge 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 landesspezifischen 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:

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 2,75% und 7,00%; Vorjahr: 2,30% und 7,30%) 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 21 näher erläutert).

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

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

in T€

Bestandsimmobilien						
	Buchwert 31.12.2022 175.520			Buchwert 31.12.2021 175.537		
	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 %	-	16.198	-13.805	-	18.090	-11.626
0,50 %	-9.112	-4.396	-20.177	-7.111	-2.565	-18.037
-0,50 %	13.478	26.692	-9.604	15.460	-7.485	-7.485

in T€

Entwicklungsprojekte						
	Buchwert 31.12.2022 216.205			Buchwert 31.12.2021 247.951		
Developer-Gewinn	-5,00 %	5,00 %		-5,00 %	5,00 %	
	23.806	-22.054		24.299	-31.852	
Änderung der Yield	-0,50 %	0,50 %		-0,50 %	0,50 %	
	46.236	-38.054		43.475	-44.437	
Änderung der Baukosten	10,00 %	-10,00 %		10,00 %	-10,00 %	
	-27.474	28.826		-35.515	27.403	
Änderung der Mieterlöse	-10,00 %	10,00 %		-10,00 %	10,00 %	
	-32.105	38.051		-60.341	51.899	

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 großteils für die Immobilien im Umlaufvermögen (Wohnbauten), die zur sofortigen Weiterveräußerung nach Fertigstellung gedacht sind. Gemäß Rechnungslegungsvorschriften wird der Buchwert nur dann an den Verkehrswert angepasst, wenn dieser niedriger ist. Die externen Gutachter haben mit den lokalen Projektentwicklern basierend auf Größe, Alter und Zustand der Gebäude und nach länderspezifischen Gegebenheiten die Parameter bestimmt. Hinsichtlich Buchwert und möglicher Auswirkungen von Wertminderungen verweisen wir auf Punkt 25.

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	-2,30 %	2,40 %
	Rententrend +0,25 %	Rententrend -0,25 %
	liquide	liquide
Pensionen DBO	2,40 %	-2,30 %
	Lebenserwartung +1 Jahr	Lebenserwartung -1 Jahr
	liquide	liquide
Pensionen DBO	4,90 %	-4,90 %

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	-1,76 %	1,82 %	1,79 %	-1,75 %
	Fluktuation +0,50 % bis zum 25. Dienstjahr	Fluktuation -0,50 % bis zum 25. Dienstjahr	Lebenserwartung +1 Jahr	Lebenserwartung -1 Jahr
Abfertigung DBO	-0,07 %	0,07 %	0,05 %	-0,06 %

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 23.

6. Neue und geänderte Rechnungslegungsstandards

6.1. Im Berichtsjahr erstmals angewandte Standards

Erstmals wurden zum 1. Jänner 2022 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 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

6.2. Neue Rechnungslegungsstandards, die noch nicht angewandt werden

Die folgenden, bei Aufstellung des Konzernabschlusses bereits veröffentlichten Standards und Interpretationen waren im laufenden 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
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
Änderungen zu IAS 12: Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	7.5.2021	11.8.2022	1.1.2023
Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 - Vergleichsinformationen	9.12.2021	8.9.2022	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 + 31.10.2022	-	1.1.2024
Änderungen zu IFRS 16: Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-Leaseback-Transaktion	22.9.2022	-	1.1.2024
Änderungen zu IAS 1: Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen	31.10.2022	-	1.1.2024

7. Fehlerkorrektur

Anpassungen aufgrund des Ergebnisses einer OePR-Prüfung

Im Zuge einer Schwerpunktprüfung der Österreichischen Prüfstelle für Rechnungslegung (OePR) wurden der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 und der dazugehörige Konzernlagebericht sowie die Halbjahresfinanzberichte zum 30. Juni 2020 und zum 30. Juni 2021 ausgewählt und einer Prüfung gemäß § 2 Abs. 1 Z 2 RL-KG (Prüfung ohne besonderen Anlass) unterzogen.

Infolge ihrer Prüfung hat die OePR einen Verstoß gegen die Regelungen des IAS 40 bzw. IFRS 13 im Zusammenhang mit der Fair-Value-Bewertung einer Liegenschaft festgestellt. Die daraus resultierende Korrektur wurde nun im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 gem. IAS 8.41 berücksichtigt. Der Verstoß begründet sich wie folgt:

Ein Tochterunternehmen der UBM Development AG hat im Geschäftsjahr 2018 eine gewerblich genutzte Immobilie erworben und nach IAS 40 als Finanzinvestition gehaltene Immobilie mit einem Fair Value von € 69,0 Mio. bewertet. Im 2. Quartal 2020 wurden 40,00 % der Projektgesellschaft als Eigentümerin der Immobilie an einen Dritten veräußert. Gleichzeitig wurde ein Gesellschaftsvertrag errichtet, der eine At-equity-Bilanzierung zur Folge hatte.

Der Gesellschaftsanteilskaufvertrag berücksichtigt in zahlreichen Klauseln das Risiko der noch zu erwartenden Baurechtschaffung für die Projektliegenschaft. Im Zuge des Verkaufs der Geschäftsanteile wurde eine neue Fair-Value-Bewertung vorgenommen, die zu einer Aufwertung der Liegenschaft auf € 141,2 Mio. geführt hat. Bei der Festlegung des beizulegenden Zeitwertes wurde das Risiko der noch zu erwartenden Baurechtschaffung nur unzureichend berücksichtigt. Dies widerspricht IAS 40.53 und IAS 40.53A, wonach der Fair Value verlässlich zu bemessen ist. Durch die Nichtbeachtung der Vertragsklauseln, die auf das Risiko der noch zu erwartenden Baurechtschaffung Bedacht nehmen, wurde gegen IFRS 13.9 und IFRS 13.24 verstoßen. Berücksichtigt man den Teil des Vertrages, der gemäß IFRS 13 als Transaktionspreis gesehen werden kann, so ergibt sich ein um € 39,1 Mio. geringerer Fair Value. Im Ausmaß dieses Betrages liegt ein Bewertungsfehler vor, welcher in weiterer Folge die Anschaffungskosten für den erstmaligen Ansatz der at-equity bewerteten Beteiligung sowie der offenen Kaufpreisforderung im Konzernabschluss beeinflusst.

Die Auswirkungen der Anpassung in der Bilanz stellen sich wie folgt dar:

in T€	1.1.2021	Anpassung	1.1.2021 restated
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	167.811	-10.948	156.863
Kurzfristige Vermögenswerte			
Finanzielle Vermögenswerte	37.717	-15.681	22.036
Passiva			
Eigenkapital			
Andere Rücklagen	226.766	-26.629	200.137

Die Fehlerkorrektur gem. IAS 8 hatte keine Auswirkung auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und somit auch nicht auf das Ergebnis je Aktie sowie auf die Konzern-Kapitalflussrechnung der laufenden und der Vergleichsperiode.

8. Auswirkungen der Risiken in Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine sowie der Klimakrise und Covid-19

Risiken in Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine

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. Aufgrund der räumlichen und kulturellen Nähe zu ihrem ukrainischen Nachbarn besteht das Risiko, dass der polnische Markt, auf dem die UBM als Immobilienentwickler und Hotelbetreiber tätig ist, unter der aktuellen Krise leiden wird. Bislang ist dieses Risiko nicht eingetreten.

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 stark eingeschränkt ist, 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 Kapitalmarktumfeld für die Emission von Anleihen und anderen Inhaberschuldverschreibungen weiterhin für Unternehmen ohne Rating schwierig bleibt. UBM hat durch das flache Rückzahlungsprofil im kommenden Geschäftsjahr und die hohe Liquidität jedoch einen ausreichenden Puffer.

Ein generelles Risiko für den Verkauf von Immobilien stellt zudem die Entwicklung des Zinsumfelds bzw. das Renditeverhältnis zu alternativen Veranlagungsmöglichkeiten dar. Die historischen Zinsschritte, die von der EZB zur Eindämmung der Inflation unternommen wurden, können die Nachfrage nach Immobilien beeinträchtigen. Nachdem die Inflation in der EU jedoch ihren Gipfel erreicht haben dürfte, ist von einer Verlangsamung des Tempos, mit der die Zentralbank die Zinsen erhöht, auszugehen. Das Risiko einer EU-weiten Rezession hat sich zwar 2022 nicht materialisiert, der wirtschaftliche Ausblick bleibt aber wegen der deutlich gestiegenen Zinsen kurz- und mittelfristig eingetrübt.

Auf den Immobilienmärkten ist als Konsequenz eine abwartende Haltung der Investoren beobachtbar, die den Transaktionsmarkt deutlich in Mitleidenschaft gezogen hat. Wir gehen davon aus, dass die von Investoren geforderten Renditen nach Normalisierung der Transaktionsvolumina im Immobiliensektor je nach Land und Assetklasse jedoch ansteigen werden, da festverzinsliche Finanzprodukte durch diese Entwicklung in der Investoren-Attraktivität im Verhältnis zu Immobilien an Bedeutung gewonnen haben. Sollten jedoch die aktuelle Marktentwicklung sowie der Ukraine-Krieg das Konsumverhalten sowie das Mietverhalten in Europa nicht strukturell und langfristig verändern, ist es dennoch wahrscheinlich, dass es aufgrund einer zu erwartenden Angebotsknappheit (viele Entwicklungsprojekte wurden 2022 von anderen Marktteilnehmern eingefroren oder gar nicht gestartet) mittelfristig zu einem Nachfrageüberhang kommt, der die Assetklassen der UBM weiterhin unterstützt. Da Immobilien grundsätzlich als sichere Anlageklasse gelten, könnte die Sorge einer bleibenden Inflation die Nachfrage nach Immobilien auch weiter begünstigen.

Klimakrise

Die Bedeutung von Umweltrisiken und ihren Auswirkungen wird bei der Planung und Umsetzung von Entwicklungsprojekten immer wichtiger. Eine der größten Herausforderungen für Immobilienentwickler ist die Vermeidung oder Minimierung negativer Umweltauswirkungen. Wirtschaftlicher Erfolg und nachhaltiges Entwickeln von Projekten erscheinen zwar mitunter als Spannungsfeld, gehen aber aus Sicht der UBM Hand in Hand: Nachhaltiges Wirtschaften ist die Basis für wirtschaftlichen Erfolg – und wirtschaftlicher Erfolg ist die Basis für nachhaltiges Wirtschaften. Ziel ist es, Umweltrisiken zu reduzieren und gleichzeitig Geschäftsmöglichkeiten für UBM in diesem Bereich zu identifizieren und zu nutzen. Für jedes Nachhaltigkeitsthema wurde im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse ein Szenario entwickelt. Konkrete Maßnahmen dazu werden im ESG-Bericht 2022 genauer beschrieben.

Immobilienentwickler wie die UBM können durch ihren großen Hebel einen wertvollen positiven Beitrag zum Thema Energie & Emissionen leisten, beispielsweise in den Bereichen erneuerbare Energien (Geothermie, Installation von Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen, Einplanung späterer Nachrüst- und Ausbaumöglichkeiten für erneuerbare Energieträger), energieeffiziente Gebäudehülle und -technik, energie- bzw. emissionsarme Baustoffe (z.B. Holz) oder Integration von Mobilitätskonzepten (z.B. E-Ladestationen).

Indem UBM neue Projekte entwickelt, trägt sie zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für die Gesellschaft bei. Dabei wird die globale Agenda unterstützt und ein hoher Wert auf eine umwelt- und ressourcenschonende und damit zukunftsfähige Bauweise gelegt. Sowohl in der Errichtung als auch für den späteren Gebäudebetrieb können signifikante CO₂-Einsparungen erzielt werden. Schwerpunkte setzt UBM dabei auf emissionsarme Baustoffe, eine energieeffiziente Gebäudegestaltung sowie den Einsatz erneuerbarer Energien. Im Bereich der Baustoffe sind das Commitment und die Investitionen im Bereich Holzbau hervorzuheben, da UBM darin den wesentlichen Hebel zur Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks sieht. Jeder Kubikmeter Holz bindet langfristig eine Tonne CO₂, während im Gegensatz dazu die Herstellung von Zement und Stahl energieintensiv ist und CO₂-Emissionen verursacht. Die Produktion von Beton und Stahl, die im Hochbau vielfach eingesetzt werden, ist für nicht weniger als 6 % aller CO₂-Emissionen weltweit verantwortlich. Deshalb wird bei der UBM bei jedem Projekt die mögliche Verwendung von kohlenstoffbindendem und nachwachsendem Holz geprüft.

Covid-19

Im Februar 2020 wurde in Österreich erstmals die Diagnose Covid-19 gestellt. Drei Jahre später kündigte die österreichische Regierung das Ende der letzten Maßnahmen an. Am 30.06.2023 endet in Österreich formell die Pandemie. Es werden somit alle Covid-19-Krisenmaßnahmen für beendet erklärt. Die Krankheit bleibt weiterhin bestehen, allerdings hat sie für das Geschäftsmodell der UBM keine besondere Gewichtung mehr.

9. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 133.944 (Vorjahr: T€ 278.313) 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€	2022	2021
Regionen		
Deutschland	166.108	161.697
Österreich	112.206	197.204
Polen	46.331	78.880
Sonstige Märkte	66.074	33.171
Gesamtleistung der Gruppe	390.719	470.952
Abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen sowie aus Leistungsgemeinschaften	-253.810	-238.513
Zuzüglich/abzüglich Bestandsveränderung	-2.965	45.874
Umsatzerlöse	133.944	278.313

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

	Deutschland	Österreich	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
in T€	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022
Umsatzerlöse					
Residential	6.342	25.035	4.438	20.544	56.359
Office	1.059	25.578	8.202	-	34.839
Hotel	-	-	-	3.043	3.043
Other	4.213	1.586	3.630	44	9.473
Service	7.592	5.891	1.597	15.150	30.230
Umsatzerlöse	19.206	58.090	17.867	38.781	133.944
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	-	1.617	4.324	19.864	25.805
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	19.206	56.473	13.543	18.917	108.139
Umsatzerlöse	19.206	58.090	17.867	38.781	133.944

	Deutschland	Österreich	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
in T€	1-12/2021	1-12/2021	1-12/2021	1-12/2021	1-12/2021
Umsatzerlöse					
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
Umsatzerlöse	73.346	115.531	47.553	41.883	278.313
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	-	68.484	5.321	8.150	81.955
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	73.346	47.047	42.232	33.733	196.358
Umsatzerlöse	73.346	115.531	47.553	41.883	278.313

Die Umsatzerlöse lassen sich wie folgt aufgliedern:

in T€	2022	2021
Erlöse mit Kunden	120.734	264.726
Erlöse aus Vermietung	13.210	13.587
Gesamt	133.944	278.313

10. Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2022	2021
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	70	1.020
Personalkostenverrechnungen	308	545
Kursgewinne	3.342	6.245
Raum- und Grundstücksmieten	46	490
Übrige	8.974	3.467
Gesamt	12.740	11.767

11. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen

in T€	2022	2021
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-31.048	-55.281
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-55.810	-86.140
Gesamt	-86.858	-141.421

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€ 26.180 (Vorjahr: T€ 48.041).

12. Personalaufwand

in T€	2022	2021
Löhne und Gehälter	-32.055	-30.686
Soziale Abgaben	-4.880	-5.675
Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen	-320	-446
Gesamt	-37.255	-36.807

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€ 290 (Vorjahr: T€ 173) aus dem Long-Term-Incentive-Programm (LTIP) enthalten.

13. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

in T€	2022	2021
Bürobetrieb	-5.661	-8.680
Werbung	-2.717	-1.612
Rechts- und Beratungskosten	-9.171	-4.651
Abschreibung von Immobilien im Umlaufvermögen	-1.420	-918
Kursverluste	-3.694	-3.710
Steuern, Beiträge und Gebühren	-1.578	-2.663
Bank- und Geldverkehrsspesen	-1.770	-1.051
Management Fee	-1.087	-4.104
Übrige	-5.496	-3.681
Gesamt	-32.594	-31.070

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

14. Abschreibungen

Auf immaterielle Vermögenswerte wurden T€ 196 (Vorjahr: T€ 67) und auf das Sachanlagevermögen T€ 2.412 (Vorjahr: T€ 2.560) planmäßige Abschreibungen vorgenommen. Außerdem wurde der Firmenwert in Höhe von TEUR 2.658 der UBM Development Deutschland GmbH (vorm. Münchner Grund Immobilien Bauträger AG) im laufenden Geschäftsjahr vollständig abgeschrieben.

15. Finanzertrag

in T€	2022	2021
Erträge aus Beteiligungen	1.246	-
davon aus verbundenen Unternehmen	1.246	-
Zinsen und ähnliche Erträge	13.762	12.397
davon aus Projektfinanzierungen gegenüber at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen	12.650	11.924
davon aus verbundenen Unternehmen	-	-
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	8.434	1.643
Gesamt	23.442	14.040

16. Finanzaufwand

in T€	2022	2021
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend Anleihen und Schuldscheindarlehen	-17.096	-19.443
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend andere Finanzverbindlichkeiten	-6.719	-2.814
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.911	-1.052
Aufwendungen aus sonstigen Finanzanlagen	-173	-3.894
davon Abschreibungen	-27	-2.795
Gesamt	-25.899	-27.203

17. 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€	2022	2021
Tatsächlicher Steueraufwand	2.546	6.548
Latenter Steueraufwand/-ertrag	1.792	9.880
Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	4.338	16.428

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

in T€	2022	2021
Ergebnis vor Ertragsteuern	31.450	60.139
Theoretischer Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	7.863	15.035
Steuersatzunterschiede	3.891	2.534
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	153	955
Erträge/Aufwendungen aus Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	-8.900	-8.327
Veränderung des in Bezug auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen nicht angesetzten latenten Steueranspruchs	-	7.657
Effekt von Steuersatzänderungen	57	-5
Periodenfremder Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	1.351	-1.656
Sonstige Unterschiede	-77	235
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.338	16.428

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€ -428 (Vorjahr: T€ -131) und betraf im Wesentlichen den Steuereffekt auf das Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen.

18. 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.

	2022	2021
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis inkl. Hybridkapitalzinsen (in T€)	25.866	42.216
Abzüglich Hybridkapitalzinsen (in T€)	-9.076	-8.590
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis (in T€)	16.790	33.626
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	7.472.180	7.472.180
Unverwässertes Ergebnis je Aktie = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	2,25	4,50

Die Anpassung der Fehlerkorrektur gem. IAS 8.42 hat keine Auswirkung auf das Ergebnis je Aktie der laufenden sowie der Vergleichsperiode.

19. Immaterielle Vermögenswerte

in T€	Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte	Goodwill	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Gesamt
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Stand zum 1.1.2021	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
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-46	-	-	-46
Zugänge	295	-	192	487
Abgänge	-12	-3.840	-	-3.852
Umbuchungen	1.278	-	-1.278	-
Währungsanpassungen	4	-	-	4
Stand zum 31.12.2022	1.888	-	192	2.080
Kumulierte Abschreibungen				
Stand zum 1.1.2021	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
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-44	-	-	-44
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	196	2.658	-	2.854
Abgänge	-12	-3.840	-	-3.852
Währungsanpassungen	3	-	-	3
Stand zum 31.12.2022	444	-	-	444
Buchwerte Stand zum 31.12.2021	68	2.658	1.278	4.004
Buchwerte Stand zum 31.12.2022	1.444	-	192	1.636

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

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

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

Der erzielbare Betrag entspricht dem Nutzungswert. Die Cashflows wurden von den vom Vorstand erstellten und im Zeitpunkt der Durchführung des Impairment-Tests aktuellen Planungen der Jahre 2023 bis 2025 abgeleitet. Die Diskontierung wurde auf Basis der spezifischen Kapitalkosten in Höhe von 8,4 % (Vorjahr: 5,99%) vorgenommen. In der UBM Development Deutschland GmbH werden keine neuen Projekte mehr akquiriert. Bis zum Jahr 2025 sind die aktuell laufenden Projekte plangemäß abgeschlossen. Als Nachfolgesellschaft wird die am 22.9.2017 gegründete UBM Invest Deutschland GmbH fungieren.

Der Firmenwert in Höhe von TEUR 2.658 der UBM Development Deutschland GmbH (vorm. Münchner Grund Immobilien Bauträger AG) wurde im laufenden Geschäftsjahr vollständig abgeschrieben.

20. 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
Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. Neubewertung							
Stand zum 1.1.2021	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
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises							
	-78	-675	-	-290	-542	-	-1.585
Zugänge	559	1.156	-	929	133	31	2.808
Abgänge	-176	-733	-48	-1.173	-426	-	-2.556
Umbuchungen	78	-	-	-	-	-78	-
Währungsanpassungen	6	2	-5	3	-7	-	-1
Stand zum 31.12.2022	1.609	11.757	802	3.321	948	31	18.468
Kumulierte Abschreibungen							
Stand zum 1.1.2021	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
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises							
	-57	-176	-	-223	-366	-	-822
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	144	1.368	77	500	323	-	2.412
Abgänge	-53	-733	-34	-924	-426	-	-2.170
Währungsanpassungen	1	-3	-4	-	-3	-	-9
Stand zum 31.12.2022	300	3.651	567	1.267	528	-	6.313
Buchwerte Stand zum 31.12.2021	955	8.812	327	1.938	790	78	12.900
Buchwerte Stand zum 31.12.2022	1.309	8.106	235	2.054	420	31	12.155

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€	2022	2021
Zinsaufwendungen auf Leasingverbindlichkeiten	-1.055	-992
Aufwendungen aus kurzfristigen Leasingverhältnissen	-1.190	-1.266
Anpassung an den beizulegenden Wert	-369	-340
Gesamte Zahlungsmittelabflüsse aus Leasingverhältnissen	1.855	1.794

Die Laufzeiten der Leasingverträge für betriebsnotwendige Immobilien liegen zwischen drei und fünfzehn Jahren und für Mobilien zwischen zwei und fünf 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 37 und 45.

21. Finanzimmobilien

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

in T€	Finanzimmobilien	Nutzungsrechte Finanzimmobilien	Gesamt
Beizulegender Zeitwert			
Stand zum 1.1.2021	395.773	11.374	407.147
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
Stand zum 31.12.2021	412.454	11.034	423.488
Zugänge	30.727	1.353	32.080
Abgänge	-30.063	-	-30.063
Umgliederung von/in Vorräte	-54.226	-	-54.226
Währungsanpassungen	-389	-	-389
Anpassung an den beizulegenden Wert	21.204	-369	20.835
Stand zum 31.12.2022	379.707	12.018	391.725

Überleitungsrechnung für Stufe-3-Bewertungen:

2022 in T€	Österreich			
	Office	Other	Residential	Land bank
Buchwert zum Beginn des Geschäftsjahres	30.471	125.074	970	4.589
Währungsanpassungen	-	-	-	-
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien	-	-	-	-
Zugänge in bestehende Immobilien	10.031	3.809	-	-
Umgliederung von/in Vorräte	91.236	-127.823	-	-
Abgänge	-27.289	-	-768	-260
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts ¹	23.171	-873	-	-20
Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres	127.620	187	202	4.309

¹ Die Nettoergebnisse aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts setzten sich aus Aufwertungen in Höhe von T€ 25.454 sowie aus Abwertungen in Höhe von T€ -4.250 zusammen.

2021 in T€	Österreich			
	Office	Other	Residential	Land bank
Buchwert zum Beginn des Geschäftsjahres	46.589	123.182	1.038	4.776
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 ¹	-24	-1.513	-	-22
Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres	30.471	125.074	970	4.589

¹ 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.

