



2022

**Jahresabschluss 2022
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

17 Internes Kontrollsystem

18 Interne Revision

19 Offenlegung gemäß § 243a UGB

25 Jahresabschluss

26 Bilanz

28 Gewinn- und Verlustrechnung

30 Anlagenspiegel

32 Anhang zum Jahresabschluss

50 Beteiligungsspiegel

68 Bestätigungsvermerk

73 Bilanzeid

74 Kontakt, Impressum

Lagebericht

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Weltweiter Wachstumskurs

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

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

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

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

Entwicklung in Deutschland und Österreich

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

Entwicklung in CEE

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

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

² EZB: Economic Bulletin Issue 1 - Februar 2023

³ IWF: World Economic Outlook - Jänner 2023

⁴ IWF: World Economic Outlook - Jänner 2023

⁵ Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - Jänner 2023

⁶ Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - Jänner 2023

Entwicklung der Immobilienmärkte

Europa

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

Deutschlands Abschwung

Im Jahr 2022 erlebte Deutschland eine Kehrtwendung. Das Land hatte 2021 das vierte Jahr in Folge als Nummer eins auf dem europäischen Markt abgeschlossen und erzielte im Vorjahr sogar einen europäischen Rekord mit einem Transaktionsvolumen von € 110,6 Mrd. 2022 sank das Transaktionsvolumen jedoch um 44,3% im Vergleich zum Vorjahresresultimo und erzielte somit ein Transaktionsvolumen von rund € 62,9 Mrd., da Deutschland verglichen mit dem europäischen Durchschnitt enorm unter den Auswirkungen des Ukraine Krieges litt. Insgesamt wurden im Jahr 2022 Immobilien im Wert von € 62,9 Mrd. gehandelt.²

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

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

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

des Investitionsvolumens. Das Volumen der ausländischen Investoren lag bei € 10,1 Mrd. (2021: € 12,1 Mrd.) und sank um 16,5%. Die Assetklasse Industrieimmobilien verzeichnete einen Rückgang des Investitionsvolumens um 10% im Jahresvergleich. Das Investitionsvolumen lag bei € 14,3 Mrd. (2021: € 15,8 Mrd.). Die Assetklasse Wohnimmobilien konnte im gleichen Zeitraum einen Zuwachs von 44 % verzeichnen. Das Hotelsegment erfuhr eine Reduzierung und ihr Transaktionsvolumen lag Ende des Berichtsjahres bei € 14,3 Mrd., was einem Rückgang von 16% im Jahresvergleich entspricht. Die Prognosen für das Jahr 2023 sind immer noch von großer Sorge über die wirtschaftliche Entwicklung und Unsicherheiten über die Entwicklung des Immobilienmarkts geprägt.¹

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

³ Savills: Investmentmarkt Deutschland - Januar 2023

⁴ Savills: Investmentmarkt Deutschland - Januar 2023

⁵ Savills: Top-6-Büromärkte - Januar 2023

⁵ BNP Paribas: Hotel-Investmentmarkt Deutschland - Q4 2022

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

Solides Investmentjahr in Österreich

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

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

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

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

Entwicklung in CEE

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

⁶ BNP Paribas: Wohn-Investmentmarkt Deutschland - Q4 2022

⁷ CBRE: Österreich Real Estate Market Outlook - 2023

⁸ JLL: CEE Investment Market 2022 Summary

Geschäftsverlauf

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

Der Umsatz der UBM Development AG per 31. Dezember 2022 in Höhe von € 20,3 Mio. (Vorjahr: € 19,6 Mio.) wurde vor allem durch die Verrechnung von Managementdienstleistungen für Projekte in Tschechien, Polen und Deutschland erzielt.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Geschäftsergebnis und Ertragslage

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung der UBM Development AG ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichten 2022 € 20,3 Mio. und erhöhten sich somit gegenüber dem Vorjahr um € 0,7 Mio. Durch den in den vergangenen Jahren erfolgten Abverkauf eines Großteils der Bestandsimmobilien beschränkt sich die Umsatzleistung im Wesentlichen auf die Verrechnung von diversen Dienstleistungen an Tochterunternehmen im In- und Ausland.

Die sonstigen betrieblichen Erträge reduzierten sich gegenüber dem Vorjahr um € 1,4 Mio. Voriges Jahr wurden in dieser Position ein Einmaleffekt aus der Auflösung von Rückstellungen erfasst.

Die Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen reduzierten sich um € 0,1 Mio. auf € 1,9 Mio. Der Personalaufwand betrug rund € 14,0 Mio. gegenüber € 11,8 Mio. in 2021. Die Bewertung des Aktienoptionsprogramms von UBM floss in der Berichtsperiode mit € 0,3 Mio. (Vorjahr: € 0,2 Mio.) in die Position des Personalaufwands ein.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die im Wesentlichen Mieten und Verwaltungskosten für die Stabsstellen, Reisespesen, Werbekosten, sonstige Fremdleistungen, Abgaben und Gebühren sowie Rechts- und Beratungskosten,

Bank- und Geldverkehrsspesen umfassen, reduzierten sich von € 16,5 Mio. im Jahr 2021 um € 5,3 Mio. auf € 11,2 Mio.

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

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

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

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

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

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

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

Vermögens- und Finanzlage

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die Liquiditätsplanungen zeigen, dass die Gesellschaft aus derzeitiger Sicht in der Lage ist, den bestehenden und erkennbaren zukünftigen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, sowohl im Hinblick auf die Fortführung als auch auf den Abschluss der wesentlichen Investitionsvorhaben.

Investitionen

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

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

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

Kapitalflussrechnung - Kurzfassung

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

Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Umweltbelange

Global gesehen ist die Immobilien- und Baubranche der CO₂- und energieintensivste Sektor. Aus diesem Grund ist es für uns selbstverständlich, bei allen Entscheidungen ökologische Aspekte besonders zu berücksichtigen. Unser klares Bekenntnis zum Holzbau, unser Augenmerk auf erneuerbare Energien und Energieeffizienz sowie unser Fokus auf Green-Building-Zertifizierungen sind Ausdruck dieser Überzeugung.

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

Green-Building-Strategie in der Projektentwicklung sind die Projektleiter zuständig. Bei Bestandsobjekten und Konzernstandorten wird die Green-Building-Strategie von den jeweiligen Assetmanagern umgesetzt.

