



# Jahresfinanzbericht 2023

# Kennzahlen

## Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	2023	Veränderung	2022	2021
Gesamtleistung <sup>1</sup>	284,2	-27,3%	390,7	471,0
Umsatzerlöse	85,3	-36,3%	133,9	278,3
EBT	-39,4	n.m.	31,5	60,1
Konzernergebnis	-46,0	n.m.	27,1	43,7

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

	31.12.2023	Veränderung	31.12.2022	31.12.2021
Bilanzsumme	1.253,8	-13,6%	1.451,8	1.467,8
Eigenkapital	379,7	-24,3%	501,4	524,0
Eigenkapitalquote	30,3%	-4,2 PP	34,5%	35,7%
Nettoverschuldung <sup>2</sup>	610,2	22,0%	500,2	381,0
Liquide Mittel	151,5	-53,1%	322,9	423,3

## Aktienkennzahlen und Mitarbeitende

	31.12.2023	Veränderung	31.12.2022	31.12.2021
Ergebnis je Aktie (in €) <sup>3</sup>	-7,03	n.m.	2,25	4,50
Ergebnis je Aktie vor Hybridkapitalzinsen (in €) <sup>4</sup>	-6,16	n.m.	3,46	5,65
Aktienkurs (in €)	21,10	-7,5%	22,80	43,30
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	157,7	-7,5%	170,4	323,5
Dividende je Aktie (in €) <sup>5</sup>	-	n.m.	1,10	2,25
Ausschüttungsquote <sup>6</sup>	-	n.m.	48,9%	50,0%
Mitarbeitende	268	-8,2%	292	355

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

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

<sup>3</sup> Ergebnis je Aktie nach Abzug von Hybridkapitalzinsen.

<sup>4</sup> Ergebnis je Aktie vor Abzug von Hybridkapitalzinsen.

<sup>5</sup> Die Dividendenzahlung erfolgte im folgenden Geschäftsjahr, die Dividende bezieht sich auf den Bilanzgewinn des Vorjahres.

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

# Inhalt

## Konzern

04 Konzernlagebericht

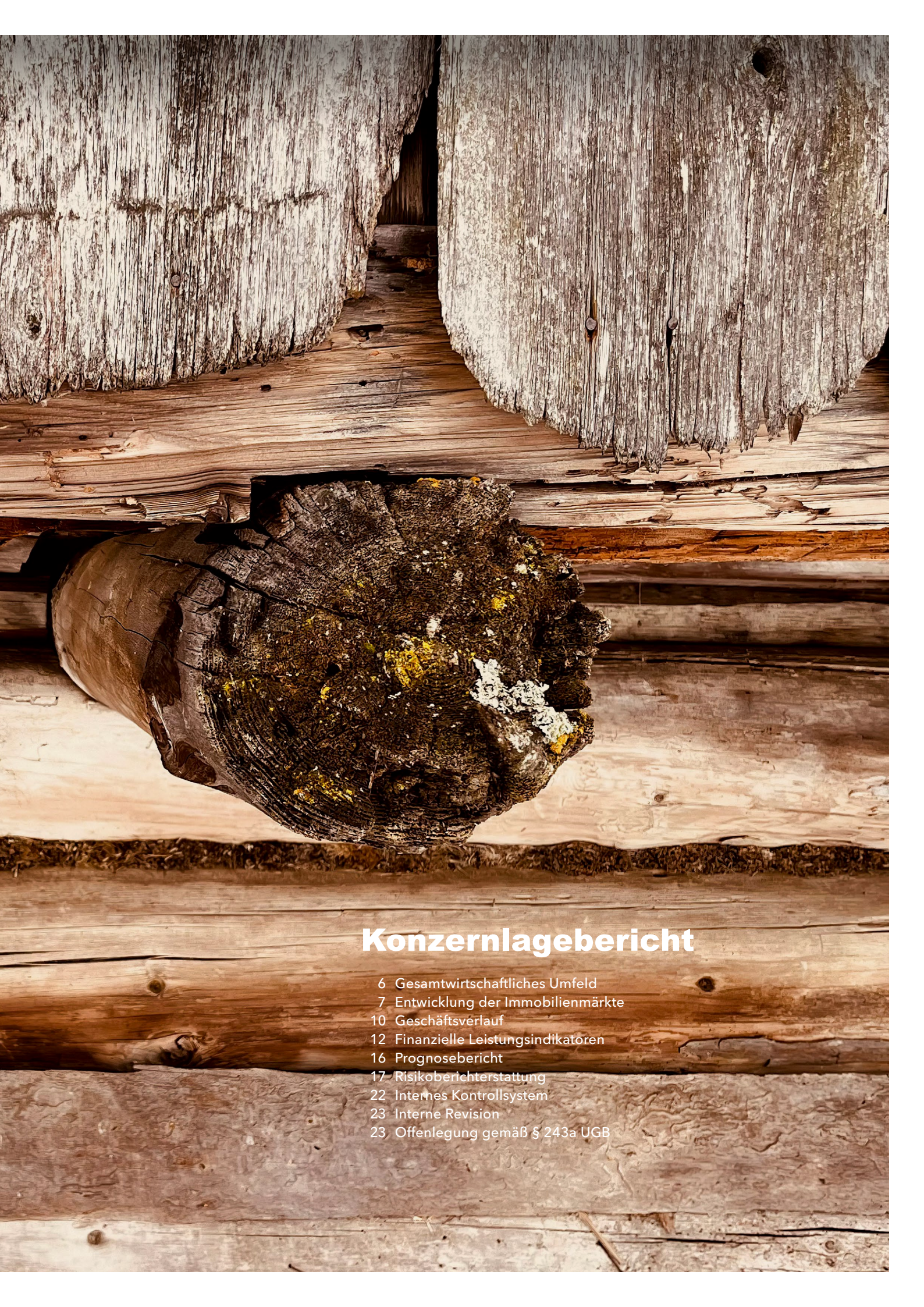
30 Konzernabschluss

## Jahresabschluss der UBM Development AG

123 Lagebericht

147 Jahresabschluss





# Konzernlagebericht

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

# Lagebericht

## Gesamtwirtschaftliches Umfeld

### Weltweiter Wachstumskurs

Die globale Pandemie hatte die letzten Berichtsjahre fest im Griff und nahm weiterhin, nach der wiederkehrenden Ausbreitung von COVID-19 in China im Jahr 2022 und der darauffolgenden Wiedereröffnung Chinas, Einfluss auf die gesamtwirtschaftliche Lage. Während diese globale Krise die Weltgeschehnisse nicht mehr so stark beeinflusst hat, sorgten die bestehenden geopolitischen Auseinandersetzungen in der Ukraine und die neuen Konflikte im Nahen Osten zum Anstieg der Zinssätze. Die erste Prognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) für das globale Wirtschaftswachstum lag im ersten Quartal 2023 bei 2,9%. Angesichts der Turbulenzen im Finanzsektor, der hohen Inflation, der anhaltenden Auswirkungen der russischen Invasion in der Ukraine und der dreijährigen COVID-Krise sanken die Schätzungen im zweiten Quartal auf 2,8%. Maßnahmen der US-Behörden zur Eindämmung der Turbulenzen im Bankensektor haben die unmittelbaren Risiken eines finanziellen Sektorschau verringert und die nachteiligen Risiken für die Wachstumsaussichten abgemildert. Aufgrund des sich weiterhin intensivierenden Konflikts in der Ukraine verzeichnete die Wirtschaftswachstumsprognose nur eine moderate Erhöhung im dritten Quartal auf 3,0%. Für das Gesamtjahr 2023 wird mit einem Wachstum der Weltwirtschaft von 3,1% (IWF) gerechnet.<sup>1</sup>

Das Wirtschaftswachstum Europas ging nach den Abschwüngen der letzten Jahre ein weiteres Mal zurück, die Prognosen des IWF sagen ein Wachstum der Wirtschaftsleistung in Europa im Jahr 2023 von 0,6% voraus. Das entspricht einem deutlichen Rückgang der Wirtschaftsleistung im Euroraum von 3% seit dem Vorjahr, die im globalen Wirtschaftswachstumsvergleich auch deutlich unter den Erwartungen blieb. Die Arbeitslosenquote lag im November 2023 bei 6,4% (EZB). Die Inflationsrate für das Jahr 2023 lag im Dezember bei 2,9% (EZB) deutlich unter dem Wert des Vorjahres (2022: 9,2%) und somit nur noch knapp über dem von der EZB erklärten Ziel von 2,0%.<sup>2</sup>

Die globalen kriegerischen Auseinandersetzungen, die restriktive Geldpolitik, die abnehmende fiskalische Unterstützung sowie ein niedriges zugrunde liegendes Produktivitätswachstum beeinträchtigen die zukünftigen Weltwirtschaftsprognosen. Die Prognosen des IWF sagen einen gleichbleibenden Wert wie im Jahr 2023 von 3,1% für das Weltwirtschaftswachstum im Jahr 2024 voraus, während im Euro-Raum ein Wirtschaftswachstum von 0,9% erwartet wird. Die schwierige Vorhersehbarkeit der Kriegsverläufe im Nahen Osten und der Ukraine bleibt eine Schwachstelle in der Sicherheit der Prognose. Die aktuellen Herausforderungen im Bankensektor führen zu einer angespannten wirtschaftlichen Situation. In Europa wird die wirtschaftliche Erholung durch einen gestiegenen Konsum der Haushalte vorangetrieben. Die Auswirkungen des Schocks auf die Energiepreise lassen nach, und die Inflation geht zurück. Allerdings belasten verschiedene Faktoren, wie hohe Zinsen zur Inflationsbekämpfung, die Rücknahme der fiskalischen Unterstützung bei hoher Verschuldung, die russische Invasion in der Ukraine, der Nahostkonflikt und hohe Lebenshaltungskosten, das Wachstum im Jahr 2024.<sup>3</sup>

### Entwicklung in Deutschland und Österreich

Die deutsche Wirtschaft musste im Jahr 2023 nach dem BIP-Rückgang des Vorjahres von 1,9% erneut eine Schwächung erleiden. Im Berichtsjahr berichtete Deutschland einen BIP-Rückgang von 0,3% (IWF). In Österreich ergab sich im Jahr 2023, wegen der verzögerten Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und der hohen Inflation, ebenfalls eine Rezession. Mit der Prognose im September der Europäischen Kommission wurde für das Berichtsjahr ein prognostizierter Anstieg um 0,8% nicht bestätigt. Laut österreichischem Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) wird der Wirtschaftsabschwung des Berichtsjahres auf -0,8% geschätzt. Die Arbeitslosenquote stieg im Jahr 2023 laut Arbeitsmarktservice (WKO) von 6,3% auf 6,4%. Die Inflationsrate ging im Berichtsjahr um 0,7 Prozentpunkte auf 7,9% zurück und bestätigte die EZB in ihrer hohen Zinspolitik zur Bekämpfung der hohen Zinsen.<sup>4, 5, 6, 7</sup>

<sup>3</sup> IWF: World Economic Outlook - Januar 2024

<sup>4</sup> IWF: World Economic Outlook - Januar 2024

<sup>5</sup> Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - September 2023

<sup>6</sup> WIFO: Konjunkturprognose für Österreich - Dezember 2023

<sup>7</sup> WKO: Wirtschafts- und Prognose Arbeitslosigkeit - Dezember 2023

<sup>1</sup> IWF: World Economic Outlook - Januar, April, Juli 2023, Januar 2024

<sup>2</sup> EZB: Economic Bulletin Issue 1 - Februar 2024

### Entwicklung in CEE

Im Mai prognostizierte die Europäische Kommission für alle EU-Mitgliedstaaten in Zentral-, Ost- und Südosteuropas bis auf Estland ein positives Wirtschaftswachstum. Die UniCredit schätzte für 2023 in Polen und der Tschechischen Republik ein durchschnittliches Wirtschaftswachstum von 0,4 % bzw. -0,4%.<sup>1,2</sup>

### Entwicklung der Immobilienmärkte

#### Europa

Die weiterhin andauernden belastenden geopolitischen Auseinandersetzungen in Europa, das schwache prognostizierte Wirtschaftswachstum Europas und die hohen Zinssätze waren im Jahr 2023 auch auf dem europäischen Immobilienmarkt deutlich spürbar. Der Investmentmarkt konnte im ersten Quartal im Jahr 2023 nicht an das Jahr 2022 anknüpfen. Das Transaktionsvolumen ging im Vergleich mit dem ersten Quartal 2022 um 63 % zurück und erreichte somit ein Volumen von € 34 Mrd. Der weitere Verlauf des Jahres war vorwiegend von einem Rückgang im Immobilienmarkt geprägt; das Investitionsvolumen sank um 9 % im zweiten Quartal bzw. 16 % im dritten Quartal. Erst im letzten Quartal konnte das Volumen erstmals wieder um 22 % im Vergleich zum dritten Quartal ansteigen. Für das gesamte Jahr 2023 sank das europaweite Transaktionsvolumen auf knapp € 160 Mrd. (2022: € 291,5 Mrd.). Das entspricht einem Minus von 47 % im Vorjahresvergleich. Der Rückgang ist auf eine rückläufige Anzahl an (insbesondere großen) Transaktionen sowie auf sich abzeichnende Preisanpassungen zurückzuführen. Das rückgängige Wirtschaftswachstum ist ein weiterer Faktor, welcher sich negativ auf das Transaktionsvolumen in allen Sektoren auswirkt. In Wohnimmobilien wurden im Jahr 2023 gesamt € 33,3 Mrd. investiert. Erneut die klare Nummer eins der Investoren stellt die Assetklasse Büros mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von € 37,6 Mrd. dar. Somit ging das Investmentvolumen im Jahresvergleich um 61 % zurück. Auch die Assetklasse Wohnimmobilien ging im

gleichen Zeitraum um 46 % zurück. Die geringsten Einbußen verzeichnete der Hotelsektor mit € 14,5 Mrd. und somit einen Rückgang von nur 13% im Vergleich zum Vorjahr, welcher aber bereits durch die COVID-19-Pandemie in den Vorjahren gelitten hatte. Die Prognosen für das Jahr 2024 sind aufgrund der Verbesserung des Vertrauens der Investoren und stabileren Zinssichten auf der Grundlage niedrigerer Inflationserwartungen positiver, weshalb mit einem Transaktionsvolumenzuwachs im Vergleich zum Vorjahr 2023 von 10 % gerechnet werden kann.<sup>3,4,5,6</sup>

#### Deutschland - Ende des Abschwungs

Der deutsche Immobilienmarkt verzeichnete im Jahr 2023 das zweite Jahr in Folge einen deutlichen Transaktionsrückgang um 56 % gegenüber dem Vorjahr und somit den niedrigsten Wert seit 2010. Insgesamt wurden im Jahr 2023 Immobilien im Wert von € 29,0 Mrd. gehandelt. Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt konnte somit die zum Halbjahr geschätzte Transaktionsbelegung mit einem Volumen von insgesamt € 40,0 Mrd. nicht bestätigen. Der Rückgang ist vorwiegend auf starke Preiskorrekturen und den gestiegenen Finanzierungsstress, der durch erhöhte Kreditzinsen und Abwertungen verursacht wurde, zurückzuführen.<sup>7</sup>

Am Gewerbeimmobilienmarkt erfuhr das Transaktionsvolumen mit € 21,5 Mrd. (2022: € 50,6 Mrd.) im Vorjahresvergleich einen Rückgang um 59,6 %. Das Bürosegment ist mit einem Volumen von 4,6 Mrd. (2022: € 19,9 Mrd.) und somit einem Rückgang von 77% im Vorjahresvergleich von der Pole-Position auf Rang vier der umsatzstärksten Nutzungsarten abgerutscht. Die im Bürosegment erzielten Spitzenmieten sind im Jahresverlauf um 6 % angestiegen. Bei den Median- und Durchschnittsmieten fiel der Anstieg mit 2 % bzw. 4 % etwas geringer aus. Die durchschnittlichen Spitzenmieten der Top-6-Städte reichten von € 33,9/m<sup>2</sup> in Köln bis € 49,75/m<sup>2</sup> in München. Der Büroflächenumsatz für das Jahr 2023 lag mit

<sup>1</sup> Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - September 2023

<sup>2</sup> UniCredit: CEE Quarterly - Januar 2024

<sup>3</sup> CBRE: European Real Estate Investment Volumes Q1 2023

<sup>4</sup> CBRE: European Real Estate Investment Volumes Q2 2023

<sup>5</sup> CBRE: European Real Estate Investment Volumes Q3 2023

<sup>6</sup> CBRE: European Real Estate Investment Volumes Q4 2023

<sup>7</sup> Savills: Investmentmarkt Deutschland - Januar 2024

rund 2,2 Mio. m<sup>2</sup> 26 % unter dem Vorjahresniveau und verzeichnet somit den niedrigsten Flächenumsatz seit 2009.<sup>8,9</sup>

In der Assetklasse Hotel konnte im vierten Quartal 2023 mit einem Volumen von Portfoliotransaktionen in Höhe von € 360 Mio. ein Plus um fast 55% gegenüber dem schwachen Ergebnis 2022 registriert werden. Mit diesem zeigt sich auch die deutlich spürbare höhere Marktdynamik, die besonders im letzten Jahresquartal hervorstach. An den wichtigsten Hotelstandorten wurde im Jahr 2023 ein Investmentvolumen von € 582 Mio. registriert – um 28 % weniger als im Vorjahr. Somit unterbot das Volumen der wichtigsten Standorte ein weiteres Mal das Vorjahresergebnis und beläuft sich damit im Langzeitdurchschnitt des bundesweiten Hotel-Investmentvolumens auf immer noch niedrige 44%.<sup>10</sup>

Der Wohninvestmentmarkt wurde im vergangenen Jahr aufgrund der deutlich gestiegenen Fremdkapitalkosten und spürbar gestiegenen Unsicherheiten über Regulierungen deutlich gedämpft. Mit rund € 5,2 Mrd. wurde 2023 in größere Wohnungsbestände investiert und damit das Vorjahresresultimo des Investitionsvolumens um 60 % wesentlich verfehlt. Der langfristige Durchschnitt wurde noch deutlicher um 72 % unterschritten, was einen Wert ergibt, der seit 2010 nicht mehr erreicht wurde. Eine Belebung in der zweiten Jahreshälfte konnte nicht verzeichnet werden, da Investoren von einem weiteren Preisrückgang ausgegangen sind und dies zu einer starken Kaufrückhaltung sowie zur Zurückstellung oder Stornierung von Projekten beitrug. Ähnlich wie im Berichtsjahr 2022 waren deutsche Investoren im Jahr 2023 für 68 % des Transaktionsvolumens verantwortlich, was einem Volumen von rund € 3,5 Mrd. entspricht. Die Big-Six-Städte bildeten einen deutlich überdurchschnittlichen Anteil des Wohn-Investmentmarkts von rund 59 % am bundesweiten Transaktionsvolumen. Berlin ist wie auch im Vorjahr an der Spitze der Top-6-Städte mit einem Transaktionsvolumen von € 1,81 Mrd., was einen Anteil von 35 % des Gesamtvolumens ausmacht. Herausstechend mit dem zweithöchsten Umsatz-

anteil von 14 % und als einziger deutscher Top-Standort mit einem Ergebnis über dem langjährigen Schnitt ist München mit einem Volumen von € 716 Mio.<sup>11</sup>

### Investmentjahr in Österreich

Im österreichischen Investmentmarkt schlugen die neue Zinspolitik und das veränderte Marktumfeld voll ein und sorgten für Investmentzahlen, die es seit zehn Jahren nicht mehr gegeben hat. 2023 lag das Investmentvolumen bei € 2,8 Mrd. und sank damit ein Drittel unter den langjährigen Durchschnitt. Im Vorjahresvergleich erfuhr das Investitionsvolumen einen Rückgang von rund 32 % (2022: € 4,1 Mrd.). Ähnlich wie in den Vorjahren entfiel der Großteil des Investmentvolumens auf Büroimmobilien und Einzelhandelsobjekte, während Wohnimmobilien, welche in den letzten Jahren eine dominierende Assetklasse dargestellt hatten, mit einem Volumen von € 200,0 Mio. nur eine untergeordnete Rolle spielten. Ein im Laufe des Jahres 2023 deutlich sichtbarer Trend war, dass internationale Investoren aufgrund der unsicheren Zeiten sich eher zurückhielten und deswegen nationale Gelder mit 85 % den Markt bestimmten. Diese Unsicherheit spiegelte sich in den Transaktionen wider, die aufgrund der hohen Zinsen, hohen Baukosten und unvorhersehbaren Risiken deutlich zurückgegangen sind. Im Bereich der Wohnimmobilien erreichte Österreich 2023 mit 47.500 Wohnungsfertigstellungen sowie Wien mit 18.600 Wohnungsfertigstellungen den Höhepunkt an fertiggestellten Wohneinheiten. Wie schon im Vorjahr berichtet ist im Jahr 2024 mit einem Rückgang von 11 % zu rechnen, was vor allem im freifinanzierten Wohnbau mit ca. 40 % Rückgang spürbar sein wird. Obwohl Wohnobjekte 2023 nur 5 % des Investmentvolumens des Vorjahres ausmachten, wird für 2024 mit mehr Aktivität gerechnet, und ESG-konforme Gebäude werden zu einem nachgefragten Gut.

Die Stimmung im Büroimmobiliensektor ist trotz des limitierten Angebots am Markt positiv. Die Vermietungsleistung von 175.000 m<sup>2</sup> blieb ungefähr auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr (2022: 170.000 m<sup>2</sup>). Im Bereich der Büroobjekte

<sup>8</sup> Savills: Investmentmarkt Deutschland – Januar 2024

<sup>9</sup> Savills: Top-6-Büromärkte – Januar 2024

<sup>10</sup> BNP Paribas: Hotel-Investmentmarkt Deutschland – Q4 2023

<sup>11</sup> BNP Paribas: Wohn-Investmentmarkt Deutschland – Q4 2023



werden seit einigen Jahren rückläufige Werte verzeichnet. Solche Entwicklungen zeigen sich im Zusammenhang mit den niedrigen Fertigstellungszahlen am Wiener Markt. Es konnten im Jahr 2023 nur rund 50.000 m<sup>2</sup> bei einer am Allzeittief befindenden Leerstandsquote von 3,5 % fertig gestellt werden. Die Mieten stiegen in allen Bürolagen weiter an. Im Bereich der Spitzmieten wurde ein neuer Höchstwert von € 28,00/m<sup>2</sup>/Monat verzeichnet. Aufgrund der geringen Fertigstellungsraten, des geringen Leerstands und der hohen Baukosten müssen die Projektentwickler entsprechende Miethöhen für ihre Projekte ansetzen, weshalb das Jahr 2024 ein weiteres moderates Mietwachstumspotenzial birgt. Im Jahr 2024 fallen die Fertigstellungsleistungen mit etwa 80.000 m<sup>2</sup> besser aus als im Jahr 2023; allerdings sind 40 % der Flächen als verwertet anzusehen und stehen dem Markt nicht mehr zu Verfügung. Für 2025 wird mit einer erhöhten Aktivität der Fertigstellungen als in den letzten Jahren gerechnet.<sup>12</sup>

### Entwicklung in CEE

Die CEE-6-Länder – Polen, Tschechische Republik, Slowakei, Rumänien, Ungarn und Bulgarien – konnten im Jahr 2023 die Erwartungen vieler Analysten nicht erfüllen, da das Wachstum mit 0,6 % schwächer als erwartet ausfiel aufgrund von geopolitischen Konflikten, hohen Zinsen und Inflationsraten von teilweise über 10%. In manchen Ländern erlebte man sogar eine Rezession, obwohl einzelne Volkswirtschaften auch ein ordentliches Tempo vorgelegt haben. Die Arbeitslosenquoten sind in allen CEE-6-Ländern sehr niedrig, teilweise fast so niedrig wie noch nie zuvor. Darüber hinaus sorgten Rekordhöhen der Bruttoanlageninvestitionen trotz schwachem Wirtschaftswachstum oder Rezession für einen positiveren Abschluss des Jahres 2023.

Für den CEE-Investmentmarkt bedeutete das schwache Wirtschaftsjahr auch einen Rückgang des Gesamtinvestitionsvolumens. Dieses lag im Jahr 2023 bei über € 4,9 Mrd. (2022: € 10,9 Mrd.). Das entspricht einem Rückgang von 54 % und steht im Einklang mit den Trends im übrigen Europa und in vielen anderen Teilen der Welt. Ein weiteres Jahr an der

Pole-Position ist Polen, mit knapp 38 % Anteil am gesamten Transaktionsvolumen in den CEE-6 Ländern. Die Tschechische Republik belegte hierbei den zweiten Platz mit ca. € 1,1 Mrd. und somit 23 % des gesamten Investitionsvolumens. In keinem der Länder konnte ein Transaktionswachstum im Jahr 2023 gemessen werden. Zurückzuführen ist dies auf das Fehlen von Transaktionsnachweisen auf dem Markt, weshalb sich die Preisfindung zwischen Käufer und Verkäufer als schwierig erweist. Der Rückgang der einzelnen Länder schwankte von 18 % in der Slowakei bis hin zu einem Rückgang von 68 % in Polen. Bürotransaktionen erzielten mit knapp 34 % des Investitionsvolumens im Jahr 2023 den größten Anteil. Gefolgt an zweiter Stelle werden die Büroobjekte von Einkauf mit 29 % und Logistik mit 27 % anteilig am Gesamtinvestments. Inländisches Kapital aus den CEE-6-Ländern stellte den Hauptgeldgeber im Jahr 2023 mit einem beeindruckenden Anteil von 56 % am gesamten regionalen Volumen dar.

Wie auch in vielen anderen Regionen Europas zeigen Daten zu Jahresende 2023, dass eine Kombination von nachlassendem Angebot und einer stabilen Nachfrage sowie die hohe Inflation und die Stabilisierung der Kosten mit wenigen Ausnahmen zu einem Anstieg der Mieten geführt haben. Das Mietwachstum wird auch in Zukunft aufgrund von hohen Leerstandsquoten und wenig Angebot weiter unterstützt, insbesondere bei neu errichteten Objekten, die die höchste Qualität bieten, in den begehrtesten Lagen liegen und die ein höheres Maß an ESG-Konformität aufweisen.

In Anbetracht der aktuellen Bedingungen, insbesondere in Bezug auf die anhaltend hohen Fremdkapitalkosten wird laut Prognosen von Colliers das Transaktionsvolumen des Jahres 2024 auf € 6 Mrd. geschätzt. Darüber hinaus wird trotz des relativ jungen Immobilienbestands im Vergleich zu Westeuropa erwartet, dass ökologische, soziale und Governance (ESG)-Überlegungen 2024 größere Wellen schlagen werden als in den vergangenen Jahren. Für 2024 wird das CEE-6 Länder-Wirtschaftswachstum auf 2,4 % geschätzt.<sup>13</sup>

<sup>12</sup> CBRE: Österreich Real Estate Market Outlook – 2024

<sup>13</sup> Colliers: The CEE Investment Scene 2023/2024

## Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2023 erwirtschaftete UBM Development eine Gesamtleistung von € 284,2 Mio., im Vergleich zu € 390,7 Mio. im Vorjahr. Anders als in den Vorjahren kamen die größten Ergebnisbeiträge nicht aus Deutschland oder Österreich, sondern aus anderen Märkten. Die positive Entwicklung der Geschäftsleistung im Berichtszeitraum ist insbesondere auf den fortschreitenden Bau und die Veräußerung von Immobilienprojekten zurückzuführen. Diese werden periodengerecht entsprechend ihrem Fertigstellungs- und Vermarktungsfortschritt in die Umsatzerlöse und die Ergebnisrechnung aufgenommen. Ein signifikanter Impuls für diese Entwicklung ging vom Wohnprojekt Arcus City in Prag aus, das sich durch mehr als 270 Wohneinheiten und zehn Einfamilienhäuser auszeichnet. Darüber hinaus haben auch die tschechischen Projekte Astrid Garden Residences und Neugraf wesentlich zur Leistungssteigerung beigetragen. Der größte Anteil der Gesamtleistung kam aus dem Hotelbetrieb, welcher von € 57,1 Mio. im Vorjahr 2022 auf € 110,4 Mio. in der Berichtsperiode 2023 angestiegen ist. Die positive Entwicklung ist auf die Rückkehr der Reisetätigkeit nach dem Ende der COVID-19-Pandemie zurückzuführen.

Die Gesamtleistung des **Segments Deutschland** sank im Berichtszeitraum von € 166,1 Mio. des Vorjahres auf € 62,8 Mio. im Berichtsjahr 2023. Ein maßgeblicher Beitrag zur Gesamtleistung entfiel in der Berichtsperiode auf das Closing des F.A.Z. Towers in Frankfurt, welcher mit seinen 18 Stockwerken und über 60 Metern Höhe zur Jahresmitte an den Eigentümer, die HanseMercur Grundvermögen, übergeben wurde. Ebenso positiv zu der Gesamtleistung trug der Fortschritt der Wohnprojekte Gmunder Höfe in München

mit einer geplanten Fertigstellung im letzten Jahresquartal 2024 und der Flößberhof im Zollhafen Mainz mit 92 geplanten Wohneinheiten bei.

Die Gesamtleistung des **Segments Österreich** reduzierte sich im Jahr 2023 von € 112,2 Mio. des Vorjahres auf € 78,2 Mio. Der größte Anteil der erwirtschafteten Leistung stammt aus dem Hotelbereich. Hierzu trugen unter anderem der Verkauf des Palais Hansen im historischen Kern Wiens sowie der laufende Betrieb des Hotels in Jochberg wesentlich bei. Anteilig an der Gesamtleistung waren in der Assetklasse Wohnen vor allem die Projekte Rankencity in Graz und weitere Verkäufe des Projekts Siebenbrunnengasse im 5. Wiener Gemeindebezirk beteiligt.

Das **Segment Polen** erzielte im Berichtsjahr 2023 mit € 50,5 Mio. eine Gesamtleistung über dem Vorjahresniveau von € 46,3 Mio. Die Gesamtleistung setzt sich aus dem laufenden Hotelbetrieb zusammen, wobei der Hotelstandort Krakau eine wesentliche Rolle spielt. Zudem trugen die Vermietung des Poleczki Business Park sowie diverse Serviceleistungen zu einer positiven Entwicklung bei.

Im **Segment Sonstige Märkte** steigerte sich die Gesamtleistung im Jahr 2023 auf € 92,8 Mio. von rund € 66,1 Mio. des Vorjahres und stellt somit den größten Anteil der Gesamtleistung im Berichtsjahr 2023 dar. Der größte Beitrag zur Gesamtleistung 2023 stammt aus dem Wohnbauprojekt Arcus City im Prager Stadtteil Stodůlky mit insgesamt 284 geplanten Wohneinheiten, die gemäß Baufortschritt (Percentage of Completion, PoC) verbucht wurden. Die zweite Phase der Arcus City und parallel dazu das erste mehrstöckige Holz-Hybrid-Wohngebäude der Stadt, Timber Prague, begannen im

### Gesamtleistung nach Regionen

in € Mio.	1-12/2023	1-12/2022	Veränderung
Deutschland	62,8	166,1	-62,2%
Österreich	78,2	112,2	-30,3%
Polen	50,5	46,3	9,1%
Sonstige Märkte	92,8	66,1	40,4%
<b>Gesamt</b>	<b>284,2</b>	<b>390,7</b>	<b>-27,3%</b>

Geschäftsjahr 2023 mit der Bauphase. Weitere Beiträge lieferten auch die Projekte Astrid Garden Residences im Prager Stadtteil Holešovice und das Wohnprojekt Neugraf mit 177 Wohneinheiten. Ebenso von Bedeutung war auch der Verkauf eines Non-Core Assets in Tschechien, mit insgesamt 68,3 Hektar Fläche.

Im **Segment Residential** belief sich die Gesamtleistung in der Berichtsperiode auf € 62,6 Mio., nach € 145,8 Mio. in der Vorjahresperiode. Die Gesamtleistung 2023 setzt sich im Wesentlichen aus dem Baufortschritt bereits verkaufter Wohneinheiten von Projekten in Deutschland, Österreich und Tschechien zusammen. Ein bedeutender Beitrag wurde hierbei durch das Wohnprojekt Arcus City in Prag geleistet, welches anteilmäßig Erlöse aus den Phasen 2 und 3 erzielen konnte. Ebenso beitragsleistend war das Projekt in der Siebenbrunnengasse in Wien. Zudem verzeichneten die Gmunder Höfe in Deutschland und Rankencity in Österreich signifikante Anteile durch den Verkauf an institutionelle Investoren.

Im **Segment Office** erzielte UBM Development eine Gesamtleistung von € 35,0 Mio. im Jahr 2023, nach € 77,6 Mio. des Vorjahres 2022. Die Leistung der Berichtsperiode resultiert hauptsächlich aus dem Closing des F.A.Z. Tower in Frankfurt, der eine vermietbare Fläche von mehr als 25.000 m<sup>2</sup> aufweist. Die neue Zentrale der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (F.A.Z.) machte im Segment Office den größten Anteil der Gesamtleistung aus.

Das **Segment Hotel** erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2023 eine Gesamtleistung von € 110,4 Mio., nach € 57,1 Mio. in der Berichtsperiode des Vorjahres 2022. Die gestiegene Gesamtleistung ist auf die erhöhte Reisetätigkeit nach der COVID-19-Pandemie und den Verkauf des über 150 Zimmer großen Palais Hansen im 1. Wiener Gemeindebezirk zurückzuführen. Die Hotelbetriebe in Jochberg (Österreich) und Prag (Tschechien) haben wesentlich zur Gesamtleistung im Segment Hotels beigetragen. Aufgrund der strategischen Ausrichtung befindet sich derzeit kein Hotelprojekt in Entwicklung.

Im **Segment Other** belief sich die Gesamtleistung auf € 23,4 Mio., nach € 68,8 Mio. des Vorjahres. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode setzt sich vor allem aus den Zuflüssen aus der Vermietung von gemischt genutzten Bestandsobjekten in Österreich und Deutschland zusammen. Der Verkauf eines 68,3 Hektar großen Non-Core Assets in Tschechien trug fast zur Hälfte des gesamten Leistungsvolumens bei. Die Gesamtleistung des Vergleichszeitraums enthielt neben dem Verkauf von drei Baurechtsliegenschaften in Wien auch das strategische Divestment der deutschen Projekt- und Baumanagement-Tochter, alba Bau | Projekt Management GmbH.

Die Gesamtleistung des **Segments Service** stieg von € 41,4 Mio. im Geschäftsjahr 2022 auf € 53,0 Mio. im Geschäftsjahr 2023 an. Ein wesentlicher Anteil entfiel auf Serviceleistungen für diverse Projekte in Tschechien, Österreich und Deutschland. Diese Position umfasst zudem Verrechnungen von Managementleistungen und Konzernumlagen.

**Gesamtleistung nach Assetklassen**

in € Mio.	1-12/2023	1-12/2022	Veränderung
Residential	62,6	145,8	-57,1 %
Office	35,0	77,6	-54,9 %
Hotel	110,4	57,1	93,3 %
Other	23,4	68,8	-66,0 %
Service	53,0	41,4	28,0 %
<b>Gesamt</b>	<b>284,2</b>	<b>390,7</b>	<b>-27,3 %</b>

## 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 2023 mit € 284,2 Mio. um € 106,5 Mio. unter dem Vorjahreswert von € 390,7 Mio. Wesentliche Beiträge kamen 2023 aus Projekten in Deutschland (F.A.Z. Tower, Hafensinsel IV, Gmunder Höfe), Tschechien (Arcus City, Astrid Garden Residences) sowie in Österreich (Rankencity, Siebenbrunnengasse). Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse lagen in der Berichtsperiode mit € 85,3 Mio. unter dem Niveau des Vorjahres (2022: € 133,9 Mio.). Der Rückgang im Berichtsjahr ist auf geringere Beiträge durch den Verkauf von vollkonsolidierten Projekten zurückzuführen. Einen Umsatzbeitrag leisteten insbesondere Wohnbauprojekte in Tschechien (Arcus City, Astrid Garden Residences).

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen lag in der Berichtsperiode mit € -14,1 Mio. unter dem Niveau des Vorjahres von € 25,4 Mio. Der positive Ergebnisbeitrag in der Vergleichsperiode war auf Immobilienprojekte wie das Büroprojekt F.A.Z. Tower in Frankfurt und die Gmunder Höfe in München zurückzuführen.

Das Ergebnis aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien belief sich im Jahr 2023 auf T€ 318, nach € 25,5 Mio. im Jahr 2022. Die Fair-Value-Anpassungen der Vergleichsperiode sind überwiegend auf ein Großprojekt in Wien zurückzuführen, welches im Jahr 2022 eine Widmung der Behörde bekam. Die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen betragen im Berichtsjahr € 40,8 Mio. Die Wertberichtigungen wurden hierbei insbesondere bei großen Büroprojekten in Österreich, Deutschland und Polen vorgenommen. Im Vorjahr lagen die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen bei € 4,6 Mio.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 51,0 Mio. nach € 12,7 Mio. in der Vergleichsperiode. Hauptgrund für den Anstieg war der Erhalt des rechtskräftigen Bauvorbescheids für den Gewerbe-Campus Timber Factory. Zusätzlich beinhaltet die Position unter anderem Erlöse aus Kursgewinnen, Raum- und Grundstücksmieten, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Erträge aus dem Abgang von Sachanlagevermögen und diverse sonstige Positionen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Vorjahresvergleich von € 32,6 Mio. auf € 40,8 Mio., was vor allem auf Kursverluste, Abschreibung von Immobilien im Umlaufvermögen und Aufwendungen für Rechtsberatung 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 € 86,9 Mio. auf € 70,4 Mio. Die Position umfasst im Wesentlichen den Materialaufwand für die Errichtung von vollkonsolidierten Wohnbauimmobilien und diversen ande-

ren Entwicklungsimmobilien, die bereits forward verkauft wurden, sowie Buchwertabgänge aus Immobilienverkäufen in Form von Asset Deals und bezogene Leistungen im Rahmen von Generalunternehmertätigkeiten.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde bei den Bestandsveränderungen, welche Wohnbauimmobilien im Vorratsvermögen bzw. andere IAS-2-Immobilien betreffen, ein Ertrag in Höhe von € 33,0 Mio. ausgewiesen, während im Vorjahr nur ein Aufwand von € 3,0 Mio. erfasst worden war. Die höheren Zugänge sind durch geringere Verkaufstätigkeiten aufgrund der allgemeinen Marktsituation zu erklären.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei € 30,9 Mio. und damit um € 6,4 Mio. unter dem Wert des Vorjahres von € 37,3 Mio. Die stichtagsbezogene Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften lag zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2023 mit 268 unter dem Niveau des Bilanzstichtags des Vorjahres (31. Dezember 2022: 292).

