



Jahresfinanzbericht 2020

Kennzahlen

Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	2020	Veränderung	2019	2018
Gesamtleistung ¹	478,6	-29,4%	678,0	897,7
Umsatzerlöse	183,3	-24,2%	242,0	514,0
Ergebnis vor Steuern (EBT)	62,3	-11,7%	70,5	55,5
Nettogewinn	40,8	-18,6%	50,1	39,5

Vermögens- und Finanzkennzahlen (in € Mio.)

	31.12.2020	Veränderung	31.12.2019	31.12.2018
Bilanzsumme	1.372,0	4,2%	1.316,4	1.234,7
Eigenkapital	482,9	4,4%	462,5	436,3
Eigenkapitalquote	35,2%	0,1 PP	35,1 %	35,3 %
Nettoverschuldung ²	479,1	8,3%	442,4	421,8
Liquide Mittel	247,2	16,4%	212,4	200,4

Aktienkennzahlen und Mitarbeiter

	31.12.2020	Veränderung	31.12.2019	31.12.2018
Gewinn pro Aktie (in €) ³	4,39	-28,8%	6,16	4,38
Gewinn pro Aktie vor Hybridkapitalzinsen (in €) ⁴	5,33	-25,0%	7,10	5,31
Aktienkurs (in €)	35,80	-24,2%	47,20	33,40
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	267,5	-24,2%	352,7	249,6
Dividende je Aktie (in €) ⁵	2,20	0,0%	2,20	2,20
Ausschüttungsquote ⁶	50,2%	14,5 PP	35,7%	50,3%
Mitarbeiter ⁷	339	-12,9%	389	365

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

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

³ Gewinn pro Aktie nach Abzug von Hybridkapitalzinsen (geänderte Berechnung ab 2020, Vergleichswert des Vorjahres angepasst).

⁴ Gewinn pro Aktie vor Abzug von Hybridkapitalzinsen.

⁵ Die Dividendenzahlung erfolgte im jeweiligen Geschäftsjahr, die Dividende bezieht sich auf den Bilanzgewinn des Vorjahres. Dividendenvorschlag 2020 vorbehaltlich Zustimmung der Hauptversammlung.

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

⁷ Rückgang aufgrund Dekonsolidierung Hotel Holiday Inn Gdansk City Centre (2019: 55 Mitarbeiter)

Inhalt

Konzern

4 Konzernlagebericht

28 Konzernabschluss

Jahresabschluss der UBM Development AG

129 Lagebericht

149 Jahresabschluss



immergrün
Berlin





Konzernlagebericht

- 6 Gesamtwirtschaftliches Umfeld
- 7 Entwicklung der Immobilienmärkte
- 9 Geschäftsverlauf
- 11 Finanzielle Leistungsindikatoren
- 15 Prognosebericht
- 17 Risikoberichterstattung
- 22 Internes Kontrollsystem
- 22 Interne Revision
- 23 Offenlegung gemäß § 243a UGB
per 31. Dezember 2020

Lagebericht

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Weltweiter Wachstumskurs

Das Jahr 2020 stand ganz im Zeichen der COVID-19-Pandemie. Zum Ende des ersten Quartals 2020 waren beinahe alle Volkswirtschaften der Welt strengen Restriktionen unterworfen. Das Ausmaß der wirtschaftlichen Folgen war zu diesem Zeitpunkt noch nicht absehbar. Die erste Prognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) für eine weltweite Rezession lag im April bei -3,0%. Diese Schätzung trübte sich im Jahresverlauf weiter ein und lag zur Jahresmitte zwischen -4,5% (Europäische Zentralbank - EZB) und -7,5% (OECD). Im dritten Quartal setzte eine überraschend starke Erholung ein, die sich zum Jahresende jedoch zunehmend einbremsste. Dies lag vor allem an den strikten Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie, nachdem die Infektionszahlen in den Herbstmonaten weltweit wieder stark zunahmen. Für das Gesamtjahr 2020 lagen die Prognosen zum Jahresende wieder besser zwischen -3,0% (EZB) und -3,5% (IWF). 2021 rechnen die Experten mit einer Erholung des realen BIP von 4,2% (OECD) bis 5,8% (EZB).