Zukunftsweisende Immobilienentwicklung

Mit unseren Immobilien prägen wir Lebensräume für die Zukunft. Damit gestalten wir auch Umwelt. Immobilienentwicklung ist nicht nur unser Kerngeschäft, sie bietet uns als Unternehmen auch den größten Hebel, um unseren CO₂-Fußabdruck maßgeblich zu reduzieren. UBM beschäftigt sich intensiv mit den ökologischen Auswirkungen ihrer Tätigkeit in allen Projektphasen. Im Fokus stehen dabei stets der Schutz der Umwelt und der schonende Umgang mit Ressourcen.

Schwerpunkte unserer Aktivitäten sind die Bereiche:

- Energieeffizienz, erneuerbare Energien und CO₂-Emissionen
- Langlebigkeit und Recyclbarkeit der Materialien
- Bodenversiegelung, Klimawandel und Biodiversität
- Sanierung und Revitalisierung
- Gesunde Baustoffe & Wohnqualität

Wir messen unsere Standorte am Fußabdruck

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

Weniger Bestandsimmobilien

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

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

Mitarbeitende

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

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

In unserem unmittelbaren Einflussbereich gehört dazu ein fairer Umgang mit den Mitarbeitenden, die für unseren langfristigen Erfolg und unsere positive Weiterentwicklung von entscheidender Bedeutung sind. In diesem Zusammenhang haben wir folgende Schwerpunkte definiert:

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

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

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

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

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

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

Corporate-Governance-Bericht

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

Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

Zweigniederlassungen

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

Prognosebericht

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

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

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

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

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

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

¹ IWF: World Economic Outlook - Jänner 2023

² Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - Jänner 2023

³ EZB: Geldpolitische Beschlüsse - Pressemitteilung Dezember 2022

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

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

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

Risikoberichterstattung

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

Generelle Ziele des UBM-Risikomanagements

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

Wesentliche Risiken

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

UBM ist seit vielen Jahrzehnten in der Projektentwicklung tätig und verfügt daher über entsprechende Erfahrung in der Früherkennung, Analyse, Bewertung, Überwachung und Steuerung von Risiken innerhalb des 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 2022

1. Risikoidentifikation und -analyse

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

2. Risikobewertung

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

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

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

3. Risikodokumentation

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

4. Risikosteuerung und -monitoring

Die Steuerung der Risiken von UBM erfolgt in einem ersten Schritt top-down. Dabei werden Arbeits- und Dienstleistungsrichtlinien sowie Richtlinien entworfen. Die Zuteilungen der

Verantwortlichkeiten erfolgen ausgehend vom Management zu den Risk-Ownern. Im Bottom-up-Prozess berichten die Risk-Owner in regelmäßigen Status- und Risikoberichten an den Vorstand.

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

5. Risikobewältigung

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

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

Risikokategorien

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

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

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

2. Projektkalkulations- und Planungsrisiken: In dieser Projektphase rücken Risiken aus den Einkaufs- aber auch Verkaufspreisen, die Mietpreishöhe und -änderungen, die Finanzierung des Projekts und deren Zinsbelastungen sowie die 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 Mieteinkünfte), das Klumpenrisiko (Ausfall eines wichtigen Großmieters), Leerstandsrisiko, Instandhaltungsrisiko (regelmäßige Prüfungen, Wartungen, Servicierungen, Instandhaltungen, nachträgliche technische Investitionen), Hausverwaltungsrisiko (mangelhafter Inkasso- und Mahnwesenprozess, mangelhafte Abrechnungen von Betriebskosten) bewertet werden.

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

haltig sicherzustellen. Das 50%ige Joint Venture UBM hotels trägt darüber hinaus in der Rolle als Pächter das operative Risiko des Hotelbetriebs. Hier sind insbesondere Betriebsrisiken zu nennen, die im Zuge der COVID-19-Pandemie durch Umsatzeinbrüche bei gleichzeitig weiter zu entrichtenden Fixpachten schlagend werden.

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

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

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

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

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

Sonstige Risiken

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

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

Allgemeine Lage

Die seit 2014 bestehenden geopolitischen Spannungen zwischen der russischen Föderation und der Ukraine sind zu Jahresbeginn 2022 eskaliert. Nach Anerkennung der Separatistengebiete Luhansk und Donezk durch Russland wurden die diplomatischen Beziehungen abgebrochen, und der russische Staatschef Vladimir Putin startete am 24. Februar 2022 einen Angriffskrieg gegen die Ukraine, der bis zum heutigen Tag andauert. Die Sanktionen der westlichen Staatengemeinschaft gegen Russland wurden seit Kriegsbeginn schrittweise ausgeweitet, sodass diplomatische Beziehungen, wirtschaftlich Handel und der Kapitalverkehr zwischen dem Westen

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

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

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

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

Bezug auf das Geschäftsmodell der UBM

Auch wenn kein direktes Engagement der UBM in den am Krieg beteiligten Ländern mehr besteht (2021 wurde dieses endgültig beendet), so kann es im weiteren Verlauf der kriegerischen Auseinandersetzungen zu Auswirkungen auf die benachbarten Länder der Ukraine kommen. Aufgrund räumlichen und kulturellen Nähe zu ihrem ukrainischen Nachbarn besteht das Risiko, dass der polnische Markt, auf dem die UBM als Immobilienentwickler und Hotelbetreiber tätig ist, unter der aktuellen Krise leiden wird. Bislang ist dieses Risiko nicht eingetreten.

Mit den Sanktionen und insbesondere dem Ausschluss wichtiger russischer Banken aus dem SWIFT-System kommt es zu weitreichenden Unsicherheiten und Risiken für Kapitalmärkte und deren Teilnehmer. Dies bedeutet nicht nur, dass

der Zahlungsverkehr und damit der Handel mit russischen Unternehmen und Staatsbetrieben stark eingeschränkt ist, sondern dass sowohl russische als auch europäische Banken durch ihre Verflechtungen wirtschaftlich in Mitleidenschaft gezogen sind. Das kann einerseits zu negativen Folgen in Zusammenhang mit einer restriktiveren Kreditvergabe der Geschäftsbanken an ihre Kunden führen, was auch Einfluss auf die Finanzierung des Projektgeschäfts der UBM haben kann. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass das Kapitalmarktumfeld für die Emission von Anleihen und anderen Inhaberschuldverschreibungen weiterhin für Unternehmen ohne Rating schwierig bleibt. UBM hat durch das flache Rückzahlungsprofil im kommenden Geschäftsjahr und die hohe Liquidität jedoch einen ausreichenden Puffer.

