



**Jahresabschluss 2021  
der UBM Development AG**

# inhalt.

## **3 Lagebericht**

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

## **27 Jahresabschluss**

- 28 Bilanz
- 30 Gewinn- und Verlustrechnung
- 32 Anlagespiegel
- 34 Anhang zum Jahresabschluss
- 54 Beteiligungsspiegel
- 72 Bestätigungsvermerk
- 77 Bilanzeid

## **78 Kontakt, Impressum**

# Lagebericht

## Gesamtwirtschaftliches Umfeld

### Weltweiter Wachstumskurs

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

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

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

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

### Entwicklung in Deutschland und Österreich

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

### Entwicklung in CEE

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

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

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

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

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

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

## Entwicklung der Immobilienmärkte

### Europa

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

### Rekordjahr in Deutschland

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Investmentjahr in Österreich

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

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

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

### Entwicklung in CEE

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

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

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

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

## Geschäftsverlauf

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

Der Umsatz der UBM Development AG per 31. Dezember 2021 in Höhe von € 19,6 Mio. (Vorjahr: € 16,5 Mio.) wurde vor allem durch die Verrechnung von Managementdienstleistungen für Projekte in Tschechien, Polen, der Slowakei, Rumänien und Deutschland sowie durch Immobilienverkäufe in Österreich erzielt.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

### Geschäftsergebnis und Ertragslage

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung der UBM Development AG ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichten 2021 € 19,6 Mio. und erhöhten sich somit gegenüber dem Vorjahr um € 3,0 Mio. Durch den in den vergangenen Jahren erfolgten Abverkauf eines Großteils der Bestandsimmobilien beschränkt sich die Umsatzleistung im Wesentlichen auf die Verrechnung von diversen Dienstleistungen an Tochterunternehmen im In- und Ausland.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um € 1,3 Mio. Heuer wurde in dieser Position ein Einmaleffekt aus der Auflösung von Rückstellungen erfasst.

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

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die im Wesentlichen Mieten und Verwaltungskosten für die Stabsstellen, Reisespesen, Werbekosten, sonstige Fremdleistungen,

Abgaben und Gebühren sowie Rechts- und Beratungskosten, Bank- und Geldverkehrsspesen umfassen, erhöhten sich von € 11,7 Mio. im Jahr 2020 um € 4,8 Mio. auf € 16,5 Mio.

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

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

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

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

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

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

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

### Vermögens- und Finanzlage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Investitionen

Das Anlagevermögen des Geschäftsjahres verminderte sich von € 731,3 Mio. auf € 691,1 Mio. Das immaterielle Anlagever-

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

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

#### Kapitalflussrechnung - Kurzfassung

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

#### Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

##### Umweltbelange

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

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

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

##### Zukunftsweisende Immobilienentwicklung

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



Schwerpunkte unserer Aktivitäten sind die Bereiche:

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

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

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

#### **Weniger Bestandsimmobilien**

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

#### **Mitarbeiter**

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

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

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

diesem Zusammenhang haben wir folgende Fokusbereiche definiert:

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Forschung und Entwicklung**

Die Gesellschaft betreibt keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

### **Zweigniederlassungen**

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

### **Prognosebericht**

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

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

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

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

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

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

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

## Risikoberichterstattung

Bedingt durch die Geschäftstätigkeit von UBM Development AG und ihren operativen Tochtergesellschaften und Beteiligungen in mehreren europäischen Ländern und Assetklassen ist die UBM-Gruppe einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt. Gleichzeitig führt diese Diversifizierung, d. h. die Tätigkeit in unterschiedlichen Ländern und in mehreren Assetklassen, zur Risikostreuung bzw. -reduktion, da Veränderungen zumeist nicht gleichzeitig und in sämtlichen Märkten auftreten. Außerdem besteht aus risikopolitischer Sicht die Möglichkeit, dass einzelne Assetklassen zugunsten anderer forciert und/oder der Fokus auf bestimmte Länder und Märkte verstärkt oder zurückgenommen werden kann.

## Generelle Ziele des UBM-Risikomanagements

- Das Vermögen des Unternehmens zu schützen (z. B. Immobilien, Kapital, Image)
- Das Jahresergebnis abzusichern
- Den (Zahlungs-)Verpflichtungen jederzeit nachzukommen
- Gesetzeskonformität jederzeit zu erfüllen und gegenüber Abschlussprüfer und FMA nachweisen zu können
- Risiken rechtzeitig zu erkennen, um Gegenmaßnahmen zu ergreifen
- Einheitliche Sichtweise auf Risiken zu stärken – stringente Bewertung und Dokumentation

## Wesentliche Risiken

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

UBM ist seit vielen Jahrzehnten in der Projektentwicklung tätig und verfügt daher über entsprechende Erfahrung in der Früherkennung, Analyse, Bewertung, Überwachung und Steuerung von Risiken innerhalb des Geschäftsmodells. Dabei werden sämtliche wesentliche Risiken betrachtet, die einen signifikanten Einfluss auf das operative Geschäft mit sich bringen können.

## Maßnahmen des Risikomanagementsystems (RMS) im Geschäftsjahr 2021

### 1. Risikoidentifikation und -analyse

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

## 2. Risikobewertung

Die Bewertung basiert auf einer Risikobeschreibung sowie auf der Einschätzung von Eintrittswahrscheinlichkeiten und möglichen Schadenshöhen von Ereignissen mit Auswirkung auf das Jahresergebnis in Form eines Professional Judgment durch den Vorstand. Diese Expertenurteile werden durch regelmäßige Status- und Projektberichte der jeweiligen Ländergeschäftsführer und entsprechende rechnerische Modelle unterstützt. Um auf mögliche Änderungen der Einzelrisikopositionen rasch reagieren zu können, erfolgt diese Bewertung halbjährlich.

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

## 3. Risikodokumentation

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

## 4. Risikosteuerung und -monitoring

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

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

## 5. Risikobewältigung

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

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

## Risikokategorien

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

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

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

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

Marktauglichkeit und die Drittverwendbarkeit in den Fokus. Interne und externe Experten erarbeiten die Grundlagen, die als Basis für die Entscheidung des Vorstandes dienen. Langjährige Erfahrungen in sämtlichen Projektentwicklungsagenden erhöhen dabei die Planungssicherheit.

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

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

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

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

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

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

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

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

**6. Allgemeine Geschäftsrisiken:** Dazu zählen insbesondere das Personalrisiko (Besetzung, Fluktuation, menschliche

Fehler, interner Betrug etc.), das IT-Risiko (Hard- und Software, Datenverlust, Hacker, Spionage etc.), kaufmännische Risiken (Liquiditätsrisiko, steuerliche Risiken, Finanzstrafen etc.) sowie das Rechtsrisiko (Compliance-Risiken, Schadenersatz, allgemeine Vertrags- und Versicherungsvertragsrisiken, Gesetzeslage etc.). Die Risiken werden in den jeweiligen Fachabteilungen überwacht und bei Bedarf umgehend an den Vorstand kommuniziert.

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

#### Sonstige Risiken

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

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

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

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

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

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

#### Bezug auf das Geschäftsmodell der UBM:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Allgemeine Lage**

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

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

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

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

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



### Bezug auf das Geschäftsmodell der UBM

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

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

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

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

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

### **Zinsänderungsrisiko**

Das Zinsrisiko von UBM ist definiert als das Risiko steigender Aufwands- oder sinkender Ertragszinsen aus Finanzpositionen und resultiert bei UBM nahezu ausschließlich aus dem Szenario fallenden Zinsen für die variabel verzinsten Ausleihungen in Höhe von T€ 498.198 (Vorjahr: T€ 534.840). Im Bereich der Anleihen besteht kein Zinsänderungsrisiko, da diese fix verzinst sind.

### **Kreditrisiko**

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

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

### **Fremdwährungsrisiko**

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

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

Zum Stichtag bestehen keine Absicherungsgeschäfte für die innerkonzernalen Finanzierungen.

### **Liquiditätsrisiko**

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

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

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

### **Sonstiges Preisrisiko**

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

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

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

### **Beteiligungsrisiken**

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

### **Internes Kontrollsystem**

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

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

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

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

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

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

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

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

### Interne Revision

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

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

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

Aus den in den Revisionsberichten getroffenen Feststellungen und Empfehlungen werden stets konkrete Verbesserungsmaßnahmen abgeleitet. Die Umsetzung der Maßnahmen wird von der Internen Revision überwacht. Projektbezogen unterstützen externe Berater einzelne Prüfungshandlungen.

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

### 1. Zusammensetzung des Kapitals

Das Grundkapital setzt sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 aus 7.472.180 auf den Inhaber lautenden nennbetragslosen Stückaktien zusammen, von denen jede am Grundkapital von €22.416.540,00 im gleichen Umfang beteiligt ist. Zum Bilanzstichtag befinden sich sämtliche 7.472.180 Aktien im Umlauf. Alle Aktien haben die gleichen, gesetzlich normierten Rechte und Pflichten, insbesondere gewährt jede Aktie das Stimmrecht, welches nach der Zahl der Aktien ausgeübt wird. Das Grundkapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt. Gemäß § 5 Abs. 3 der Satzung und im Einklang mit § 10 Abs. 2 AktG sind die Inhaberaktien in einer, gegebenenfalls in mehreren Sammelurkunden zu verbrieften und bei einer Wertpapiersammelbank nach § 1 Abs. 3 Depotgesetz oder einer gleichwertigen ausländischen Einrichtung zu hinterlegen. Aus § 4 Abs. 5 der Satzung der Gesellschaft ergibt sich weiters, dass das Grundkapital gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu Nominale €2.241.654,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien zur Ausgabe an Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen bedingt erhöht ist (bedingte Kapitalerhöhung).

### 2. Beschränkungen betreffend die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien

Zwischen der Strauss-Gruppe und der IGO Industries Group besteht ein Syndikatsvertrag. Der Vorstand der Gesellschaft hat keine Kenntnis vom Inhalt des Syndikatsvertrags. Syndikatsbeschlüsse binden die Syndikatsmitglieder in der Ausübung ihrer Stimmrechte. Es besteht ein wechselseitiges Aufgriffsrecht.