Die Schätzungen für den Rückgang der Wirtschaftsleistung im Euroraum liegen zwischen 7,3% (EZB) und 7,2% (IWF). Dies ist wesentlich mehr als die noch im März getroffene Annahme, die Rezession könnte ähnlich stark wie 2009 ausfallen. Damals war die Wirtschaftsleistung in der Eurozone um 4,5% zurückgegangen. Durch die umfangreichen Wirtschaftshilfen stieg die Arbeitslosenquote auf nur 8,0% für das Gesamtjahr, nach 7,5% im Jahr 2019. Die Inflationsrate lag 2020 mit 0,3% deutlich unter dem erklärten Ziel von knapp unter 2%. Für das Jahr 2021 gehen die Währungshüter von einer durchschnittlichen Teuerung von 1,1% aus. Die wirtschaftliche Erholung wird 2021 voraussichtlich zwischen 4,2% (IWF) und 3,6% (OECD) liegen.^{1,2}

Entwicklung in Deutschland und Österreich

Nach zehn Jahren des Wachstums verzeichnete die deutsche Wirtschaft im Jahr 2020 Corona-bedingt einen Einbruch von

5,0%. Das verarbeitende Gewerbe wurde besonders hart von den Auswirkungen auf die Lieferketten getroffen, sodass die Produktionsaktivität um 10,4% fiel. Die rigorosen Lockdowns führten zur Schließung der meisten, nicht zur Deckung des Grundbedarfs zählenden Wirtschaftssektoren - Einzelhandel, Gastgewerbe und Tourismus. Insgesamt gingen auch die Bruttoanlageinvestitionen um 3,5% zurück. Das erste Mal seit 2009 sanken die Nettoexporte von Waren und Dienstleistungen - um 9,9% bzw. 8,6%. Löhne stagnierten bei -0,4% nach einem Plus von 2,9% im Jahr 2019. Für das Jahr 2021 rechnet die Europäische Kommission (EK) mit einem Wachstum des realen BIP von 3,2%.³

In Österreich wirkten sich insgesamt drei harte Lockdowns negativ auf die Wirtschaftsleistung aus. Nachdem die ersten pandemiebedingten Schließungen im März und April zu einem Rückgang des BIP von fast einem Viertel im Vergleich zum Zeitraum von 2019 geführt hatten, fiel der Konjunkturunbruch durch die Maßnahmen im November und Dezember nur mehr halb so stark aus. Für das Gesamtjahr rechnen die Oesterreichische Nationalbank (OeNB) und die EK mit einem Rückgang von 7,1% bzw. 7,4%. Die Arbeitslosigkeit stieg 2020 im Jahresvergleich von 7,4% auf 9,9%. Dieser Entwicklung wurde versucht, durch umfangreiche Hilfsprogramme und der bis heute geltenden Kurzarbeitsregelung entgegenzuwirken. Die Inflation lag im Betrachtungszeitraum Jänner bis November 2020 mit 1,3% um 1,1 Prozentpunkte über der Teuerungsrate für den Euroraum. Für 2021 gehen die OeNB und die EK von einem realen Wirtschaftswachstum in Höhe von 3,6% bzw. 2,0% aus.^{4,5}

Europäischer Wachstumsmotor CEE kühlt ab

Für die meisten EU-Mitgliedstaaten Zentral-, Ost- und Südosteuropas liegen die Prognosen für 2020 bei einem durchschnittlichen Rückgang von 5,0%. 2021 wird mit einer Erholung von knapp über 4% gerechnet. Dabei liegt Polen mit 4,1% deutlich vor der Tschechischen Republik mit 2,3%.⁶