Das EBITDA belief sich im Geschäftsjahr 2023 auf € -27,3 Mio., was einer Reduktion im Vergleich zum Vorjahr von € 66,5 Mio. entspricht (2022: € 39,2 Mio.). Der Rückgang ist insbesondere auf Neubewertungen von Projekten und Bestandsimmobilien zurückzuführen. Die Abschreibungen lagen mit € 2,8 Mio. unter dem Niveau des Vorjahres von € 5,3 Mio. So reduzierte sich das EBIT im Jahr 2023 um € 64,0 Mio. auf € -30,1 Mio. (2022: € 33,9 Mio.).

Der Finanzertrag reduzierte sich von € 23,4 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres auf € 21,8 Mio., was auf Zinsen und ähnliche Erträge aus Projektfinanzierungen gegenüber at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen zurückzuführen ist. Der Finanzaufwand lag mit € 31,1 Mio. über dem Niveau des Vorjahres (2022: € 25,9 Mio.). Hier spiegeln sich vor allem die höheren Zinsbelastungen aus den Projektfinanzierungen wider.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag im Jahr 2023 mit € -39,4 Mio. um € 70,9 Mio. unter dem Vorjahresergebnis von

€ 31,5 Mio., was auf vorgenommene Abwertungen zurückzuführen ist. Der Steueraufwand belief sich in der Berichtsperiode auf € 6,7 Mio., nach € 4,3 Mio. im Jahr 2022. Die Steuerquote lag im Jahr 2023 demnach bei 17,0% (2022: 13,8%).

Der Nettoverlust (Periodenergebnis nach Steuern) erreichte 2023 € 46,0 Mio., nach einem Nettogewinn von € 27,1 Mio. im Jahr 2022. Der den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Nettoverlust betrug in der Berichtsperiode € 52,5 Mio. (2022: Nettogewinn von € 16,8 Mio.). Im Geschäftsjahr 2020 wurde die Bilanzierungsmethode für die Berechnung des Ergebnisses je Aktie geändert. Bei der Berechnung des den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbaren Nettoverlusts wurden die Anteile der Hybridkapitalgeber abgezogen. Die Anteile der Hybridkapitalinhaber sanken von € 9,1 Mio. auf € 5,9 Mio. im Jahr 2023. Der daraus abgeleitete Gewinn pro Aktie reduzierte sich von € 2,25 auf einen Verlust pro Aktie von € 7,03 im Betrachtungszeitraum 2023.

## Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per 31. Dezember 2023 mit € 1.253,8 Mio. um € 198,0 Mio. unter dem Niveau per 31. Dezember 2022 von € 1.451,8 Mio. Zu einer Verringerung der Bilanzsumme führten im Wesentlichen die frühzeitige Rückzahlung der Hybridanleihe 2018 im März 2023 sowie Abwertungen, welche das Eigenkapital reduzieren, und die Auszahlung der Dividende und Zinsen.

Die langfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende 2023 bei € 745,3 Mio., was einem Rückgang von € 45,3 Mio. im Vergleich zum Jahresende 2022 entspricht. Das Sachanlagevermögen belief sich per 31. Dezember 2023 auf € 11,1 Mio. und lag damit knapp unter dem Niveau von € 12,2 Mio. per 31. Dezember 2022. Diese Position beinhaltet vor allem aktivierte Nutzungsrechte aus Leasingverbindlichkeiten.

Die Finanzimmobilien erhöhten sich per Ende Dezember 2023 um € 16,2 Mio. und lagen zum Bilanzstichtag bei € 407,9 Mio. Die Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen fielen im Vergleich zum Vorjahr um € 30,6 Mio. auf € 150,2 Mio. Die Projektfinanzierungen reduzierten sich ebenfalls um € 37,3 Mio. auf € 143,6 Mio.

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende 2023 bei € 508,5 Mio., was einem Rückgang von € 152,7 Mio. im Vergleich zum Jahresende 2022 entspricht. Die liquiden Mittel verringerten sich, da in der Berichtsperiode unter anderem die Hybridanleihe 2018 frühzeitig zurückgeführt wurde, die Anleihe 2018–2023 zurückgeführt wurde und der Kaufpreis für zwei Akquisitionen, welche im Jahr 2022 und 2023 getätigt worden sind, fällig wurde sowie eine Dividende und Zinsen ausbezahlt wurden. Zum 31. Dezember 2023 lagen die liquiden Mittel bei € 151,5 Mio.

Das Vorratsvermögen lag per Ende Dezember 2023 mit € 265,4 Mio. über dem Niveau vom 31. Dezember 2022 von € 259,3 Mio. In dieser Position befinden sich neben sonstigen Vorräten insbesondere die zum Verkauf bestimmten Wohnimmobilien im Bestand.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich von € 49,5 Mio. per Ende 2022 auf € 37,3 Mio. zum Bilanzstichtag 2023. Diese Position beinhaltet im Wesentlichen bereits während der Entwicklung verkaufte Vorratsimmobilien sowie anteilig Forward-Verkäufe von Finanzimmobilien.

Das Eigenkapital lag zum 31. Dezember 2023 mit € 379,7 Mio. unter dem Niveau per Ende 2022 (€ 501,5 Mio.). Der Rückgang ist vor allem durch die Rückführung des Hybridkapitals, die Auszahlung der Dividende sowie das negative Ergebnis zu erklären. Die Auszahlung der Dividende in Höhe von € 8,2 Mio. erfolgte am 30. Mai 2023. Die Eigenkapitalquote erreichte trotz des schwierigen Umfelds per Ende des Jahres 2023 30,3 % (31. Dezember 2022: 34,5 %) und lag damit am unteren Ende der angepeilten Bandbreite von 30–35 %.

Die Anleiheverbindlichkeiten (kurz- und langfristig) betragen per Ende Dezember 2023 € 376,1 Mio. und lagen damit um € 70,6 Mio. unter dem Niveau zum Bilanzstichtag des Vorjahres (31. Dezember 2022: € 446,7 Mio.). Im November 2023 erfolgte die Rückzahlung von € 91,1 Mio. der UBM-Anleihe 2018–2023. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich gegenüber dem Bilanzstichtag 2022 von € 46,9 Mio. auf € 25,7 Mio. zum Ende der Berichtsperiode. Dieser Wert beinhaltet im Wesentlichen die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen. Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig) erhöhten sich von € 25,5 Mio. per 31. Dezember 2022 auf € 27,9 Mio. per 31. Dezember 2023. Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerschulden sank im Vergleich zum Vorjahr auf € 17,2 Mio. (2022: € 20,1 Mio.). Die Finanzverbindlichkeiten (kurz- und langfristig) stiegen um € 9,9 Mio. auf € 408,2 Mio. an.

Die Nettoverschuldung betrug per Ende 2023 € 610,2 Mio. und lag damit über dem Wert zum 31. Dezember 2022 von € 500,2 Mio. Die Nettoverschuldung umfasst kurz- und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten exklusive der Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel. Der Anstieg der Nettoverschuldung ist auf die Rückführung des Hybridkapitals und die Auszahlung der Dividende zurückzuführen.

**Cashflow**

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Cashflow aus dem Ergebnis von € 13,2 Mio. auf € 31,6 Mio. 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 lag im Berichtszeitraum bei € -54,5 Mio., nach € -70,7 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Insbesondere die Zunahme der Vorräte (€ 6,1 Mio.), die gezahlten Zinsen (€ 27,7 Mio.), die Abnahme von Forderungen (€ 5,3 Mio.) und die Abnahme der Verbindlichkeiten (€ 13,7 Mio.) wirkten cashflowmindernd. Die Werte beinhalten Zuflüsse aus dem Abgang von Immobilien im Vorratsvermögen von € 35,9 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Vorratsvermögen beliefen sich auf € 42,1 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Forderungsvermögen summierten sich auf € 32,1 Mio. Die Abgänge von Immobilien im Forderungsvermögen betragen € 29,1 Mio.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Jahr 2023 bei € 12,4 Mio., nach € 8,4 Mio. in der Vergleichsperiode 2022. Die Investitionen in Projektfinanzierungen beliefen sich in der Berichtsperiode auf € 35,6 Mio. und die Investitionen in Finanzimmobilien, Sachanlagevermögen und Finanzanlagevermögen auf € 37,7 Mio.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Jahr 2023 € -129,7 Mio., nach € -37,9 Mio. im Vorjahr. Während in der Berichtsperiode Kredite in Höhe von € 45,9 Mio. aufgenommen wurden, erfolgte die Tilgung von Hybridkapital in Höhe von € 52,9 Mio. und von Krediten in Höhe von € 34,5 Mio. Zudem wurden in der Berichtsperiode Dividenden und Hybridanleihe-Zinsen in Höhe von € 16,6 Mio. ausbezahlt.

## Prognosebericht

Inmitten geopolitischer Konflikte und der Folgen der Corona-Krise prognostizieren die Experten der OECD und des Internationalen Währungsfonds (IWF) ein globales Wirtschaftswachstum von 2,7% bzw. 3,1% für das Jahr 2024. Der weiter andauernde Krieg in Europa, der seit Mitte des Jahres 2023 eskalierte Konflikt zwischen Israel und der Hamas im Nahen Osten, die immer noch hohe Inflation und die daraus resultierenden hohen Zinssätze sorgen für ein gedämpftes globales Wirtschaftswachstum. Im Euroraum konnte die Inflation durch die Erhöhung der Leitzinsen gesenkt werden, weshalb die EZB die Leitzinsen seit September 2023 auf dem Niveau von 4,5% beließ. Trotz des Rückgangs der Inflation in den vergangenen Monaten dürfte sich diese erst im Verlauf des Jahres 2024 bis ins Jahr 2025 an das Ziel des EZB-Rats von 2% annähern.<sup>1,2,3</sup>

Das aktuell vorherrschende Zinsniveau beeinflusst massiv die aktuelle Entwicklung am Immobilienmarkt – dies umfasst insbesondere die Bewertung von Projekten und Bestandsimmobilien. Im Zuge von außerordentlichen Neubewertungen ihrer Projekte und Immobilien hat auch die UBM im Geschäftsjahr 2023 Abschreibungen in Höhe von rund € 70 Mio. vorgenommen. Obwohl die UBM in der Vergangenheit als Developer – im Unterschied zu vielen Bestandshaltern – keine umfangreichen Aufwertungen vorgenommen hat, ist die Neubewertung, insbesondere auch des Entwicklungs-Portfolios, eine direkte Konsequenz des gestiegenen Zinsniveaus und der daraus resultierenden höheren Rendite-Erwartung zukünftiger Käufer von Immobilien. Der Anstieg der Mieten kann diese Abwertungen kurzfristig nicht in demselben Ausmaß und vor allem derselben Geschwindigkeit ausgleichen. Die UBM sieht aus den genannten Gründen die Immobilienbranche in ihren Kernmärkten weiterhin im Existenzkampf.

Auch wenn an der UBM, wie bereits erwähnt, die Marktentwicklungen nicht spurlos vorüber gegangen sind, sieht sich

die UBM in einer Position der relativen Stärke. Durch die interne Steuerung und Cash-Fokussierung hat es UBM auch im vierten Quartal 2023 geschafft, die Eigenkapitalquote über 30% zu halten und mehr als € 150 Mio. an liquiden Mitteln auszuweisen. Zu erwähnen ist dabei, dass im vierten Quartal 2023 die ausstehende Anleihe UBM 2018-2023 in Höhe von € 91,05 Millionen fristgerecht und zur Gänze aus eigenen Cash-Reserven zurückgeführt werden konnte. Bis November 2025 werden keine weiteren Anleiherückzahlungen fällig, was einen Wettbewerbsvorteil darstellt.

Dass die UBM weiterhin ihr Geschäftsmodell umsetzt, beweisen der Verkauf des 33,57%-Anteils am Palais Hansen an die Wiener Städtische im vierten Quartal und der Verkauf einer nicht zum Kerngeschäft gehörenden Liegenschaft in Tschechien. Gleichzeitig beteiligte sich UBM mit 25% am Projekt „Central Hub“ im TwentyOne von Bondi Consult.

Die strategische Ausrichtung der UBM, zum führenden Entwickler von Holzbauprojekten in Europa zu werden, ist zudem weiterhin in erfolgreicher Umsetzung. In Summe entwickelt UBM derzeit mehr als 300.000 m<sup>2</sup> in Holz, etwas mehr als die Hälfte in der Assetklasse Light Industrial & Büro, die andere Hälfte im Wohnbau. Die kompromisslose Fokussierung auf den Holzbau ist eine logische Konsequenz der mit *green. smart. and more.* umrissenen Konzernstrategie. Nur mit einem hohen Grad an Standardisierung und Modularisierung wird es in Zukunft möglich sein, wettbewerbsfähig zu bleiben.

Die Nachwehen von steigender Inflation, steigenden Zinsen und steigenden Baukosten werden uns das ganze Jahr 2024 über weiter beschäftigen. Eine Markterholung auf das Vorkrisen-Niveau wird es länger nicht geben. Dabei gibt es einen massiven Nachfrageüberhang, der sich in den nächsten Jahren durch das Ausscheiden vieler Konkurrenten am Markt wohl verschärfen wird.

Aufgrund der weiterhin volatilen und schwer einschätzbaren Marktentwicklung muss die UBM daher bis auf Weiteres auf eine Guidance für das Geschäftsjahr 2024 verzichten und auf die ausgesprochen solide Finanzposition mit einer Eigenkapitalquote von über 30% verweisen.

<sup>1</sup> IWF: World Economic Outlook – Jänner 2024

<sup>2</sup> Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell – September 2023

<sup>3</sup> EZB: Geldpolitische Beschlüsse – Pressemitteilung Dezember 2023



## 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 und ESG-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 und ESG-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 2023

#### 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 2023 eine Bewertung der Einzelrisiken mittels einer „Risikoinventur“. Das Risikosystem wird darüber hinaus einmal jährlich einer externen Prüfung unterzogen und den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Im Geschäftsjahr 2023 erfolgte noch eine qualitative Bewertung des ESG-Risikokatalogs. Um eine vollständige Integration von ESG-relevanten Risiken in das UBM-Risikosystem sicherzustellen, wurde der ESG-Risikokatalog erweitert und in die Risikoinventur integriert. Insgesamt wurden 29 ESG-Einzelrisiken in den folgenden Kategorien identifiziert:

- Umweltrisiken
  - Akute physische Klimarisiken
  - Chronische physische Klimarisiken
  - Nicht klimabedingte Umweltrisiken
  - Transitorische Klimarisiken
- Soziale und Governance-Risiken

Somit findet zusätzlich zu den operativen Geschäftsrisiken und makroökonomischen Risiken ab dem Geschäftsjahr 2024 eine quantitative Bewertung der Ergebnis- und Liquiditätsauswirkungen der ESG-Risiken statt. Im Gegensatz zur Bewertung der operativen Geschäftsrisiken und der makro-

ökonomischen Risiken wurden des weiteren ESG-Chancen definiert, welche im Zuge der regelmäßigen Risikobewertung auf Basis einer auf dem Cashflow basierenden Skala bewertet werden. Eine Nettobetrachtung aus Risiken und Chancen wird nicht vorgenommen, um keine verzerrte Darstellung der Gesamtunternehmensrisikoposition zu erhalten.

## 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.

Basierend auf der Einzelrisikobewertung findet eine Aggregation aller Risiken zu einer ergebnisorientierten Gesamtrisikozahl in Form des „Value at Risk“ (VaR) und einer kapitalflussorientierten Gesamtrisikozahl in Form des „Cashflow at Risk“ (CFaR) statt. In weiterer Folge wird überprüft, ob diese Gesamtrisikozahlen in Einklang mit dem festgelegten Risikoappetit und der ermittelten Risikotragfähigkeit auf Unternehmensebene stehen. Auch die identifizierten und quantitativ bewerteten ESG-Risiken werden ab dem Geschäftsjahr 2024 in den Gesamtrisikozahlen enthalten sein.

## 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 Dienststanweisungen 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 zehn Hauptrisikokategorien geclustert.

**1. Liegenschaftsankaufsrissen:** Neben den direkten und unmittelbaren Risiken, die beim Ankauf von Liegenschaften bestehen, wie z. B. die Auslegung der Flächenwidmung, die Rechte Dritter (Nachbarn, Servitute etc.), die Aktualität des Grundbuchs, die Dauer bis zur Baugenehmigung, unvollständige Verdachtsflächen(-kataster), nicht dokumentierte Kontaminierungen, 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.

**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 Immobilien unterschieden. Innerhalb dieser Kategorien ist 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 führt. 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 IT-Risiko (Hard- und Software, Datenverlust, Hacker, Spionage etc.), kaufmännische Risiken (Liquiditätsrisiko, steuerliche Risiken, Finanzstrafen etc.) sowie das Rechtsrisiko (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 Konjunktorentwicklung (Inflation, Arbeitslosigkeit,

Kaufkraft etc.), das Zinsänderungsrisiko sowie das Währungsrisiko. Die Risiken werden von den ressortverantwortlichen Vorständen in enger Zusammenarbeit mit den Stabsstellen kontinuierlich beobachtet; bei Bedarf wird mit geeigneten Maßnahmen gegengesteuert.

**8. Umweltrisiken:** In dieser Risikokategorie werden akute und chronische physische Klimarisiken (Temperaturvariabilität, Variabilität von Niederschlägen oder der Hydrologie, Änderung der Windverhältnisse etc.), nicht klimabedingte Umweltrisiken (Beeinträchtigung kritischer Infrastruktur, etc.) und transitorische Klimarisiken (Kosten für den Übergang zu Technologien mit niedrigeren Emissionen, erweiterte Pflichten zur Emissionsberichterstattung etc.) und ihre potenziellen Auswirkungen bewertet. Diese Risiken werden in der ESG-Fachabteilung laufend überwacht und bei Bedarf umgehend an den Vorstand kommuniziert.

**9. Soziale Risiken:** Hier sind sämtliche Personalrisiken enthalten, wie unter anderem das Risiko von menschlichen Fehlern, das Risiko der außerplanmäßigen Fluktuation von Mitarbeiter:innen, das Risiko eines Reputationsschadens und die Auswirkungen von Hitzewellen auf die Gesundheit der Belegschaft. Diese Risiken werden vor allem von der Personalabteilung laufend überwacht und bei Bedarf umgehend an den Vorstand kommuniziert.

**10. Governance-Risiken:** Unter dieser Risikokategorie werden vor allem Compliance-Risiken verstanden, die sich aus Verletzungen von Verträgen, Vorschriften oder Gesetzen in der globalen Lieferkette ergeben. Zusätzlich wird hier das Risiko aus einer mangelnden Diversität in den UBM-Gremien bewertet. Hier stehen vor allem die Rechtsabteilung und externe Berater dem Vorstand beratend zur Seite.

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

## Risiken im Zusammenhang mit dem wirtschaftlichen Umfeld und dem Krieg in der Ukraine

### Allgemeine Lage

Die geopolitische Lage war im Jahr 2023 weiterhin instabil. Der Ukraine-Krieg dauert an, die daraus resultierenden Spannungen zwischen den westlichen Ländern (USA, EU, Kanada) und der russischen Föderation sind unvermindert hoch. Die wirtschaftlichen Sanktionen gegenüber der russischen Föderation wurden weiter verschärft, direkter Handel und Kapitalmarktverkehr sind nahezu zum Erliegen gekommen. Verbessert hat sich die Unabhängigkeit der EU hinsichtlich der Gasversorgung, was zu einer Entspannung am Energiesektor insgesamt geführt hat. Allerdings sind die Preise immer noch deutlich erhöht im Vergleich zur Vorkriegszeit. Eine Rückkehr zum alten Preisniveau für Energie ist derzeit nicht absehbar, mit den entsprechenden primären und sekundären Folgen für die Inflation. Aus der Ukraine-Krise heraus ergeben sich zudem hohe Hilfsaufwendungen durch die europäischen Partner sowie sprunghafte Anstiege der Verteidigungsetats. Dies vermindert die Flexibilität der volkswirtschaftlichen Haushalte, was zu Streichungen in diversen Etats führte und führt.

Das Jahr 2023 war durch hohe Inflation, mit einer rückläufigen Tendenz zum Jahresende, gekennzeichnet. War zunächst insbesondere der hohe Energiepreis einer der entscheidenden Treiber, sprang im Jahresverlauf auch die Kerninflationsrate (Inflationsrate ohne Energie) stark an. Diese wurde getrieben durch höhere Lebensmittelpreise, Mieten und sonstige Produkte des täglichen Lebens. In der Folge kam es zu hohen Lohnabschlüssen, in einzelnen Branchen sogar über der Inflation, die dem Inflationsgeschehen eine zusätzliche Dynamik verliehen haben bzw. verleihen werden.

Als Reaktion auf die hohe Inflationsrate hat die EZB im Euroraum kontinuierlich und, im historischen Vergleich in nicht gekannter Geschwindigkeit, die Leitzinsen gesteigert. So stieg der Leitzinssatz von noch 0 % zur Mitte des Jahres 2022 auf 4,5 % im September 2023. Seit September steht der Leitzins bei 4,5%. Dies hat zu wirtschaftlichen Verwerfungen geführt, insbesondere in Branchen mit hohen Investiti-

onen. Zum Jahresende kam ein weiterer Konflikt durch die Nahostkrise hinzu. Infolge dieser Krise ist mit Störungen der Handelsrouten und Auswirkungen auf den internationalen Tourismus zu rechnen. Hinzu kommt eine gestiegene Terrorgefahr für diejenigen Länder, die Israel direkt oder indirekt unterstützen.

In Bezug auf das Geschäftsmodell werden im Folgenden die Auswirkungen auf die UBM näher beschrieben.

#### **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 kultureller 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. Die direkte finanzielle Unterstützung der Ukraine durch alle Länder, in denen die UBM tätig ist, sowie die erhöhten Haushaltsausgaben für Verteidigung führen insgesamt zu angespannteren Staatshaushalten. Diese führen zu Diskussionen und können Auswirkungen auf staatliche Förderungen in der Immobilienbranche haben.

Das Hauptgeschäftsmodell der UBM ist die Entwicklung und der Verkauf von Immobilien. Aufgrund des schnellen Zinsanstiegs ist der Immobilienmarkt im Jahr 2023 faktisch zum Erliegen gekommen. Nennenswerte Transaktionen außerhalb des Einzelwohnungsabverkaufs finden im geringen Umfang nur dann statt, wenn es sich um Notverkäufe handelt. Dabei manifestiert sich der Zinsdruck nicht nur in höheren Zinskosten in der Entwicklung selbst, sondern insbesondere in niedrigen Verkaufspreisen, da die Finanzierungskosten für die Käufer deutlich gestiegen sind und die Alternativen deutlich höher rentieren. Daraus resultieren höhere Renditeerwartungen/ niedrigere Kaufpreise bei Immobilienobjekten. Für ein funktionierendes Immobiliengeschäft ist zudem das Beleihen von Immobilien sowie der Zufluss von Kapital wesentlich. Durch die gestiegene Zahl von Insolvenzen,

auch von größeren Immobiliendevelopern in der zweiten Jahreshälfte 2023 kommt es zu einem geringeren Risikoappetit bei finanzierenden Banken. Hinzu kommen niedrigere Bewertungen aus den geringeren Verkaufspreisen/höheren Rendite-Anforderungen, was zu einem Absinken der Beleihungsgrenzen führt. Im Umkehrschluss heißt dies eine deutlich höhere Eigenkapitalbedingung für Immobilienentwickler und auch Bestandshalter als zuvor. Niedrigere LTV führen auch wiederum bei potenziellen Käufern zu höheren Eigenkapitalanforderungen.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass das Kapitalmarktumfeld für die Emission von Anleihen und anderen Inhaberschuldverschreibungen weiterhin für (Immobilien-) Unternehmen ohne Rating schwierig bleibt. Daraus folgt eine hohe Volatilität sowie ein instabiler Kapitalmarkt. Das flache Rückzahlungsprofil im kommenden Geschäftsjahr 2024 sowie die im Vergleich immer noch gute Liquiditätsausstattung der UBM helfen, die Volatilität entsprechend aussitzen zu können. Zusätzlich hat auch die erfolgreiche Emission des ersten Green Bonds der UBM im Jahr 2023 gezeigt, dass ein starker Fokus auf Nachhaltigkeit von (Anleihen-) Investoren positiv wahrgenommen wird.

Nachdem die Inflation in der EU derzeit rückläufig ist, werden kurzfristig keine weiteren Zinserhöhungen durch die EZB erwartet. Prognosen deuten darauf hin, dass die EZB in weiterer Folge Zinsschritte nach unten setzen könnte, was sich aktuell in einer inversen Zinskurve widerspiegelt. So kann davon ausgegangen werden, dass es auf Investoreseite mittelfristig wieder zu einem Rückgang bei den erwarteten Renditen kommt könnte, was bei einem gleichzeitig steigendem Mietniveau zu einem neuen Gleichgewicht am Markt führen könnte. Generell hat sich das Risiko einer EU-weiten Rezession im Jahr 2023 zwar nicht materialisiert, der wirtschaftliche Ausblick bleibt aber wegen des hohen Zinsniveaus kurz- und mittelfristig eingetrübt.

Die Risiken sind in der laufenden Unternehmensplanung berücksichtigt und auch in der Risikobewertung entsprechend eingepreist. Durch die gute Liquiditäts- und Eigenkapitalausstattung und eine Pipeline mit starkem Fokus auf

EU-Taxonomie-konforme Objekte ist die UBM derzeit gut aufgestellt, um auch in diesem schwierigen Marktumfeld weiterhin tätig zu sein.

Zum Hotelbetrieb: Durch den Nahostkonflikt sowie den Krieg in der Ukraine sind auch Störungen im Reiseverkehr, insbesondere von internationalen Gästen, zu erwarten. Dies führt zu einer langsamer als erwarteten Erholung bei den Hotelnächtlungen. 2023 war noch nicht das erhoffte normalisierte Jahr nach der Corona-Pandemie.

Die hohe Inflation hat zudem zu einer Kostenerhöhung beim Hotelbetrieb geführt. Zwar konnte diese teilweise über höhere Zimmerpreise an die Kunden weitergegeben werden. Trotzdem ist die Profitabilität des Hotelgeschäftsmodells insgesamt weiter unter Druck geraten.

## 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 aller für die technische Umsetzung relevanter Prozesse. 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 wird vom Vorstand beschlossen und dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gebracht.

Im Jahr 2023 gab es keine anlassbezogenen Ad-hoc-Prüfungen.

## Offenlegung gemäß § 243a UGB per 31. Dezember 2023

### 1. Zusammensetzung des Kapitals

Das Grundkapital setzt sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 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 der Gesellschaft und im Einklang mit § 10 Abs. 2 AktG sind die Inhaberaktien in einer, gegebenenfalls in mehreren Sammelurkunden zu verbrieften und bei einer Wertpapiersammelbank nach § 1 Abs. 3 Depotgesetz oder einer gleichwertigen ausländischen Einrichtung zu hinterlegen. Aus § 4 Abs. 5 (b) der Satzung der Gesellschaft ergibt sich weiters, dass das Grundkapital gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu Nominale € 5.230.526,00 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-Gruppe besteht ein Syndikatsvertrag (Syndikat IGO Industries & Strauss). 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 2023 folgende Aktionäre: Syndikat Ortner & Strauss 38,84 % (davon IGO Industries-Gruppe 27,62 %, Strauss-Gruppe 11,22%). Darüber hinaus hält die IGO Industries-Gruppe einen weiteren Anteil von 7%, der nicht Teil des Syndikats IGO Industries & Strauss ist.

**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.

**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 der Gesellschaft. Sinkt jedoch die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft unter drei, ist die Ersatzwahl in einer außerordentlichen Hauptversammlung binnen sechs Wochen vorzunehmen. Die Bestellung zum Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft kann gemäß § 9 Abs. 4 der Satzung vor Ablauf der Funktionsperiode von der Hauptversammlung durch Beschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen widerrufen werden.

Gemäß § 20 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 2023 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 €5.230.526,00 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 2023 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 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 € 3.917.480,00 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 November 2018 wurde von der Gesellschaft eine Anleihe (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von ursprünglich € 75.000.000,00 (Laufzeit 2018–2023) begeben. Diese UBM-Anleihe 2018–2023 wurde im Juni 2019 im Rahmen einer Privatplatzierung auf ein Gesamtanleihevolumen von € 120.000.000,00 aufgestockt. In Bezug auf diese Teilschuldverschreibungen gab es im Juni/Juli 2023 ein Umtauschangebot durch die Emittentin, in dessen Rahmen den Anleihegläubigern die Möglichkeit zum Umtausch in den UBM Green Bond 2023–2027 der Emittentin angeboten wurde. Während im Zuge dieses Umtauschangebots Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2018–2023 im Gesamtnennbetrag von € 28,94 Mio. in Teilschuldverschreibungen des UBM Green Bonds 2023–2027 umgetauscht wurden, wurden die verbliebenen Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2018–2023 im Gesamtnennbetrag von € 91,05 Mio. am 16. November 2023 zur Gänze zurückgeführt.

Im Oktober/November 2019 wurde von der Gesellschaft die UBM-Anleihe 2019–2025 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 (Inhaberschuldverschreibung 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 (die Rückzahlung des verbliebenen, nicht prolongierten Betrags dieser Inhaberschuldverschreibung 2016-2021 erfolgte im Dezember 2021) und der weitere Betrag von € 11.000.000,00 neu abgeschlossen.

Im ersten Quartal 2021 wurde von der Gesellschaft 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 Mai 2021 wurde von der Gesellschaft die Sustainability-Linked UBM-Anleihe 2021-2026 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 dieser 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.

Im zweiten Quartal 2021 erfolgte die Emission einer tief nachrangigen Sustainability-Linked Hybridanleihe 2021 im Gesamtnennbetrag von € 100.000.000,00. Im Rahmen dieser Emission konnten knapp 50 % der Hybridanleihe von 2018 vorzeitig rückgekauft und damit bis 2026 verlängert werden. Die Sustainability-Linked Hybridanleihe 2021 enthält eine Regelung, wonach die Emittentin bei Eintritt eines Kontrollwechsels im Sinn einer Übernahme gemäß österreichischem Übernahmegesetz (wie in den Anleihebedingungen definiert) berechtigt ist, die Hybrid-Teilschuldverschreibungen vorzeitig vollständig zum erhöhten Nennbetrag zuzüglich bis zum Rückzahlungstag aufgelaufener Zinsen zurückzahlen; dabei ist der erhöhte Nennbetrag mindestens der Nennbetrag der Teilschuldverschreibungen, vorbehaltlich Erhöhung(en) nach Eintritt eines Anpassungsereignisses in Bezug auf das ESG-Rating und das Nachhaltigkeitserkennungslevels (sustainability recognition level) der Emittentin.

Im Juli 2023 wurde von der Gesellschaft die erste Grüne Anleihe (UBM Green Bond 2023-2027) im Gesamtnennbetrag von € 50.000.000,00 mit vierjähriger Laufzeit (2023-2027) zur Finanzierung nachhaltiger Projektentwicklungen begeben. Diese Anleiheemission umfasste sowohl ein Umtauschangebot, in dessen Rahmen den Investoren der UBM-Anleihe 2018-2023 die Möglichkeit zum Umtausch in den neuen UBM Green Bond 2023-2027 geboten wurde, als auch ein Barzeichnungsangebot. (Zum Umtausch der im Jahr 2018 begebenen Anleihe siehe auch oben.) Während im Zuge des Umtauschangebots Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2018 begebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 28,94 Mio. in Teilschuldverschreibungen des UBM Green Bonds 2023-2027 umgetauscht wurden, wurden im Rahmen der Barzeichnung Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 91,05 Mio. begeben.

Die 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 deren verbliebenen, nicht prolongierten Beträge im Dezember 2021 zurückgezahlt wurden) und im Dezember 2020 Schuldscheindarlehenverträge im Gesamtnennbetrag von € 9.500.000,00 abgeschlossen. Die jeweiligen Schuldscheindarlehenverträge sehen ein Kündigungsrecht für den Fall vor, dass ein Kontrollwechselereignis eintritt und dieses Kontrollwechselereignis (i) zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Gesellschaft führt, ihre Verpflichtungen aus dem jeweiligen Darlehensvertrag zu erfüllen, oder (ii) zu einem Verstoß des jeweiligen Darlehensgebers gegen gesetzlich zwingende Vorschriften führt. (Kontrollwechsel bedeutet in diesem Zusammenhang die Erlangung einer unmittelbaren kontrollierenden Beteiligung an der Gesellschaft im Sinn des Übernahmegesetzes mit der Rechtsfolge eines Pflichtangebots durch eine natürliche oder juristische Person, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des jeweiligen Darlehensvertrags keine Beteiligung an der Gesellschaft hielt.) Gemäß den Schuldscheindarlehenverträgen vom Dezember 2020 ist jeder Schuldscheindarlehensgläubiger nur dann berechtigt, seine Schuldscheindarlehen 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.

Eine Übersicht der Anleihen befindet sich auf Seite 99.

Darüber hinaus bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen im Sinn des § 243a Abs 1 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).

##### **Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren**

UBM erstellt einen gesonderten nichtfinanziellen Bericht, der die gesetzlichen Anforderungen gemäß § 267a UGB erfüllt. Dieser ESG-Bericht wird zeitgleich mit dem Geschäftsbericht veröffentlicht.

##### **Umweltbelange**

Global betrachtet ist die Immobilien- und Baubranche der CO<sub>2</sub>- und energieintensivste Sektor. Fast 40 % der globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen und mehr als ein Drittel des weltweiten Energieverbrauchs gehen auf den Bau und Betrieb von Immobilien zurück. Aus diesem Grund ist es für UBM selbstverständlich, bei allen Entscheidungen ökologische Aspekte besonders zu berücksichtigen. Das klare Bekenntnis zum Holzbau, unser Augenmerk auf erneuerbare Energien und Energieeffizienz, der Fokus auf Green-Building-Zertifizierungen und unsere Bemühungen im Bereich der Kreislaufwirtschaft sind Ausdruck unserer Überzeugung.

Mit der Abteilung „Timber Construction & Green Building“ hat UBM ein Kompetenzzentrum mit insgesamt sechs Experten aufgebaut, um die strategische Bedeutung des Holzbaus

zu unterstreichen. Die Abteilung unterstützt und überwacht die UBM-weite 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 und EU-Taxonomie-Checks durch externe Partner bei Projektentwicklungen. Für die operative Implementierung der Green-Building-Strategie in der Projektentwicklung sind die Projektleiter\*innen zuständig. Diese optimieren die Projekte in Zusammenarbeit mit externen Expert\*innen, zum Beispiel im Bereich Energie, im Rahmen der jeweiligen standortspezifischen Möglichkeiten. Bei Bestandsobjekten und Konzernstandorten wird die Green-Building-Strategie von den jeweiligen Assetmanager\*innen implementiert.

#### *Zukunftsweisende Immobilienentwicklung*

Mit unseren Immobilien prägen wir Lebensräume für die Zukunft und gestalten damit auch die Umwelt. Immobilienentwicklung ist nicht nur unser Kerngeschäft, sie ist gleichzeitig unser größter Hebel, um unseren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck maßgeblich zu reduzieren. UBM beschäftigt sich intensiv mit den ökologischen Auswirkungen ihrer Tätigkeit in allen Projektphasen. Das klare Bekenntnis zum Holzbau, unser Augenmerk auf erneuerbare Energien und Energieeffizienz, der Fokus auf Green-Building-Zertifizierungen und unsere Bemühungen im Bereich der Kreislaufwirtschaft sind Ausdruck unserer Überzeugung. Schwerpunkte unserer Aktivitäten sind die folgenden Bereiche:

- Energieeffizienz, erneuerbare Energien und CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Langlebigkeit und Recycelbarkeit 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 kontinuierliche Reduzierung 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 2023 von UBM Development.

#### **Mitarbeitende**

Der Personalstand des UBM-Konzerns betrug zum 31.12.2023 268 (31.12.2022: 292).

Verantwortungsvolles Wirtschaften bedeutet für uns neben der Berücksichtigung von Umweltaspekten auch die Wahrnehmung unserer sozialen Verantwortung, also die Auswirkungen des Handelns auf die Gesellschaft.

Innerhalb unseres direkten Einflussbereichs gehört dazu ein fairer Umgang mit unseren Mitarbeitenden, die für unseren langfristigen Erfolg und unsere positive Weiterentwicklung von entscheidender Bedeutung sind. In diesem Kontext haben wir folgende Fokusbereiche definiert:

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

Auf Vorstandsebene ist die COO verantwortlich für die Personalagenden, die im Bereich Human Resources zentral verankert sind. Die Head of Human Resources tauscht sich regelmäßig mit der COO zu den Entwicklungen aus. Zielvorgaben, Maßnahmen und strategische Ausrichtung werden gemeinsam mit dem Vorstand entwickelt und in die Organi-

sation 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 Fokusthemen als auch konkrete Schulungs- und Fortbildungsmaßnahmen mit der jeweiligen Führungskraft vereinbart werden. Darüber hinaus bietet UBM vielfältige Weiterbildungsmaßnahmen aktiv an - von internen Workshops bis zu externen Weiterbildungsprogrammen. Gleichzeitig wird die eigenverantwortliche Weiterentwicklung der Mitarbeitenden gefördert und unterstützt.

Weitere Informationen zu den Mitarbeiterbelangen finden sich im ESG-Bericht 2023 von UBM Development.