### 3. Direkte oder indirekte Beteiligung

Eine direkte oder indirekte Beteiligung am Kapital, die zumindest zehn von hundert beträgt, halten zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 folgende Aktionäre: Syndikat Ortner & Strauss 38,84 % (davon IGO Industries Group 27,62 %, Strauss-Gruppe 11,22 %).

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

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

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

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

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

Gemäß § 6 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft besteht der Vorstand nach näherer Bestimmung durch den Aufsichtsrat aus zwei bis sechs Personen. Die Bestellung von stellvertretenden Vorstandsmitgliedern in diesem zahlenbezogenen Rahmen (insgesamt zwei bis sechs Personen) ist gemäß § 6 Abs. 2 der Satzung zulässig. Gemäß § 6 Abs. 3 der Satzung kann der Aufsichtsrat ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstands und ein Mitglied zum Stellvertreter des

Vorsitzenden des Vorstands ernennen. Allfällige stellvertretende Vorstandsmitglieder stehen gemäß § 8 Abs. 3 der Satzung hinsichtlich der Vertretungsmacht ordentlichen Vorstandsmitgliedern gleich.

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 9 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft aus mindestens drei und höchstens zwölf von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern. Gemäß § 9 Abs. 8 der Satzung kann mit der Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds gleichzeitig ein Ersatzmitglied gewählt werden, welches mit sofortiger Wirkung in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn das Aufsichtsratsmitglied vor dem Ablauf seiner Amtszeit aus dem Aufsichtsrat ausscheidet. Werden mehrere Ersatzmitglieder gewählt, ist bei der Wahl die Reihenfolge zu bestimmen, in der sie für aus dem Aufsichtsrat ausscheidende Mitglieder nachrücken. Ein Ersatzmitglied kann auch für mehrere bestimmte Aufsichtsratsmitglieder gewählt werden, sodass es in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn eines dieser Mitglieder vorzeitig aus dem Aufsichtsrat ausscheidet. Das Amt eines in den Aufsichtsrat nachgerückten Ersatzmitglieds erlischt, sobald ein Nachfolger für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied bestellt ist, spätestens jedoch mit Ablauf der restlichen Amtszeit des ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds. Ist das Amt eines in den Aufsichtsrat nachgerückten Ersatzmitglieds erloschen, weil ein Nachfolger für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied gewählt wurde, so bleibt es Ersatzmitglied für die weiteren Aufsichtsratsmitglieder, für die es gewählt wurde. Die Hauptversammlung kann gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung bei der Wahl für einzelne oder für alle der von ihr zu wählenden Aufsichtsratsmitglieder eine kürzere als die gesetzlich vorgesehene Funktionsperiode beschließen. Scheidet ein von der Hauptversammlung gewähltes Aufsichtsratsmitglied vor Ablauf der Funktionsperiode aus, so bedarf es gemäß § 9 Abs. 6 der Satzung der Ersatzwahl erst in der nächsten ordentlichen Hauptversammlung. Sinkt jedoch die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder unter drei, ist die Ersatzwahl in einer außerordentlichen Hauptversammlung binnen sechs Wochen vorzunehmen. Die Bestellung zum Mitglied des Aufsichtsrats kann gemäß § 9 Abs. 4 vor Ablauf der Funktionsperiode von der Hauptversammlung durch Beschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen widerrufen werden.

Gemäß § 19 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft werden die Beschlüsse der Hauptversammlung, soweit das Gesetz nicht zwingend etwas Abweichendes bestimmt, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, und in Fällen, in denen eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst. Nach Rechtsansicht des Vorstands wird durch diese Satzungsbestimmung die vom Aktiengesetz für Satzungsänderungen grundsätzlich vorgesehene Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals auf die einfache Kapitalmehrheit herabgesetzt, sofern es sich nicht um eine Änderung des Gegenstands des Unternehmens handelt.

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

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

Zudem ist der Vorstand gemäß § 4 Abs. 5 der Satzung der Gesellschaft ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der

bedingten Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen, insbesondere die Einzelheiten der Ausgabe und des Wandlungsverfahrens der Wandelschuldverschreibungen, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe der Aktien aus dem bedingten Kapital ergeben, zu beschließen. Ausgabebetrag und Umtauschverhältnis sind nach Maßgabe finanzmathematischer Methoden sowie des Aktienkurses der Gesellschaft in einem anerkannten Preisfindungsverfahren zu ermitteln. Im Fall einer in den Ausgabebedingungen von Wandelschuldverschreibungen festgelegten Wandlungspflicht dient das bedingte Kapital auch zur Erfüllung dieser Wandlungspflicht.

Schließlich sieht § 4 Abs. 6 der Satzung der Gesellschaft die Ermächtigung des Vorstands gemäß § 159 Abs. 3 AktG vor, innerhalb von fünf Jahren ab Eintragung der in der Hauptversammlung vom 27. Mai 2021 beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch - somit bis zum 9. Juli 2026 - mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft gemäß § 159 Abs. 2 Z 3 AktG, auch in mehreren Tranchen, bedingt um bis zu €1.678.920,00 durch Ausgabe von bis zu 559.640 auf den Inhaber lautenden neuen Stückaktien zum Zweck der Bedienung von Aktienoptionen im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 an Arbeitnehmer, leitende Angestellte und Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sowie mit ihr verbundener Unternehmen zu erhöhen. Der Ausübungskurs beträgt €36,33. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die sich aus einer Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung ergebenden Änderungen der Satzung zu beschließen.

### **8. Bedeutende Vereinbarungen**

Im Dezember 2017 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 150.000.000,00 (Zeitraum 2017-2022) begeben. In Bezug auf diese Teilschuldverschreibungen gab es ein Umtauschangebot durch die Emittentin, in deren Rahmen den Anleihegläubigern die Möglichkeit zum Umtausch in die neue UBM-Anleihe 2021-2026 der Emittentin angeboten wurde. Während im Zuge dieses Umtauschangebots Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2017 begebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von

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

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

Im Oktober 2017 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 150.000.000,00 mit einer Laufzeit bis 2022 begeben. Dabei wurde gleichzeitig ein Umtauschangebot durchgeführt, in dessen Rahmen Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2014 begebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 84.047.500,00 in Teilschuldverschreibungen der im Oktober 2017 begebenen Anleihe umgetauscht wurden. Im Rahmen der Barzeichnung der im Oktober 2017 emittierten Anleihe wurden Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 65.952.500,00 begeben. In Bezug auf diese Teilschuldverschreibungen fand im Jahr 2021 ein Umtauschangebot durch die Emittentin statt, in dessen Rahmen den Anleihegläubigern die Möglichkeit zum Umtausch in die neue UBM-Anleihe 2021-2026 der Emittentin angeboten wurde. Während im Zuge dieses Umtauschangebots Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2017 begebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 68.897.500,00 in neue 2021-UBM-Teilschuldverschreibungen umgetauscht wurden, werden die verbliebenen Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2017-2022 am 11.10.2022 zur Gänze zurückgeführt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

eines Pflichtangebots durch eine natürliche oder juristische Person, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des jeweiligen Darlehensvertrags keine Beteiligung an der Gesellschaft hielt.) Gemäß den Schuldscheindarlehenverträgen vom Dezember 2020 ist jeder Anleihegläubiger nur dann berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen zu kündigen und fällig zu stellen und die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen, sofern dieser Kontrollwechsel zu einer Verschlechterung der Bonität der Emittentin führt und die Emittentin keinen Bonitätsnachweis innerhalb von 60 Tagen ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Kontrollwechselereignisses erbringen kann.

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

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



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

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

Wien, am 31. März 2022

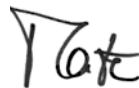
Der Vorstand



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



**DI Martin Löcker**  
COO



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO



**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
COO



# Jahresabschluss

**Bilanz**  
zum 31. Dezember 2021

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

	<b>2021</b>	<b>2020</b>
	in €	in T€
<b>Passiva</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Grundkapital	22.416.540	22.416
II. Hybridkapital	25.329.658	25.330
III. Kapitalrücklagen		
gebundene	98.953.928	98.954
IV. Optionsrücklage	-	2.362
V. Gewinnrücklagen		
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	62.506.899	60.157
VI. Bilanzgewinn	16.850.297	16.441
(davon Gewinnvortrag € 2.397,87; 2020: T€ 2.996)	<b>226.057.321</b>	<b>225.660</b>
<b>B. Mezzaninkapital</b>	<b>152.900.000</b>	<b>100.000</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	894.969	912
2. Rückstellungen für Pensionen	1.098.384	1.240
3. Steuerrückstellungen	4.740.771	3.834
4. Sonstige Rückstellungen	6.474.645	5.624
	<b>13.208.769</b>	<b>11.610</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 248.373.091,09; (2020: T€ 191.800)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 463.000.000,00; (2020: T€ 458.500)		
1. Anleihen	530.102.500	461.000
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 81.102.500,00; (2020: T€ 19.500)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 449.000.000,00; (2020: T€ 441.500)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	17.007.593	34.003
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 3.007.592,50; (2020: T€ 17.003)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 14.000.000,00; (2020: T€ 17.000)		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.720.370	2.346
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 1.720.369,60; (2020: T€ 2.346)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2020: T€ 0)		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	143.449.617	132.920
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 143.449.616,86; (2020: T€ 132.920)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2020: T€ 0)		
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.919.554	9.944
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 5.919.553,54; (2020: T€ 9.944)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2020: T€ 0)		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	13.173.459	10.087
davon aus Steuern € 1.277.458,08; (2020: T€ 846)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 166.876,97; (2020: T€ 167)		
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 13.173.458,59; (2020: T€ 10.087)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2020: T€ 0)		
	<b>711.373.091</b>	<b>650.300</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>738.488</b>	<b>875</b>
	<b>1.104.277.669</b>	<b>988.445</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2021

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

JAHRESABSCHLUSS

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

## Anlagenspiegel

zum 31. Dezember 2021

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



JAHRESABSCHLUSS

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

# Anhang zum Jahresabschluss 2021

## I. Allgemeines

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

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

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Die Rechnungslegungsvorschriften in der geltenden Fassung wurden angewandt.

