



**Jahresabschluss 2023
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
- 50 Beteiligungsspiegel
- 66 Bestätigungsvermerk
- 71 Bilanzeid

72 Kontakt, Impressum

Lagebericht

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Weltweiter Wachstumskurs

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

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

Die globalen kriegerischen Auseinandersetzungen, die restriktive Geldpolitik, die abnehmende fiskalische Unterstützung sowie ein niedriges zugrunde liegendes Produktivitätswachstum beeinträchtigen die zukünftigen Weltwirtschaftsprognosen. Die Prognosen des IWF sagen einen gleichbleibenden Wert wie im Jahr 2023 von 3,1% für das Weltwirtschaftswachstum im Jahr 2024 voraus, während im Euro-Raum ein Wirtschaftswachstum von 0,9% erwartet wird. Die schwierige Vorhersehbarkeit der Kriegsverläufe im Nahen Osten und der Ukraine bleibt eine Schwachstelle in der Sicherheit der Prognose. Die aktuellen Herausforderungen im Bankensektor führen zu einer angespannten wirtschaftlichen Situation. In Europa wird die wirtschaftliche Erholung durch einen gestiegenen Konsum der Haushalte vorangetrieben. Die Auswirkungen des Schocks auf die Energiepreise lassen nach, und die Inflation geht zurück. Allerdings belasten verschiedene Faktoren, wie hohe Zinsen zur Inflationsbekämpfung, die Rücknahme der fiskalischen Unterstützung bei hoher Verschuldung, die russische Invasion in der Ukraine, der Nahostkonflikt und hohe Lebenshaltungskosten, das Wachstum im Jahr 2024.³

Entwicklung in Deutschland und Österreich

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

¹ IWF: World Economic Outlook - Januar, April, Juli 2023, Januar 2024

² EZB: Economic Bulletin Issue 1 - Februar 2024

³ IWF: World Economic Outlook - Januar 2024

⁴ IWF: World Economic Outlook - Januar 2024

⁵ Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - September 2023

⁶ WIFO: Konjunkturprognose für Österreich - Dezember 2023

⁷ WKO: Wirtschafts- und Prognose Arbeitslosigkeit - Dezember 2023

Entwicklung in CEE

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

Entwicklung der Immobilienmärkte

Europa

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

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

Deutschland - Ende des Abschwungs

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

Am Gewerbeimmobilienmarkt erfuhr das Transaktionsvolumen mit € 21,5 Mrd. (2022: € 50,6 Mrd.) im Vorjahresvergleich einen Rückgang um 59,6%. Das Bürosegment ist mit einem Volumen von 4,6 Mrd. (2022: € 19,9 Mrd.) und somit einem Rückgang von 77 % im Vorjahresvergleich von der Pole-Position auf Rang vier der umsatzstärksten Nutzungsarten abgerutscht. Die im Bürosegment erzielten Spitzenmieten sind im Jahresverlauf um 6 % angestiegen. Bei den Median- und Durchschnittsmieten fiel der Anstieg mit 2 % bzw. 4 % etwas geringer aus. Die durchschnittlichen Spitzenmieten der Top-6-Städte reichten von € 33,9/m² in Köln bis € 49,75/m² in München. Der Büroflächenumsatz für das Jahr 2023 lag mit

³ CBRE: European Real Estate Investment Volumes Q1 2023

⁴ CBRE: European Real Estate Investment Volumes Q2 2023

⁵ CBRE: European Real Estate Investment Volumes Q3 2023

⁶ CBRE: European Real Estate Investment Volumes Q4 2023

⁷ Savills: Investmentmarkt Deutschland - Januar 2024

¹ Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - September 2023

² UniCredit: CEE Quarterly - Januar 2024

rund 2,2 Mio. m² 26 % unter dem Vorjahresniveau und verzeichnet somit den niedrigsten Flächenumsatz seit 2009.^{8,9}

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

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

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

Investmentjahr in Österreich

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

Die Stimmung im Büroimmobiliensektor ist trotz des limitierten Angebots am Markt positiv. Die Vermietungsleistung von 175.000 m² blieb ungefähr auf dem gleichen Niveau wie im Vorjahr (2022: 170.000 m²). Im Bereich der Büroobjekte werden seit einigen Jahren rückläufige Werte verzeichnet. Solche

⁸ Savills: Investmentmarkt Deutschland – Januar 2024

⁹ Savills: Top-6-Büromärkte – Januar 2024

¹⁰ BNP Paribas: Hotel-Investmentmarkt Deutschland – Q4 2023

¹¹ BNP Paribas: Wohn-Investmentmarkt Deutschland – Q4 2023

Entwicklungen zeigen sich im Zusammenhang mit den niedrigen Fertigstellungszahlen am Wiener Markt. Es konnten im Jahr 2023 nur rund 50.000 m² bei einer am Altzeittief befindenden Leerstandsquote von 3,5 % fertig gestellt werden. Die Mieten stiegen in allen Bürolagen weiter an. Im Bereich der Spitzmieten wurde ein neuer Höchstwert von € 28,00/m²/Monat verzeichnet. Aufgrund der geringen Fertigstellungsraten, des geringen Leerstands und der hohen Baukosten müssen die Projektentwickler entsprechende Miethöhen für ihre Projekte ansetzen, weshalb das Jahr 2024 ein weiteres moderates Mietwachstumspotenzial birgt. Im Jahr 2024 fallen die Fertigstellungsleistungen mit etwa 80.000 m² besser aus als im Jahr 2023; allerdings sind 40 % der Flächen als verwertet anzusehen und stehen dem Markt nicht mehr zu Verfügung. Für 2025 wird mit einer erhöhten Aktivität der Fertigstellungen als in den letzten Jahren gerechnet.¹²

Entwicklung in CEE

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

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

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

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

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

¹² CBRE: Österreich Real Estate Market Outlook – 2023

¹³ Colliers: The CEE Investment Scene 2023/2024

Geschäftsverlauf

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

Der Umsatz der UBM Development AG per 31. Dezember 2023 in Höhe von € 16,3 Mio. (Vorjahr: € 20,3 Mio.) wurde vor allem durch die Verrechnung von Managementdienstleistungen für Projekte in Tschechien, Polen und Deutschland erzielt.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Geschäftsergebnis und Ertragslage

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung der UBM Development AG ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichten 2023 € 16,3 Mio. und reduzierten sich somit gegenüber dem Vorjahr um € 4 Mio. die Umsatzleistung beschränkt sich im Wesentlichen auf die Verrechnung von diversen Dienstleistungen an Tochterunternehmen im In- und Ausland.

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

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

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die im Wesentlichen Mieten und Verwaltungskosten für die Stabsstellen, Reisespesen, Werbekosten, sonstige Fremdleistungen, Abgaben und Gebühren sowie Rechts- und Beratungskosten, Bank- und Geldverkehrsspesen umfassen, reduzierten sich von € 11,2 Mio. im Jahr 2022 um € 0,6 Mio. auf € 10,6 Mio.