KONZERNABSCHLUSS

Deutschland		Polen			Sonstige Märkte			Gesamt
Office	Land bank	Office	Other	Hotel	Residential	Hotel	Land bank	
72.460	1.427	51.617	32.059	6.441	7.760	71.300	8.286	412.454
-	-	-61	-557	-111	96	-	244	-389
11.391	-	-	-	-	-	-	-	11.391
2.757	-	336	499	627	-	708	569	19.336
-9.826	-	-	43	-	-7.856	-	-	-54.226
-	-	-	-	-	-	-1.746	-	-30.063
-1.020	703	1.033	-	-612	-	-	-1.178	21.204
75.762	2.130	52.925	32.044	6.345	-	70.262	7.921	379.707

Deutschland		Polen			Sonstige Märkte			Gesamt
Office	Land bank	Office	Other	Hotel	Residential	Hotel	Land bank	
48.852	1.427	51.424	32.243	16.700	7.182	54.904	7.456	395.773
-	-	-	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
72.460	1.427	51.617	32.059	6.441	7.760	71.300	8.286	412.454

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€ 376.702 (Vorjahr: T€ 399.396), 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: Finanz- immobilien	Segment	Fair-Value- Hierarchie	Beizulegender Zeitwert 31.12.2022 in T€	Bandbreite der nicht beobachtbaren Inputfaktoren			
				Bewertungs- verfahren	Kapitalisierung Zinssatz %	Miete pro m ² €/ Verkaufspreis m ² €	Instandhaltungs- kosten in €/m ² oder %
Office	Österreich	Stufe 3	11.784	EW	6-6,5	4,75-9,84	1,25 €/m ²
Office	Österreich	Stufe 3	1.198	EW	3,50	5,50-8,71	16,50 %
Office	Österreich	Stufe 3	59.521	Residual	3,90	19,50	14,00 €/m ²
Residential	Österreich	Stufe 3	31.799	VW/ Residual	4,25	8.000,00	
Residential	Österreich	Stufe 3	23.494	Residual	4,40	1.034,00	10,00 €/m ²
Land bank	Österreich	Stufe 3	4.522	VW			
Office	Deutschland	Stufe 3	31.585	EW/ Residual	2,75-3	18,00-26,00	4 % bzw. 3,00-5,00 €/m ²
Office	Deutschland	Stufe 3	16.468	EW/ Residual	2,97	23,00	10,00 €/m ²
Office	Deutschland	Stufe 3	16.318	EW/ Residual	3,63	20,63	10,00 €/m ²
Office	Deutschland	Stufe 3	11.391	Residual	4,25	4.730,00	
Land bank	Deutschland	Stufe 3	2.130	VW			
Office	Polen	Stufe 3	40.746	EW	7,00	6,66-15,37	8,00 €/m ²
Other	Polen	Stufe 3	27.120	EW	6,51	21,00	3,04 €/m ²
Other	Polen	Stufe 3	4.924	EW/ Residual	4,1-6,63	9,00-11,00	5,00-7,00 €/m ²
Hotel	Polen	Stufe 3	6.345	Residual/ DCF	2,9-5	774,00/Zimmer	7,00-12,00 €/m ²
Land bank	Polen	Stufe 2	12.179	VW			
Office	Sonstige Märkte	Stufe 3	7.921	EW/ Residual	6,11-6,12	5,00-7,00	3,00-3,15 €/m ²
Hotel	Sonstige Märkte	Stufe 3	70.262	DCF/VW	4,75	1.060/Zimmer	8,00 €/m ²

KONZERNABSCHLUSS

Immobilienart: Finanz- immobilien	Segment	Fair-Value- Hierarchie	Beizulegender Zeitwert 31.12.2021 in T€	Bandbreite der nicht beobachtbaren Inputfaktoren			
				Bewertungs- verfahren	Kapitalisierung Zinssatz %	Miete pro m ² €/ Verkaufspreis m ² €	Instandhaltungs- kosten in €/m ² oder %
Office	Österreich	Stufe 3	1.223	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 ²
Office	Österreich	Stufe 3	11.607	EW	3,25-4,25	4,54-6,55	8,86 €/m ²
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 ²
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 ²
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 ²
Other	Polen	Stufe 3	27.600	EW	5,22	3,25-33,50	3,03 €/m ²
Other	Polen	Stufe 3	4.459	EW/ Residual	6,84-6,87	4,00-11,00	3,00 €/m ²
Hotel	Polen	Stufe 3	6.441	Residual/ DCF	2,96-4,75	710,00/Zimmer	7,00-12,00 €/m ²
Residential	Sonstige Märkte	Stufe 3	7.760	EW/ Residual	5,78	7,50-11,50; 4.150,00	3,00 €/m ²
Hotel	Sonstige Märkte	Stufe 3	71.300	DCF/VW	5,00	1.060,00/Zim- mer	1,50%
Land bank	Sonstige Märkte	Stufe 3	8.286	EW/ Residual	5,95-5,97	4,00-6,00	2,50 €/m ²

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

Beziehungen der nicht beobachtbaren Inputfaktoren zum beizulegenden Zeitwert

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

Die zum Stichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen zum Erwerb oder zur Erstellung von Finanzimmobilien belaufen sich auf T€ 9.771 (Vorjahr: T€ 8.763). Zudem sind Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T€ 309.417 (Vorjahr: T€ 326.717) zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Die Mieterträge aus vermieteten Finanzimmobilien beliefen sich im Berichtsjahr auf T€ 11.514 (Vorjahr: T€ 7.993), während die betrieblichen Aufwendungen T€ 1.370 (Vorjahr: T€ 1.408) betragen. Betriebliche Aufwendungen im Zusammenhang mit als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, mit denen während der Berichtsperiode keine Mieteinnahmen erzielt wurden, beliefen sich auf T€ 4 (Vorjahr: T€ 6).

22. 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

2022 in T€

Gesellschaft	Palais Hansen GmbH	CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG
	Hotel	Residential
Assetklasse		
Entwicklungsstatus	Bestand	Entwicklung
Umsatz	3.952	46.752
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.235	9.855
davon Abschreibungen	-	-
davon Zinsaufwand	-1.166	-1.709
davon Steueraufwand	-884	-761
Gesamtergebnis	1.235	9.855
Langfristige Vermögenswerte	107.000	30.714
Kurzfristige Vermögenswerte	3.106	29.083
davon liquide Mittel	1.669	11.162
Langfristige Verbindlichkeiten	49.910	8.886
davon langfr. finanzielle Verbindlichkeiten	42.629	8.886
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.479	48.952
davon kurzfr. finanzielle Verbindlichkeiten	-	22.005
Nettovermögen	57.717	1.959
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2022	18.962	-
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	414	4.642
Erhaltene/gezahlte Dividenden	-	-1.126
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2022	19.376	919
Verlustübernahme aus VJ	-	-2.597
Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2022	19.376	919
Wertberichtigung Projektfinanzierung kurzfr./langfr.	-	-

2021 in T€

Gesellschaft	Palais Hansen GmbH	CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG
Assetklasse	Hotel	Residential
Entwicklungsstatus	Bestand	Entwicklung
Umsatz	3.207	-
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.995	-3.040
davon Abschreibungen	-3.300	-
davon Zinsaufwand	-1.338	-1.434
davon Steueraufwand	-1.293	-
Gesamtergebnis	1.995	-3.040
Langfristige Vermögenswerte	107.000	44.286
Kurzfristige Vermögenswerte	3.185	1.437
davon liquide Mittel	1.790	407
Langfristige Verbindlichkeiten	51.345	27.926
davon langfr. finanzielle Verbindlichkeiten	44.943	27.926
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.359	23.333
davon kurzfr. finanzielle Verbindlichkeiten	-	21.209
Nettovermögen	56.481	-5.536
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2021	18.292	-
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	670	-
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2021	18.962	-2.597
Nicht übernommene Verluste aus VJ	-	-2.597
Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2021	18.962	-
Wertberichtigung Projektfinanzierung kurzfr./langfr.	-	-

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten assoziierter Unternehmen im Geschäftsjahr 2022 belaufen sich auf T€ 0 (Vorjahr: T€ 1.171) und kumuliert zum 31. Dezember 2022 auf T€ 0 (Vorjahr: T€ 2.597).

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.

2022 in T€

Gesellschaft	W 3 AG	Jochberg Errichtungs KG	Obersendlinger KG	UBM hotels Management GmbH
Assetklasse	Other	Hotel	Residential	Hotel
Entwicklungsstatus	Bestand	Bestand	Entwicklung	Bestand
Umsatz	4.528	1.372	204.900	66.127
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	13.660	2.354	21.195	-11.226
davon Abschreibungen	-	-1.782	-	-18.409
davon Zinsaufwand	-569	-540	-	-15.757
davon Steueraufwand	-950	-	-7.410	565
Gesamtergebnis	13.660	2.354	21.195	-11.226
Langfristige Vermögenswerte	76.900	44.022	-	352.934
Kurzfristige Vermögenswerte	1.206	65	251.621	20.722
davon liquide Mittel	948	-	48.446	8.425
Langfristige Verbindlichkeiten	39.053	20.642	-	396.799
davon langfr. finanzielle Verbindlichkeiten	34.421	19.353	-	367.055
Kurzfristige Verbindlichkeiten	2.107	203	232.975	34.196
davon kurzfr. finanzielle Verbindlichkeiten	1.173	-	-	-
Nettovermögen	36.946	23.242	18.646	-57.339
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2022	18.629	10.443	9.234	-
Währungsumrechnung 1.1.2022	-	-	-	-
Zu-/Abgänge	-	-	30	-
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	10.928	1.177	5.977	-5.613
Nicht übernommene Verluste aus VJ	-	-	-	-
Erhaltene/gezahlte Dividenden	-	-	-9.982	-
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2022	29.557	11.620	5.259	-5.613
Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2022	29.557	11.621	5.258	-
Wertberichtigung Projektfinanzierung kurzfr./langfr.	-	-	-	-5.613

KONZERNABSCHLUSS

FWUBM Management GmbH	Baubergerstraße KG	Sugar Palace Propco sro	Sugar Palace Opco sro	PGE Europa- viertel GmbH
Other	Office	Hotel	Hotel	Office
Entwicklung	Entwicklung	Entwicklung	Entwicklung	Entwicklung
23.489	924	483	6.844	358
7.151	723	-7.543	-1.964	4.232
-	-	-1.652	-	-
-980	-1.938	-5.300	-	-
-4.222	-85	-	-	-
7.151	723	-7.543	-1.964	4.232
61.775	122.153	132.779	-	76.871
8.964	1.028	1.896	2.921	195.018
7.521	895	756	1.924	739
32.260	74.046	143.073	3.034	184.681
32.260	74.046	135.764	-	184.681
7.597	215	980	2.628	58.142
-	-	-	-	-
30.882	48.920	-9.378	-2.740	29.066
11.865	28.918	-	-	18.601
-	-	-	-19	-
-	-	-	-	-
3.576	434	-5.657	-1.473	3.170
-	-	-	-592	-
-	-	-	-	-
15.441	29.352	-5.657	-2.084	21.771
15.441	29.352	-	-	21.770
-	-	-5.725	-2.056	-

KONZERNABSCHLUSS

2021 restated 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	3.615	1.372	56.437	62.778	22.645
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.688	-1.342	24.350	12.989	-8.232
davon Abschreibungen	-	-1.782	-	-	-12.150
davon Zinsaufwand	-566	-540	-31	-	-12.047
davon Steueraufwand	-510	-	-7.545	-5.817	-509
Gesamtergebnis	1.688	-1.342	24.350	12.989	-8.232
Langfristige Vermögenswerte	73.300	42.337	-	-	271.722
Kurzfristige Vermögenswerte	1.734	401	38.714	175.402	24.803
davon liquide Mittel	1.733	-	29.578	17.917	12.247
Langfristige Verbindlichkeiten	50.251	21.817	-	-	293.200
davon langfr. finanzielle Verbindlichkeiten	50.074	21.817	-	-	293.152
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.497	34	11.143	142.660	50.002
davon kurzfr. finanzielle Verbindlichkeiten	1.164	-	-	-	7.645
Nettovermögen	23.286	20.887	27.571	32.742	-46.677
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2021	17.278	11.114	14.013	5.571	-
Fehlerfeststellung OePR	-	-	-	-	-
Währungsumrechnung 1.1.2021	-	-	-	-	-
Zu-/Abgänge	-	-	-	-	-
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	1.351	-671	11.445	3.663	-4.116
Erhaltene/gezahlte Dividenden	-	-	-12.500	-	-
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2021	18.629	10.443	12.958	9.234	-4.116
Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2021	18.629	10.443	12.958	9.234	-
Wertberichtigung Projektfinanzierung kurzfr./langfr.	-	-	-	-	-4.369

KONZERNABSCHLUSS

FWUBM Management GmbH	Baumbergerstraße KG	Sugar Palace Propco sro	Sugar Palace Opco sro	PGE Europa- viertel GmbH
Other	Office	Hotel	Hotel	Office
Entwicklung	Entwicklung	Entwicklung	Entwicklung	Entwicklung
7.930	924	28	87	58.059
4.056	22	190	-789	8.735
-565	-	-1.582	-9	-
-1.109	-2.801	-2.152	-	-
-2.257	-	-	-	-3.918
4.056	22	190	-789	8.735
67.689	152.803	118.690	-	48.233
3.696	143	10.707	90	138.049
2.587	94	2.345	42	873
42.860	82.121	127.914	669	155.857
42.860	67.960	120.843	669	127.064
4.795	4.382	3.108	236	5.591
2.261	-	-	-	-
23.730	66.443	-1.625	-815	24.834
9.837	32.890	-	-	12.058
-	-10.948	-	-	-
-	-	-142	-	-
-	6.963	-	-	-
2.028	13	142	-592	6.543
-	-	-	-	-
11.865	28.918	-	-592	18.601
11.865	28.918	-	-	18.601
-	-	-1.295	-	-

Angaben zu den unwesentlichen Gemeinschaftsunternehmen:

in T€	2022	2021
Buchwertanteil an Gemeinschaftsunternehmen zum 31.12.	47.468	32.125
Anteil der Gruppe am		
Jahresüberschuss	7.821	15.527
Gesamtergebnis	7.821	15.527

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten von Gemeinschaftsunternehmen im Geschäftsjahr 2022 belaufen sich auf T€ 497 (Vorjahr: T€ 1.979) und kumuliert zum 31. Dezember 2022 auf T€ 1.415 (Vorjahr: T€ 2.297).

Zum 31. Dezember 2022 bestehen keine maßgeblichen Zugriffsbeschränkungen auf Vermögenswerte. Zu den Verpflichtungen aus Eventualverbindlichkeiten für at-equity bilanzierte Unternehmen siehe Ausführungen unter Punkt 42.

Zur Auswirkung der Fehlerkorrektur nach IAS 8 verweisen wir auf Punkt 7.

23. Projektfinanzierungen

in T€	2022	2021
Projektfinanzierungen für sonstige Beteiligungsunternehmen	12	3
Projektfinanzierungen für at-equity bilanzierte Unternehmen	180.873	179.633
Gesamt	180.885	179.636

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Verluste aus at-equity bilanzierten Gesellschaften im Rahmen der Bewertung als Nettoinvestment in Höhe von T€ 14.969 (Vorjahr: T€ 4.146) erfasst.

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

24. Übrige Finanzanlagen

in T€	2022	2021
Beteiligungen an nicht konsolidierten Tochterunternehmen	448	1.723
Übrige Beteiligungen	190	229
Wertpapiere (FVTPL)	858	955
Wertpapiere (Amortised Cost)	8.721	8.721
Gesamt	10.217	11.628

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.

25. Vorräte

Die Vorräte setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

in T€	2022	2021
Zum Verkauf bestimmte Immobilien		
in Entwicklung	221.750	96.752
im Bestand	35.438	36.332
Sonstiger Vorrat	23	7
Geleistete Anzahlungen	2.086	-
Gesamt	259.297	133.091

Vorräte mit einem Buchwert von T€ 183.172 (Vorjahr: T€ 79.799) sind zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Der Buchwert der zum beizulegenden Zeitwert angesetzten Vorräte beträgt T€ 12.350 (Vorjahr: T€ 10.318). Im Berichtsjahr wurden Wertberichtigungen in Höhe von T€ 1.420 (Vorjahr: T€ 922) durchgeführt.

26. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Vertragsvermögenswerte

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

in T€	2022	2021
Vertragsvermögenswerte	48.594	110.086
Abzüglich zurechenbarer erhaltener Anzahlungen	-25.590	-74.455
Gesamt	23.004	35.631

Dem per 31. Dezember 2022 gemäß Leistungsfortschritt aktivierten anteiligen Auftragswert stehen bewertete Auftragskosten in Höhe von T€ 46.517 (Vorjahr: T€ 100.663) gegenüber, sodass sich der in Bezug auf diese Aufträge angesetzte Teilgewinn in den Umsatzerlösen auf T€ 2.077 (Vorjahr: T€ 9.423) 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€	2022	2021
Vertragsvermögenswerte		
Stand zum 1.1.	35.631	100.489
Zugänge	43.231	123.672
Abgänge	-104.890	-145.575
Währungsanpassungen	167	840
Erhaltene Anzahlungen	48.865	-43.795
Stand zum 31.12.	23.004	35.631

Zusammensetzung und Fristigkeit der Forderungen und Leistungen:

in T€	2022	2021
Forderungen gegenüber Dritten	3.993	4.971
Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen	3.524	1.578
Forderungen gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	18.973	18.370
Gesamt	26.490	24.919

Die Forderungen gegenüber Dritten sind mit T€ 1.514 (Vorjahr: T€ 3.172) nicht überfällig und mit T€ 2.479 (Vorjahr: T€ 1.799) unter einem Jahr überfällig. Sämtliche andere Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen sowie gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen sind nicht fällig.

Altersstruktur der Forderungen gegenüber Dritten:

in T€	Buchwert zum 31.12.2022	Davon zum Abschlussstichtag nicht überfällig	Davon zum Abschlussstichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig				
			Weniger als 30 Tage	Zwischen 30 und 60 Tagen	Zwischen 60 und 180 Tagen	Zwischen 180 und 360 Tagen	Mehr als 360 Tage
Forderungen gegenüber Dritten	3.993	1.514	266	1.011	466	736	-

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

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.

27. Finanzielle Vermögenswerte

in T€	31.12.2022	Restlaufzeit > 1 Jahr	31.12.2021 restated	Restlaufzeit > 1 Jahr
Übrige	23.618	3.877	24.024	3.615
Gesamt	23.618	3.877	24.024	3.615

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

Zur Auswirkung der Fehlerkorrektur nach IAS 8 verweisen wir auf Punkt 7.

28. Sonstige Forderungen und Vermögenswerte

in T€	31.12.2022	Restlaufzeit > 1 Jahr	31.12.2021	Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen aus Steuern	9.596	-	11.190	-
Übrige	178	-	5.594	-
Gesamt	9.774	-	16.784	-

29. Liquide Mittel

Die liquiden Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von T€ 322.924 (Vorjahr: T€ 423.290) sowie Kassenbestände in Höhe von T€ 5 (Vorjahr: T€ 22).

30. 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€	2022		2021	
	Aktiv	Passiv	Aktiv	Passiv
Finanzimmobilien, sonstige Bewertungsunterschiede	2.523	11.214	6.560	8.328
Sachanlagen	4	574	13	2.069
Finanzielle Vermögenswerte und Schulden	9.598	3.132	7.595	3.803
POC-Methode	-	5.648	1	4.294
Rückstellungen	817	421	1.016	1.088
Steuerliche Verlustvorträge	8.477	-	4.603	-
Sonstiges	-	-	-	-
Saldierungen	-12.080	-12.080	-14.054	-14.054
Latente Steuern	9.339	8.909	5.734	5.528
Saldierte latente Steuern	-	-430	-	-206

Latente Steueransprüche aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können. Der Stand der zum 31. Dezember 2022 nicht angesetzten Verlustvorträge beträgt T€ 93.059 (Vorjahr: T€ 24.875). Davon sind T€ 68.522 (Vorjahr: T€ 20.847) nicht verfallbar, die restlichen T€ 24.537 (Vorjahr: T€ 4.028) innerhalb von fünf bis neun Jahren verfallbar. In 2022 wurden T€ 0 (Vorjahr: T€ 8) ausländische Verluste in Österreich verwertet.

31. Eigenkapital

Grundkapital	Stück	€	Stück	€
	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2021
Inhaber-Stammaktien	7.472.180	52.305.260	7.472.180	22.416.540

Das Grundkapital in Höhe von € 52.305.260 (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 € 7 (Vorjahr: € 3).

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

Mit Beschlussfassung vom 16. Mai 2022 wurde das Grundkapital aus Gesellschaftsmitteln von € 22.416.540,00 um € 29.888.720,00 auf € 52.305.260,00 durch Umwandlung der im Jahresabschluss zum 31.12.2021 ausgewiesenen anderen Rücklagen (freie Rücklagen) in der Höhe von € 29.888.720,00 ohne Ausgabe neuer Aktien (Kapitalberichtigung gemäß dem Kapitalberichtigungsgesetz) erhöht. Die entsprechende Anpassung der Satzung der Gesellschaft in § 4 Absatz 1 (Höhe des Grundkapitals) erfolgte.

32. Genehmigtes Kapital, bedingtes Kapital und eigene Aktien

In der 141. ordentlichen Hauptversammlung vom 16. Mai 2022 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Beschlussfassung über den Widerruf der bestehenden Ermächtigung des Vorstands nach § 4 Absatz 4 der Satzung (Genehmigtes Kapital 2017) und über die gleichzeitige Einräumung einer neuen Ermächtigung des Vorstands gemäß § 169 AktG in § 4 Absatz 4 der Satzung, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu € 2.241.654,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, auch in mehreren Tranchen und auch mit der Möglichkeit des Ausschlusses des Bezugsrechts, zu erhöhen und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen (Genehmigtes Kapital 2022) sowie Beschlussfassung über die entsprechenden Änderungen der Satzung in § 4 Absatz 4 und über die Ermächtigung des Aufsichtsrats, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem Genehmigten Kapital 2022 ergeben, zu beschließen, wobei das Bezugsrecht für Mehrzuteilungsoptionen im Rahmen der Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen ausgeschlossen ist.

Beschlussfassung über eine bedingte Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts im Ausmaß von bis zu € 2.241.654,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gemäß § 159 Absatz 2 Z 1 AktG zur Ausgabe an Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen und die Feststellung der Erfordernisse gemäß § 160 Absatz 2 AktG, sowie über die Ermächtigung des Vorstands, die weiteren Einzelheiten der bedingten Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzusetzen, insbesondere die Einzelheiten der Ausgabe und des Wandlungsverfahrens der Wandelschuldverschreibungen, die Möglichkeit einer Wandlungspflicht, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis, und Beschlussfassung über die entsprechende Änderung der Satzung durch Einfügung eines neuen Absatzes 5b in § 4 der Satzung sowie über die Ermächtigung des Aufsichtsrats, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe der Aktien aus dem bedingten Kapital ergeben, zu beschließen.

Beschlussfassung über die Ermächtigung des Vorstands gemäß § 174 Absatz 2 AktG innerhalb von fünf Jahren ab dem Datum der Beschlussfassung mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf Erwerb von bis zu 747.218 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu € 2.241.654,00 verbunden ist, auch in mehreren Tranchen, auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Wandlungsverfahren der Wandelschuldverschreibungen, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre wird ausgeschlossen. Die Ausgabebedingungen können zusätzlich oder anstelle eines Bezugs- oder Umtauschrechts auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit oder zu einem anderen Zeitpunkt begründen. Die Bedienung der Umtausch- oder Bezugsrechte kann durch bedingtes Kapital oder durch eigene Aktien oder durch eine Kombination aus bedingtem Kapital und eigenen Aktien erfolgen. Der Preis der Wandelschuldverschreibungen ist unter Berücksichtigung anerkannter finanzmathematischer Methoden in einem anerkannten Preisfindungsverfahren zu ermitteln.

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

Der Vorstand wurde 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. Mai 2017 (einschließlich) bis 21. Juni 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.

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 des 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	2022	2021
Stand zum 1.1.	-	297.410
Gewährte Optionen	-	-
Verfallene Optionen	-	-
Ausgeübte Optionen	-	-297.410
Stand zum 31.12.	-	-

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

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 Börsennotierungen liegen. Der Erwerb kann über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot oder auf eine sonstige gesetzlich zulässige, zweckmäßige Art erfolgen, insbesondere auch außerbörslich, oder von einzelnen veräußerungswilligen Aktionären (negotiated purchase) und auch unter Ausschluss des quotenmäßigen Veräußerungsrechts, das mit einem solchen Erwerb einhergehen kann (umgekehrter Bezugsrechtsausschluss).

Der Vorstand wurde weiters ermächtigt, die jeweiligen Rückkaufsbedingungen festzusetzen, wobei der Vorstand den Vorstandsbeschluss und das jeweilige darauf beruhende Rückkaufprogramm einschließlich dessen Dauer entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen (jeweils) zu veröffentlichen hat. Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise und auch in mehreren Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft, durch ein Tochterunternehmen (§ 189a UGB) oder für Rechnung der Gesellschaft durch Dritte ausgeübt werden. Der Handel mit eigenen Aktien ist als Zweck des Erwerbs ausgeschlossen.