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

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

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

Umweltrisiken

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

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

Bezug auf das Geschäftsmodell der UBM:

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

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

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

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

Ziele und Methoden des Risikomanagements in Bezug auf finanzielle Risiken

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

Zinsänderungsrisiko

Das Zinsrisiko von UBM ist definiert als das Risiko steigender Aufwands- oder sinkender Ertragszinsen aus Finanzpositionen und resultiert bei UBM nahezu ausschließlich aus dem Szenario fallenden Zinsen für die variabel verzinsten Ausleihungen in Höhe von T€ 592.652 (Vorjahr: T€ 498.198). Im Bereich der Anleihen besteht kein Zinsänderungsrisiko, da diese fix verzinst sind.

Kreditrisiko

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

Das Risiko bei Forderungen betrifft bei UBM im Wesentlichen Forderung gegenüber verbundenen Unternehmen. Diese resultieren aus finanziellen Forderungen (Cash Pooling) sowie

aus zentralen Dienstleistungen. Das Kreditrisiko ist ebenso von der Entwicklung der Immobilienprojekte abhängig.

Fremdwährungsrisiko

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

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

Zum Stichtag bestehen keine Absicherungsgeschäfte für die innerkonzernalen Finanzierungen.

Liquiditätsrisiko

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

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

Zum 31. Dezember 2022 bestanden freie Finanzierungslinien bei UBM in Höhe von T€ 7.000 (Vorjahr: T€ 7.000), das Liquiditätsrisiko wird insgesamt als gering beurteilt.

Sonstiges Preisrisiko

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

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

Beteiligungsrisiken

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

Internes Kontrollsystem

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

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

Geschäftsleitung ergehen. Das technische Controlling überwacht die laufende Abwicklung von Projekten hinsichtlich Terminen, Baukosten, Baufortschritt und allen für die technische Umsetzung relevanten Prozessen. Deren periodische Berichte bieten dem Management eine Grundlage für etwaig notwendige Maßnahmen, um die oben genannten Ziele erreichen zu können.

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

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

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

Dieses systematische Kontrollmanagement stellt sicher, dass die Rechnungslegung des UBM-Konzerns im Einklang mit

den nationalen und internationalen Rechnungslegungsstandards sowie internen Richtlinien steht.

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

Interne Revision

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

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

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

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

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

Offenlegung gemäß § 243a UGB per 31. Dezember 2022

1. Zusammensetzung des Kapitals

Das Grundkapital setzt sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 aus 7.472.180 auf den Inhaber lautenden nennbetragslosen Stückaktien zusammen, von denen jede am Grundkapital von € 52.305.260,00 im gleichen Umfang beteiligt ist. Zum Bilanzstichtag befinden sich sämtliche 7.472.180 Aktien im Umlauf. Alle Aktien haben die gleichen, gesetzlich normierten Rechte und Pflichten, insbesondere gewährt jede Aktie das Stimmrecht, welches nach der Zahl der Aktien ausgeübt wird. Das Grundkapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt. Gemäß § 5 Abs. 3 der Satzung und im Einklang mit § 10 Abs. 2 AktG sind die Inhaberaktien in einer, gegebenenfalls in mehreren Sammelurkunden zu verbriefen und bei einer Wertpapiersammelbank nach § 1 Abs. 3 Depotgesetz oder einer gleichwertigen ausländischen Einrichtung zu hinterlegen. Aus § 4 Abs. 5 (b) der Satzung der Gesellschaft ergibt sich weiters, dass das Grundkapital gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu Nominale € 2.241.654,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien zur Ausgabe an Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen bedingt erhöht ist (bedingte Kapitalerhöhung).

2. Beschränkungen betreffend die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien

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

3. Direkte oder indirekte Beteiligung

Eine direkte oder indirekte Beteiligung am Kapital, die zumindest zehn von hundert beträgt, halten zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 folgende Aktionäre: Syndikat Ortner & Strauss 38,84 % (davon IGO Industries 27,62 %, Strauss-Gruppe 11,22 %).

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

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

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

Des Weiteren hat die Hauptversammlung der Gesellschaft am 27. Mai 2021 beschlossen, das LTIP fortzusetzen und zu verlängern. Durch die beschlossene Fortsetzung und Verlängerung des LTIP wurden zwei zusätzliche Ausübungsfenster eingeführt, nämlich im Zeitraum vom 1. September 2022 bis zum 26. Oktober 2022 (Ausübungsfenster 3) sowie vom 1. September 2023 bis zum 26. Oktober 2023 (Ausübungsfenster 4).

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

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

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

Gemäß § 19 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft werden die Beschlüsse der Hauptversammlung, soweit das Gesetz nicht zwingend etwas Abweichendes bestimmt, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, und in Fällen, in

denen eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst. Nach Rechtsansicht des Vorstands wird durch diese Satzungsbestimmung die vom Aktiengesetz für Satzungsänderungen grundsätzlich vorgesehene Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals auf die einfache Kapitalmehrheit herabgesetzt, sofern es sich nicht um eine Änderung des Gegenstands des Unternehmens handelt.

7. Befugnisse der Mitglieder des Vorstands

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

Zudem ist der Vorstand gemäß § 4 Abs. 5 der Satzung der Gesellschaft ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der bedingten Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen, insbesondere die Einzelheiten der Ausgabe und des Wandlungsverfahrens der Wandelschuldverschreibungen, den Ausgabebetrag sowie

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

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

8. Bedeutende Vereinbarungen

Im Oktober 2017 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 150.000.000,00 (Zeitraum 2017-2022) begeben. In Bezug auf diese Teilschuldverschreibungen gab es ein Umtauschangebot durch die Emittentin, in deren Rahmen den Anleihegläubigern die Möglichkeit zum Umtausch in die UBM-Anleihe 2021-2026 der Emittentin angeboten wurde. Während im Zuge dieses Umtauschangebots Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2017 begebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 68.897.500,00 in 2021-UBM-Teilschuldverschreibungen umgetauscht wurden, wurden die verbliebenen Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2017-2022 am 11.10.2022 zur Gänze zurückgeführt.