Die Erträge aus Beteiligungen reduzierten sich von € 31,5 Mio. auf € 3,2 Mio. und resultierten aus Ausschüttungen diverser Tochterunternehmen. Durch die Funktion von UBM als zentrale innerkonzernale Finanzierungsstelle der meisten Tochtergesellschaften und deren umfangreiche Investitionstätigkeit verminderte sich der Zinsaufwand auf € 24,4 Mio. (Vorjahr: € 29,2 Mio.) und die Erträge aus Ausleihungen erhöhten sich auf € 41,8 Mio. (Vorjahr: € 40,3 Mio.)

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

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

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

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

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

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

Vermögens- und Finanzlage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Investitionen

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

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

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

Kapitalflussrechnung - Kurzfassung

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

Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Umweltbelange

Global betrachtet ist die Immobilien- und Baubranche der CO₂- und energieintensivste Sektor. Fast 40 % der globalen CO₂-Emissionen und mehr als ein Drittel des weltweiten Energieverbrauchs gehen auf den Bau und Betrieb von Immobilien zurück. Aus diesem Grund ist es für UBM selbstverständlich, bei allen Entscheidungen ökologische Aspekte besonders zu berücksichtigen. Das klare Bekenntnis zum Holzbau, unser Augenmerk auf erneuerbare Energien und Energieeffizienz, der Fokus auf Green-Building-Zertifizierungen und unsere Bemühungen im Bereich der Kreislaufwirtschaft sind Ausdruck unserer Überzeugung.

Mit der Abteilung „Timber Construction & Green Building“ hat UBM ein Kompetenzzentrum mit insgesamt sechs Expert*innen aufgebaut, um die strategische Bedeutung des Holzbaus zu unterstreichen. Die Abteilung unterstützt und überwacht die UBM-weite operative Umsetzung der Green-Building-Prozesse. Neue Anforderungen auf nationaler und europäischer Ebene werden evaluiert und auf der Projektebene, in Einklang mit der green. smart. and more. Strategie, umgesetzt. Außerdem koordiniert die Abteilung die Evaluierung und Durchführung von Gebäudezertifizierungen und EU-Taxonomie-Checks durch externe Partner bei Projektentwicklungen.

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

Zukunftsweisende Immobilienentwicklung

Mit unseren Immobilien prägen wir Lebensräume für die Zukunft und gestalten damit auch die Umwelt. Immobilienentwicklung ist nicht nur unser Kerngeschäft, sie ist gleichzeitig unser größter Hebel, um unseren CO₂-Fußabdruck maßgeblich zu reduzieren. UBM beschäftigt sich intensiv mit den ökologischen Auswirkungen ihrer Tätigkeit in allen Projektphasen. Das klare Bekenntnis zum Holzbau, unser Augenmerk auf erneuerbare Energien und Energieeffizienz, der Fokus auf Green-Building-Zertifizierungen und unsere Bemühungen im Bereich der Kreislaufwirtschaft sind Ausdruck unserer Überzeugung. Schwerpunkte unserer Aktivitäten sind die folgenden Bereiche:

- Energieeffizienz, erneuerbare Energien und CO₂-Emissionen
- Langlebigkeit und Recyclbarkeit der Materialien

- Bodenversiegelung, Klimawandel und Biodiversität
- Sanierung und Revitalisierung
- Gesunde Baustoffe & Wohnqualität
- Attraktiver Arbeitgeber sowie Aus- und Weiterbildung
- Diversität und Chancengleichheit
- Gesundheit und Arbeitssicherheit

Wir messen unsere Standorte am Fußabdruck

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

Weniger Bestandsimmobilien

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

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

Mitarbeitende

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

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

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

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

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

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

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

liche Weiterentwicklung der Mitarbeitenden gefördert und unterstützt.

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

Corporate-Governance-Bericht

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

Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

Zweigniederlassungen

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

Prognosebericht

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

¹ IWF: World Economic Outlook – Jänner 2024

² Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell – September 2023

³ EZB: Geldpolitische Beschlüsse – Pressemitteilung Dezember 2023

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

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

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

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

zeit mehr als 300.000m² in Holz, etwas mehr als die Hälfte in der Assetklasse Light Industrial & Büro, die andere Hälfte im Wohnbau. Die kompromisslose Fokussierung auf den Holzbau ist eine logische Konsequenz der mit *green. smart. and more.* umrissenen Konzernstrategie. Nur mit einem hohen Grad an Standardisierung und Modularisierung wird es in Zukunft möglich sein wettbewerbsfähig zu bleiben.

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

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

Risikoberichterstattung

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

Generelle Ziele des UBM-Risikomanagements

- Das Vermögen des Unternehmens zu schützen (z. B. Immobilien, Kapital, Image)
- Das Jahresergebnis abzusichern
- Den (Zahlungs-)Verpflichtungen jederzeit nachzukommen

- Gesetzeskonformität jederzeit zu erfüllen und gegenüber Abschlussprüfer und FMA nachweisen zu können
- Risiken rechtzeitig zu erkennen, um Gegenmaßnahmen zu ergreifen
- Einheitliche Sichtweise auf Risiken zu stärken – stringente Bewertung und Dokumentation

Wesentliche Risiken

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

UBM ist seit vielen Jahrzehnten in der Projektentwicklung tätig und verfügt daher über entsprechende Erfahrung in der Früherkennung, Analyse, Bewertung, Überwachung und Steuerung von Risiken innerhalb des 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 2023

1. Risikoidentifikation und -analyse

Auf Basis der bereits 2016 durchgeführten, umfassenden Risikoidentifikation und -analyse, die entlang der UBM-Wertschöpfungskette erstellt wurde und regelmäßiger, kritischer Betrachtung unterzogen wird, erfolgte auch 2023, eine Bewertung der Einzelrisiken mittels der sogenannten „Risikoinventur“. Das Risikosystem wird darüber hinaus einmal jährlich einer externen Prüfung unterzogen und den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

2. Risikobewertung

Die Bewertung basiert auf einer Risikobeschreibung sowie auf der Einschätzung von Eintrittswahrscheinlichkeiten und möglichen Schadenshöhen von Ereignissen mit Auswirkung

auf das Jahresergebnis in Form eines Professional Judgement durch den Vorstand. Diese Expertenurteile werden durch regelmäßige Status- und Projektberichte der jeweiligen Ländergeschäftsführer und entsprechende rechnerische Modelle unterstützt. Um auf mögliche Änderungen der Einzelrisikopositionen rasch reagieren zu können, erfolgt diese Bewertung halbjährlich.

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

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

3. Risikodokumentation

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

4. Risikosteuerung und -monitoring

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

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

5. Risikobewältigung

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

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

Risikokategorien

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Umsatzeinbrüche bei gleichzeitig weiter zu entrichtenden Fixpachten schlagend werden.