Der Vorstand wurde 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.

33. 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€ 8.256 (Vorjahr: T€ 16.850) zur Verfügung. Zusätzlich können die freien Gewinnrücklagen von UBM, die zum 31. Dezember 2022 mit T€ 37.798 (Vorjahr: T€ 62.507) ausgewiesen werden, in folgenden Perioden aufgelöst werden. Vom Gesamtbetrag in Höhe von T€ 46.054 (Vorjahr: T€ 79.357) ist ein Teilbetrag in Höhe von T€ 2.178 (Vorjahr: T€ 2.703), resultierend aus dem Ansatz von aktiven latenten Steuern, zur Ausschüttung gesperrt.

Im Berichtsjahr wurden aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 an die Aktionäre von UBM Dividenden in Höhe von € 16.812.405 bezahlt, je Aktie somit € 2,25. Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 eine Dividende von € 1,10 je Stück Stammaktie auszuschütten, d. s. insgesamt € 8.219.398.

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

Der Posten andere (freie) Rücklagen hat sich von T€ 62.507 um T€ 29.889 durch Umwandlung ohne Ausgabe neuer Aktien in Grundkapital vermindert. Gleichzeitig wurde ein Betrag in Höhe von T€ 5.180 (Vorjahr: T€ 2.350) dotiert.

Zur Auswirkung der Fehlerkorrektur nach IAS 8 verweisen wir auf Punkt 7.

34. Hybridkapital und Hybridanleihe

Im Juni 2022 hat die UBM das Hybridkapital in Höhe von € 25,3 Mio. zur Gänze an die PORR AG rückbezahlt.

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.

35. Rückstellungen

in T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Bauten	Mietgarantien	Andere	Gesamt
Stand zum 1.1.2022	1.806	2.322	260	184	3.439	1.480	9.491
Währungsanpassungen	-1	-	-	-	-	-	-1
Erst-/Entkonsolidierung	-	-114	-	-	-	-	-114
Zuführung	86	19	-4	564	-	5.724	6.389
Zuführung OCI	-190	-822	-	-	-	-	-1.012
Erst-/Entkonsolidierung OCI	-	-352	-	-	-	-	-352
Verwendung	-203	-88	-24	-101	-1.885	-2.688	-4.989
Auflösung	-	-	-	-	-	-70	-70
Stand zum 31.12.2022	1.498	965	232	647	1.554	4.446	9.342
davon langfristig	1.498	965	232	632	1.554	2.656	7.537
davon kurzfristig	-	-	-	15	-	1.790	1.805

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
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
Stand zum 31.12.2021	1.806	2.322	260	184	3.439	1.480	9.491
davon langfristig	1.806	2.322	260	154	3.439	1.080	9.061
davon kurzfristig	-	-	-	30	-	400	430

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€	2022	2021
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	1.806	1.836
Währungsanpassungen	-1	-
Dienstzeitaufwand	69	72
Zinsaufwand	17	7
Abfertigungszahlungen	-203	-
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+)	-190	-109
davon Gewinne/Verluste demografisch	38	-
davon Gewinne/Verluste finanziell	-70	-62
davon Gewinne/Verluste erfahrungsbedingte Anpassungen	-158	-47
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.	1.498	1.806
in T€	2022	2021
Dienstzeitaufwand (erworbene Ansprüche)	69	72
Zinsaufwand	17	7
Abfertigungsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)	86	79
Abfertigungsaufwand (im Gesamtperiodenergebnis erfasst)	-190	-109

Zur Finanzierung der Abfertigungsansprüche besteht ein Abfertigungsgruppenversicherungsvertrag mit einem Deckungskapital zum 31. Dezember 2022 in Höhe von T€ 1.714 (Vorjahr: T€ 1.623).

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€ 51 und ein Zinsaufwand von T€ 39 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€	2022	2021
Barwert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	3.187	4.097
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-2.222	-2.324
Nettowert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	965	1.773
Barwert der nicht durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	-	549
Buchwert der Rückstellung zum 31.12.	965	2.322

Die Pensionsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T€	2022	2021
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	4.645	5.188
Umgliederung	-465	-
Zinsaufwand	43	20
Pensionszahlungen	-234	-255
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+)	-802	-308
davon Gewinne/Verluste demografisch	-	-
davon Gewinne/Verluste finanziell	-757	-314
davon Gewinne/Verluste erfahrungsbedingte Anpassungen	-45	6
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.	3.187	4.645

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€ 2.222 (Vorjahr: T€ 2.324) stellen Planvermögen gem. IAS 19 dar und wurden mit dem Barwert der Pensionsverpflichtungen saldiert.

Entwicklung des Planvermögens:

in T€	2022	2021
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1.1.	2.324	2.426
Zinserträge	24	10
Auszahlungen (Leistungszahlungen)	-146	-213
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-)	20	101
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31.12.	2.222	2.324

Pensionsaufwand (netto):

in T€	2022	2021
Zinsaufwand	43	10
Pensionsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)	43	10
Pensionsaufwand (im Gesamtperiodenergebnis erfasst)	-822	-408

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€ 92 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 %	2022	2021
Festverzinsliche Wertpapiere	96,00	58,00
Aktien, Ergänzungskapital, Genussrechte, Partizipationskapital	2,00	2,00
Investmentfonds	-	27,00
Verbundene Unternehmen und Beteiligungen	-	4,00
Darlehen	1,00	6,00
Liegenschaften	-	2,00
Bankguthaben	1,00	1,00
Gesamt	100,00	100,00

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

	Fälligkeitsprofil - DBO			DBO	Fälligkeitsprofil - Cash			Cash
	1-5 Jahre	6-10 Jahre	10+ Jahre	Duration	1-5 Jahre	6-10 Jahre	10+ Jahre	Duration
Pensionen	996	839	1.351	9,74	1.071	1.044	2.229	11,35
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. 2022 ist diesbezüglich ein Aufwand von insgesamt T€ 220 (Vorjahr: T€ 238) angefallen. Für drei Vorstandsmitglieder wurde ein Betrag von T€ 11 (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.

36. Anleihen und Schuldscheindarlehen

in T€	2022	2021
Stand zum 1.1.	526.498	456.504
Emission	-	88.602
Rückzahlung	-81.103	-19.500
Zinszahlungen	-15.789	-18.551
Effektivverzinsung	17.096	19.443
Stand zum 31.12.	446.702	526.498

Am 11. Oktober 2022 hat UBM eine fünfjährige Unternehmensanleihe (UBM-Anleihe 2017-2022) mit einem Gesamtvolumen von € 81,1 Mio. und einem jährlichen Kupon von 3,250 % rückbezahlt.

37. Finanzverbindlichkeiten

2022 in T€	Durchschnittliche Effektivverzinsung in %	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
			< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	4,14	317.104	126.876	190.228	-	317.104
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	3,93	46.475	-	46.475	-	46.475
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	2,23	12.884	750	3.000	9.134	-
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	3,93	21.876	1.731	4.654	15.491	-
Gesamt		398.339	129.357	244.357	24.625	363.579

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	-
Gesamt		299.608	84.191	190.731	24.686	264.209

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

in T€	2022			2021		
	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert
Fällig bis 1 Jahr	2.710	979	1.731	2.698	901	1.797
Fällig 1 bis 5 Jahre	7.942	3.288	4.654	8.408	3.242	5.166
Fällig über 5 Jahre	24.380	8.889	15.491	23.530	8.719	14.811
Gesamt	35.032	13.156	21.876	34.636	12.862	21.774

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

38. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in T€	2022	2021
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	46.947	50.109
Gesamt	46.947	50.109

Die Verbindlichkeiten sind zur Gänze im Folgejahr fällig.

39. Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

2022 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	94	94	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	2.572	2.572	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Beteiligungsunternehmen	5.735	5.735	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen	4.042	4.042	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	9.058	9.058	-	-	-
Übrige	4.001	2.156	895	950	-
Gesamt	25.502	23.657	895	950	-

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	9.455	9.455	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Beteiligungsunternehmen	4.292	4.292	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen	4.635	4.635	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	7.960	7.960	-	-	-
Übrige	4.398	2.147	1.215	1.036	-
Gesamt	33.420	31.169	1.215	1.036	-

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 31.12.2022 T€ 463. Dieser ist zu jedem Stichtag aufs Neue zum Fair Value zu bewerten. Im Geschäftsjahr 2022 fand aufgrund Unwesentlichkeit keine Bewertung statt.

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

Anzahl Aktienoptionen	2022	2021
Stand zum 1.1.	60.175	-
Gewährte Optionen	-	60.175
Verfallene Optionen	-	-
Ausgeübte Optionen	-	-
Stand zum 31.12.	60.175	60.175

40. Übrige Verbindlichkeiten

2022 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten aus Steuern	2.674	2.674	-	-	-
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	384	384	-	-	-
Erhaltene Anzahlungen	412	412	-	-	-
Übrige	10	10	-	-	-
Gesamt	3.480	3.480	-	-	-

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	-	-	-
Gesamt	5.842	5.842	-	-	-

41. Steuerschulden

Die Vorauszahlungen an Körperschaftsteuer in Höhe von T€ 1.188 (Vorjahr: T€ 782) wurden konform zu den Vorjahren mit den Zahlungsverpflichtungen aus der Körperschaftsteuer saldiert.

42. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse betreffen Kreditbürgschaften und Garantieerklärungen in Höhe von T€ 135.674 (Vorjahr: T€ 160.656) für at-equity bilanzierte Unternehmen. 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 21 sowie der Vorratsimmobilien auf Punkt 25 verwiesen.

43. 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.

in T€	Deutschland		Österreich	
	2022	2021 restated	2022	2021
Gesamtleistung				
Residential	69.407	63.085	35.818	102.120
Office	40.732	62.906	25.582	22.361
Hotel	14.038	15.957	6.225	13.792
Other	37.522	5.686	28.651	46.246
Service	4.409	14.063	15.930	12.685
Summe Gesamtleistung	166.108	161.697	112.206	197.204
Abzüglich Umsätze aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen, sowie aus Leistungsgemeinschaften	-146.834	-93.946	-53.232	-113.837
Bestandsveränderung	-68	5.595	-884	32.164
Umsatzerlöse	19.206	73.346	58.090	115.531
Residential	11.641	10.035	13.433	5.469
Office	2.650	16.316	9.300	1.407
Hotel	6.496	2.634	-1.760	-12
Other	-6.325	4.682	18.527	10.961
Service	-2.469	1.144	2.332	9.115
Summe EBT	11.993	34.811	41.832	26.940
darin enthalten: Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	19.342	21.924	15.556	13.946
Abschreibungen	-3.456	-956	-1.228	-1.054
Zinserträge	5.627	4.566	7.965	7.830
Zinsaufwand	-2.660	-964	-19.824	-20.889
Segmentvermögen 31.12.	632.287	495.050	1.752.298	1.834.209
darin enthalten: immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzimmobilien	79.667	79.569	154.769	182.080
darin enthaltenen: assoziierte Unternehmen	62.663	77.696	112.591	89.231
Segmentsschulden 31.12.	510.663	377.616	1.093.097	999.805
Investitionen in langfristige Vermögenswerte sowie in Finanzimmobilien	14.461	34.936	17.156	7.321
Mitarbeiter	99	123	142	137

KONZERNABSCHLUSS

Polen		Sonstige Märkte		Überleitung		Konzern	
2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021 restated
3.917	5.198	36.697	22.555	-	-	145.839	192.958
11.290	11.149	-	6.237	-	-	77.604	102.653
21.151	40.496	15.641	2.332	-	-	57.055	72.577
2.641	2.199	-	-	-	-	68.814	54.131
7.332	19.838	13.736	2.047	-	-	41.407	48.633
46.331	78.880	66.074	33.171	-	-	390.719	470.952
-26.226	-35.311	-27.518	4.581	-	-	-253.810	-238.513
-2.238	3.984	225	4.131	-	-	-2.965	45.874
17.867	47.553	38.781	41.883	-	-	133.944	278.313
-5.559	-3.786	2.840	2.462	-	-	22.355	14.180
-1.024	1.903	-41	-1.592	-	-	10.885	18.034
-121	5.795	-11.739	-3.369	-	-	-7.124	5.048
-2.016	-1.605	-1.580	-213	-	-	8.606	13.825
-835	168	-2.300	-1.375	-	-	-3.272	9.052
-9.555	2.475	-12.820	-4.087	-	-	31.450	60.139
-2.845	-578	-6.657	711	-	-	25.396	36.003
-262	-301	-320	-316	-	-	-5.266	-2.627
170	-	-	-	-	-	13.762	12.396
-1.119	-1.151	-2.123	-305	-	-	-25.726	-23.309
157.201	164.084	196.838	185.328	-1.286.793	-1.210.837	1.451.831	1.467.834
91.875	90.895	79.205	87.848	-	-	405.516	440.392
3.677	5.752	1.831	4	-	-	180.762	172.683
227.449	211.485	212.394	165.338	-1.093.221	-810.372	950.382	943.872
1.537	1.365	2.219	20.819	-	-	35.373	64.441
43	39	46	44	-	-	330	343

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

in T€	Umsatzerlöse nach Sitz der Kunden 2022	Umsatzerlöse nach Sitz der Kunden 2021
Österreich	58.090	115.531
Deutschland	19.206	73.346
Polen	17.867	47.553
Sonstiges Ausland	38.781	41.883
Ausland gesamt	75.854	162.782
Segmente gesamt	133.944	278.313

Zur Auswirkung der Fehlerkorrektur nach IAS 8 verweisen wir auf Punkt 7.

44. 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 Schuldschein- darlehen	Gesamt
Stand zum 31.12.2021	277.834	21.774	-	526.498	826.106
Cashflows (zahlungswirksame Veränderungen)	98.629	-1.855	-	-81.103	15.671
Nicht zahlungswirksame Veränderungen					
Abgang/Erwerb von Unternehmen	-	-675	-	-	-675
Zugang	-	2.642	-	-	2.642
Wechselkurseffekte	-	-10	-	-	-10
Zinsabgrenzungen	-	-	-	1.307	1.307
Stand zum 31.12.2022	376.463	21.876	-	446.702	845.041

in T€	Finanz- verbindlichkeiten	Leasing- verpflichtungen	Derivate	Anleihen und Schuldschein- darlehen	Gesamt
Stand zum 31.12.2020	269.777	20.807	-	456.504	747.088
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
Stand zum 31.12.2021	277.834	21.774	-	526.498	826.106

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

45. 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 2022 mit € 501,4 Mio. unter dem Niveau per Ende 2021 (€ 524,0 Mio.). Der Rückgang ist im Wesentlichen durch die Auszahlung der Dividende sowie die Rückführung des dem Eigenkapital zuzuordnenden Genussrechtskapitals zu erklären. Die Auszahlung der Dividende in Höhe von € 16,0 Mio. erfolgte am 23. Mai 2022. Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende des Jahres 2022 34,5 % und lag damit weiterhin in der angepeilten Bandbreite von 30–35 % (31. Dezember 2021: 35,7 %).

Nettoverschuldungsgrad

Das Risikomanagement des Konzerns überprüft laufend die Kapitalstruktur.

Der Nettoverschuldungsgrad zum Jahresende stellt sich wie folgt dar:

in T€	31.12.2022	31.12.2021 restated
Schulden ¹	823.165	804.332
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-322.929	-423.312
Nettoschulden	500.236	381.020
Eigenkapital	501.449	523.962
Nettoschulden zu Eigenkapital	99,76 %	72,72 %

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

Die Nettoverschuldung betrug zum 31. Dezember 2022 € 500,2 Mio. (Vorjahr: € 381,0 Mio.), das entspricht einer Erhöhung von 31,29 %.

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

Zur Auswirkung der Fehlerkorrektur nach IAS 8 verweisen wir auf Punkt 7.

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 2022 in Höhe von T€ -117.824 (Vorjahr: T€ -128.561) 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 2022 für den 3-Monats- und 6-Monats-EURIBOR gemessenen täglichen Zinsänderungen ab. Bei einer Wahrscheinlichkeit von 67,00% betrug die Zinsbandbreite 10 BP, bei 99,00% Wahrscheinlichkeit 47 BP. In Folge wurde die Auswirkung auf die Zinspositionen simuliert:

in T€	Zinssaldo für das Jahr 2023	Zinssaldo (p. a.) bei linearer Positionsfortschreibung ab 2024
Bei Zinsanstieg von 25 BP	134	299
Bei Zinsanstieg von 50 BP	267	598

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 2023 um T€ 904 (Vorjahr: T€ 898).

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 Mietzinszahlungen 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 2022 wurden die Währungsrisiken, die aus innerkonzernalen Finanzierungstransaktionen bzw. aus Kreditfinanzierungen der Projektgesellschaften resultieren, einer Simulation unterzogen, um etwaige Risiken aus Wechselkursänderungen abschätzen zu können:

FX-Position in T€	Lokalwährung	FX-Position in Lokalwährung in Tsd.	VAR ¹ in T€
-81.907	CZK	582.611	2.164
-1.988	HRK	264	11
-130.935	PLN	131.248	5.180

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

Mit einer Wahrscheinlichkeit von 99,00 % beträgt der Verlust bei einer Behaltdauer von zehn Tagen maximal € 7,4 Mio. (Vorjahr: € 4,2 Mio.).

Sicherung von Währungsrisiken

Der UBM-Konzern hat zum 31. Dezember 2022 Devisentermingeschäfte in Höhe von CZK 7,3 Mio. abgeschlossen (Vorjahr: CZK 0,0 Mio), diese dienen der Absicherung von in CZK finanzierten Krediten.

Im Geschäftsjahr 2022 wurde aus der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Devisentermingeschäften ein Gewinn in Höhe von T€ 6 im Gewinn oder Verlust erfasst (Vorjahr: Aufwand T€ 213).

Liquiditätsrisiko

2022 in T€	Durchschnitts- verzinsung	Undiskontierte Zahlungsströme		
		2023	2024-2027	ab 2028
Anleihen und Schuldscheindarlehen fix verzinst	3,00 %	208.767	469.670	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	4,14 %	139.647	202.332	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	3,93 %	1.948	50.480	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	2,23 %	1.163	4.398	9.730
Leasingverbindlichkeiten variabel verzinst	3,93 %	2.710	7.942	24.380
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	unverzinslich	46.947	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	unverzinslich	23.657	895	950

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

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, wird minimiert.

Zum 31. Dezember 2022 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 31.12.2022	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 31.12.2022
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam			
Aktiva								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	180.885	180.885	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	8.721	8.721	-	-	Stufe 1	8.375	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	638	-	-	638	Stufe 3	638	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	858	-	-	858	Stufe 1	858	
Forderungen aus Lieferun- gen und Leistungen	Amortised Cost	26.490	26.490	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	23.618	23.618	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	322.929	322.929	-	-	-	-	
Passiva								
Anleihen und Schuld- scheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	446.702	446.702	-	-	Stufe 1	432.983	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	317.104	317.104	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	46.475	46.475	-	-	Stufe 3	44.271	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
fix verzinst	Amortised Cost	12.884	12.884	-	-	Stufe 3	10.947	
Leasingverbindlichkeiten	-	21.876	21.876	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lie- ferungen und Leistungen	Amortised Cost	46.947	46.947	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	25.502	25.502	-	-	-	-	
Nach Kategorien:								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	239.714	239.714	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	1.496	-	-	1.496	-	-	
Liquide Mittel	-	322.929	322.929	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	895.614	895.614	-	-	-	-	

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buch- werte am 31.12.2021 restated	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 31.12.2021
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam			
Aktiva								
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	24.919	24.919	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	24.024	24.024	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	423.312	423.312	-	-	-	-	
Passiva								
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	-	-	-	-	
Nach Kategorien:								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	237.300	237.300	-	-	-	-	
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	-	-	-	-	

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

Dies mit Ausnahme der im Geschäftsjahr 2022 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 2022 von Reuters publizierte Zero Coupon Yield Curve zur Diskontierung der Cashflows herangezogen wurde.

Zur Auswirkung der Fehlerkorrektur nach IAS 8 verweisen wir auf Punkt 7.

Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien

in T€	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Aus der Folgebewertung	Nettoergebnis 2022
Financial Assets at Amortised Cost	13.493	-	-14.969	-1.476
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss (FVTPL)	7	2.496	-1.348	1.155
Financial Liabilities at Amortised Cost	-24.634	-	-352	-24.986

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€	2022	2021
Kumulierte Wertminderungen Projektfinanzierung		
Stand zum 1.1.	23.025	22.979
Abschreibungen	14.969	4.146
Zuschreibungen	-	-
Verbrauch	-	-4.100
Stand zum 31.12	37.994	23.025

46. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

	2022	2021
Angestellte und gewerbliche Mitarbeiter		
Inland	142	137
Ausland	188	206
Mitarbeiter gesamt	330	343
davon Angestellte	330	343
davon gewerbliche Mitarbeiter	-	-
Gesamt vollkonsolidiert	330	343

47. 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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Gemeinschaftsunternehmen	49.569	55.798	655	865	194.205	188.035	1.744	8.639
davon aus Finanzierungen	11.386	11.234	379	284	176.431	169.665	-	-
Assoziierte Unternehmen	1.780	1.170	11	4	5.641	9.968	828	816
davon aus Finanzierungen	563	1.144	11	4	4.442	9.968	-	-

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 IGO Industries 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.

Mit 10. Juni 2022 hat die UBM das Hybridkapital in Höhe von € 25,3 Mio. an die PORR AG rückbezahlt.

Außerdem wurden im Geschäftsjahr 2022 Zinsen für das Hybridkapital in Höhe von T€ 2.186 (Vorjahr: T€ 1.520) an die PORR AG bezahlt.

in T€	Verkauf von Waren und Leistungen		Erwerb von Waren und Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
PORR-Gruppe	2.756	2.010	10.849	15.914	31	856	3.461	1.892
davon aus Finanzierungen	-	2	-	2	-	-	-	-
IGO Industries	-	22	170	4.085	-	-	60	119
Strauss-Gruppe	38	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige	-	-	342	333	-	-	-	-

48. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und sonstige Angaben

Der Vorstand von UBM hat den Konzernabschluss am 4. April 2023 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.

UBM hat am 24. Februar 2023 die noch ausstehenden € 52,9 Mio. der Hybridanleihe 2018, eine tief nachrangige Anleihe, nach fünf Jahren frühzeitig zurückgeführt.

49. Sonstige Angaben

Die Abschlussprüfung des Konzernabschlussprüfers wurde von der UBM mit einem Betrag von T€ 101 (Vorjahr: T€ 92) vergütet. Weiters hat der Konzernabschlussprüfer für sonstige Leistungen Honorare in Höhe von T€ 26 (Vorjahr: T€ 85) und für sonstige Bestätigungsleistungen Honorare in Höhe von T€ 82 (Vorjahr: T€ 77) erhalten. Die sonstigen Leistungen betreffen im Wesentlichen sonstige Beratungsleistungen. Die sonstigen Bestätigungsleistungen umfassen die prüferische Durchsicht des Halbjahresabschlusses und Prüfungsleistungen für Tochterunternehmen.

50. Organe der Gesellschaft

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

in T€	Vergütungen des Vorstands fix	Vergütungen des Vorstands variabel ¹	Sachbezüge	Pensionskasse/ Abfertigung	Gesamt 2022
Vergütungen des Vorstands 2022					
Mag. Thomas G. Winkler	540	360	12	14	926
DI Martin Löcker	360	240	12	20	632
Dipl.-Ök. Patric Thate	360	240	8	10	618
Martina Maly-Gärtner	360	240	12	7	619
Gesamt	1.620	1.080	44	51	2.795
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.620	1.080	44	-	2.744
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen	-	-	-	51	51
Vergütungen des Aufsichtsrats 2022	-	-	-	-	352

¹ voraussichtliche variable Vergütung für 2022, zahlbar in 2023

in T€	Vergütungen des Vorstands fix	Vergütungen des Vorstands variabel ¹	Sonder- bonus	Barablöse LTIP	Sach- bezüge	Pensionskasse/ Abfertigung	Gesamt 2021
Vergütungen des Vorstands 2021							
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 ²	120	80	-	-	4	1	205
Gesamt	1.380	920	60	1.909	43	74	4.386
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
Vergütungen des Aufsichtsrats 2021	-	-	-	-	-	-	350

¹ voraussichtliche variable Vergütung für 2021, zahlbar in 2022

² seit 01. September 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€ 811 (Vorjahr: T€ 1.098).