Der Abschluss 2021 wurde zum Stichtag 31. Dezember 2021 aufgestellt und betrifft das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember. Zahlenmäßige Angaben erfolgen zumeist in 1.000 (T€). Durch die Angaben in T€ können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

### 1. Anlagevermögen

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

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten unter Abzug von Anschaffungskostenminderungen bzw. zu Herstellungskosten und der bisher aufgelaufenen und im Berichtsjahr 2021 planmäßig fortgeführten linearen Abschreibungen bewertet, wobei entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer folgende Abschreibungssätze (Neuanschaffungen) angewandt wurden:

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

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

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

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

## **2. Umlaufvermögen**

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

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

### **3. Rückstellungen und Verbindlichkeiten**

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

Die Abfertigungsrückstellungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß IAS 19 auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 1,00% (Vorjahr: 0,40 %) und erwarteter zukünftiger Gehaltssteigerungen von 2,38% (Vorjahr: 2,25%) sowie eines frühestmöglichen Pensionseintrittsalters nach ASVG (Pensionsreform 2004) ermittelt. Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste werden zur Gänze in dem Jahr angesetzt, in dem sie anfallen. Als Sterbetafel werden die Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung AVÖ 2018-P (Angestellte) herangezogen. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Abfertigungen und für Jubiläumsgelder wurden Fluktuationsabschläge auf Basis von statistischen Daten in einer Bandbreite von 0,00% bis 10,50% (Vorjahr: 0,00% bis 10,50%) berücksichtigt. Der Dienstzeitaufwand wird über die gesamte Dienstzeit verteilt.

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

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

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

## **4. Umsatzerlöse**

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

## II. Erläuterungen zur Bilanz

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

#### Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der UBM-Gruppe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Auswirkungen auf Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung im Geschäftsjahr**

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

### **Staatliche Zuschüsse und Förderungen**

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

## 2. Anlagevermögen

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

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** in Höhe von T€ 23 (Vorjahr: T€ 257) betreffen das Mietrecht in Innsbruck und das EDV-Vertragsmanagement. 2021 und 2020 erfolgten keine außerplanmäßigen Abschreibungen bzw. auch kein Verkauf.

Der Grundwert der **bebauten Grundstücke** beträgt T€0 (Vorjahr: T€ 225), der **unbebauten Grundstücke** T€ 191 (Vorjahr: T€ 191). Bei den bebauten Grundstücken erfolgte 2021 ein Abgang mit T€ 1.390 infolge des Verkaufs der Liegenschaft Klgtf/ Stadt Triest. Bei den bebauten Grundstücken sowie bei den unbebauten Grundstücken wurde keine Teilwertabschreibung in beiden Jahren durchgeführt.

Die Anlagen in Bau setzen sich aus geleisteten Anzahlungen für die Implementierung S4/Hana zusammen.

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

in T€	2021	2020
für das folgende Jahr	833	865
für die folgenden fünf Jahre	4.063	4.032

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

2021 gab es Zugänge in Höhe von T€ 1.252 zu den **Anteilen an verbundenen Unternehmen** (Vorjahr: T€ 0) und Abgänge in Höhe von T€ 550 (Vorjahr: T€ 1.981).

Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 5.402 (Vorjahr: T€ 2.267) auf den niedrigeren beizulegenden Wert sowie Zuschreibungen in Höhe von T€ 140 (Vorjahr: T€ 133).

Sowohl Zugänge als auch Abgänge gab es bei den Beteiligungen so wie im Vorjahr keine. Es erfolgten 2021 außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 2.337) auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

### Ausleihungen

in T€	2021	2020
Verbundene Unternehmen	394.825	408.435
Beteiligungsunternehmen	103.373	126.405

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

Die Ausleihungen resultieren im Wesentlichen aus Projektfinanzierungen.

Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 12.230 (Vorjahr: T€ 40.151) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert. Im Geschäftsjahr 2021 gab es Zuschreibungen in Höhe von T€ 5.874 (Vorjahr: T€ 0).

### Wertpapiere des Anlagevermögens

in T€	2021	2020
Sonstige Wertpapiere	2.907	2.907

## 3. Umlaufvermögen

### Vorräte

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

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Pauschalwertberichtigungen zu Forderungen wurden im Geschäftsjahr nicht vorgenommen.

Bei Forderungen gegenüber einem verbundenen Unternehmen besteht eine Einzelwertberichtigung zu zweifelhaften Forderungen in Höhe von T€ 2.993 (Vorjahr: T€ 2.989). In den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 12.960 (Vorjahr: T€ 17.799) sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 5.505 (Vorjahr: T€ 4.689) enthalten.

Unter dem Posten Sonstige Forderungen sind Erträge in Höhe von T€ 979 (Vorjahr: T€ 850) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

### Flüssige Mittel

in T€	2021	2020
Kassenbestand	6	22
Guthaben bei Kreditinstituten	375.740	214.285
<b>Gesamt</b>	<b>375.746</b>	<b>214.307</b>

## Eigenkapital

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

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

## Genehmigtes Kapital, bedingtes Kapital und eigene Aktien

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

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

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

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

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

Die oben genannten Aktienoptionen im Rahmen des LTIP wurden nach dem festgesetzten Zusagezeitpunkt vom 22. Juni 2017 bis zum 21. Juli 2017 im Ausmaß von 375.130 Aktienoptionen zugeteilt, im Geschäftsjahr 2018 und 2019 wurden weitere 22.500 Aktienoptionen zugeteilt. 100.220 Aktienoptionen sind aufgrund Ausscheidens leitender Mitarbeiter verfallen. Die zum Stichtag 31.12.2020 vorhandenen Aktienoptionen wurden im Ausübungsfenster 2 (1. September 2021 bis 26. Oktober 2021 in bar abgelöst (cash-settled), die neu gegebenen Optionen (60.175 Stück) wurden zum Fair Value bewertet und in den Personalverpflichtungen ausgewiesen, da künftig wieder von einem cash-settlement ausgegangen wird.



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

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

Der Vorstand wurde von der Hauptversammlung für die Dauer von 30 Monaten vom Tag der Beschlussfassung gemäß § 65 Abs 1 Z 4 und Z 8 sowie Abs 1a und Abs 1b AktG zum Erwerb eigener Aktien der Gesellschaft bis zu dem gesetzlich zulässigen Ausmaß von 10% des Grundkapitals unter Einschluss bereits erworbener Aktien ermächtigt. Der beim Rückwerb zu leistende Gegenwert darf nicht niedriger als EUR 3,00 und nicht höher als maximal 10% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückwerb vorhergehenden zehn Börsenstage liegen. Der Erwerb kann über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot oder auf eine sonstige gesetzlich zulässige, zweckmäßige Art erfolgen, insbesondere auch außerbörslich, oder von einzelnen, veräußerungswilligen Aktionären (negotiated purchase) und auch unter Ausschluss des quotenmäßigen Veräußerungsrechts, das mit einem solchen Erwerb einhergehen kann (umgekehrter Bezugsrechtsabschluss).

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

Der Vorstand wurde auch ermächtigt, für die Dauer von 5 Jahren ab Beschlussfassung, mit Zustimmung des Aufsichtsrates eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu veräußern oder zu verwenden. Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise oder auch in mehreren Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke ausgeübt werden. Das quotenmäßige Kaufrecht der Aktionäre bei Veräußerung oder Verwendung auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot wird ausgeschlossen (Ausschluss des Bezugsrechts).

Schließlich wurde der Vorstand ermächtigt, ohne weitere Befassung der Hauptversammlung, mit Zustimmung des Aufsichtsrates eigene Aktien einzuziehen. Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Einziehung von eigenen Aktien ergeben, zu beschließen.

Der Vorstand wurde schließlich für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu veräußern oder zu verwenden. Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise oder auch in mehreren Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke ausgeübt werden. Das quotenmäßige Kaufrecht der Aktionäre bei Veräußerung oder Verwendung auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot wurde ausgeschlossen (Ausschluss des Bezugsrechts). Der Vorstand wurde auch ermächtigt, ohne weitere Befassung der Hauptversammlung mit Zustimmung des Aufsichtsrates eigene Aktien einzuziehen. Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Einziehung von eigenen Aktien ergeben, zu beschließen.

### **Kapital- und Gewinnrücklagen**

Die gebundene Kapitalrücklage resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhungen.

Der Posten andere (freie) Rücklagen hat sich von T€ 60.157 um T€ 2.350 auf T€ 62.507 erhöht. Die Erhöhung resultiert aus der Dotierung der freien Gewinnrücklage in Höhe von T€ 2.350 (Vorjahr: T€ 4.800).

## Eigenkapitalspiegel

in T€	Grundkapital	Hybridkapital	Kapital- rücklagen	Options- rücklage	Gewinn- rücklage	Bilanz- gewinn/ Bilanzverlust	Gesamt
Stand 31.12.2020	22.416	25.330	98.954	2.362	60.157	16.441	225.660
Ausschüttung	-	-	-	-2.362	-	-16.439	-18.801
Jahresüberschuss	-	-	-	-	-	16.848	16.848
Zuweisung	-	-	-	-	2.350	-	2.350
Stand 31.12.2021	22.416	25.330	98.954	-	62.507	16.850	226.057

### Mezzaninkapital und Hybridkapital

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

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

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

Das Hybridkapital wird von der PORR AG gehalten.

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

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

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

#### 4. Rückstellungen

in T€	2021	2020
Abfertigungen	895	912
Pensionen	1.098	1.240
Steuern	4.741	3.834
Sonstige		
Bauten	1.569	2.168
Personal	3.304	3.083
Diverse	1.602	373
<b>Gesamt</b>	<b>13.209</b>	<b>11.610</b>

Zur Bedeckung der Pensionsrückstellungen besteht eine Pensionsrückdeckungsversicherung mit einem Deckungskapital zum 31. Dezember 2021 in Höhe von T€ 362 (Vorjahr: T€ 380). Diese wird mit der Rückstellung saldiert, da die Rechte und Ansprüche aus diesen Verträgen zur Gänze zugunsten der Pensionsberechtigten verpfändet sind.