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

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

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

6. Allgemeine Geschäftsrisiken: Dazu zählen insbesondere das Personalrisiko (Besetzung, Fluktuation, menschliche Fehler, interner Betrug etc.), das IT-Risiko (Hard- und Soft-

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

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

Sonstige Risiken

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

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

Allgemeine Lage

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

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

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

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

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

Bezug auf das Geschäftsmodell der UBM

Auch wenn kein direktes Engagement der UBM in den am Krieg beteiligten Ländern mehr besteht (2021 wurde dieses endgültig beendet), so kann es im weiteren Verlauf der kriegerischen Auseinandersetzungen zu Auswirkungen auf die benachbarten Länder der Ukraine kommen. Aufgrund räumlicher und kultureller Nähe zu ihrem ukrainischen Nachbarn besteht das Risiko, dass der polnische Markt, auf dem die

UBM als Immobilienentwickler und Hotelbetreiber tätig ist, unter der aktuellen Krise leiden wird. Bislang ist dieses Risiko nicht eingetreten. Die direkte finanzielle Unterstützung der Ukraine durch alle Länder, in denen die UBM tätig ist, sowie die erhöhten Haushaltsausgaben für Verteidigung führen insgesamt zu angespannteren Staatshaushalten. Diese führen zu Diskussionen und können Auswirkungen auf staatliche Förderungen in der Immobilienbranche haben.

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

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

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

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

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

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

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

Umweltrisiken

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

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

Bezug auf das Geschäftsmodell der UBM:

Die Bedeutung von Umweltrisiken und ihren Auswirkungen wird bei der Planung und Umsetzung von Entwicklungsprojekten immer wichtiger. Eine der größten Herausforderungen für Immobilienentwickler ist die Vermeidung oder Minimie-

rung negativer Umweltauswirkungen. Wirtschaftlicher Erfolg und nachhaltiges Entwickeln von Projekten erscheinen zwar mitunter als Spannungsfeld, gehen aber aus Sicht der UBM, Hand in Hand: Nachhaltiges Wirtschaften ist die Basis für wirtschaftlichen Erfolg – und wirtschaftlicher Erfolg ist die Basis für nachhaltiges Wirtschaften. Ziel ist es, Umweltrisiken zu reduzieren und gleichzeitig Geschäftsmöglichkeiten für UBM in diesem Bereich zu identifizieren und zu nutzen. Für jedes Nachhaltigkeitsthema wurde im Rahmen einer Wesentlichkeitsanalyse ein Szenario entwickelt. Konkrete Maßnahmen dazu werden im ESG-Bericht 2023 genauer beschrieben.

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

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

Ziele und Methoden des Risikomanagements in Bezug auf finanzielle Risiken

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

Zinsänderungsrisiko

Das Zinsrisiko von UBM ist definiert als das Risiko steigender Aufwands- oder sinkender Ertragszinsen aus Finanzpositionen und resultiert bei UBM nahezu ausschließlich aus dem Szenario fallenden Zinsen für die variabel verzinsten Ausleihungen in Höhe von T€ 539.911 (Vorjahr: T€ 592.652). Im Bereich der Anleihen besteht kein Zinsänderungsrisiko, da diese fix verzinst sind.

Kreditrisiko

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

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

Fremdwährungsrisiko

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

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

Zum Stichtag bestehen keine Absicherungsgeschäfte für die innerkonzernalen Finanzierungen.

Liquiditätsrisiko

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

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

Zum 31. Dezember 2023 bestanden freie Finanzierungslinien bei UBM in Höhe von T€ 7.000 (Vorjahr: T€ 7.000), das Liquiditätsrisiko wird insgesamt als gering beurteilt.

Sonstiges Preisrisiko

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

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

Beteiligungsrisiken

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

Internes Kontrollsystem

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

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

etwaig notwendige Maßnahmen, um die oben genannten Ziele erreichen zu können.

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

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

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

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

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

Interne Revision

Die Abteilung Interne Revision hat als Zielsetzung, unabhängige und objektive Prüfungs- und Beratungstätigkeiten innerhalb von UBM durchzuführen. Grundlage ihres Arbeitens sind die Revisionsordnung, welche die Legitimation nach außen darstellt, und das Revisionshandbuch, das die Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten innerhalb von UBM festlegt. Die Abteilung ist gemäß C-Regel 18 des Österreichischen Corporate Governance Kodex dem Gesamtvorstand unterstellt. Die Interne Revision prüft die Unternehmensprozesse und die Wirksamkeit der internen Kontrollen und trägt zu deren Verbesserung bei.

Anlassbezogen führt die Interne Revision nach entsprechendem Auftrag durch den Vorstand Ad-hoc-Prüfungen durch.

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

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

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

Offenlegung gemäß § 243a UGB per 31. Dezember 2023

1. Zusammensetzung des Kapitals

Das Grundkapital setzt sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 aus 7.472.180 auf den Inhaber lautenden nennbetragslosen Stückaktien zusammen, von denen jede am Grundkapital von €52.305.260,00 im gleichen Umfang beteiligt ist. Zum Bilanzstichtag befinden sich sämtliche 7.472.180 Aktien im Umlauf. Alle Aktien haben die gleichen, gesetzlich normierten Rechte und Pflichten, insbesondere gewährt jede Aktie das Stimmrecht, welches nach der Zahl der Aktien ausgeübt wird. Das Grundkapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt. Gemäß § 5 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft und im Einklang mit § 10 Abs. 2 AktG sind die Inhaberaktien in einer, gegebenenfalls in mehreren Sammelurkunden zu verbriefen und bei einer Wertpapiersammelbank nach § 1 Abs. 3 Depotgesetz oder einer gleichwertigen ausländischen Einrichtung zu hinterlegen. Aus § 4 Abs. 5 (b) der Satzung der Gesellschaft ergibt sich weiters, dass das Grundkapital gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu Nominale €5.230.526,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien zur Ausgabe an Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen bedingt erhöht ist (bedingte Kapitalerhöhung).

2. Beschränkungen betreffend die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien

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

3. Direkte oder indirekte Beteiligung

Eine direkte oder indirekte Beteiligung am Kapital, die zumindest zehn von hundert beträgt, halten zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 folgende Aktionäre: Syndikat Ortner & Strauss 38,84 % (davon IGO Industries 27,62 %, Strauss-Gruppe 11,22%). Darüber hinaus hält die IGO Industries-Gruppe einen weiteren Anteil von 7%, der nicht Teil des Syndikats IGO Industries & Strauss ist.

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

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

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

Gemäß § 6 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft besteht der Vorstand nach näherer Bestimmung durch den Aufsichtsrat aus zwei bis sechs Personen. Die Bestellung von stellvertretenden Vorstandsmitgliedern in diesem zahlenbezogenen Rahmen (insgesamt zwei bis sechs Personen) ist gemäß § 6 Abs. 2 der Satzung zulässig. Gemäß § 6 Abs. 3 der Satzung kann der Aufsichtsrat ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstands und ein Mitglied zum Stellvertreter des Vorsitzenden des Vorstands ernennen. Allfällige stellvertretende Vorstandsmitglieder stehen gemäß § 8 Abs. 3 der Satzung hinsichtlich der Vertretungsmacht ordentlichen Vorstandsmitgliedern gleich.