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

An Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Der Aufwand für das LTIP betrifft mit T€ 112 (Vorjahr: T€ 70) Vorstände.

Mitglieder des Vorstands:

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

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
Ing. Martin Mann
Hannes Muster
Ing. Günter Schnötzing
Dipl.-Ök. Anke Duchow

Wien, am 4. April 2023

Der Vorstand

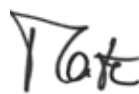


Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.

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 (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art
Tochterunternehmen									
„Athos“ Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	EUR	Wien				90,00	100,00	V
„UBM 1“ Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Aighhof 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
Bahnhofcenter Entwicklungs-, Errichtungs- und Betriebs GmbH in Liqu.	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten				0,00	100,00	V
BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	100,00	V	50,00	100,00	V
CM Wohnungsentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien				94,00	100,00	V
Donauhof Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	90,60	V
Donauhof Management GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	90,00	V
Dorfschmiede St. Johann Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	90,00	100,00	V
Gartenau Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V			
Gartenauer Platz 7 GmbH & Co KG (vorm.: LQ Epsilon KG)	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Emiko Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
EPS Dike West-IBC GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Haagerfeldstraße - Business.Hof Leonding 2 Errichtungs- und Verwertungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Höhenstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Immobilienmanagement GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
EPS Immobilienmanagement „Schützenwirt“ GmbH & CO KG	AT	EUR	Innsbruck	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Office Franzosengraben GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art
EPS Office Franzosengraben GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
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 Beteiligungsverwaltungs 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
Jandl Baugesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten				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
LQ Immobilien Beta GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				0,00	100,00	V
LQ Immobilien Delta GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				0,00	100,00	V
LQ Immobilien Gamma GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				0,00	100,00	V
LQ Timber-A GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
LQ Timber-B-One GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
LQ Timber-B-Two GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
LQ Timber-C GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
LQ Timber-D GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art
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
ML-ZENTRAL Liegenschaftsverwaltungs 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
QBC Epsilon SP Immo- management GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
QBC Immobilien GmbH & Co Epsilon KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Rainbergstraße - Immobilien- projektentwicklungs GmbH in Liqu.	AT	EUR	Wien	99,00	100,00	V	99,00	100,00	V
RBK Wohnbau Projekt- entwicklung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Sabimo Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Sabimo 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
sternbrauerei-riedenburg revitalisierung gmbh in Liqu.	AT	EUR	Wien	99,00	99,00	V	99,00	99,00	V
UBM - Satteins Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM 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
UBM Development Österreich GmbH	AT	EUR	Wien	99,96	100,00	V	99,96	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art
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	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
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
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

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art
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
Georg-Mooseder-Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V			
Georg-Mooseder-Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Holzstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Holzstraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Immobilien- und Baumanage- ment 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	0,00	100,00	U
Oben Borgfelde Projekt GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Oben Borgfelde Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Pelkovenstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art
PELKOVENSTRASSE Objekt GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Schloßhotel Tutzing GmbH	DE	EUR	Starnberg	0,00	100,00	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	0,00	100,00	V
St.-Veit-Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Stadtgrund Bauträger GmbH	DE	EUR	Berlin	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Top Office Munich GmbH i.L.	DE	EUR	Grünwald, Land- kreis 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	0,00	100,00	V
ZH Hafenspitze GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
ZH Molenkopf GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
ZH Rheinwiesen II GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	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
UBM Development Hungary Korlátolt Felegősségű Társaság v.a.	HU	HUF	Budapest				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 ogranic- zona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Bartycka Real Estate Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
FMZ Gdynia Spółka z ogranic- zona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	70,30	100,00	V	70,30	100,00	V
FMZ Sosnowiec Spółka z ogra- niczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art
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
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 Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM RIWIERA 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
BIS Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM 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
Yavin BIS Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	99,00	V
Yavin Holding Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	99,00	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

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art
Assoziierte Unternehmen									
Palais Hansen Immobilien- entwicklung 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									
Amraser-See-Straße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	50,00	E/G			
Amraser-See-Straße Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	47,00	E/G			
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
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
Jochberg Hotelprojekt- entwicklungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Jochberg Hotelprojekt- entwicklungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Jochberg Kitzbüheler Straße Hotelbetriebs GmbH	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	E/G			
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	0,00	50,00	U
Portunus Projektentwicklung GmbH & Co KG	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
QBC Gamma SP Immo- management GmbH	AT	EUR	Wien				0,00	65,00	E/G

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art
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
Stella Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	U			
Stella Projektentwicklung GmbH & Co KG	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	E/G			
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 Projektent- wicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
WSB BF fünf Projektentwick- lungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
WSB BF neun-Alpha Projektent- wicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
WSB BF neun-Beta Projektent- wicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
WSB BF zwei Projektentwick- lungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
GOLD NEMOVITOSTNÍ s.r.o.	CZ	CZK	Prag	50,00	50,00	E/G			
Grafická 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
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
Central Tower Berlin Hotelbetriebs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G			

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art
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
German Hotel Invest III GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München				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
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
„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
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

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2021)	Anteil in % indirekt (31.12.2021)	Kons. Art
-------------------	------	--------------	------	---------------------------------------	---	--------------	---------------------------------------	---	--------------

Sonstige Beteiligungen

STRAUSS & CO. Development GmbH	DE	EUR	Berlin				0,00	6,00	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. Dezember 2022, 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 2022 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme 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 697 MEUR, ds rd 48 % 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 21. und 25. des Konzernanhangs. In Kapitel 21. (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 (25.) 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 13. (Sonstige betrieblich Aufwendungen) des Konzernanhangs dargestellt. Kapitel 26. (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) enthält Angaben zu Vertragsvermögenswerten und in diesem Zusammenhang angesetzten Teilgewinnen. Auswirkungen der Risiken im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine sowie der Klimakrise und Corona sind in Kapitel 8. des Konzernanhangs dargestellt.

Prüferisches Vorgehen

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wird überwiegend von externen Gutachtern, zum Teil aber auch durch interne Bewertungen vorgenommen. Zum 31.12.2022 wurden Finanz-, Vorrats- und Sachanlageimmobilien mit einem Buchwert von rd 485 MEUR durch externe Gutachter bewertet. Für die unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesenen Immobilien in Höhe von rd 39 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, 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 31.12.2022 rd 362 MEUR, ds rd 25 % 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 22. (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 23. und 45. enthalten Angaben zu Buchwerten, Wertberichtigungen und deren Entwicklung für Projektfinanzierungen. Auswirkungen der Risiken im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine sowie der Klimakrise und Corona sind in Kapitel 8. 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. Der Geschäftsbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum des Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt.

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

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen, sobald sie vorhanden sind 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.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen 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 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 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 Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Konzernlagebericht

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

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

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

Urteil

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

Erklärung

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

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 16. Mai 2022 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 30. Mai 2022 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.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

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

Wien, am 4. April 2023

BDO Assurance GmbH

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft
(als Gesamtrechtsnachfolgerin der 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.



2022

**Jahresabschluss 2022
der UBM Development AG**

Inhalt

129 Lagebericht

129 Gesamtwirtschaftliches Umfeld

130 Entwicklung der Immobilienmärkte

132 Geschäftsverlauf

132 Finanzielle Leistungsindikatoren

134 Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

136 Prognosebericht

137 Risikoberichterstattung

143 Internes Kontrollsystem

144 Interne Revision

145 Offenlegung gemäß § 243a UGB

151 Jahresabschluss

152 Bilanz

154 Gewinn- und Verlustrechnung

156 Anlagenspiegel

158 Anhang zum Jahresabschluss

176 Beteiligungsspiegel

194 Bestätigungsvermerk

199 Bilanzeid

204 Kontakt, Impressum

Lagebericht

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Weltweiter Wachstumskurs

Nach den Auswirkungen der Covid-19 Pandemie auf das vorangegangene Jahr und der Rezession im Jahr 2020 stand die Weltwirtschaft auch 2022 vor enormen Herausforderungen. Der immer noch anhaltende Krieg Russlands gegen die Ukraine, der die Energie- und Lebensmittelpreise befeuert, der globale Kampf gegen die Inflation und das Wiederaufleben der Covid-19 Pandemie in China bestimmten im Jahr 2022 den Verlauf der globalen Konjunktur. Die erste Prognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) für das globale Wirtschaftswachstum lag im ersten Quartal bei 4,4 %, nach dem von IWF gerechneten Gesamtergebnis von 5,9% im Vorjahr. Durch den Krieg in der Ukraine verlangsamte sich das Wirtschaftswachstum weiter, weshalb die Schätzung im zweiten Quartal auf 3,6% herabgesetzt wurde. Der immer noch währende Krieg in der Ukraine und die daraus resultierende Inflation verlangsamten das weltweite Wirtschaftswachstum erneut. Somit reduzierte der IWF seine Prognose im dritten Quartal auf 3,2 %. Für das Gesamtjahr 2022 wird mit einem Wachstum der Weltwirtschaft von 3,4 % (IWF) gerechnet.¹

Das Wirtschaftswachstum Europas war äußerst widerstandsfähig, die Prognosen des IWF sagten ein Wachstum der Wirtschaftsleistung im Jahr 2022 von 3,7% voraus. Dieses Ergebnis entspricht einem deutlichen Rückgang der Wirtschaftsleistung im Euroraum um 1,8% seit dem Vorjahr, jedoch im Hinblick auf das globale Wirtschaftswachstum ein stabiles Ergebnis. Die Arbeitslosenquote lag im Dezember 2022 bei 6,6% (EZB). Die Inflationsrate für das Jahr 2022 lag im Dezember bei 9,2% (EZB) deutlich über dem Wert des Vorjahres (2021: 5,0%) und somit noch weiter über dem von der EZB erklärten Ziel von 2,0%.²

Die Ereignisse des Ukraine Kriegs trüben die zukünftigen Wachstumsprognosen. Die Prognosen des IWF sagen einen Wert von 2,9% für das Weltwirtschaftswachstum im Jahr 2023 voraus, während im Euro-Raum ein Wirtschaftswachstum von 0,7 % erwartet wird. Die Unvorhersehbarkeit des weiteren Kriegsverlaufs bleibt eine Schwachstelle in der Sicherheit

der Prognose. Europa ist jedoch mit niedrigeren Gaspreisen als erwartet konfrontiert, da genug Gas gespeichert werden konnte, um Engpässe in diesem Winter unwahrscheinlich zu machen. Das Wiederauffüllen der Speicher mit den stark verminderten russischen Gasströmen wird allerdings eine Herausforderung für den nächsten Winter. Der Krieg in der Ukraine und die damit verbundenen Sanktionen, die darauf abzielen Russland zur Beendigung der Feindseligkeiten zu zwingen, spalten die Weltwirtschaft und verstärken die früheren geopolitischen Spannungen. Angesichts der gestiegenen Preise für Lebensmittel und Treibstoffe könnten die sozialen Unruhen zunehmen. Die anhaltende Anspannung auf dem Arbeitsmarkt könnte sich in einem unerwartet starken Lohnwachstum äußern. Außerdem könnten die höher als erwarteten Öl-, Gas- und Lebensmittelpreise aufgrund des Kriegs in der Ukraine die Gesamtinflation erneut ansteigen lassen und damit die Notenbanken zu weiteren Maßnahmen wie Zinssteigerungen zwingen.³

Entwicklung in Deutschland und Österreich

Die deutsche Wirtschaft musste im Jahr 2022 nach dem positiven Ergebnis des Vorjahres von 2,6 % wieder einen Rückgang erleiden. Im Berichtsjahr sank Deutschlands BIP auf 1,9% (IWF). In Österreich ergab sich im Jahr 2022, trotz der Auswirkungen des Ukraine Kriegs und der hohen Inflation ein kräftiges Wirtschaftswachstum. Laut einer Prognose im Dezember der Österreichischen Nationalbank (OeNB) ergab sich für das Berichtsjahr ein Anstieg um 4,9 %. Die Arbeitslosenquote fiel im Jahr 2022 laut OeNB von 8,0 % auf 6,3 %. Die Inflationsrate hat im Berichtsjahr den Höhepunkt der Inflationsdynamik mit einer Inflationsrate von 8,6% erreicht, dieses Ergebnis ist die höchste gemessene Inflationsrate seit Beginn der Währungsunion.^{4,5}

Entwicklung in CEE

Die Wirtschaft in den EU-Mitgliedstaaten in Zentral-, Ost- und Südosteuropas blieb stabil, doch auch hier erreichte die Inflation ihren langjährigen Höchststand. Die österreichische Nationalbank verzeichnete für 2022 in Polen und der Tschechischen Republik ein durchschnittliches Wirtschaftswachstum von 4,0% bzw. 2,5%.⁶

¹ IWF: World Economic Outlook - Jänner, April, Juli 2022, Jänner 2023

² EZB: Economic Bulletin Issue 1 - Februar 2023

³ IWF: World Economic Outlook - Jänner 2023

⁴ IWF: World Economic Outlook - Jänner 2023

⁵ Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - Jänner 2023

⁶ Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - Jänner 2023

Entwicklung der Immobilienmärkte

Europa

Die Auswirkungen des Kriegs in der Ukraine, der steigenden Inflation, der höheren Zinssätzen und der Sorge um das Wirtschaftswachstum waren im Jahr 2022 auch auf dem europäischen Immobilienmarkt deutlich spürbar. Das erste Quartal 2022 konnte trotz Russlands Invasion in der Ukraine im Februar gut überstanden werden und der europäische Immobilienmarkt verzeichnete einen Anstieg des Investitionsvolumens um 11 % im Jahresvergleich. Für den weiteren Verlauf des Jahres verzeichnete der Immobilienmarkt einen Rückgang, so sank das Investitionsvolumen um 19% im zweiten Quartal bzw. 37% im dritten Quartal. Für das Gesamtjahr 2022 sank das europaweite Transaktionsvolumen auf € 291.5 Mrd. (2021: € 340.2 Mrd.). Das entspricht dies einem Minus von 14.3% im Vergleich zum Vorjahr. Die hohe Inflation und die steigenden Zinssätze lösten große Unsicherheiten über die Transaktionspreise aus und sorgten außerdem für Sorge über das Wirtschaftswachstum, was sich negativ auf die Transaktionsvolumen in allen Sektoren auswirkte. In Summe wurden im Jahr 2022 € 59,3 Mrd. in Wohn- und € 58,8 Mrd. in Industrieimmobilien investiert. Mit einem Gesamttransaktionsvolumen von € 97,1 Mrd. ist die Assetklasse Büro wieder die klare Nummer eins unter den Investoren. Das Investmentvolumen ging im Jahresvergleich um 17% zurück. Die Assetklasse Wohnimmobilien konnte im gleichen Zeitraum einen Zuwachs von 44 % verzeichnen. Das Hotelsegment erfuhr eine Reduzierung und ihr Transaktionsvolumen lag Ende des Berichtsjahres bei € 14,3 Mrd., was einem Rückgang von 16% im Jahresvergleich entspricht. Die Prognosen für das Jahr 2023 sind immer noch von großer Sorge über die wirtschaftliche Entwicklung und Unsicherheiten über die Entwicklung des Immobilienmarkts geprägt.¹

Deutschlands Abschwung

Im Jahr 2022 erlebte Deutschland eine Kehrtwendung. Das Land hatte 2021 das vierte Jahr in Folge als Nummer eins auf dem europäischen Markt abgeschlossen und erzielte im Vorjahr sogar einen europäischen Rekord mit einem Trans-

aktionsvolumen von € 110,6 Mrd. 2022 sank das Transaktionsvolumen jedoch um 44,3% im Vergleich zum Vorjahresresultimo und erzielte somit ein Transaktionsvolumen von rund € 62,9 Mrd., da Deutschland verglichen mit dem europäischen Durchschnitt enorm unter den Auswirkungen des Ukraine Krieges litt. Insgesamt wurden im Jahr 2022 Immobilien im Wert von € 62,9 Mrd. gehandelt.²

Am Gewerbeimmobilienmarkt erfuhr das Transaktionsvolumen mit € 50,6 Mrd. (2021: € 58,8 Mrd.) im Vorjahresvergleich einen Rückgang um 16,7%. Im Bürosegment konnten die Brutto-Spitzenrenditen wieder dazugewinnen und fast den Mittelwert der letzten 10 Jahre erreichen und lagen Ende des Jahres im Durchschnitt bei 3,4%. Die durchschnittlichen Spitzenmieten der Top-6-Städte reichten von € 28,9/m² in Köln bis € 48,0/m² in Frankfurt. Der Büroflächenumsatz für das Jahr 2022 lag mit rund 3 Mio. m² 3% über dem Vorjahresniveau.^{3,4}

In der Assetklasse Hotel konnte im vierten Quartal 2022 mit einem Volumen von Portfoliotransaktionen in Höhe von € 231 Mio. das zweitbeste Quartalsergebnis seit Beginn der Pandemie erreicht werden. Mit diesem Ergebnis gegen Ende des Berichtsjahres ist eine Wiederbelebung des Marktes zu erkennen. 2022 wurde an den wichtigsten Hotelstandorte ein Investmentvolumen von € 806 Mio. registriert und somit 55% weniger als im Vorjahr. Dementsprechend ist das gesamte Hotel-Investmentvolumen das geringste der letzten 10 Jahre.⁵

Der Wohninvestmentmarkt präsentierte sich im Berichtsjahr aufgrund der hohen Zinsen und der Inflation spürbar verhaltener als in den Vorjahren. Mit gut € 31,1 Mrd. wurde 2022 in größerer Wohnungsbestände investiert, was im Vergleich mit dem Vorjahresresultimo einem Rückgang von 39 % (2021: € 51 Mrd.) entspricht. Da im Vorjahr die Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia der Volumentreiber hinter dem Rekordergebnis war, ist ein Vergleich mit dem langjährigen Durchschnitt aussagekräftiger, denn dieser wurde um etwa ein Drittel unterschritten. Deutsche Investoren kamen auf ein Volumen von rund € 21 Mrd. und zeichneten für rund 69 %

¹ Real Capital Analytics: Europe Capital Trends - April, Juli, Oktober 2022, Jänner 2023

³ Savills: Investmentmarkt Deutschland - Januar 2023

⁴ Savills: Investmentmarkt Deutschland - Januar 2023

⁵ Savills: Top-6-Büromärkte - Januar 2023

⁵ BNP Paribas: Hotel-Investmentmarkt Deutschland - Q4 2022

des Transaktionsvolumen verantwortlich. Die Top-7-Städte bildeten weiterhin den Investment-Hotspot des Wohn-Investmentmarktes mit 47 % am bundesweiten Transaktionsvolumen. 2022 wurden etwa € 6,18 Mrd. in den sieben größten Städten Deutschlands investiert. Berlin ist wie auch im Vorjahr an der Spitze der Top-7-Städte mit einem Transaktionsvolumen von € 3 Mrd.⁶

Solides Investmentjahr in Österreich

Der österreichische Investmentmarkt erreichte 2022 ein Investitionsvolumen von ca. € 4,1 Mrd. Im Vorjahresvergleich erfuhr das Investitionsvolumen einen Rückgang von rund 5 % (2021: € 4,3 Mrd.). Der Fokus lag dabei wieder auf den Assetklassen Wohnen, Büro und Logistik, fast drei Viertel des Investitionskapitals steckt in diesen drei Segmenten und jeweils ein höheres Volumen als im Jahr 2021. In das zum wiederholten Mal stärkste Segment Wohnen wurden im Jahr 2022 rund € 1,6 Mrd. investiert, das entspricht rund 39 % des Gesamtinvestitionsvolumens. Der Abschluss von Transaktionen, insbesondere von Forward-Transaktionen, ist seit dem zweiten Halbjahr 2022 bemerkend schwieriger geworden, die Ursache hierfür sind fehlende Sicherheiten, wie Finanzierung, Zinsen und Baukosten aber auch die lange Vorlaufzeit mit den damit verbundenen Risiken. Im Zuge einer Risikominimierung steigt bei den Investoren das Interesse an Bestandsimmobilien. Die geplanten Fertigstellungen in Wien betragen 2023 rund 15.400 Wohneinheiten, das entspricht in etwa dem Wert des Vorjahres. Erst 2024 sollen die Fertigstellungen wieder einen leichten Rückgang erwarten.

In jüngster Vergangenheit ist trotz der hohen Inflation ein Aufwärtstrend in der Hotel-Performance zu beobachten. Die Auswirkungen der Inflation machten sich 2022 sowohl bei Hotelbetrieben, als auch bei ihren Gästen bemerkbar und sorgen für Diskrepanz zwischen Angebot und Nachfrage. Denn die Betriebe stehen vor Erhöhen in Energie- und Personalkosten und bei den Gästen sinken sowohl Zahlungsbereitschaft und -fähigkeit. Die Hotel-Performance in Wien konnte sich sichtbar wieder von der Pandemie und die dadurch entstanden Einschränkungen erholen, denn im Oktober 2022 verzeichnete die durchschnittliche Tagesrate (ADR) einen Rekordwert

von € 129 und konnte somit den Vorkrisenwert übertreffen. Besonders Budget/Economy Hotels und Serviced Apartments wecken verstärktes Interesse von Investoren. Im Jahr 2023 sollen rund 1.200 Hotelzimmer und rund 330 Serviced Apartments auf den Markt gebracht werden. Hier ist auch in Wien der Trend von gemischt-genutzten Gebäuden zu erkennen.

Ebenso wie im Vorjahr wird die Assetklasse Büros von geringer Flächenverfügbarkeit, niedriger Fertigstellungsleistung und einer gleichzeitig niedrigen Leerstandsrate von 3,9 % geprägt. Im Jahr 2022 betrug die Vermietungsleistung in Wien 170.000 m². Damit liegt die vermietete Bürofläche im Berichtsjahr ca. 0,6 % über dem Vorjahr (2021: 169.000 m²). Die Mietpreise in Wien zeigten sich stabil, zusätzlich konnten in guten und Spitzenlagen höhere Mietpreise verzeichnet werden. So sind die Spitzenmieten in Wien im Jahr 2022 um 3,8 % auf € 27,00/m²/Monat gestiegen. Auch für das Jahr 2023 wird von einem Mietwachstumspotenzial ausgegangen; aufgrund der wachsenden Anforderung an ESG-konforme Büro steigt die Nachfrage an modernen und flexibel gestaltbaren Flächen. Erst ab 2024 soll die Fertigstellungsrate wieder steigen, während 2022 insgesamt rund 130.000 m² fertiggestellt wurden, sollen im Jahr 2023 bloß 42.000 m² auf den Markt kommen, außerdem befindet sich die Pipeline für das Jahr 2022 auf einem historischen Tief von 40.000 m².⁷

Entwicklung in CEE

In den CEE-Kernländern - Polen, Tschechische Republik, Slowakei, Rumänien und Ungarn konnte ein Gesamtinvestitionsvolumen von über € 10,9 Mrd. (2021: € 11,0 Mrd.) erzielt werden. Der klare Spitzenführer ist wie auch im Vorjahr Polen. Im Berichtsjahr 2022 stammten 55 % des Transaktionsvolumen aus Polen. In der Tschechischen Republik konnte ein Transaktionsvolumen von € 1,7 Mrd. erzielt werden, das etwas über dem Wert des Vorjahres liegt (2021: € 1,64 Mrd.). Trotz steigender Finanzierungskosten und schwächelnder Weltwirtschaft war das Jahr 2022 ein recht aktives Jahr für Investitionstätigkeiten in Polen. Doch während das Jahr in Polen gut lief, hatte die Tschechische Republik mit der Inflation und der bestehenden Energiekrise zu kämpfen.⁸

⁶ BNP Paribas: Wohn-Investmentmarkt Deutschland - Q4 2022

⁷ CBRE: Österreich Real Estate Market Outlook - 2023

⁸ JLL: CEE Investment Market 2022 Summary

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 2022 in Höhe von € 20,3 Mio. (Vorjahr: € 19,6 Mio.) wurde vor allem durch die Verrechnung von Managementdienstleistungen für Projekte in Tschechien, Polen und Deutschland erzielt.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Geschäftsergebnis und Ertragslage

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung der UBM Development AG ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichten 2022 € 20,3 Mio. und erhöhten sich somit gegenüber dem Vorjahr um € 0,7 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 reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um € 1,4 Mio. Voriges Jahr wurden in dieser Position ein Einmaleffekt aus der Auflösung von Rückstellungen erfasst.