**Corporate-Governance-Bericht**

Der Bericht ist als Teil des Geschäftsberichts unter [www.ubm-development.com](http://www.ubm-development.com) im Submenu Investor Relations/ Finanzberichte bzw. Corporate Governance abrufbar.

**Forschung und Entwicklung**

Die Gesellschaft betreibt keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

Wien, am 2. April 2024

Der Vorstand



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



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO




**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
COO



**Dipl. Ing. Peter Schaller**  
CTO





# Konzernabschluss

- 32 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 33 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 34 Konzernbilanz
- 35 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 36 Entwicklung des Konzerneigenkapitals
- 38 Erläuterungen zum Konzernabschluss
- 104 Beteiligungsspiegel
- 114 Bestätigungsvermerk
- 192 Ergebnisverwendung
- 193 Bilanzzeit

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**

für das Geschäftsjahr 2023

in T€	Erläuterungen	2023	2022
Umsatzerlöse	(8)	85.315	133.944
Bestandsveränderung	(8)	33.011	2.965
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	(21)	-14.059	25.396
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	(20)	318	25.454
Sonstige betriebliche Erträge	(9)	51.039	12.740
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	(10)	-70.389	-86.858
Personalaufwand	(11)	-30.910	-37.255
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	(20)	-40.767	-4.619
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(12)	-40.842	-32.594
<b>Ergebnis (EBITDA)</b>		<b>-27.284</b>	<b>39.173</b>
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	(13)	-2.779	-5.266
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>-30.063</b>	<b>33.907</b>
Finanzertrag	(14)	21.760	23.442
Finanzaufwand	(15)	-31.060	-25.899
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>-39.363</b>	<b>31.450</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(16)	-6.682	-4.338
<b>Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>		<b>-46.045</b>	<b>27.112</b>
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens		-52.499	16.790
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber		5.922	9.076
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		532	1.246
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>(17)</b>	<b>-7,03</b>	<b>2,25</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>(17)</b>	<b>-7,03</b>	<b>2,25</b>



**Konzern-Gesamtergebnisrechnung**

für das Geschäftsjahr 2023

in T€	Erläuterungen	2023	2022
<b>Jahresverlust/-überschuss</b>		<b>-46.045</b>	<b>27.112</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>			
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	(34)	-33	1.364
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand (-ertrag)		4	-428
<b>Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)</b>		<b>-29</b>	<b>936</b>
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-5.344	593
<b>Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)</b>		<b>-5.344</b>	<b>593</b>
<b>Sonstiges Ergebnis des Jahres (other comprehensive income)</b>		<b>-5.373</b>	<b>1.529</b>
<b>Gesamtergebnis des Jahres</b>		<b>-51.418</b>	<b>28.641</b>
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens		-57.872	18.297
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber		5.922	9.076
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		532	1.268

## Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2023

in T€	Erläuterungen	2023	2022
<b>Aktiva</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	(18)	1.915	1.636
Sachanlagen	(19)	11.129	12.155
Finanzimmobilien	(20)	407.894	391.725
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	(21)	150.208	180.762
Projektfinanzierungen	(22)	143.552	180.885
Übrige Finanzanlagen	(23)	19.358	10.217
Finanzielle Vermögenswerte	(26)	2.356	3.877
Latente Steueransprüche	(29)	8.883	9.339
		<b>745.295</b>	<b>790.596</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	(24)	265.411	259.297
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(25)	37.315	49.494
Finanzielle Vermögenswerte	(26)	40.089	19.741
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(27)	14.147	9.774
Liquide Mittel	(28)	151.520	322.929
		<b>508.482</b>	<b>661.235</b>
<b>Aktiva gesamt</b>		<b>1.253.777</b>	<b>1.451.831</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Grundkapital	(30, 31)	52.305	52.305
Kapitalrücklagen	(32)	98.954	98.954
Andere Rücklagen	(32)	121.535	188.224
Hybridkapital	(33)	101.605	156.395
<b>Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>374.399</b>	<b>495.878</b>
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		5.323	5.571
		<b>379.722</b>	<b>501.449</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Rückstellungen	(34)	11.129	7.537
Anleihen und Schuldscheindarlehen	(35)	376.066	326.653
Finanzverbindlichkeiten	(36)	287.815	268.982
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(38)	1.404	1.845
Latente Steuerschulden	(29)	10.415	8.909
		<b>686.829</b>	<b>613.926</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Rückstellungen	(34)	3.554	1.805
Anleihen und Schuldscheindarlehen	(35)	-	120.049
Finanzverbindlichkeiten	(36)	120.365	129.357
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(37)	25.653	46.947
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(38)	26.502	23.657
Übrige Verbindlichkeiten	(39)	4.325	3.480
Steuerschulden	(40)	6.827	11.161
		<b>187.226</b>	<b>336.456</b>
<b>Passiva gesamt</b>		<b>1.253.777</b>	<b>1.451.831</b>

**Konzern-Kapitalflussrechnung**

für das Geschäftsjahr 2023

in T€	2023	2022
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-46.045	27.112
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen & Finanzanlagen	43.227	-14.194
Zinserträge/Zinsaufwendungen	14.167	11.965
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	14.059	-25.396
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	5.822	11.998
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-2.085	-85
Latente Ertragsteuern	2.498	1.792
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>31.643</b>	<b>13.192</b>
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	220	1.375
Abnahme der Steuerschulden	-4.334	-2.015
Gewinne aus Anlagenabgängen	-37.143	-5.782
Zunahme der Vorräte	-6.114	-71.980
Abnahme der Forderungen	5.265	26.962
Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	-13.660	-10.659
Erhaltene Zinsen	3.152	798
Gezahlte Zinsen	-27.737	-23.857
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-5.774	1.222
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>-54.482</b>	<b>-70.744</b>
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	344	26.589
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	6.414	13.961
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	62.927	77.732
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-378	-487
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-37.737	-32.238
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-10.000	-5.968
Investitionen in Projektfinanzierungen	-35.554	-81.301
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen abzgl. liquider Mittel	42.996	10.081
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen abzgl. liquider Mittel	-16.636	-
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>12.376</b>	<b>8.369</b>
Dividenden	-16.629	-27.407
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-780	-854
Einzahlungen aus Anleihen	20.251	-
Rückzahlung von Anleihen	-91.054	-81.103
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	45.915	133.829
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-34.537	-37.054
Tilgung von Hybridkapital	-52.900	-25.330
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-129.734</b>	<b>-37.919</b>
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>-54.482</b>	<b>-70.744</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>12.376</b>	<b>8.369</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-129.734</b>	<b>-37.919</b>
<b>Veränderung liquider Mittel</b>	<b>-171.840</b>	<b>-100.294</b>
Liquide Mittel am 1.1.	322.929	423.312
Währungsdifferenzen	431	-89
<b>Liquide Mittel am 31.12.</b>	<b>151.520</b>	<b>322.929</b>
Bezahlte Steuern	-8.803	-4.561

**Entwicklung des Konzerneigenkapitals**

für das Geschäftsjahr 2023

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs-umrechnungsrücklage
<b>Stand zum 1.1.2022</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-3.362</b>	<b>1.496</b>
Konzernergebnis	-	-	-	141
Sonstiges Ergebnis	-	-	936	594
Gesamtergebnis des Jahres	-	-	936	735
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	29.888	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybridkapitalinhaber	-	-	-	-
Hybridkapital	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
<b>Stand zum 31.12.2022</b>	<b>52.305</b>	<b>98.954</b>	<b>-2.426</b>	<b>2.231</b>
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-29	-5.344
Gesamtergebnis des Jahres	-	-	-29	-5.344
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Hybridkapital	-	-	-	-
<b>Stand zum 31.12.2023</b>	<b>52.305</b>	<b>98.954</b>	<b>-2.455</b>	<b>-3.113</b>

KONZERNABSCHLUSS

Andere Rücklagen	Hybridkapital	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile der nicht kontrol- lierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Summe
<b>216.057</b>	<b>183.244</b>	<b>518.806</b>	<b>5.156</b>	<b>523.962</b>
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	-
<b>188.419</b>	<b>156.395</b>	<b>495.878</b>	<b>5.571</b>	<b>501.449</b>
-52.499	5.922	-46.577	532	-46.045
-	-	-5.373	-	-5.373
-52.499	5.922	-51.950	532	-51.418
-8.219	-8.410	-16.629	-780	-17.409
-598	-52.302	-52.900	-	-52.900
<b>127.103</b>	<b>101.605</b>	<b>374.399</b>	<b>5.323</b>	<b>379.722</b>

# Erläuterungen zum Konzernabschluss

## 1. Allgemeine Angaben

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

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

Berichtswährung ist der Euro, der auch die funktionale Währung von UBM ist. Bei den einzelnen in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen ist die funktionale Währung die jeweilige Landeswährung. Zahlenangaben erfolgen in T€ und werden entsprechend kaufmännisch gerundet. Das Berichtsjahr entspricht dem Kalenderjahr und endet am 31. Dezember 2023.

## 2. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben UBM 51 (Vorjahr: 57) inländische Tochterunternehmen sowie 73 (Vorjahr: 75) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. In der Berichtsperiode wurde eine Gesellschaft aufgrund von Gründung erstmals in den Konzernabschluss von UBM einbezogen, und eine Gesellschaft ist aufgrund von Kauf zugegangen (siehe Punkt 2.1.).

Eine Gesellschaft wurde verkauft, und neun sind durch Liquidation abgegangen. Der Verkaufspreis in Höhe von T€ 10.908 wurde in bar beglichen. Dabei gingen Vermögenswerte in Höhe von T€ 7.981 ab.

Außerdem wurden 23 (Vorjahr: 27) inländische und 20 (Vorjahr: 21) ausländische assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet. In der Berichtsperiode sind drei Gesellschaften durch Liquidation abgegangen, und zwei weitere wurden verkauft.

Bei 19 (Vorjahr: 21) 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 2023 wurden die folgenden Unternehmen erstmals im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen (Anteilshöhe siehe Beteiligungsspiegel):

<u>Aufgrund von Gründungen</u>	<u>Zeitpunkt der Erstkonsolidierung</u>
Polecki Infrastructure Sp z o.o.	10.2.2023
<u>Aufgrund von Akquisition</u>	<u>Zeitpunkt der Erstkonsolidierung</u>
Timber Marina Tower Immobilien GmbH & Co KG	4.7.2023

Durch den Kauf von 100% an der Projektgesellschaft Timber Marina Tower Immobilien GmbH & Co KG sind Vermögenswerte von T€ 24.500 sowie T€ 8.000 Schulden zugegangen. Der Kaufpreis in Höhe von T€ 16.636 wurde in bar beglichen.

### 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 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 31.12.2023	Jahresdurchschnittskurs
PLN	4,3395	4,5428
CZK	24,7240	24,0009

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

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

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

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

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.



**Sachanlagen** werden 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 %	2023	2022
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€ 6.449 (Vorjahr: T€ 1.946) Zinsen auf Immobilien aktiviert. Für den Finanzierungskostensatz wird auf die Angaben in Punkt 36 verwiesen.

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

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

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

Für **im Vorratsvermögen ausgewiesene Immobilien**, die zur sofortigen Weiterveräußerung nach Fertigstellung gedacht sind und für die durch vergleichbare Transaktionen ein Marktwert bestimmbar ist, wurde der Verkehrswert mittels Vergleichswert- bzw. Sachwertverfahren ermittelt.

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

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

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

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 und die in den Konzernabschluss einbezogenen österreichischen Tochtergesellschaften wurde dementsprechend im Berichtsjahr statt mit 24 % nunmehr mit 23 % durchgeführt.

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 von 3,50 % (Vorjahr: 3 %) und Bezugssteigerungen in Österreich von 3,37 % bzw. 3,70 % (Vorjahr: 3,37 % bzw. 3,70 %) p. a. berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Abfertigungen werden für Österreich keine Fluktuationsabschläge berücksichtigt. Für Jubiläumsgelder werden für Österreich Fluktuationsabschläge auf Basis von statistischen Daten in einer Bandbreite von 0,00 % bis 13,20 % (Vorjahr: 0,00 % bis 13,20 %) berücksichtigt. Als rechnungsmäßiges Pensionsalter wird das frühestmögliche gesetzliche Pensionsantrittsalter nach Pensionsreform 2004 (Korridorpension) unter Beachtung aller Übergangsregelungen 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-Credit-Loss (Stufe 1) zu bilden. Bei einer signifikanten Verschlechterung des Kreditrisikos erfolgt eine Berücksichtigung des Lifetime-Expected-Credit-Loss (Stufe 2). Bei Eintritt von objektiven Hinweisen auf eine tatsächliche Wertminderung erfolgt die Einstufung in Stufe 3.

Der UBM-Konzern wendet für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Vertragsvermögenswerte und Forderungen aus Leasingverhältnissen die Vereinfachungsregel des IFRS 9.5.15 an und bemisst bei Wertberichtigungen den Lifetime-Expected-Credit-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 Verlustraten ergaben.

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

### Erlöse aus Verträgen mit Kunden

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

Bei Finanzimmobilien, die nach Fertigstellung verkauft werden, wird der Umsatz zeitpunktbezogen nach Übertragung der wesentlichen Chancen und Risiken realisiert. Umsätze aus Finanzimmobilien, die im Rahmen eines Forward Deals während

der Bauphase verkauft werden und bei denen sowohl ein Rechtsanspruch auf die erbrachte Leistung besteht als auch keine alternative Nutzungsmöglichkeit vorliegt, werden zeitraumbezogen realisiert. Umsätze aus Wohnungsverkäufen, die vor Fertigstellung verkauft werden und bei denen sowohl ein Rechtsanspruch auf die erbrachte Leistung besteht als auch keine alternative Nutzungsmöglichkeit vorliegt, werden zeitraumbezogen realisiert. Umsätze aus Verkäufen bereits fertiggestellter Wohnungen werden zeitpunktbezogen realisiert. Mieterträge und Erträge aus dem Hotelbetrieb werden zeitraumbezogen realisiert. Erträge aus abgerechneten Bauleistungen werden zeitraumbezogen realisiert.

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

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

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

**Leasingverhältnisse** liegen vor, wenn dem Leasingnehmer vom Leasinggeber vertraglich das Recht zur Beherrschung eines identifizierten Vermögenswerts für einen festgelegten Zeitraum eingeräumt wird und der Leasinggeber dafür eine Gegenleistung erhält. Die UBM-Gruppe ist im Wesentlichen Leasingnehmer von Büroimmobilien sowie einer Immobilie zur Weitervermietung. Es besteht eine Vielzahl von Einzelverträgen mit vergleichsweise niedrigen jährlichen Mietzahlungen, befristeter und unbefristeter Dauer sowie ordentlichen Kündigungsrechten. Leasingverhältnisse werden als Nutzungsrecht und entsprechende Leasingverbindlichkeit in der Bilanz dargestellt. Die Leasingraten werden in einen Finanzierungs- und einen Tilgungsanteil aufgeteilt. Die Finanzierungsaufwendungen werden über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfolgswirksam erfasst, sodass sich für jede Periode ein Zinsaufwand auf den Restbetrag der Verbindlichkeit ergibt. Das Nutzungsrecht wird linear über den kürzeren der beiden Zeiträume aus Nutzungsdauer und Laufzeit des Leasingvertrags abgeschrieben. Leasingzahlungen werden mit dem 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 2,96% und 7,50%; Vorjahr: 2,75 % und 7,00 %) ist jener Zinssatz, mit dem der Ertrag von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist das allgemeine und spezielle Risiko, welchem der Ertrag aus der Liegenschaft unterworfen ist.

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

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

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

in T€

<b>Bestandsimmobilien</b>						
	<b>Buchwert 31.12.2023 166.172</b>			<b>Buchwert 31.12.2022 175.520</b>		
	Änderung der nachhaltigen Miete			Änderung der nachhaltigen Miete		
	0,00%	10,00%	-10,00%	0,00%	10,00%	-10,00%
Änderung der Yield						
0,00%	-	13.271	-7.204	-	16.198	-13.805
0,50%	-2.082	4.833	-8.738	-9.112	-4.396	-20.177
-0,50%	8.438	21.333	733	13.478	26.692	-9.604

in T€

<b>Entwicklungsprojekte</b>						
	<b>Buchwert 31.12.2023 241.722</b>			<b>Buchwert 31.12.2022 216.205</b>		
Developer-Gewinn	-5,00%	5,00%		-5,00%	5,00%	
	31.264	-35.036		23.806	-22.054	
Änderung der Yield	-0,50%	0,50%		-0,50%	0,50%	
	56.034	-52.266		46.236	-38.054	
Änderung der Baukosten	10,00%	-10,00%		10,00%	-10,00%	
	-48.156	41.384		-27.474	28.826	
Änderung der Mieterlöse	-10,00%	10,00%		-10,00%	10,00%	
	-66.061	63.801		-32.105	38.051	

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 24.

Rückstellungen: Die Bewertungen von Abfertigungs-, Pensions- und Jubiläumsgeldrückstellungen beruhen auf Parametern wie Abzinsungsfaktoren, Gehaltssteigerungen oder Fluktuationen, deren Änderungen zu höheren oder niedrigeren Rückstellungen bzw. Personal- oder Zinsaufwendungen führen können. Sonstige Rückstellungen beruhen auf der Einschätzung über den Eintritt oder Nichteintritt eines Ereignisses und auf der Wahrscheinlichkeit eines Mittelabflusses. Die Änderung dieser Einschätzung oder der Eintritt eines als nicht wahrscheinlich eingestuftes 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	-2,20%	2,30%
	Rententrend +0,25 %	Rententrend -0,25 %
	liquide	liquide
Pensionen DBO	2,30%	-2,20%
	Lebenserwartung +1 Jahr	Lebenserwartung -1 Jahr
	liquide	liquide
Pensionen DBO	4,80%	-4,80%

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

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

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

	Zinsen +0,25 %	Zinsen -0,25 %	Gehaltstrend +0,25 %	Gehaltstrend -0,25 %
Abfertigung DBO	-1,59 %	1,63 %	1,62 %	-1,59 %
	Fluktuation +0,50 % bis zum 25. Dienstjahr	Fluktuation -0,50 % bis zum 25. Dienstjahr	Lebenserwartung +1 Jahr	Lebenserwartung -1 Jahr
Abfertigung DBO	-0,10 %	0,10 %	0,02 %	-0,03 %

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

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

## 6. Neue und geänderte Rechnungslegungsstandards

### 6.1. Im Berichtsjahr erstmals angewandte Standards

Erstmalig wurden zum 1. Jänner 2023 die folgenden Standards vom Konzern angewandt, die Standardänderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzern.

#### Änderungen zu Standards und Interpretationen

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
IFRS 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 an IAS 8: Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	12.2.2021	2.3.2022	1.1.2023
Änderungen an 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
Änderungen an IAS 12: Internationale Steuerreform – Säule-2-Modellregeln	23.5.2023	8.11.2023	1.1.2023

**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 den Konzern.

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

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
Änderungen zu IAS 1: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	23.1.2020 + 15.7.2020 + 31.10.2022	19.12.2023	1.1.2024
Änderungen zu IFRS 16: Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-Leaseback-Transaktion	22.9.2022	20.11.2023	1.1.2024
Änderungen zu IAS 1: Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen	31.10.2022	19.12.2023	1.1.2024

**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 an IAS 7 und IFRS 7: Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen	25.5.2023	-	1.1.2024
Änderungen an IAS 21: Mangel an Umtauschbarkeit	15.8.2023	-	1.1.2025



## **7. Auswirkungen der Risiken im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine und dem Nahostkonflikt sowie klimabezogene Risiken und Chancen**

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

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 kultureller 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. Die direkte finanzielle Unterstützung der Ukraine durch alle Länder, in denen die UBM tätig ist, sowie die erhöhten Haushaltsausgaben für Verteidigung führen insgesamt zu angespannteren Staatshaushalten.

Neben Diskussionen zu Steuererhöhungen hatte und kann dies auch insbesondere Auswirkungen auf Förderungen in der Immobilienbranche haben. Für ein funktionierendes Immobiliengeschäft ist zudem das Beleihen von Immobilien sowie der Zufluss von Kapital wesentlich. Durch die gestiegene Zahl von Insolvenzen, auch von größeren Immobiliendevelopern in der zweiten Jahreshälfte 2023, kommt es zu einem geringeren Risikoappetit bei finanzierenden Banken. Hinzu kommen niedrigere Bewertungen aus den geringeren Verkaufspreisen/höheren Rendite-Anforderungen, was zu einem Absinken der Beleihungsgrenzen führt. Im Umkehrschluss heißt dies eine deutlich höhere Eigenkapitalbedingung für Immobilienentwickler und auch Bestandshalter als zuvor. Niedrigere LTV führen auch wiederum bei potenziellen Käufern zu höheren Eigenkapitalanforderungen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass das Kapitalmarktumfeld für die Emission von Anleihen und anderen Inhaberschuldverschreibungen weiterhin für (Immobilien-)Unternehmen ohne Rating schwierig bleibt. Daraus folgen eine hohe Volatilität sowie ein instabiler Kapitalmarkt. Das flache Rückzahlungsprofil im kommenden Geschäftsjahr 2024 sowie die im Vergleich immer noch gute Liquiditätsausstattung der UBM helfen, die Volatilität entsprechend aussitzen zu können. Zusätzlich hat auch die erfolgreiche Emission des ersten Green Bonds der UBM im Jahr 2023 gezeigt, dass ein starker Fokus auf Nachhaltigkeit von (Anleihen-)Investoren positiv wahrgenommen wird.

Nachdem die Inflation in der EU derzeit rückläufig ist, werden kurzfristig keine weiteren Zinserhöhungen durch die EZB erwartet. Prognosen deuten darauf hin, dass die EZB in weiterer Folge Zinsschritte nach unten setzen könnte, was sich aktuell in einer inversen Zinskurve widerspiegelt. So kann davon ausgegangen werden, dass es auf Investorensseite mittelfristig wieder zu einem Rückgang bei den erwarteten Renditen kommen könnte, was bei einem gleichzeitig steigendem Mietniveau zu einem neuen Gleichgewicht am Markt führen könnte. Generell hat sich das Risiko einer EU-weiten Rezession im Jahr 2023 zwar nicht materialisiert; der wirtschaftliche Ausblick bleibt aber wegen des hohen Zinsniveaus kurz- und mittelfristig eingetrübt.

Die Risiken sind in der laufenden Unternehmensplanung berücksichtigt und auch in der Risikobewertung entsprechend eingepreist. Durch die gute Liquiditäts- und Eigenkapitalausstattung und eine Pipeline mit starkem Fokus auf EU-Taxonomiekonforme Objekte ist die UBM derzeit gut aufgestellt, um auch in diesem schwierigen Marktumfeld weiterhin tätig zu sein.

Zum Hotelbetrieb: Durch den Nahostkonflikt sowie den Krieg in der Ukraine sind auch Störungen im Reiseverkehr, insbesondere von internationalen Gästen zu erwarten. Dies führt zu einer langsamer als erwarteten Erholung bei den Hotelnächtigungen. 2023 war noch nicht das erhoffte normalisierte Jahr nach der Corona-Pandemie. Die hohe Inflation hat zudem zu einer Kostenerhöhung beim Hotelbetrieb geführt. Zwar konnte diese teilweise über höhere Zimmerpreise an die Kunden weitergegeben werden. Trotzdem ist die Profitabilität des Hotelgeschäftsmodells insgesamt weiter unter Druck geraten.

### **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.

Energieeffizienz, erneuerbare Energien und die Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen sind wesentliche Treiber für den langfristigen Unternehmenserfolg und damit elementarer Bestandteil der Unternehmensstrategie green. smart. and more. Aufgrund des signifikanten Anteils der weltweiten energiebedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen ist zu erwarten, dass die bestehenden Regulative zur Einschränkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen des Bau- und Immobiliensektors weiter zunehmen werden.

Bereits im Jahr 2021 haben wir unsere Unterstützung für die Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) zum Ausdruck gebracht. Die TCFD empfiehlt, Informationen über klimabezogene Risiken in den Bereichen Governance, Strategie, Risikomanagement sowie Ziele und Kennzahlen freiwillig offenzulegen. UBM hat die Empfehlungen der TCFD zum Reporting der klimabezogenen Risiken erstmals für das Geschäftsjahr 2021 berücksichtigt und wird die Umsetzung schrittweise fortsetzen. Nähere Informationen dazu finden sich auch im ESG-Bericht von UBM.

Ende 2023 wurde von der EU im Trilog des Parlaments, der Mitgliedsländer und der Kommission eine Einigung zu den wesentlichen Punkten der EU-Gebäuderichtlinie erzielt. Diese bezieht sich auf die Energieeffizienz von Gebäuden sowie den Einsatz erneuerbarer Energien. Demnach müssen ab 2030 alle Neubauten als Niedrigstenergiehäuser („Zero Emission Buildings“) gebaut werden. Auch in der EU-Taxonomie ist u.a. das Thema Klimaschutz verankert (z. B. durch Vorschriften hinsichtlich des Primärenergiebedarfs). Für Investments, die nicht als nachhaltig im Sinne der Taxonomie ausgewiesen werden, dürfte in der Zukunft durchaus ein Wettbewerbsnachteil entstehen und die Investorennachfrage sinken.

Mit zunehmenden Hitzeperioden steigt außerdem der Druck auf energieintensive Anlagen zur Energieversorgung im Gebäudebetrieb (wie zum Beispiel Kühlsysteme). Weiters führt die CO<sub>2</sub>-Bepreisung, die beispielsweise mit Oktober 2022 in Österreich eingeführt wurde und jährlich steigen soll, zu finanziellen Nachteilen in Zusammenhang mit fossilen Energieträgern. Deshalb setzt UBM im Rahmen von green. auf den kohlenstoffbindenden Rohstoff Holz, erneuerbare Energien wie Geothermie oder Photovoltaik sowie auf Green-Building-Zertifizierungen. Intelligente Gebäude und Lösungen für einen effizienten Gebäudebetrieb werden mit smart. strategisch verankert.

Aufgrund der Relevanz des Themas wurde im Jahr 2023 das Risikomanagement von UBM angepasst, um ESG vollständig zu integrieren. Der Risikokatalog wurde um ESG-relevante Risiken und Chancen erweitert und angepasst. Die Bewertung der ESG-Risiken erfolgt analog zum vorhandenen Risikomesssystem, um diese in die vorhandenen Risikomesssysteme einzubeziehen.

ESG-relevante Einzelrisiken in diesem Katalog sind die folgenden Kategorien:

- Akute physische Klimarisiken (Hitzewelle, Kältewelle, Sturm, Dürre, starke Niederschläge, Hochwasser etc.)
- Chronische physische Klimarisiken (Änderung der Temperatur, Windverhältnisse, Niederschlagsmuster etc.)
- Nicht klimabedingte Umweltrisiken (Beeinträchtigung kritischer Infrastruktur)
- Transitorische Klimarisiken (THG-Besteuerung, Berichterstattungspflichten, Änderung von Präferenzen etc.)
- Soziale Risiken (menschlicher Fehler, Fluktuation, Reputationsrisiko, Hitzestress)
- Governance-Risiken (Diversität in Vorstand und Aufsichtsrat, Rechts- und Compliance-Risiken etc.)

ESG-relevante Chancen sind:

- Produkte und Dienstleistungen: Entwicklung von Gebäuden in Holz-(Hybrid-)Bauweise, Green Buildings
- Ressourceneffizienz: in der Errichtung und Entwicklung von Gebäuden mit geringerem Ressourcenverbrauch
- Energiequellen: Nutzung erneuerbarer bzw. emissionsarmer Energie
- Märkte: Zugang zu neuen Investorengruppen, Green Finance
- Resilienz: Entwicklung resilienter Gebäude

Als Pure Play Developer mit einem geringen Portfolio an Standing Assets sind für UBM vor allem ausgewählte chronische physische Klimarisiken, nicht klimabedingte Umweltrisiken, transitorische Klimarisiken, soziale und Governance-Risiken relevant.

## 8. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 85.315 (Vorjahr: T€ 133.944) enthalten Verkaufserlöse von Vorratsimmobilien, Mieterträge, Erträge aus dem Hotelbetrieb, die abgerechneten Bauleistungen 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€	2023	2022
<b>Regionen</b>		
Deutschland	62.813	166.108
Österreich	78.169	112.206
Polen	50.458	46.331
Sonstige Märkte	92.806	66.074
<b>Gesamtleistung der Gruppe</b>	<b>284.246</b>	<b>390.719</b>
Abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen	-165.920	-253.810
Zuzüglich/abzüglich Bestandsveränderung	-33.011	-2.965
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>85.315</b>	<b>133.944</b>

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

in T€	Deutschland	Österreich	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
	1-12/2023	1-12/2023	1-12/2023	1-12/2023	1-12/2023
<b>Umsatzerlöse</b>					
Residential	287	2.051	7.461	38.710	48.509
Office	905	819	6.800	-	8.525
Hotel	-	-	-	3.067	3.067
Other	190	1.063	4.377	-	5.631
Service	6.879	10.033	1.786	885	19.583
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>8.262</b>	<b>13.966</b>	<b>20.425</b>	<b>42.662</b>	<b>85.315</b>
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	939	6.400	7.455	27.165	41.959
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	7.323	7.566	12.970	15.497	43.356
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>8.262</b>	<b>13.966</b>	<b>20.425</b>	<b>42.662</b>	<b>85.315</b>

	Deutschland	Österreich	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
in T€	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022	1-12/2022
<b>Umsatzerlöse</b>					
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
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>19.206</b>	<b>58.090</b>	<b>17.867</b>	<b>38.781</b>	<b>133.944</b>
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	-	1.617	4.324	19.864	25.805
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	19.206	56.473	13.543	18.917	108.139
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>19.206</b>	<b>58.090</b>	<b>17.867</b>	<b>38.781</b>	<b>133.944</b>

Die Umsatzerlöse lassen sich wie folgt aufgliedern:

in T€	2023	2022
Erlöse mit Kunden	67.084	120.734
Erlöse aus Vermietung	18.231	13.210
<b>Gesamt</b>	<b>85.315</b>	<b>133.944</b>

## 9. Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2023	2022
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.441	70
Erträge aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	32.291	126
Personalkostenverrechnungen	202	308
Kursgewinne	12.276	3.342
Raum- und Grundstücksmieten	-	46
Übrige	4.829	8.848
<b>Gesamt</b>	<b>51.039</b>	<b>12.740</b>

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betreffen eine Rückstellung für Schadenersatzleistung. Der in diesem Zusammenhang stehende Prozess wurde gewonnen.

In den Erträgen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen ist im Wesentlichen eine Kaufpreisbesserung aus einer im Jahr 2020 verkauften Immobilie in Deutschland erfasst.

## 10. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen

in T€	2023	2022
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-18.042	-31.048
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-52.347	-55.810
<b>Gesamt</b>	<b>-70.389</b>	<b>-86.858</b>

## 11. Personalaufwand

in T€	2023	2022
Löhne und Gehälter	-25.597	-32.055
Soziale Abgaben	-4.891	-4.880
Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen	-422	-320
<b>Gesamt</b>	<b>-30.910</b>	<b>-37.255</b>

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

Im Personalaufwand sind Aufwendungen in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 290) aus dem Long-Term-Incentive-Programm (LTIP) enthalten, welches mit 26. Oktober 2023 ausgelaufen ist.

## 12. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

in T€	2023	2022
Bürobetrieb	-3.724	-5.661
Werbung	-2.812	-2.717
Rechts- und Beratungskosten	-7.249	-9.171
Abschreibung von Immobilien im Umlaufvermögen	-12.441	-1.420
Kursverluste	-5.412	-3.694
Steuern, Beiträge und Gebühren	-1.988	-1.578
Bank- und Geldverkehrsspesen	-1.178	-1.770
Management Fee	-533	-1.087
Übrige	-5.505	-5.496
<b>Gesamt</b>	<b>-40.842</b>	<b>-32.594</b>

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus sonstigen Fremdleistungen, Reise-spesen sowie Abgaben und Gebühren zusammen. Die Abschreibung von Immobilien im Umlaufvermögen betraf unbebaute Liegenschaften in Deutschland und Polen.

### 13. Abschreibungen

Auf immaterielle Vermögenswerte wurden T€ 196 (Vorjahr: T€ 196) und auf das Sachanlagevermögen T€ 2.583 (Vorjahr: T€ 2.412) planmäßige Abschreibungen vorgenommen.

### 14. Finanzertrag

in T€	2023	2022
Erträge aus Beteiligungen	-	1.246
davon aus verbundenen Unternehmen	-	1.246
Zinsen und ähnliche Erträge	16.890	13.762
davon aus Projektfinanzierungen gegenüber at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen	12.850	12.650
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	4.870	8.434
<b>Gesamt</b>	<b>21.760</b>	<b>23.442</b>

### 15. Finanzaufwand

in T€	2023	2022
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend Anleihen und Schuldscheindarlehen	-15.486	-17.096
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend andere Finanzverbindlichkeiten	-15.462	-6.719
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-108	-1.911
Aufwendungen aus sonstigen Finanzanlagen	-4	-173
davon Abschreibungen	-	-27
<b>Gesamt</b>	<b>-31.060</b>	<b>-25.899</b>

### 16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

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

in T€	2023	2022
Tatsächlicher Steueraufwand	4.184	2.546
Latenter Steueraufwand/-ertrag	2.498	1.792
<b>Steueraufwand (+)/-ertrag (-)</b>	<b>6.682</b>	<b>4.338</b>

Der sich bei Anwendung des österreichischen Körperschaftsteuersatzes von 24,00% (Vorjahr: 25,00%) ergebende Steuer-  
aufwand lässt sich zum tatsächlichen Steueraufwand wie folgt überleiten:

in T€	2023	2022
Ergebnis vor Ertragsteuern	-39.363	31.450
Theoretischer Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	-9.447	7.863
Steuersatzunterschiede	1.347	3.891
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	-5.186	153
Erträge/Aufwendungen aus Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	2.170	-8.900
Veränderung des in Bezug auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen nicht angesetzten latenten Steueranspruchs	16.430	-
Effekt von Steuersatzänderungen	-119	57
Periodenfremder Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	-3.319	1.351
Sonstige Unterschiede	4.806	-77
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>6.682</b>	<b>4.338</b>

Zusätzlich zu dem in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Steueraufwand wurde der Steuereffekt von im sonstigen Ergebnis dargestellten Aufwendungen und Erträgen ebenfalls im sonstigen Ergebnis verrechnet. Der im sonstigen Ergebnis erfasste Betrag belief sich auf T€ 4 (Vorjahr: T€ -428) und betraf im Wesentlichen den Steuereffekt auf das Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen.

## 17. Ergebnis je Aktie

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

	2023	2022
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis inkl. Hybridkapitalzinsen (in T€)	-46.577	25.866
Abzüglich Hybridkapitalzinsen (in T€)	-5.922	-9.076
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis (in T€)	-52.499	16.790
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	7.472.180	7.472.180
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>-7,03</b>	<b>2,25</b>

**18. Immaterielle Vermögenswerte**

in T€	Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte	Goodwill	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Gesamt
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>				
Stand zum 1.1.2022	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
Zugänge	3	-	375	378
Umbuchungen	97	-	-	97
Währungsanpassungen	-4	-	-	-4
Stand zum 31.12.2023	1.985	-	567	2.552
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>				
Stand zum 1.1.2022	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
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	196	-	-	196
Währungsanpassungen	-4	-	-	-4
Stand zum 31.12.2023	636	-	-	636
<b>Buchwerte Stand zum 31.12.2022</b>	<b>1.444</b>	<b>-</b>	<b>192</b>	<b>1.636</b>
<b>Buchwerte Stand zum 31.12.2023</b>	<b>1.348</b>	<b>-</b>	<b>567</b>	<b>1.915</b>

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

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



## 19. Sachanlagevermögen

in T€	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf frem- dem Grund und Anlagen in Bau	Nutzungs- rechte Grundstücke und Bauten	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Nutzungs- rechte andere Anlagen, Be- triebs- und Geschäfts- ausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Gesamt
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. Neubewertung</b>							
Stand zum 1.1.2022	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
Zugänge	11	987	-	468	157	105	1.728
Abgänge	-	-360	-1	-121	-507	-13	-1.001
Umbuchungen	-	-	-	26	-	-123	-97
Währungsanpassungen	-6	41	21	6	17	-	79
Stand zum 31.12.2023	1.613	12.425	822	3.700	615	-	19.176
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>							
Stand zum 1.1.2022	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
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	155	1.651	74	401	302	-	2.582
Abgänge	-	-360	-1	-42	-507	-	-910
Währungsanpassungen	-3	33	18	4	10	-	62
Stand zum 31.12.2023	452	4.975	658	1.629	333	-	8.047
<b>Buchwerte Stand zum 31.12.2022</b>	<b>1.309</b>	<b>8.106</b>	<b>235</b>	<b>2.054</b>	<b>420</b>	<b>31</b>	<b>12.155</b>
<b>Buchwerte Stand zum 31.12.2023</b>	<b>1.161</b>	<b>7.450</b>	<b>164</b>	<b>2.071</b>	<b>282</b>	<b>-</b>	<b>11.129</b>

Allfällig ergebniswirksam vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen werden zusammen mit den planmäßigen Abschreibungen unter „Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen“ und allfällig ergebniswirksam vorgenommene Zuschreibungen auf zuvor außerplanmäßig abgeschriebene Anlagen unter „Sonstige betriebliche Erträge“ in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Zum Bilanzstichtag wie auch im Vorjahr waren keine Sachanlagen zur Sicherung verpfändet oder unterlagen Verfügungsbeschränkungen.

### Leasingverhältnisse

Im Rahmen von Leasingverhältnissen werden folgende Beträge erfasst:

in T€	2023	2022
Zinsaufwendungen auf Leasingverbindlichkeiten	-1.053	-1.055
Aufwendungen aus kurzfristigen Leasingverhältnissen	-1.286	-1.190
Zahlungsmittelabflüsse aus Tilgungen	-1.859	-1.855
Gesamte Zahlungsmittelabflüsse aus Leasingverhältnissen	-4.198	-4.100

Die Laufzeiten der Leasingverträge für betriebsnotwendige Immobilien liegen zwischen vier und fünfzehn Jahren und für Mobilien zwischen zwei und acht 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.