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 9 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft aus mindestens drei und höchstens zwölf von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern. Gemäß § 9 Abs. 8 der Satzung kann mit der Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds gleichzeitig ein Ersatzmitglied gewählt werden, welches mit sofortiger Wirkung in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn das Aufsichtsratsmitglied vor dem Ablauf seiner Amtszeit aus dem Aufsichtsrat ausscheidet. Werden mehrere Ersatzmitglieder gewählt, ist bei der Wahl die Reihenfolge zu bestimmen, in der sie für aus dem Aufsichtsrat ausscheidende Mitglieder nachrücken. Ein Ersatzmitglied kann auch für mehrere bestimmte Aufsichtsratsmitglieder gewählt werden, sodass es in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn eines dieser Mitglieder vorzeitig aus dem Aufsichtsrat ausscheidet. Das Amt eines in den Aufsichtsrat nachgerückten Ersatzmitglieds erlischt, sobald ein Nachfolger für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied bestellt ist, spätestens jedoch mit Ablauf der restlichen Amtszeit des ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds. Ist das Amt eines in den Aufsichtsrat nachgerückten Ersatzmitglieds erloschen, weil ein Nachfolger für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied gewählt wurde, so bleibt es

Ersatzmitglied für die weiteren Aufsichtsratsmitglieder, für die es gewählt wurde. Die Hauptversammlung kann gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung bei der Wahl für einzelne oder für alle der von ihr zu wählenden Aufsichtsratsmitglieder eine kürzere als die gesetzlich vorgesehene Funktionsperiode beschließen. Scheidet ein von der Hauptversammlung gewähltes Aufsichtsratsmitglied vor Ablauf der Funktionsperiode aus, so bedarf es gemäß § 9 Abs. 6 der Satzung der Ersatzwahl erst in der nächsten ordentlichen Hauptversammlung. Sinkt jedoch die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder unter drei, ist die Ersatzwahl in einer außerordentlichen Hauptversammlung binnen sechs Wochen vorzunehmen. Die Bestellung zum Mitglied des Aufsichtsrats kann gemäß § 9 Abs. 4 vor Ablauf der Funktionsperiode von der Hauptversammlung durch Beschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen widerrufen werden.

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

7. Befugnisse der Mitglieder des Vorstands

Der Vorstand ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 gemäß § 4 Abs. 4 der Satzung der Gesellschaft ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab Eintragung der in der Hauptversammlung vom 16. Mai 2022 beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch – somit bis zum 9. Juni 2027 – das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu €5.230.526,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, allenfalls in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153

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

Zudem ist der Vorstand zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 gemäß § 4 Abs. 5 (b) der Satzung der Gesellschaft ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der bedingten Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen, insbesondere die Einzelheiten der Ausgabe und des Wandlungsverfahrens der Wandelschuldverschreibungen, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe der Aktien aus dem bedingten Kapital ergeben, zu beschließen. Ausgabebetrag und Umtauschverhältnis sind nach Maßgabe finanzmathematischer Methoden sowie des Aktienkurses der Gesellschaft in einem anerkannten Preisfindungsverfahren zu ermitteln. Im Fall einer in den Ausgabebedingungen von Wandelschuldverschreibungen festgelegten Wandlungspflicht dient das bedingte Kapital auch zur Erfüllung dieser Wandlungspflicht.

Schließlich sieht § 4 Abs. 6 der Satzung der Gesellschaft die Ermächtigung des Vorstands gemäß § 159 Abs. 3 AktG vor, innerhalb von fünf Jahren ab Eintragung der in der Hauptversammlung vom 27. Mai 2021 beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch – somit bis zum 9. Juli 2026 – mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft gemäß § 159 Abs. 2 Z 3 AktG, auch in mehreren Tranchen, bedingt um bis zu € 3.917.480,00 durch Ausgabe von bis zu 559.640 auf den Inhaber lautenden neuen Stückaktien zum

Zweck der Bedienung von Aktienoptionen im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 und der in der Hauptversammlung vom 27. Mai 2021 beschlossenen Fortsetzung und Verlängerung des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (samt Anpassung der Planbedingungen 2017) an Arbeitnehmer, leitende Angestellte und Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sowie mit ihr verbundener Unternehmen zu erhöhen. Das Long-Term-Incentive-Programm wurde aufgrund des Zeitablaufes des letzten Ausübungsfensters mit 26.10.2023 beendet. .

8. Bedeutende Vereinbarungen

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

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

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

Im Dezember 2020 wurde eine Inhaberschuldverschreibung (Inhaberschuldverschreibung 2020-2025) im Gesamtnennbetrag von €21.500.000,00 begeben. Dabei wurde die im November 2016 im Gesamtnennbetrag von €18.500.000,00 begebene Inhaberschuldverschreibung 2016-2021 im Ausmaß von €10.500.000,00 bis Dezember 2025 prolongiert (die Rückzahlung des verbliebenen, nicht prolongierten Betrages dieser Inhaberschuldverschreibung 2016-2021 erfolgte im Dezember 2021) und der weitere Betrag von €11.000.000,00 neu abgeschlossen.

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

Im Mai 2021 wurde von der Gesellschaft die Sustainability-Linked UBM-Anleihe 2021-2026 im Gesamtnennbetrag von € 150.000.000,00 mit fünfjähriger Laufzeit (2021-2026) begeben, wobei diese Anleiheemission sowohl ein Umtauschangebot, in dessen Rahmen den Investoren der UBM-Anleihe 2017-2022 die Möglichkeit zum Umtausch in die neue UBM-Anleihe 2021-2026 geboten wurde, als auch ein Barzeichnungsangebot umfasste. (Zum Umtausch der im Jahr 2017 begebenen Anleihe siehe auch oben.) Während im Zuge des Umtauschangebots Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2017 begebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 68.897.500,00 in 2021-UBM-Teilschuldverschreibungen umgetauscht wurden, wurden im Rahmen der Barzeichnung Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 81.102.500,00 begeben. Bei dieser im Mai 2021 begebenen Anleihe (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von €150.000.000,00 mit fünfjähriger Laufzeit (2021-2026) handelt es sich um eine „Sustainability-Linked“ Anleihe. Das bedeutet, dass der Rückzahlungsbetrag über 100% des Nominales liegen kann, wenn sich das ESG-Rating der Gesellschaft während der Laufzeit der Anleihe verschlechtert.

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

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

Die Anleihen enthalten in den jeweiligen Anleihebedingungen insbesondere folgende Bestimmung: Erfolgt ein Kontrollwechsel im Sinn einer Übernahme bzw. der Erlangung einer unmittelbaren kontrollierenden Beteiligung an der Emittentin im Sinn des Übernahmegesetzes mit der Rechtsfolge eines Pflichtangebots durch eine natürliche oder juristische Person, die im Zeitpunkt der Begebung der

Anleihe keine (oder keine kontrollierende) Beteiligung hält (Kontrollwechselereignis wie in den jeweiligen Anleihebedingungen definiert), und führt dieser Kontrollwechsel zu einer Verschlechterung der Bonität der Emittentin und kann die Emittentin keinen Bonitätsnachweis innerhalb von 60 Tagen ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Kontrollwechselereignisses erbringen, ist jeder Anleihegläubiger berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen zu kündigen und fällig zu stellen und die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen.