³ Europäische Kommission: Economic Forecast Winter 2021 - Germany

⁴ Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - Jänner 2021

⁵ Europäische Kommission: Economic Forecast Winter 2021 - Austria

⁶ Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - Jänner 2021

¹ IWF: World Economic Outlook - Update Jänner 2021

² Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - Jänner 2021

Entwicklung der Immobilienmärkte

Europa

Die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung wirkte sich im Jahr 2020 deutlich auf den gesamteuropäischen Immobilienmarkt aus. Nach einem starken ersten Quartal, mit einem Plus von 26,3 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 2019, ging das Transaktionsvolumen im Jahresvergleich um 26,5 % zurück und erreichte Ende Dezember € 254,9 Mrd. (2019: € 347,9 Mrd.). Der Rückgang war nur halb so stark wie in der Krise ab 2008 – damals ging das Investitionsvolumen im Vergleich zu 2007 um 47,6% zurück – und unterstreicht die Bedeutung von Immobilienwerten als wichtige Assetklasse im derzeitigen wirtschaftlichen Umfeld. Mit einem Anteil von 37 % am Gesamtvolumen wurde erstmals mehr in Industrie- und Wohnimmobilien investiert. In absoluten Zahlen lag die Anlageklasse Büro jedoch weiterhin auf Platz eins in Europa. Mit in Summe € 94,2 Mrd. wurde 2020 jedoch um 34,7% weniger umgesetzt als noch im Rekordjahr 2019. Am stärksten von der Krise betroffen war das Hotelsegment. Hier ging das Gesamttransaktionsvolumen im Jahresvergleich um 64,5% auf € 9,5 Mrd. zurück. Mit € 29,4 Mrd. kam auch 2020 das meiste Geld aus den Vereinigten Staaten, dies stellt einen Rückgang von 37,7% im Vergleich zu 2019 dar. Deutschland lag mit € 15,3 Mrd. bei etwas mehr als der Hälfte und verzeichnete damit einen Rückgang von 21,2% im Vorjahresvergleich. Mit einer Spanne von knapp unter 400 bis 500 Basispunkten über zehnjährigen Staatsanleihen blieben die Renditen in europäischen Märkten weiterhin attraktiv für Investoren aus dem In- und Ausland. Für die erste Jahreshälfte 2021 sind die Prognosen aufgrund der andauernden Lockdowns noch verhalten, jedoch rechnen die Experten mit einer Trendwende in der zweiten Hälfte des Jahres, wenn die Impfprogramme in Europa an Fahrt aufnehmen sollten.¹

Deutschland erneut an der Spitze

Trotz der wirtschaftlich schwierigen Situation konnte Deutschland mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von € 78,6 Mrd. seinen Spitzenplatz in Europa behaupten. Dies bedeutete einen Rückgang von 14,0% im Vergleich zum Vorjahr. Unter

den fünf größten Märkten Europas befanden sich, wie schon im Jahr 2019, drei der Top-7-Städte Deutschlands – Berlin, Frankfurt und München. Diese erreichten gemeinsam ein Volumen von € 21,6 Mrd. Insgesamt verzeichneten die Top-7-Städte 55% des Transaktionsvolumens an Gewerbeimmobilien. Die Renditen der deutschen Top-7-Städte lagen im vierten Quartal 2020 durchschnittlich 390 Basispunkte über den zehnjährigen Staatsanleihen. Ähnlich dem gesamteuropäischen Trend wird damit gerechnet, dass das erste Halbjahr 2021 noch unterdurchschnittlich verlaufen wird und sich das Transaktionsgeschehen in der zweiten Jahreshälfte erholen wird.^{2,3,4}