Im November 2018 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 75.000.000,00 (Laufzeit 2018-2023) begeben, wobei diese Anleiheemission sowohl ein Umtauschangebot, in dessen Rahmen den Investoren der UBM-Anleihe 2014-2019 die Möglichkeit zum Umtausch in die UBM-Anleihe 2018-2023 geboten wurde, als auch ein Barzeichnungsangebot umfasste. Während im Zuge des Umtauschangebots Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2014 begebenen und zwischenzeitlich zur Gänze zurückgeführten Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 24.630.500,00 in 2018-UBM-Teilschuldverschreibungen umgetauscht wurden, wurden im Rahmen der Barzeichnung Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 50.369.500,00 begeben.

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

Im Dezember 2020 wurde eine Inhaberschuldverschreibung (UBM-Anleihe 2020-2025) im Gesamtnennbetrag von € 21.500.000,00 begeben. Dabei wurde die im November 2016 im Gesamtnennbetrag von € 18.500.000,00 begebene Inhaberschuldverschreibung (2016-2021) im Ausmaß von € 10.500.000,00 bis Dezember 2025 prolongiert und der weitere Betrag von € 11.000.000,00 neu abgeschlossen.

Im Mai 2021 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 150.000.000,00 mit fünfjähriger Laufzeit (2021-2026) begeben, wobei diese Anleiheemission sowohl ein Umtauschangebot, in dessen Rahmen den Investoren der UBM-Anleihe 2017-2022 die Möglichkeit zum

Umtausch in die neue UBM-Anleihe 2021-2026 geboten wurde, als auch ein Barzeichnungsangebot umfasste. (Zum Umtausch der im Jahr 2017 begebenen Anleihe siehe auch oben.) Während im Zuge des Umtauschangebots Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2017 begebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 68.897.500,00 in 2021-UBM-Teilschuldverschreibungen umgetauscht wurden, wurden im Rahmen der Barzeichnung Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 81.102.500,00 begeben.

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

Diese Anleihen enthalten in den jeweiligen Anleihebedingungen insbesondere folgende Bestimmung: Erfolgt ein Kontrollwechsel im Sinn einer Übernahme bzw. der Erlangung einer unmittelbaren kontrollierenden Beteiligung an der Emittentin im Sinn des Übernahmegesetzes mit der Rechtsfolge eines Pflichtangebots durch eine natürliche oder juristische Person, die im Zeitpunkt der Begebung der Anleihe keine (oder keine kontrollierende) Beteiligung hält (Kontrollwechselergebnis 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 Kontrollwechselergebnisses erbringen, ist jeder Anleihegläubiger berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen zu kündigen und fällig zu stellen und die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen.

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

Im ersten Quartal 2021 wurden eine Inhaberschuldverschreibung von € 7.000.000,00 mit der Laufzeit 2021-2025 sowie eine weitere Inhaberschuldverschreibung von € 500.000,00 mit der Laufzeit 2021-2025 begeben. Im zweiten Quartal 2021 erfolgte die Emission einer tief nachrangigen Sustainability-Linked-Anleihe (Hybridanleihe) im Gesamtnennbetrag

von € 100.000.000,00. Knapp 50 % der Hybridanleihe von 2018 konnten vorzeitig rückgekauft und damit bis 2026 verlängert werden. Im Dezember 2021 erfolgte die Rückzahlung der verbliebenen Beträge eines Schuldscheindarlehens und einer Inhaberschuldverschreibung mit der Laufzeit 2016–2021. Eine Übersicht der Anleihen befindet sich auf Seite 93.

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

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

Wien, am 4. April 2023

Der Vorstand



Mag. Thomas G. Winkler, LL.M

CEO, Vorsitzender



DI Martin Löcker
COO



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO



Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO

Jahresabschluss

Bilanz
zum 31. Dezember 2022

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

JAHRESABSCHLUSS

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

Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2022

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

JAHRESABSCHLUSS

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

Anlagenpiegel

zum 31. Dezember 2022

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

JAHRESABSCHLUSS

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

Anhang zum Jahresabschluss 2022

I. Allgemeines

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

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

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Die Rechnungslegungsvorschriften in der geltenden Fassung wurden angewandt.

Der Abschluss 2022 wurde zum Stichtag 31. Dezember 2022 aufgestellt und betrifft das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember. Zahlenmäßige Angaben erfolgen zumeist in 1.000 (T€). Durch die Angaben in T€ können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

1. Anlagevermögen

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

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten unter Abzug von Anschaffungskostenminderungen bzw. zu Herstellungskosten und der bisher aufgelaufenen und im Berichtsjahr 2022 planmäßig fortgeführten linearen Abschreibungen bewertet, wobei entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer folgende Abschreibungssätze (Neuanschaffungen) angewandt wurden:

in %	2022	2021
Immaterielles Vermögen	10,00-25,00	25,00
Miet- und Nutzrechte	1,28	1,30
Gebäude	6,67-9,09	1,50-6,67
Technische Anlagen und Maschinen	20,00	20,00
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,00-50,00	1,00-50,00

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

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

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

2. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

3. Rückstellungen und Verbindlichkeiten

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

Die Abfertigungsrückstellungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß IAS 19 auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,00% (Vorjahr: 1,00 %) und erwarteter zukünftiger Gehaltssteigerungen von 3,70 % (Vorjahr: 2,38 %) sowie eines frühestmöglichen Pensionseintrittsalters nach ASVG (Pensionsreform 2004) ermittelt. Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste werden zur Gänze in dem Jahr angesetzt, in dem sie anfallen. Als Sterbetafel werden die Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung AVÖ 2018-P (Angestellte) herangezogen. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Abfertigungen und für Jubiläumsgelder wurden Fluktuationsabschläge auf Basis von statistischen Daten in einer Bandbreite von 0,00% bis 13,20% (Vorjahr: 0,00% bis 10,50%) berücksichtigt. Der Dienstzeitaufwand wird über die gesamte Dienstzeit verteilt.

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

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

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

4. Umsatzerlöse

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

II. Erläuterungen zur Bilanz

1. Auswirkungen der Risiken im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine sowie der Klimakrise und Corona

Risiken im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine

Auch wenn kein direktes Engagement der UBM in den am Krieg beteiligten Ländern mehr besteht (2021 wurde dieses endgültig beendet), so kann es im weiteren Verlauf der kriegerischen Auseinandersetzungen zu Auswirkungen auf die benachbarten Länder der Ukraine kommen. Aufgrund der räumlichen und kulturellen Nähe zu ihrem ukrainischen Nachbarn besteht das Risiko, dass der polnische Markt, auf dem die UBM als Immobilienentwickler und Hotelbetreiber tätig ist, unter der aktuellen Krise leiden wird. Bislang ist dieses Risiko nicht eingetreten.