Weiters hat die Gesellschaft als Darlehensnehmerin im November 2016 Schuldscheindarlehenverträge im Gesamtnennbetrag von € 32.000.000,00, die im Ausmaß von € 20.500.000,00 bis Dezember 2025 prolongiert wurden und deren verbliebenen, nicht prolongierten Beträge im Dezember 2021 zurückgezahlt wurden) und im Dezember 2020 Schuldscheindarlehenverträge im Gesamtnennbetrag von € 9.500.000,00 abgeschlossen. Die jeweiligen Schuldscheindarlehenverträge sehen ein Kündigungsrecht für den Fall vor, dass ein Kontrollwechselereignis eintritt und dieses Kontrollwechselereignis (i) zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Gesellschaft führt, ihre Verpflichtungen aus dem jeweiligen Darlehensvertrag zu erfüllen, oder (ii) zu einem Verstoß des jeweiligen Darlehensgebers gegen

gesetzlich zwingende Vorschriften führt. (Kontrollwechsel bedeutet in diesem Zusammenhang die Erlangung einer unmittelbaren kontrollierenden Beteiligung an der Gesellschaft im Sinn des Übernahmegesetzes mit der Rechtsfolge eines Pflichtangebots durch eine natürliche oder juristische Person, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des jeweiligen Darlehensvertrags keine Beteiligung an der Gesellschaft hielt.) Gemäß den Schuldscheindarlehenverträgen vom Dezember 2020 ist jeder Schuldscheindarlehensgläubiger nur dann berechtigt, seine Schuldscheindarlehen zu kündigen und fällig zu stellen und die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen, sofern dieser Kontrollwechsel zu einer Verschlechterung der Bonität der Emittentin führt und die Emittentin keinen Bonitätsnachweis innerhalb von 60 Tagen ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Kontrollwechselereignisses erbringen kann.

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

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

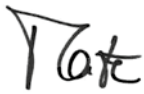
9. Entschädigungsvereinbarungen im Sinn des § 243a Z 9 UGB bestehen nicht.

Wien, am 02. April 2024

Der Vorstand



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



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO



Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO



Dipl. Ing. Peter Schaller
CTO

Jahresabschluss

Bilanz
zum 31. Dezember 2023

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

JAHRESABSCHLUSS

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

Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2023

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

JAHRESABSCHLUSS

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

Anlagenspiegel

zum 31. Dezember 2023

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

JAHRESABSCHLUSS

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

Anhang zum Jahresabschluss 2023

I. Allgemeines

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

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

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Die Rechnungslegungsvorschriften in der geltenden Fassung wurden angewandt.

Der Abschluss 2023 wurde zum Stichtag 31. Dezember 2023 aufgestellt und betrifft das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember. Zahlenmäßige Angaben erfolgen zumeist in 1.000 (T€). Durch die Angaben in T€ können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

1. Anlagevermögen

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

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten unter Abzug von Anschaffungskostenminderungen bzw. zu Herstellungskosten und der bisher aufgelaufenen und im Berichtsjahr 2023 planmäßig fortgeführten linearen Abschreibungen bewertet, wobei entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer folgende Abschreibungssätze (Neuanschaffungen) angewandt wurden:

in %	2023	2022
Immaterielles Vermögen	10,00-25,00	10,00-25,00
Miet- und Nutzrechte	1,28	1,28
Gebäude	6,67-9,09	6,67-9,09
Technische Anlagen und Maschinen	20,00	20,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,00-50,00	1,00-50,00

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

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

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

2. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

3. Rückstellungen und Verbindlichkeiten

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

Die Abfertigungsrückstellungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß IAS 19 auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,50 % (Vorjahr: 3,00 %) und erwarteter zukünftiger Gehaltssteigerungen von 3,70 % (Vorjahr: 3,70 %) sowie eines frühestmöglichen Pensionseintrittsalters nach ASVG (Pensionsreform 2004) ermittelt. Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste werden zur Gänze in dem Jahr angesetzt, in dem sie anfallen. Als Sterbetafel werden die Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung AVÖ 2018-P (Angestellte) herangezogen. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Abfertigungen werden für Österreich keine Fluktuationsabschläge berücksichtigt. Für Jubiläumsgelder werden für Österreich Fluktuationsabschläge auf Basis von statistischen Daten in einer Bandbreite von 0,00 % bis 13,20 % (Vorjahr: 0,00 % bis 13,20 %) berücksichtigt. Der Dienstzeitaufwand wird über die gesamte Dienstzeit verteilt.

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

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

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

II. Erläuterungen zur Bilanz

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

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

Auch wenn kein direktes Engagement der UBM in den am Krieg beteiligten Ländern mehr besteht (2021 wurde dieses endgültig beendet), so kann es im weiteren Verlauf der kriegerischen Auseinandersetzungen zu Auswirkungen auf die benachbarten Länder der Ukraine kommen. Aufgrund räumlicher und kultureller Nähe zu ihrem ukrainischen Nachbarn besteht das Risiko, dass der polnische Markt, auf dem die UBM als Immobilienentwickler und Hotelbetreiber tätig ist, unter der aktuellen Krise leiden wird. Bislang ist dieses Risiko nicht eingetreten. Die direkte finanzielle Unterstützung der Ukraine durch alle Länder, in denen die UBM tätig ist, sowie die erhöhten Haushaltsausgaben für Verteidigung führen insgesamt zu angespannteren Staatshaushalten.

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

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

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

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

Klimakrise

Die Bedeutung von Umweltrisiken und ihren Auswirkungen wird bei der Planung und Umsetzung von Entwicklungsprojekten immer wichtiger. Eine der größten Herausforderungen für Immobilienentwickler ist die Vermeidung oder Minimierung negativer Umweltauswirkungen.

Energieeffizienz, erneuerbare Energien und die Reduktion von CO₂-Emissionen sind wesentliche Treiber für den langfristigen Unternehmenserfolg und damit elementarer Bestandteil der Unternehmensstrategie green. smart. and more. Aufgrund des signifikanten Anteils der weltweiten energiebedingten CO₂-Emissionen ist zu erwarten, dass die bestehenden Regulative zur Einschränkung der CO₂-Emissionen des Bau- und Immobiliensektors weiter zunehmen werden.

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

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

Mit zunehmenden Hitzeperioden steigt außerdem der Druck auf energieintensive Anlagen zur Energieversorgung im Gebäudebetrieb (wie zum Beispiel Kühlsysteme). Weiters führt die CO₂-Bepreisung, die beispielsweise mit Oktober 2022 in Österreich eingeführt wurde und jährlich steigen soll, zu finanziellen Nachteilen in Zusammenhang mit fossilen Energieträgern. Deshalb setzt UBM im Rahmen von green. auf den kohlenstoffbindenden Rohstoff Holz, erneuerbare Energien wie Geothermie oder Photovoltaik sowie auf Green-Building-Zertifizierungen. Intelligente Gebäude und Lösungen für einen effizienten Gebäudebetrieb werden mit smart. strategisch verankert.