Die Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen reduzierten sich um € 0,1 Mio. auf € 1,9 Mio. Der Personalaufwand betrug rund € 14,0 Mio. gegenüber € 11,8 Mio. in 2021. Die Bewertung des Aktienoptionsprogramms von UBM floss in der Berichtsperiode mit € 0,3 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, reduzierten sich von € 16,5 Mio. im Jahr 2021 um € 5,3 Mio. auf € 11,2 Mio.

Die Erträge aus Beteiligungen erhöhten sich von € 27,7 Mio. auf € 31,5 Mio. und resultierten aus Ausschüttungen diverser Tochterunternehmen. Durch die Funktion von UBM als zentrale innerkonzernale Finanzierungsstelle der meisten Tochtergesellschaften und deren umfangreiche Investitionstätigkeit verminderte sich der Zinsaufwand auf € 29,2 Mio. (Vorjahr: € 31,4 Mio.) und die Erträge aus Ausleihungen erhöhten sich auf € 40,3 Mio. (Vorjahr: € 36,3 Mio.)

Die Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen verminderten sich von € 15,8 Mio. auf € 0,2 Mio. Diese Position verminderte sich wesentlich durch den Einmaleffekt aus 2021 betreffend der Verkäufe zweier Gesellschaften und diverse Zuschreibungen.

Durch notwendige Wertberichtigungen im Bereich der Projektfinanzierung bzw. Beteiligungen erhöhten sich die Aufwendungen aus Finanzanlagen auf € 27,2 Mio. (Vorjahr: € 20,8 Mio.).

Das Ergebnis vor Steuern verminderte sich gegenüber dem Vorjahr und betrug 2022 € 9,1 Mio. gegenüber € 18,9 Mio. im Vorjahr. Der Steuerertrag des Berichtsjahres betrug € 4,3 Mio. (Vorjahr: € 0,3 Mio.) und resultierte großteils aus positiven Steuerumlagen der Gruppenmitglieder. Somit belief sich der Jahresüberschuss 2022 auf € 13,3 Mio. (Vorjahr: € 19,2 Mio.).

Die UBM Development AG wies für das Jahr 2022 einen Bilanzgewinn von € 8,3 Mio. aus (Vorjahr: € 16,9 Mio.). Dieser steht für eine Dividendenausschüttung zur Verfügung. Der Vorstand wird der Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von € 1,10 je dividendenberechtigter Aktie vorschlagen.

Die Gesamtkapitalrentabilität 2022 betrug 3,8 % (Vorjahr: 4,6 %). Die Eigenkapitalrentabilität errechnete sich mit 4,6 % (Vorjahr: 8,3 %), und die Eigenkapitalquote per 31. Dezember 2022 betrug 19,5% (Vorjahr: 20,5%).

		2022		2021	
Gesamtrentabilität	EBT+Fremdkapitalzinsen	38.268	3,8%	50.268	4,6%
	Gesamtkapital	1.012.473		1.104.278	
Eigenkapitalrentabilität	EBT	9.064	4,6%	18.870	8,3%
	Eigenkapital	197.314		226.057	
Eigenkapitalquote	Eigenkapital	197.314	19,5%	226.057	20,5%
	Gesamtkapital	1.012.473		1.104.278	

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der UBM Development AG verminderte sich 2022 im Vergleich zum Vorjahr um 8,3% auf € 1.012 Mio.

Das Sachanlagevermögen betrug € 2,9 Mio. (Vorjahr: € 3,1 Mio.)

Das gesamte Finanzanlagevermögen erhöhte sich von € 688,0 Mio. um € 96,2 Mio. auf € 784,2 Mio. Dies ist in erster Linie auf die Erhöhung der Projektfinanzierungen (Ausleihungen) auf € 592,6 Mio. (Vorjahr: € 498,2 Mio.), bedingt durch den erhöhten Kapitalbedarf für Investitionen von verbundenen und beteiligten Unternehmen, zurückzuführen.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhten sich von € 13,0 Mio. auf € 13,9 Mio. Die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, erhöhten sich von € 2,1 Mio. auf € 4,5 Mio.

Der Stand der liquiden Mittel zum 31. Dezember 2022 reduzierte sich auf € 185,3 Mio. (Vorjahr: € 375,7 Mio.). Diese Reduzierung liegt in der Teilrückführung der Anleiheverbindlichkeiten und in der Erhöhung der Projektfinanzierungen begründet.

Das Eigenkapital reduziert sich von € 226,1 Mio. um € 28,9 Mio. auf € 197,3 Mio. Die dem Mezzaninkapital zugeordnete Hybridanleihe in Höhe von € 152,9 Mio. (Vorjahr 152,9 Mio.). Weiters wurde die Gewinnrücklage mit € 5,2 Mio. dotiert (Vorjahr: € 2,4 Mio.).

Im Oktober 2022 wurde die Anleihe 2017-2022 mit dem Nominalbetrag von € 81,1 Mio. getilgt.

Die Nettoerduzierung der Anleiheverbindlichkeiten betrug dadurch € 81,1 Mio. und führte zu einem Stand von € 449,0 Mio. (Vorjahr: € 530,1 Mio.).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen verminderten sich von € 143,5 Mio. auf € 125,9 Mio.

Die sonstigen Verbindlichkeiten verminderten sich von € 13,1 Mio. auf € 10,9 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.

Investitionen

Das Anlagevermögen des Geschäftsjahres erhöhte sich von € 691,1 Mio. auf € 788,4 Mio. Das immaterielle Anlagevermögen erhöhte sich auf € 1,43 Mio. (Vorjahr: € 0,02 Mio.), während das Sachanlagevermögen nahezu unverändert blieb.

Die Reduzierung der liquiden Mittel ist zum überwiegenden Teil auf die Erhöhung des Finanzanlagevermögens zurückzuführen.

Aufgrund von Wertminderungen wurden im Bereich der Finanzanlagen Abschreibungen in Höhe von € 26,2 Mio. (Vorjahr: € 17,6 Mio.) sowie aufgrund von Wertaufholungen Zuschreibungen in Höhe von € 0,1 Mio. (Vorjahr: € 6,0 Mio.) durchgeführt.

Kapitalflussrechnung - Kurzfassung

in € Mio.	2022	2021
Jahresüberschuss	13,3	19,2
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	28,1	34,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-124,0	37,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-94,5	89,6
Liquide Mittel per 31.12.	185,3	375,7

Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Umweltbelange

Global gesehen ist die Immobilien- und Baubranche der CO₂- und energieintensivste Sektor. Aus diesem Grund 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.

Mit der Abteilung „Timber Construction & Green Building“ hat UBM ein Kompetenzzentrum mit insgesamt fünf Experten aufgebaut, um die strategische Bedeutung des Holzbaus zu unterstreichen. Die Abteilung 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 Projektentwicklungen. 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

Mit unseren Immobilien prägen 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 CO₂-Fußabdruck maßgeblich zu reduzieren. UBM beschäftigt sich intensiv mit den ökologischen Auswirkungen ihrer Tätigkeit in allen Projektphasen. 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 CO₂-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 verfolgt und berichtet.

Weniger Bestandsimmobilien

UBM konzentriert sich strategisch auf die Entwicklung und den Verkauf von Immobilien. Daher wird die Anzahl der Bestandsimmobilien 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.

Weitere Informationen zu den Umweltbelangen finden sich im ESG-Bericht 2022 von UBM Development.

Mitarbeitende

Der durchschnittliche Personalstand der UBM Development AG betrug 94 (Vorjahr: 84).

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

In unserem unmittelbaren Einflussbereich gehört dazu ein fairer Umgang mit den Mitarbeitenden, die für unseren langfristigen Erfolg und unsere positive Weiterentwicklung von entscheidender Bedeutung sind. In diesem Zusammenhang haben wir folgende Schwerpunkte 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 Weiterbildungsprogrammen, aktiv an. Gleichzeitig wird die eigenverantwortliche Weiterentwicklung der Mitarbeitenden gefördert und unterstützt.

Weitere Informationen zu den Mitarbeiterbelangen finden sich im ESG-Bericht 2022 von UBM Development.

Corporate-Governance-Bericht

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

Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

Zweigniederlassungen

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

Prognosebericht

Die Prognosen für das globale Wirtschaftswachstum in 2023 liegen zwischen 2,2 % (OECD) und 2,9 % (Internationaler Währungsfonds, IWF). Der andauernde Krieg in der Ukraine und die daraus angeheizte Inflation verlangsamen weiterhin das weltweite Wirtschaftswachstum. Die Inflation im Euro-Raum wird seit Juli 2022 von der EZB mittels Zinserhöhungen bekämpft. Trotz Erhöhungen ist ein Abkühlen der Inflationsrate noch nicht in Sicht. Weitere Zinserhöhungen sind mit Blick auf die nach oben korrigierten Inflationsaussichten zu erwarten.^{1,2,3}

Die UBM hält die Prognosen für 2023 weiterhin für zu optimistisch und sieht für den Immobilienmarkt, insbesondere die Development-Branche, eine Zeitenwende. Die hohe Eigenkapitalquote von 34,4% und die Liquiditätssituation sind strategisch wichtig, um Reserven für negative Abweichungen, aber auch für etwaige Opportunitäten zur Verfügung zu haben. Durch die interne Steuerung bezüglich Cash-Fokussierung haben wir es auch im Geschäftsjahr 2022 geschafft, die Liquiditätssituation der UBM auf hohem Niveau zu halten. So lagen die liquiden Mittel zum 31. Dezember 2022 bei € 323,0 Mio.

Die Rückführung des €-25-Mio.-Hybridkapitals und die €-80,9-Mio.-Rückführung der Anleihe 2017-2022 konnten aus eigener finanzieller Stärke heraus getätigt werden, ebenso Akquisitionen in Mainz und Düsseldorf um rund € 80 Mio.

Die zukünftige Profitabilität der UBM kann über die Ergebnisbeiträge der bestehenden € 2,1-Mrd.-Pipeline hinaus abgesichert werden. Die strategische Ausrichtung der UBM zum führenden Entwickler von Holzbauprojekten in Europa ist in erfolgreicher Umsetzung. Im zweiten Halbjahr 2022 erhielt UBM die Widmung für das LeopoldQuartier in Wien. Es wird Europas erstes Stadtquartier in Holz-Hybrid-Bauweise und lässt in den nächsten Jahren entsprechende Verkaufserlöse erwarten. Ein bedeutender Anteil der UBM Holz-Hybrid-Pipeline besteht aus über 250.000m² in Holz-Hybrid-Bauweise.

Auch wenn sich einige angesichts der weltwirtschaftlichen Situation fragen mögen, ob der Trend zur Nachhaltigkeit nicht vielleicht in den Hintergrund gedrängt wird, ist die UBM davon überzeugt, dass die aktuelle Situation diesen Trend sogar noch weiter verstärkt. Im Geschäftsjahr 2022 konnten alle bestehenden ESG-Ratings durch international anerkannte Rating-Agenturen wie ISS ESG und EcoVadis weiter verbessert werden. Es ist das erklärte Ziel, auch im Jahr 2023 zu den Branchenführern zu zählen. Zum zweiten Mal in Folge wird der ESG-Bericht der UBM einer unabhängigen Prüfung durch einen Wirtschaftsprüfer unterzogen, wozu die UBM neben der Erstellung eines Berichts gar nicht verpflichtet wäre.

Der Investmentmarkt befindet sich weiterhin im Stillstand. In der derzeitigen Phase ist es nicht absehbar, wann der Markt wieder für Transaktionen bereit ist. Die UBM rechnet damit, dass es vor dem zweiten Halbjahr 2023 zu keinen größeren Transaktionen kommen wird. Geplante Transaktionen mussten in den vergangenen Quartalen auch bei der UBM zurückgestellt werden. Die Zukunft hängt maßgeblich von Büro-Mietern ab und deren Bereitschaft, längerfristige Mietverträge

¹ IWF: World Economic Outlook - Jänner 2023

² Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - Jänner 2023

³ EZB: Geldpolitische Beschlüsse - Pressemitteilung Dezember 2022

abzuschließen. Dies ist uns jetzt beim Timber Pioneer in Frankfurt gelungen, wo wir einen Ankermieter gewinnen konnten.

Steigende Inflation, steigende Zinsen und steigende Baukosten werden uns das ganze Jahr über beschäftigen. Eine Markterholung auf das Niveau vor der Zeitenwende wird es länger nicht geben. Immobilien, wie wir sie entwickeln, werden aber weiterhin nachgefragt bleiben. Die Fokussierung der UBM auf Green Building und Smart Office in Großstädten wie Wien, München oder Frankfurt stimmt uns auch für die Zukunft optimistisch.

Aufgrund der volatilen und schwer einschätzbaren Marktentwicklung muss die UBM daher bis auf Weiteres auf eine Guidance verzichten und auf die ausgesprochen solide Finanzposition mit einem Eigenkapital von einer halben Milliarde Euro 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 2022

1. Risikoidentifikation und -analyse

Auf Basis der bereits 2016 durchgeführten, umfassenden Risikoidentifikation und -analyse, die entlang der UBM-Wertschöpfungskette erstellt wurde und regelmäßiger, kritischer Betrachtung unterzogen wird, erfolgte auch 2022, eine Bewertung der Einzelrisiken mittels der sogenannten „Risikoinventur“. Das Risikosystem wird darüber hinaus einmal jährlich einer externen 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.

Im Jahr 2022 wurde erstmals zusätzlich zur ergebnisorientierten Betrachtungsweise (VaR = Value at Risk), jene auf die kapitalflussorientierte Sicht (CFaR = Cash Flow Value at Risk) vorgenommen.

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. 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 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 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 Mietenkünfte), 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 nach-

haltig 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-Pandemie 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 wirtschaftlichen Umfeld und 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, der bis zum heutigen Tag andauert. Die Sanktionen der westlichen Staatengemeinschaft gegen Russland wurden seit Kriegsbeginn schrittweise ausgeweitet, sodass diplomatische Beziehungen, wirtschaftlich Handel und der Kapitalverkehr zwischen dem Westen

und Russland faktisch zum Erliegen gekommen sind. Außerdem werden umfassende militärische Unterstützungsleistungen für die Ukraine seitens der Europäischen Union und der USA erbracht.

Aus heutiger Sicht sind die mittel- und langfristigen globalpolitischen und wirtschaftlichen Auswirkungen des Kriegs weiterhin nicht ausreichend abschätzbar. Zum jetzigen Zeitpunkt ist jedoch davon auszugehen, dass das globale Wirtschaftswachstum, insbesondere in Europa, weiterhin stark ausgebremst wird und der eingeschränkte Handel der Öl- und Gasindustrie zu weiter volatilen Energie-Preisen für Industrie und Verbraucher führen wird. Vor diesem Hintergrund kann eine hohe Inflation 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. Aufgrund räumlichen und kulturellen Nähe zu ihrem ukrainischen Nachbarn besteht das Risiko, dass der polnische Markt, auf dem die UBM als Immobilienentwickler und Hotelbetreiber tätig ist, unter der aktuellen Krise leiden wird. Bislang ist dieses Risiko nicht eingetreten.

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 stark eingeschränkt ist, 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 Kapitalmarktumfeld für die Emission von Anleihen und anderen Inhaberschuldverschreibungen weiterhin für Unternehmen ohne Rating schwierig bleibt. UBM hat durch das flache Rückzahlungsprofil im kommenden Geschäftsjahr und die hohe Liquidität jedoch einen ausreichenden Puffer.

Ein generelles Risiko für den Verkauf von Immobilien stellt zudem die Entwicklung des Zinsumfelds bzw. das Renditeverhältnis zu alternativen Veranlagungsmöglichkeiten dar. Die historischen Zinsschritte, die von der EZB zur Eindämmung der Inflation unternommen wurden, können die Nachfrage nach Immobilien beeinträchtigen. Nachdem die Inflation in der EU jedoch ihren Gipfel erreicht haben dürfte, ist von einer Verlangsamung des Tempos, mit der die Zentralbank die Zinsen erhöht, auszugehen. Das Risiko einer EU-weiten Rezession hat sich zwar 2022 nicht materialisiert, der wirtschaftliche Ausblick bleibt aber wegen der deutlich gestiegenen Zinsen kurz- und mittelfristig eingetrübt.

Auf den Immobilienmärkten ist als Konsequenz eine abwartende Haltung der Investoren beobachtbar, die den Transaktionsmarkt deutlich in Mitleidenschaft gezogen hat. Wir gehen davon aus, dass die von Investoren geforderten Renditen nach Normalisierung der Transaktionsvolumina im Immobiliensektor je nach Land und Assetklasse jedoch ansteigen werden, da festverzinsliche Finanzprodukte durch diese Entwicklung in der Investoren-Attraktivität im Verhältnis zu Immobilien an Bedeutung gewonnen haben. Sollten jedoch die aktuelle Marktentwicklung sowie der Ukraine-Krieg das Konsumverhalten sowie das Mietverhalten in Europa nicht strukturell und langfristig verändern, ist es dennoch wahrscheinlich, dass es auf Grund einer zu erwartenden Angebotsknappheit (viele Entwicklungsprojekte wurden 2022 von anderen Marktteilnehmern eingefroren oder gar nicht gestar-

tet) mittelfristig zu einem Nachfrageüberhang kommt, der die Assetklassen der UBM weiterhin unterstützt. Da Immobilien grundsätzlich als sichere Anlageklasse gelten, könnte die Sorge einer bleibenden Inflation die Nachfrage nach Immobilien auch weiter begünstigen.

Umweltrisiken

Im Übereinkommen von Paris haben sich Staaten der ganzen Welt auf gemeinsame Bemühungen verständigt, um die Erderwärmung deutlich unter 2°C zu halten bzw. durch weitere Maßnahmen auf 1,5°C gegenüber dem vorindustriellen Niveau (1990) zu beschränken. Der EU Green Deal ist in diesem Zusammenhang das Herzstück der europäischen Anstrengungen um Nachhaltigkeit. Bis 2030 sollen die Netto-Treibhausgasemissionen innerhalb der EU um mindestens -55 % im Vergleich zu 1990 gesenkt werden. Dies ist ein wesentliches Zwischenziel des Green Deals auf dem Weg, Europa bis 2050 zum ersten klimaneutralen Kontinent der Welt zu machen. Im Zuge dessen hat die Europäische Kommission das „Fit für 55“-Paket präsentiert, das Gesetzesvorschläge in den Bereichen Klima, Energie und Kraftstoffe, Verkehr, Gebäude, Landnutzung und Forstwirtschaft enthält.

Für Investments, die nicht als nachhaltig im Sinne der Taxonomie ausgewiesen werden, dürfte in der Zukunft durchaus ein Wettbewerbsnachteil entstehen und die Investorennachfrage sinken. Zur Erreichung der globalen Ziele sind verschiedenste Akteure, wie Unternehmen, Investoren, öffentliche Institutionen oder Verbraucher, aufgefordert, sich ihrer Verantwortung zu stellen und das Vorhaben durch wirksame Maßnahmen aktiv zu unterstützen. Die ambitionierte Zielsetzung ist für die Immobilienbranche eine Herausforderung, denn der Energieverbrauch und die damit verbundenen Treibhausgasemissionen, die Gebäude während ihres gesamten Lebenszyklus verursachen, haben einen großen Einfluss auf die Klimabilanz. Beinahe 40 % der globalen CO₂-Emissionen und mehr als ein Drittel des weltweiten Energieverbrauchs gehen auf den Bau und Betrieb von Immobilien zurück (UNEP 2022). Die Immobilienbranche spielt somit eine wesentliche Rolle – die Senkung des Energieverbrauchs und die Reduktion von CO₂-Emissionen von Gebäuden sind für die Verwirklichung der Ziele von großer Bedeutung.

Bezug auf das Geschäftsmodell der UBM:

Die Bedeutung von Umweltrisiken und ihren Auswirkungen wird bei der Planung und Umsetzung von Entwicklungsprojekten immer wichtiger. Eine der größten Herausforderungen für Immobilienentwickler ist die Vermeidung oder Minimierung negativer Umweltauswirkungen. Wirtschaftlicher Erfolg und nachhaltiges Entwickeln von Projekten erscheinen zwar mitunter als Spannungsfeld, gehen aber aus Sicht der UBM, Hand in Hand: Nachhaltiges Wirtschaften ist die Basis für wirtschaftlichen Erfolg – und wirtschaftlicher Erfolg ist die Basis für nachhaltiges Wirtschaften. Ziel ist es, Umweltrisiken zu reduzieren und gleichzeitig Geschäftsmöglichkeiten für UBM in diesem Bereich zu identifizieren und zu nutzen. Für jedes Nachhaltigkeitsthema wurde im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse ein Szenario entwickelt. Konkrete Maßnahmen dazu werden im ESG-Bericht 2022 genauer beschrieben.

Immobilienentwickler wie die UBM können durch ihren großen Hebel einen wertvollen positiven Beitrag zum Thema Energie & Emissionen leisten, beispielsweise in den Bereichen erneuerbare Energien (Geothermie, Installation von Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen, Einplanung späterer Nachrüst- und Ausbaumöglichkeiten für erneuerbare Energieträger), energieeffiziente Gebäudehülle und -technik, energie- bzw. emissionsarme Baustoffe (z.B. Holz) oder Integration von Mobilitätskonzepten (z.B. E-Ladestationen).

Indem UBM neue Projekte entwickelt, trägt sie zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für die Gesellschaft bei. Dabei wird die globale Agenda unterstützt und ein hoher Wert auf eine umwelt- und ressourcenschonende und damit zukunftsfähige Bauweise gelegt. Sowohl in der Errichtung als auch für den späteren Gebäudebetrieb können signifikante CO₂-Einsparungen erzielt werden. Schwerpunkte setzt UBM dabei auf emissionsarme Baustoffe, eine energieeffiziente Gebäudegestaltung sowie den Einsatz erneuerbarer Energien. Im Bereich der Baustoffe ist das Commitment und die Investitionen im Bereich Holzbau hervorzuheben, da UBM darin den wesentlichen Hebel zur Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks sieht. Jeder Kubikmeter Holz bindet langfristig eine Tonne CO₂, während im Gegensatz dazu die Herstellung von Zement und Stahl energieintensiv ist und CO₂-Emissionen

verursacht. Die Produktion von Beton und Stahl, die im Hochbau vielfach eingesetzt werden, ist für nicht weniger als 6 % aller CO₂-Emissionen weltweit verantwortlich. Deshalb wird bei der UBM bei jedem Projekt die mögliche Verwendung von kohlenstoffbindendem und nachwachsendem Holz geprüft.

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€ 592.652 (Vorjahr: T€ 498.198). 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 2022 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 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 nach entsprechendem Auftrag durch den Vorstand Ad-hoc-Prüfungen durch.

Aus den in den Revisionsberichten getroffenen Feststellungen und Empfehlungen werden 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, es gab keine anlassbezogenen Ad-hoc-Prüfungen.

Offenlegung gemäß § 243a UGB per 31. Dezember 2022

1. Zusammensetzung des Kapitals

Das Grundkapital setzt sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 aus 7.472.180 auf den Inhaber lautenden nennbetragslosen Stückaktien zusammen, von denen jede am Grundkapital von € 52.305.260,00 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 (b) 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 IGO Industries 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 2022 folgende Aktionäre: Syndikat Ortner & Strauss 38,84 % (davon IGO Industries 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).

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 Oktober 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 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 2021-UBM-Teilschuldverschreibungen umgetauscht wurden, wurden 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 UBM-Anleihe 2014-2019 die Möglichkeit zum Umtausch in die 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 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 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 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. Dabei wurde die im November 2016 im Gesamtnennbetrag von € 18.500.000,00 begebene Inhaberschuldverschreibung (2016-2021) im Ausmaß von € 10.500.000,00 bis Dezember 2025 prolongiert und der weitere Betrag von € 11.000.000,00 neu abgeschlossen.

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 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 (Kontrollwechsereignis 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 Kontrollwechsereignisses 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 Kontrollwechsereignis eintritt und dieses Kontrollwechsereignis (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 Kontrollwechsereignisses erbringen kann.