Betreffend Fälligkeitsanalyse der Leasingverbindlichkeiten verweisen wir auf die Punkte 36 und 44.

## 20. Finanzimmobilien

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

in T€	Finanzimmobilien	Nutzungsrechte Finanzimmobilien	Gesamt
<b>Beizulegender Zeitwert</b>			
Stand zum 1.1.2022	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
<b>Stand zum 31.12.2022</b>	<b>379.707</b>	<b>12.018</b>	<b>391.725</b>
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien	24.500	-	24.500
Zugänge in bestehende Immobilien	37.154	1.331	38.485
Abgänge	-8.183	-	-8.183
Umgliederung	-524	-	-524
Währungsanpassungen	2.340	-	2.340
Anpassung an den beizulegenden Wert	-40.045	-404	-40.449
<b>Stand zum 31.12.2023</b>	<b>394.949</b>	<b>12.944</b>	<b>407.894</b>

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

2023 in T€	Österreich			
	Office	Other	Residential	Land bank
<b>Buchwert zum Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>127.620</b>	<b>187</b>	<b>202</b>	<b>4.309</b>
Währungsanpassungen	-	-	-	-
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien	24.500	-	-	-
Zugänge in bestehende Immobilien	14.431	385	-	-
Umgliederung	-	-	-	-
Abgänge	-	-	-202	-
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts <sup>1</sup>	-10.574	-385	-	-15
<b>Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>155.977</b>	<b>187</b>	<b>-</b>	<b>4.294</b>

<sup>1</sup> Die Nettoergebnisse aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts setzten sich aus Aufwertungen in Höhe von T€ 333 sowie aus Abwertungen in Höhe von T€ -40.378 zusammen.

2022 in T€	Österreich			
	Office	Other	Residential	Land bank
<b>Buchwert zum Beginn des Geschäftsjahres</b>	<b>30.471</b>	<b>125.074</b>	<b>970</b>	<b>4.589</b>
Währungsanpassungen	-	-	-	-
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien	-	-	-	-
Zugänge in bestehende Immobilien	10.031	3.809	-	-
Umgliederung IFRS 15	-	-	-	-
Umgliederung von/in Vorräte	91.236	-127.823	-	-
Abgänge	-27.289	-	-768	-260
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts <sup>1</sup>	23.171	-873	-	-20
<b>Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres</b>	<b>127.620</b>	<b>187</b>	<b>202</b>	<b>4.309</b>

<sup>1</sup> 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.

KONZERNABSCHLUSS

Deutschland		Polen			Sonstige Märkte			Gesamt
Office	Land bank	Office	Other	Hotel	Residential	Hotel	Land bank	
<b>75.762</b>	<b>2.130</b>	<b>52.925</b>	<b>32.044</b>	<b>6.345</b>	-	<b>70.262</b>	<b>7.921</b>	<b>379.707</b>
-	-	-2	2.097	449	-	-	-204	2.340
-	-	-	-	-	-	-	-	24.500
20.632	-	325	964	-99	-	36	480	37.154
-	-	-	-	-	-	-524	-	-524
-	-	-	-	-	-	-	-7.981	-8.183
-16.131	160	-2.248	-9.825	-810	-	-	-217	-40.045
<b>80.263</b>	<b>2.290</b>	<b>51.000</b>	<b>25.280</b>	<b>5.885</b>	-	<b>69.774</b>	-	<b>394.949</b>

Deutschland		Polen			Sonstige Märkte			Gesamt
Office	Land bank	Office	Other	Hotel	Residential	Hotel	Land bank	
<b>72.460</b>	<b>1.427</b>	<b>51.617</b>	<b>32.059</b>	<b>6.441</b>	<b>7.760</b>	<b>71.300</b>	<b>8.286</b>	<b>412.454</b>
-	-	-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
<b>75.762</b>	<b>2.130</b>	<b>52.925</b>	<b>32.044</b>	<b>6.345</b>	-	<b>70.262</b>	<b>7.921</b>	<b>379.707</b>

### Beizulegender Zeitwert von Grundstücken und Gebäuden

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

Im laufenden Geschäftsjahr wurden die Verkehrswerte von Liegenschaften inklusive jener von Minderheitsbeteiligungen, die in den Konzernabschluss einfließen, ab einem Buchwert von T€ 1.000, insgesamt Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T€ 371.416 (Vorjahr: T€ 376.702), 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)

Immobilien- art: Finanz- immobilien	Segment	Fair-Value- Hierarchie	Beizulegender Zeitwert 31.12.2023 in T€	Bandbreite der nicht beobachtbaren Inputfaktoren			
				Bewertungs- verfahren	Kapitalisierung Zinssatz %	Miete pro m <sup>2</sup> €/ Verkaufspreis m <sup>2</sup> €	Instandhaltungs- kosten in €/m <sup>2</sup> oder %
Office	Österreich	Stufe 3	11.670	EW	4,00-5,00	5,36-10,20	5,42 €/m <sup>2</sup>
Office	Österreich	Stufe 3	1.397	EW	4,50	5,50-8,71	16,50%
Office	Österreich	Stufe 3	25.663	EW/ Residual	3,23	17,50-21,00	12,00 €/m <sup>2</sup>
Office	Österreich	Stufe 3	59.016	EW/ Residual	3,55	22,50	14,40 €/m <sup>2</sup>
Residential	Österreich	Stufe 3	24.445	EW/ Residual	4,45	1.125,00/ Apartment	10,30 €/m <sup>2</sup>
Residential	Österreich	Stufe 3	33.787	VW/ Residual	5,75	8.200,00	
Land bank	Österreich	Stufe 2	4.293	VW			
Other	Österreich	Stufe 3	187	EW			
Office	Deutschland	Stufe 3	26.111	EW/ Residual	3,10	7,50-12,02	4,00%
Office	Deutschland	Stufe 3	15.645	EW/ Residual	2,97	23,00	10,00 €/m <sup>2</sup>
Office	Deutschland	Stufe 3	8.560	EW/ Residual	3,63	21,00	10,00 €/m <sup>2</sup>
Office	Deutschland	Stufe 3	11.171	EW/ Residual	4,10	8,00-24,00	14,40 €/m <sup>2</sup>
Office	Deutschland	Stufe 3	3.287	VW/ Residual	5,75	6.700,00	
Office	Deutschland	Stufe 3	15.488	EW/ Residual	3,87	25,00-28,50	
Land bank	Deutschland	Stufe 2	2.290	VW			
Office	Polen	Stufe 3	38.729	EW	7,50	5,77-15,01	10,02-10,55 €/m <sup>2</sup>
Other	Polen	Stufe 3	19.200	EW	7,10	3,25-30,75	3,05 €/m <sup>2</sup>
Other	Polen	Stufe 3	6.080	EW/ Residual	4,10-6,63	9,00-11,00	5,00-7,00 €/m <sup>2</sup>
Hotel	Polen	Stufe 3	5.886	Residual/ DCF	2,96-6,00	902,00/Zimmer	7,00-12,00 €/m <sup>2</sup>
Land bank	Polen	Stufe 2	12.271	VW			
Hotel	Sonstige Märkte	Stufe 3	69.773	DCF/VW	6,00	1.060,00/Zimmer	8,00 €/m <sup>2</sup>

KONZERNABSCHLUSS

Immobilien- art: 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 <sup>2</sup> €/ Verkaufspreis m <sup>2</sup> €	Instandhaltungs- kosten in €/m <sup>2</sup> oder %
Office	Österreich	Stufe 3	11.784	EW	6 - 6,5	4,75-9,84	1,25 €/m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
				VW/			
Residential	Österreich	Stufe 3	31.799	Residual	4,25	8.000,00	
Residential	Österreich	Stufe 3	23.494	Residual	4,40	1.034,00	10,00 €/m <sup>2</sup>
Land bank	Österreich	Stufe 3	4.522	VW			
				EW/			4% bzw.
Office	Deutschland	Stufe 3	31.585	Residual	2,75 - 3	18,00-26,00	3,00-5,00 €/m <sup>2</sup>
				EW/			
Office	Deutschland	Stufe 3	16.468	Residual	2,97	23,00	10,00 €/m <sup>2</sup>
				EW/			
Office	Deutschland	Stufe 3	16.318	Residual	3,63	20,63	10,00 €/m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Other	Polen	Stufe 3	27.120	EW	6,51	21,00	3,04€/m <sup>2</sup>
				EW/			
Other	Polen	Stufe 3	4.924	Residual	4,1 - 6,63	9,00-11,00	5,00-7,00 €/m <sup>2</sup>
				Residual/			
Hotel	Polen	Stufe 3	6.345	DCF	2,9 - 5	774,00/Zimmer	7,00-12,00 €/m <sup>2</sup>
Land bank	Polen	Stufe 2	12.179	VW			
				EW/			
Office	Sonstige Märkte	Stufe 3	7.921	Residual	6,11 - 6,12	5,00-7,00	3,00-3,15 €/m <sup>2</sup>
Hotel	Sonstige Märkte	Stufe 3	70.262	DCF/VW	4,75	1.060/Zimmer	8,00 €/m <sup>2</sup>

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



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

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

Die zum Stichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen zum Erwerb oder zur Erstellung von Finanzimmobilien belaufen sich auf T€ 21.774 (Vorjahr: T€ 9.771). Zudem sind Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T€ 340.058 (Vorjahr: T€ 309.417) zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Die Mieterträge aus vermieteten Finanzimmobilien beliefen sich im Berichtsjahr auf T€ 11.903 (Vorjahr: T€ 11.514), während die betrieblichen Aufwendungen T€ 1.037 (Vorjahr: T€ 1.370) betragen. Betriebliche Aufwendungen im Zusammenhang mit als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, mit denen während der Berichtsperiode keine Mieteinnahmen erzielt wurden, beliefen sich auf T€ 12 (Vorjahr: T€ 4).

**21. Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen**

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

**Assoziierte Unternehmen**

2023 in T€

<b>Gesellschaft</b>	<b>CAMG Zollhafen HI IV V GmbH &amp; Co. KG</b>
<b>Assetklasse</b>	<b>Residential</b>
<b>Entwicklungsstatus</b>	<b>Entwicklung</b>
Umsatz	11.065
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	5.986
davon Abschreibungen	-
davon Zinsaufwand	-
davon Steueraufwand	-
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>5.986</b>
Langfristige Vermögenswerte	25
Kurzfristige Vermögenswerte	80.597
davon liquide Mittel	35.096
Langfristige Verbindlichkeiten	46.765
davon langfr. finanzielle Verbindlichkeiten	45.028
Kurzfristige Verbindlichkeiten	26.394
davon kurzfr. finanzielle Verbindlichkeiten	-
Nettovermögen	7.463
<b>Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2023</b>	<b>919</b>
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	2.987
Erhaltene/gezahlte Dividenden	-182
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2023	3.724
Verlustübernahme aus VJ	-
<b>Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2023</b>	<b>3.724</b>
<b>Wertberichtigung Projektfinanzierung kurzfr./langfr.</b>	<b>-</b>

2022 in T€

<b>Gesellschaft</b>	<b>Palais Hansen GmbH</b>	<b>CAMG Zollhafen HI IV V GmbH &amp; Co. KG</b>
<b>Assetklasse</b>	<b>Hotel</b>	<b>Residential</b>
<b>Entwicklungsstatus</b>	<b>Bestand</b>	<b>Entwicklung</b>
Umsatz	3.952	46.752
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.235	9.855
davon Abschreibungen	-	-
davon Zinsaufwand	-1.166	-1.709
davon Steueraufwand	-884	-761
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>1.235</b>	<b>9.855</b>
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
<b>Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2022</b>	<b>18.962</b>	<b>-</b>
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
Nicht übernommene Verluste aus VJ	-	-2.597
<b>Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2022</b>	<b>19.376</b>	<b>919</b>
Wertberichtigung Projektfinanzierung kurzfr./langfr.	-	-

**Gemeinschaftsunternehmen**

Bei den nachfolgenden Unternehmen handelt es sich um Gesellschaften die Projekte entwickeln, bzw. auch in Bestand halten und vermieten. Alle Gesellschaften werden at-equity bilanziert.

2023 in T€					
Gesellschaft	W 3 AG	Jochberg Errichtungs KG	Obersendlinger KG	UBM hotels Management GmbH	FWUBM Management GmbH
Assetklasse	Other	Hotel	Residential	Hotel	Other
Entwicklungsstatus	Bestand	Bestand	Entwicklung	Bestand	Entwicklung
Umsatz	5.061	1.883	13.648	94.355	8.279
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	2.811	-831	32.632	3.236	1.142
davon Abschreibungen	-1.400	-1.465	-	-18.057	-37
davon Zinsaufwand	-571	-1.003	-	-18.140	-2.140
davon Steueraufwand	-61	-	-5.137	-132	-548
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>2.811</b>	<b>-831</b>	<b>32.632</b>	<b>3.236</b>	<b>1.142</b>
Langfristige Vermögenswerte	75.500	42.644	-	394.718	61.780
Kurzfristige Vermögenswerte	2.860	27	121.974	22.858	3.201
davon liquide Mittel	2.518	-	53.536	11.331	1.479
Langfristige Verbindlichkeiten	34.525	20.000	-	433.977	31.484
davon langfr. finanzielle Verbindlichkeiten	29.736	19.964	-	394.483	31.484
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4.078	260	118.937	39.597	1.473
davon kurzfr. finanzielle Verbindlichkeiten	1.434	247	68.330	-	-
Nettovermögen	39.757	22.411	3.037	-55.998	32.024
<b>Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2023</b>	<b>29.557</b>	<b>11.621</b>	<b>5.258</b>	<b>-</b>	<b>15.441</b>
Währungsumrechnung 1.1.2023	-	-	-	-	-
Zu-/Abgänge	-	-	-	-	-
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	2.249	-416	9.790	1.618	571
Nicht übernommene Verluste aus VJ	-	-	-	-	-
Erhaltene/gezahlte Dividenden	-	-	-14.137	-	-
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2023	31.806	11.205	911	1.618	16.012
<b>Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2023</b>	<b>31.806</b>	<b>11.205</b>	<b>911</b>	<b>-</b>	<b>16.012</b>
<b>Wertberichtigung Projektfinanzierung kurzfr./langfr.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1.618</b>	<b>-</b>

KONZERNABSCHLUSS

<b>Baumbergerstraße KG</b>	<b>Sugar Palace Propco sro</b>	<b>PGE Europa- viertel GmbH</b>	<b>Polecki Amsterdam Office spzoo</b>	<b>German Hotel IV KG</b>
<b>Office</b>	<b>Hotel</b>	<b>Office</b>	<b>Other</b>	<b>Hotel</b>
<b>Entwicklung</b>	<b>Entwicklung</b>	<b>Entwicklung</b>	<b>Bestand</b>	<b>Bestand</b>
571	1.525	2.118	4.162	3.912
3.685	-27.467	-1.151	-2.653	-5.657
-	-13.339	-	-	-
-4.322	-8.294	-	-	-
-2.769	-	-	-	-
<b>3.685</b>	<b>-27.467</b>	<b>-1.151</b>	<b>-2.653</b>	<b>-5.657</b>
148.862	116.555	106.791	45.270	65.300
1.099	1.367	11.598	5.485	348
862	319	679	3.053	182
97.417	153.950	76.646	47.317	71.113
97.417	142.712	67.646	47.317	71.113
3.168	799	13.829	1.785	285
-	-	-	-	-
49.376	-36.827	27.914	1.653	-5.750
<b>29.352</b>	<b>-</b>	<b>21.770</b>	<b>59</b>	<b>1</b>
-	-	-	4	-
-1.937	-	-	-	-
2.211	-20.600	-862	-1.963	-2.829
-	-	-	-	-
-	-	-	-	50
29.626	-20.600	20.908	-1.900	-2.778
<b>29.626</b>	<b>-</b>	<b>20.908</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>-</b>	<b>-20.600</b>	<b>-</b>	<b>-1.900</b>	<b>-2.778</b>

2022 in T€

<b>Gesellschaft</b>	<b>W 3 AG</b>	<b>Jochberg Errichtungs KG</b>	<b>Obersendlinger KG</b>	<b>UBM hotels Management GmbH</b>
<b>Assetklasse</b>	<b>Other</b>	<b>Hotel</b>	<b>Residential</b>	<b>Hotel</b>
<b>Entwicklungsstatus</b>	<b>Bestand</b>	<b>Bestand</b>	<b>Entwicklung</b>	<b>Bestand</b>
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
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>13.660</b>	<b>2.354</b>	<b>21.195</b>	<b>-11.226</b>
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
<b>Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2022</b>	<b>18.629</b>	<b>10.443</b>	<b>9.234</b>	<b>-</b>
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
<b>Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2022</b>	<b>29.557</b>	<b>11.621</b>	<b>5.258</b>	<b>-</b>
<b>Wertberichtigung Projektfinanzierung kurzfr./langfr.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-5.613</b>

KONZERNABSCHLUSS

<b>FWUBM Management GmbH</b>	<b>Baumbergerstraße KG</b>	<b>Sugar Palace Propco sro</b>	<b>Sugar Palace Opco sro</b>	<b>PGE Europa- viertel GmbH</b>
<b>Other</b>	<b>Office</b>	<b>Hotel</b>	<b>Hotel</b>	<b>Office</b>
<b>Entwicklung</b>	<b>Entwicklung</b>	<b>Entwicklung</b>	<b>Entwicklung</b>	<b>Entwicklung</b>
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	-	-	-
<b>7.151</b>	<b>723</b>	<b>-7.543</b>	<b>-1.964</b>	<b>4.232</b>
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
<b>11.865</b>	<b>28.918</b>	-	-	<b>18.601</b>
-	-	-	-19	-
-	-	-	-	-
3.576	434	-5.657	-1.473	3.170
-	-	-	-592	-
-	-	-	-	-
15.441	29.352	-5.657	-2.084	21.771
<b>15.441</b>	<b>29.352</b>	-	-	<b>21.770</b>
-	-	<b>-5.725</b>	<b>-2.056</b>	-

Angaben zu den unwesentlichen Gemeinschaftsunternehmen:

in T€	2023	2022
Buchwertanteil an Gemeinschaftsunternehmen zum 31.12.	36.016	47.468
Anteil der Gruppe am		
Jahresverlust/-überschuss	-6.815	7.821
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>-6.815</b>	<b>7.821</b>

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten von Gemeinschaftsunternehmen im Geschäftsjahr 2023 belaufen sich auf T€ 867 (Vorjahr: T€ 497) und kumuliert zum 31. Dezember 2023 auf T€ 1.325 (Vorjahr: T€ 1.415).

Zum 31. Dezember 2023 bestehen keine maßgeblichen Zugriffsbeschränkungen auf Vermögenswerte. Zu den Verpflichtungen aus Eventualverbindlichkeiten für at-equity bilanzierte Unternehmen siehe Ausführungen unter Punkt 41.

#### Auswirkungen auf das Liegenschaftsvermögen der at-equity bilanzierten Unternehmen

Bei Immobilien, die in Gemeinschaftsunternehmen bzw. assoziierten Unternehmen entwickelt werden, bzw. Bestandsimmobilien dieser Gesellschaften waren folgende Wertanpassungen zum 31. Dezember 2023 vorzunehmen:

in T€	Abwertung (100%)	Abwertung anteilig
Finanzimmobilien	-31.458	-16.126
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	-5.048	-2.552
Sachanlagen	-8.821	-6.616

## 22. Projektfinanzierungen

in T€	2023	2022
Stand zum 01.01.	180.885	179.633
Zugänge	35.554	81.301
Abgänge	-62.927	-77.530
Gewinne aus at-equity bilanzierten Gesellschaften	2.234	-
Verluste aus at-equity bilanzierten Gesellschaften	-24.962	-14.969
Zinsen	12.768	12.450
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>143.552</b>	<b>180.885</b>

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



## 23. Übrige Finanzanlagen

in T€	2023	2022
Beteiligungen an nicht konsolidierten Tochterunternehmen	447	448
Übrige Beteiligungen	190	190
Wertpapiere (FVTPL)	-	858
Wertpapiere (Amortised Cost)	18.721	8.721
<b>Gesamt</b>	<b>19.358</b>	<b>10.217</b>

Der Anstieg der Wertpapiere resultiert aus einem erworbenen Genussrecht für eine Liegenschaft in Wien.

Die im Vorjahr als „at fair value through profit and loss“ bewerteten Wertpapiere wurden im abgelaufenen Geschäftsjahr veräußert. Da bei den Beteiligungen der beizulegende Zeitwert nicht wesentlich vom Fair Value abweicht, wurden diese zu Anschaffungskosten bewertet.

## 24. Vorräte

Die Vorräte setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

in T€	2023	2022
Zum Verkauf bestimmte Immobilien		
in Entwicklung	234.792	221.750
im Bestand	31.527	35.438
Sonstiger Vorrat	7	23
Abzüglich Anzahlungen	-915	-
Geleistete Anzahlungen	-	2.086
<b>Gesamt</b>	<b>265.411</b>	<b>259.297</b>

Vorräte mit einem Buchwert von T€ 191.237 (Vorjahr: T€ 183.172) sind zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Der Buchwert der zum beizulegenden Zeitwert angesetzten Vorräte beträgt T€ 110.331 (Vorjahr: T€ 12.350). Im Berichtsjahr wurden Wertberichtigungen in Höhe von T€ 12.441 (Vorjahr: T€ 1.420) durchgeführt.

## 25. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

### Vertragsvermögenswerte

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

in T€	2023	2022
Vertragsvermögenswerte	58.219	48.594
Abzüglich zurechenbarer erhaltener Anzahlungen	-28.807	-25.590
<b>Gesamt</b>	<b>29.412</b>	<b>23.004</b>

Dem per 31. Dezember 2023 gemäß Leistungsfortschritt aktivierten anteiligen Auftragswert stehen bewertete Auftragskosten in Höhe von T€ 52.273 (Vorjahr: T€ 46.517) gegenüber, sodass sich der in Bezug auf diese Aufträge angesetzte Teilgewinn in den Umsatzerlösen auf T€ 5.946 (Vorjahr: T€ 2.077) 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€	2023	2022
<b>Vertragsvermögenswerte</b>		
Stand zum 1.1.	23.004	35.631
Zugänge	51.184	43.231
Abgänge	-41.549	-104.890
Währungsanpassungen	-10	167
Erhaltene Anzahlungen	-3.217	48.865
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>29.412</b>	<b>23.004</b>

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.

Zusammensetzung und Fristigkeit der Forderungen und Leistungen:

in T€	2023	2022
Forderungen gegenüber Dritten	3.690	3.993
Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen	-	3.524
Forderungen gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	4.213	18.973
<b>Gesamt</b>	<b>7.903</b>	<b>26.490</b>

Die Forderungen gegenüber Dritten sind mit T€ 1.977 (Vorjahr: T€ 1.514) nicht überfällig und mit T€ 1.713 (Vorjahr: T€ 2.479) 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 31.12.2023	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	3.690	1.977	516	41	354	802	-

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	-

## 26. Finanzielle Vermögenswerte

in T€	31.12.2023	Restlaufzeit > 1 Jahr	31.12.2022	Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	30.895	-	-	-
Übrige	11.550	2.356	23.618	3.877
<b>Gesamt</b>	<b>42.445</b>	<b>2.356</b>	<b>23.618</b>	<b>3.877</b>

Die Forderungen gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen zeigen bereits beschlossene Gewinnübernahmen bzw. Forderungen aus Steuerumlagen. Die übrigen finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Kaufpreisforderungen aus Verkäufen von Gesellschaftsanteilen sowie Forderungen aus der Immobilienbewirtschaftung und sonstige Darlehen.

## 27. Sonstige Forderungen und Vermögenswerte

in T€	31.12.2023	Restlaufzeit > 1 Jahr	31.12.2022	Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen aus Steuern	11.016	-	9.596	-
Übrige	3.131	-	178	-
<b>Gesamt</b>	<b>14.147</b>	<b>-</b>	<b>9.774</b>	<b>-</b>

Die übrigen sonstigen Forderungen und Vermögenswerte beinhalten mit T€ 2.438 (Vorjahr: T€ 0) geleistete Anzahlungen an Subunternehmer.

## 28. Liquide Mittel

Die liquiden Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von T€ 151.514 (Vorjahr: T€ 322.924) sowie Kassenbestände in Höhe von T€ 6 (Vorjahr: T€ 5).

## 29. Latente Steuern

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

in T€	2023		2022	
	Aktiv	Passiv	Aktiv	Passiv
Finanzimmobilien, sonstige Bewertungsunterschiede	2.572	9.426	2.523	11.214
Sachanlagen	310	1.448	4	574
Finanzielle Vermögenswerte und Schulden	23.275	12.979	9.598	3.132
POC-Methode	-	15.700	-	5.648
Rückstellungen	318	-	817	421
Steuerliche Verlustvorträge	11.546	-	8.477	-
Saldierungen	-29.138	-29.138	-12.080	-12.080
<b>Latente Steuern</b>	<b>8.883</b>	<b>10.415</b>	<b>9.339</b>	<b>8.909</b>
<b>Saldierte latente Steuern</b>	<b>-</b>	<b>1.532</b>	<b>-</b>	<b>-430</b>

Latente Steueransprüche aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können. Der Stand der zum 31. Dezember 2023 nicht angesetzten Verlustvorträge beträgt T€ 191.614 (Vorjahr: T€ 93.059). Davon sind T€ 185.381 (Vorjahr: T€ 68.522) nicht verfallbar, die restlichen T€ 6.233 (Vorjahr: T€ 24.537) innerhalb von fünf bis neun Jahren verfallbar. In 2023 wurden T€ 2.918 (Vorjahr: T€ 0) ausländische Verluste in Österreich verwertet.

## 30. Eigenkapital

Grundkapital	Stück	€	Stück	€
	31.12.2023	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2022
Inhaber-Stammaktien	7.472.180	52.305.260	7.472.180	52.305.260

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

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

### 31. Genehmigtes Kapital, bedingtes Kapital

In der 141. ordentlichen Hauptversammlung vom 16. Mai 2022 wurden unter anderem folgende Beschlüsse gefasst (unter Berücksichtigung der in der 142. ordentlichen Hauptversammlung vom 19. Mai 2023 beschlossenen redaktionellen Anpassungen):

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 € 5.230.526,00 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 € 5.230.526,00 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 € 5.230.526,00 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 142. ordentlichen Hauptversammlung vom 19. Mai 2023 wurde unter anderem der folgende Beschluss gefasst:

Beschlussfassung über a) den Widerruf der von der Hauptversammlung am 27. Mai 2021 beschlossenen (i) Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 65 Absatz 1 Z 4 und Z 8 sowie Absatz 1a und Absatz 1b AktG, sowie (ii) Ermächtigung des Vorstands gemäß § 65 Absatz 1b AktG zur Veräußerung eigener Aktien; sowie b) die neue Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 65 Absatz 1 Z 4 und Z 8 sowie Absatz 1a und Absatz 1b AktG sowohl über die Börse als auch außerbörslich im Ausmaß von bis zu 10 % des Grundkapitals, auch unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts der Aktionäre, das mit einem solchen Erwerb einhergehen kann (umgekehrter Bezugsrechtsausschluss); sowie c) die neue Ermächtigung des Vorstands gemäß § 65 Absatz 1b AktG zur Veräußerung eigener Aktien auf eine andere Art als über die Börse oder durch öffentliches Angebot und unter Ausschluss der allgemeinen Kaufmöglichkeit (Ausschluss des Bezugsrechts) der Aktionäre; sowie d) die Ermächtigung des Vorstands zur Einziehung von eigenen Aktien.

## 32. Rücklagen

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

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

Zur Ausschüttung an die Aktionäre von UBM steht kein Bilanzgewinn zur Verfügung. Die freien Gewinnrücklagen von UBM, die zum 31. Dezember 2023 mit T€ 37.798 (Vorjahr: T€ 37.798) ausgewiesen werden, können in folgenden Perioden aufgelöst werden. Vom Gesamtbetrag in Höhe von T€ 9.409 (Vorjahr: T€ 46.054) ist ein Teilbetrag in Höhe von T€ 2.220 (Vorjahr: T€ 2.178), resultierend aus dem Ansatz von aktiven latenten Steuern, zur Ausschüttung gesperrt.

Im Berichtsjahr wurden aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 an die Aktionäre von UBM Dividenden in Höhe von € 8.219.398 bezahlt, je Aktie somit € 1,10. Für das Geschäftsjahr 2023 entfällt ein Dividendenvorschlag, da kein ausschüttungsfähiger Bilanzgewinn ausgewiesen wird.

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

## 33. Hybridanleihe

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

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.

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

**34. Rückstellungen**

in T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Bauten	Mietgarantien	Andere	Gesamt
Stand zum 1.1.2023	1.498	965	232	647	1.554	4.446	9.342
Umgliederung	-	-	-	-14	-	-	-14
Währungsanpassungen	3	-	-	-	-	-	3
Zuführung	91	23	-54	6.168	-	4.137	10.365
Zuführung OCI	-81	114	-	-	-	-	33
Verwendung	-287	-77	-33	-	-447	-4.170	-5.014
Auflösung	-	-	-	-15	-	-17	-32
<b>Stand zum 31.12.2023</b>	<b>1.224</b>	<b>1.025</b>	<b>145</b>	<b>6.786</b>	<b>1.107</b>	<b>4.396</b>	<b>14.683</b>
davon langfristig	1.224	1.025	145	6.646	1.107	982	11.129
davon kurzfristig	-	-	-	140	-	3.414	3.554

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
<b>Stand zum 31.12.2022</b>	<b>1.498</b>	<b>965</b>	<b>232</b>	<b>647</b>	<b>1.554</b>	<b>4.446</b>	<b>9.342</b>
davon langfristig	1.498	965	232	632	1.554	2.656	7.537
davon kurzfristig	-	-	-	15	-	1.790	1.805

Gemäß kollektivvertraglichen Regelungen haben UBM und ihre Tochterunternehmen ihren Mitarbeitern in Österreich und Deutschland bei bestimmten Dienstjubiläen Jubiläumsgelder zu zahlen. 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€	2023	2022
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	1.498	1.806
Währungsanpassungen	3	-1
Dienstzeitaufwand	52	69
Zinsaufwand	39	17
Abfertigungszahlungen	-287	-203
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+)	-81	-190
davon Gewinne/Verluste demografisch	-	38
davon Gewinne/Verluste finanziell	-41	-70
davon Gewinne/Verluste erfahrungsbedingte Anpassungen	-40	-158
<b>Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.</b>	<b>1.224</b>	<b>1.498</b>
in T€	2023	2022
Dienstzeitaufwand (erworbene Ansprüche)	52	69
Zinsaufwand	39	17
<b>Abfertigungsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)</b>	<b>91</b>	<b>86</b>
<b>Abfertigungsaufwand (im Gesamtperiodenergebnis erfasst)</b>	<b>-81</b>	<b>-190</b>

Zur Finanzierung der Abfertigungsansprüche besteht ein Abfertigungsgruppenversicherungsvertrag mit einem Deckungskapital zum 31. Dezember 2023 in Höhe von T€ 1.186 (Vorjahr: T€ 1.714).

In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Für das folgende Geschäftsjahr sind ein Dienstzeitaufwand von T€ 42 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€	2023	2022
Barwert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	3.121	3.187
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-2.096	-2.222
<b>Nettowert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung</b>	<b>1.025</b>	<b>965</b>
Barwert der nicht durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	-	-
<b>Buchwert der Rückstellung zum 31.12.</b>	<b>1.025</b>	<b>965</b>

Die Pensionsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T€	2023	2022
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	3.187	4.645
Umgliederung	-	-465
Zinsaufwand	92	43
Pensionszahlungen	-224	-234
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+)	66	-802
davon Gewinne/Verluste demografisch	-	-
davon Gewinne/Verluste finanziell	-143	-757
davon Gewinne/Verluste erfahrungsbedingte Anpassungen	209	-45
<b>Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.</b>	<b>3.121</b>	<b>3.187</b>

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

Die Forderungen aus der Rückdeckungsversicherung in Höhe von T€ 2.096 (Vorjahr: T€ 2.222) stellen Planvermögen gem. IAS 19 dar und wurden mit dem Barwert der Pensionsverpflichtungen saldiert.

Entwicklung des Planvermögens:

in T€	2023	2022
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1.1.	2.222	2.324
Zinserträge	69	24
Auszahlungen (Leistungszahlungen)	-147	-146
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-)	-48	20
<b>Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31.12.</b>	<b>2.096</b>	<b>2.222</b>

Pensionsaufwand (netto):

in T€	2023	2022
Zinsaufwand	92	43
<b>Pensionsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)</b>	<b>92</b>	<b>43</b>
<b>Pensionsaufwand (im Gesamtperiodenergebnis erfasst)</b>	<b>114</b>	<b>-822</b>

In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Für das folgende Geschäftsjahr ist ein Dienstzeitaufwand von T€ 0 und ein Zinsaufwand von T€ 105 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 %	2023	2022
Festverzinsliche Wertpapiere	56,00	96,00
Aktien, Ergänzungskapital, Genussrechte, Partizipationskapital	2,00	2,00
Investmentfonds	28,00	-
Verbundene Unternehmen und Beteiligungen	6,00	-
Darlehen	5,00	1,00
Liegenschaften	2,00	-
Bankguthaben	1,00	1,00
<b>Gesamt</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>

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

	Fälligkeitsprofil - DBO			DBO	Fälligkeitsprofil - Cash			Cash
	1-5 Jahre	6-10 Jahre	10+ Jahre	Duration	1-5 Jahre	6-10 Jahre	10+ Jahre	Duration
Pensionen	1.046	848	1.227	9,19	1.137	1.094	2.172	10,95
Abfertigungen	528	455	241	6,66	640	692	746	9,32

### 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. 2023 ist diesbezüglich ein Aufwand von insgesamt T€ 223 (Vorjahr: T€ 220) angefallen. Für die Vorstandsmitglieder wurde ein Betrag von T€ 39 (Vorjahr: T€ 11) in eine Pensionskasse einbezahlt.

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

## 35. Anleihen und Schuldscheindarlehen

in T€	2023	2022
<b>Stand zum 1.1.</b>	<b>446.702</b>	<b>526.498</b>
Emission	20.251	-
Rückzahlung	-91.054	-81.103
Zinszahlungen	-15.319	-15.789
Effektivverzinsung	15.486	17.096
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>376.066</b>	<b>446.702</b>

Am 16. November 2023 hat UBM die noch ausstehenden € 91,05 Mio. der 3,125% UBM-Anleihe (UBM-Anleihe 2018-2023) mit einem Gesamtvolumen von € 120 Mio. rückbezahlt. Bereits im Juni 2023 wurden € 28,95 Mio. der 3,125% UBM-Anleihe 2018-2023 in den UBM Green Bond 2023-2027 mit einem Gesamtvolumen von € 50 Mio. umgetauscht.

### 36. Finanzverbindlichkeiten

2023 in T€	Durchschnittliche Effektivverzinsung in %	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
			< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	6,28	338.333	93.634	244.699	-	338.333
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	4,16	46.475	24.975	21.500	-	46.475
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	1,00	893	-	-	893	-
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	4,10	22.480	1.756	4.532	16.192	-
<b>Gesamt</b>		<b>408.180</b>	<b>120.365</b>	<b>270.731</b>	<b>17.084</b>	<b>384.808</b>

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	-
<b>Gesamt</b>		<b>398.339</b>	<b>129.357</b>	<b>244.357</b>	<b>24.625</b>	<b>363.579</b>

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

in T€	2023			2022		
	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert
Fällig bis 1 Jahr	2.763	1.007	1.756	2.710	979	1.731
Fällig 1 bis 5 Jahre	7.942	3.409	4.532	7.942	3.288	4.654
Fällig über 5 Jahre	25.226	9.034	16.192	24.380	8.889	15.491
<b>Gesamt</b>	<b>35.931</b>	<b>13.450</b>	<b>22.480</b>	<b>35.032</b>	<b>13.156</b>	<b>21.876</b>

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

### 37. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in T€	2023	2022
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	25.653	46.947
<b>Gesamt</b>	<b>25.653</b>	<b>46.947</b>

Die Verbindlichkeiten sind zur Gänze im Folgejahr fällig.

### 38. Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

2023 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	66	66	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	10.005	10.005	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen	5.255	5.255	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	7.399	7.399	-	-	-
Übrige	5.181	3.777	856	548	-
<b>Gesamt</b>	<b>27.906</b>	<b>26.502</b>	<b>856</b>	<b>548</b>	<b>-</b>

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	-
<b>Gesamt</b>	<b>25.502</b>	<b>23.657</b>	<b>895</b>	<b>950</b>	<b>-</b>

Das in der Hauptversammlung vom 27. Mai 2021 beschlossene Long-Term-Incentive-Programm 2017 („LTIP“), welches als cash-settled eingestuft wurde, wurde aufgrund des Zeitablaufs des letzten Ausübungsfensters mit 26. Oktober 2023 beendet.

**39. Übrige Verbindlichkeiten**

2023 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten aus Steuern	3.757	3.757	-	-	-
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	376	376	-	-	-
Erhaltene Anzahlungen	192	192	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>4.325</b>	<b>4.325</b>	-	-	-

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	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>3.480</b>	<b>3.480</b>	-	-	-

## 40. Steuerschulden

Die Vorauszahlungen an Körperschaftsteuer in Höhe von T€ 1.408 (Vorjahr: T€ 1.188) wurden konform zu den Vorjahren mit den Zahlungsverpflichtungen aus der Körperschaftsteuer saldiert.

## 41. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse betreffen Kreditbürgschaften und Garantieerklärungen in Höhe von T€ 129.596 (Vorjahr: T€ 135.674) für at-equity bilanzierte Unternehmen. Eine Inanspruchnahme aus diesen Haftungen ist nicht wahrscheinlich.

Der Konzern verfügt über Avalkreditlinien in Höhe von insgesamt T€ 59.460 (Vorjahr: T€ 96.106), davon sind T€ 34.460 ohne feste Laufzeit abgeschlossen.