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

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

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

ESG-relevante Chancen sind:

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

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

2. Anlagevermögen

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

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** in Höhe von T€ 1.918 (Vorjahr: T€ 1.428) betreffen das Mietrecht in Innsbruck und die Umstellung auf SAP S4/Hana. 2023 und 2022 erfolgten keine außerplanmäßigen Abschreibungen bzw. auch kein Verkauf.

Der Grundwert der **bebauten Grundstücke** beträgt T€ 0 (Vorjahr: T€ 0), der **unbebauten Grundstücke** T€ 191 (Vorjahr: T€ 191). Bei den bebauten Grundstücken erfolgte 2023 kein Abgang (Vorjahr: T€ 0). Bei den bebauten Grundstücken sowie bei den unbebauten Grundstücken wurde keine Teilwertabschreibung in beiden Jahren durchgeführt.

Die geleistete Anzahlungen setzen sich aus geleisteten Anzahlungen für SAP Group Reporting zusammen.

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

in T€	2023	2022
für das folgende Jahr	880	847
für die folgenden fünf Jahre	4.374	3.998

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

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

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

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

Ausleihungen

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

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

Die Ausleihungen resultieren im Wesentlichen aus Projektfinanzierungen.

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

Wertpapiere des Anlagevermögens

in T€	2023	2022
Sonstige Wertpapiere	2.907	2.907

3. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Pauschalwertberichtigungen zu Forderungen wurden im Geschäftsjahr nicht vorgenommen.

Bei Forderungen gegenüber einem verbundenen Unternehmen besteht eine Einzelwertberichtigung zu zweifelhaften Forderungen in Höhe von T€ 2.710 (Vorjahr: T€ 2.710). In den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 5.406 (Vorjahr: T€ 13.880) bestehen zu Gänze aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr: T€ 12.623)

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

Flüssige Mittel

in T€	2023	2022
Kassenbestand	-	-
Guthaben bei Kreditinstituten	85.958	185.258
Gesamt	85.958	185.258

Eigenkapital

Das Grundkapital in Höhe von € 52.305.260 (Vorjahr: € 52.305.260) ist in 7.472.180 (Vorjahr: 7.472.180) Stück nennbetragslose Stückaktien zerlegt. Der auf die einzelne auf den Inhaber lautende Stückaktie entfallende Betrag des Grundkapitals beträgt € 7 (Vorjahr: € 7).

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

Genehmigtes Kapital, bedingtes Kapital und eigene Aktien

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

Beschlussfassung über den Widerruf der bestehenden Ermächtigung des Vorstands nach § 4 Absatz 4 der Satzung (Genehmigtes Kapital 2017) und über die gleichzeitige Einräumung einer neuen Ermächtigung des Vorstands gemäß § 169 AktG in § 4 Absatz 4 der Satzung, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu € 5.230.526,00

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

Beschlussfassung über eine bedingte Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts im Ausmaß von bis zu € 5.230.526,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gemäß § 159 Absatz 2 Z 1 AktG zur Ausgabe an Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen und die Feststellung der Erfordernisse gemäß § 160 Absatz 2 AktG, sowie über die Ermächtigung des Vorstands, die weiteren Einzelheiten der bedingten Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzusetzen, insbesondere die Einzelheiten der Ausgabe und des Wandlungsverfahrens der Wandelschuldverschreibungen, die Möglichkeit einer Wandlungspflicht, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis, und Beschlussfassung über die entsprechende Änderung der Satzung durch Einfügung eines neuen Absatzes 5b in § 4 der Satzung sowie über die Ermächtigung des Aufsichtsrats, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe der Aktien aus dem bedingten Kapital ergeben, zu beschließen.

Beschlussfassung über die Ermächtigung des Vorstands gemäß § 174 Absatz 2 AktG innerhalb von fünf Jahren ab dem Datum der Beschlussfassung mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf Erwerb von bis zu 747.218 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu € 5.230.526,00 verbunden ist, auch in mehreren Tranchen, auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Wandlungsverfahren der Wandelschuldverschreibungen, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre wird ausgeschlossen. Die Ausgabebedingungen können zusätzlich oder anstelle eines Bezugs- oder Umtauschrechts auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit oder zu einem anderen Zeitpunkt begründen. Die Bedienung der Umtausch- oder Bezugsrechte kann durch bedingtes Kapital oder durch eigene Aktien oder durch eine Kombination aus bedingtem Kapital und eigenen Aktien erfolgen. Der Preis der Wandelschuldverschreibungen ist unter Berücksichtigung anerkannter finanzmathematischer Methoden in einem anerkannten Preisfindungsverfahren zu ermitteln.

In der 142. ordentlichen Hauptversammlung vom 19. Mai 2023 wurde unter anderem der folgende Beschluss gefasst:

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

Kapital- und Gewinnrücklagen

Die gebundene Kapitalrücklage resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhungen.

Eigenkapitalspiegel

in T€	Grundkapital	Hybridkapital	Kapital-rücklagen	Options-rücklage	Gewinn-rücklage	Bilanz-gewinn/ Bilanzverlust	Gesamt
Stand 31.12.2022	52.305	-	98.954	-	37.798	8.257	197.314
Ausschüttung						-8.219	-8.219
Jahresfehlbetrag						-28.427	-28.427
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmittel							-
Rückzahlung							-
Zuweisung							-
Stand 31.12.2023	52.305	-	98.954	-	37.798	-28.389	160.668

Mezzaninkapital und Hybridkapital

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

Am 18. Juni 2021 hat UBM eine tief nachrangige Sustainability-Linked Anleihe (Hybridanleihe) mit einem Gesamtvolumen in Höhe von € 100 Mio. und einem jährlichen Kupon von 5,50 % begeben, die Zinshöhe ist abhängig von einem bestimmten ESG-Rating. Die Anleihe hat eine unbegrenzte Laufzeit mit einer vorzeitigen Rückzahlungsmöglichkeit der Emittentin nach fünf Jahren. Gleichzeitig wurde eine Nominale in Höhe von € 47,1 Mio. der Hybridanleihe von 2018 im Rahmen eines Umtauschangebotes getilgt. Am 24. Februar 2023 hat UBM die noch ausstehenden € 52,9 Mio. der Hybridanleihe 2018, eine tief nachrangige Anleihe, nach fünf Jahren frühzeitig zurückgeführt.

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

4. Rückstellungen

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

Zur Bedeckung der Pensionsrückstellungen besteht eine Pensionsrückdeckungsversicherung mit einem Deckungskapital zum 31. Dezember 2023 in Höhe von T€ 327 (Vorjahr: T€ 345). Diese wird mit der Rückstellung saldiert, da die Rechte und Ansprüche aus diesen Verträgen zur Gänze zugunsten der Pensionsberechtigten verpfändet sind.