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. Im Dezember 2021 erfolgte die Rückzahlung der verbliebenen Beträge eines Schuldscheindarlehens und einer Inhaberschuldverschreibung mit der Laufzeit 2016–2021. Eine Übersicht der Anleihen befindet sich auf Seite 93.

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 4. April 2023

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 2022

	2022	2021
	in €	in T€
Aktiva		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	1.427.756	23
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten (davon Grundwert € 190.609,75; 2021: T€ 191)	1.280.385	776
2. Technische Anlagen und Maschinen	-	-
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.362.562	987
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	223.130	1.356
	2.866.077	3.119
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	174.089.650	176.547
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	477.342.945	394.825
3. Beteiligungen	14.570.501	10.329
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	115.308.640	103.373
5. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	2.906.920	2.907
	784.218.656	687.981
	788.512.490	691.123
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Sonstige Vorräte	16.600	-
	16.600	-
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	193.418	261
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2021: T€ 0)		
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	13.879.622	12.960
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2021: T€ 0)		
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.505.528	2.138
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2021: T€ 0)		
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	15.872.928	16.445
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2021: T€ 0)		
	34.451.497	31.804
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	185.258.068	375.746
	219.726.164	407.550
C. Rechnungsabgrenzungsposten	2.057.149	2.902
D. Aktive latente Steuer	2.177.885	2.703
	1.012.473.688	1.104.278

JAHRESABSCHLUSS

	2022	2021
	in €	in T€
Passiva		
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital	52.305.260	22.416
II. Hybridkapital	-	25.330
III. Kapitalrücklagen		
gebundene	98.953.928	98.954
IV. Optionsrücklage	-	-
V. Gewinnrücklagen		
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	37.798.179	62.507
VI. Bilanzgewinn	8.256.474	16.850
(davon Gewinnvortrag € 37.891,65; 2021: T€ 2)	197.313.840	226.057
B. Mezzaninkapital	152.900.000	152.900
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	775.938	895
2. Rückstellungen für Pensionen	811.131	1.098
3. Steuerrückstellungen	4.751.740	4.741
4. Sonstige Rückstellungen	7.359.048	6.475
	13.697.857	13.209
D. Verbindlichkeiten		
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 279.230.177,47; (2021: T€ 248.373)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 368.934.196,88; (2021: T€ 463.000)		
1. Anleihen	449.000.000	530.103
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 120.000.000,00; (2021: T€ 81.103)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 329.000.000,00; (2021: T€ 449.000)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	53.934.197	17.008
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 14.000.000,00; (2021: T€ 3.008)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 39.934.196,88; (2021: T€ 14.000)		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.924.052	1.720
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 1.924.052,00; (2021: T€ 1.720)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2021: T€ 0)		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	125.948.006	143.450
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 125.948.006,45; (2021: T€ 143.450)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2021: T€ 0)		
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.441.205	5.919
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 6.441.205,05; (2021: T€ 5.919)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2021: T€ 0)		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	10.916.914	13.173
davon aus Steuern € 350.173,69; (2021: T€ 1.277)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 192.911,82; (2021: T€ 204)		
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 10.916.913,97; (2021: T€ 13.173)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2021: T€ 0)		
	648.164.374	711.373
E. Rechnungsabgrenzungsposten	397.616	739
	1.012.473.688	1.104.278

Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2022

	2022	2022	2021
	in €	in €	in T€
1. Umsatzerlöse		20.313.094	19.578
2. Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie an noch nicht abrechenbaren Leistungen		-	-
3. andere aktivierte Eigenleistungen		4.027	4
4. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme von Finanzanlagen	20.405		2
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	-		1.583
c) übrige	299.801		144
		320.206	1.729
5. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Materialaufwand	-195.824		-508
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.726.804		-1.505
		-1.922.628	-2.013
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter			
aa) Gehälter		-11.601.487	-9.687
b) Soziale Aufwendungen			
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-251.450		-104
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-2.108.545		-1.954
cc) Aufwendungen für Altersversorgung	241.458		73
dd) Übrige Sozialaufwendungen	-134.550		-107
ee) COVID-19-Zuschuss (Kurzarbeit)	-		-
		-2.253.087	-2.092
		-13.854.574	-11.779
7. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-530.569	-258
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter solche vom Einkommen und vom Ertrag fallen	-12.448		-1
b) übrige	-11.162.783		-16.507
		-11.175.231	-16.508
9. Zwischensumme aus Z1 bis 8		-6.845.674	-9.247

JAHRESABSCHLUSS

	2022	2022	2021
	in €	in €	in T€
10. Erträge aus Beteiligungen		31.491.556	27.734
davon aus verbundenen Unternehmen € 30.791.556,07; (2021: T€ 27.720)			
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		40.332.668	36.317
davon aus verbundenen Unternehmen € 33.186.634,66; (2021: T€ 28.896)			
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		335.456	487
davon aus verbundenen Unternehmen € 238.706,49 ; (2021: T€ 479)			
13. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens		197.334	15.809
14. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens			
davon		-27.243.304	-20.833
a) Abschreibungen € -26.175.235,80 (2021: T€ -17.632)			
b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen € -12.089.847,42 (2021: T€ -13.665)			
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-29.203.661	-31.397
davon betreffend verbundene Unternehmen € -1.718.684,69); (2021: T€ -2.469)			
16. Zwischensumme aus Z10 bis 15		15.910.049	28.117
17. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z9 und Z16)		9.064.375	18.870
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.334.208	328
19. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss		13.398.583	19.198
20. Zuweisung zu Gewinnrücklagen		-5.180.000	-2.350
21. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		37.892	2
22. Bilanzgewinn		8.256.474	16.850

Anlagenpiegel

zum 31. Dezember 2022

in EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand am 31.12.2022
	Stand am 1.1.2022	Zugänge	(dv.) Zinsen	Umbuchungen	Abgänge	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	495.507	294.655	-	1.278.661	-	2.068.823
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.051.091	526.987	-	77.539	-	1.655.618
2. technische Anlagen und Maschinen	3.341	-	-	-	-	3.341
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.334.541	690.078	-	-	-109.559	1.915.060
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	1.356.200	223.130	-	-1.356.200	-	223.130
	3.745.174	1.440.195	-	-1.278.661	-109.559	3.797.149
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	241.864.302	642.726	-	549.097	-2.952.200	240.103.925
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	490.692.927	159.116.071	-	-561.392	-71.262.113	577.985.494
3. Beteiligungen	28.227.418	4.241.076	-	-	-68.986	32.399.508
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	126.397.851	62.860.188	-	12.294	-40.448.694	148.821.640
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.906.920	-	-	-	-	2.906.920
	890.089.418	226.860.062	-	-	-114.731.993	1.002.217.487
	894.330.099	228.594.912	-	-	-114.841.552	1.008.083.459

JAHRESABSCHLUSS

Stand am 1.1.2022	Zugänge/ Abschreibungen	kumulierte Abschreibungen			Stand am 31.12.2022	Buchwerte	
		Zuschreibung	Um- buchungen	Abgänge		Buchwert 31.12.2022	Buchwert 31.12.2021
-472.997	-168.070	-	-	-	-641.067	1.427.756	22.510
-275.316	-99.917	-	-	-	-375.232	1.280.385	775.776
-3.341	-	-	-	-	-3.341	-	-
-346.980	-262.582	-	-	57.064	-552.498	1.362.562	987.561
-	-	-	-	-	-	223.130	1.356.200
-625.637	-362.499	-	-	57.064	-931.071	2.866.078	3.119.537
-65.317.512	-2.300.056	73.247	-533.965	2.064.012	-66.014.275	174.089.650	176.546.790
-95.867.735	-8.906.180	35.400	533.965	3.562.000	-100.642.549	477.342.945	394.825.192
-17.897.991	-	-	-	68.985	-17.829.007	14.570.501	10.329.426
-23.025.203	-14.969.000	-	-	4.481.203	-33.513.000	115.308.640	103.372.648
-	-	-	-	-	-	2.906.920	2.906.920
-202.108.442	-26.175.236	108.647	-	10.176.200	-217.998.831	784.218.656	687.980.976
-203.207.075	-26.705.804	108.647	-	10.233.264	-219.570.969	788.512.490	691.123.023

Anhang zum Jahresabschluss 2022

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 2022 wurde zum Stichtag 31. Dezember 2022 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 2022 planmäßig fortgeführten linearen Abschreibungen bewertet, wobei entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer folgende Abschreibungssätze (Neuanschaffungen) angewandt wurden:

in %	2022	2021
Immaterielles Vermögen	10,00-25,00	25,00
Miet- und Nutzrechte	1,28	1,30
Gebäude	6,67-9,09	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 3,00% (Vorjahr: 1,00 %) und erwarteter zukünftiger Gehaltssteigerungen von 3,70 % (Vorjahr: 2,38 %) 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 13,20% (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 Risiken im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine sowie der Klimakrise und Corona

Risiken im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine

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. Aufgrund der räumlichen und kulturellen Nähe zu ihrem ukrainischen Nachbarn besteht das Risiko, dass der polnische Markt, auf dem die UBM als Immobilienentwickler und Hotelbetreiber tätig ist, unter der aktuellen Krise leiden wird. Bislang ist dieses Risiko nicht eingetreten.

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 stark eingeschränkt ist, 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 Kapitalmarktumfeld für die Emission von Anleihen und anderen Inhaberschuldverschreibungen weiterhin für Unternehmen ohne Rating schwierig bleibt. UBM hat durch das flache Rückzahlungsprofil im kommenden Geschäftsjahr und die hohe Liquidität jedoch einen ausreichenden Puffer.

Ein generelles Risiko für den Verkauf von Immobilien stellt zudem die Entwicklung des Zinsumfelds bzw. das Renditeverhältnis zu alternativen Veranlagungsmöglichkeiten dar. Die historischen Zinsschritte, die von der EZB zur Eindämmung der Inflation unternommen wurden, können die Nachfrage nach Immobilien beeinträchtigen. Nachdem die Inflation in der EU jedoch ihren Gipfel erreicht haben dürfte, ist von einer Verlangsamung des Tempos, mit der die Zentralbank die Zinsen erhöht, auszugehen. Das Risiko einer EU-weiten Rezession hat sich zwar 2022 nicht materialisiert, der wirtschaftliche Ausblick bleibt aber wegen der deutlich gestiegenen Zinsen kurz- und mittelfristig eingetrübt.

Auf den Immobilienmärkten ist als Konsequenz eine abwartende Haltung der Investoren beobachtbar, die den Transaktionsmarkt deutlich in Mitleidenschaft gezogen hat. Wir gehen davon aus, dass die von Investoren geforderten Renditen nach Normalisierung der Transaktionsvolumina im Immobiliensektor je nach Land und Assetklasse jedoch ansteigen werden, da festverzinsliche Finanzprodukte durch diese Entwicklung in der Investoren-Attraktivität im Verhältnis zu Immobilien an Bedeutung gewonnen haben. Sollten jedoch die aktuelle Marktentwicklung sowie der Ukraine-Krieg das Konsumverhalten sowie das Mietverhalten in Europa nicht strukturell und langfristig verändern, ist es dennoch wahrscheinlich, dass es aufgrund einer zu erwartenden Angebotsknappheit (viele Entwicklungsprojekte wurden 2022 von anderen Marktteilnehmern eingefroren oder gar nicht gestartet) mittelfristig zu einem Nachfrageüberhang kommt, der die Assetklassen der UBM weiterhin unterstützt. Da Immobilien grundsätzlich als sichere Anlageklasse gelten, könnte die Sorge einer bleibenden Inflation die Nachfrage nach Immobilien auch weiter begünstigen.

Klimakrise

Die Bedeutung von Umweltrisiken und ihren Auswirkungen wird bei der Planung und Umsetzung von Entwicklungsprojekten immer wichtiger. Eine der größten Herausforderungen für Immobilienentwickler ist die Vermeidung oder Minimierung negativer Umweltauswirkungen. Wirtschaftlicher Erfolg und nachhaltiges Entwickeln von Projekten erscheinen zwar mitunter als Spannungsfeld, gehen aber aus Sicht der UBM, Hand in Hand: Nachhaltiges Wirtschaften ist die Basis für wirtschaftlichen Erfolg – und wirtschaftlicher Erfolg ist die Basis für nachhaltiges Wirtschaften. Ziel ist es, Umweltrisiken zu reduzieren und gleichzeitig Geschäftsmöglichkeiten für UBM in diesem Bereich zu identifizieren und zu nutzen. Für jedes Nachhaltigkeitsthema wurde im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse ein Szenario entwickelt. Konkrete Maßnahmen dazu werden im ESG-Bericht 2022 genauer beschrieben.

Immobilienentwickler wie die UBM können durch ihren großen Hebel einen wertvollen positiven Beitrag zum Thema Energie & Emissionen leisten, beispielsweise in den Bereichen erneuerbare Energien (Geothermie, Installation von Photovoltaik- oder Solarthermie-Anlagen, Einplanung späterer Nachrüst- und Ausbaumöglichkeiten für erneuerbare Energieträger), energieeffiziente Gebäudehülle und -technik, energie- bzw. emissionsarme Baustoffe (z.B. Holz) oder Integration von Mobilitätskonzepten (z.B. E-Ladestationen).

Indem UBM neue Projekte entwickelt, trägt sie zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum für die Gesellschaft bei. Dabei wird die globale Agenda unterstützt und ein hoher Wert auf eine umwelt- und ressourcenschonende und damit zukunftsfähige Bauweise gelegt. Sowohl in der Errichtung als auch für den späteren Gebäudebetrieb können signifikante CO₂-Einsparungen erzielt werden. Schwerpunkte setzt UBM dabei auf emissionsarme Baustoffe, eine energieeffiziente Gebäudegestaltung sowie den Einsatz erneuerbarer Energien. Im Bereich der Baustoffe ist das Commitment und die Investitionen im Bereich Holzbau hervorzuheben, da UBM darin den wesentlichen Hebel zur Reduzierung des CO₂-Fußabdrucks sieht. Jeder Kubikmeter Holz bindet langfristig eine Tonne CO₂, während im Gegensatz dazu die Herstellung von Zement und Stahl energieintensiv ist und CO₂-Emissionen verursacht. Die Produktion von Beton und Stahl, die im Hochbau vielfach eingesetzt werden, ist für nicht weniger als 6 % aller CO₂-Emissionen weltweit verantwortlich. Deshalb wird bei der UBM bei jedem Projekt die mögliche Verwendung von kohlenstoffbindendem und nachwachsendem Holz geprüft.

Corona

Im Februar 2020 wurde in Österreich erstmals die Diagnose Covid-19 gestellt. Drei Jahre später kündigte die österreichische Regierung das Ende der letzten Maßnahmen an. Am 30.06.2023 endet in Österreich formell die Pandemie. Es werden somit alle Covid-19 Krisenmaßnahmen für beendet erklärt. Die Krankheit bleibt weiterhin bestehen, allerdings hat sie für das Geschäftsmodell der UBM keine besondere Gewichtung mehr.

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€ 1.428 (Vorjahr: T€ 23) betreffen das Mietrecht in Innsbruck und die Umstellung auf SAP S4/Hana. 2022 und 2021 erfolgten keine außerplanmäßigen Abschreibungen bzw. auch kein Verkauf.

Der Grundwert der **bebauten Grundstücke** beträgt T€ 0 (Vorjahr: T€ 0), der **unbebauten Grundstücke** T€ 191 (Vorjahr: T€ 191). Bei den bebauten Grundstücken erfolgte 2022 kein Abgang (Vorjahr: T€ 1.390). 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 SAP Group Reporting zusammen.

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

in T€	2022	2021
für das folgende Jahr	847	833
für die folgenden fünf Jahre	3.998	4.063

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

2022 gab es Zugänge in Höhe von T€ 643 zu den **Anteilen an verbundenen Unternehmen** (Vorjahr: T€ 1.252) und Abgänge in Höhe von T€ 2.952 (Vorjahr: T€ 550).

Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 2.300 (Vorjahr: T€ 5.402) auf den niedrigeren beizulegenden Wert sowie Zuschreibungen in Höhe von T€ 73 (Vorjahr: T€ 140).

Bei den Beteiligungen gab es 2022 Zugänge in Höhe von T€ 4.241 (Vorjahr: T€ 0) und Abgänge in Höhe von T€ 69 (Vorjahr: T€ 0). Es erfolgten 2022 außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 0) auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Ausleihungen

in T€	2022	2021
Verbundene Unternehmen	477.343	394.825
Beteiligungsunternehmen	115.309	103.373

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€ 23.875 (Vorjahr: T€ 12.230) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert. Im Geschäftsjahr 2022 gab es Zuschreibungen in Höhe von T€ 35 (Vorjahr: T€ 5.874).

Wertpapiere des Anlagevermögens

in T€	2022	2021
Sonstige Wertpapiere	2.907	2.907

3. Umlaufvermögen

Vorräte

Vor Bilanzstichtag wurde ein Pkw aus dem Leasing-Vertrag angekauft, welcher im Jänner 2023 weiter verkauft wurde.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Pauschalwertberichtigungen zu Forderungen wurden im Geschäftsjahr nicht vorgenommen.

Bei Forderungen gegenüber einem verbundenen Unternehmen besteht eine Einzelwertberichtigung zu zweifelhaften Forderungen in Höhe von T€ 2.710 (Vorjahr: T€ 2.993). In den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 13.880 (Vorjahr: T€ 12.960) sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 12.623 (Vorjahr: T€ 5.505) enthalten.

Unter dem Posten Sonstige Forderungen sind Erträge in Höhe von T€ 918 (Vorjahr: T€ 979) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Flüssige Mittel

in T€	2022	2021
Kassenbestand	-	6
Guthaben bei Kreditinstituten	185.258	375.740
Gesamt	185.258	375.746

Eigenkapital

Mit Beschlussfassung vom 16. Mai 2022 wurde das Grundkapital aus Gesellschaftsmitteln von derzeit € 22.416.540,00 um € 29.888.720,00 auf € 52.305.260,00 durch Umwandlung der im Jahresabschluss zum 31.12.2021 ausgewiesenen anderen Rücklagen (freie Rücklagen) in der Höhe von € 29.888.720,00 ohne Ausgabe neuer Aktien (Kapitalberichtigung gemäß dem Kapitalberichtigungsgesetz) erhöht. Die entsprechende Anpassung der Satzung der Gesellschaft in § 4 Absatz 1 (Höhe des Grundkapitals) erfolgte.

Das Grundkapital in Höhe von € 52.305.260 (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 € 7 (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 141. ordentlichen Hauptversammlung vom 16. Mai 2022 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Beschlussfassung über den Widerruf der bestehenden Ermächtigung des Vorstands nach § 4 Absatz 4 der Satzung (Genehmigtes Kapital 2017) und über die gleichzeitige Einräumung einer neuen Ermächtigung des Vorstands gemäß § 169 AktG in § 4 Absatz 4 der Satzung, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu € 2.241.654,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, auch in mehreren Tranchen und auch mit der Möglichkeit des Ausschlusses des Bezugsrechts, zu erhöhen und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen (Genehmigtes Kapital 2022) sowie Beschlussfassung über die entsprechenden Änderungen der Satzung in § 4 Absatz 4 und über die Ermächtigung des Aufsichtsrates, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem Genehmigten Kapital 2022 ergeben, zu beschließen, wobei das Bezugsrecht für Mehrzuteilungsoptionen im Rahmen der Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen ausgeschlossen ist.

Beschlussfassung über eine bedingte Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts im Ausmaß von bis zu € 2.241.654,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gemäß § 159 Absatz 2 Z 1 AktG zur Ausgabe an Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen und die Feststellung der Erfordernisse gemäß § 160 Absatz 2 AktG, sowie über die Ermächtigung des Vorstands, die weiteren Einzelheiten der bedingten Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzusetzen, insbesondere die Einzelheiten der Ausgabe und des Wandlungsverfahrens der Wandelschuldverschreibungen, die Möglichkeit einer Wandlungspflicht, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis, und Beschlussfassung über die entsprechende Änderung der Satzung durch Einfügung eines neuen Absatzes 5b in § 4 der Satzung sowie über die Ermächtigung des Aufsichtsrats, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe der Aktien aus dem bedingten Kapital ergeben, zu beschließen.

Beschlussfassung über die Ermächtigung des Vorstands gemäß § 174 Absatz 2 AktG innerhalb von fünf Jahren ab dem Datum der Beschlussfassung mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf Erwerb von bis zu 747.218 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu € 2.241.654,00 verbunden ist, auch in mehreren Tranchen, auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Wandlungsverfahren der Wandelschuldverschreibungen, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre wird ausgeschlossen. Die Ausgabebedingungen können zusätzlich oder anstelle eines Bezugs- oder Umtauschrechts auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit oder zu einem anderen Zeitpunkt begründen. Die Bedienung der Umtausch- oder Bezugsrechte kann durch bedingtes Kapital oder durch eigene Aktien oder durch eine Kombination aus bedingtem Kapital und eigenen

Aktien erfolgen. Der Preis der Wandelschuldverschreibungen ist unter Berücksichtigung anerkannter finanzmathematischer Methoden in einem anerkannten Preisfindungsverfahren zu ermitteln.

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

Der Vorstand wurde 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. Mai 2017 (einschließlich) bis 21. Juni 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.

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.

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 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.

Kapital- und Gewinnrücklagen

Die gebundene Kapitalrücklage resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhungen.

Der Posten andere (freie) Rücklagen hat sich von T€ 62.507 um T€ 29.889 durch Umwandlung ohne Ausgabe neuer Aktien in Grundkapital vermindert. Gleichzeitig wurde ein Betrag in Höhe von T€ 5.180 (Vorjahr: T€ 2.350) dotiert.

Eigenkapitalspiegel

in T€	Grundkapital	Hybridkapital	Kapitalrücklagen	Optionsrücklage	Gewinnrücklage	Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	Gesamt
Stand 31.12.2021	22.416	25.330	98.954	-	62.507	16.850	226.057
Ausschüttung	-	-	-	-	-	-16.812	-16.812
Jahresüberschuss	-	-	-	-	-	8.219	8.219
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmitteln	29.889	-	-	-	-29.889	-	-
Rückzahlung	-	-25.330	-	-	-	-	-25.330
Zuweisung	-	-	-	-	5.180	-	5.180
Stand 31.12.2022	52.305	-	98.954	-	37.798	8.257	197.314

Mezzaninkapital und Hybridkapital

Im Juni 2022 hat die UBM das Hybridkapital in Höhe von € 25,3 Mio. zur Gänze an die PORR AG rückbezahlt.

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€	2022	2021
Abfertigungen	776	895
Pensionen	811	1.098
Steuern	4.752	4.741
Sonstige		
Bauten	1.631	1.569
Personal	3.795	3.304
Diverse	1.933	1.602
Gesamt	13.698	13.209

Zur Bedeckung der Pensionsrückstellungen besteht eine Pensionsrückdeckungsversicherung mit einem Deckungskapital zum 31. Dezember 2022 in Höhe von T€ 345 (Vorjahr: T€ 362). 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 Aufsichtsratsantien.

5. Verbindlichkeiten

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

Die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren gliedern sich zum 31. Dezember 2022 wie folgt:

in T€	2022	2021
Anleihe Verbindlichkeiten	-	-

Von den sonstigen Verbindlichkeiten werden T€ 10.573 (Vorjahr: T€ 11.886) erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam. In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 125.948 (Vorjahr: T€ 143.450) sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 663 (Vorjahr: T€ 1.167) enthalten.

Haftungsverhältnisse

in T€	2022	2021
Kreditbürgschaften	212.714	212.830

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€	2022	2021
Aufgliederung nach Tätigkeitsbereichen:		
Mieten aus Hausbewirtschaftung	216	256
Umsätze aus Projektentwicklung und Bau	20.097	19.322
Gesamt	20.313	19.578
Inland	6.081	6.851
Ausland	14.232	12.727
Gesamt	20.313	19.578

Personalaufwendungen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von T€ 251 (Vorjahr: T€ 104) sind T€ 152 (Vorjahr: T€ 163) Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen enthalten.