### Gegebene Sicherheiten

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

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

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

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



## **42. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung**

Die Segmentberichterstattung erfolgt entsprechend der internen Organisationsstruktur des UBM-Konzerns nach geographischen 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 eliminiert.

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

KONZERNABSCHLUSS

in T€	Deutschland		Österreich	
	2023	2022	2023	2022
Gesamtleistung				
Residential	11.924	69.407	4.791	35.818
Office	24.655	40.732	806	25.582
Hotel	17.397	14.038	41.779	6.225
Other	829	37.522	8.680	28.651
Service	8.008	4.409	22.113	15.930
<b>Summe Gesamtleistung</b>	<b>62.813</b>	<b>166.108</b>	<b>78.169</b>	<b>112.206</b>
Abzüglich Umsätze aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen, sowie aus Leistungsgemeinschaften	-51.869	-146.834	-56.588	-53.232
Bestandsveränderung	-2.682	-68	-7.615	-884
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>8.262</b>	<b>19.206</b>	<b>13.966</b>	<b>58.090</b>
Residential	-681	11.641	-5.567	13.433
Office	26.660	2.650	-10.432	9.300
Hotel	-2.736	6.496	-2.593	-1.760
Other	-12.615	-6.325	-608	18.527
Service	-13.245	-2.469	1.161	2.332
<b>Summe EBT</b>	<b>-2.617</b>	<b>11.993</b>	<b>-18.039</b>	<b>41.832</b>
darin enthalten:				
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	10.187	19.342	-39	15.556
Abschreibungen	-846	-3.456	-1.334	-1.228
Zinserträge	3.414	5.627	13.106	7.965
Zinsaufwand	-6.121	-2.660	-18.937	-19.824
<b>Segmentvermögen 31.12.</b>	<b>552.247</b>	<b>632.287</b>	<b>1.581.808</b>	<b>1.752.298</b>
darin enthalten: immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzimmobilien	83.818	79.667	183.992	154.769
darin enthaltenen: Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	56.451	62.663	86.475	112.591
<b>Segmentsschulden 31.12.</b>	<b>399.757</b>	<b>510.663</b>	<b>869.415</b>	<b>1.093.097</b>
<b>Investitionen in langfristige Vermögenswerte sowie in Finanzimmobilien</b>	<b>20.969</b>	<b>14.461</b>	<b>42.227</b>	<b>17.156</b>
<b>Mitarbeiter</b>	<b>58</b>	<b>99</b>	<b>137</b>	<b>142</b>

KONZERNABSCHLUSS

Polen		Sonstige Märkte		Überleitung		Konzern	
2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
6.024	3.917	39.856	36.697	-	-	62.595	145.839
9.494	11.290	-	-	-	-	34.955	77.604
27.065	21.151	24.122	15.641	-	-	110.363	57.055
2.860	2.641	11.000	-	-	-	23.369	68.814
5.015	7.332	17.828	13.736	-	-	52.964	41.407
<b>50.458</b>	<b>46.331</b>	<b>92.806</b>	<b>66.074</b>	-	-	<b>284.246</b>	<b>390.719</b>
-27.238	-26.226	-30.225	-27.518	-	-	-165.920	-253.810
-2.795	-2.238	-19.919	225	-	-	-33.011	-2.965
<b>20.425</b>	<b>17.867</b>	<b>42.662</b>	<b>38.781</b>	-	-	<b>85.315</b>	<b>133.944</b>
-1.570	-5.559	-3.776	2.840	-	-	-11.594	22.355
-7.356	-1.024	6	-41	-	-	8.878	10.885
-49	-121	-1.022	-11.739	-	-	-6.400	-7.124
-4.528	-2.016	-93	-1.580	-	-	-17.844	8.606
-620	-835	302	-2.300	-	-	-12.403	-3.272
<b>-14.123</b>	<b>-9.555</b>	<b>-4.583</b>	<b>-12.820</b>	-	-	<b>-39.363</b>	<b>31.450</b>
-3.821	-2.845	-20.386	-6.657	-	-	-14.059	25.396
-256	-262	-343	-320	-	-	-2.779	-5.266
67	170	303	-	-	-	16.890	13.762
-1.731	-1.119	-4.267	-2.123	-	-	-31.056	-25.726
<b>148.219</b>	<b>157.201</b>	<b>231.590</b>	<b>196.838</b>	<b>-1.260.087</b>	<b>-1.286.793</b>	<b>1.253.777</b>	<b>1.451.831</b>
82.597	91.875	70.531	79.205	-	-	420.938	405.516
1.426	3.677	5.856	1.831	-	-	150.208	180.762
<b>218.204</b>	<b>227.449</b>	<b>215.071</b>	<b>212.394</b>	<b>-828.390</b>	<b>-1.093.221</b>	<b>874.055</b>	<b>950.382</b>
<b>1.282</b>	<b>1.537</b>	<b>612</b>	<b>2.219</b>	-	-	<b>65.090</b>	<b>35.373</b>
<b>39</b>	<b>43</b>	<b>44</b>	<b>46</b>	-	-	<b>278</b>	<b>330</b>

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

in T€	Umsatzerlöse nach Sitz der Kunden 2023	Umsatzerlöse nach Sitz der Kunden 2022
<b>Österreich</b>	<b>13.966</b>	<b>58.090</b>
Deutschland	8.262	19.206
Polen	20.425	17.867
Sonstiges Ausland	42.662	38.781
<b>Ausland gesamt</b>	<b>71.349</b>	<b>75.854</b>
<b>Segmente gesamt</b>	<b>85.315</b>	<b>133.944</b>

### 43. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

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

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

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

in T€	Finanz- verbindlichkeiten	Leasing- verpflichtungen	Anleihen und Schuldscheindarlehen	Gesamt
<b>Stand zum 31.12.2022</b>	<b>376.463</b>	<b>21.876</b>	<b>446.702</b>	<b>845.041</b>
Cashflows (zahlungswirksame Veränderungen)	13.237	-1.859	-70.803	-59.425
Nicht zahlungswirksame Veränderungen				
Abgang/Erwerb von Unternehmen	-4.000	-	-	-4.000
Zugang	-	2.477	-	2.477
Wechselkurseffekte	-	27	-	27
Zinsabgrenzungen	-	-41	167	126
<b>Stand zum 31.12.2023</b>	<b>385.700</b>	<b>22.480</b>	<b>376.066</b>	<b>784.246</b>

in T€	Finanz- verbindlichkeiten	Leasing- verpflichtungen	Derivate	Anleihen und Schuldscheindarlehen	Gesamt
<b>Stand zum 31.12.2021</b>	<b>277.834</b>	<b>21.774</b>	-	<b>526.498</b>	<b>826.106</b>
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
<b>Stand zum 31.12.2022</b>	<b>376.463</b>	<b>21.876</b>	-	<b>446.702</b>	<b>845.041</b>

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

#### 44. Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten

##### Kapitalrisikomanagement

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

Das Eigenkapital lag zum 31. Dezember 2023 mit € 379,7 Mio. unter dem Niveau per 2022 (€ 501,4 Mio.). Der Rückgang ist im Wesentlichen auf notwendige Wertanpassungen der Immobilien zurückzuführen. Weiters führte die Rückführung des dem Eigenkapital zuzuordnenden Genussrechtskapitals zu einer Reduktion des Eigenkapitals. Die Auszahlung der Dividende in Höhe von € 8,2 Mio. erfolgte am 30. Mai 2023. Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende des Jahres 2023 30,3% und lag damit weiterhin in der angepeilten Bandbreite von 30-35% (31. Dezember 2022: 34,5%).

##### Nettoverschuldungsgrad

Das Risikomanagement des Konzerns überprüft laufend die Kapitalstruktur.

Der Nettoverschuldungsgrad zum Jahresende stellt sich wie folgt dar:

in T€	31.12.2023	31.12.2022
Schulden <sup>1</sup>	761.766	823.165
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-151.520	-322.929
<b>Nettoschulden</b>	<b>610.246</b>	<b>500.236</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>379.722</b>	<b>501.449</b>
Nettoschulden zu Eigenkapital	160,71 %	99,76 %

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

Die Nettoverschuldung betrug zum 31. Dezember 2023 € 610,2 Mio. (Vorjahr: € 500,2 Mio.), das entspricht einer Erhöhung von 21,99%.

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

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

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

### Zinsänderungsrisiko

Das Zinsrisiko des UBM-Konzerns ist definiert als das Risiko steigender Aufwands- oder sinkender Ertragszinsen aus Finanzpositionen und resultiert im UBM-Konzern nahezu ausschließlich aus dem Szenario steigender Zinsen für variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten, insbesondere im langfristigen Bereich. Die Grundgeschäfte der Zinsswaps sind die aufgenommenen Finanzierungen dreier Projektgesellschaften. Alle IRS beziehen sich auf den Austausch variabler Zinsströme gegen fixe Zinsströme. Per 31. Dezember 2023 ergab die Marktbewertung der IRS einen beizulegenden Zeitwert in Höhe von T€ 96 (im Vorjahr: T€ -4)

Zum 31. Dezember 2023 hält die UBM-Gruppe folgende derivative Finanzinstrumente zu Sicherung von Zinsrisiken:

Derivat	Beginn	Ende	Referenzwert in T€ (per 31.12.2023)	Fixierter Zins- satz in %	Referenz- zinssatz	Markt- wert in T€ 31.12.2023	Markt- wert in T€ 31.12.2022
Zinsswap	30.9.2022	30.6.2027	4.826	3,15%	3-Monats- Euribor	-103	-2
Zinsswap	30.9.2022	30.6.2027	4.865	3,15%	3-Monats- Euribor	-103	-2
Zinsscap	30.12.2022	30.12.2025	42.900	2,95%	3-Monats- Euribor	303	-

Eine Analyse der floatierenden Zinsposition, die sich per 31. Dezember 2023 in Höhe von T€ -259.330 (Vorjahr: T€ -117.824) darstellt, zeigt folgende Sensitivitäten, die unter den Szenarien eines Zinsanstiegs von 0,01 ermittelt wurden. Das Ausmaß der Zinsanstiege leitet sich aus den durchschnittlich in 2023 für den 3-Monats- und 6-Monats-EURIBOR gemessenen täglichen Zinsänderungen ab. Bei einer Wahrscheinlichkeit von 67,00% betrug die Zinsbandbreite 1 BP, bei 99,00% Wahrscheinlichkeit 2 BP. In Folge wurde die Auswirkung auf die Zinspositionen simuliert:

in T€	Zinssaldo für das Jahr 2024	Zinssaldo (p. a.) bei linearer Positionsfortschreibung ab 2025
Bei Zinsanstieg von 50 BP	883	1.315

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 2024 um T€ 718 (Vorjahr: 50 BP T€ 904).

### 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 Mietzinsszahlungen 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 Seite 212 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 2023 wurden die Währungsrisiken, die aus innerkonzernalen Finanzierungstransaktionen bzw. aus Kreditfinanzierungen der Projektgesellschaften resultieren, einer Simulation unterzogen, um etwaige Risiken aus Wechselkursänderungen abschätzen zu können:

FX-Position in T€	Lokalwährung	FX-Position in Lokalwährung in Tsd.	VAR <sup>1</sup> in T€
-68.943	CZK	276.649	1.452
-130.268	PLN	122.274	3.587

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

Mit einer Wahrscheinlichkeit von 99,00 % beträgt der Verlust bei einer Behaltdauer von zehn Tagen maximal € 5,0 Mio. (Vorjahr: € 7,4 Mio.).

### Sicherung von Währungsrisiken

Der UBM-Konzern hat zum 31. Dezember 2023 Devisentermingeschäfte in Höhe von CZK 88,9 Mio. abgeschlossen (Vorjahr: CZK 7,3 Mio.), diese dienen der Absicherung von in CZK finanzierten Krediten.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde aus der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Devisentermingeschäften ein Verlust in Höhe von T€ 144 in der Gewinn- oder Verlustrechnung erfasst (Vorjahr: Gewinn T€ 6).

**Liquiditätsrisiko**

2023 in T €	Durchschnitts- verzinsung	Undiskontierte Zahlungsströme		
		2024	2025-2028	ab 2029
Anleihen und Schuldscheindarlehen fix verzinst	2,58 %	18.635	516.096	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	6,28 %	166.611	254.736	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	4,16 %	26.935	23.545	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	1,00 %	-	-	1.196
Leasingverbindlichkeiten variabel verzinst	4,10 %	2.763	7.942	25.226
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	unverzinslich	25.653	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	unverzinslich	26.502	856	548

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

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 2023 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.

Der UBM-Konzern minimiert das 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 31.12.2023	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 31.12.2023
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam			
<b>Aktiva</b>								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	143.552	143.552	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	8.721	8.721	-	-	Stufe 1	8.802	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	10.000	-	-	10.000	Stufe 3	10.000	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	637	-	-	637	Stufe 1	637	
Forderungen aus Lieferun- gen und Leistungen	Amortised Cost	7.903	7.903	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	42.445	42.445	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	151.520	151.520	-	-	-	-	
<b>Passiva</b>								
Anleihen und Schuld- scheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	376.066	376.066	-	-	Stufe 1	337.887	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	338.332	338.332	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	46.475	46.475	-	-	Stufe 3	43.223	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
fix verzinst	Amortised Cost	893	893	-	-	Stufe 3	139	
Leasingverbindlichkeiten	-	22.480	22.480	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lie- ferungen und Leistungen	Amortised Cost	25.653	25.653	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	27.906	27.906	-	-	-	-	
<b>Nach Kategorien:</b>								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	202.621	202.621	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	10.637	-	-	10.637	-	-	
Liquide Mittel	-	151.520	151.520	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	815.325	815.325	-	-	-	-	

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		
<b>Aktiva</b>							
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 Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	26.490	26.490	-	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	23.618	23.618	-	-	-	-
Liquide Mittel	-	322.929	322.929	-	-	-	-
<b>Passiva</b>							
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 Liefe- rungen und Leistungen	Amortised Cost	46.947	46.947	-	-	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	25.502	25.502	-	-	-	-
<b>Nach Kategorien:</b>							
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	-	-	-	-

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

Dies mit Ausnahme der im Geschäftsjahr 2023 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 2023 von Reuters publizierte Zero Coupon Yield Curve zur Diskontierung der Cashflows herangezogen wurde.

### Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien

in T€	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Aus der Folgebewertung	Nettoergebnis 2023
Financial Assets at Amortised Cost	13.068	-	-22.728	-9.660
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss (FVTPL)	-	-	15	15
Financial Liabilities at Amortised Cost	-29.867	-	6.864	-23.003

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€	2023	2022
<b>Kumulierte Wertminderungen Projektfinanzierung</b>		
Stand zum 1.1.	37.994	23.025
Wertminderung	24.962	14.969
Wertaufholung	-2.234	-
Verbrauch	-	-
<b>Stand zum 31.12</b>	<b>60.722</b>	<b>37.994</b>

### 45. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

	2023	2022
<b>Angestellte und gewerbliche Mitarbeiter</b>		
Inland	137	142
Ausland	141	188
<b>Mitarbeiter gesamt</b>	<b>278</b>	<b>330</b>
davon Angestellte	278	330
davon gewerbliche Mitarbeiter	-	-
<b>Gesamt vollkonsolidiert</b>	<b>278</b>	<b>330</b>

## 46. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

in T€ at-equity bilanzierte Unternehmen	Verkauf von Waren und Leistungen		Erwerb von Waren und Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
Gemeinschaftsunternehmen	47.280	49.569	491	655	172.578	194.205	10.005	1.744
davon aus Finanzierungen	12.778	11.386	76	379	138.850	176.431	-	-
Assoziierte Unternehmen	441	1.780	-	11	6.082	5.641	-	828
davon aus Finanzierungen	259	563	-	11	4.702	4.442	-	-

### 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.

in T€	Verkauf von Waren und Leistungen		Erwerb von Waren und Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2023	2022	2023	2022	2023	2022	2023	2022
PORR-Gruppe	2.538	2.756	14.149	10.849	82	31	3.481	3.461
davon aus Finanzierungen	-	-	-	-	-	-	-	-
IGO Industries Group	-	-	473	170	-	-	161	60
Strauss-Gruppe	-	38	-	-	-	-	-	-
Sonstige	-	-	326	342	-	-	-	-

## 47. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und sonstige Angaben

Der Vorstand von UBM hat den Konzernabschluss am 2. April 2024 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

## 48. Sonstige Angaben

Die Abschlussprüfung des Konzernabschlussprüfers wurde von der UBM mit einem Betrag von T€ 131 (Vorjahr: T€ 101) vergütet. Weiters hat der Konzernabschlussprüfer für sonstige Leistungen Honorare in Höhe von T€ 63 (Vorjahr: T€ 26) und für sonstige Bestätigungsleistungen Honorare in Höhe von T€ 74 (Vorjahr: T€ 82) erhalten. Die sonstigen Leistungen betreffen im Wesentlichen sonstige Beratungsleistungen. Die sonstigen Bestätigungsleistungen umfassen die prüferische Durchsicht des Halbjahresabschlusses und Prüfungsleistungen für Tochterunternehmen.

## 49. Organe der Gesellschaft

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

in T€	Vergütungen des Vorstands fix	Vergütungen des Vorstands variabel	Sachbezüge	Pensionskasse/ Abfertigung	Gesamt 2023
<b>Vergütungen des Vorstands 2023</b>					
Mag. Thomas G. Winkler	640	-	12	26	678
Dipl.-Ök. Patric Thate	425	-	9	21	455
Martina Maly-Gärtner	425	-	9	21	455
DI Peter Schaller	71	-	2	2	75
DI Martin Löcker	212	-	6	13	231
<b>Gesamt</b>	<b>1.773</b>	<b>-</b>	<b>38</b>	<b>83</b>	<b>1.894</b>
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.773	-	38	-	1.811
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen	-	-	-	83	83
<b>Vergütungen des Aufsichtsrats 2023</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>358</b>
<b>Vergütungen des Vorstands 2022</b>					
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
<b>Gesamt</b>	<b>1.620</b>	<b>1.080</b>	<b>44</b>	<b>51</b>	<b>2.795</b>
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.620	1.080	44	-	2.744
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen	-	-	-	51	51
<b>Vergütungen des Aufsichtsrats 2022</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>352</b>

<sup>1</sup> voraussichtliche variable Vergütung für 2022, zahlbar in 2023

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€ 729 (Vorjahr: T€ 811).

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€ 0 (Vorjahr: T€ 112) Vorstände.

**Mitglieder des Vorstands:**

Mag. Thomas G. Winkler, LL.M., Vorsitzender  
Dipl.-Ök. Patric Thate  
Martina Maly-Gärtner, MRICS  
Dipl.-Ing. Peter Schaller (seit 1.11.2023)  
DI Martin Löcker (bis 30.6.2023)

**Mitglieder des Aufsichtsrats:**

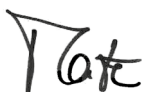
Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS, Vorsitzender  
DI Iris Ortner, MBA, Vorsitzende-Stellvertretende  
Dr. Susanne Weiss  
DI Klaus Ortner  
Dr. Ludwig Steinbauer  
Mag. Paul Unterluggauer  
Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas  
Dkff. Birgit Wagner  
Ing. Martin Mann  
Hannes Muster  
Ing. Günter Schnötzing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

Wien, am 2. April 2024

Der Vorstand



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



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO



**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
COO



**Dipl. Ing. Peter Schaller**  
CTO

# Beteiligungsspiegel

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2023)	Anteil in % indirekt (31.12.2023)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art
<b>Tochterunternehmen</b>									
"UBM 1" Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Aiglhof Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	50,00	100,00	V	50,00	100,00	V
Donauhof Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Donauhof Management GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Dorfschmiede St. Johann Immobilien GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	90,00	100,00	V
Emiko Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
EPS Dike West-IBC GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Haagerfeldstraße - Business.Hof Leonding 2 Errichtungs- und Verwertungs GmbH i.L.	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 "Schützenwirt" GmbH & CO KG - liquidiert	AT	EUR	Innsbruck	0,00	0,00		0,00	100,00	V
EPS Immobilienmanagement GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LIT-FASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	V
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LIT-FASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs-GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Office Franzosengraben GmbH & Co KG - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	V
EPS Office Franzosengraben GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS RINNBÖCKSTRASSE - LIT-FASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	V
EPS RINNBÖCKSTRASSE - LIT-FASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs-GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V



KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2023)	Anteil in % indirekt (31.12.2023)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art
EPS Welser Straße 17 - Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH & Co KG - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	V
EPS Welser Straße 17 - Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Gartenau Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	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
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 i.L.	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
Logistikpark Ailecgasse GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	100,00	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
MBU Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	90,00	100,00	V
ML-ZENTRAL Liegenschaftsverwaltungs GmbH i.L.	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 liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	V
Porr - living Solutions GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
QBC Epsilon SP Immomanagement GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
QBC Immobilien GmbH & Co Epsilon KG - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	V
Rainbergstraße - Immobilienprojektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	99,00	100,00	V	99,00	100,00	V
RBK Wohnbau Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2023)	Anteil in % indirekt (31.12.2023)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art
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 Gemein- de Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
SFZ Immobilien GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemein- de Premstätten	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
SFZ Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemein- de 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 i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
sternbrauerei-riedenburg revitalisierung gmbh	AT	EUR	Wien	99,00	99,00	V	99,00	99,00	V
Timber Marina Tower Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	94,00	100,00	V	0,00	0,00	
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
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 - liquidiert	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. i.L.	CZ	CZK	Prag	20,00	100,00	V	20,00	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2023)	Anteil in % indirekt (31.12.2023)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art
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. verkauft	CZ	CZK	Prag	0,00	0,00		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
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 i.L.	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
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 & CoKG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	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 Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
IU Liquidations AG - liquidiert	DE	EUR	München	0,00	0,00		100,00	100,00	V
Kaiserleipromenade GmbH & Co. KG i.L.	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

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2023)	Anteil in % indirekt (31.12.2023)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art
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 i.L.	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
MG-Brehmstrasse BT C Kom- plementär GmbH i.L.	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
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	100,00	V
SIL Realinvest GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
SONUS City GmbH & Co. KG i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	0,00		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 Deutsch- land 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

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2023)	Anteil in % indirekt (31.12.2023)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art
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	EUR	Samobor	83,89	100,00	V	83,89	100,00	V
UBM Development Netherlands B.V.	NL	EUR	Amsterdam	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Kneuterdijk B.V.	NL	EUR	Amsterdam	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
„UBM Residence Park Zakopianka“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Bartycka Real Estate Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
FMZ Gdynia Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	70,30	100,00	V	70,30	100,00	V
FMZ Sosnowiec Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Ligustria 12 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Oaza Kampinos Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
PBP IT-Services spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Poleczki Development Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Poleczki Infrastructure Sp. z o.o.	PL	PLN	Warschau	99,00	99,00	V	0,00	0,00	
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
UBM Development Polska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM GREEN DEVELOPMENT SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2023)	Anteil in % indirekt (31.12.2023)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art
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		0,00	100,00	V
Yavin BIS Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Yavin Holding Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Development Romania s.r.l. - liquidiert	RO	RON	Bukarest	0,00	0,00		99,15	100,00	V
UBM Development Slovakia s.r.o. i.L.	SK	EUR	Bratislava	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Koliba s.r.o.	SK	EUR	Bratislava	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V

#### Assoziierte Unternehmen

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

#### Gemeinschaftsunternehmen

Amraser-See-Straße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Amraser-See-Straße Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	47,00	E/G	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

KONZERNABSCHLUSS

<u>Gesetzlicher Name</u>	<u>Land</u>	<u>Wäh- rung</u>	<u>Sitz</u>	<u>Anteil in % direkt (31.12.2023)</u>	<u>Anteil in % indirekt (31.12.2023)</u>	<u>Kons. Art</u>	<u>Anteil in % direkt (31.12.2022)</u>	<u>Anteil in % indirekt (31.12.2022)</u>	<u>Kons. Art</u>
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Jochberg Kitzbüheler Straße Hotelbetriebs GmbH	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Modern Viventium GmbH - liquidiert	AT	EUR	Graz	0,00	0,00		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
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Stella Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Stella Projektentwicklungs GmbH & CoKG	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	E/G	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 - liquidiert	AT	EUR	Graz	0,00	0,00		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 - liquidiert	AT	EUR	Graz	0,00	0,00		50,00	50,00	E/G
Wohnanlage Karlauerstraße 27 GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	50,10	E/G	0,00	50,10	E/G
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2023)	Anteil in % indirekt (31.12.2023)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2022)	Anteil in % indirekt (31.12.2022)	Kons. Art
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	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, Land- kreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
AVALERIA Beteiligungsgesell- schaft 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
Central Tower Berlin Hotel- betriebs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
German Hotel Invest IV GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Land- kreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
German Hotel IV Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Land- kreis München	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Lilienthalstraße Wohnen GmbH Münchner Grund und Baywo- bau i.L.	DE	EUR	Grünwald, Land- kreis 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, Land- kreis München	0,00	30,00	E/G	0,00	30,00	E/G
Obersendlinger Grund Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Land- kreis München	0,00	30,00	U	0,00	30,00	U
PGE Grundstücksgesellschaft Europaviertel mbH	DE	EUR	Grünwald, Land- kreis München	0,00	74,90	E/G	0,00	74,90	E/G
UBX 1 Objekt Berlin GmbH i.L. "SOF Hotel Operations" spółka z ograniczona odpowiedzial- noscia - verkauft	DE	EUR	München	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
Berlin Office Spółka z ogranic- zona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	0,00	0,00		0,00	50,00	E/G
Poleczki Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowie- dzalnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G
	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G



KONZERNABSCHLUSS

<u>Gesetzlicher Name</u>	<u>Land</u>	<u>Wäh- rung</u>	<u>Sitz</u>	<u>Anteil in % direkt (31.12.2023)</u>	<u>Anteil in % indirekt (31.12.2023)</u>	<u>Kons. Art</u>	<u>Anteil in % direkt (31.12.2022)</u>	<u>Anteil in % indirekt (31.12.2022)</u>	<u>Kons. Art</u>
Poleczki Vienna Office Spółka z ograniczona odpowiedzial- noscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G
Warsaw Office Spółka z ogra- niczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G

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 Konzernbilanz zum 31.12.2023, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Darstellung der Komponenten des Eigenkapitals und ihrer Entwicklung und der Konzerngeldflussrechnung 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 31.12.2023 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 717 MEUR, ds rd 57 % 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.

#### **Prüferisches Vorgehen**

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wird überwiegend von externen Gutachtern, zum Teil aber auch durch interne Bewertungen vorgenommen. Zum 31.12.2023 wurden Finanz-, Vorrats- und Sachanlageimmobilien mit einem Buchwert von rd 440 MEUR durch externe Gutachter bewertet. Für die unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesenen Immobilien in Höhe von rd 35 MEUR standen darüber hinaus Kaufverträge sowie Planungsrechnungen zur Verfügung.

Finanzimmobilien werden grundsätzlich ab Überschreiten eines Grenzwerts, 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 Pachterlösen abgeglichen. Bei Immobilien in Entwicklung wurden die in den Gutachten angeführten erwarteten Baukosten bis zur Fertigstellung mit den Baukosten von vergleichbaren Objekten verglichen und der bei der Wertermittlung abgezogene Developergehalt 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.

*Verweis auf weitergehende Informationen:*

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

## **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 31.12.2023 rd 294 MEUR, ds rd 24 % der Bilanzsumme.

Dabei handelt es sich vorwiegend um in- und ausländische Immobilien-Projektgesellschaften, welche die von 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 werden für die in den Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen gehaltenen Immobilien die beizulegenden Zeitwerte 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.

#### **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 eines Grenzwerts 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 Prüfvorgehen 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 den 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.

#### *Verweis auf weitergehende Informationen:*

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

#### **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 - mit Ausnahme des uns bereits vorliegenden Corporate Governance Berichts - 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 19.5.2023 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 19.05.2023 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 2. April 2024

### BDO Assurance GmbH

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



**Mag. Markus Trettnak**

Wirtschaftsprüfer



**Mag. Wolfgang Mader**

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.





**Jahresabschluss 2023  
der UMM Development AG**

# Inhalt

## **123 Lagebericht**

123 Gesamtwirtschaftliches Umfeld

124 Entwicklung der Immobilienmärkte

127 Geschäftsverlauf

127 Finanzielle Leistungsindikatoren

129 Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

131 Prognosebericht

132 Risikoberichterstattung

139 Internes Kontrollsystem

140 Interne Revision

140 Offenlegung gemäß § 243a UGB

## **147 Jahresabschluss**

148 Bilanz

150 Gewinn- und Verlustrechnung

152 Anlagespiegel

154 Anhang zum Jahresabschluss

170 Beteiligungsspiegel

186 Bestätigungsvermerk

191 Bilanzzeit

**195 Kontakt, Impressum**

# Lagebericht

## Gesamtwirtschaftliches Umfeld

### Weltweiter Wachstumskurs

Die globale Pandemie hatte die letzten Berichtsjahre fest im Griff und nahm weiterhin, nach der wiederkehrenden Ausbreitung von COVID-19 in China im Jahr 2022 und der darauffolgenden Wiedereröffnung Chinas, Einfluss auf die gesamtwirtschaftliche Lage. Während diese globale Krise die Weltgeschehnisse nicht mehr so stark beeinflusst hat, sorgten die bestehenden geopolitischen Auseinandersetzungen in der Ukraine und die neuen Konflikte im Nahen Osten zum Anstieg der Zinssätze. Die erste Prognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) für das globale Wirtschaftswachstum lag im ersten Quartal 2023 bei 2,9%. Angesichts der Turbulenzen im Finanzsektor, der hohen Inflation, der anhaltenden Auswirkungen der russischen Invasion in der Ukraine und der dreijährigen COVID-Krise sanken die Schätzungen im zweiten Quartal auf 2,8%. Maßnahmen der US-Behörden zur Eindämmung der Turbulenzen im Bankensektor haben die unmittelbaren Risiken eines finanziellen Sektorschauers verringert und die nachteiligen Risiken für die Wachstumsaussichten abgemildert. Aufgrund des sich weiterhin intensivierenden Konflikts in der Ukraine verzeichnete die Wirtschaftswachstumsprognose nur eine moderate Erhöhung im dritten Quartal auf 3,0%. Für das Gesamtjahr 2023 wird mit einem Wachstum der Weltwirtschaft von 3,1% (IWF) gerechnet.<sup>1</sup>

Das Wirtschaftswachstum Europas ging nach den Abschwüngen der letzten Jahre ein weiteres Mal zurück, die Prognosen des IWF sagen ein Wachstum der Wirtschaftsleistung in Europa im Jahr 2023 von 0,6% voraus. Das entspricht einem deutlichen Rückgang der Wirtschaftsleistung im Euroraum von 3% seit dem Vorjahr, die im globalen Wirtschaftswachstumsvergleich auch deutlich unter den Erwartungen blieb. Die Arbeitslosenquote lag im November 2023 bei 6,4% (EZB). Die Inflationsrate für das Jahr 2023 lag im Dezember bei 2,9% (EZB) deutlich unter dem Wert des Vorjahres (2022: 9,2%) und somit nur nur knapp über dem von der EZB erklärten Ziel von 2,0%.<sup>2</sup>

Die globalen kriegerischen Auseinandersetzungen, die restriktive Geldpolitik, die abnehmende fiskalische Unterstützung sowie ein niedriges zugrunde liegendes Produktivitätswachstum beeinträchtigen die zukünftigen Weltwirtschaftsprognosen. Die Prognosen des IWF sagen einen gleichbleibenden Wert wie im Jahr 2023 von 3,1% für das Weltwirtschaftswachstum im Jahr 2024 voraus, während im Euro-Raum ein Wirtschaftswachstum von 0,9% erwartet wird. Die schwierige Vorhersehbarkeit der Kriegsverläufe im Nahen Osten und der Ukraine bleibt eine Schwachstelle in der Sicherheit der Prognose. Die aktuellen Herausforderungen im Bankensektor führen zu einer angespannten wirtschaftlichen Situation. In Europa wird die wirtschaftliche Erholung durch einen gestiegenen Konsum der Haushalte vorangetrieben. Die Auswirkungen des Schocks auf die Energiepreise lassen nach, und die Inflation geht zurück. Allerdings belasten verschiedene Faktoren, wie hohe Zinsen zur Inflationsbekämpfung, die Rücknahme der fiskalischen Unterstützung bei hoher Verschuldung, die russische Invasion in der Ukraine, der Nahostkonflikt und hohe Lebenshaltungskosten, das Wachstum im Jahr 2024.<sup>3</sup>

### Entwicklung in Deutschland und Österreich

Die deutsche Wirtschaft musste im Jahr 2023 nach dem BIP-Rückgang des Vorjahres von 1,9% erneut eine Schwächung erleiden. Im Berichtsjahr berichtete Deutschland einen BIP-Rückgang von 0,3% (IWF). In Österreich ergab sich im Jahr 2023, wegen der verzögerten Auswirkungen des Ukraine-Kriegs und der hohen Inflation, ebenfalls eine Rezession. Mit der Prognose im September der Europäischen Kommission (OeNB) wurde für das Berichtsjahr ein prognostizierter Anstieg um 0,8% nicht bestätigt. Laut österreichischem Institut für Wirtschaftsforschung (WIFO) wird der Wirtschaftsabschwung des Berichtsjahres auf -0,8% geschätzt. Die Arbeitslosenquote stieg im Jahr 2023 laut Arbeitsmarktservice (WKO) von 6,3% auf 6,4%. Die Inflationsrate ging im Berichtsjahr um 0,7 Prozentpunkte auf 7,9% zurück und bestätigte die EZB in ihrer hohen Zinspolitik zur Bekämpfung der hohen Zinsen.<sup>4, 5, 6, 7</sup>

<sup>1</sup> IWF: World Economic Outlook - Januar, April, Juli 2023, Januar 2024

<sup>2</sup> EZB: Economic Bulletin Issue 1 - Februar 2024

<sup>3</sup> IWF: World Economic Outlook - Januar 2024

<sup>4</sup> IWF: World Economic Outlook - Januar 2024

<sup>5</sup> Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - September 2023

<sup>6</sup> WIFO: Konjunkturprognose für Österreich - Dezember 2023

<sup>7</sup> WKO: Wirtschaftslage und Prognose Arbeitslosigkeit - Dezember 2023

## Entwicklung in CEE

Im Mai prognostizierte die Europäische Kommission für alle EU-Mitgliedstaaten in Zentral-, Ost- und Südosteuropas bis auf Estland ein positives Wirtschaftswachstum. Die UniCredit schätzte für 2023 in Polen und der Tschechischen Republik ein durchschnittliches Wirtschaftswachstum von 0,4 % bzw. -0,4%.<sup>1,2</sup>

## Entwicklung der Immobilienmärkte

### Europa

Die weiterhin andauernden belastenden geopolitischen Auseinandersetzungen in Europa, das schwache prognostizierte Wirtschaftswachstum Europas und die hohen Zinssätze waren im Jahr 2023 auch auf dem europäischen Immobilienmarkt deutlich spürbar. Der Investmentmarkt konnte im ersten Quartal im Jahr 2023 nicht an das Jahr 2022 anknüpfen. Das Transaktionsvolumen ging im Vergleich mit dem ersten Quartal 2022 um 63 % zurück und erreichte somit ein Volumen von € 34 Mrd. Der weitere Verlauf des Jahres war vorwiegend von einem Rückgang im Immobilienmarkt geprägt; das Investitionsvolumen sank um 9 % im zweiten Quartal bzw. 16 % im dritten Quartal. Erst im letzten Quartal konnte das Volumen erstmals wieder um 22 % im Vergleich zum dritten Quartal ansteigen. Für das gesamte Jahr 2023 sank das europaweite Transaktionsvolumen auf knapp € 160 Mrd. (2022: € 291,5 Mrd.). Das entspricht einem Minus von 47 % im Vorjahresvergleich. Der Rückgang ist auf eine rückläufige Anzahl an (insbesondere großen) Transaktionen sowie auf sich abzeichnende Preisanpassungen zurückzuführen. Das rückgängige Wirtschaftswachstum ist ein weiterer Faktor, welcher sich negativ auf das Transaktionsvolumen in allen Sektoren auswirkt. In Wohnimmobilien wurden im Jahr 2023 gesamt € 33,3 Mrd. investiert. Erneut die klare Nummer eins der Investoren stellt die Assetklasse Büros mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von € 37,6 Mrd. da. Somit ging das Investmentvolumen im Jahresvergleich um 61 % zurück. Auch die Assetklasse Wohnimmobilien ging im

gleichen Zeitraum um 46 % zurück. Die geringsten Einbußen verzeichnete der Hotelsektor mit € 14,5 Mrd. und somit einen Rückgang von nur 13% im Vergleich zum Vorjahr, welcher aber bereits durch die COVID-19-Pandemie in den Vorjahren gelitten hatte. Die Prognosen für das Jahr 2024 sind aufgrund der Verbesserung des Vertrauens der Investoren und stabileren Zinssaussichten auf der Grundlage niedrigerer Inflationserwartungen positiver, weshalb mit einem Transaktionsvolumenzuwachs im Vergleich zum Vorjahr 2023 von 10 % gerechnet werden kann.<sup>3,4,5,6</sup>

### Deutschland - Ende des Abschwungs

Der deutsche Immobilienmarkt verzeichnete im Jahr 2023 das zweite Jahr in Folge einen deutlichen Transaktionsrückgang um 56 % gegenüber dem Vorjahr und somit den niedrigsten Wert seit 2010. Insgesamt wurden im Jahr 2023 Immobilien im Wert von € 29,0 Mrd. gehandelt. Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt konnte somit die zum Halbjahr geschätzte Transaktionsbelegung mit einem Volumen von insgesamt € 40,0 Mrd. nicht bestätigen. Der Rückgang ist vorwiegend auf starke Preiskorrekturen und den gestiegenen Finanzierungsstress, der durch erhöhte Kreditzinsen und Abwertungen verursacht wurde, zurückzuführen.<sup>7</sup>