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

5. Verbindlichkeiten

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

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

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

Haftungsverhältnisse

in T€	2023	2022
Kreditbürgschaften	274.309	212.714

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

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

III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** gliedern sich wie folgt:

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

Personalaufwendungen

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

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

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

Finanzerfolg

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

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

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Gesellschaft ist Gruppenträger einer Unternehmensgruppe mit insgesamt 12 Gruppenmitgliedern (Vorjahr: 21), die mit der Gesellschaft gemäß § 9 Abs 4 KStG unmittelbar oder mittelbar direkt verbunden sind. Gemäß der jeweiligen Gruppen- und Steuerausgleichsverträge ist das jeweilige Gruppenmitglied verpflichtet, eine Steuerumlage in Höhe der entsprechenden Vorschriften des EStG bzw. KStG auf das Ergebnis eines Wirtschaftsjahres entfallenden Körperschaftsteuer zu entrichten. Ein allfälliger, nach den Vorschriften des EStG und des KStG ermittelter Verlust wird evident gehalten und mit den in nachfolgenden Wirtschaftsjahren erzielten steuerlichen Gewinnen verrechnet. Insoweit evident gehaltene Verluste ver-

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

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

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

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

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

Kosten der Wirtschaftsprüfung

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

IV. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

V. Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten

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

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

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

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

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
in T€	
Nominale aus Barzeichnung	94.836
Umtausch Anleihe 2015-2020	25.164
Gesamtnominale 31.12.2023	120.000

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

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

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

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

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

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

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

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

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

in T€

Nominale aus Barzeichnung	21.054
Umtausch Anleihe 2018-2023	28.946
Gesamtnominale 31.12.2023	50.000

VI. Sonstiges

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

VII. Dividende

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

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

VIII. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und sonstige Angaben

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

IX. Angaben über Arbeitnehmer und Organe

Durchschnittlicher Beschäftigtenstand:

	2023	2022
Angestellte	93	94

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

in T€	Vergütungen des Vorstands fix	Vergütungen des Vorstands variabel	Sachbezüge	Pensionskasse/ Abfertigung	Gesamt 2023
Vergütungen des Vorstands 2023					
Mag. Thomas G. Winkler	640	-	12	26	678
Dipl.-Ök. Patric Thate	425	-	9	21	455
Martina Maly-Gärtner	425	-	9	21	455
DI Peter Schaller	71	-	2	2	75
DI Martin Löcker	212	-	6	13	231
Gesamt	1.773	-	38	83	1.894
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.773	-	38	-	1.811
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstands- vertrags fällige Vergütungen	-	-	-	83	83
Vergütungen des Aufsichtsrats 2023	-	-	-	-	358
Vergütungen des Vorstands 2022					
Mag. Thomas G. Winkler	540	360	12	14	926
DI Martin Löcker	360	240	12	20	632
Dipl.-Ök. Patric Thate	360	240	8	10	618
Martina Maly-Gärtner	360	240	12	7	619
Gesamt	1.620	1.080	44	51	2.795
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.620	1.080	44	-	2.744
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstands- vertrags fällige Vergütungen	-	-	-	51	51
Vergütungen des Aufsichtsrats 2022	-	-	-	-	352

¹ voraussichtliche variable Vergütung für 2022, zahlbar in 2023

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

Für einen ehemaligen Vorstand besteht, nach Abzug der vorhandenen Wertpapierdeckung, eine Pensionsrückstellung in Höhe von T€ 729 (Vorjahr: T€ 811).

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

An Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Mitglieder des Vorstands:

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

Dipl.-Ök. Patric Thate

Martina Maly-Gärtner, MRICS

Dipl.-Ing. Peter Schaller (seit 1.11.2023)

DI Martin Löcker (bis 30.6.2023)

Mitglieder des Aufsichtsrats:

Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS, Vorsitzender

DI Iris Ortner, MBA, Vorsitzende-Stellvertretende

Dr. Susanne Weiss

DI Klaus Ortner

Dr. Ludwig Steinbauer

Mag. Paul Unterluggauer

Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas

Dkff. Birgit Wagner

Ing. Martin Mann

Hannes Muster

Ing. Günter Schnötzing

Dipl.-Ök. Anke Duchow

Die ausbezahlten Vergütungen an die Mitglieder des Aufsichtsrats einschließlich der Sitzungsgelder betragen im Berichtsjahr € 357.500,00 (Vorjahr: € 352.500,00).

Wien, am 2. April 2024

Der Vorstand



Mag. Thomas G. Winkler, LLM

CEO, Vorsitzender



Dipl.-Ök. Patric Thate

CFO



Martina Maly-Gärtner, MRICS

COO



Dipl. Ing. Peter Schaller

CTO

Beteiligungsspiegel

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

JAHRESABSCHLUSS

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

JAHRESABSCHLUSS

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

JAHRESABSCHLUSS

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

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
SP Graumanngasse 8 - 10 Immobilien GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	205.195,29
sternbrauerei-riedenburg revitalisierung gmbh i.L.	AT	EUR	Wien	99,00	99,00	V	584.226,91
Timber Marina Tower Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	94,00	100,00	V	3.050.183,79
UBM - Sateins Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	107.963,17
UBM BBH Entwicklungs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-1.079.629,77
UBM Beteiligungsmanagement GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	657.386,18
UBM Development Österreich GmbH	AT	EUR	Wien	99,96	100,00	V	127.538.401,13
UBM Kirchberg Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	-364.062,83
WA Bad Häring Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	180.622,77
WA Kufstein Salurnerstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	1.842.964,76
WA Terfens-Roan Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	293.464,53
WLB Projekt Laaer Berg Liegenschafts- verwertungs- und Beteiligungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	44.030,40
Wohnpark Laaer Berg Verwertungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. Bau- platz 4 "blau" Projekt-OG - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	U	
ANDOVLEN INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	3.395.878,39
DICTYSATE INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	3.212.084,33
AC Offices Klicperova s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,36	100,00	V	11.574.759,15
Astrid Garden Residences s.r.o. i.L.	CZ	CZK	Prag	20,00	100,00	V	175.443,00
Immo Future 6 - Crossing Point Smi- chov s.r.o.	CZ	CZK	Prag	20,00	100,00	V	77.371.684,01
Na Záhonech a.s.	CZ	CZK	Prag	30,12	100,00	V	-127.277.871,44
TOSAN park a.s. verkauft	CZ	CZK	Prag	0,00	0,00		
UBM - Bohemia 2 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	-265.194.661,20
UBM Development Czechia s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	113.036.976,64
UBM Stodůlky 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	18.188.028,33
UBM Stodůlky s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	-104.622.010,61
Arena Boulevard GmbH & Co. KG i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	94,00	V	1.379,63
Arena Boulevard Verwaltungs GmbH i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
BERMUC Hotelerrichtungs GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	149.672,52
Blitz 01 - 815 GmbH i.L.	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	9.348,04
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	100.000,00
City Objekte München GmbH i.L.	DE	EUR	München	0,00	90,00	V	273.878,99
Colmarer Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	-1.630.904,11