2022 in T€	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	-	-241
Leitende Angestellte	46	-
Andere Arbeitnehmer	205	-
Gesamt	251	-241
2021 in T€	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	-	-73
Leitende Angestellte	-7	-
Andere Arbeitnehmer	111	-
Gesamt	104	-73

Finanzerfolg

in T€	2022	2021
Erträge aus Beteiligungen		
a) aus verbundenen Unternehmen	30.792	27.720
b) aus Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	700	14
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	40.333	36.317
davon aus verbundenen Unternehmen	33.187	28.896
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	335	487
davon aus verbundenen Unternehmen	239	479
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	197	15.809
Aufwendungen aus Finanzanlagen	27.243	20.833
davon aus verbundenen Unternehmen	12.090	13.665
davon Abschreibungen	26.175	17.632
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	29.204	31.398
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	1.719	2.469

In den Erträgen aus Beteiligungen sind phasenkongruente Gewinnausschüttungen in Höhe von T€ 30.788 (Vorjahr: T€ 27.720) enthalten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Gesellschaft ist Gruppenträger einer Unternehmensgruppe mit insgesamt 21 Gruppenmitgliedern (Vorjahr: 23), die mit der Gesellschaft gemäß § 9 Abs 4 KStG unmittelbar oder mittelbar direkt verbunden sind. Gemäß der jeweiligen Gruppen- und Steuerausgleichsverträge ist das jeweilige Gruppenmitglied verpflichtet, eine Steuerumlage in Höhe der entsprechenden Vorschriften des EStG bzw. KStG auf das Ergebnis eines Wirtschaftsjahres entfallenden Körperschaftssteuer zu entrichten. Ein allfälliger, nach den Vorschriften des EStG und des KStG ermittelter Verlust wird evident gehalten und mit den in nachfolgenden Wirtschaftsjahren erzielten steuerlichen Gewinnen verrechnet. Insoweit evident gehaltene Verluste verrechnet werden, entfällt die Verpflichtung zur Zahlung einer Steuerumlage. Die Gruppenträgerin darf dem Gruppenmitglied Akontierungen der Steuerumlage nach Maßgabe der Fälligkeiten der Körperschaftsteuervorauszahlungen vorschreiben.

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€	31.12.2022	31.12.2021
Immaterielle Vermögensgegenstände	-	-
Sachanlagen	-	-
Finanzanlagen	8.920	9.921
Rückstellungen, Personal	670	1.003
Rückstellungen, Sonstige	-	-
Steuerliche Verlustvorträge	-	-
	9.590	10.924
Daraus resultierende latente Steuern	2.206	2.731
Abzüglich: Saldierung mit passiven latenten Steuern (BWR)	-28	-28
Stand zum 31.12.	2.178	2.703

Die Bewegung der latenten Steuersalden im Lauf des Geschäftsjahres beträgt T€ - 525 (Vorjahr: T€ -794).

Es wurde der Steuersatz in Höhe von 23,00 % (Vorjahr: 25,00 %) angewandt.

Kosten der Wirtschaftsprüfung

Die Prüfungsleistungen des Abschlussprüfers wurden von UBM mit einem Betrag von T€ 101 (Vorjahr: T€ 92) vergütet. Weiters hat der Abschlussprüfer für sonstige Leistungen T€ 26 (Vorjahr: T€ 32) und für sonstige Bestätigungsleistungen T€ 40 (Vorjahr: T€ 85) 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 UBM hat zum 31. Dezember 2022 Devisentermingeschäfte in Höhe von CZK 7,3 Mio. abgeschlossen (Vorjahr: CZK 0,0 Mio), diese dienen der Absicherung von in CZK finanzierten Krediten.

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

Laufzeit	2017-2022
Verzinsung	3,250%
Kupontermin	jährlich jeweils am 11. Oktober
Tilgung	100% endfällig
in T€	
Nominale aus Barzeichnung	65.953
Umtausch Anleihe 2014-2019	84.047
Umtausch Anleihe 2021-2026	-68.898
Tilgung 11.10.2022	-81.102
Gesamtnominale 31.12.2022	-

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

Laufzeit	2018-2023
Verzinsung	3,125%
Kupontermin	jährlich jeweils am 16. November
Tilgung	100% endfällig
in T€	
Nominale aus Barzeichnung	50.369
Umtausch Anleihe 2014-2019	24.631
Erhöhung Anleihe im Juni 2019	45.000
Gesamtnominale 31.12.2022	120.000

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

JAHRESABSCHLUSS

in T€	
Nominale aus Barzeichnung	94.836
Umtausch Anleihe 2015-2020	25.164
Gesamtnominale 31.12.2022	120.000

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
Gesamtnominale 31.12.2022	52.000

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
Gesamtnominale 31.12.2022	7.000

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
Gesamtnominale 31.12.2022	150.000

VI. Sonstiges

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

VII. Dividende

Zur Ausschüttung an die Aktionäre von UBM steht deren Bilanzgewinn in Höhe von T€ 8 256 (Vorjahr: T€ 16.850) zur Verfügung. Zusätzlich können die freien Gewinnrücklagen von UBM, die zum 31. Dezember 2022 mit T€ 37.798 (Vorjahr: T€ 62.507) ausgewiesen werden, in folgenden Perioden aufgelöst werden. Vom Gesamtbetrag in Höhe von T€ 46.054 (Vorjahr: T€ 79 357) ist ein Teilbetrag in Höhe von T€ 2.178 (Vorjahr: T€ 2 703), resultierend aus dem Ansatz von aktiven latenten Steuern, zur Ausschüttung gesperrt.

Im Berichtsjahr wurden aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 an die Aktionäre von UBM Dividenden in Höhe von T€ 16.812 bezahlt, je Aktie somit € 2,25. Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 eine Dividende von € 1,10 je Stück Stammaktie auszuschütten, d. s. insgesamt € 8.219.398.

VIII. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und sonstige Angaben

Der Vorstand von UBM hat den Jahresabschluss am 4. April 2023 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.

UBM hat am 24. Februar 2023 die noch ausstehenden € 52,9 Mio. der Hybridanleihe 2018, eine tief nachrangige Anleihe, nach fünf Jahren, frühzeitig zurückgeführt.

IX. Angaben über Arbeitnehmer und Organe

Durchschnittlicher Beschäftigtenstand:

	2022	2021
Angestellte	94	84

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

in T€	Vergütungen des Vorstands fix	Vergütungen des Vorstands variabel ¹	Sachbezüge	Pensionskasse/ Abfertigung	Gesamt 2022
Vergütungen des Vorstands 2022					
Mag. Thomas G. Winkler	540	360	12	14	926
DI Martin Löcker	360	240	12	20	632
Dipl.-Ök. Patric Thate	360	240	8	10	618
Martina Maly-Gärtner	360	240	12	7	619
Gesamt	1.620	1.080	44	51	2.795
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.620	1.080	44	-	2.744
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen	-	-	-	51	51
Vergütungen des Aufsichtsrats 2022	-	-	-	-	352

¹ voraussichtliche variable Vergütung für 2022, zahlbar in 2023

in T€	Vergütungen des Vorstands fix	Vergütungen des Vorstands variabel ¹	Sonder- bonus	Barablöse LTIP	Sach- bezüge	Pensionskasse/ Abfertigung	Gesamt 2021
Vergütungen des Vorstands 2021							
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 ²	120	80	-	-	4	1	205
Gesamt	1.380	920	60	1.909	43	74	4.386
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
Vergütungen des Aufsichtsrats 2021	-	-	-	-	-	-	350

¹ voraussichtliche variable Vergütung für 2021, zahlbar in 2022

² seit 01. September 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€ 811 (Vorjahr: T€ 1.098).

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

An Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Im Zuge der Fortsetzung bzw. Verlängerung des Aktienoptionsprogrammes wurden neu 23.630 Stück dem Vorstand zuge-
teilt. Der Aufwand für das LTIP betrifft mit T€ 112 (Vorjahr: 70) Vorstände.

Mitglieder des Vorstands:

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

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
Ing. Martin Mann
Hannes Muster
Ing. Günter Schnötzing
Dipl.-Ök. Anke Duchow

Die ausbezahlten Vergütungen an die Mitglieder des Aufsichtsrats einschließlich der Sitzungsgelder betragen im Berichtsjahr € 352.500,00 (Vorjahr: € 350.000,00).

Wien, am 4. April 2023

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 Fehl- betrag
Tochterunternehmen							
„Athos“ Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	EUR	Wien				
„UBM 1“ Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	-11.474.372,15
Aiglhof Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	1.236.206,61
Ariadne Bauplanungs- und Baugesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	EUR	Wien				
Bahnhofcenter Entwicklungs-, Errichtungs- und Betriebs GmbH in Liqu.	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten				
BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	100,00	V	259.138,92
CM Wohnungsentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien				
Donauhof Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-14.521.341,75
Donauhof Management GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	13.631,17
Dorfschmiede St. Johann Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	23.332,46
Gartenau Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-865,80
Gartenauer Platz 7 GmbH & Co KG (vorm.: LQ Epsilon KG)	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-2.650,64
Emikoeteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	U	
EPS Dike West-IBC GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	37.855,30
EPS Haagerfeldstraße - Business.Hof Leonding 2 Errichtungs- und Verwertungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	8.797,51
EPS Höhenstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	115.478,84
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	-196,32
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschafts- verwertungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	3.156,86
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschafts- verwertungs- und Beteiligungs- verwaltungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	33.988,06
EPS Office Franzosengraben GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	19.282,70
EPS Office Franzosengraben GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	1.272.001,62
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	25.179,69

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>
		90,00	100,00	V	87.174,18	-4.924,22	31.12.2021
-1.234.728,03	31.12.2022	100,00	100,00	V	-10.239.644,12	201.565,50	31.12.2021
-27.853,97	31.12.2022	0,00	100,00	V	1.264.060,58	756,13	31.12.2021
		100,00	100,00	V	47.775,22	-5.503,61	31.12.2021
		0,00	100,00	V	427.729,32	-25.356,85	31.12.2021
-578,15	31.12.2022	50,00	100,00	V	259.717,07	-645,52	31.12.2021
		94,00	100,00	V	40.236,29	-5.918,06	31.12.2021
-6.095.807,13	31.12.2022	0,00	90,60	V	-37.183.718,37	-6.909.820,47	31.12.2021
-2.430,92	31.12.2022	0,00	90,00	V	16.062,09	-1.472,19	31.12.2021
-2.149,98	31.12.2022	90,00	100,00	V	25.482,44	-6.264,03	31.12.2021
-1.865,80	31.12.2022						
-1.389,80	31.12.2022	0,00	100,00	V	-1.260,84	-562,85	31.12.2021
		0,00	100,00	U			
-480,05	31.12.2022	0,00	100,00	V	38.335,35	-16.929,35	31.12.2021
-2.328,35	31.12.2022	0,00	100,00	V	11.125,86	-2.328,40	31.12.2021
47.757,09	31.12.2022	0,00	100,00	V	67.721,75	-7.202,69	31.12.2021
		0,00	100,00	U			
-2.321,20	31.12.2022	0,00	100,00	V	2.124,88	-4.993,66	31.12.2021
-3.038,15	31.12.2022	0,00	100,00	V	6.195,01	-9.619,44	31.12.2021
73,55	31.12.2022	0,00	100,00	V	33.914,51	171,55	31.12.2021
-2.168,48	31.12.2022	0,00	100,00	V	21.451,18	-984,00	31.12.2021
11.637,78	31.12.2022	0,00	100,00	V	1.260.363,84	10.657,94	31.12.2021
-3.038,25	31.12.2022	0,00	100,00	V	-2.038,25	-3.038,25	31.12.2021
-10,69	31.12.2022	0,00	100,00	V	25.190,38	-41,02	31.12.2021

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
EPS Welser Straße 17 - Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	39.338,97
EPS Welser Straße 17 - Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-1.791,00
Gepal Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	70.117,18
Gevas Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-1.405.072,94
Golera Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-133.932,54
GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	170.200,23
Gospela Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	75.403,92
IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	-5.353.296,57
Impulszentrum Telekom Betriebs GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten				
Jandl Baugesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten				
Logistikpark Ailecgasse GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	251.474,38
LQ Immobilien Alpha GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				
LQ Immobilien Beta GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				
LQ Immobilien Delta GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				
LQ Immobilien Gamma GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				
LQ Timber-A GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	22.011.531,35
LQ Timber-B-One GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	7.553.246,18
LQ Timber-B-Two GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	11.231.337,54
LQ Timber-C GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	5.442.909,18
LQ Timber-D GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	10.752.252,35
MBU Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	67.289,28
MLSP Absberggasse Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				
ML-ZENTRAL Liegenschafts- verwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	23.169,97
MySky Verwertungs GmbH & Co. OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-43.488,84
PII LBS 43 GmbH in Liqu.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	79.370,02
Porr - living Solutions GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-2.084.435,12
Projekt Ost - IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten				
QBC Epsilon SP Immomanagement GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	84.379,92

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)
-7,16	31.12.2022	0,00	100,00	V	39.346,13	-196,65	31.12.2021
-3.158,20	31.12.2022	0,00	100,00	V	-1.612,92	-2.980,12	31.12.2021
23.630,98	31.12.2022	0,00	100,00	V	2.446.486,20	2.539.977,23	31.12.2021
-573.127,33	31.12.2022	0,00	100,00	V	-831.945,61	-161.068,21	31.12.2021
-10.648,35	31.12.2022	0,00	100,00	V	-123.284,19	-10.226,84	31.12.2021
5.028,19	31.12.2022	0,00	100,00	V	165.172,04	-31.563,07	31.12.2021
-2.184,81	31.12.2022	0,00	100,00	V	77.588,73	-1.988,00	31.12.2021
-625.943,45	31.12.2022	0,00	100,00	V	-4.727.353,12	-534.787,98	31.12.2021
		30,00	100,00	V	520.312,39	79.679,01	31.12.2021
		0,00	100,00	V	6.827,48	-60.276,47	31.12.2021
-578,20	31.12.2022	100,00	100,00	V	252.052,58	-578,15	31.12.2021
		0,00	100,00	V	-348,23	-348,23	31.12.2021
		0,00	100,00	V	-911,50	-911,50	31.12.2021
		0,00	100,00	V	-348,19	-348,19	31.12.2021
		0,00	100,00	V	-348,23	-348,23	31.12.2021
-257.862,37	31.12.2022	0,00	100,00	V	873,80	-126,20	31.12.2021
-85.337,65	31.12.2022	0,00	100,00	V	873,80	-126,20	31.12.2021
-126.201,43	31.12.2022	0,00	100,00	V	873,80	-126,20	31.12.2021
-119.538,74	31.12.2022	0,00	100,00	V	873,80	-126,20	31.12.2021
-247.617,20	31.12.2022	0,00	100,00	V	873,80	-126,20	31.12.2021
-2.029,43	31.12.2022	90,00	100,00	V	69.318,71	-4.229,94	31.12.2021
		0,00	100,00	V	55.131,33	-4.244,00	31.12.2021
-2.158,50	31.12.2022	0,00	100,00	V	25.328,47	-1.232,45	31.12.2021
-44.651,60	31.12.2022	0,00	100,00	V	-56.014,01	-57.176,77	31.12.2021
-239,78	31.12.2022	0,00	100,00	V	79.609,80	-1.618,13	31.12.2021
-217.199,79	31.12.2022	0,00	100,00	V	-1.867.235,33	-273.703,70	31.12.2021
		0,00	100,00	V	288.202,74	-2.488,60	31.12.2021
5.890,80	31.12.2022	0,00	100,00	V	78.489,12	-247.470,60	31.12.2021

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
QBC Immobilien GmbH & Co Epsilon KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	40.087,76
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	6.857.658,17
Sabimo Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-1.513.745,32
Sabimo Monte Laa Bauplatz 2 GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	8.003.777,18
SFZ Freizeitbetriebs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	95.075,90
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	256.024,23
Siebenbrunnengasse 21 GmbH & Co OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	27.855.771,27
SP Graumanngasse 8 - 10 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	210.673,50
St. Peter-Straße 14 - 16 Liegenschafts- verwertung Ges.m.b.H.	AT	EUR	Wien				
sternbrauerei-riedenburg revitalisierung gmbh in Liqu.	AT	EUR	Wien	99,00	99,00	V	584.818,96
UBM - Satteins Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	578.118,58
UBM BBH Entwicklungs- GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-776.277,72
UBM Beteiligungsmanagement GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	185.884,76
UBM Development Österreich GmbH	AT	EUR	Wien	99,96	100,00	V	111.689.945,01
UBM Kirchberg Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	-857.665,53
WA Bad Häring Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	211.421,27
WA Kufstein Salurnerstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	1.767.490,91
WA Terfens-Roan Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	292.484,10
WLB Projekt Laaer Berg Liegenschafts- verwertungs- und Beteiligungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	48.517,31
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	3.446.756,46
DICTYSATE INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	3.254.997,58
AC Offices Klicperova s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,36	100,00	V	11.422.924,10
Astrid Garden Residences s.r.o.	CZ	CZK	Prag	20,00	100,00	V	112.296,79
Immo Future 6 - Crossing Point Smichov s.r.o.	CZ	CZK	Prag	20,00	100,00	V	108.914.007,45
Na Záhonech a.s.	CZ	CZK	Prag	30,12	100,00	V	-101.212.036,67
TOSAN park a.s.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	-52.726.664,78

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)
-7.304,96	31.12.2022	0,00	100,00	V	47.392,72	24.249,41	31.12.2021
	31.12.2022	99,00	100,00	V	43.321,38		31.12.2021
310.013,71	31.12.2022	0,00	100,00	V	6.547.644,46	36.391,06	31.12.2021
-107.009,23	31.12.2022	0,00	100,00	V	-1.406.736,09	-183.124,23	31.12.2021
74.767,56	31.12.2022	0,00	100,00	V	10.129.009,62	13.443.903,96	31.12.2021
-4.924,10	31.12.2022	0,00	100,00	V	101.249,47	1.249,47	31.12.2021
		0,00	100,00	U			
-491.996,95	31.12.2022	0,00	100,00	V	434.921,88	-313.099,30	31.12.2021
29.203.897,11	31.12.2022	0,00	100,00	V	-1.348.125,84	-448.985,45	31.12.2021
6.935,99	31.12.2022	0,00	100,00	V	203.737,51	-15.761,37	31.12.2021
		50,00	100,00	V	410.445,56	-13.681,16	31.12.2021
-7.906,67	31.12.2022	99,00	99,00	V	592.725,63	-189.367,05	31.12.2021
711.653,51	31.12.2022	0,00	100,00	V	-133.534,93	-108.038,46	31.12.2021
-215.644,48	31.12.2022	0,00	100,00	V	-560.633,24	-429.336,03	31.12.2021
137.441,76	31.12.2022	100,00	100,00	V	48.443,00	-1.109,67	31.12.2021
3.609.844,98	31.12.2022	99,96	100,00	V	108.080.100,03	5.602.911,91	31.12.2021
-533.675,24	31.12.2022	0,00	100,00	V	-323.990,29	-241.535,61	31.12.2021
-3.768,52	31.12.2022	0,00	100,00	V	215.189,79	-15.095,26	31.12.2021
1.607.503,65	31.12.2022	0,00	100,00	V	159.987,26	202.766,01	31.12.2021
-8.781,44	31.12.2022	0,00	100,00	V	301.265,54	173.957,75	31.12.2021
-4.401,94	31.12.2022	0,00	100,00	V	52.919,25	-15.547,16	31.12.2021
		0,00	100,00	U			
-163.039,53	31.12.2022	100,00	100,00	V	3.609.795,99	14.428.415,83	31.12.2021
-25.723,13	31.12.2022	100,00	100,00	V	3.280.720,71	-307.472,82	31.12.2021
-1.018.167,50	31.12.2022	0,36	100,00	V	12.441.091,60	1.933.135,15	31.12.2021
-80.703,21	31.12.2022	20,00	100,00	V	193.000,00	-7.000,00	31.12.2021
-2.176.974,34	31.12.2022	20,00	100,00	V	111.090.981,79	445.145,87	31.12.2021
-9.972.810,82	31.12.2022	30,12	100,00	V	-91.239.225,85	-3.746.222,49	31.12.2021
-7.593.160,48	31.12.2022	100,00	100,00	V	-45.133.504,30	-7.397.961,67	31.12.2021

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
UBM - Bohemia 2 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	-240.326.881,87
UBM Development Czechia s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	-107.274.041,30
UBM Stodůlky 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	-29.164.275,52
UBM Stodůlky s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	-45.280.735,38
ALBA BauProjektManagement GmbH	DE	EUR	Oberhaching				
Arena Boulevard GmbH & Co. KG i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	94,00	V	1.379,63
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	147.689,18
Blitz 01 -815 GmbH i.L.	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	9.348,04
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	275.217,76
Colmarer Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	-1.140.480,66
Colmarer Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
Frauentorgraben GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	697,20
Friendsfactory Projekte GmbH i.L.	DE	EUR	München	0,00	55,00	V	8.387,32
GeMoBau Gesellschaft für modernes Bauen mbH i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	94,00	U	
Georg-Mooseder-Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	33,57
Georg-Mooseder-Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Holzstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-18.431,86
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	264.575,21
IU Liquidations AG i.L.	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	17.250,85
Kaiserleipromenade GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	6.769,82
Kühnehöfe Hamburg GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	62,99	V	156.735,29
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	-290.404,76
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	2.481,35
MG Brehmstrasse BT C GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-16.643,23
MG Projekt-Sendling GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	922.159,77
MG-Brehmstrasse BT C GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	4.322,32
MG-Brehmstrasse BT C Komplementär GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	132.675,67

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)
-5.779.682,51	31.12.2022	100,00	100,00	V	-234.547.199,36	27.252.114,91	31.12.2021
-50.954.187,69	31.12.2022	100,00	100,00	V	-56.319.853,61	-1.613.139,66	31.12.2021
-4.488.146,62	31.12.2022	0,00	100,00	V	-24.654.454,90	-4.234.471,98	31.12.2021
-14.033.534,29	31.12.2022	0,00	100,00	V	-31.247.201,09	-9.574.370,82	31.12.2021
		0,00	100,00	V	1.554.439,60	314.672,58	31.12.2021
-13.651,55	31.12.2022	0,00	94,00	V	-6.159,20	-4.751,76	31.12.2021
		0,00	100,00	U			
-59.814,97	31.12.2022	100,00	100,00	V	207.504,15	90.969,28	31.12.2021
421.098,43	31.12.2022	100,00	100,00	V	-411.750,39	-26.949,62	31.12.2021
1.097.552,27	31.12.2022	0,00	100,00	V	100.000,00	233.716,97	31.12.2021
-16.993,04	31.12.2022	0,00	90,00	V	292.210,80	97.496,97	31.12.2021
-19.806,12	31.12.2022	0,00	100,00	V	-1.120.674,54	-44.507,51	31.12.2021
		0,00	100,00	U			
-26.403,55	31.12.2022	0,00	100,00	V	-279.512,42	-22.566,01	31.12.2021
514,37	31.12.2022	0,00	55,00	V	1.872,95	-1.152,76	31.12.2021
		0,00	94,00	U			
-466,43	31.12.2022						
		0,00	100,00	U			
-18.736,84	31.12.2022	0,00	100,00	V	304,98	-195,02	31.12.2021
		0,00	100,00	U			
-591.832,49	31.12.2022	0,00	100,00	V	36.407,70	-9.758,28	31.12.2021
-13.221,17	31.12.2022	100,00	100,00	V	5.472,02	-16.434,55	31.12.2021
-9.743,30	31.12.2022	0,00	100,00	V	-93.486,88	-13.686,47	31.12.2021
-46.963,05	31.12.2022	0,00	62,99	V	229.135,82	456.262,38	31.12.2021
		0,00	100,00	U			
302.592,89	31.12.2022	0,00	100,00	V	500,00	8.327.120,59	31.12.2021
		0,00	100,00	U			
186.232,83	31.12.2022	0,00	100,00	V	-476.637,59	772.930,80	31.12.2021
		0,00	100,00	U			
-6.594,03	31.12.2022	0,00	100,00	V	-3.924,62	-8.054,80	31.12.2021
-21.298,57	31.12.2022	0,00	100,00	V	4.655,34	-8.837,00	31.12.2021
503.347,46	31.12.2022	0,00	100,00	V	418.812,31	17.279,12	31.12.2021
-53.371,44	31.12.2022	100,00	100,00	V	27.693,76	-6.558,29	31.12.2021
10.062,80	31.12.2022	100,00	100,00	V	122.612,87	93,05	31.12.2021