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

#### 5. Verbindlichkeiten

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

Die Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren gliedern sich zum 31. Dezember 2021 wie folgt:

in T€	2021	2020
Anleihe Verbindlichkeiten	-	-

Von den sonstigen Verbindlichkeiten werden T€ 11.886 (Vorjahr: T€ 8.780) erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam. In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 143.450 (Vorjahr: T€ 132.920) sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 1.167 (Vorjahr: T€ 3.230) enthalten.

### Haftungsverhältnisse

in T€	2021	2020
Kreditbürgschaften	212.830	156.519

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

### III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** gliedern sich wie folgt:

in T€	2021	2020
Aufgliederung nach Tätigkeitsbereichen:		
Mieten aus Hausbewirtschaftung	256	285
Umsätze aus Projektentwicklung und Bau	19.322	16.257
<b>Gesamt</b>	<b>19.578</b>	<b>16.542</b>
Inland	6.851	5.883
Ausland	12.727	10.659
<b>Gesamt</b>	<b>19.578</b>	<b>16.542</b>

### Personalaufwendungen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von T€ 104 (Vorjahr: T€ 86) sind T€ 163 (Vorjahr: T€ 139) Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen enthalten.

2021 in T€	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	-	-73
Leitende Angestellte	-7	-
Andere Arbeitnehmer	111	-
<b>Gesamt</b>	<b>104</b>	<b>-73</b>

2020 in T€	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	-	56
Leitende Angestellte	15	-
Andere Arbeitnehmer	71	-
<b>Gesamt</b>	<b>86</b>	<b>56</b>

Zur Auswirkung der COVID-19-Pandemie verweisen wir auf Punkt 1.

## Finanzerfolg

in T€	2021	2020
Erträge aus Beteiligungen		
a) aus verbundenen Unternehmen	27.720	52.110
b) aus Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	14	-
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	36.317	44.738
davon aus verbundenen Unternehmen	28.896	36.148
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	487	726
davon aus verbundenen Unternehmen	479	699
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	15.809	841
Aufwendungen aus Finanzanlagen	20.833	45.271
davon aus verbundenen Unternehmen	13.665	24.452
davon Abschreibungen	17.632	44.756
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	31.398	31.469
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	2.469	7.048

In den Erträgen aus Beteiligungen sind phasenkongruente Gewinnausschüttungen in Höhe von T€ 27.720 (Vorjahr: T€ 50.934) enthalten.

## Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Gesellschaft ist Gruppenträger einer Unternehmensgruppe mit insgesamt 23 Gruppenmitgliedern (Vorjahr: 30), die mit der Gesellschaft gemäß § 9 Abs 4 KStG unmittelbar oder mittelbar direkt verbunden sind. Gemäß der jeweiligen Gruppen- und Steuerausgleichsverträge ist das jeweilige Gruppenmitglied verpflichtet, eine Steuerumlage in Höhe der entsprechenden Vorschriften des EStG bzw. KStG auf das Ergebnis eines Wirtschaftsjahres entfallenden Körperschaftssteuer zu entrichten. Ein allfälliger, nach den Vorschriften des EStG und des KStG ermittelter Verlust wird evident gehalten und mit den in nachfolgenden Wirtschaftsjahren erzielten steuerlichen Gewinnen verrechnet. Insoweit evident gehaltene Verluste verrechnet werden, entfällt die Verpflichtung zur Zahlung einer Steuerumlage. Die Gruppenträgerin darf dem Gruppenmitglied Akontierungen der Steuerumlage nach Maßgabe der Fälligkeiten der Körperschaftsteuervorauszahlungen vorschreiben.

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

Ausgehend von der Basis in T€	31.12.2021	31.12.2020
Immaterielle Vermögensgegenstände	-	-
Sachanlagen	-	-
Finanzanlagen	9.921	12.905
Rückstellungen, Personal	1.003	1.194
Rückstellungen, Sonstige	-	-
Steuerliche Verlustvorträge	-	-
	<b>10.924</b>	<b>14.099</b>
Daraus resultierende latente Steuern	2.731	3.525
Abzüglich: Saldierung mit passiven latenten Steuern (BWR)	-28	-28
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>2.703</b>	<b>3.497</b>

Die Bewegung der latenten Steuersalden im Lauf des Geschäftsjahres beträgt T€ - 794 (Vorjahr: T€ -272).

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

#### Kosten der Wirtschaftsprüfung

Die Prüfungsleistungen des Abschlussprüfers wurden von UBM mit einem Betrag von T€ 92 (Vorjahr: T€ 90) vergütet. Weiters hat der Abschlussprüfer für sonstige Leistungen T€ 32 (Vorjahr: T€ 9) und für sonstige Bestätigungsleistungen T€ 85 (Vorjahr: T€ 36) erhalten. Die sonstigen Leistungen betreffen im Wesentlichen Leistungen im Zusammenhang mit der Ausstellung von Comfort 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 Gesellschaft hat keine derivativen Finanzinstrumente im Bestand.

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

Laufzeit	2016-2021
Verzinsung	3,876 %
Kupontermin	jährlich jeweils am 21. November
Tilgung	100% endfällig
<b>in T€</b>	
Anleihe 2016-2021 Nominale	18.500
Schuldscheindarlehen 2016-2021	32.000
Umtausch Anleihe/SSD 2020-2025	-31.000
Tilgung 18.11.2021	-19.500
<b>Gesamtnominale 31.12.2021</b>	<b>-</b>

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

Laufzeit	2017-2022
Verzinsung	3,250 %
Kupontermin	jährlich jeweils am 11. Oktober
Tilgung	100% endfällig
<b>in T€</b>	
Nominale aus Barzeichnung	65.953
Umtausch Anleihe 2014-2019	84.047
Umtausch Anleihe 2021-2026	-68.898
<b>Gesamtnominale 31.12.2021</b>	<b>81.102</b>

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

Laufzeit	2018-2023
Verzinsung	3,125%
Kupontermin	jährlich jeweils am 16. November
Tilgung	100% endfällig
<b>in T€</b>	
Nominale aus Barzeichnung	50.369
Umtausch Anleihe 2014-2019	24.631
Erhöhung Anleihe im Juni 2019	45.000
<b>Gesamtnominale 31.12.2021</b>	<b>120.000</b>

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

Laufzeit	2019-2025
Verzinsung	2,750%
Kupontermin	jährlich jeweils am 13. November
Tilgung	100% endfällig
<b>in T€</b>	
Nominale aus Barzeichnung	94.836
Umtausch Anleihe 2015-2020	25.164
<b>Gesamtnominale 31.12.2021</b>	<b>120.000</b>

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

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



in T€	
Nominale aus Barzeichnung	20.500
Umtausch Anleihe 2016-2021	31.000
Erhöhung 2022	500
<b>Gesamtnominale 31.12.2021</b>	<b>52.000</b>

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

Laufzeit	2021 - 2026
Verzinsung	3,000 %
Kupontermin	jährlich jeweils am 2. Feber + 30.März
Tilgung	100% endfällig

in T€	
Nominale aus Barzeichnung	7.000
<b>Gesamtnominale 31.12.2021</b>	<b>7.000</b>

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

Laufzeit	2021 - 2026
Verzinsung	3,125 %
Kupontermin	jährlich jeweils am 21. Mai
Tilgung	100% endfällig

in T€	
Nominale aus Barzeichnung	81.102
Umtausch Anleihe 2017-2022	68.898
<b>Gesamtnominale 31.12.2021</b>	<b>150.000</b>

## VI. Sonstiges

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

## VII. Dividende

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

Im Berichtsjahr wurden aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 an die Aktionäre von UBM Dividenden in Höhe von T€ 16.438 bezahlt, je Aktie somit € 2,20. Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2021 eine Dividende von € 2,25 je Stück Stammaktie auszuschütten, d. s. insgesamt € 16.812.405.

## VIII. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und sonstige Angaben

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

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

### Risiken im Zusammenhang mit dem Ukraine-Konflikt

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

## IX. Angaben über Arbeitnehmer und Organe

Durchschnittlicher Beschäftigtenstand:

	2021	2020
Angestellte	84	82

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

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

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

<sup>2</sup> seit 01. September 2021

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

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

In diesen Bezügen sind Rückstellungsdotierungen für Pensionen für ehemalige Vorstände nicht enthalten.

Für einen ehemaligen Vorstand besteht, nach Abzug der vorhandenen Wertpapierdeckung, eine Pensionsrückstellung in Höhe von T€ 1.098 (Vorjahr: T€ 1.240).

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

An Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Die per 31.12.2020 im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (LTIP) dem Vorstand zugeteilten potenziellen Aktien 236.300 (Vorjahr: 236.300) Stück wurden im Geschäftsjahr bar abgelöst (cash-settled) (siehe Punkt 17 und Punkt 32). Im Zuge der Fortsetzung bzw. Verlängerung des Aktienoptionsprogrammes wurden neu 23.630 Stück dem Vorstand zugeteilt. Der Aufwand für das LTIP betrifft mit T€ 70 (Vorjahr: 407) Vorstände.

**Mitglieder des Vorstands:**

Mag. Thomas G. Winkler, LL.M., Vorsitzender  
DI Martin Löcker  
Dipl.-Ök. Patric Thate  
Martina Maly-Gärtner (seit 01.09.2021)

**Mitglieder des Aufsichtsrats:**

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

Die ausbezahlten Vergütungen an die Mitglieder des Aufsichtsrats einschließlich der Sitzungsgelder betragen im Berichtsjahr € 350.000,00 (Vorjahr: € 348.000,00).