Am Gewerbeimmobilienmarkt erfuhr das Transaktionsvolumen mit € 21,5 Mrd. (2022: € 50,6 Mrd.) im Vorjahresvergleich einen Rückgang um 59,6%. Das Bürosegment ist mit einem Volumen von 4,6 Mrd. (2022: € 19,9 Mrd.) und somit einem Rückgang von 77 % im Vorjahresvergleich von der Pole-Position auf Rang vier der umsatzstärksten Nutzungsarten abgerutscht. Die im Bürosegment erzielten Spitzenmieten sind im Jahresverlauf um 6 % angestiegen. Bei den Median- und Durchschnittsmieten fiel der Anstieg mit 2 % bzw. 4 % etwas geringer aus. Die durchschnittlichen Spitzenmieten der Top-6-Städte reichten von € 33,9/m<sup>2</sup> in Köln bis € 49,75/m<sup>2</sup> in München. Der Büroflächenumsatz für das Jahr 2023 lag mit

<sup>3</sup> CBRE: European Real Estate Investment Volumes Q1 2023

<sup>4</sup> CBRE: European Real Estate Investment Volumes Q2 2023

<sup>5</sup> CBRE: European Real Estate Investment Volumes Q3 2023

<sup>6</sup> CBRE: European Real Estate Investment Volumes Q4 2023

<sup>7</sup> Savills: Investmentmarkt Deutschland - Januar 2024

<sup>1</sup> Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - September 2023

<sup>2</sup> UniCredit: CEE Quarterly - Januar 2024

rund 2,2 Mio. m<sup>2</sup> 26 % unter dem Vorjahresniveau und verzeichnet somit den niedrigsten Flächenumsatz seit 2009.<sup>8,9</sup>

In der Assetklasse Hotel konnte im vierten Quartal 2023 mit einem Volumen von Portfoliotransaktionen in Höhe von € 360 Mio. ein Plus um fast 55% gegenüber dem schwachen Ergebnis 2022 registriert werden. Mit diesem zeigt sich auch die deutlich spürbare höhere Marktdynamik, die besonders im letzten Jahresquartal hervorstach. An den wichtigsten Hotelstandorten wurde im Jahr 2023 ein Investmentvolumen von € 582 Mio. registriert – um 28 % weniger als im Vorjahr. Somit unterbot das Volumen der wichtigsten Standorte ein weiteres Mal das Vorjahresergebnis und beläuft sich damit im Langzeitdurchschnitt des bundesweiten Hotel-Investmentvolumens auf immer noch niedrigeren 44%.<sup>10</sup>

Der Wohninvestmentmarkt wurde im vergangenen Jahr aufgrund der deutlich gestiegenen Fremdkapitalkosten und spürbar gestiegenen Unsicherheiten über Regulierungen deutlich gedämpft. Mit rund € 5,23 Mrd. wurde 2023 in größere Wohnungsbestände investiert und damit das Vorjahresresultat des Investitionsvolumens um 60 % wesentlich verfehlt. Der langfristige Durchschnitt wurde noch deutlicher um 72 % unterschritten, was einen Wert ergibt, der seit 2010 nicht mehr erreicht wurde. Eine Belebung in der zweiten Jahreshälfte konnte nicht verzeichnet werden, da Investoren von einem weiteren Preisrückgang ausgegangen sind und dies zu einer starken Kaufrückhaltung sowie zur Zurückstellung oder Stornierung von Projekten beitrug. Ähnlich wie im Berichtsjahr 2022 waren deutsche Investoren im Jahr 2023 für 68 % des Transaktionsvolumens verantwortlich, was einem Volumen von rund € 3,5 Mrd. entspricht. Die Big-Six-Städte bildeten einen deutlich überdurchschnittlichen Anteil des Wohn-Investmentmarkts von rund 59 % am bundesweiten Transaktionsvolumen. Berlin ist wie auch im Vorjahr an der Spitze der Top-6-Städte mit einem Transaktionsvolumen von € 1,81 Mrd., was einen Anteil von 35 % des Gesamtvolumens ausmacht. Herausstechend mit dem zweithöchsten Umsatz-

anteil von 14 % und als einziger deutscher Top-Standort mit einem Ergebnis über dem langjährigen Schnitt ist München mit einem Volumen von € 716 Mio.<sup>11</sup>

### Investmentjahr in Österreich

Im österreichischen Investmentmarkt schlugen die neue Zinspolitik und das veränderte Marktumfeld voll ein und sorgten für Investmentzahlen, die es seit zehn Jahren nicht mehr gegeben hat. 2023 lag das Investmentvolumen bei € 2,8 Mrd. und sank damit ein Drittel unter den langjährigen Durchschnitt. Im Vorjahresvergleich erfuhr das Investitionsvolumen einen Rückgang von rund 32% (2022: € 4,1 Mrd.). Ähnlich wie in den Vorjahren entfiel der Großteil des Investmentvolumens auf Büroimmobilien und Einzelhandelsobjekte, während Wohnimmobilien, welche in den letzten Jahren eine dominierende Assetklasse dargestellt hatten, mit einem Volumen von € 200 Mio. nur eine untergeordnete Rolle spielten. Ein im Laufe des Jahres 2023 deutlich sichtbarer Trend war, dass internationale Investoren aufgrund der unsicheren Zeiten sich eher zurückhielten und deswegen nationale Gelder mit 85 % den Markt bestimmten. Diese Unsicherheit spiegelte sich in den Transaktionen wider, die aufgrund der hohen Zinsen, hohen Baukosten und unvorhersehbaren Risiken deutlich zurückgegangen sind. Im Bereich der Wohnimmobilien erreichte Österreich 2023 mit 47.500 Wohnungsfertigstellungen sowie Wien mit 18.600 Wohnungsfertigstellungen den Höhepunkt an fertiggestellten Wohneinheiten. Wie schon im Vorjahr berichtet ist im Jahr 2024 mit einem Rückgang von 11 % zu rechnen, was vor allem im freifinanzierten Wohnbau mit ca. 40 % Rückgang spürbar sein wird. Obwohl Wohnobjekte 2023 nur 5 % des Investmentvolumens des Vorjahres ausmachten, wird für 2024 mit mehr Aktivität gerechnet, und ESG-konforme Gebäude werden zu einem nachgefragten Gut.

Die Stimmung im Büroimmobiliensektor ist trotz des limitierten Angebots am Markt positiv. Die Vermietungsleistung von 175.000 m<sup>2</sup> blieb ungefähr auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr (2022: 170.000 m<sup>2</sup>). Im Bereich der Büroobjekte werden seit einigen Jahren rückläufige Werte verzeichnet. Solche

<sup>8</sup> Savills: Investmentmarkt Deutschland – Januar 2024

<sup>9</sup> Savills: Top-6-Büromärkte – Januar 2024

<sup>10</sup> BNP Paribas: Hotel-Investmentmarkt Deutschland – Q4 2023

<sup>11</sup> BNP Paribas: Wohn-Investmentmarkt Deutschland – Q4 2023

Entwicklungen zeigen sich im Zusammenhang mit den niedrigen Fertigstellungszahlen am Wiener Markt. Es konnten im Jahr 2023 nur rund 50.000 m<sup>2</sup> bei einer am Altzeittief befindenden Leerstandsquote von 3,5 % fertig gestellt werden. Die Mieten stiegen in allen Bürolagen weiter an. Im Bereich der Spitzmieten wurde ein neuer Höchstwert von € 28,00/m<sup>2</sup>/Monat verzeichnet. Aufgrund der geringen Fertigstellungsraten, des geringen Leerstands und der hohen Baukosten müssen die Projektentwickler entsprechende Miethöhen für ihre Projekte ansetzen, weshalb das Jahr 2024 ein weiteres moderates Mietwachstumspotenzial birgt. Im Jahr 2024 fallen die Fertigstellungsleistungen mit etwa 80.000 m<sup>2</sup> besser aus als im Jahr 2023; allerdings sind 40 % der Flächen als verwertet anzusehen und stehen dem Markt nicht mehr zu Verfügung. Für 2025 wird mit einer erhöhten Aktivität der Fertigstellungen als in den letzten Jahren gerechnet.<sup>12</sup>

### Entwicklung in CEE

Die CEE-6-Länder – Polen, Tschechische Republik, Slowakei, Rumänien, Ungarn und Bulgarien – konnten im Jahr 2023 die Erwartungen vieler Analysten nicht erfüllen, da das Wachstum mit 0,6 % schwächer als erwartet ausfiel aufgrund von geopolitischen Konflikten, hohen Zinsen und Inflationsraten von teilweise über 10 %. In manchen Ländern erlebte man sogar eine Rezession, obwohl einzelne Volkswirtschaften auch ein ordentliches Tempo vorgelegt haben. Die Arbeitslosenquoten sind in allen CEE-6-Ländern sehr niedrig, teilweise fast so niedrig wie noch nie zuvor. Darüber hinaus sorgten Rekordhöhen der Bruttoanlageninvestitionen trotz schwachem Wirtschaftswachstum oder Rezession für einen positiveren Abschluss des Jahres 2023.

Für den CEE-Investmentmarkt bedeutete das schwache Wirtschaftsjahr auch einen Rückgang des Gesamtinvestitionsvolumen. Dieses lag im Jahr 2023 bei über € 4,9 Mrd. (2022: € 10,9 Mrd.). Das entspricht einem Rückgang von 54 % und steht im Einklang mit den Trends im übrigen Europa und in vielen anderen Teilen der Welt. Ein weiteres Jahr an der Pole-Position ist Polen, mit knapp 38 % Anteil am gesamten Transaktionsvolumen in den CEE-6 Ländern. Die Tschechi-

sche Republik belegte hierbei den zweiten Platz mit ca. € 1,1 Mrd. und somit 23 % des gesamten Investitionsvolumen. In keinem der Länder konnte ein Transaktionswachstum im Jahr 2023 gemessen werden. Zurückzuführen ist dies auf das Fehlen von Transaktionsnachweisen auf dem Markt, weshalb sich die Preisfindung zwischen Käufer und Verkäufer als schwierig erweist. Der Rückgang der einzelnen Länder schwankte von 18 % in der Slowakei bis hin zu einem Rückgang von 68 % in Polen. Bürotransaktionen erzielten mit knapp 34 % des Investitionsvolumens im Jahr 2023 den größten Anteil. Gefolgt an zweiter Stelle werden die Büroobjekte von Einkauf mit 29 % und Logistik mit 27 % anteilig am Gesamtinvestments. Inländisches Kapital aus den CEE-6-Ländern stellte den Hauptgeldgeber im Jahr 2023 mit einem beeindruckenden Anteil von 56 % am gesamten regionalen Volumen dar.

Wie auch in vielen anderen Regionen Europas zeigen Daten zu Jahresende 2023, dass eine Kombination von nachlassendem Angebot und einer stabilen Nachfrage sowie die hohe Inflation und die Stabilisierung der Kosten mit wenigen Ausnahmen zu einem Anstieg der Mieten geführt haben. Das Mietwachstum wird auch in Zukunft aufgrund von hoher Leerstandsquoten und wenig Angebot weiter unterstützt, insbesondere bei neu errichteten Objekten, die die höchste Qualität bieten, in den begehrtesten Lagen liegen und die ein höheres Maß an ESG-Konformität aufweisen.

In Anbetracht der aktuellen Bedingungen, insbesondere in Bezug auf die anhaltend hohen Fremdkapitalkosten wird laut Prognosen von Colliers das Transaktionsvolumen des Jahres 2024 auf € 6 Mrd. geschätzt. Darüber hinaus wird trotz des relativ jungen Immobilienbestands im Vergleich zu Westeuropa erwartet, dass ökologische, soziale und Governance (ESG)-Überlegungen 2024 größere Wellen schlagen werden als in den vergangenen Jahren. Für 2024 wird das CEE-6 Länder-Wirtschaftswachstum auf 2,4 % geschätzt.<sup>13</sup>

<sup>12</sup> CBRE: Österreich Real Estate Market Outlook – 2023

<sup>13</sup> Colliers: The CEE Investment Scene 2023/2024

## 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 2023 in Höhe von € 16,3 Mio. (Vorjahr: € 20,3 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 2023 € 16,3 Mio. und reduzierten sich somit gegenüber dem Vorjahr um € 4 Mio. die Umsatzleistung beschränkt sich im Wesentlichen auf die Verrechnung von diversen Dienstleistungen an Tochterunternehmen im In- und Ausland.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhen sich gegenüber dem Vorjahr um € 0,4 Mio.

Die Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen blieben annähernd gleich und reduzierten sich damit leicht um € 0,1 Mio. auf € 1,8 Mio. Der Personalaufwand betrug rund € 13,5 Mio. gegenüber € 13,9 Mio. in 2022. Im Personalaufwand sind Aufwendungen in Höhe von € 0,0 Mio. (Vorjahr: € 0,2 Mio) aus dem Long-Term-Incentive-Programm (LTIP) enthalten, welches mit 26. Oktober 2023 ausgelaufen ist.

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 € 11,2 Mio. im Jahr 2022 um € 0,6 Mio. auf € 10,6 Mio.

Die Erträge aus Beteiligungen reduzierten sich von € 31,5 Mio. auf € 3,2 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 € 24,4 Mio. (Vorjahr: € 29,2 Mio.) und die Erträge aus Ausleihungen erhöhten sich auf € 41,8 Mio. (Vorjahr: € 40,3 Mio.)

Die Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen erhöhten sich von € 0,2 Mio. auf € 5,4 Mio. Diese Position erhöhte sich wesentlich durch den Einmaleffekt aus dem Verkauf einer Gesellschaft und diversen Zuschreibungen.

Durch notwendige Wertberichtigungen im Bereich der Projektfinanzierung bzw. Beteiligungen erhöhten sich die Aufwendungen aus Finanzanlagen auf € 50,4 Mio. (Vorjahr: € 27,2 Mio.).

Das Ergebnis vor Steuern verminderte sich gegenüber dem Vorjahr und betrug 2023 € -30,9 Mio. gegenüber € 9,1 Mio. im Vorjahr. Der Steuerertrag des Berichtsjahres betrug € 2,5 Mio. (Vorjahr: € 4,3 Mio.) und resultierte großteils aus positiven Steuerumlagen der Gruppenmitglieder. Somit belief sich der Jahresfehlbetrag 2023 auf € -28,4 Mio. (Vorjahr: € 13,3 Mio.).

Die UBM Development AG wies für das Jahr 2023 einen Bilanzverlust von € 28,4 Mio. aus (Vorjahr: Gewinn € 8,3 Mio.). Zur Ausschüttung an die Aktionäre von UBM steht kein Bilanzgewinn zur Verfügung.

Die Gesamtkapitalrentabilität 2023 ist negativ (Vorjahr: 3,8%). Die Eigenkapitalrentabilität ist ebenfalls negativ (Vorjahr: 4,6%), und die Eigenkapitalquote per 31. Dezember 2023 betrug 19,2% (Vorjahr: 19,5%).

		2023		2022	
<b>Gesamtrentabilität</b>	EBT+Fremdkapitalzinsen	-6.496	<b>k.A.</b>	38.268	<b>3,8 %</b>
	Gesamtkapital	835.587		1.012.473	
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	EBT	-30.944	<b>k.A.</b>	9.064	<b>4,6 %</b>
	Eigenkapital	160.668		197.314	
<b>Eigenkapitalquote</b>	Eigenkapital	160.668	<b>19,2 %</b>	197.314	<b>19,5 %</b>
	Gesamtkapital	835.587		1.012.473	

### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der UBM Development AG verminderte sich 2023 im Vergleich zum Vorjahr um 17,47% auf € 0,8 Mrd.

Das Sachanlagevermögen betrug € 2,6 Mio. (Vorjahr: € 2,9 Mio.)

Das gesamte Finanzanlagevermögen reduzierte sich von € 784,2 Mio. um € 51,8 Mio. auf € 732,4 Mio. Dies ist in erster Linie auf die Reduzierung der Projektfinanzierungen (Ausleihungen) auf € 539,9 Mio. (Vorjahr: € 592,6 Mio.) zurückzuführen.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen reduzierten sich von € 13,9 Mio. auf € 5,4 Mio. Die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, reduzierten sich von € 4,5 Mio. auf € 1,6 Mio.

Der Stand der liquiden Mittel zum 31. Dezember 2023 reduzierte sich auf € 86 Mio. (Vorjahr: € 185,3 Mio.). Diese Reduzierung liegt unter anderem in der Teilrückführung der Anleiheverbindlichkeiten.

Das Eigenkapital reduziert sich von € 197,3 Mio. um € 36,6 Mio. auf € 160,7 Mio. Am 24. Februar 2023 hat UBM die noch ausstehenden € 52,9 Mio. der Hybridanleihe 2018, eine tief nachrangige Anleihe, nach fünf Jahren frühzeitig zurückgeführt.

Die Nettoverminderung der Anleiheverbindlichkeiten betrug € 70,0 Mio. und führte zu einem Stand von € 379,0 Mio. (Vorjahr: € 449,0 Mio.).

Am 16. November 2023 hat UBM die noch ausstehenden € 91,05 Mio. der 3,125 % UBM-Anleihe (UBM-Anleihe 2018-2023) mit einem Gesamtvolumen von € 120 Mio. rückbezahlt. Bereits im Juni 2023 wurden € 28,94 Mio. der 3,125 % UBM-Anleihe 2018-2023 in den UBM Green Bond 2023-2027 mit einem Gesamtvolumen von € 50,0 Mio. umgetauscht.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen verminderten sich von € 125,9 Mio. auf € 121,6 Mio.

Die sonstigen Verbindlichkeiten verminderten sich von € 10,9 Mio. auf € 10,0 Mio.

### Investitionen

Das Anlagevermögen des Geschäftsjahres reduzierte sich von € 788,5 Mio. auf € 736,9 Mio. Das immaterielle Anlagevermögen erhöhte sich auf € 1,92 Mio. (Vorjahr: € 1,43 Mio.), während das Sachanlagevermögen nahezu unverändert blieb.



Aufgrund von Wertminderungen wurden im Bereich der Finanzanlagen Abschreibungen in Höhe von € 48,8 Mio. (Vorjahr: € 26,2 Mio.) sowie aufgrund von Wertaufholungen

Zuschreibungen in Höhe von € 3,8 Mio. (Vorjahr: € 0,1 Mio.) durchgeführt.

### Kapitalflussrechnung - Kurzfassung

in € Mio.	2023	2022
Jahresfehlbetrag	-28,5	13,3
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	53,7	28,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	7,5	-124,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-161,0	-94,5
<b>Liquide Mittel per 31.12.</b>	<b>86,0</b>	<b>185,3</b>

## Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

### Umweltbelange

Global betrachtet ist die Immobilien- und Baubranche der CO<sub>2</sub>- und energieintensivste Sektor. Fast 40 % der globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen und mehr als ein Drittel des weltweiten Energieverbrauchs gehen auf den Bau und Betrieb von Immobilien zurück. Aus diesem Grund ist es für UBM selbstverständlich, bei allen Entscheidungen ökologische Aspekte besonders zu berücksichtigen. Das klare Bekenntnis zum Holzbau, unser Augenmerk auf erneuerbare Energien und Energieeffizienz, der Fokus auf Green-Building-Zertifizierungen und unsere Bemühungen im Bereich der Kreislaufwirtschaft sind Ausdruck unserer Überzeugung.

Mit der Abteilung „Timber Construction & Green Building“ hat UBM ein Kompetenzzentrum mit insgesamt sechs Expert\*innen aufgebaut, um die strategische Bedeutung des Holzbaus zu unterstreichen. Die Abteilung unterstützt und überwacht die UBM-weite 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 und EU-Taxonomie-Checks durch externe Partner bei Projektentwicklungen.

Für die operative Implementierung der Green-Building-Strategie in der Projektentwicklung sind die Projektleiter\*innen zuständig. Diese optimieren die Projekte in Zusammenarbeit mit externen Expert\*innen, zum Beispiel im Bereich Energie, im Rahmen der jeweiligen standortspezifischen Möglichkeiten. Bei Bestandsobjekten und Konzernstandorten wird die Green-Building-Strategie von den jeweiligen Assetmanager\*innen implementiert.

### Zukunftsweisende Immobilienentwicklung

Mit unseren Immobilien prägen wir Lebensräume für die Zukunft und gestalten damit auch die Umwelt. Immobilienentwicklung ist nicht nur unser Kerngeschäft, sie ist gleichzeitig unser größter Hebel, um unseren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck maßgeblich zu reduzieren. UBM beschäftigt sich intensiv mit den ökologischen Auswirkungen ihrer Tätigkeit in allen Projektphasen. Das klare Bekenntnis zum Holzbau, unser Augenmerk auf erneuerbare Energien und Energieeffizienz, der Fokus auf Green-Building-Zertifizierungen und unsere Bemühungen im Bereich der Kreislaufwirtschaft sind Ausdruck unserer Überzeugung. Schwerpunkte unserer Aktivitäten sind die folgenden Bereiche:

- Energieeffizienz, erneuerbare Energien und CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Langlebigkeit und Recyclbarkeit der Materialien

- Bodenversiegelung, Klimawandel und Biodiversität
- Sanierung und Revitalisierung
- Gesunde Baustoffe & Wohnqualität

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

#### **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 2023 von UBM Development.

#### **Mitarbeitende**

Der durchschnittliche Personalstand der UBM Development AG betrug 93 (Vorjahr: 94).

Verantwortungsvolles Wirtschaften bedeutet für uns neben der Berücksichtigung von Umweltaspekten auch die Wahrnehmung unserer sozialen Verantwortung, also die Auswirkungen des Handelns auf die Gesellschaft.

Innerhalb unseres direkten Einflussbereichs gehört dazu ein fairer Umgang mit unseren Mitarbeitenden, die für unseren langfristigen Erfolg und unsere positive Weiterentwicklung von entscheidender Bedeutung sind. In diesem Kontext haben wir folgende Fokusbereiche definiert:

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 eigenverantwort-

liche Weiterentwicklung der Mitarbeitenden gefördert und unterstützt.

Weitere Informationen zu den Mitarbeiterbelangen finden sich im ESG-Bericht 2023 von UBM Development.

### **Corporate-Governance-Bericht**

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

### **Forschung und Entwicklung**

Die Gesellschaft betreibt keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

### **Zweigniederlassungen**

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

### **Prognosebericht**

Inmitten geopolitischer Konflikte und den Folgen der Corona-Krise prognostizieren die Experten der OECD und der Internationale Währungsfonds (IWF) ein globales Wirtschaftswachstum von 2,7% bzw. 3,1% für das Jahr 2024. Der weiter andauernde Krieg in Europa, der seit Mitte des Jahres 2023 eskalierte Konflikt zwischen Israel und den Hamas im Nahen Osten, die immernoch hohe Inflation und die daraus resultierend hohen Zinssätze sorgen für ein gedämpftes globales Wirtschaftswachstum. Im Euroraum konnte die Inflation durch die Erhöhung der Leitzinsen gesenkt werden, weshalb die EZB die Leitzinsen seit September 2023 auf dem Niveau von 4,5% beließ. Trotz des Rückganges der Inflation in den vergangenen Monaten dürfte sich diese erst im Verlauf des Jahres 2024 bis ins Jahr 2025 an das Ziel der EZB-Rats von 2% annähern.<sup>1,2,3</sup>

<sup>1</sup> IWF: World Economic Outlook – Jänner 2024

<sup>2</sup> Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell – September 2023

<sup>3</sup> EZB: Geldpolitische Beschlüsse – Pressemitteilung Dezember 2023

Das aktuell vorherrschende Zinsniveau beeinflusst massiv die aktuelle Entwicklung am Immobilienmarkt – dies umfasst insbesondere die Bewertung von Projekten und Bestandimmobilien. Im Zuge von außerordentlichen Neubewertungen ihrer Projekte und Immobilien hat auch die UBM im Geschäftsjahr 2023 Abschreibungen im UBM-Konzern in Höhe von rund € 70 Mio. vorgenommen. Obwohl die UBM in der Vergangenheit als Developer – im Unterschied zu vielen Bestandshaltern – keine umfänglichen Aufwertungen vorgenommen hat, ist die Neubewertung, insbesondere auch des Entwicklungs-Portfolios, eine direkte Konsequenz des gestiegenen Zinsniveaus und der daraus resultierenden höheren Rendite-Erwartung zukünftiger Käufer von Immobilien. Der Anstieg der Mieten kann diese Abwertungen kurzfristig nicht in demselben Ausmaß und vor allem derselben Geschwindigkeit ausgleichen. Die UBM sieht aus den genannten Gründen die Immobilienbranche in ihren Kernmärkten weiterhin im Existenzkampf.

Auch wenn an der UBM, wie bereits erwähnt, die Marktentwicklungen nicht spurlos vorüber gegangen sind, sieht sich die UBM in einer Position der relativen Stärke. Durch die interne Steuerung und Cash-Fokussierung hat es UBM auch im vierten Quartal 2023 geschafft, die Eigenkapitalquote im UBM-Konzern über 30% zu halten und mehr als € 150 Mio. an liquiden Mitteln auszuweisen. Zu erwähnen ist dabei, dass im vierten Quartal 2023 die ausstehende Anleihe UBM 2018-2023 in Höhe von € 91,05 Millionen fristgerecht und zur Gänze aus eigenen Cash-Reserven zurückgeführt werden konnte. Bis November 2025 werden keine weiteren Anleiherückzahlungen fällig, was einen Wettbewerbsvorteil darstellt.

Dass die UBM weiterhin voll handlungsfähig ist beweist der Verkauf des 33,57%-Anteils am Palais Hansen an die Wiener Städtische im vierten Quartal und der Verkauf einer nicht zum Kerngeschäft gehörenden Liegenschaft in Tschechien. Gleichzeitig beteiligte sich UBM mit 25% am Projekt „Central Hub“ im TwentyOne von Bondi Consult.

Die strategische Ausrichtung der UBM zum führenden Entwickler von Holzbauprojekten in Europa ist zudem weiterhin in erfolgreicher Umsetzung. In Summe entwickelt UBM der-

zeit mehr als 300.000m<sup>2</sup> in Holz, etwas mehr als die Hälfte in der Assetklasse Light Industrial & Büro, die andere Hälfte im Wohnbau. Die kompromisslose Fokussierung auf den Holzbau ist eine logische Konsequenz der mit *green. smart. and more.* umrissenen Konzernstrategie. Nur mit einem hohen Grad an Standardisierung und Modularisierung wird es in Zukunft möglich sein wettbewerbsfähig zu bleiben.

Die Nachwehen von steigender Inflation, steigenden Zinsen und steigenden Baukosten werden uns das ganze Jahr über weiter beschäftigen. Eine Markterholung auf das Vorkrisen-Niveau wird es länger nicht geben. Dabei gibt es einen massiven Nachfrageüberhang, der sich in den nächsten Jahren durch das Ausscheiden vieler Konkurrenten am Markt wohl verschärfen wird.

Aufgrund der weiterhin volatilen und schwer einschätzbaren Marktentwicklung muss die UBM daher bis auf Weiteres auf eine Guidance für das Geschäftsjahr 2024 verzichten und auf die ausgesprochen solide Finanzposition mit einer Eigenkapitalquote im UBM-Konzern von über 30 % 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 2023

#### 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 2023, 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 Dienstanweisungen sowie Richtlinien entworfen. Die Zuteilungen der Verantwortlichkeiten erfolgen ausgehend vom Management zu den Risk-Ownern. Im Bottom-up-Prozess berichten die Risk-Owner in regelmäßigen Status- und Risikoberichten an den Vorstand.

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

### 5. Risikobewältigung

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

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

### Risikokategorien

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

**1. Liegenschaftsankaufsrissen:** Neben den direkten/unmittelbaren Risiken, die beim Ankauf von Liegenschaften bestehen, wie z. B. die Auslegung der Flächenwidmung, die Rechte Dritter (Nachbarn, Servitute etc.), die Aktualität des Grundbuchs, die Dauer bis zur Baugenehmigung, unvollständige Verdachtsflächen(-kataster), nicht dokumentierte Kontamination, Schutzbestimmungen (Denkmalschutz, Baumbestand, Schutzzone), erschwerte Erschließung bzw. Zufahrt, nicht bekannte Quellen, Grundwasser, Immissionen etc., werden Risiken wie Markteintrittsrisiko, Länderisiko, politische Risiken sowie Wettbewerbs- und Marktumfeldrisiken berücksichtigt.

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

**2. Projektkalkulations- und Planungsrisiken:** In dieser Projektphase rücken Risiken aus den Einkaufs- aber auch Verkaufspreisen, die Mietpreishöhe und -änderungen, die Finanzierung des Projekts und deren Zinsbelastungen sowie die

Markttauglichkeit und die Drittverwendbarkeit in den Fokus. 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 Mietekünfte), das Klumpenrisiko (Ausfall eines wichtigen Großmieters), Leerstandsrisiko, Instandhaltungsrisiko (regelmäßige Prüfungen, Wartungen, Servicierungen, Instandhaltungen, nachträgliche technische Investitionen), Hausverwaltungsrisiko (mangelhafter Inkasso- und Mahnwesenprozess, mangelhafte Abrechnungen von Betriebskosten) bewertet werden.

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

ware, 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 dem wirtschaftlichen Umfeld und dem Krieg in der Ukraine**

##### **Allgemeine Lage**

Die geopolitische Lage war im Jahr 2023 weiterhin instabil. Der Ukraine-Krieg dauert an, die daraus resultierenden Spannungen zwischen den westlichen Ländern (USA, EU, Kanada) und der russischen Föderation sind unvermindert hoch. Die wirtschaftlichen Sanktionen gegenüber der russischen Föderation wurden weiter verschärft, direkter Handel und Kapitalmarktverkehr sind nahezu zum Erliegen gekommen. Verbessert hat sich die Unabhängigkeit der EU hinsichtlich der Gasversorgung, was zu einer Entspannung am Energiesektor insgesamt geführt hat. Allerdings sind die Preise immer noch deutlich erhöht im Vergleich zur Vorkriegszeit. Eine Rückkehr zum alten Preisniveau für Energie ist derzeit nicht absehbar, mit den entsprechenden primären und sekundären Folgen für die Inflation. Aus der Ukraine-Krise heraus ergeben sich

zudem hohe Hilfsaufwendungen durch die europäischen Partner sowie sprunghafte Anstiege der Verteidigungsetats. Dies vermindert die Flexibilität der volkswirtschaftlichen Haushalte, was zu Streichungen in diversen Etats führte und führt.

Das Jahr 2023 war durch hohe Inflation, mit einer rückläufigen Tendenz zum Jahresende, gekennzeichnet. War zunächst insbesondere der hohe Energiepreis einer der entscheidenden Treiber, sprang im Jahresverlauf auch die Kerninflation (Inflation ohne Energie) stark an. Diese wurde getrieben durch höhere Lebensmittelpreise, Mieten und sonstige Produkte des täglichen Lebens. In der Folge kam es zu hohen Lohnabschlüssen, in einzelnen Branchen sogar über der Inflation, die dem Inflationsgeschehen eine zusätzliche Dynamik verliehen haben bzw. verleihen werden.

Als Reaktion auf die hohe Inflationsrate hat die EZB im Euro-Raum kontinuierlich und, im historischen Vergleich in nicht gekannter Geschwindigkeit, die Leitzinsen gesteigert. So stieg der Leitzinssatz von noch 0 % zur Mitte des Jahres 2022 auf 4,5 % im September 2023. Seit September steht der Leitzins bei 4,5%. Dies hat zu wirtschaftlichen Verwerfungen geführt, insbesondere in Branchen mit hohen Investitionen. Zum Jahresende kam ein weiterer Konflikt durch die Nahostkrise hinzu. Infolge dieser Krise ist mit Störungen der Handelsrouten und Auswirkungen auf den internationalen Tourismus zu rechnen. Hinzu kommt eine gestiegene Terrorgefahr für diejenigen Länder, die Israel direkt oder indirekt unterstützen.

In Bezug auf das Geschäftsmodell werden im Folgenden die Auswirkungen auf die UBM näher beschrieben.

##### **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 kultureller 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. Die direkte finanzielle Unterstützung der Ukraine durch alle Länder, in denen die UBM tätig ist, sowie die erhöhten Haushaltsausgaben für Verteidigung führen insgesamt zu angespannteren Staatshaushalten. Diese führen zu Diskussionen und können Auswirkungen auf staatliche Förderungen in der Immobilienbranche haben.

Das Hauptgeschäftsmodell der UBM ist die Entwicklung und der Verkauf von Immobilien. Aufgrund des schnellen Zinsanstiegs ist der Immobilienmarkt im Jahr 2023 faktisch zum Erliegen gekommen, Nennenswerte Transaktionen außerhalb des Einzelwohnungsabverkaufs finden im geringen Umfang nur dann statt, wenn es sich um Notverkäufe handelt. Dabei manifestiert sich der Zinsdruck nicht nur in höheren Zinskosten in der Entwicklung selbst, sondern insbesondere in niedrigen Verkaufspreisen, da die Finanzierungskosten für die Käufer deutlich gestiegen und die Alternativenanlagen deutlich höher rentieren. Daraus resultieren höhere Renditeerwartungen/niedrigere Kaufpreise bei Immobilienobjekte. Für ein funktionierendes Immobiliengeschäft ist zudem das Beleihen von Immobilien sowie der Zufluss von Kapital wesentlich. Durch die gestiegene Zahl von Insolvenzen, auch von größeren Immobiliendevelopern, in der zweiten Jahreshälfte 2023 kommt es zu einem geringeren Risikoappetit bei finanzierenden Banken. Hinzu kommen niedrigere Bewertungen aus den geringeren Verkaufspreisen/höheren Rendite-Anforderungen, was zu einem Absinken der Beleihungsgrenzen führt. Im Umkehrschluss heißt dies eine deutlich höhere Eigenkapitalbedingung für Immobilienentwickler und auch Bestandhalter als zuvor. Niedrigere LTV führen auch wiederum bei potenziellen Käufern zu höheren Eigenkapitalanforderungen.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass das Kapitalmarktumfeld für die Emission von Anleihen und anderen Inhaberschuldverschreibungen weiterhin für (Immobilien-) Unternehmen ohne Rating schwierig bleibt. Daraus folgt eine hohe Volatilität sowie ein instabiler Kapitalmarkt. Das flache Rückzahlungsprofil im kommenden Geschäftsjahr 2024 sowie die im Vergleich immer noch gute Liquiditätsausstattung der UBM helfen, die Volatilität entsprechend aussitzen

zu können. Zusätzlich hat auch die erfolgreiche Emission des ersten Green Bonds der UBM im Jahr 2023 gezeigt, dass ein starker Fokus auf Nachhaltigkeit von (Anleihen-)Investoren positiv wahrgenommen wird.

Nachdem die Inflation in der EU derzeit rückläufig ist, werden kurzfristig keine weiteren Zinserhöhungen durch die EZB erwartet. Prognosen deuten darauf hin, dass die EZB in weiterer Folge Zinsschritte nach unten setzen könnte, was sich aktuell in einer inversen Zinskurve widerspiegelt. So kann davon ausgegangen werden, dass es auf Investoreseite mittelfristig wieder zu einem Rückgang bei den erwarteten Renditen kommt könnte, was bei einem gleichzeitig steigendem Mietniveau zu einem neuen Gleichgewicht am Markt führen könnte. Generell hat sich das Risiko einer EU-weiten Rezession im Jahr 2023 zwar nicht materialisiert, der wirtschaftliche Ausblick bleibt aber wegen des hohen Zinsniveaus kurz- und mittelfristig eingetrübt.

Die Risiken sind in der laufenden Unternehmensplanung berücksichtigt und auch in der Risikobewertung entsprechend eingepreist. Durch die gute Liquiditäts- und Eigenkapitalausstattung und eine Pipeline mit starkem Fokus auf EU-Taxonomie konforme Objekte ist die UBM derzeit gut aufgestellt, um auch in diesem schwierigen Marktumfeld weiterhin tätig zu sein.

Zum Hotelbetrieb: Durch den Nahostkonflikt sowie den Krieg in der Ukraine sind auch Störungen im Reiseverkehr, insbesondere von internationalen Gästen, zu erwarten. Dies führt zu einer langsamer als erwarteten Erholung bei den Hotelnächtigungen. 2023 war noch nicht das erhoffte normalisierte Jahr nach der Corona-Pandemie.

Die hohe Inflation hat zudem zu einer Kostenerhöhung beim Hotelbetrieb geführt. Zwar konnte dies teilweise über höhere Zimmerpreise an die Kunden weitergegeben werden. Trotzdem ist die Profitabilität des Hotelgeschäftsmodells insgesamt weiter unter Druck geraten.



### 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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-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 Minimie-

rung 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 2023 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 CO<sub>2</sub>-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 CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks sieht. Jeder Kubikmeter Holz bindet langfristig eine Tonne CO<sub>2</sub>, während im Gegensatz dazu die Herstellung von Zement und Stahl energieintensiv ist und CO<sub>2</sub>-Emissionen verursacht. Die Produktion von Beton und Stahl, die im Hochbau vielfach eingesetzt werden, ist für nicht weniger als 6 % aller CO<sub>2</sub>-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€ 539.911 (Vorjahr: T€ 592.652). 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 2023 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 die 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 Rechnungsfreigaberegelungen sowie dem Vier-Augen-Prinzip wird eine verlässliche und ordnungsgemäße Buchführung und Rechnungslegung sichergestellt.

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

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

## Interne Revision

Die Abteilung Interne Revision 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 2023

### 1. Zusammensetzung des Kapitals

Das Grundkapital setzt sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 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 der Gesellschaft 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 €5.230.526,00 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 2023 folgende Aktionäre: Syndikat Ortner & Strauss 38,84 % (davon IGO Industries 27,62 %, Strauss-Gruppe 11,22%). Darüber hinaus hält die IGO Industries-Gruppe einen weiteren Anteil von 7%, der nicht Teil des Syndikats IGO Industries & Strauss ist.

**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.

#### **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 zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 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 €5.230.526,00 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 2023 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 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 € 3.917.480,00 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. Das Long-Term-Incentive-Programm wurde aufgrund des Zeitablaufes des letzten Ausübungsfensters mit 26.10.2023 beendet. .