JAHRESABSCHLUSS

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

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
Colmarer Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
Frauentorgraben GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	697,20
Friendsfactory Projekte GmbH i.L.	DE	EUR	München	0,00	55,00	V	8.387,32
GeMoBau Gesellschaft für modernes Bauen mbH i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	94,00	U	
Georg-Mooseder-Straße GmbH & CoKG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-30.199,66
Georg-Mooseder-Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Holzstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-938.722,01
Holzstraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	72.135,38
IU Liquidations AG - liquidiert	DE	EUR	München	0,00	0,00		
Kaiserleipromenade GmbH & Co. KG i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	6.769,82
Kühnehöfe Hamburg GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	62,99	V	142.465,73
Kühnehöfe Hamburg Komplementär GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Levelingstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	500,00
Levelingstraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Mainz Zollhafen Hotel GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	-222.790,49
Mainz Zollhafen Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
Max-Dohrn-Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	2.481,35
MG Brehmstrasse BT C GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-27.337,49
MG Projekt-Sending GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	922.587,36
MG-Brehmstrasse BT C GmbH i.L.	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	-1.342,50
MG-Brehmstrasse BT C Komplementär GmbH i.L.	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	135.176,62
MG-Dornach Bestandsgebäude GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	418.119,90
MGO I Development GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	2.000,00
MGO II Development GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	2.000,00
Münchner Grund Riem GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
MZ Zollhafen Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Oben Borgfelde Projekt GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	-614.954,24
Oben Borgfelde Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
Pelkovenstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-2.694.201,89
PELKOVENSTRASSE Objekt GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Schloßhotel Tutzing GmbH	DE	EUR	Starnberg	0,00	100,00	V	219.479,53
SIL Realinvest GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	35.456.314,54

JAHRESABSCHLUSS

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

JAHRESABSCHLUSS

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

JAHRESABSCHLUSS

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

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

Assoziierte Unternehmen

Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH - verkauft	AT	EUR	Wien	0,00	33,57	E/A	0,00
CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	49,90	E/A	3.562.604,11
CAMG Zollhafen HI IV V Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	49,90	U	
German Hotel Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	47,00	U	

Gemeinschaftsunternehmen

Amraser-See-Straße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	50,00	E/G	32.302,37
Amraser-See-Straße Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	47,00	E/G	-2.166.334,72
Aspanggründe Beteiligungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	U	
FWUBM Management GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	32.194.613,41
FWUBM Services GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	105.681,74
Grundstück 1454/2 KG Gries BT2 Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	45.838,20

JAHRESABSCHLUSS

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

JAHRESABSCHLUSS

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

JAHRESABSCHLUSS

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

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
GOLD NEMOVITOSTNÍ s.r.o.	CZ	CZK	Prag	50,00	50,00	E/G	41.221.668,47
Grafická 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	50,00	50,00	E/G	56.503.655,72
Sugar Palace Op Co s.r.o.	CZ	CZK	Prag	75,00	75,00	E/G	-57.764.714,07
Sugar Palace Prop Co s.r.o.	CZ	CZK	Prag	75,00	75,00	E/G	-511.797.362,29
Anders Wohnen GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	39.345,71
AVALERIA Beteiligungsgesellschaft mbH	DE	EUR	Düsseldorf	0,00	40,00	U	
AVALERIA Hotel HafenCity GmbH & Co. KG	DE	EUR	Düsseldorf	0,00	37,92	E/G	963.296,15
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	60,00	E/G	10.918.204,69
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	60,00	U	
Central Tower Berlin Hotelbetriebs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	6.866,62
German Hotel Invest IV GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	450.492,56
German Hotel IV Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	
Lilienthalstraße Wohnen GmbH Münchner Grund und Baywobau i.L.	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	40.083,13
MGH Potsdam I GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	-1.093.659,96
MGH Potsdam Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	U	
MGR Thulestraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	-2.917.040,29
MGR Thulestraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	U	
Obersendlinger Grund GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	30,00	E/G	100.000,00
Obersendlinger Grund Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	30,00	U	
PGE Grundstücksgesellschaft Europa- viertel mbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	74,90	E/G	34.293.668,66
UBX 1 Objekt Berlin GmbH i.L.	DE	EUR	München	50,00	50,00	E/G	869.127,71
"SOF Hotel Operations" spółka z ogra- niczona odpowiedzialnoscia - verkauft	PL	PLN	Krakau	0,00	0,00		
Berlin Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	6.867.916,26
Poleczki Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	-11.158.135,20
Poleczki Vienna Office Spółka z ogra- niczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	-14.129.183,07
Warsaw Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	1.762.114,15

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

JAHRESABSCHLUSS

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

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der UBM Development AG, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31.12.2023, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31.12.2023 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

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

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

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

Sachverhalt und Verweis auf weitergehende Informationen

Die Buchwerte der Anteile an verbundenen Unternehmen, Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betragen zum 31.12.2023 rd. EUR 715 Mio. Bezogen auf die Bilanzsumme der Gesellschaft entspricht das einem Anteil von knapp 86%. Die Werthaltigkeit der genannten Bilanzposten hat somit signifikanten Einfluss auf die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft.

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

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

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

Prüferisches Vorgehen

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

Im Zuge der Prüfung des Jahresabschlusses haben wir insbesondere die Ermittlung des Nettovermögens und die daraus abgeleiteten Abschreibungen und Zuschreibungen der Anteile und Ausleihungen durch Vergleich mit dem Buchwert geprüft.

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

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

tungsergebnisse in Besprechungen mit dem Management und den für die Bewertungen verantwortlichen Mitarbeitern besprochen und insbesondere auf Basis von Vergleichstransaktionen und Markterfahrungen kritisch hinterfragt. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf Veränderungen gelegt, welche nicht unseren Erwartungen entsprachen.

Verweis auf weitergehende Informationen:

Angaben zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen und den dafür berücksichtigten Abschreibungen und Zuschreibungen sind im Anhang unter II. Erläuterungen zur Bilanz 2. Anlagevermögen und III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung Finanzerfolg enthalten. Aus makroökonomischen Entwicklungen resultierende Inflations- und Zinsrisiken sowie deren Auswirkungen sind in Abschnitt II.1. des Anhangs ausgeführt.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses

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

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

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

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

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Lagebericht

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

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

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

Urteil

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

Erklärung

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

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 19.5.2023 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 19.05.2023 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit 2002 Abschlussprüfer.

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

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

Auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer

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

Wien, am 2. April 2024

BDO Assurance GmbH

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



Mag. Markus Trettnak
Wirtschaftsprüfer

Mag. Wolfgang Mader
Wirtschaftsprüfer

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

Bilanzeid

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

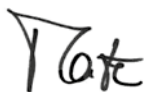
Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss der UBM Development AG ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens vermittelt, sowie dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das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

Wien, am 2. April 2024

Der Vorstand



Mag. Thomas G. Winkler, LLM
CEO, Vorsitzender



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO



Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO



Dipl. Ing. Peter Schaller
CTO

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 der UBM Development AG beruhen. Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnliche Begriffe und Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogenen Aussagen hin. Zukunftsbezogene Aussagen zum künftigen Geschäftsverlauf enthalten naturgemäß Risiken und Unsicherheiten. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der im Rahmen der Erstellung des Geschäftsberichts vorhandenen und der UBM Development AG vorliegenden Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter oder nicht kalkulierbarer Höhe eintreten, so können die künftige tatsächliche (Geschäfts-) Entwicklung und die künftigen tatsächlichen Ergebnisse von diesen Einschätzungen, Annahmen und Prognosen abweichen.

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2023 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Die Kennzahlen wurden kaufmännisch gerundet. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

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