Wien, am 31. März 2022

Der Vorstand

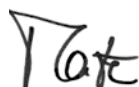


**Mag. Thomas G. Winkler, LL.M**

CEO, Vorsitzender



**DI Martin Löcker**  
COO



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO



**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
COO



# Beteiligungsspiegel

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
<b>Tochterunternehmen</b>							
"Athos" Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	87.174,18
"UBM 1" Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	-10.239.644,12
Aiglhof Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	1.264.060,58
Ariadne Bauplanungs- und Baugesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	47.775,22
Bahnhofcenter Entwicklungs-, Errichtungs- und Betriebs GmbH in Liqu.	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	427.729,32
BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	100,00	V	259.717,07
CM Wohnungsentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	94,00	100,00	V	40.236,29
Donauhof Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	90,60	V	-37.183.718,37
Donauhof Management GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	90,00	V	16.062,09
Dorfschmiede St. Johann Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	25.482,44
Emiko Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	U	
EPS Dike West-IBC GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	38.335,35
EPS Haagerfeldstraße - Business.Hof Leonding 2 Errichtungs- und Verwertungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	11.125,86
EPS Höhenstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	67.721,75
EPS Immobilienmanagement GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	U	
EPS Immobilienmanagement "Schützenwirt" GmbH & CO KG	AT	EUR	Innsbruck	0,00	100,00	V	2.124,88
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	6.195,01
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	33.914,51
EPS Office Franzosengraben GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	21.451,18
EPS Office Franzosengraben GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	1.260.363,84
EPS RINNBOCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-2.038,25
EPS RINNBOCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	25.190,38
EPS Welser Straße 17 - Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	39.346,13

JAHRESABSCHLUSS

<u>Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag</u>	<u>Bilanzstichtag</u>	<u>Anteil in % direkt (Vorjahr)</u>	<u>Anteil in % indirekt (Vorjahr)</u>	<u>Kons. Art</u>	<u>Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)</u>	<u>Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)</u>	<u>Bilanzstichtag (Vorjahr)</u>
-4.924,22	31.12.2021	90,00	100,00	V	92.098,40	20.098,75	31.12.2020
201.565,50	31.12.2021	100,00	100,00	V	-10.441.209,62	-4.278.519,57	31.12.2020
756,13	31.12.2021	0,00	100,00	V	1.263.304,45	27.852,75	31.12.2020
-5.503,61	31.12.2021	100,00	100,00	V	53.278,83	6.280,50	31.12.2020
-25.356,85	31.12.2021	0,00	100,00	V	453.086,17	30.904,97	31.12.2020
-645,52	31.12.2021	50,00	100,00	V	260.362,59	205.799,79	31.12.2020
-5.918,06	31.12.2021	94,00	100,00	V	46.154,35	3.479,32	31.12.2020
-6.909.820,47	31.12.2021	0,00	90,60	V	-30.273.897,90	-8.710.887,20	31.12.2020
-1.472,19	31.12.2021	0,00	90,00	V	17.534,28	-1.347,25	31.12.2020
-6.264,03	31.12.2021	90,00	100,00	V	31.746,47	-650.211,83	31.12.2020
		0,00	100,00	U			
-16.929,35	31.12.2021	0,00	100,00	V	55.264,70	30.277,55	31.12.2020
-2.328,40	31.12.2021	0,00	100,00	V	13.454,26	-3.004,10	31.12.2020
-7.202,69	31.12.2021	0,00	100,00	V	74.924,44	-8.132,69	31.12.2020
		0,00	100,00	U			
-4.993,66	31.12.2021	0,00	100,00	V	437.118,54	26.118,54	31.12.2020
-9.619,44	31.12.2021	0,00	100,00	V	15.814,45	-3.035,20	31.12.2020
171,55	31.12.2021	0,00	100,00	V	33.742,96	-504,00	31.12.2020
-984,00	31.12.2021	0,00	100,00	V	22.435,18	-1.647,45	31.12.2020
10.657,94	31.12.2021	0,00	100,00	V	1.249.705,90	62.256,50	31.12.2020
-3.038,25	31.12.2021	0,00	100,00	V	-2.035,31	-3.035,31	31.12.2020
-41,02	31.12.2021	0,00	100,00	V	25.231,40	-735,19	31.12.2020
-196,65	31.12.2021	0,00	100,00	V	39.542,78	-503,90	31.12.2020

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
EPS Welser Straße 17 - Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-1.612,92
Gepal Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	2.446.486,20
Gevas Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-831.945,61
Golera Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-123.284,19
GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	165.172,04
Gospela Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	77.588,73
IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	-4.727.353,12
Impulszentrum Telekom Betriebs GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	30,00	100,00	V	520.312,39
Jandl Baugesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	6.827,48
Logistikpark Ailecgasse GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	252.052,58
LQ Immobilien Alpha GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-348,23
LQ Immobilien Beta GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-911,50
LQ Immobilien Delta GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-348,19
LQ Immobilien Epsilon GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-1.260,84
LQ Immobilien Gamma GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-348,23
LQ Timber-A GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	873,80
LQ Timber-B-One GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	873,80
LQ Timber-B-Two GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	873,80
LQ Timber-C GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	873,80
LQ Timber-D GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	873,80
MBU Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	69.318,71
MLSP Absberggasse Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	55.131,33
ML-ZENTRAL Liegenschafts- verwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	25.328,47
MySky Verwertungs GmbH & Co. OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-56.014,01
PII LBS 43 GmbH in Liqu.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	79.609,80
Porr - living Solutions GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-1.867.235,33
Projekt Ost - IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	288.202,74
QBC Epsilon SP Immomanagement GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	78.489,12



JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
-2.980,12	31.12.2021	0,00	100,00	V	-4.770,30	-3.065,15	31.12.2020
2.539.977,23	31.12.2021	0,00	100,00	V	-93.491,03	-57.615,60	31.12.2020
-161.068,21	31.12.2021	0,00	100,00	V	-670.877,40	-749.811,55	31.12.2020
-10.226,84	31.12.2021	0,00	100,00	V	-113.057,35	-9.794,71	31.12.2020
-31.563,07	31.12.2021	0,00	100,00	V	196.735,11	21.544,03	31.12.2020
-1.988,00	31.12.2021	0,00	100,00	V	79.576,73	-2.019,00	31.12.2020
-534.787,98	31.12.2021	0,00	100,00	V	-4.192.565,14	-522.438,21	31.12.2020
79.679,01	31.12.2021	30,00	100,00	V	1.132.633,38	293.116,66	31.12.2020
-60.276,47	31.12.2021	0,00	100,00	V	-892.896,05	-428.567,63	31.12.2020
-578,15	31.12.2021	100,00	100,00	V	252.630,73	12.060,37	31.12.2020
-348,23	31.12.2021	0,00	100,00	V	-711,49	-1.711,49	31.12.2020
-911,50	31.12.2021	0,00	100,00	V	-1.677,58	-2.677,58	31.12.2020
-348,19	31.12.2021	0,00	100,00	V	-710,93	-1.710,93	31.12.2020
-562,85	31.12.2021	0,00	100,00	V	-697,99	-1.697,99	31.12.2020
-348,23	31.12.2021	0,00	100,00	V	-711,49	-1.711,49	31.12.2020
-126,20	31.12.2021						
-126,20	31.12.2021						
-126,20	31.12.2021						
-126,20	31.12.2021						
-126,20	31.12.2021						
-4.229,94	31.12.2021	90,00	100,00	V	73.548,65	-7.465,45	31.12.2020
-4.244,00	31.12.2021	0,00	100,00	V	59.375,33	-4.238,50	31.12.2020
-1.232,45	31.12.2021	0,00	100,00	V	26.560,92	-1.287,60	31.12.2020
-57.176,77	31.12.2021	0,00	100,00	V	-243.220,72	11.316,72	31.12.2020
-1.618,13	31.12.2021	0,00	100,00	V	81.227,93	-4.277,67	31.12.2020
-273.703,70	31.12.2021	0,00	100,00	V	-1.593.531,63	-145.929,18	31.12.2020
-2.488,60	31.12.2021	0,00	100,00	V	299.814,48	9.123,14	31.12.2020
-247.470,60	31.12.2021	0,00	100,00	V	325.959,72	-18.614,65	31.12.2020

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
QBC Immobilien GmbH & Co Epsilon KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	47.392,72
Rainbergstraße - Immobilien- projektentwicklungs GmbH in Liqu.	AT	EUR	Wien	99,00	100,00	V	43.321,38
RBK Wohnbau Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	6.547.644,46
Sabimo Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-1.406.736,09
Sabimo Monte Laa Bauplatz 2 GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	10.129.009,62
SFZ Freizeitbetriebs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	101.249,47
SFZ Immobilien GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	U	
SFZ Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	434.921,88
Siebenbrunnengasse 21 GmbH & Co OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-1.348.125,84
SP Graumanngasse 8-10 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	203.737,51
St. Peter-Straße 14-16 Liegenschaftsverwertung Ges.m.b.H.	AT	EUR	Wien	50,00	100,00	V	410.445,56
sternbrauerei-riedenburg revitalisierung gmbh in Liqu.	AT	EUR	Wien	99,00	99,00	V	592.725,63
UBM - Satteins Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	-133.534,93
UBM BBH Entwicklungs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-560.633,24
UBM Beteiligungsmanagement GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	48.443,00
UBM CAL Projekt GmbH	AT	EUR	Wien				
UBM CAL Projekt GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				
UBM Development Österreich GmbH	AT	EUR	Wien	99,96	100,00	V	108.080.100,03
UBM Kirchberg Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	-323.990,29
WA Bad Häring Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	215.189,79
WA Kufstein Salurnerstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	159.987,26
WA Terfens-Roan Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	301.265,54
WLB Projekt Laaer Berg Liegenschafts- verwertungs- und Beteiligungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	52.919,25
Wohnpark Laaer Berg Verwertungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. Bauplatz 4 "blau" Projekt-OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	U	
ANDOVLEN INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	3.609.795,99
DICTYSATE INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	3.280.720,71
AC Offices Klicperova s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,36	100,00	V	12.441.091,60
Astrid Garden Residences s.r.o.	CZ	CZK	Prag	20,00	100,00	V	193.000,00
Astrid Office s.r.o.	CZ	CZK	Prag				

JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
24.249,41	31.12.2021	0,00	100,00	V	1.473.143,31	-261.348,94	31.12.2020
	31.12.2021	99,00	100,00	V	43.321,38	-7.913,87	31.12.2020
36.391,06	31.12.2021	0,00	100,00	V	6.811.253,40	254.022,55	31.12.2020
-183.124,23	31.12.2021	0,00	100,00	V	-1.223.611,86	-362.395,21	31.12.2020
13.443.903,96	31.12.2021	0,00	100,00	V	-3.314.894,34	-1.214.648,48	31.12.2020
1.249,47	31.12.2021	0,00	100,00	V	135.422,14	35.422,14	31.12.2020
		0,00	100,00	U			
-313.099,30	31.12.2021	0,00	100,00	V	538.417,69	-209.603,49	31.12.2020
-448.985,45	31.12.2021	0,00	100,00	V	-899.140,39	-1.659.575,28	31.12.2020
-15.761,37	31.12.2021	0,00	100,00	V	219.498,88	144.436,86	31.12.2020
-13.681,16	31.12.2021	50,00	100,00	V	424.126,72	21.674,10	31.12.2020
-189.367,05	31.12.2021	99,00	99,00	V	782.092,68	-100.905,45	31.12.2020
-108.038,46	31.12.2021	0,00	100,00	V	-25.496,47	-57.085,88	31.12.2020
-429.336,03	31.12.2021	0,00	100,00	V	-131.297,21	-132.297,21	31.12.2020
-1.109,67	31.12.2021	100,00	100,00	V	45.814,35	7.538,60	31.12.2020
		100,00	100,00	V	44.016,75	2.672,55	31.12.2020
		94,00	100,00	V	44.839,54	44.091,37	31.12.2020
5.602.911,91	31.12.2021	99,96	100,00	V	112.477.188,12	32.431.164,64	31.12.2020
-241.535,61	31.12.2021	0,00	100,00	V	-82.454,68	-80.329,75	31.12.2020
-15.095,26	31.12.2021	0,00	100,00	V	230.285,05	273.514,75	31.12.2020
202.766,01	31.12.2021	0,00	100,00	V	-42.778,75	13.964,24	31.12.2020
173.957,75	31.12.2021	0,00	100,00	V	127.307,79	106.611,85	31.12.2020
-15.547,16	31.12.2021	0,00	100,00	V	68.466,41	22.301,58	31.12.2020
		0,00	100,00	U			
14.428.415,83	31.12.2021	100,00	100,00	V	4.681.380,16	2.902.403,38	31.12.2020
-307.472,82	31.12.2021	100,00	100,00	V	3.588.193,53	-71.829,57	31.12.2020
1.933.135,15	31.12.2021	0,36	100,00	V	10.507.956,45	-906.758,88	31.12.2020
-7.000,00	31.12.2021						
		20,00	100,00	V	22.173.666,32	-2.708.463,28	31.12.2020

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
Immo Future 6 - Crossing Point Smichov s.r.o.	CZ	CZK	Prag	20,00	100,00	V	111.090.981,79
Na Záhonech a.s.	CZ	CZK	Prag	30,12	100,00	V	-91.239.225,85
TOSAN park a.s.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	-45.133.504,30
UBM - Bohemia 2 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	-234.547.199,36
UBM Development Czechia s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	-56.319.853,61
UBM Stodůlky 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	-24.654.454,90
UBM Stodůlky s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	-31.247.201,09
ALBA BauProjektManagement GmbH	DE	EUR	Oberhaching	0,00	100,00	V	1.554.439,60
Arena Boulevard GmbH & Co. KG i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	94,00	V	-6.159,20
Arena Boulevard Verwaltungs GmbH i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
BERMUC Hotelerrichtungs GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	207.504,15
Blitz 01-815 GmbH i.L.	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	-411.750,39
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	100.000,00
City Objekte München GmbH	DE	EUR	München	0,00	90,00	V	292.210,80
Colmarer Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	-1.120.674,54
Colmarer Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
Frauentorgraben GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-279.512,42
Frauentorgraben Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Friendsfactory Projekte GmbH i.L.	DE	EUR	München	0,00	55,00	V	1.872,95
GeMoBau Gesellschaft für modernes Bauen mbH i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	94,00	U	
Holzstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	304,98
Holzstraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	36.407,70
IU Liquidations AG i.L.	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	5.472,02
Kaiserleipromenade GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	-93.486,88
Kühnehöfe Hamburg GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	62,99	V	229.135,82
Kühnehöfe Hamburg Komplementär GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Levelingstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	500,00
Levelingstraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Mainz Zollhafen Hotel GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	-476.637,59
Mainz Zollhafen Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
Max-Dohrn-Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	-3.924,62
MG Brehmstrasse BT C GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	4.655,34
MG Projekt-Sendling GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	418.812,31
MG-Brehmstrasse BT C GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	27.693,76

JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
445.145,87	31.12.2021	20,00	100,00	V	110.645.835,92	7.979.987,61	31.12.2020
-3.746.222,49	31.12.2021	30,12	100,00	V	-87.493.003,36	-21.644.859,38	31.12.2020
-7.397.961,67	31.12.2021	100,00	100,00	V	-37.735.542,63	-2.902.175,30	31.12.2020
27.252.114,91	31.12.2021	100,00	100,00	V	-261.799.314,27	-34.159.907,82	31.12.2020
-1.613.139,66	31.12.2021	100,00	100,00	V	-54.706.713,95	-5.265.674,12	31.12.2020
-4.234.471,98	31.12.2021	0,00	100,00	V	25.000,00		31.12.2020
-9.574.370,82	31.12.2021	0,00	100,00	V	-42.092.813,19	-48.206.953,65	31.12.2020
314.672,58	31.12.2021	0,00	100,00	V	1.146.318,77	-194.276,20	31.12.2020
-4.751,76	31.12.2021	0,00	94,00	V	-14.281,89	-11.396,26	31.12.2020
		0,00	100,00	U			
90.969,28	31.12.2021	100,00	100,00	V	7.216.534,87	206.671,22	31.12.2020
-26.949,62	31.12.2021	100,00	100,00	V	-384.800,77	-28.723,08	31.12.2020
233.716,97	31.12.2021	0,00	100,00	V	100.000,00	341.859,60	31.12.2020
97.496,97	31.12.2021	0,00	90,00	V	194.713,83	-130.417,19	31.12.2020
-44.507,51	31.12.2021	0,00	100,00	V	-1.076.167,03	-457.314,02	31.12.2020
		0,00	100,00	U			
-22.566,01	31.12.2021	0,00	100,00	V	-256.946,41	-257.446,41	31.12.2020
		0,00	100,00	U			
-1.152,76	31.12.2021	0,00	55,00	V	3.025,71	-9.852,02	31.12.2020
		0,00	94,00	U			
-195,02	31.12.2021						
-9.758,28	31.12.2021	0,00	100,00	V	26.165,98	-8.690,49	31.12.2020
-16.434,55	31.12.2021	100,00	100,00	V	21.906,57	-63.848,18	31.12.2020
-13.686,47	31.12.2021	0,00	100,00	V	-79.800,41	-80.184,81	31.12.2020
456.262,38	31.12.2021	0,00	62,99	V	87.995,19	264.444,18	31.12.2020
		0,00	100,00	U			
8.327.120,59	31.12.2021	0,00	100,00	V	-1.057.146,52	-944.091,24	31.12.2020
		0,00	100,00	U			
772.930,80	31.12.2021	0,00	100,00	V	-1.249.568,39	1.935.234,15	31.12.2020
		0,00	100,00	U			
-8.054,80	31.12.2021	0,00	100,00	V	-5.869,82	-6.254,22	31.12.2020
-8.837,00	31.12.2021	0,00	100,00	V	13.492,34	-18.675,87	31.12.2020
17.279,12	31.12.2021	0,00	100,00	V	401.533,19	10.000,67	31.12.2020
-6.558,29	31.12.2021	100,00	100,00	V	34.252,05	-18.215,99	31.12.2020

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
MG-Brehmstrasse BT C Komplementär GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	122.612,87
MG-Dornach Bestandsgebäude GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	518.022,67
MGO I Development GmbH & Co.KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	2.000,00
MGO II Development GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	2.000,00
Münchner Grund Riem GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
MZ Zollhafen Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Oben Borgfelde Projekt GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	2.794.174,13
Oben Borgfelde Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
Pelkovenstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-367.763,75
PELKOVENSTRASSE Objekt GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Schloßhotel Tutzing GmbH	DE	EUR	Starnberg	0,00	94,00	V	5.325.334,73
SIL Realinvest GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	33.819.990,08
SONUS City GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	84,00	V	352.555,98
SONUS City Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
SONUS II Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
St.-Veit-Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-949.239,01
St.-Veit-Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Stadtgrund Bauträger GmbH	DE	EUR	Berlin	100,00	100,00	V	-4.352.515,01
Top Office Munich GmbH i.L.	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	100,00	V	261.859,42
UBM Development Deutschland GmbH	DE	EUR	München	94,00	94,00	V	40.435.903,62
UBM Holding Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	12.006,35
UBM Invest Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	34.900.943,27
UBM Leuchtenbergring GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	513.082,96
Unterbibergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	209.069,49
Unterbibergerstrasse Verwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
ZH Hafenblick I GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	165,80
ZH Hafenspitze GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	165,04
ZH Molenkopf GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	165,25
ZH Rheinwiesen II GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	165,43
Sitnica društvo s ogranicenom odgovornoscu za usluge	HR	HRK	Samobor	83,89	100,00	V	19.626.473,84
Gamma Real Estate Ingtalanfejlesztő és - hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság	HU	HUF	Budapest				
UBM Development Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság v.a.	HU	HUF	Budapest	100,00	100,00	V	5.696.483,00
UBM Development Netherlands B.V.	NL	EUR	Amsterdam	100,00	100,00	V	1.658.470,70
UBM Kneuterdijk B.V.	NL	EUR	Amsterdam	0,00	100,00	V	-933.341,68

JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
93,05	31.12.2021	100,00	100,00	V	122.519,82	-2.386,13	31.12.2020
512.236,67	31.12.2021	100,00	100,00	V	-1.244.214,00	59.203,87	31.12.2020
2.405.599,49	31.12.2021	0,00	100,00	V	2.000,00	613.513,47	31.12.2020
639.192,25	31.12.2021	0,00	100,00	V	2.000,00	583.123,00	31.12.2020
		0,00	100,00	U			
-432.783,59	31.12.2021	0,00	100,00	V	3.226.957,72	-446.683,07	31.12.2020
		0,00	100,00	U			
-368.263,75	31.12.2021	0,00	100,00	V	500,00		31.12.2020
9.286.081,29	31.12.2021	0,00	94,00	V	-3.960.746,56	-258.452,07	31.12.2020
1.848.056,74	31.12.2021	0,00	100,00	V	31.971.933,34	832.811,23	31.12.2020
21.945,58	31.12.2021	0,00	84,00	V	330.610,40	-149.680,82	31.12.2020
		0,00	100,00	U			
		0,00	100,00	U			
-949.739,01	31.12.2021						
-1.501.332,13	31.12.2021	100,00	100,00	V	-2.851.182,88	-2.121.921,84	31.12.2020
-2.521,70	31.12.2021	0,00	100,00	V	264.381,12	-2.940,04	31.12.2020
14.951.054,03	31.12.2021	94,00	94,00	V	39.486.603,59	14.432.042,87	31.12.2020
-2.990,43	31.12.2021	100,00	100,00	V	14.996,78	-3.931,46	31.12.2020
5.335.609,23	31.12.2021	100,00	100,00	V	29.565.334,04	20.209.110,95	31.12.2020
444.906,71	31.12.2021	100,00	100,00	V	17.568.176,25	626.036,48	31.12.2020
-544.634,92	31.12.2021	0,00	100,00	V	753.704,41	-424.723,45	31.12.2020
		0,00	100,00	U			
-334,20	31.12.2021						
-334,96	31.12.2021						
-334,75	31.12.2021						
-334,57	31.12.2021						
-2.881.760,09	31.12.2021	83,89	100,00	V	22.508.233,93	-3.356.064,13	31.12.2020
		0,00	100,00	V	337.579.791,00	37.008.992,00	31.12.2020
15.457.094,00	31.12.2021	100,00	100,00	V	-9.760.611,00	-11.622.429,00	31.12.2020
-396.266,59	31.12.2021	100,00	100,00	V	2.054.737,29	-130.376,12	31.12.2020
-448.825,92	31.12.2021	0,00	100,00	V	-484.515,76	-22.324,36	31.12.2020

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
"UBM Residence Park Zakopianka" Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	-45.731.829,31
Bartycka Real Estate Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-19.232.692,46
FMZ Gdynia Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	70,30	100,00	V	-73.803.690,33
FMZ Sosnowiec Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-39.327.655,00
Ligustria 12 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	18.185.404,84
Oaza Kampinos Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-157.843.373,16
PBP IT-Services spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	384.578,08
Poleczki Development Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	14.533.529,93
Poleczki Lisbon Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	8.089.235,88
Poleczki Madrid Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	6.599.246,27
Poleczki Parking House Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	2.374.591,32
Poplar Company Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-159.582,83
UBM Developement Polska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	15.379.030,90
UBM GREEN DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	-18.245.358,72
UBM Mogilska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau				
UBM Nowy Targ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau				
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-219.961,02
UBM RIWIERA 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia BIS Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	12.263.427,61
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	6.022.463,02
UBM Zielone Tarasy Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	-12.267.394,95
Yavin BIS Sp. z o.o. SK	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	887.729,95
Yavin BIS Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	99,00	V	-131.604,13



JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
-3.710.253,06	31.12.2021	100,00	100,00	V	-42.021.576,25	-10.577.856,48	31.12.2020
-7.857.978,27	31.12.2021	0,00	100,00	V	-11.374.714,19	-391.579,55	31.12.2020
-11.275.228,26	31.12.2021	70,30	100,00	V	-62.528.462,07	-28.317.159,72	31.12.2020
-2.821.759,85	31.12.2021	0,00	100,00	V	-36.505.895,15	-7.828.226,58	31.12.2020
-213.737,92	31.12.2021	0,00	100,00	V	18.399.142,76	-1.896.265,51	31.12.2020
-6.890.561,26	31.12.2021	0,00	100,00	V	-150.952.811,90	-21.799.219,75	31.12.2020
325.278,65	31.12.2021	0,00	100,00	V	59.299,43	14.399,39	31.12.2020
-240.895,31	31.12.2021	0,00	100,00	V	14.774.425,24	-1.800.751,92	31.12.2020
3.003.404,97	31.12.2021	0,00	100,00	V	5.085.830,91	3.123.326,46	31.12.2020
1.616.366,51	31.12.2021	0,00	100,00	V	4.982.879,76	6.559.054,34	31.12.2020
1.572.777,28	31.12.2021	0,00	100,00	V	801.814,04	1.068.353,19	31.12.2020
-37.971,31	31.12.2021	0,00	100,00	V	-121.611,52	-50.608,97	31.12.2020
208.139,41	31.12.2021	100,00	100,00	V	15.170.891,49	-531.329,79	31.12.2020
-886.811,82	31.12.2021	100,00	100,00	V	-17.358.546,90	-2.194.432,20	31.12.2020
		0,00	100,00	V	-1.211.988,64	-102.693,02	31.12.2020
		0,00	100,00	V	-820.388,35	-242.054,36	31.12.2020
-40.304,36	31.12.2021	0,00	100,00	V	-179.656,66	-36.222,64	31.12.2020
-683.173,41	31.12.2021	0,00	100,00	V	12.946.601,02	327.341,00	31.12.2020
92.001,95	31.12.2021	0,00	100,00	V	5.930.461,07	543.080,99	31.12.2020
-229.648,75	31.12.2021	100,00	100,00	V	-12.037.746,20	-1.198.193,48	31.12.2020
-25.560,83	31.12.2021	0,00	100,00	V	913.290,78	-272.966,12	31.12.2020
-53.655,42	31.12.2021	0,00	99,00	V	-77.948,71	-50.703,34	31.12.2020

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
Yavin Holding Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	99,00	V	-471.647,07
Lamda Immobiliare SRL in Liqu.	RO	RON	Bukarest				
UBM Development Romania s.r.l.	RO	RON	Bukarest	99,15	100,00	V	-3.543.856,01
UBM Development Slovakia s.r.o.	SK	EUR	Bratislava	100,00	100,00	V	-466,79
UBM Koliba s.r.o.	SK	EUR	Bratislava	100,00	100,00	V	3.176.455,52

Assoziierte Unternehmen

ASA - Projektentwicklung - GmbH in Liqu.	AT	EUR	Wien				
Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	33,57	E/A	37.276.989,65
CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	49,90	E/A	-5.536.117,83
CAMG Zollhafen HI IV V Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	49,90	U	
German Hotel Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	47,00	U	

Gemeinschaftsunternehmen

Aspanggründe Beteiligungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	U	
FWUBM Management GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	16.406.998,84
FWUBM Services GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	1.987.071,83
Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co "Beta" KG	AT	EUR	Wien				
Grundstück 1454/2 KG Gries BT2 Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	47.599,76
Grundstück 1454/2 KG Gries BT2 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	71,80	E/G	385.153,39
Grundstück 1454/5 KG Gries BT3 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	57.533,52
Grundstück 1454/5 KG Gries BT3 Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	U	
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	E/G	23.642.563,31
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	5.211.656,16
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	
Kelsenstraße 5 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien				
Kelsenstrasse 5 Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				

JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
-133.581,63	31.12.2021	0,00	99,00	V	-338.065,44	-311.319,05	31.12.2020
		0,00	100,00	V	0,00	-395.332,72	31.12.2020
-572.355,11	31.12.2021	99,15	100,00	V	-2.971.500,90	-3.288.985,88	31.12.2020
-1.949,82	31.12.2021	100,00	100,00	V	1.483,03	-1.576,01	31.12.2020
116.849,95	31.12.2021	100,00	100,00	V	3.059.605,57	75.395,92	31.12.2020
		0,00	49,35	E/A	73.637,63	-497,20	31.12.2020
-7.388.713,84	31.12.2021	0,00	33,57	E/A	17.201.861,30	-1.561.769,59	31.12.2020
-186.538,34	31.12.2021	0,00	49,90	E/A	-5.722.656,17	-859.191,09	31.12.2020
		0,00	49,90	U			
		0,00	47,00	U			
		0,00	51,00	U	40.311,58	5.311,58	31.12.2020
786.619,57	31.12.2021	50,00	50,00	E/G	15.620.379,27	73.478,46	31.12.2020
1.958.408,51	31.12.2021	50,00	50,00	E/G	28.663,32	-1.703,90	31.12.2020
		0,00	33,34	E/G	226.119,54	-13.003,60	31.12.2020
-1.208,35	31.12.2021	0,00	70,00	E/G	49.803,11	8.277,63	31.12.2020
428.302,19	31.12.2021	0,00	71,80	E/G	-10.284,64	-13.572,10	31.12.2020
14.250,04	31.12.2021	0,00	70,00	E/G	44.340,48	3.548,82	31.12.2020
		0,00	100,00	E/G	4.235.559,59	-9.634,39	31.12.2020
		0,00	50,00	U			
-970.962,16	31.12.2021	0,00	50,00	E/G	24.613.525,47	-904.459,08	31.12.2020
287.437,53	31.12.2021	0,00	50,00	E/G	4.924.218,63	343.159,58	31.12.2020
		0,00	50,00	U			
		0,00	50,00	U			
		0,00	47,00	E/G	-291.845,04	-55.349,51	31.12.2020