#### **8. Bedeutende Vereinbarungen**

Im November 2018 wurde von der Gesellschaft eine Anleihe (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von ursprünglich € 75.000.000,00 (Laufzeit 2018-2023) begeben. Diese UBM-Anleihe 2018-2023 wurde im Juni 2019 im Rahmen einer Privatplatzierung auf ein Gesamtanleihevolumen von € 120.000.000,00 aufgestockt. In Bezug auf diese Teilschuldverschreibungen gab es im Juni/Juli 2023 ein Umtauschangebot durch die Emittentin, in dessen Rahmen den Anleihegläubigern die Möglichkeit zum Umtausch in den UBM Green Bond 2023-2027 der Emittentin angeboten wurde. Während im Zuge dieses Umtauschangebots Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2018-2023 im Gesamtnennbetrag von € 28,94 Mio in Teilschuldverschreibungen des UBM Green Bonds 2023-2027 umgetauscht wurden, wurden die verbliebenen Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2018-2023 im Gesamtnennbetrag von € 91,05 Mio am 16.11.2023 zur Gänze zurückgeführt.

Im Oktober/November 2019 wurde von der Gesellschaft die UBM-Anleihe 2019-2025 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 wur-

den, wurden im Rahmen der Barzeichnung Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von €94.836.000,00 begeben.

Im Dezember 2020 wurde eine Inhaberschuldverschreibung (Inhaberschuldverschreibung 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 (die Rückzahlung des verbliebenen, nicht prolongierten Betrages dieser Inhaberschuldverschreibung 2016-2021 erfolgte im Dezember 2021) und der weitere Betrag von €11.000.000,00 neu abgeschlossen.

Im ersten Quartal 2021 wurden von der Gesellschaft 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 Mai 2021 wurde von der Gesellschaft die Sustainability-Linked UBM-Anleihe 2021-2026 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 dieser 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.

Im zweiten Quartal 2021 erfolgte die Emission einer tief nachrangigen Sustainability-Linked Hybridanleihe 2021 im Gesamtnennbetrag von €100.000.000,00. Im Rahmen dieser Emission konnten knapp 50% der Hybridanleihe von 2018 vorzeitig rückgekauft und damit bis 2026 verlängert werden. Die Sustainability-Linked Hybridanleihe 2021 enthält eine Regelung, wonach die Emittentin bei Eintritt eines Kontrollwechsels im Sinn einer Übernahme gemäß österreichischem Übernahmegesetz (wie in den Anleihebedingungen definiert) berechtigt ist, die Hybrid-Teilschuldverschreibungen vorzeitig vollständig zum erhöhten Nennbetrag zuzüglich bis zum Rückzahlungstag aufgelaufener Zinsen zurückzahlen; dabei ist der erhöhte Nennbetrag mindestens der Nennbetrag der Teilschuldverschreibungen, vorbehaltlich Erhöhung(en) nach Eintritt eines Anpassungsereignisses in Bezug auf das ESG-Rating und das Nachhaltigkeitserkennungslevels (sustainability recognition level) der Emittentin.

Im Juli 2023 wurde von der Gesellschaft die erste Grüne Anleihe (UBM Green Bond 2023-2027) im Gesamtnennbetrag von €50.000.000,00 mit vierjähriger Laufzeit (2023-2027) zur Finanzierung nachhaltiger Projektentwicklungen begeben. Diese Anleiheemission umfasste sowohl ein Umtauschangebot, in dessen Rahmen den Investoren der UBM-Anleihe 2018-2023 die Möglichkeit zum Umtausch in den neuen UBM Green Bond 2023-2027 geboten wurde, als auch ein Barzeichnungsangebot. (Zum Umtausch der im Jahr 2018 begebenen Anleihe siehe auch oben.) Während im Zuge des Umtauschangebots Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2018 begebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von €28,94 Mio in Teilschuldverschreibungen des UBM Green Bonds 2023-2027 umgetauscht wurden, wurden im Rahmen der Barzeichnung Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von €91,05 Mio begeben.

Die 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 deren verbliebenen, nicht prolongierten Beträge im Dezember 2021 zurückgezahlt wurden) und im Dezember 2020 Schuldscheindarlehenverträge im Gesamtnennbetrag von € 9.500.000,00 abgeschlossen. Die jeweiligen Schuldscheindarlehenverträge sehen ein Kündigungsrecht für den Fall vor, dass ein Kontrollwechselereignis eintritt und dieses Kontrollwechselereignis (i) zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Gesellschaft führt, ihre Verpflichtungen aus dem jeweiligen Darlehensvertrag zu erfüllen, oder (ii) zu einem Verstoß des jeweiligen Darlehensgebers gegen

gesetzlich zwingende Vorschriften führt. (Kontrollwechsel bedeutet in diesem Zusammenhang die Erlangung einer unmittelbaren kontrollierenden Beteiligung an der Gesellschaft im Sinn des Übernahmegesetzes mit der Rechtsfolge eines Pflichtangebots durch eine natürliche oder juristische Person, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des jeweiligen Darlehensvertrags keine Beteiligung an der Gesellschaft hielt.) Gemäß den Schuldscheindarlehenverträgen vom Dezember 2020 ist jeder Schuldscheindarlehensgläubiger nur dann berechtigt, seine Schuldscheindarlehen 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.

Eine Übersicht der Anleihen befindet sich auf Seite 99 (Investor Relations Bericht).

Darüber hinaus bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen im Sinn des § 243a Abs 1 Z 8 UGB.

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



Wien, am 02. April 2024

Der Vorstand



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



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO



**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
COO



**Dipl. Ing. Peter Schaller**  
CTO



# Jahresabschluss

**Bilanz**  
**zum 31. Dezember 2023**

	2023	2022
	in €	in T€
<b>Aktiva</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	1.351.406	1.428
2. Geleistete Anzahlungen	566.902	-
	1.918.308	1.428
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten (davon Grundwert € 190.609,75; 2022: T€ 191)	1.177.286	1.280
2. Technische Anlagen und Maschinen	-	-
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.417.065	1.362
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	-	223
	2.594.351	2.865
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	175.017.448	174.090
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	423.705.781	477.343
3. Beteiligungen	14.565.501	14.570
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	116.205.241	115.309
5. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	2.906.920	2.907
	732.400.891	784.219
	<b>736.913.550</b>	<b>788.512</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
Sonstige Vorräte	-	17
	-	17
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	170.243	193
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2022: T€ 0)		
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	5.406.254	13.880
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2022: T€ 0)		
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.594.730	4.506
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2022: T€ 0)		
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.900.975	15.873
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2022: T€ 0)		
	9.072.202	34.452
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>85.958.321</b>	<b>185.258</b>
	<b>95.030.523</b>	<b>219.727</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>1.423.368</b>	<b>2.057</b>
<b>D. Aktive latente Steuer</b>	<b>2.219.530</b>	<b>2.178</b>
	<b>835.586.970</b>	<b>1.012.474</b>

JAHRESABSCHLUSS

	2023	2022
	in €	in T€
<b>Passiva</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Grundkapital	52.305.260	52.305
II. Hybridkapital	-	-
III. Kapitalrücklagen		
gebundene	98.953.928	98.954
IV. Optionsrücklage	-	-
V. Gewinnrücklagen		
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	37.798.179	37.798
VI. Bilanzverlust / -gewinn	-28.389.583	8.257
(davon Gewinnvortrag € 37.076,25; 2022: T€ 38)	<b>160.667.783</b>	<b>197.314</b>
<b>B. Mezzaninkapital</b>	<b>100.000.000</b>	<b>152.900</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	622.900	776
2. Rückstellungen für Pensionen	728.767	811
3. Steuerrückstellungen	4.853.355	4.752
4. Sonstige Rückstellungen	7.484.973	7.359
	<b>13.689.995</b>	<b>13.698</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 142.147.447,63; (2022: T€ 279.230)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 40.379.000,00; (2022: T€ 368.934)		
1. Anleihen	379.000.000	449.000
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 0,00; (2022: T€ 120.000)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 379.000,00; (2022: T€ 329.000)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.000.000	53.934
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 0,00; (2022: T€ 14.000)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 40.000.000,00; (2022: T€ 39.934)		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	571.571	1.924
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 571.570,59; (2022: T€ 1.924)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2022: T€ 0)		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	121.613.149	125.948
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 121.613.148,87; (2022: T€ 125.948)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2022: T€ 0)		
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.968.059	6.441
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 9.968.059,09; (2022: T€ 6.441)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2022: T€ 0)		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	9.994.669	10.917
davon aus Steuern € 947.840,79; (2022: T€ 350)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 189.703,90; (2022: T€ 193)		
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 9.994.669,08; (2022: T€ 10.917)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2022: T€ 0)		
	<b>561.147.448</b>	<b>648.164</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>81.744</b>	<b>398</b>
	<b>835.586.970</b>	<b>1.012.474</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2023

	2023	2023	2022
	in €	in €	in T€
1. Umsatzerlöse		16.280.516	20.313
2. Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie an noch nicht abrechenbaren Leistungen		-	-
3. andere aktivierte Eigenleistungen		-	4
4. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme von Finanzanlagen	23.403		20
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	-		-
c) übrige	704.266		300
		727.669	320
5. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Materialaufwand	-207.698		-196
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.563.553		-1.727
		-1.771.251	-1.923
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter			
aa) Gehälter		-11.076.734	-11.601
b) Soziale Aufwendungen			
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-186.086		-251
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-2.090.333		-2.109
cc) Aufwendungen für Altersversorgung	34.510		241
dd) Übrige Sozialaufwendungen	-137.631		-134
		-2.379.541	-2.253
		-13.456.275	-13.854
7. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-574.476	-531
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter solche vom Einkommen und vom Ertrag fallen	-		-12
b) übrige	-10.551.711		-11.163
		-10.551.711	-11.175
<b>9. Zwischensumme aus Z1 bis 8</b>		<b>-9.345.528</b>	<b>-6.846</b>
10. Erträge aus Beteiligungen		3.214.198	31.492

JAHRESABSCHLUSS

	2023	2023	2022
	in €	in €	in T€
davon aus verbundenen Unternehmen € 3.214.198; (2022: T€ 30.792)			
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		41.806.658	40.333
davon aus verbundenen Unternehmen € 32.088.760,41; (2022: T€ 33.187)			
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.858.968	335
davon aus verbundenen Unternehmen € 158.239,60; (2022: T€ 239)			
13. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen		5.360.501	197
14. Aufwendungen aus Finanzanlagen			
davon		-50.391.058	-27.243
a) Abschreibungen € -48.844.562,35 (2022: T€ -26.175)			
b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen € -29.857.075,51 (2022: T€ -12.090)			
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-24.447.459	-29.204
davon betreffend verbundene Unternehmen € -1.422.627,03; (2022: T€ -1.719)			
<b>16. Zwischensumme aus Z10 bis 15</b>		<b>-21.598.192</b>	<b>15.910</b>
<b>17. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z9 und Z16)</b>		<b>-30.943.720</b>	<b>9.064</b>
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		2.517.061	4.334
<b>19. Ergebnis nach Steuern = Jahresfehlbetrag / - überschuss</b>		<b>-28.426.659</b>	<b>13.398</b>
20. Zuweisung zu Gewinnrücklagen		-	-5.180
21. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		37.076	38
<b>22. Bilanzverlust / -gewinn</b>		<b>-28.389.583</b>	<b>8.256</b>

## Anlagenspiegel

zum 31. Dezember 2023

in EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand am 31.12.2023
	Stand am 1.1.2023	Zugänge	(dv.) Zinsen	Um- buchungen	Abgänge	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte geleistete Anzahlungen	2.068.823	97.373	-	-	-	2.166.196
2. und Anlagen in Bau				566.902		566.902
	<b>2.068.823</b>	<b>97.373</b>	<b>-</b>	<b>566.902</b>	<b>-</b>	<b>2.733.098</b>
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	1.655.618		-	-	-	1.655.618
2. technische Anlagen und Maschinen	3.341	-	-	-	-3.341	-
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.915.060	391.712	-	35.731	-130.489	2.212.014
4. geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	223.130	379.504	-	-602.633		0
	<b>3.797.149</b>	<b>771.216</b>	<b>-</b>	<b>-566.902</b>	<b>-133.830</b>	<b>3.867.632</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	240.103.925	8.574.647	-	-	-2.497.973	246.180.598
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	577.985.494	157.705.758	-	-	-194.516.189	541.175.063
3. Beteiligungen	32.399.508	-	-	-	-5.000	32.394.508
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	148.821.640	32.925.929	-	-	-12.079.430	169.668.139
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.906.920	-	-	-	-	2.906.920
	<b>1.002.217.487</b>	<b>199.206.334</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-209.098.592</b>	<b>992.325.229</b>
	<b>1.008.083.459</b>	<b>200.074.923</b>	<b>-</b>	<b>0</b>	<b>-209.232.422</b>	<b>998.925.959</b>



JAHRESABSCHLUSS

Stand am 1.1.2023	kumulierte Abschreibungen				Stand am 31.12.2023	Buchwerte	
	Zugänge/ Abschreibungen	Zuschreibung	Um- buchungen	Abgänge		Buchwert 31.12.2023	Buchwert 31.12.2022
-641.067	-173.723	-	-	-	-814.790	1.351.406	1.427.756
<b>-641.067</b>	<b>-173.723</b>	-	-	-	<b>-814.790</b>	<b>1.918.308</b>	<b>1.427.756</b>
-375.232	-103.099	-	-	-	-478.332	1.177.286	1.280.385
-3.341	-	-	-	3.341	-	-	-
-552.498	-297.654	-	-	55.202	-794.950	1.417.064	1.362.562
-	-	-	-	-	-	0	223.130
<b>-931.071</b>	<b>-400.753</b>	-	-	<b>58.543</b>	<b>-1.273.282</b>	<b>2.594.351</b>	<b>2.866.077</b>
-66.014.275	-7.646.846	-	-	2.497.970	-71.163.150	175.017.448	174.089.650
-100.642.549	-19.013.734	2.187.000	-	-	-117.469.283	423.705.781	477.342.945
-17.829.007	-	-	-	-	-17.829.007	14.565.501	14.570.501
-33.513.000	-22.183.983	2.234.085	-	-	-53.462.898	116.205.241	115.308.640
-	-	-	-	-	-	2.906.920	2.906.920
<b>-217.998.831</b>	<b>-48.844.562</b>	<b>4.421.085</b>	-	<b>2.497.970</b>	<b>-259.924.338</b>	<b>732.400.891</b>	<b>784.218.656</b>
<b>-219.570.969</b>	<b>-49.419.038</b>	<b>4.421.085</b>	-	<b>2.556.513</b>	<b>-262.012.409</b>	<b>736.913.550</b>	<b>788.512.490</b>

# Anhang zum Jahresabschluss 2023

## 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 2023 wurde zum Stichtag 31. Dezember 2023 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 2023 planmäßig fortgeführten linearen Abschreibungen bewertet, wobei entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer folgende Abschreibungssätze (Neuanschaffungen) angewandt wurden:

in %	2023	2022
Immaterielles Vermögen	10,00-25,00	10,00-25,00
Miet- und Nutzrechte	1,28	1,28
Gebäude	6,67-9,09	6,67-9,09
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 3,50 % (Vorjahr: 3,00 %) und erwarteter zukünftiger Gehaltssteigerungen von 3,70 % (Vorjahr: 3,70 %) 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 werden für Österreich keine Fluktuationsabschläge berücksichtigt. Für Jubiläumsgelder werden für Österreich Fluktuationsabschläge auf Basis von statistischen Daten in einer Bandbreite von 0,00 % bis 13,20 % (Vorjahr: 0,00 % bis 13,20 %) 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.

## II. Erläuterungen zur Bilanz

### 1. Auswirkungen der Risiken im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine und dem Nahostkonflikt sowie klimabezogene Risiken und Chancen

#### Risiken im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine und dem Nahostkonflikt

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 kultureller 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. Die direkte finanzielle Unterstützung der Ukraine durch alle Länder, in denen die UBM tätig ist, sowie die erhöhten Haushaltsausgaben für Verteidigung führen insgesamt zu angespannteren Staatshaushalten.

Neben Diskussionen zu Steuererhöhungen hatte und kann dies auch insbesondere Auswirkungen auf Förderungen in der Immobilienbranche haben. Für ein funktionierendes Immobiliengeschäft ist zudem das Beleihen von Immobilien sowie der Zufluss von Kapital wesentlich. Durch die gestiegene Zahl von Insolvenzen, auch von größeren Immobiliendevelopern in der 2. Jahreshälfte 2023, kommt es zu einem geringeren Risikoappetit bei finanzierenden Banken. Hinzu kommen niedrigere Bewertungen aus den geringeren Verkaufspreisen/höheren Renditeanforderungen, was zu einem Absinken der Beleihungsgrenzen führt. Im Umkehrschluss heißt dies eine deutlich höhere Eigenkapitalbedingung für Immobilienentwickler und auch Bestandshalter als zuvor. Niedrigere LTV führen auch wiederum bei potentiellen Käufern zu höheren Eigenkapitalanforderungen. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass das Kapitalmarktumfeld für die Emission von Anleihen und anderen Inhaberschuldverschreibungen weiterhin für (Immobilien-) Unternehmen ohne Rating schwierig bleibt. Daraus folgt eine hohe Volatilität sowie ein instabiler Kapitalmarkt. Das flache Rückzahlungsprofil im kommenden Geschäftsjahr 2024 sowie die im Vergleich immer noch gute Liquiditätsausstattung der UBM helfen, die Volatilität entsprechend aussitzen zu können. Zusätzlich hat auch die erfolgreiche Emission des ersten Green Bonds der UBM im Jahr 2023 gezeigt, dass ein starker Fokus auf Nachhaltigkeit von (Anleihen-) Investoren positiv wahrgenommen wird.

Nachdem die Inflation in der EU derzeit rückläufig ist, werden kurzfristig keine weiteren Zinserhöhungen durch die EZB erwartet. Prognosen deuten darauf hin, dass die EZB in weiterer Folge Zinsschritte nach unten setzen könnte, was sich aktuell in einer inversen Zinskurve widerspiegelt. So kann davon ausgegangen werden, dass es auf Investorenmittelfristig wieder zu einem Rückgang bei den erwarteten Renditen kommt könnte, was bei einem gleichzeitig steigendem Mietniveau zu einem neuen Gleichgewicht am Markt führen könnte. Generell hat sich das Risiko einer EU-weiten Rezession im Jahr 2023 zwar nicht materialisiert, der wirtschaftliche Ausblick bleibt aber wegen des hohen Zinsniveaus kurz- und mittelfristig eingetrübt.

Die Risiken sind in der laufenden Unternehmensplanung berücksichtigt und auch in der Risikobewertung entsprechend eingepreist. Durch die gute Liquiditäts- und Eigenkapitalausstattung und einer Pipeline mit starkem Fokus auf EU-Taxonomiekonforme Objekte ist die UBM derzeit gut aufgestellt, um auch in diesem schwierigen Marktumfeld weiterhin tätig zu sein.

Zum Hotelbetrieb: Durch den Nahostkonflikt sowie dem Krieg in der Ukraine sind auch Störungen im Reiseverkehr, insbesondere von internationalen Gästen zu erwarten. Dies führt zu einer langsameren als erwarteten Erholung bei den Hotelnächtlungen. 2023 war noch nicht das erhoffte normalisierte Jahr nach der Corona Pandemie. Die hohe Inflation hat zudem zu einer Kostenerhöhung beim Hotelbetrieb geführt. Zwar konnte diese teilweise über höhere Zimmerpreise an die Kunden weitergegeben werden. Trotzdem ist die Profitabilität des Hotelgeschäftsmodells insgesamt weiter unter Druck geraten.

#### 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.

Energieeffizienz, erneuerbare Energien und die Reduktion von CO<sub>2</sub>-Emissionen sind wesentliche Treiber für den langfristigen Unternehmenserfolg und damit elementarer Bestandteil der Unternehmensstrategie green. smart. and more. Aufgrund des signifikanten Anteils der weltweiten energiebedingten CO<sub>2</sub>-Emissionen ist zu erwarten, dass die bestehenden Regulative zur Einschränkung der CO<sub>2</sub>-Emissionen des Bau- und Immobiliensektors weiter zunehmen werden.

Bereits im Jahr 2021 haben wir unsere Unterstützung für die Task Force on Climate-related Financial Disclosures (TCFD) zum Ausdruck gebracht. Die TCFD empfiehlt, Informationen über klimabezogene Risiken in den Bereichen Governance, Strategie, Risikomanagement sowie Ziele und Kennzahlen freiwillig offenzulegen. UBM hat die Empfehlungen der TCFD zum Reporting der klimabezogenen Risiken erstmals für das Geschäftsjahr 2021 berücksichtigt und wird die Umsetzung schrittweise fortsetzen. Nähere Informationen dazu finden sich auch im ESG-Bericht von UBM.

Ende 2023 wurde von der EU im Trilog des Parlaments, der Mitgliedsländer und der Kommission eine Einigung zu den wesentlichen Punkten der EU-Gebäuderichtlinie erzielt. Diese bezieht sich auf die Energieeffizienz von Gebäuden sowie den Einsatz erneuerbarer Energien. Demnach müssen ab 2030 alle Neubauten als Niedrigstenergiehäuser („Zero Emission Buildings“) gebaut werden. Auch in der EU-Taxonomie ist u.a. das Thema Klimaschutz verankert (z. B. durch Vorschriften hinsichtlich des Primärenergiebedarfs). Für Investments, die nicht als nachhaltig im Sinne der Taxonomie ausgewiesen werden, dürfte in der Zukunft durchaus ein Wettbewerbsnachteil entstehen und die Investorennachfrage sinken.

Mit zunehmenden Hitzeperioden steigt außerdem der Druck auf energieintensive Anlagen zur Energieversorgung im Gebäudebetrieb (wie zum Beispiel Kühlsysteme). Weiters führt die CO<sub>2</sub>-Bepreisung, die beispielsweise mit Oktober 2022 in Österreich eingeführt wurde und jährlich steigen soll, zu finanziellen Nachteilen in Zusammenhang mit fossilen Energieträgern. Deshalb setzt UBM im Rahmen von green. auf den kohlenstoffbindenden Rohstoff Holz, erneuerbare Energien wie Geothermie oder Photovoltaik sowie auf Green-Building-Zertifizierungen. Intelligente Gebäude und Lösungen für einen effizienten Gebäudebetrieb werden mit smart. strategisch verankert.

Aufgrund der Relevanz des Themas wurde im Jahr 2023 das Risikomanagement von UBM angepasst, um ESG vollständig zu integrieren. Der Risikokatalog wurde um ESG-relevante Risiken und Chancen erweitert und angepasst. Die Bewertung der ESG-Risiken erfolgt analog zum vorhandenen Risikomesssystem, um diese in die vorhandenen Risikomesssysteme einzubeziehen.

ESG-relevante Einzelrisiken in diesem Katalog sind die folgenden Kategorien:

- Akute physische Klimarisiken (Hitzewelle, Kältewelle, Sturm, Dürre, starke Niederschläge, Hochwasser etc.)
- Chronische physische Klimarisiken (Änderung der Temperatur, Windverhältnisse, Niederschlagsmuster etc.)
- Nicht klimabedingte Umweltrisiken (Beeinträchtigung kritischer Infrastruktur)
- Transitorische Klimarisiken (THG-Besteuerung, Berichterstattungspflichten, Änderung von Präferenzen etc.)
- Soziale Risiken (menschlicher Fehler, Fluktuation, Reputationsrisiko, Hitzestress)
- Governance-Risiken (Diversität in Vorstand und Aufsichtsrat, Rechts- und Compliancerisiken etc.)

ESG-relevante Chancen sind:

- Produkte und Dienstleistungen: Entwicklung von Gebäuden in Holz-(Hybrid-)Bauweise, Green Buildings
- Ressourceneffizienz: in der Errichtung und Entwicklung von Gebäuden mit geringerem Ressourcenverbrauch
- Energiequellen: Nutzung erneuerbarer bzw. emissionsarmer Energie
- Märkte: Zugang zu neuen Investorengruppen, Green Finance
- Resilienz: Entwicklung resilienter Gebäude

Als Pure Play Developer mit einem geringen Portfolio an Standing Assets sind für UBM vor allem ausgewählte chronische physische Klimarisiken, nicht klimabedingte Umweltrisiken, transitorische Klimarisiken, soziale und Governance-Risiken relevant.

## 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€ 1.918 (Vorjahr: T€ 1.428) betreffen das Mietrecht in Innsbruck und die Umstellung auf SAP S4/Hana. 2023 und 2022 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 2023 kein Abgang (Vorjahr: T€ 0). Bei den bebauten Grundstücken sowie bei den unbebauten Grundstücken wurde keine Teilwertabschreibung in beiden Jahren durchgeführt.

Die geleistete Anzahlungen 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€	2023	2022
für das folgende Jahr	880	847
für die folgenden fünf Jahre	4.374	3.998

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

2023 gab es Zugänge in Höhe von T€ 8.575 zu den **Anteilen an verbundenen Unternehmen** (Vorjahr: T€ 643) und Abgänge in Höhe von T€ 2.498 (Vorjahr: T€ 2.952).

Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 7.647 (Vorjahr: T€ 2.300) auf den niedrigeren beizulegenden Wert sowie Zuschreibungen in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 73).

Bei den Beteiligungen gab es 2023 Zugänge in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 4.241) und Abgänge in Höhe von T€ 5 (Vorjahr: T€ 69). Es erfolgten 2023 außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 0) auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

## Ausleihungen

in T€	2023	2022
Verbundene Unternehmen	423.706	477.343
Beteiligungsunternehmen	116.205	115.309

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€ 41.198 (Vorjahr: T€ 23.875) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert. Im Geschäftsjahr 2023 gab es Zuschreibungen in Höhe von T€ 4.421 (Vorjahr: T€ 35).

### Wertpapiere des Anlagevermögens

in T€	2023	2022
Sonstige Wertpapiere	2.907	2.907

### 3. Umlaufvermögen

#### 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€ 2.710). In den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 5.406 (Vorjahr: T€ 13.880) bestehen zu Gänze aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr: T€ 12.623)

Unter dem Posten Sonstige Forderungen sind Erträge in Höhe von T€ 567 (Vorjahr: T€ 918) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

#### Flüssige Mittel

in T€	2023	2022
Kassenbestand	-	-
Guthaben bei Kreditinstituten	85.958	185.258
<b>Gesamt</b>	<b>85.958</b>	<b>185.258</b>

### Eigenkapital

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

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 unter anderem folgende Beschlüsse gefasst (unter Berücksichtigung der in der 142. ordentlichen Hauptversammlung vom 19. Mai 2023 beschlossenen redaktionellen Anpassungen):

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 € 5.230.526,00

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 € 5.230.526,00 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 € 5.230.526,00 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 142. ordentlichen Hauptversammlung vom 19. Mai 2023 wurde unter anderem der folgende Beschluss gefasst:

Beschlussfassung über a) den Widerruf der von der Hauptversammlung am 27. Mai 2021 beschlossenen (i) Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 65 Absatz 1 Z 4 und Z 8 sowie Absatz 1a und Absatz 1b AktG, sowie (ii) Ermächtigung des Vorstands gemäß § 65 Absatz 1b AktG zur Veräußerung eigener Aktien; sowie b) die neue Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 65 Absatz 1 Z 4 und Z 8 sowie Absatz 1a und Absatz 1b AktG sowohl über die Börse als auch außerbörslich im Ausmaß von bis zu 10 % des Grundkapitals, auch unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts der Aktionäre, das mit einem solchen Erwerb einhergehen kann (umgekehrter Bezugsrechtsausschluss); sowie c) die neue Ermächtigung des Vorstands gemäß § 65 Absatz 1b AktG zur Veräußerung eigener Aktien auf eine andere Art als über die Börse oder durch öffentliches Angebot und unter Ausschluss der allgemeinen Kaufmöglichkeit (Ausschluss des Bezugsrechts) der Aktionäre; sowie d) die Ermächtigung des Vorstands zur Einziehung von eigenen Aktien.

### **Kapital- und Gewinnrücklagen**

Die gebundene Kapitalrücklage resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhungen.



## Eigenkapitalspiegel

in T€	Grundkapital	Hybridkapital	Kapitalrücklagen	Optionsrücklage	Gewinnrücklage	Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	Gesamt
Stand 31.12.2022	52.305	-	98.954	-	37.798	8.257	197.314
Ausschüttung						-8.219	-8.219
Jahresfehlbetrag						-28.427	-28.427
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmittel							-
Rückzahlung							-
Zuweisung							-
Stand 31.12.2023	52.305	-	98.954	-	37.798	-28.389	160.668

## Mezzaninkapital und Hybridkapital

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

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€	2023	2022
Abfertigungen	623	776
Pensionen	729	811
Steuern	4.853	4.752
Sonstige		
Bauten	1.056	1.631
Personal	3.228	3.795
Diverse	3.201	1.933
<b>Gesamt</b>	<b>13.690</b>	<b>13.698</b>

Zur Bedeckung der Pensionsrückstellungen besteht eine Pensionsrückdeckungsversicherung mit einem Deckungskapital zum 31. Dezember 2023 in Höhe von T€ 327 (Vorjahr: T€ 345). 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.

Es bestehen keine Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten werden T€ 10.018 (Vorjahr: T€ 10.573) erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam. In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 121.613 (Vorjahr: T€ 125.948) sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 1.318 (Vorjahr: T€ 663) enthalten.

### Haftungsverhältnisse

in T€	2023	2022
Kreditbürgschaften	274.309	212.714

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

Der Konzern verfügt über Avalkreditlinien in Höhe von insgesamt T€ 59.460 (Vorjahr: T€ 96.106), davon sind T€ 34.460 ohne feste Laufzeit abgeschlossen.

## III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** gliedern sich wie folgt:

in T€	2023	2022
Aufgliederung nach Tätigkeitsbereichen:		
Mieten aus Hausbewirtschaftung	243	216
Umsätze aus Projektentwicklung und Bau	16.038	20.097
<b>Gesamt</b>	<b>16.281</b>	<b>20.313</b>
Inland	5.303	6.081
Ausland	10.978	14.232
<b>Gesamt</b>	<b>16.281</b>	<b>20.313</b>

### Personalaufwendungen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von T€ 186 (Vorjahr: T€ 251) sind T€ 168 (Vorjahr: T€ 152) Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen enthalten.

2023 in T€	Abfertigungs- aufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	-	-35
Leitende Angestellte	134	-
Andere Arbeitnehmer	52	-
<b>Gesamt</b>	<b>186</b>	<b>-35</b>

2022 in T€	Abfertigungs- aufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	-	-241
Leitende Angestellte	46	-
Andere Arbeitnehmer	205	-
<b>Gesamt</b>	<b>251</b>	<b>-241</b>

## Finanzerfolg

in T€	2023	2022
Erträge aus Beteiligungen		
a) aus verbundenen Unternehmen	3.214	30.792
b) aus Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-	700
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	41.807	40.333
davon aus verbundenen Unternehmen	32.089	33.187
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.859	335
davon aus verbundenen Unternehmen	158	239
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	5.361	197
Aufwendungen aus Finanzanlagen	50.391	27.243
davon aus verbundenen Unternehmen	29.857	12.090
davon Abschreibungen	48.845	26.175
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	24.448	29.204
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	1.423	1.719

In den Erträgen aus Beteiligungen sind phasenkongruente Gewinnausschüttungen in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 30.788) enthalten.

## Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Gesellschaft ist Gruppenträger einer Unternehmensgruppe mit insgesamt 12 Gruppenmitgliedern (Vorjahr: 21), 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 ver-

rechnet werden, entfällt die Verpflichtung zur Zahlung einer Steuerumlage. Die Gruppenträgerin darf dem Gruppenmitglied Akontierungen der Steuerumlage nach Maßgabe der Fälligkeiten der Körperschaftssteuervorauszahlungen vorschreiben.

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

Ausgehend von der Basis in T€	31.12.2023	31.12.2022
Immaterielle Vermögensgegenstände	-	-
Sachanlagen	-	-
Finanzanlagen	11.119	8.920
Rückstellungen, Personal	502	670
Geldbeschaffungskosten	-1.970	-
Steuerliche Verlustvorträge	-	-
	<b>9.651</b>	<b>9.590</b>
Daraus resultierende latente Steuern	2.220	2.206
Abzüglich: Saldierung mit passiven latenten Steuern (BWR)	-	-28
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>2.220</b>	<b>2.178</b>

Die Bewegung der latenten Steuersalden im Lauf des Geschäftsjahres beträgt T€ - 567 (Vorjahr: T€ -525).

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

#### Kosten der Wirtschaftsprüfung

Die Prüfungsleistungen des Abschlussprüfers wurden von UBM mit einem Betrag von T€ 131 (Vorjahr: T€ 101) vergütet. Weiters hat der Abschlussprüfer für sonstige Leistungen T€ 63 (Vorjahr: T€ 26) und für sonstige Bestätigungsleistungen T€ 38 (Vorjahr: T€ 40) erhalten. Die sonstigen Leistungen betreffen im Wesentlichen Leistungen im Zusammenhang mit der Ausstellung von Comfort Letters und sonstige Beratungsleistungen.

#### IV. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

#### V. Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten

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

Die UBM hat zum 31. Dezember 2023 Devisentermingeschäfte in Höhe von CZK 88,9 Mio. abgeschlossen (Vorjahr: CZK 7,3 Mio), diese dienen der Absicherung von in CZK finanzierten Krediten.

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

Laufzeit	2018-2023
Verzinsung	3,125%
Kupontermin	jährlich jeweils am 16. November
Tilgung	100% endfällig
<b>in T€</b>	
Nominale aus Barzeichnung	50.369
Umtausch Anleihe 2014-2019	24.631
Erhöhung Anleihe im Juni 2019	45.000
Umtausch Anleihe 2023-2027	-28.946
Tilgung 16.11.2023	-91.054
<b>Gesamtnominale 31.12.2023</b>	<b>-</b>

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

Laufzeit	2019-2025
Verzinsung	2,750%
Kupontermin	jährlich jeweils am 13. November
Tilgung	100% endfällig
<b>in T€</b>	
Nominale aus Barzeichnung	94.836
Umtausch Anleihe 2015-2020	25.164
<b>Gesamtnominale 31.12.2023</b>	<b>120.000</b>

Im Geschäftsjahr 2020 wurde eine Anleihe im Nominale von T€ 21.500 sowie ein Schuldscheindarlehen im Nominale von T€ 30.000 zu nachstehenden Konditionen platziert:

Laufzeit	2020-2025
Verzinsung	3,000%
Kupontermin	jährlich jeweils am 17. Dezember
Tilgung	100% endfällig

in T€	
Nominale aus Barzeichnung	20.500
Umtausch Anleihe 2016-2021	31.000
Erhöhung 2022	500
<b>Gesamtnominale 31.12.2023</b>	<b>52.000</b>

2021 wurde ein Schuldscheindarlehen im Nominale von T€ 7.000 platziert:

Laufzeit	2021 - 2026
Verzinsung	3,000%
Kupontermin	jährlich jeweils am 2.Feber + 30.März
Tilgung	100% endfällig
in T€	
Nominale aus Barzeichnung	7.000
<b>Gesamtnominale 31.12.2023</b>	<b>7.000</b>

Weiters wurde im Geschäftsjahr eine Anleihe im Nominale von T€ 150.000 begeben:

Laufzeit	2021 - 2026
Verzinsung	3,125%
Kupontermin	jährlich jeweils am 21. Mai
Tilgung	100% endfällig
in T€	
Nominale aus Barzeichnung	81.102
Umtausch Anleihe 2017-2022	68.898
<b>Gesamtnominale 31.12.2023</b>	<b>150.000</b>

2023 wurde eine Anleihe im Gesamtnominale von T€ 50.000 (inkl. Anleihetausch) zu nachstehenden Konditionen begeben:

Laufzeit	2023 - 2027
Verzinsung	7,000%
Kupontermin	jährlich jeweils am 10. Juli
Tilgung	100% endfällig

in T€

Nominale aus Barzeichnung	21.054
Umtausch Anleihe 2018-2023	28.946
<b>Gesamtnominale 31.12.2023</b>	<b>50.000</b>

## VI. Sonstiges

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

## VII. Dividende

Zur Ausschüttung an die Aktionäre von UBM steht kein Bilanzgewinn zur Verfügung. Die freien Gewinnrücklagen von UBM, die zum 31. Dezember 2023 mit T€ 37.798 (Vorjahr: T€ 37.798) ausgewiesen werden, können in folgenden Perioden aufgelöst werden. Vom Gesamtbetrag in Höhe von T€ 9.409 (Vorjahr: T€ 46.054) ist ein Teilbetrag in Höhe von T€ 2.220 (Vorjahr: T€ 2.178), resultierend aus dem Ansatz von aktiven latenten Steuern, zur Ausschüttung gesperrt.

Im Berichtsjahr wurden aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2022 an die Aktionäre von UBM Dividenden in Höhe von € 8.219.398 bezahlt, je Aktie somit € 1,10. Für das Geschäftsjahr 2023 entfällt ein Dividendenvorschlag, da kein ausschüttungsfähiger Bilanzgewinn ausgewiesen wird.

## VIII. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und sonstige Angaben

Der Vorstand von UBM hat den Jahresabschluss am 2. April 2024 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Jahresabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Jahresabschluss billigt.

## IX. Angaben über Arbeitnehmer und Organe

Durchschnittlicher Beschäftigtenstand:

	2023	2022
Angestellte	93	94

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

in T€	Vergütungen des Vorstands fix	Vergütungen des Vorstands variabel	Sachbezüge	Pensionskasse/ Abfertigung	Gesamt 2023
<b>Vergütungen des Vorstands 2023</b>					
Mag. Thomas G. Winkler	640	-	12	26	678
Dipl.-Ök. Patric Thate	425	-	9	21	455
Martina Maly-Gärtner	425	-	9	21	455
DI Peter Schaller	71	-	2	2	75
DI Martin Löcker	212	-	6	13	231
<b>Gesamt</b>	<b>1.773</b>	<b>-</b>	<b>38</b>	<b>83</b>	<b>1.894</b>
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.773	-	38	-	1.811
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstands- vertrags fällige Vergütungen	-	-	-	83	83
<b>Vergütungen des Aufsichtsrats 2023</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>358</b>
<b>Vergütungen des Vorstands 2022</b>					
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
<b>Gesamt</b>	<b>1.620</b>	<b>1.080</b>	<b>44</b>	<b>51</b>	<b>2.795</b>
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.620	1.080	44	-	2.744
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstands- vertrags fällige Vergütungen	-	-	-	51	51
<b>Vergütungen des Aufsichtsrats 2022</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>352</b>

<sup>1</sup> voraussichtliche variable Vergütung für 2022, zahlbar in 2023

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€ 729 (Vorjahr: T€ 811).