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
MG-Dornach Bestands- gebäude GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	427.450,43
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	2.228.464,47
Oben Borgfelde Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
Pelkovenstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-1.429.417,29
PELKOVENSTRASSE Objekt GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Schloßhotel Tutzing GmbH	DE	EUR	Starnberg	0,00	100,00	V	5.519.285,79
SIL Realinvest GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	34.503.614,47
SONUS City GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	84,00	V	
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	-2.101.220,88
St.-Veit-Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Stadtgrund Bauträger GmbH	DE	EUR	Berlin	100,00	100,00	V	-1.371.535,98
Top Office Munich GmbH i.L.	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	100,00	V	
UBM Development Deutschland GmbH	DE	EUR	München	94,00	94,00	V	43.600.250,45
UBM Holding Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	9.872,30
UBM Invest Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	38.453.704,83
UBM Leuchtenbergring GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	748.697,67
Unterbibergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-318.665,16
Unterbibergerstrasse V erwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
ZH Hafenblick I GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-2.106.705,24
ZH Hafenspitze GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-444.913,18
ZH Molenkopf GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-1.208.589,89
ZH Rheinwiesen II GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-643.742,13
Sitnica drustvo s ogranicenom odgovornoscju za usluge	HR	HRK	Samobor	83,89	100,00	V	18.135.271,81
UBM Development Hungary Korfoltolt Felegösségü Társaság v.a.	HU	HUF	Budapest				
UBM Development Netherlands B.V.	NL	EUR	Amsterdam	100,00	100,00	V	-74.187,89
UBM Kneuterdijk B.V.	NL	EUR	Amsterdam	0,00	100,00	V	-4.890.562,20
„UBM Residence Park Zakopianka“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	-50.214.857,59
Bartycka Real Estate Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-26.599.910,36

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)
-440.572,24	31.12.2022	100,00	100,00	V	518.022,67	512.236,67	31.12.2021
374.913,48	31.12.2022	0,00	100,00	V	2.000,00	2.405.599,49	31.12.2021
163.842,29	31.12.2022	0,00	100,00	V	2.000,00	639.192,25	31.12.2021
		0,00	100,00	U			
		0,00	100,00	U			
-565.709,66	31.12.2022	0,00	100,00	V	2.794.174,13	-432.783,59	31.12.2021
		0,00	100,00	U			
-1.061.653,54	31.12.2022	0,00	100,00	V	-367.763,75	-368.263,75	31.12.2021
		0,00	100,00	U			
193.950,83	31.12.2022	0,00	94,00	V	5.325.334,73	9.286.081,29	31.12.2021
683.624,39	31.12.2022	0,00	100,00	V	33.819.990,08	1.848.056,74	31.12.2021
-126.100,83	31.12.2022	0,00	84,00	V	352.555,98	21.945,58	31.12.2021
		0,00	100,00	U			
		0,00	100,00	U			
-1.151.981,87	31.12.2022	0,00	100,00	V	-949.239,01	-949.739,01	31.12.2021
		0,00	100,00	U			
2.980.979,03	31.12.2022	100,00	100,00	V	-4.352.515,01	-1.501.332,13	31.12.2021
11.654,44	31.12.2022	0,00	100,00	V	261.859,42	-2.521,70	31.12.2021
16.273.774,84	31.12.2022	94,00	94,00	V	40.435.903,62	14.951.054,03	31.12.2021
-1.462,75	31.12.2022	100,00	100,00	V	12.006,35	-2.990,43	31.12.2021
3.552.761,56	31.12.2022	100,00	100,00	V	34.900.943,27	5.335.609,23	31.12.2021
235.614,71	31.12.2022	100,00	100,00	V	513.082,96	444.906,71	31.12.2021
-527.734,65	31.12.2022	0,00	100,00	V	209.069,49	-544.634,92	31.12.2021
		0,00	100,00	U			
-2.106.871,04	31.12.2022	0,00	100,00	V	165,80	-334,20	31.12.2021
-445.078,22	31.12.2022	0,00	100,00	V	165,04	-334,96	31.12.2021
-1.208.755,14	31.12.2022	0,00	100,00	V	165,25	-334,75	31.12.2021
-643.907,56	31.12.2022	0,00	100,00	V	165,43	-334,57	31.12.2021
-1.491.202,03	31.12.2022	83,89	100,00	V	19.626.473,84	-2.881.760,09	31.12.2021
		100,00	100,00	V	5.696.483,00	15.457.094,00	31.12.2021
-1.742.220,19	31.12.2022	100,00	100,00	V	1.658.470,70	-396.266,59	31.12.2021
-3.957.220,52	31.12.2022	0,00	100,00	V	-933.341,68	-448.825,92	31.12.2021
-4.483.028,28	31.12.2022	100,00	100,00	V	-45.731.829,31	-3.710.253,06	31.12.2021
-7.367.217,90	31.12.2022	0,00	100,00	V	-19.232.692,46	-7.857.978,27	31.12.2021

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
FMZ Gdynia Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	70,30	100,00	V	-86.824.899,70
FMZ Sosnowiec Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-44.072.753,55
Liguria 12 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	17.964.679,77
Oaza Kampinos Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-169.890.841,09
PBP IT-Services spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	734.541,09
Poleczki Development Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	9.470.919,53
Poleczki Lisbon Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	17.270.911,63
Poleczki Madrid Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	10.600.849,28
Poleczki Parking House Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	4.303.867,74
Poplar Company Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau				
UBM Development Polska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	10.861.133,18
UBM GREEN DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	-19.511.373,61
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-261.057,88
UBM RIWIERA 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia							
BIS Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	11.613.972,38
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	6.255.293,57
UBM Zielone Tarasy Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	-12.953.089,40
Yavin BIS Sp. z o.o. SK	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	
Yavin BIS Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-190.200,11
Yavin Holding Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-1.085.913,16
UBM Development Romania s.r.l.	RO	RON	Bukarest	99,15	100,00	V	6.732,58
UBM Development Slovakia s.r.o.	SK	EUR	Bratislava	100,00	100,00	V	-2.059,15
UBM Koliba s.r.o.	SK	EUR	Bratislava	100,00	100,00	V	3.306.987,52

Assoziierte 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)
-13.021.209,37	31.12.2022	70,30	100,00	V	-73.803.690,33	-11.275.228,26	31.12.2021
-4.745.098,55	31.12.2022	0,00	100,00	V	-39.327.655,00	-2.821.759,85	31.12.2021
-220.725,07	31.12.2022	0,00	100,00	V	18.185.404,84	-213.737,92	31.12.2021
-12.047.467,93	31.12.2022	0,00	100,00	V	-157.843.373,16	-6.890.561,26	31.12.2021
349.963,01	31.12.2022	0,00	100,00	V	384.578,08	325.278,65	31.12.2021
-2.588.133,20	31.12.2022	0,00	100,00	V	14.533.529,93	-240.895,31	31.12.2021
8.781.527,95	31.12.2022	0,00	100,00	V	8.089.235,88	3.003.404,97	31.12.2021
2.603.385,41	31.12.2022	0,00	100,00	V	6.599.246,27	1.616.366,51	31.12.2021
1.193.372,42	31.12.2022	0,00	100,00	V	2.374.591,32	1.572.777,28	31.12.2021
		0,00	100,00	V	-159.582,83	-37.971,31	31.12.2021
-4.518.136,31	31.12.2022	100,00	100,00	V	15.379.030,90	208.139,41	31.12.2021
-1.266.014,89	31.12.2022	100,00	100,00	V	-18.245.358,72	-886.811,82	31.12.2021
-41.096,86	31.12.2022	0,00	100,00	V	-219.961,02	-40.304,36	31.12.2021
-649.455,23	31.12.2022	0,00	100,00	V	12.263.427,61	-683.173,41	31.12.2021
232.830,55	31.12.2022	0,00	100,00	V	6.022.463,02	92.001,95	31.12.2021
-685.694,45	31.12.2022	100,00	100,00	V	-12.267.394,95	-229.648,75	31.12.2021
-29.641,20	31.12.2022	0,00	100,00	V	887.729,95	-25.560,83	31.12.2021
-58.595,98	31.12.2022	0,00	99,00	V	-131.604,13	-53.655,42	31.12.2021
-614.266,09	31.12.2022	0,00	99,00	V	-471.647,07	-133.581,63	31.12.2021
-340.751,41	31.12.2022	99,15	100,00	V	-3.543.856,01	-572.355,11	31.12.2021
-1.592,36	31.12.2022	100,00	100,00	V	-466,79	-1.949,82	31.12.2021
130.532,00	31.12.2022	100,00	100,00	V	3.176.455,52	116.849,95	31.12.2021

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
Palais Hansen Immobilien- entwicklung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	33,57	E/A	35.858.792,28
CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	49,90	E/A	3.100.583,72
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

Amraser-See-Straße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	50,00	E/G	34.375,55
Amraser-See-Straße Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	47,00	E/G	-694.262,04
Aspanggründe Beteiligungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	U	
FWUBM Management GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	23.997.017,70
FWUBM Services GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	99.255,07
Grundstück 1454/2 KG Gries BT2 Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	47.403,31
Grundstück 1454/2 KG Gries BT2 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	71,80	E/G	375.013,25
Grundstück 1454/5 KG Gries BT3 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	52.415,12
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	U	
Jochberg Hotelprojekt- entwicklungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	E/G	23.240.443,75
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	5.591.067,53
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	
Jochberg Kitzbüheler Straße Hotelbetriebs GmbH	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	E/G	-1.468.538,88
Modern Viventium GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	50,10	E/G	578.472,19
Nordbahnhof-Vierte Wohnungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	6.370.570,32
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	-152.846,33
QBC Gamma SP Immomanagement GmbH	AT	EUR	Wien				
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungs- gesellschaft mbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungs- gesellschaft mbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	271.117,85

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)
-1.418.197,37	31.12.2022	0,00	33,57	E/A	37.276.989,65	-7.388.713,84	31.12.2021
8.001.999,19	31.12.2022	0,00	49,90	E/A	-5.536.117,83	-186.538,34	31.12.2021
		0,00	49,90	U			
		0,00	47,00	U			
-624,45	31.12.2022						
-699.262,04	31.12.2022						
		0,00	51,00	U			
7.590.018,86	31.12.2022	50,00	50,00	E/G	16.406.998,84	786.619,57	31.12.2021
592,25	31.12.2022	50,00	50,00	E/G	1.987.071,83	1.958.408,51	31.12.2021
-196,45	31.12.2022	0,00	70,00	E/G	47.599,76	-1.208,35	31.12.2021
-10.140,14	31.12.2022	0,00	71,80	E/G	385.153,39	428.302,19	31.12.2021
4.381,60	31.12.2022	0,00	70,00	E/G	57.533,52	14.250,04	31.12.2021
		0,00	50,00	U			
-1.373.081,72	31.12.2022	0,00	50,00	E/G	23.642.563,31	-970.962,16	31.12.2021
379.411,37	31.12.2022	0,00	50,00	E/G	5.211.656,16	287.437,53	31.12.2021
		0,00	50,00	U			
-1.791.188,81	31.12.2022						
14.713,47	31.12.2021	0,00	50,10	E/G	15.040,89	-2.459,11	31.12.2019
5.984.750,18	31.12.2022	0,00	50,00	E/G	472.020,14	346.041,97	31.12.2021
		0,00	50,00	U			
-51.984,89	31.12.2022	0,00	50,00	E/G			
		0,00	65,00	E/G	36.145,46	-5.057,80	31.12.2021
		0,00	50,00	U			
-7.179,12	31.12.2022	0,00	50,00	E/G	264.418,97	-13.878,00	31.12.2021

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
Stella Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	U	
Stella Projektentwicklung GmbH & Co KG	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	E/G	-67.474,37
UBM hotels Management GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	-99.545,24
W 3 Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft	AT	EUR	Wien	26,67	80,00	E/G	25.858.347,78
Wohnanlage Andritz - Stattegger Straße 2 GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	51,00	E/G	51.194,62
Wohnanlage EZ 208 KG Andritz GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	51,00	E/G	9.443,54
Wohnanlage Geidorf - Kahngasse GmbH in Liqu.	AT	EUR	Graz	50,00	50,00	E/G	7.090,99
Wohnanlage Karlauerstraße 27 GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,10	E/G	103.806,22
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	2.098.636,94
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	844.239,01
WSB BF neun-Alpha Projekt- entwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	1.662.309,05
WSB BF neun-Beta Projekt- entwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	3.693.109,71
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	4.948.980,90
GOLD NEMOVITOSTNÍ s.r.o.	CZ	CZK	Prag	50,00	50,00	E/G	46.826.370,83
Grafická 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	50,00	50,00	E/G	141.122.116,78
Sugar Palace Op Co s.r.o.	CZ	CZK	Prag	75,00	75,00	E/G	-66.088.858,78
Sugar Palace Prop Co s.r.o.	CZ	CZK	Prag	75,00	75,00	E/G	-184.573.261,49
Anders Wohnen GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	9.705.354,43
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	973.646,26
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	60,00	E/G	13.584.736,24
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	60,00	U	
CentralTower Berlin GmbH	DE	EUR	Berlin				
Central Tower Berlin Hotelbetriebs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	4.986,24
German Hotel II Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München				
German Hotel III Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München				
German Hotel Invest II GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München				
German Hotel Invest III GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München				
German Hotel Invest IV GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	551.301,91
German Hotel IV Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	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)
-67.474,37	31.12.2022						
974.908,72	31.12.2022	50,00	50,00	E/G	-374.257,61	-671.521,97	31.12.2021
758.180,78	31.12.2022	26,67	80,00	E/G	16.061.406,05	50.511,65	31.12.2021
-3.158,92	31.12.2022	0,00	51,00	E/G	54.353,54	-4.202,05	31.12.2021
-7.230,28	31.12.2022	0,00	51,00	E/G	306.673,82	196.678,22	31.12.2021
-1.962,48	31.12.2022	50,00	50,00	E/G	9.053,47	-946,53	31.12.2021
34.388,29	31.12.2022	0,00	50,10	E/G	1.202.144,59	1.160.809,25	31.12.2021
-14.144,68	31.12.2022	0,00	51,00	E/G	2.112.781,62	-12.840,23	31.12.2021
-24.585,60	31.12.2022	0,00	51,00	E/G	568.824,61	-12.757,02	31.12.2021
-18.961,66	31.12.2022	0,00	51,00	E/G	1.681.270,71	-12.728,06	31.12.2021
-21.563,64	31.12.2022	0,00	51,00	E/G	3.714.673,35	-15.902,16	31.12.2021
-24.046,75	31.12.2022	0,00	51,00	E/G	4.973.027,65	-16.933,55	31.12.2021
-1.886.557,52	31.12.2022						
113.311.490,83	31.12.2022	50,00	50,00	E/G	91.136.182,37	57.589.347,47	31.12.2021
-48.244.318,75	31.12.2022	75,00	75,00	E/G	-20.249.490,53	-20.433.990,53	31.12.2021
-103.281.901,64	31.12.2022	75,00	75,00	E/G	-81.291.359,85	39.709.036,70	31.12.2021
1.673.787,44	31.12.2022	0,00	50,00	E/G	27.570.566,99	23.509.807,70	31.12.2021
		0,00	40,00	U			
-8.293,26	31.12.2022	0,00	37,92	E/G	981.939,52	82.910,61	31.12.2021
723.343,45	31.12.2022	0,00	60,00	E/G	12.609.058,79	-21.793,67	31.12.2021
		0,00	60,00	U			
		0,00	50,00	E/G	-632.409,99	-321.301,84	31.12.2021
-2.037,36	31.12.2022						
		0,00	50,00	U			
		0,00	50,00	U			
		0,00	50,00	E/G	2.291.407,97	14.264.912,71	31.12.2021
		0,00	50,00	E/G	60.516,77	-381.483,23	31.12.2021
708.777,50	31.12.2022	0,00	50,00	E/G	-231.507,16	-72.149,34	31.12.2021
		0,00	50,00	U			

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
Lilienthalstraße Wohnen GmbH Münchner Grund und Baywobau	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	42.785,30
MGH Potsdam I GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	2.000,00
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	-129.523,39
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	31.445.024,33
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	-5.650.959,96
UBX 1 Objekt Berlin GmbH i.L.	DE	EUR	München	50,00	50,00	E/G	820.544,29
Styria B.V. in liquidatie	NL	EUR	Amsterdam				
"SOF Hotel Operations" spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	0,00	50,00	E/G	-8.393.528,95
Berlin Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	11.679.097,10
Lanzarota Investments spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau				
Poleczki Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	371.883,06
Poleczki Vienna Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	-18.686.843,01
Warsaw Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	10.916.003,83

Sonstige Beteiligungen

STRAUSS & CO. Development GmbH	DE	EUR	Berlin				
--------------------------------	----	-----	--------	--	--	--	--

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)
-18.733,97	31.12.2022	0,00	50,00	E/G	1.227.093,37	12.266,74	31.12.2021
1.327.536,89	31.12.2022	0,00	50,00	E/G	-903.339,12	-584.627,90	31.12.2021
		0,00	50,00	U			
-131.523,39	31.12.2022	0,00	50,00	E/G	2.000,00	1.082.194,16	31.12.2021
		0,00	50,00	U			
36.020.551,08	31.12.2022	0,00	30,00	E/G	-4.576.582,72	-65.269,30	31.12.2021
		0,00	30,00	U			
-4.745.567,90	31.12.2022	0,00	74,90	E/G	-737.579,56	-56.907,57	31.12.2021
-8.196,40	31.12.2022	50,00	50,00	E/G	829.727,61	288.947,21	31.12.2021
		0,00	50,00	E/G	7.090,17	-1.822,96	31.12.2017
2.114.216,55	31.12.2022	0,00	50,00	E/G	-10.411.852,10	-7.607.483,06	31.12.2021
1.084.977,71	31.12.2022	0,00	74,00	E/G	10.157.176,39	2.448.487,75	31.12.2021
		34,00	50,00	E/G	-49.925,68	-410,00	31.12.2021
-7.742.542,44	31.12.2022	0,00	74,00	E/G	3.510.426,10	5.463.783,90	31.12.2021
-8.227.163,64	31.12.2022	0,00	74,00	E/G	-6.791.829,45	2.101.712,04	31.12.2021
-1.634.916,49	31.12.2022	0,00	74,00	E/G	7.477.782,12	3.524.281,48	31.12.2021
		0,00	6,00	U			

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der UBM Development AG, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, 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 2022 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 31.12.2022 rd. EUR 767 Mio. Bezogen auf die Bilanzsumme der Gesellschaft entspricht das einem Anteil von knapp 76%. 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- und 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 Risiken im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine sowie der Klimakrise und Corona sind in unter II. Erläuterungen zur Bilanz Kapitel 1 des Anhangs 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 16. Mai 2022 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 30. Mai 2022 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.

Auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer

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

Wien, am 4. April 2023

BDO Assurance GmbH

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

(als Gesamtrechtsnachfolgerin der 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 4. April 2023

Der Vorstand



Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.

CEO, Vorsitzender



DI Martin Löcker
COO



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO



Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO

Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr 2022 der UBM Development AG schließt mit einem Bilanzgewinn von € 8.256.474,25. Der Vorstand schlägt vor, eine Dividende in Höhe von € 1,10 je Stückaktie, das sind bei 7.472.180 Stückaktien in Summe € 8.219.398,00, auszuschütten und den Restgewinn in Höhe von € 37.076,25 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bei zustimmender Beschlussfassung der Hauptversammlung über diesen Gewinnverwendungsvorschlag erfolgt die Auszahlung der Dividende von € 1,10 pro Stückaktie ab 30. Mai 2023 nach Maßgabe der steuergesetzlichen Bestimmungen durch Gutschrift der depotführenden Bank. Als Hauptzahlstelle fungiert die Erste Group Bank AG.

Wien, am 4. April 2023

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 4. April 2023

Der Vorstand




Mag. Thomas G. Winkler, LLM

CEO, Vorsitzender



DI Martin Löcker
COO



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO



Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO

Glossar

ATX	Leitindex der Wiener Börse (Austrian Traded Index)
BIP	Bruttoinlandsprodukt
CEE/SEE	Mittel- und Osteuropa/Süd- und Osteuropa
Covid-19	Coronavirus Disease 2019; eine durch das Coronavirus SARS-CoV-2 verursachte Viruserkrankung
DAX	Leitindex der Deutschen Börse (Deutscher Aktienindex)
DBO	Defined Benefit Obligation
Dividendenrendite	Dividende je Aktie im Verhältnis zum Aktienkurs
Dow Jones Index	Umfasst die 30 größten US-Werte in einem Index
EBIT	Betriebsergebnis (Earnings Before Interest and Taxes)
EBITDA	Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation)
EBT	Ergebnis vor Ertragsteuern (Earnings before Taxes)
Eigenkapitalquote	Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme
EURO STOXX 50	Aktienindex, der 50 große börsennotierte Unternehmen der Eurozone beinhaltet
Executive Committee	Repräsentiert das Führungsteam von UBM; es umfasst die vier Vorstände sowie aktuell 16 länder- und bereichsübergreifend ausgewählte Führungskräfte
FAZ	Frankfurter Allgemeine Zeitung
Forward-Verkauf	Verkauf von Projektentwicklungen vor Fertigstellung
FVTPL	Fair Value through Profit or Loss
Gesamtleistung	Summe der Umsatzerlöse sowohl der vollkonsolidierten als auch der at-equity konsolidierten Gesellschaften sowie den Verkaufserlösen bei Share Deals jeweils entsprechend der Höhe der Beteiligung der UBM
IAS	Internationale Rechnungslegungsstandards (International Accounting Standards)
IATX	Immobilien Austrian Traded Index; Immobilienindex, der die bedeutendsten, an der Wiener Börse notierten Immobilienunternehmen enthält
IFRS	Internationale Rechnungslegungsstandards (International Financing Reporting Standards)
Impairment-Test	Gemäß IAS 36 erfolgt eine Wertfeststellung von Vermögenswerten über einen regelmäßigen Test, der zwischenzeitliche Wertminderungen des Vermögenswerts eruiert und gegebenenfalls zu Anpassungsbuchungen führt
IWF	Internationaler Währungsfonds
KGV	Kurs-Gewinn-Verhältnis, Aktienkurs im Verhältnis zum Ergebnis je Aktie
Marktkapitalisierung	Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen Aktien (Market Cap)

G L O S S A R

MSCI World	Aktienindex, der über 1.600 Aktien aus 23 Industrieländern beinhaltet
NaDiVeG	Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz
Nettoverschuldung	Langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten exkl. Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel
ÖCGK	Österreichischer Corporate Governance Kodex
PoC-Methode	Auf Basis der Percentage-of-Completion-Methode erfolgt eine Gewinnrealisierung zeitraumbezogen auf Basis des Fertigstellungsgrads
Prime Market	Marktsegment der Wiener Börse AG mit den höchsten Publizitäts- und Transparenzanforderungen
QBC	Quartier Belvedere Central; Stadtentwicklungsprojekt in der Nähe des Wiener Hauptbahnhofs bestehend aus Büros, Wohnungen, Hotels und Gastronomie
S&P 500	Aktienindex, der die 500 größten börsennotierten US-amerikanischen Unternehmen erfasst

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

Konzept, Gestaltung, Redaktion und Lektorat

UBM Development AG

Mensalia GmbH
Penzinger Straße 53/8, 1140 Wien, Österreich

Erstellt mit ns.publish von Multimedia Solutions AG, Zürich

Imageteil

Creative Direction: Christine Eisl
Redaktion: Tobias Sckaer
Produktion: Michael Schmid
Gesprächsmoderation:
Gertraud Gerst, Daniela Schuster

Fotos

Philipp Horak
Didier Boy de la Tour
Takanobu Sakuma
Yen Hsin-Chu
Katie-Aileen Dempsey
Craig Dillon
Harald Eisenberger
Christine Eisl
euroluftbild.de/Hans Blosssey
gettyimages.com
Florian Kaiser-Winter
Mario Rott
shutterstock
UBM Development
Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG
bloomimages
Eike Becker Architekten
HNP Architekten
HH Vision
Sacker Architekten
WOOW Studio

Druck

Gerin Druck GmbH
Gerinstraße 1-3
2120 Wolkersdorf

Disclaimer

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

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

Der Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2022 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 alle Geschlechter.

Der Geschäftsbericht liegt auch in englischer Fassung vor und steht in beiden Sprachen auf der Internetseite der UBM Development AG zur Verfügung. Bei Abweichungen ist die deutsche Fassung des Geschäftsberichts maßgeblich.