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
Kelsenstraße 7 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien				
Kelsenstraße 7 Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				
LiSciV Muthgasse GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				
Modern Viventium GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	50,10	E/G	15.040,89
Nordbahnhof-Vierte Wohnungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	472.020,14
Portunus Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	U	
Portunus Projektentwicklung GmbH & Co KG	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	E/G	
QBC Gamma SP Immomanagement GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	65,00	E/G	36.145,46
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungs- gesellschaft mbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungs- gesellschaft mbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	264.418,97
Soleta Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien				
UBM hotels Management GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	-374.257,61
W 3 Errichtungs- und Betriebs- Aktiengesellschaft	AT	EUR	Wien	26,67	80,00	E/G	16.061.406,05
Wohnanlage Andritz - Stattegger Straße 2 GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	51,00	E/G	54.353,54
Wohnanlage EZ 208 KG Andritz GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	51,00	E/G	306.673,82
Wohnanlage Geidorf - Kahngasse GmbH in Liqu.	AT	EUR	Graz	50,00	50,00	E/G	9.053,47
Wohnanlage Karlauerstraße 27 GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,10	E/G	1.202.144,59
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	2.112.781,62
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	568.824,61
WSB BF neun-Alpha Projekt- entwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	1.681.270,71
WSB BF neun-Beta Projekt- entwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	3.714.673,35
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	4.973.027,65
Grafická 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	50,00	50,00	E/G	91.136.182,37
Sugar Palace Op Co s.r.o.	CZ	CZK	Prag	75,00	75,00	E/G	-20.249.490,53
Sugar Palace Prop Co s.r.o.	CZ	CZK	Prag	75,00	75,00	E/G	-81.291.359,85
Anders Wohnen GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	27.570.566,99
AVALERIA Beteiligungsgesellschaft mbH	DE	EUR	Düsseldorf	0,00	40,00	U	
AVALERIA Hotel HafenCity GmbH & Co. KG	DE	EUR	Düsseldorf	0,00	37,92	E/G	981.939,52
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	60,00	E/G	12.609.058,79
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	60,00	U	

JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
		0,00	50,00	U			
		0,00	47,00	E/G	-201.742,60	-69.511,36	31.12.2020
		0,00	33,34	E/G	-516.966,03	-23.429,29	31.12.2020
-2.459,11	31.12.2019	0,00	50,10	E/G	15.040,89	-2.459,11	31.12.2019
346.041,97	31.12.2021	0,00	50,00	E/G	6.721.478,17	6.727.373,33	31.12.2020
-5.057,80	31.12.2021	0,00	65,00	E/G	41.203,26	6.203,26	31.12.2020
		0,00	50,00	U			
-13.878,00	31.12.2021	0,00	50,00	E/G	278.296,97	191.726,36	31.12.2020
		0,00	33,34	U			
-671.521,97	31.12.2021	50,00	50,00	E/G	5.715.522,89	-831.335,27	31.12.2020
50.511,65	31.12.2021	26,67	80,00	E/G	16.629.385,35	745.993,19	31.12.2020
-4.202,05	31.12.2021	0,00	51,00	E/G	58.555,59	-2.747,15	31.12.2020
196.678,22	31.12.2021	0,00	51,00	E/G	1.209.995,60	1.333.686,32	31.12.2020
-946,53	31.12.2021	50,00	50,00	E/G	34.061,44	26.803,67	31.12.2020
1.160.809,25	31.12.2021	0,00	50,10	E/G	51.057,34	-332,75	31.12.2020
-12.840,23	31.12.2021	0,00	51,00	E/G	2.125.621,85	-5.904,76	31.12.2020
-12.757,02	31.12.2021	0,00	51,00	E/G	581.581,63	-6.459,28	31.12.2020
-12.728,06	31.12.2021	0,00	51,00	E/G	1.693.998,77	-5.772,50	31.12.2020
-15.902,16	31.12.2021	0,00	51,00	E/G	3.730.575,51	-15.935,32	31.12.2020
-16.933,55	31.12.2021	0,00	51,00	E/G	4.989.961,20	-7.086,16	31.12.2020
57.589.347,47	31.12.2021	50,00	50,00	E/G	33.546.834,90	-44.796.787,70	31.12.2020
-20.433.990,53	31.12.2021	75,00	75,00	E/G	184.500,00	-15.500,00	31.12.2020
39.709.036,70	31.12.2021	75,00	75,00	E/G	-115.203.685,83	-185.303.341,75	31.12.2020
23.509.807,70	31.12.2021	0,00	50,00	E/G	29.814.859,29	24.475.146,09	31.12.2020
		0,00	40,00	U			
82.910,61	31.12.2021	0,00	37,92	E/G	711.610,99	-220.122,98	31.12.2020
-21.793,67	31.12.2021	0,00	60,00	E/G	694.424,56	-7.196.612,68	31.12.2020
		0,00	60,00	U			

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
CentralTower Berlin GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	-632.409,99
German Hotel II Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	
German Hotel III Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	
German Hotel Invest II GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	2.291.407,97
German Hotel Invest III GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	60.516,77
German Hotel Invest IV GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	-231.507,16
German Hotel IV Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	
Lilienthalstraße Wohnen GmbH Münchner Grund und Baywobau	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	1.227.093,37
MGH Potsdam I GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	-903.339,12
MGH Potsdam Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	U	
MGR Thulestraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	2.000,00
MGR Thulestraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	U	
Obersendlinger Grund GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	30,00	E/G	-4.576.582,72
Obersendlinger Grund Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	30,00	U	
PGE Grundstücksgesellschaft Europaviertel mbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	74,90	E/G	-737.579,56
UBX 1 Objekt Berlin GmbH i.L.	DE	EUR	München	50,00	50,00	E/G	829.727,61
Styria B.V. in liquidatie	NL	EUR	Amsterdam	0,00	50,00	E/G	7.090,17
"SOF Hotel Operations" spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	0,00	50,00	E/G	-10.411.852,10
Berlin Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	10.157.176,39
Lanzarota Investments spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	34,00	50,00	E/G	-49.925,68
Poleczki Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	3.510.426,10
Poleczki Vienna Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	-6.791.829,45
Warsaw Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	7.477.782,12

Sonstige Beteiligungen

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

Legende:  
V = vollkonsolidierte Unternehmen  
E/A = at-equity konsolidierte assoziierte Unternehmen  
E/G = at-equity konsolidierte Gemeinschaftsunternehmen  
U = untergeordnete Unternehmen

JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
-321.301,84	31.12.2021	0,00	50,00	E/G	-193.230,90	-53.682,12	31.12.2020
		0,00	50,00	U			
		0,00	50,00	U			
14.264.912,71	31.12.2021	0,00	50,00	E/G	-73.217,14	-34.794,89	31.12.2020
-381.483,23	31.12.2021	0,00	50,00	E/G	-285.781,41	-287.781,41	31.12.2020
-72.149,34	31.12.2021	0,00	50,00	E/G	-171.267,32	-40.840,60	31.12.2020
		0,00	50,00	U			
12.266,74	31.12.2021	0,00	50,00	E/G	1.216.079,70	32.727,49	31.12.2020
-584.627,90	31.12.2021	0,00	50,00	E/G	-505.876,72	-396.231,29	31.12.2020
		0,00	50,00	U			
1.082.194,16	31.12.2021	0,00	50,00	E/G	5.237.251,06	7.787.392,05	31.12.2020
		0,00	50,00	U			
-65.269,30	31.12.2021	0,00	30,00	E/G	-4.513.435,05	-4.440.667,48	31.12.2020
		0,00	30,00	U			
-56.907,57	31.12.2021	0,00	74,90	E/G	-683.210,29	-82.820,16	31.12.2020
288.947,21	31.12.2021	50,00	50,00	E/G	585.686,83	6.786,10	31.12.2020
-1.822,96	31.12.2017	0,00	50,00	E/G	7.090,17	-1.822,96	31.12.2017
-7.607.483,06	31.12.2021	0,00	50,00	E/G	4.753.500,61	-1.205.534,68	31.12.2020
2.448.487,75	31.12.2021	0,00	74,00	E/G	-13.293.464,67	-6.071.703,80	31.12.2020
-410,00	31.12.2021	34,00	50,00	E/G	-49.515,68	-140.112,56	31.12.2020
5.463.783,90	31.12.2021	0,00	74,00	E/G	-53.092.839,69	-21.771.389,72	31.12.2020
2.101.712,04	31.12.2021	0,00	74,00	E/G	-53.663.773,91	-20.574.120,85	31.12.2020
3.524.281,48	31.12.2021	0,00	74,00	E/G	-25.743.023,21	-8.969.061,10	31.12.2020
		0,00	6,00	U			
		0,00	10,00	U			

# Bestätigungsvermerk

## Bericht zum Jahresabschluss

### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der UBM Development AG, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2021 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

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

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

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

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

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

#### Sachverhalt und Verweis auf weitergehende Informationen

Die Buchwerte der Anteile an verbundenen Unternehmen, Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betragen zum 31.12.2021 rd. EUR 676 Mio. Bezogen auf die Bilanzsumme der Gesellschaft entspricht das einem Anteil von knapp 61%. Die Werthaltigkeit der genannten Bilanzposten hat somit signifikanten Einfluss auf die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft.

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



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

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

**Verweis auf weitergehende Informationen:**

Angaben zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen und den dafür berücksichtigten Abschreibungen und Zuschreibungen sind im Anhang unter II. Erläuterungen zur Bilanz 2. Anlagevermögen und III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung Finanzerfolg enthalten. Auswirkungen der COVID-19 Pandemie und der Ukraine Krise sind im Anhang unter II. Erläuterungen zur Bilanz 1. zu finden.

**Prüferisches Vorgehen**

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

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

**Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss**

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

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

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

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

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

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

Darüber hinaus gilt:

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

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

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

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

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

### **Bericht zum Lagebericht**

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

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

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

### **Urteil**

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

### **Erklärung**

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

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

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

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

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

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

#### **Auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer**

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

Wien, am 31. März 2022

**BDO Austria GmbH**

Wirtschaftsprüfungs und Steuerberatungsgesellschaft

**Mag. Markus Trettnak**  
Wirtschaftsprüfer

**Mag. Gerhard Fremgen**  
Wirtschaftsprüfer

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

## Bilanzeid

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

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

Wien, am 31. März 2022

Der Vorstand

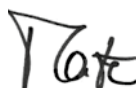


**Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.**

CEO, Vorsitzender



**DI Martin Löcker**  
COO



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO



**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
COO

## Kontakt

### Investor Relations

Christoph Rainer

Tel: +43 (0) 664 80 1873 200

investor.relations@ubm-development.com

## Impressum

### Medieninhaber und Herausgeber

UBM Development AG

Laaer-Berg-Straße 43,

1100 Wien, Österreich

Tel: +43 (0) 50 1873 100

www.ubm-development.com

### Disclaimer

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

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Die Kennzahlen wurden kaufmännisch gerundet. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

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