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

An Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.



**Mitglieder des Vorstands:**

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

Dipl.-Ök. Patric Thate

Martina Maly-Gärtner, MRICS

Dipl.-Ing. Peter Schaller (seit 1.11.2023)

DI Martin Löcker (bis 30.6.2023)

**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 € 357.500,00 (Vorjahr: € 352.500,00).

Wien, am 2. April 2024

Der Vorstand



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

CEO, Vorsitzender



**Dipl.-Ök. Patric Thate**

CFO



**Martina Maly-Gärtner, MRICS**

COO



**Dipl. Ing. Peter Schaller**

CTO

# Beteiligungsspiegel

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
<b>Tochterunternehmen</b>							
"UBM 1" Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	-12.481.197,26
Aighhof Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	1.212.351,09
BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	50,00	100,00	V	41.074,98
Donauhof Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-16.265.754,06
Donauhof Management GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	10.435,87
Dorfschmiede St. Johann Immobilien GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	23.419,96
Gartenau Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	255,23
Gartenauer Platz 7 GmbH & Co KG (vorm.: LQ Epsilon KG)	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-3.054,64
Emiko Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	U	
EPS Dike West-IBC GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	36.265,10
EPS Haagerfeldstraße - Business.Hof Leonding 2 Errichtungs- und Verwer- tungs GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	3.839,48
EPS Höhenstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	97.852,89
EPS Immobilienmanagement GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	U	
EPS Immobilienmanagement "Schüt- zenwirt" GmbH & CO KG - liquidiert	AT	EUR	Innsbruck	0,00	0,00		
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsver- wertungs- und Beteiligungsverwal- tungs GmbH & Co KG - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsver- wertungs- und Beteiligungsverwal- tungs-GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	27.751,52
EPS Office Franzosengraben GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	119.491,69
EPS Office Franzosengraben GmbH & Co KG - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		
EPS RINNBÖCKSTRASSE - LIT- FASS-STRASSE Liegenschaftsverwer- tungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		
EPS RINNBÖCKSTRASSE - LIT- FASS-STRASSE Liegenschaftsver- wertungs- und Beteiligungsverwal- tungs-GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	18.931,81
EPS Welser Straße 17 - Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteili- gungs GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	23.149,53
EPS Welser Straße 17 - Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteili- gungs GmbH & Co KG - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		
Gepal Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	4.990,02

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>
-1.006.825,11	31.12.2023	100,00	100,00	V	-11.474.372,15	-1.234.728,03	31.12.2022
-23.855,52	31.12.2023	0,00	100,00	V	1.236.206,61	-27.853,97	31.12.2022
1.936,06	31.12.2023	50,00	100,00	V	259.138,92	-578,15	31.12.2022
-3.224.412,31	31.12.2023	0,00	100,00	V	-14.521.341,75	-6.095.807,13	31.12.2022
-3.195,30	31.12.2023	0,00	100,00	V	13.631,17	-2.430,92	31.12.2022
87,50	31.12.2023	90,00	100,00	V	23.332,46	-2.149,98	31.12.2022
-744,77	31.12.2023	0,00	100,00	V	-865,80	-1.865,80	31.12.2022
-404,00	31.12.2023	0,00	100,00	V	-2.650,64	-1.389,80	31.12.2022
		0,00	100,00	U			
-1.590,20	31.12.2023	0,00	100,00	V	37.855,30	-480,05	31.12.2022
-4.958,03	31.12.2023	0,00	100,00	V	8.797,51	-2.328,35	31.12.2022
-17.625,95	31.12.2023	0,00	100,00	V	115.478,84	47.757,09	31.12.2022
		0,00	100,00	U			
		0,00	100,00	V	-196,32	-2.321,20	31.12.2022
		0,00	100,00	V	3.156,86	-3.038,15	31.12.2022
-6.236,54	31.12.2023	0,00	100,00	V	33.988,06	73,55	31.12.2022
100.208,99	31.12.2023	0,00	100,00	V	19.282,70	-2.168,48	31.12.2022
		0,00	100,00	V	1.272.001,62	11.637,78	31.12.2022
		0,00	100,00	V	-2.038,25	-3.038,25	31.12.2022
-6.247,88	31.12.2023	0,00	100,00	V	25.179,69	-10,69	31.12.2022
-16.189,44	31.12.2023	0,00	100,00	V	39.338,97	-7,16	31.12.2022
		0,00	100,00	V	-1.791,00	-3.158,20	31.12.2022
-65.127,16	31.12.2023	0,00	100,00	V	70.117,18	23.630,98	31.12.2022

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
Gevas Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-515.556,60
Golera Beteiligungsverwaltungs GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-145.210,91
GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	176.262,24
Gospela Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	73.211,92
IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Unterpremstät- ten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	-5.937.883,03
Logistikpark Ailecgasse GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	252.546,64
LQ Timber-A GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	21.888.275,33
LQ Timber-B-One GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	7.376.879,10
LQ Timber-B-Two GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	11.192.287,21
LQ Timber-C GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	4.987.433,84
LQ Timber-D GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	9.823.484,95
MBU Liegenschaftsverwertung Gesell- schaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	32.720,20
ML-ZENTRAL Liegenschaftsverwal- tungs GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	18.014,10
MySky Verwertungs GmbH & Co. OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-30.738,72
PII LBS 43 GmbH liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		
Porr - living Solutions GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-2.229.118,16
QBC Epsilon SP Immomanagement GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	73.984,41
QBC Immobilien GmbH & Co Epsilon KG - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		
Rainbergstraße - Immobilienprojekt- entwicklungs GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	99,00	100,00	V	2.763,04
RBK Wohnbau Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	79.563,86
Sabimo Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-1.642.371,23
Sabimo Monte Laa Bauplatz 2 GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	109.427,95
SFZ Freizeitbetriebs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstät- ten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	97.904,62
SFZ Immobilien GmbH	AT	EUR	Unterpremstät- ten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	U	
SFZ Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstät- ten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	-1.066.547,19
Siebenbrunnengasse 21 GmbH & Co OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	1.819.399,76

JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
889.516,34	31.12.2023	0,00	100,00	V	-1.405.072,94	-573.127,33	31.12.2022
-11.278,37	31.12.2023	0,00	100,00	V	-133.932,54	-10.648,35	31.12.2022
6.062,01	31.12.2023	0,00	100,00	V	170.200,23	5.028,19	31.12.2022
-2.192,00	31.12.2023	0,00	100,00	V	75.403,92	-2.184,81	31.12.2022
-584.586,46	31.12.2023	0,00	100,00	V	-5.353.296,57	-625.943,45	31.12.2022
1.072,26	31.12.2023	100,00	100,00	V	251.474,38	-578,20	31.12.2022
-123.256,02	31.12.2023	0,00	100,00	V	22.011.531,35	-257.862,37	31.12.2022
-176.367,08	31.12.2023	0,00	100,00	V	7.553.246,18	-85.337,65	31.12.2022
-39.050,33	31.12.2023	0,00	100,00	V	11.231.337,54	-126.201,43	31.12.2022
-455.475,34	31.12.2023	0,00	100,00	V	5.442.909,18	-119.538,74	31.12.2022
-928.767,40	31.12.2023	0,00	100,00	V	10.752.252,35	-247.617,20	31.12.2022
-34.569,08	31.12.2023	90,00	100,00	V	67.289,28	-2.029,43	31.12.2022
-5.155,87	31.12.2023	0,00	100,00	V	23.169,97	-2.158,50	31.12.2022
-31.901,48	31.12.2023	0,00	100,00	V	-43.488,84	-44.651,60	31.12.2022
		0,00	100,00	V	79.370,02	-239,78	31.12.2022
-144.683,04	31.12.2023	0,00	100,00	V	-2.084.435,12	-217.199,79	31.12.2022
-10.395,51	31.12.2023	0,00	100,00	V	84.379,92	5.890,80	31.12.2022
		0,00	100,00	V	40.087,76	-7.304,96	31.12.2022
-6.510,19	31.12.2023	99,00	100,00	V	43.321,38		31.12.2022
21.905,69	31.12.2023	0,00	100,00	V	6.857.658,17	310.013,71	31.12.2022
-128.625,91	31.12.2023	0,00	100,00	V	-1.513.745,32	-107.009,23	31.12.2022
5.650,77	31.12.2023	0,00	100,00	V	8.003.777,18	74.767,56	31.12.2022
-2.095,38	31.12.2023	0,00	100,00	V	95.075,90	-4.924,10	31.12.2022
		0,00	100,00	U			
-1.814.568,37	31.12.2023	0,00	100,00	V	256.024,23	-491.996,95	31.12.2022
-1.036.371,51	31.12.2023	0,00	100,00	V	27.855.771,27	29.203.897,11	31.12.2022

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
SP Graumanngasse 8 - 10 Immobilien GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	205.195,29
sternbrauerei-riedenburg revitalisierung gmbh i.L.	AT	EUR	Wien	99,00	99,00	V	584.226,91
Timber Marina Tower Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	94,00	100,00	V	3.050.183,79
UBM - Sateins Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	107.963,17
UBM BBH Entwicklungs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-1.079.629,77
UBM Beteiligungsmanagement GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	657.386,18
UBM Development Österreich GmbH	AT	EUR	Wien	99,96	100,00	V	127.538.401,13
UBM Kirchberg Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	-364.062,83
WA Bad Häring Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	180.622,77
WA Kufstein Salurnerstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	1.842.964,76
WA Terfens-Roan Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	293.464,53
WLB Projekt Laaer Berg Liegenschafts- verwertungs- und Beteiligungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	44.030,40
Wohnpark Laaer Berg Verwertungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. Bau- platz 4 "blau" Projekt-OG - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	U	
ANDOVLEN INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	3.395.878,39
DICTYSATE INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	3.212.084,33
AC Offices Klicperova s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,36	100,00	V	11.574.759,15
Astrid Garden Residences s.r.o. i.L.	CZ	CZK	Prag	20,00	100,00	V	175.443,00
Immo Future 6 - Crossing Point Smi- chov s.r.o.	CZ	CZK	Prag	20,00	100,00	V	77.371.684,01
Na Záhonech a.s.	CZ	CZK	Prag	30,12	100,00	V	-127.277.871,44
TOSAN park a.s. verkauft	CZ	CZK	Prag	0,00	0,00		
UBM - Bohemia 2 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	-265.194.661,20
UBM Development Czechia s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	113.036.976,64
UBM Stodůlky 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	18.188.028,33
UBM Stodůlky s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	-104.622.010,61
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	149.672,52
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 i.L.	DE	EUR	München	0,00	90,00	V	273.878,99
Colmarer Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	-1.630.904,11

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)
-5.478,21	31.12.2023	0,00	100,00	V	210.673,50	6.935,99	31.12.2022
-592,05	31.12.2023	99,00	99,00	V	584.818,96	-7.906,67	31.12.2022
-1.518.907,11	31.12.2023						
29.844,59	31.12.2023	0,00	100,00	V	578.118,58	711.653,51	31.12.2022
-303.352,05	31.12.2023	0,00	100,00	V	-776.277,72	-215.644,48	31.12.2022
471.501,42	31.12.2023	100,00	100,00	V	185.884,76	137.441,76	31.12.2022
34.423.456,12	31.12.2023	99,96	100,00	V	111.689.945,01	3.609.844,98	31.12.2022
493.602,70	31.12.2023	0,00	100,00	V	-857.665,53	-533.675,24	31.12.2022
-30.798,50	31.12.2023	0,00	100,00	V	211.421,27	-3.768,52	31.12.2022
75.473,85	31.12.2023	0,00	100,00	V	1.767.490,91	1.607.503,65	31.12.2022
980,43	31.12.2023	0,00	100,00	V	292.484,10	-8.781,44	31.12.2022
-4.486,91	31.12.2023	0,00	100,00	V	48.517,31	-4.401,94	31.12.2022
		0,00	100,00	U			
-50.878,07	31.12.2023	100,00	100,00	V	3.446.756,46	-163.039,53	31.12.2022
-42.913,25	31.12.2023	100,00	100,00	V	3.254.997,58	-25.723,13	31.12.2022
151.835,05	31.12.2023	0,36	100,00	V	11.422.924,10	-1.018.167,50	31.12.2022
63.146,21	31.12.2023	20,00	100,00	V	112.296,79	-80.703,21	31.12.2022
-26.882.897,31	31.12.2023	20,00	100,00	V	108.914.007,45	-2.176.974,34	31.12.2022
-25.882.018,68	31.12.2023	30,12	100,00	V	-101.212.036,67	-9.972.810,82	31.12.2022
		100,00	100,00	V	-52.726.664,78	-7.593.160,48	31.12.2022
-24.867.779,33	31.12.2023	100,00	100,00	V	-240.326.881,87	-5.779.682,51	31.12.2022
4.216.507,34	31.12.2023	100,00	100,00	V	-107.274.041,30	-50.954.187,69	31.12.2022
55.939.734,54	31.12.2023	0,00	100,00	V	-29.164.275,52	-4.488.146,62	31.12.2022
-57.520.633,00	31.12.2023	0,00	100,00	V	-45.280.735,38	-14.033.534,29	31.12.2022
0,00	31.12.2023	0,00	94,00	V	1.379,63	-13.651,55	31.12.2022
		0,00	100,00	U			
1.983,34	31.12.2023	100,00	100,00	V	147.689,18	-59.814,97	31.12.2022
0,00	31.12.2023	100,00	100,00	V	9.348,04	421.098,43	31.12.2022
0,00	31.12.2023	0,00	100,00	V	100.000,00	1.097.552,27	31.12.2022
-1.338,77	31.12.2023	0,00	90,00	V	275.217,76	-16.993,04	31.12.2022
-490.423,45	31.12.2023	0,00	100,00	V	-1.140.480,66	-19.806,12	31.12.2022

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
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 & CoKG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-30.199,66
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	-938.722,01
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	72.135,38
IU Liquidations AG - liquidiert	DE	EUR	München	0,00	0,00		
Kaiserleipromenade GmbH & Co. KG i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	6.769,82
Kühnehöfe Hamburg GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	62,99	V	142.465,73
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	-222.790,49
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	-27.337,49
MG Projekt-Sending GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	922.587,36
MG-Brehmstrasse BT C GmbH i.L.	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	-1.342,50
MG-Brehmstrasse BT C Komplementär GmbH i.L.	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	135.176,62
MG-Dornach Bestandsgebäude GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	418.119,90
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	-614.954,24
Oben Borgfelde Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
Pelkovenstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-2.694.201,89
PELKOVENSTRASSE Objekt GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Schloßhotel Tutzing GmbH	DE	EUR	Starnberg	0,00	100,00	V	219.479,53
SIL Realinvest GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	35.456.314,54



JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
		0,00	100,00	U			
0,00	31.12.2023	0,00	100,00	V	697,20	-26.403,55	31.12.2022
0,00	31.12.2023	0,00	55,00	V	8.387,32	514,37	31.12.2022
		0,00	94,00	U			
-30.233,31	31.12.2023	0,00	100,00	V	33,57	-466,43	31.12.2022
		0,00	100,00	U			
-920.290,15	31.12.2023	0,00	100,00	V	-18.431,86	-18.736,84	31.12.2022
		0,00	100,00	U			
57.560,17	31.12.2023	0,00	100,00	V	264.575,21	-591.832,49	31.12.2022
		100,00	100,00	V	17.250,85	-13.221,17	31.12.2022
0,00	31.12.2023	0,00	100,00	V	6.769,82	-9.743,30	31.12.2022
0,00	31.12.2023	0,00	62,99	V	156.735,29	-46.963,05	31.12.2022
		0,00	100,00	U			
0,00	31.12.2023	0,00	100,00	V	500,00	302.592,89	31.12.2022
		0,00	100,00	U			
67.614,27	31.12.2023	0,00	100,00	V	-290.404,76	186.232,83	31.12.2022
		0,00	100,00	U			
0,00	31.12.2023	0,00	100,00	V	2.481,35	-6.594,03	31.12.2022
-10.694,26	31.12.2023	0,00	100,00	V	-16.643,23	-21.298,57	31.12.2022
427,59	31.12.2023	0,00	100,00	V	922.159,77	503.347,46	31.12.2022
-5.664,82	31.12.2023	100,00	100,00	V	4.322,32	-53.371,44	31.12.2022
2.500,95	31.12.2023	100,00	100,00	V	132.675,67	10.062,80	31.12.2022
40.669,47	31.12.2023	100,00	100,00	V	427.450,43	-440.572,24	31.12.2022
300.641,81	31.12.2023	0,00	100,00	V	2.000,00	374.913,48	31.12.2022
0,00	31.12.2023	0,00	100,00	V	2.000,00	163.842,29	31.12.2022
		0,00	100,00	U			
		0,00	100,00	U			
-2.843.418,71	31.12.2023	0,00	100,00	V	2.228.464,47	-565.709,66	31.12.2022
		0,00	100,00	U			
-1.264.784,60	31.12.2023	0,00	100,00	V	-1.429.417,29	-1.061.653,54	31.12.2022
		0,00	100,00	U			
190.193,74	31.12.2023	0,00	100,00	V	5.519.285,79	193.950,83	31.12.2022
952.700,07	31.12.2023	0,00	100,00	V	34.503.614,47	683.624,39	31.12.2022

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
SONUS City GmbH & Co. KG i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	0,00		
SONUS City Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
SONUS II Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
St.-Veit-Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-13.645.443,91
St.-Veit-Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Stadtgrund Bauträger GmbH	DE	EUR	Berlin	100,00	100,00	V	-1.621.903,46
Top Office Munich GmbH i.L.	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	100,00	V	273.513,86
UBM Development Deutschland GmbH	DE	EUR	München	94,00	94,00	V	37.482.191,01
UBM Holding Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	7.045,57
UBM Invest Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	38.549.093,53
UBM Leuchtenbergiring GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	1.048.467,27
Unterbibergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-4.111.785,74
Unterbibergerstrasse Verwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
ZH Hafensblick I GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-4.646.038,27
ZH Hafenspitze GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-1.903.313,98
ZH Molenkopf GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-3.228.661,15
ZH Rheinwiesen II GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-1.579.770,65
Sitnica drustvo s ogranicenom odgovornoscju za usluge	HR	EUR	Samobor	83,89	100,00	V	16.551.775,66
UBM Development Netherlands B.V.	NL	EUR	Amsterdam	100,00	100,00	V	-1.200.291,18
UBM Kneuterdijk B.V.	NL	EUR	Amsterdam	0,00	100,00	V	-11.703.520,49
"UBM Residence Park Zakopianka" Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	-66.672.025,58
Bartycka Real Estate Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-17.569.144,40
FMZ Gdynia Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	70,30	100,00	V	-79.379.498,10
FMZ Sosnowiec Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-42.770.757,55
Ligustria 12 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	17.800.243,86
Oaza Kampinos Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-162.077.752,28
PBP IT-Services spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	1.151.457,06
Poleczki Development Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	4.381.607,87
Poleczki Infrastructure Sp z oo	PL	PLN	Warschau	99,00	99,00	V	-8.387,58
Poleczki Lisbon Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	8.668.950,07
Poleczki Madrid Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	8.268.798,90

JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
		0,00	84,00	V		-126.100,83	31.12.2022
		0,00	100,00	U			
		0,00	100,00	U			
-11.544.223,03	31.12.2023	0,00	100,00	V	-2.101.220,88	-1.151.981,87	31.12.2022
		0,00	100,00	U			
-250.367,48	31.12.2023	100,00	100,00	V	-1.371.535,98	2.980.979,03	31.12.2022
0,00	31.12.2023	0,00	100,00	V	273.513,86	11.654,44	31.12.2022
7.364.182,56	31.12.2023	94,00	94,00	V	43.600.250,45	16.273.774,84	31.12.2022
-2.826,73	31.12.2023	100,00	100,00	V	9.872,30	-1.462,75	31.12.2022
95.388,70	31.12.2023	100,00	100,00	V	38.453.704,83	3.552.761,56	31.12.2022
299.769,60	31.12.2023	100,00	100,00	V	748.697,67	235.614,71	31.12.2022
-3.793.120,58	31.12.2023	0,00	100,00	V	-318.665,16	-527.734,65	31.12.2022
		0,00	100,00	U			
-2.539.333,03	31.12.2023	0,00	100,00	V	-2.106.705,24	-2.106.871,04	31.12.2022
-1.458.400,80	31.12.2023	0,00	100,00	V	-444.913,18	-445.078,22	31.12.2022
-2.020.071,26	31.12.2023	0,00	100,00	V	-1.208.589,89	-1.208.755,14	31.12.2022
-936.028,52	31.12.2023	0,00	100,00	V	-643.742,13	-643.907,56	31.12.2022
-1.583.496,45	31.12.2023	83,89	100,00	V	18.135.271,81	-1.491.202,03	31.12.2022
-448.623,48	31.12.2023	100,00	100,00	V	-74.187,89	-1.742.220,19	31.12.2022
-3.999.531,57	31.12.2023	0,00	100,00	V	-4.890.562,20	-3.957.220,52	31.12.2022
-16.457.167,99	31.12.2023	100,00	100,00	V	-50.214.857,59	-4.483.028,28	31.12.2022
9.030.765,96	31.12.2023	0,00	100,00	V	-26.599.910,36	-7.367.217,90	31.12.2022
7.445.401,60	31.12.2023	70,30	100,00	V	-86.824.899,70	-13.021.209,37	31.12.2022
2.489.606,00	31.12.2023	0,00	100,00	V	-44.072.753,55	-4.745.098,55	31.12.2022
-164.435,91	31.12.2023	0,00	100,00	V	17.964.679,77	-220.725,07	31.12.2022
7.813.088,81	31.12.2023	0,00	100,00	V	-169.890.841,09	-12.047.467,93	31.12.2022
416.915,97	31.12.2023	0,00	100,00	V	734.541,09	349.963,01	31.12.2022
-5.089.311,66	31.12.2023	0,00	100,00	V	9.470.919,53	-2.588.133,20	31.12.2022
-13.387,58	31.12.2023						
-8.601.961,56	31.12.2023	0,00	100,00	V	17.270.911,63	8.781.527,95	31.12.2022
-2.332.050,38	31.12.2023	0,00	100,00	V	10.600.849,28	2.603.385,41	31.12.2022

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
Poleczki Parking House Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	4.963.586,02
UBM Development Polska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	7.525.211,61
UBM GREEN DEVELOPMENT SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	-23.283.876,83
UBM Riwiara 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-289.892,41
UBM RIWIARA 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia BIS Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	11.230.756,35
UBM Riwiara 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	5.939.125,05
UBM Zielone Tarasy Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	-12.202.976,68
Yavin BIS Sp. z o.o. SK	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00		-227.760,73
Yavin BIS Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-227.760,73
Yavin Holding Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-1.127.451,31
UBM Development Romania s.r.l. - liquidiert	RO	RON	Bukarest	0,00	0,00		
UBM Development Slovakia s.r.o. i.L.	SK	EUR	Bratislava	100,00	100,00	V	17.542,70
UBM Koliba s.r.o.	SK	EUR	Bratislava	100,00	100,00	V	271.187,30

#### Assoziierte Unternehmen

Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH - verkauft	AT	EUR	Wien	0,00	33,57	E/A	0,00
CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	49,90	E/A	3.562.604,11
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	32.302,37
Amraser-See-Straße Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	47,00	E/G	-2.166.334,72
Aspanggründe Beteiligungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	U	
FWUBM Management GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	32.194.613,41
FWUBM Services GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	105.681,74
Grundstück 1454/2 KG Gries BT2 Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	45.838,20

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)
659.718,28	31.12.2023	0,00	100,00	V	4.303.867,74	1.193.372,42	31.12.2022
-3.335.921,57	31.12.2023	100,00	100,00	V	10.861.133,18	-4.518.136,31	31.12.2022
-3.772.503,22	31.12.2023	100,00	100,00	V	-19.511.373,61	-1.266.014,89	31.12.2022
-28.834,53	31.12.2023	0,00	100,00	V	-261.057,88	-41.096,86	31.12.2022
-383.216,03	31.12.2023	0,00	100,00	V	11.613.972,38	-649.455,23	31.12.2022
-316.168,52	31.12.2023	0,00	100,00	V	6.255.293,57	232.830,55	31.12.2022
750.112,72	31.12.2023	100,00	100,00	V	-12.953.089,40	-685.694,45	31.12.2022
-37.560,62	31.12.2023	0,00	100,00	V		-29.641,20	31.12.2022
-37.560,62	31.12.2023	0,00	100,00	V	-190.200,11	-58.595,98	31.12.2022
-41.538,15	31.12.2023	0,00	100,00	V	-1.085.913,16	-614.266,09	31.12.2022
		99,15	100,00	V	6.732,58	-340.751,41	31.12.2022
-1.045,17	31.12.2023	100,00	100,00	V	-2.059,15	-1.592,36	31.12.2022
18.397,78	31.12.2023	100,00	100,00	V	3.306.987,52	130.532,00	31.12.2022
0,00	31.12.2023	0,00	33,57	E/A	35.858.792,28	-1.418.197,37	31.12.2022
462.020,39	31.12.2023	0,00	49,90	E/A	3.100.583,72	8.001.999,19	31.12.2022
		0,00	49,90	U			
		0,00	47,00	U			
-2.073,18	31.12.2023	0,00	50,00	E/G	34.375,55	-624,45	31.12.2022
-1.472.072,68	31.12.2023	0,00	47,00	E/G	-694.262,04	-699.262,04	31.12.2022
		0,00	51,00	U			
8.197.595,71	31.12.2023	50,00	50,00	E/G	23.997.017,70	7.590.018,86	31.12.2022
6.574,67	31.12.2023	50,00	50,00	E/G	99.255,07	592,25	31.12.2022
316,89	31.12.2023	0,00	70,00	E/G	47.403,31	-196,45	31.12.2022

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
Grundstück 1454/2 KG Gries BT2 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	71,80	E/G	5.967.163,60
Grundstück 1454/5 KG Gries BT3 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	56.974,11
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	U	
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	E/G	22.368.747,86
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	5.924.622,02
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	
Jochberg Kitzbüheler Straße Hotelbetriebs GmbH	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	E/G	-3.370.105,53
Modern Viventium GmbH - liquidiert	AT	EUR	Graz	0,00	0,00		
Nordbahnhof-Vierte Wohnungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	674.216,69
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	-364.546,82
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	107.621,64
Stella Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	U	
Stella Projektentwicklungs GmbH & CoKG	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	E/G	-250.192,50
UBM hotels Management GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	-539.213,59
W 3 Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft	AT	EUR	Wien	26,67	80,00	E/G	26.815.121,07
Wohnanlage Andritz - Stattegger Straße 2 GmbH - liquidiert	AT	EUR	Graz	0,00	0,00		
Wohnanlage EZ 208 KG Andritz GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	51,00	E/G	26.093,65
Wohnanlage Geidorf - Kahngasse GmbH - liquidiert	AT	EUR	Graz	0,00	0,00		
Wohnanlage Karlauerstraße 27 GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	50,10	E/G	90.106,88
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	1.930.002,04
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	724.734,97
WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	1.573.863,09
WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	3.552.605,88
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	4.813.354,25

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)
5.592.150,35	31.12.2023	0,00	71,80	E/G	375.013,25	-10.140,14	31.12.2022
4.501,99	31.12.2023	0,00	70,00	E/G	52.415,12	4.381,60	31.12.2022
		0,00	50,00	U			
-756.224,64	31.12.2023	0,00	50,00	E/G	23.240.443,75	-1.373.081,72	31.12.2022
336.054,49	31.12.2023	0,00	50,00	E/G	5.591.067,53	379.411,37	31.12.2022
		0,00	50,00	U			
-1.901.848,09	31.12.2023	0,00	50,00	E/G	-1.468.538,88	-1.791.188,81	31.12.2022
		0,00	50,10	E/G	578.472,19	14.713,47	31.12.2021
-17.589,06	31.12.2023	0,00	50,00	E/G	6.370.570,32	5.984.750,18	31.12.2022
		0,00	50,00	U			
-211.700,49	31.12.2023	0,00	50,00	E/G	-152.846,33	-51.984,89	31.12.2022
		0,00	50,00	U			
15.103,62	31.12.2023	0,00	50,00	E/G	271.117,85	-7.179,12	31.12.2022
		0,00	50,00	U			
-183.718,13	31.12.2023	0,00	50,00	E/G	-67.474,37	-67.474,37	31.12.2022
-439.668,35	31.12.2023	50,00	50,00	E/G	-99.545,24	974.908,72	31.12.2022
956.773,29	31.12.2023	26,67	80,00	E/G	25.858.347,78	758.180,78	31.12.2022
		0,00	51,00	E/G	51.194,62	-3.158,92	31.12.2022
16.650,11	31.12.2023	0,00	51,00	E/G	9.443,54	-7.230,28	31.12.2022
		50,00	50,00	E/G	7.090,99	-1.962,48	31.12.2022
-5.687,34	31.12.2023	0,00	50,10	E/G	103.806,22	34.388,29	31.12.2022
-174.572,22	31.12.2023	0,00	51,00	E/G	2.098.636,94	-14.144,68	31.12.2022
-119.504,04	31.12.2023	0,00	51,00	E/G	844.239,01	-24.585,60	31.12.2022
-94.297,89	31.12.2023	0,00	51,00	E/G	1.662.309,05	-18.961,66	31.12.2022
-152.286,41	31.12.2023	0,00	51,00	E/G	3.693.109,71	-21.563,64	31.12.2022
-147.418,44	31.12.2023	0,00	51,00	E/G	4.948.980,90	-24.046,75	31.12.2022

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
GOLD NEMOVITOSTNÍ s.r.o.	CZ	CZK	Prag	50,00	50,00	E/G	41.221.668,47
Grafická 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	50,00	50,00	E/G	56.503.655,72
Sugar Palace Op Co s.r.o.	CZ	CZK	Prag	75,00	75,00	E/G	-57.764.714,07
Sugar Palace Prop Co s.r.o.	CZ	CZK	Prag	75,00	75,00	E/G	-511.797.362,29
Anders Wohnen GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	39.345,71
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	963.296,15
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	60,00	E/G	10.918.204,69
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	60,00	U	
Central Tower Berlin Hotelbetriebs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	6.866,62
German Hotel Invest IV GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	450.492,56
German Hotel IV Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	
Lilienthalstraße Wohnen GmbH Münchner Grund und Baywobau i.L.	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	40.083,13
MGH Potsdam I GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	-1.093.659,96
MGH Potsdam Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	U	
MGR Thulestraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	-2.917.040,29
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	100.000,00
Obersendlinger Grund Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	30,00	U	
PGE Grundstücksgesellschaft Europa- viertel mbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	74,90	E/G	34.293.668,66
UBX 1 Objekt Berlin GmbH i.L.	DE	EUR	München	50,00	50,00	E/G	869.127,71
"SOF Hotel Operations" spółka z ogra- niczona odpowiedzialnoscia - verkauft	PL	PLN	Krakau	0,00	0,00		
Berlin Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	6.867.916,26
Poleczki Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	-11.158.135,20
Poleczki Vienna Office Spółka z ogra- niczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	-14.129.183,07
Warsaw Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	1.762.114,15

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 gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
-6.155.279,36	31.12.2023	50,00	50,00	E/G	46.826.370,83	-1.886.557,52	31.12.2022
-30.133.698,34	31.12.2023	50,00	50,00	E/G	141.122.116,78	113.311.490,83	31.12.2022
12.725.478,90	31.12.2023	75,00	75,00	E/G	-66.088.858,78	-48.244.318,75	31.12.2022
-307.819.361,26	31.12.2023	75,00	75,00	E/G	-184.573.261,49	-103.281.901,64	31.12.2022
0,00	31.12.2023	0,00	50,00	E/G	9.705.354,43	1.673.787,44	31.12.2022
		0,00	40,00	U			
-10.350,11	31.12.2023	0,00	37,92	E/G	973.646,26	-8.293,26	31.12.2022
-2.509.575,55	31.12.2023	0,00	60,00	E/G	13.584.736,24	723.343,45	31.12.2022
		0,00	60,00	U			
-8.056,57	31.12.2023	0,00	50,00	E/G	4.986,24	-2.037,36	31.12.2022
-100.809,35	31.12.2023	0,00	50,00	E/G	551.301,91	708.777,50	31.12.2022
		0,00	50,00	U			
-2.702,17	31.12.2023	0,00	50,00	E/G	42.785,30	-18.733,97	31.12.2022
-1.095.659,96	31.12.2023	0,00	50,00	E/G	2.000,00	1.327.536,89	31.12.2022
		0,00	50,00	U			
-2.787.516,90	31.12.2023	0,00	50,00	E/G	-129.523,39	-131.523,39	31.12.2022
		0,00	50,00	U			
46.540.537,25	31.12.2023	0,00	30,00	E/G	31.445.024,33	36.020.551,08	31.12.2022
		0,00	30,00	U			
39.944.628,62	31.12.2023	0,00	74,90	E/G	-5.650.959,96	-4.745.567,90	31.12.2022
48.583,42	31.12.2023	50,00	50,00	E/G	820.544,29	-8.196,40	31.12.2022
		0,00	50,00	E/G	-8.393.528,95	2.114.216,55	31.12.2022
-4.811.180,84	31.12.2023	0,00	74,00	E/G	11.679.097,10	1.084.977,71	31.12.2022
-11.530.018,26	31.12.2023	0,00	74,00	E/G	371.883,06	-7.742.542,44	31.12.2022
4.557.659,94	31.12.2023	0,00	74,00	E/G	-18.686.843,01	-8.227.163,64	31.12.2022
-9.153.889,68	31.12.2023	0,00	74,00	E/G	10.916.003,83	-1.634.916,49	31.12.2022

# Bestätigungsvermerk

## Bericht zum Jahresabschluss

### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der UBM Development AG, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023, 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 31.12.2023 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 31.12.2023 rd. EUR 715 Mio. Bezogen auf die Bilanzsumme der Gesellschaft entspricht das einem Anteil von knapp 86%. Die Werthaltigkeit der genannten Bilanzposten hat somit signifikanten Einfluss auf die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft.

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

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

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

#### **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.

Für die Stichprobe der geprüften Immobilienbewertungen 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 Pachterlösen abgeglichen. Bei Immobilien in Entwicklung wurden die in den Gutachten angeführten erwarteten Baukosten bis zur Fertigstellung mit den Baukosten von vergleichbaren Objekten verglichen und der bei der Wertermittlung abgezogene 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 Bewer-

tungsergebnisse 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.

**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. Aus makroökonomischen Entwicklungen resultierende Inflations- und Zinsrisiken sowie deren Auswirkungen sind in Abschnitt II.1. des Anhangs ausgeführt.

**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 Jahresabschlusses**

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 19.5.2023 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 19.05.2023 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 2. April 2024

**BDO Assurance GmbH**

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



**Mag. Markus Trettnak**  
Wirtschaftsprüfer



**Mag. Wolfgang Mader**  
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

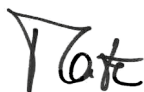
Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss der UBM Development AG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, sowie dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das 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 2. April 2024

Der Vorstand



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



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO



**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
COO



**Dipl. Ing. Peter Schaller**  
CTO

## Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 weist für das Geschäftsjahr 2023 keinen verteilungsfähigen Bilanzgewinn aus.

Die Ausschüttung einer Dividende an die Aktionäre für das Geschäftsjahr 2023 unterbleibt daher.

Wien, am 2. April 2024

Der Vorstand



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



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO



**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
COO



**Dipl. Ing. Peter Schaller**  
CTO



# Bilanzeid

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

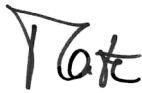
Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns als Gesamtheit der in die Konsolidierung einbezogenen Unternehmen vermittelt, sowie, dass 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 2. April 2024

Der Vorstand



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



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO



**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
COO



**Dipl. Ing. Peter Schaller**  
CTO

# 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 die Verkaufserlöse 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)
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

### Imageteil:

Creative Direction: Christine Eisl  
 Texte: Gertraud Gerst, Tobias Scaer  
 Lektorat: Hans Fleißner  
 Bilder: Christine Eisl, Philipp Horak, Hermann Blumer Privatbesitz,  
 Sindre Ellingsen, Harald Eisenberger, Anna Gerdén  
 (Sweden's National Museum of Science and Technology),  
 Helen & Hard, Rasmus Hjortshøj, Helene Høyer Mikkelsen,  
 Georg Roske, Mario Rott, Laura-Stamer, UBM Development AG  
 Renderings: Aesthetica, Patricia Bagienski,  
 Eike Becker Architekten, BloomImages, Henning Larsen,  
 HH Vision, Kvant, Oliv Architekten, OLN, Renderwolf für Zanderoth,  
 Sacker Architekten, SOP Architekten, Squarebytes  
 Bildbearbeitung: Mario Rott  
 Produktion: Michael Schmid

### Finanzteil:

Mensalia GmbH  
 Penzinger Straße 53/8  
 1140 Wien, Österreich  
 Erstellt mit ns.publish von Multimedia Solutions AG, Zürich

### Druck:

Gerin Druck GmbH  
 Gerinstraße 1-3,  
 2120 Wolkersdorf, Österreich

Dieser Geschäftsbericht wurde auf einem  
 Pergraphica High White Rough gedruckt.  
 Dieses Papier ist FSC® zertifiziert.

## 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 zum künftigen Geschäftsverlauf 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 und der UBM Development AG vorliegenden Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter oder nicht kalkulierbarer Höhe eintreten, so können die künftige tatsächliche (Geschäfts-)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 politischen, gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen in Österreich, der EU und anderen relevanten Wirtschaftsräumen sowie Veränderungen in der Branche sein. Die UBM Development AG übernimmt keine Gewährleistung und keine Haftung dafür, dass die künftige (Geschäfts-)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 2023 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 grammatische 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.