Mit den Sanktionen und insbesondere dem Ausschluss wichtiger russischer Banken aus dem SWIFT-System kommt es zu weitreichenden Unsicherheiten und Risiken für Kapitalmärkte und deren Teilnehmer. Dies bedeutet nicht nur, dass der Zahlungsverkehr und damit der Handel mit russischen Unternehmen und Staatsbetrieben stark eingeschränkt ist, sondern dass sowohl russische als auch europäische Banken durch ihre Verflechtungen wirtschaftlich in Mitleidenschaft gezogen sind. Das kann einerseits zu negativen Folgen in Zusammenhang mit einer restriktiveren Kreditvergabe der Geschäftsbanken an ihre Kunden führen, was auch Einfluss auf die Finanzierung des Projektgeschäfts der UBM haben kann. Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass das Kapitalmarktumfeld für die Emission von Anleihen und anderen Inhaberschuldverschreibungen weiterhin für Unternehmen ohne Rating schwierig bleibt. UBM hat durch das flache Rückzahlungsprofil im kommenden Geschäftsjahr und die hohe Liquidität jedoch einen ausreichenden Puffer.

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

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

Klimakrise

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

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

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

Corona

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

2. Anlagevermögen

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

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

Der Grundwert der **bebauten Grundstücke** beträgt T€ 0 (Vorjahr: T€ 0), der **unbebauten Grundstücke** T€ 191 (Vorjahr: T€ 191). Bei den bebauten Grundstücken erfolgte 2022 kein Abgang (Vorjahr: T€ 1.390). Bei den bebauten Grundstücken sowie bei den unbebauten Grundstücken wurde keine Teilwertabschreibung in beiden Jahren durchgeführt.

Die Anlagen in Bau setzen sich aus geleisteten Anzahlungen für SAP Group Reporting zusammen.

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

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

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

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

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

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

Ausleihungen

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

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

Die Ausleihungen resultieren im Wesentlichen aus Projektfinanzierungen.

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

Wertpapiere des Anlagevermögens

in T€	2022	2021
Sonstige Wertpapiere	2.907	2.907

3. Umlaufvermögen

Vorräte

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Pauschalwertberichtigungen zu Forderungen wurden im Geschäftsjahr nicht vorgenommen.

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

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

Flüssige Mittel

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

Eigenkapital

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

Das Grundkapital in Höhe von € 52.305.260 (Vorjahr: € 22.416.540) ist in 7.472.180 (Vorjahr: 7.472.180) Stück nennbetragslose Stückaktien zerlegt. Der auf die einzelne auf den Inhaber lautende Stückaktie entfallende Betrag des Grundkapitals beträgt € 7 (Vorjahr: € 3).

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

Genehmigtes Kapital, bedingtes Kapital und eigene Aktien

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

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

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

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

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

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

Der Vorstand wurde gemäß § 159 Abs. 3 AktG in § 4 Abs. 6 der Satzung ermächtigt, bis zum 9. Juli 2026 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats, allenfalls in mehreren Tranchen, bedingt um bis zu € 1.678.920,00 durch Ausgabe von bis zu 559.640 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zum Zweck der Bedienung von Aktienoptionen im Rahmen der in der Hauptversammlung vom 27. Mai 2021 beschlossenen Fortsetzung und Verlängerung des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (samt Anpassung der Planbedingungen 2017) an Arbeitnehmer, leitende Angestellte und Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sowie mit ihr verbundener Unternehmen zu erhöhen. Der Ausgabebetrag der Aktien wurde mit dem ungewichteten Durchschnitt der Schlusskurse der UBM-Aktie (ISIN AT0000815402) an der Wiener Börse im Zeitraum vom 24. Mai 2017 (einschließlich) bis 21. Juni 2017 (einschließlich) festgelegt. Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, die sich aus einer Durchführung der genehmigten bedingten Kapitalerhöhung ergebenden Änderungen der Satzung zu beschließen. § 4 Abs. 6 der Satzung der Gesellschaft wurde entsprechend angepasst.

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

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

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

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

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

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

Kapital- und Gewinnrücklagen

Die gebundene Kapitalrücklage resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhungen.

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

Eigenkapitalspiegel

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

Mezzaninkapital und Hybridkapital

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

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

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

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

4. Rückstellungen

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

Zur Bedeckung der Pensionsrückstellungen besteht eine Pensionsrückdeckungsversicherung mit einem Deckungskapital zum 31. Dezember 2022 in Höhe von T€ 345 (Vorjahr: T€ 362). Diese wird mit der Rückstellung saldiert, da die Rechte und Ansprüche aus diesen Verträgen zur Gänze zugunsten der Pensionsberechtigten verpfändet sind.

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

5. Verbindlichkeiten

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

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

in T€	2022	2021
Anleihe Verbindlichkeiten	-	-

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

Haftungsverhältnisse

in T€	2022	2021
Kreditbürgschaften	212.714	212.830

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

III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** gliedern sich wie folgt:

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

Personalaufwendungen

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

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

Finanzerfolg

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

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

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Gesellschaft ist Gruppenträger einer Unternehmensgruppe mit insgesamt 21 Gruppenmitgliedern (Vorjahr: 23), die mit der Gesellschaft gemäß § 9 Abs 4 KStG unmittelbar oder mittelbar direkt verbunden sind. Gemäß der jeweiligen Gruppen- und Steuerausgleichsverträge ist das jeweilige Gruppenmitglied verpflichtet, eine Steuerumlage in Höhe der entsprechenden Vorschriften des EStG bzw. KStG auf das Ergebnis eines Wirtschaftsjahres entfallenden Körperschaftssteuer zu entrichten. Ein allfälliger, nach den Vorschriften des EStG und des KStG ermittelter Verlust wird evident gehalten und mit den in nachfolgenden Wirtschaftsjahren erzielten steuerlichen Gewinnen verrechnet. Insoweit evident gehaltene Verluste verrechnet werden, entfällt die Verpflichtung zur Zahlung einer Steuerumlage. Die Gruppenträgerin darf dem Gruppenmitglied Akontierungen der Steuerumlage nach Maßgabe der Fälligkeiten der 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€	31.12.2022	31.12.2021
Immaterielle Vermögensgegenstände	-	-
Sachanlagen	-	-
Finanzanlagen	8.920	9.921
Rückstellungen, Personal	670	1.003
Rückstellungen, Sonstige	-	-
Steuerliche Verlustvorträge	-	-
	9.590	10.924
Daraus resultierende latente Steuern	2.206	2.731
Abzüglich: Saldierung mit passiven latenten Steuern (BWR)	-28	-28
Stand zum 31.12.	2.178	2.703

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

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

Kosten der Wirtschaftsprüfung

Die Prüfungsleistungen des Abschlussprüfers wurden von UBM mit einem Betrag von T€ 101 (Vorjahr: T€ 92) vergütet. Weiters hat der Abschlussprüfer für sonstige Leistungen T€ 26 (Vorjahr: T€ 32) und für sonstige Bestätigungsleistungen T€ 40 (Vorjahr: T€ 85) erhalten. Die sonstigen Leistungen betreffen im Wesentlichen Leistungen im Zusammenhang mit der Ausstellung von Comfort Lettern und sonstige Beratungsleistungen.

IV. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

V. Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten

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

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

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

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

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

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

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

Laufzeit	2019-2025
Verzinsung	2,750%
Kupontermin	jährlich jeweils am 13. November
Tilgung	100% endfällig

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

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

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

in T€	
Nominale aus Barzeichnung	20.500
Umtausch Anleihe 2016-2021	31.000
Erhöhung 2022	500
Gesamtnominale 31.12.2022	52.000

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

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

in T€	
Nominale aus Barzeichnung	7.000
Gesamtnominale 31.12.2022	7.000

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

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

in T€	
Nominale aus Barzeichnung	81.102
Umtausch Anleihe 2017-2022	68.898
Gesamtnominale 31.12.2022	150.000

VI. Sonstiges

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

VII. Dividende

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

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

VIII. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und sonstige Angaben

Der Vorstand von UBM hat den Jahresabschluss am 4. April 2023 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Jahresabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Jahresabschluss billigt.

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

IX. Angaben über Arbeitnehmer und Organe

Durchschnittlicher Beschäftigtenstand:

	2022	2021
Angestellte	94	84

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

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

¹ voraussichtliche variable Vergütung für 2022, zahlbar in 2023

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

¹ voraussichtliche variable Vergütung für 2021, zahlbar in 2022

² seit 01. September 2021

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

Für einen ehemaligen Vorstand besteht, nach Abzug der vorhandenen Wertpapierdeckung, eine Pensionsrückstellung in Höhe von T€ 811 (Vorjahr: T€ 1.098).

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

An Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

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

Mitglieder des Vorstands:

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

Mitglieder des Aufsichtsrats:

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

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

Wien, am 4. April 2023

Der Vorstand



Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.

CEO, Vorsitzender



DI Martin Löcker
COO



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO



Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO

Beteiligungsspiegel

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
Tochterunternehmen							
„Athos“ Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	EUR	Wien				
„UBM 1“ Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	-11.474.372,15
Aiglhof Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	1.236.206,61
Ariadne Bauplanungs- und Baugesellschaft m.b.H. in Liqu.	AT	EUR	Wien				
Bahnhofcenter Entwicklungs-, Errichtungs- und Betriebs GmbH in Liqu.	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten				
BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	100,00	V	259.138,92
CM Wohnungsentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien				
Donauhof Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-14.521.341,75
Donauhof Management GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	13.631,17
Dorfschmiede St. Johann Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	23.332,46
Gartenau Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-865,80
Gartenauer Platz 7 GmbH & Co KG (vorm.: LQ Epsilon KG)	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-2.650,64
Emikoeteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	U	
EPS Dike West-IBC GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	37.855,30
EPS Haagerfeldstraße - Business.Hof Leonding 2 Errichtungs- und Verwertungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	8.797,51
EPS Höhenstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	115.478,84
EPS Immobilienmanagement GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	U	
EPS Immobilienmanagement „Schützenwirt“ GmbH & CO KG	AT	EUR	Innsbruck	0,00	100,00	V	-196,32
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschafts- verwertungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	3.156,86
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschafts- verwertungs- und Beteiligungs- verwaltungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	33.988,06
EPS Office Franzosengraben GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	19.282,70
EPS Office Franzosengraben GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	1.272.001,62
EPS RINNBOCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschafts- verwertungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-2.038,25
EPS RINNBOCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschafts- verwertungs- und Beteiligungs- verwaltungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	25.179,69

JAHRESABSCHLUSS

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

JAHRESABSCHLUSS

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

JAHRESABSCHLUSS

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

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
QBC Immobilien GmbH & Co Epsilon KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	40.087,76
Rainbergstraße - Immobilien- projektentwicklungs GmbH in Liqu.	AT	EUR	Wien	99,00	100,00	V	43.321,38
RBK Wohnbau Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	6.857.658,17
Sabimo Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-1.513.745,32
Sabimo Monte Laa Bauplatz 2 GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	8.003.777,18
SFZ Freizeitbetriebs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	95.075,90
SFZ Immobilien GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	U	
SFZ Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	256.024,23
Siebenbrunnengasse 21 GmbH & Co OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	27.855.771,27
SP Graumanngasse 8 - 10 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	210.673,50
St. Peter-Straße 14 - 16 Liegenschafts- verwertung Ges.m.b.H.	AT	EUR	Wien				
sternbrauerei-riedenburg revitalisierung gmbh in Liqu.	AT	EUR	Wien	99,00	99,00	V	584.818,96
UBM - Satteins Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	578.118,58
UBM BBH Entwicklungs- GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-776.277,72
UBM Beteiligungsmanagement GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	185.884,76
UBM Development Österreich GmbH	AT	EUR	Wien	99,96	100,00	V	111.689.945,01
UBM Kirchberg Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	-857.665,53
WA Bad Häring Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	211.421,27
WA Kufstein Salurnerstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	1.767.490,91
WA Terfens-Roan Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	292.484,10
WLB Projekt Laaer Berg Liegenschafts- verwertungs- und Beteiligungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	48.517,31
Wohnpark Laaer Berg Verwertungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. Bauplatz 4 „blau“ Projekt-OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	U	
ANDOVEN INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	3.446.756,46
DICTYSATE INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	3.254.997,58
AC Offices Klicperova s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,36	100,00	V	11.422.924,10
Astrid Garden Residences s.r.o.	CZ	CZK	Prag	20,00	100,00	V	112.296,79
Immo Future 6 - Crossing Point Smichov s.r.o.	CZ	CZK	Prag	20,00	100,00	V	108.914.007,45
Na Záhonech a.s.	CZ	CZK	Prag	30,12	100,00	V	-101.212.036,67
TOSAN park a.s.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	-52.726.664,78

JAHRESABSCHLUSS

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

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
UBM - Bohemia 2 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	-240.326.881,87
UBM Development Czechia s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	-107.274.041,30
UBM Stodůlky 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	-29.164.275,52
UBM Stodůlky s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	-45.280.735,38
ALBA BauProjektManagement GmbH	DE	EUR	Oberhaching				
Arena Boulevard GmbH & Co. KG i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	94,00	V	1.379,63
Arena Boulevard Verwaltungs GmbH i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
BERMUC Hotelerrichtungs GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	147.689,18
Blitz 01 -815 GmbH i.L.	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	9.348,04
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	100.000,00
City Objekte München GmbH	DE	EUR	München	0,00	90,00	V	275.217,76
Colmarer Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	-1.140.480,66
Colmarer Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
Frauentorgraben GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	697,20
Friendsfactory Projekte GmbH i.L.	DE	EUR	München	0,00	55,00	V	8.387,32
GeMoBau Gesellschaft für modernes Bauen mbH i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	94,00	U	
Georg-Mooseder-Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	33,57
Georg-Mooseder-Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Holzstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-18.431,86
Holzstraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	264.575,21
IU Liquidations AG i.L.	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	17.250,85
Kaiserleipromenade GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	6.769,82
Kühnehöfe Hamburg GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	62,99	V	156.735,29
Kühnehöfe Hamburg Komplementär GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Levelingstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	500,00
Levelingstraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Mainz Zollhafen Hotel GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	-290.404,76
Mainz Zollhafen Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
Max-Dohrn-Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	2.481,35
MG Brehmstrasse BT C GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-16.643,23
MG Projekt-Sendling GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	922.159,77
MG-Brehmstrasse BT C GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	4.322,32
MG-Brehmstrasse BT C Komplementär GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	132.675,67

JAHRESABSCHLUSS

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

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
MG-Dornach Bestands- gebäude GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	427.450,43
MGO I Development GmbH & Co.KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	2.000,00
MGO II Development GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	2.000,00
Münchner Grund Riem GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
MZ Zollhafen Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Oben Borgfelde Projekt GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	2.228.464,47
Oben Borgfelde Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
Pelkovenstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-1.429.417,29
PELKOVENSTRASSE Objekt GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Schloßhotel Tutzing GmbH	DE	EUR	Starnberg	0,00	100,00	V	5.519.285,79
SIL Realinvest GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	34.503.614,47
SONUS City GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	84,00	V	
SONUS City Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
SONUS II Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
St.-Veit-Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-2.101.220,88
St.-Veit-Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Stadtgrund Bauträger GmbH	DE	EUR	Berlin	100,00	100,00	V	-1.371.535,98
Top Office Munich GmbH i.L.	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	100,00	V	
UBM Development Deutschland GmbH	DE	EUR	München	94,00	94,00	V	43.600.250,45
UBM Holding Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	9.872,30
UBM Invest Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	38.453.704,83
UBM Leuchtenbergring GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	748.697,67
Unterbibergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-318.665,16
Unterbibergerstrasse V erwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
ZH Hafenblick I GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-2.106.705,24
ZH Hafenspitze GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-444.913,18
ZH Molenkopf GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-1.208.589,89
ZH Rheinwiesen II GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-643.742,13
Sitnica drustvo s ogranicenom odgovornoscju za usluge	HR	HRK	Samobor	83,89	100,00	V	18.135.271,81
UBM Development Hungary Korfoltolt Felegösségü Társaság v.a.	HU	HUF	Budapest				
UBM Development Netherlands B.V.	NL	EUR	Amsterdam	100,00	100,00	V	-74.187,89
UBM Kneuterdijk B.V.	NL	EUR	Amsterdam	0,00	100,00	V	-4.890.562,20
„UBM Residence Park Zakopianka“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	-50.214.857,59
Bartycka Real Estate Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-26.599.910,36

JAHRESABSCHLUSS

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

JAHRESABSCHLUSS

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

Assoziierte Unternehmen

JAHRESABSCHLUSS

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

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
Palais Hansen Immobilien- entwicklung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	33,57	E/A	35.858.792,28
CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	49,90	E/A	3.100.583,72
CAMG Zollhafen HI IV V Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	49,90	U	
German Hotel Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	47,00	U	

Gemeinschaftsunternehmen

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

JAHRESABSCHLUSS

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

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
Stella Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	U	
Stella Projektentwicklung GmbH & Co KG	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	E/G	-67.474,37
UBM hotels Management GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	-99.545,24
W 3 Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft	AT	EUR	Wien	26,67	80,00	E/G	25.858.347,78
Wohnanlage Andritz - Stattegger Straße 2 GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	51,00	E/G	51.194,62
Wohnanlage EZ 208 KG Andritz GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	51,00	E/G	9.443,54
Wohnanlage Geidorf - Kahngasse GmbH in Liqu.	AT	EUR	Graz	50,00	50,00	E/G	7.090,99
Wohnanlage Karlauerstraße 27 GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,10	E/G	103.806,22
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	2.098.636,94
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	844.239,01
WSB BF neun-Alpha Projekt- entwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	1.662.309,05
WSB BF neun-Beta Projekt- entwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	3.693.109,71
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	4.948.980,90
GOLD NEMOVITOSTNÍ s.r.o.	CZ	CZK	Prag	50,00	50,00	E/G	46.826.370,83
Grafická 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	50,00	50,00	E/G	141.122.116,78
Sugar Palace Op Co s.r.o.	CZ	CZK	Prag	75,00	75,00	E/G	-66.088.858,78
Sugar Palace Prop Co s.r.o.	CZ	CZK	Prag	75,00	75,00	E/G	-184.573.261,49
Anders Wohnen GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	9.705.354,43
AVALERIA Beteiligungsgesellschaft mbH	DE	EUR	Düsseldorf	0,00	40,00	U	
AVALERIA Hotel Hafencity GmbH & Co. KG	DE	EUR	Düsseldorf	0,00	37,92	E/G	973.646,26
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	60,00	E/G	13.584.736,24
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	60,00	U	
CentralTower Berlin GmbH	DE	EUR	Berlin				
Central Tower Berlin Hotelbetriebs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	4.986,24
German Hotel II Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München				
German Hotel III Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München				
German Hotel Invest II GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München				
German Hotel Invest III GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München				
German Hotel Invest IV GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	551.301,91
German Hotel IV Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	

JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
-67.474,37	31.12.2022						
974.908,72	31.12.2022	50,00	50,00	E/G	-374.257,61	-671.521,97	31.12.2021
758.180,78	31.12.2022	26,67	80,00	E/G	16.061.406,05	50.511,65	31.12.2021
-3.158,92	31.12.2022	0,00	51,00	E/G	54.353,54	-4.202,05	31.12.2021
-7.230,28	31.12.2022	0,00	51,00	E/G	306.673,82	196.678,22	31.12.2021
-1.962,48	31.12.2022	50,00	50,00	E/G	9.053,47	-946,53	31.12.2021
34.388,29	31.12.2022	0,00	50,10	E/G	1.202.144,59	1.160.809,25	31.12.2021
-14.144,68	31.12.2022	0,00	51,00	E/G	2.112.781,62	-12.840,23	31.12.2021
-24.585,60	31.12.2022	0,00	51,00	E/G	568.824,61	-12.757,02	31.12.2021
-18.961,66	31.12.2022	0,00	51,00	E/G	1.681.270,71	-12.728,06	31.12.2021
-21.563,64	31.12.2022	0,00	51,00	E/G	3.714.673,35	-15.902,16	31.12.2021
-24.046,75	31.12.2022	0,00	51,00	E/G	4.973.027,65	-16.933,55	31.12.2021
-1.886.557,52	31.12.2022						
113.311.490,83	31.12.2022	50,00	50,00	E/G	91.136.182,37	57.589.347,47	31.12.2021
-48.244.318,75	31.12.2022	75,00	75,00	E/G	-20.249.490,53	-20.433.990,53	31.12.2021
-103.281.901,64	31.12.2022	75,00	75,00	E/G	-81.291.359,85	39.709.036,70	31.12.2021
1.673.787,44	31.12.2022	0,00	50,00	E/G	27.570.566,99	23.509.807,70	31.12.2021
		0,00	40,00	U			
-8.293,26	31.12.2022	0,00	37,92	E/G	981.939,52	82.910,61	31.12.2021
723.343,45	31.12.2022	0,00	60,00	E/G	12.609.058,79	-21.793,67	31.12.2021
		0,00	60,00	U			
		0,00	50,00	E/G	-632.409,99	-321.301,84	31.12.2021
-2.037,36	31.12.2022						
		0,00	50,00	U			
		0,00	50,00	U			
		0,00	50,00	E/G	2.291.407,97	14.264.912,71	31.12.2021
		0,00	50,00	E/G	60.516,77	-381.483,23	31.12.2021
708.777,50	31.12.2022	0,00	50,00	E/G	-231.507,16	-72.149,34	31.12.2021
		0,00	50,00	U			

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
Lilienthalstraße Wohnen GmbH Münchner Grund und Baywobau	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	42.785,30
MGH Potsdam I GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	2.000,00
MGH Potsdam Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	U	
MGR Thulestraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	-129.523,39
MGR Thulestraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	U	
Obersendlinger Grund GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	30,00	E/G	31.445.024,33
Obersendlinger Grund Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	30,00	U	
PGE Grundstücksgesellschaft Europaviertel mbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	74,90	E/G	-5.650.959,96
UBX 1 Objekt Berlin GmbH i.L.	DE	EUR	München	50,00	50,00	E/G	820.544,29
Styria B.V. in liquidatie	NL	EUR	Amsterdam				
"SOF Hotel Operations" spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	0,00	50,00	E/G	-8.393.528,95
Berlin Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	11.679.097,10
Lanzarota Investments spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau				
Poleczki Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	371.883,06
Poleczki Vienna Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	-18.686.843,01
Warsaw Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	10.916.003,83

Sonstige Beteiligungen

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

Legende:

V = vollkonsolidierte Unternehmen

E/A = at-equity konsolidierte assoziierte Unternehmen

E/G = at-equity konsolidierte Gemeinschaftsunternehmen

U = untergeordnete Unternehmen

JAHRESABSCHLUSS

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

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der UBM Development AG, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2022 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

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

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

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

Sachverhalt und Verweis auf weitergehende Informationen

Die Buchwerte der Anteile an verbundenen Unternehmen, Ausleihungen an verbundene Unternehmen und Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betragen zum 31.12.2022 rd. EUR 767 Mio. Bezogen auf die Bilanzsumme der Gesellschaft entspricht das einem Anteil von knapp 76%. Die Werthaltigkeit der genannten Bilanzposten hat somit signifikanten Einfluss auf die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft.

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

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

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

Verweis auf weitergehende Informationen:

Angaben zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen und den dafür berücksichtigten Abschreibungen und Zuschreibungen sind im Anhang unter II. Erläuterungen zur Bilanz 2. Anlagevermögen und III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung Finanzerfolg enthalten. Auswirkungen der Risiken im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine sowie der Klimakrise und Corona sind in unter II. Erläuterungen zur Bilanz Kapitel 1 des Anhangs zu finden.

Prüferisches Vorgehen

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

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

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschluss

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

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

Darüber hinaus gilt:

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

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Lagebericht

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

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

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

Urteil

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

Erklärung

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

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 16. Mai 2022 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 30. Mai 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit 2002 Abschlussprüfer.

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

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

Auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer

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

Wien, am 4. April 2023

BDO Assurance GmbH

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

(als Gesamtrechtsnachfolgerin der BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft)

Mag. Markus Trettnak
Wirtschaftsprüfer

Mag. Gerhard Fremgen
Wirtschaftsprüfer

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

Bilanzeid

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

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

Wien, am 4. April 2023

Der Vorstand



Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.

CEO, Vorsitzender



DI Martin Löcker
COO



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO



Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO

Kontakt

Investor Relations

Christoph Rainer

Tel: +43 (0) 664 80 1873 200

investor.relations@ubm-development.com

Impressum

Medieninhaber und Herausgeber

UBM Development AG

Laaer-Berg-Straße 43,

1100 Wien, Österreich

Tel: +43 (0) 50 1873 100

www.ubm-development.com

Disclaimer

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

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

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2022 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Die Kennzahlen wurden kaufmännisch gerundet. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

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