Von in Summe € 59,2 Mrd. an Transaktionsvolumen in deutsche Gewerbeimmobilien entfielen 2020 auf die Assetklasse Büro € 27,1 Mrd. (2019: € 40,5 Mrd.). Dies ist um ein Drittel weniger als im Jahr 2019. Büroinvestments stellen damit weiterhin die beliebteste Anlageklasse dar. Wie bereits 2019 flossen rund 75 % der Büroinvestments in die Top-7-Städte. Die Brutto-Spitzenrenditen gaben 2020 im Bürosegment weiter leicht nach und lagen im Dezember zwischen 2,70 % in München und 3,30 % in Köln. Die durchschnittlichen Spitzenmieten der Top-7-Städte reichten von € 25,50/m² in Stuttgart bis € 45,00/m² in Frankfurt.⁵

Im Jahr 2020 wurden am deutschen Markt Hotelimmobilien im Wert von knapp € 2,0 Mrd. gehandelt, rund € 1,0 Mrd. davon im ersten Quartal. Mit Beginn der COVID-19-Pandemie kamen die Transaktionen fast vollständig zum Erliegen. Im Vergleich zu 2019 sank das Gesamttransaktionsvolumen um fast 60 %, zum Zehnjahresdurchschnitt um knapp ein Drittel. Rund 38% der Hotelimmobilien wurden als Teil von Portfolien gehandelt. Zum Ende des Jahres hin wurden außerdem viele Hotelobjekte veräußert, mit dem Ziel, eine andere Nutzungsart zu finden. Das 4-Sterne-Segment dominierte mit einem Anteil von 55 % auch 2020 das Marktgeschehen. Daneben war die 3-Sterne-Kategorie mit 33 % die einzige, die über einen 10%igen Marktanteil hinauskam. Die Renditen in den

¹ Real Capital Analytics: Europe Capital Trends – 2020

² Real Capital Analytics: Europe Capital Trends – 2020

³ Savills: Gewerbeinvestmentmarkt Deutschland – 2020

⁴ Savills: Investmentmarkt Deutschland – Januar 2021

⁵ Colliers: Bürovermietung und Investment Deutschland – 2020/2021

Top-7-Städten reichten unverändert von 3,7 % in München bis 4,4 % in Berlin.⁶

Der deutsche Wohninvestmentmarkt 2020 überbot mit € 20,8 Mrd. das Jahr 2019 um gut 7 % und reihte sich damit nach 2015 als zweitbestes Jahr in der Geschichte ein. Zudem lag das Transaktionsvolumen um mehr als 36 % über dem langjährigen Durchschnitt. Damit beweist sich die Assetklasse Wohnen als besonders krisenresistent. Inländische Investoren zeichneten in den vergangenen Jahren im Schnitt für mehr als 80 % des Transaktionsvolumens verantwortlich. Im Jahr 2019 lag dieser Wert sogar bei 91,5 %. Nach Herkunft des Kapitals kam der internationale Anteil 2020 mit 49,9 % erstmals seit 2008 wieder an die 50-%-Marke heran. Die Top-7-Städte verzeichneten mit € 7,7 Mrd. einen leichten Rückgang von 8 %, lagen aber auch in etwa 36 % über dem langjährigen Schnitt. Berlin führte die Liste mit € 3,9 Mrd. an und verbuchte somit rund 50 % des Transaktionsvolumens aller Top-7-Städte.⁷

Investmentjahr in Österreich

Der österreichische Investmentmarkt erreichte 2020 ein Investitionsvolumen von € 3,5 Mrd. und liegt damit noch vor dem Jahr 2016 im 5-Jahres-Vergleich auf dem vierten Platz. Das Rekordjahr 2019 konnte zwar nicht erreicht werden, unter Berücksichtigung des Zehnjahresschnitts wurde jedoch ein Plus von 15,2 % verzeichnet. Mit in Summe 74,4 % des Transaktionsvolumens waren Wohn- (38,1 %) und Büroimmobilien (36,3 %) die mit Abstand beliebtesten Assetklassen. Durch den stark gestiegenen Anteil institutioneller Investoren landete das Wohnsegment erstmals auf Platz eins. Bei Büroimmobilien lag das Interesse hauptsächlich auf Objekten in guter Lage mit bonitätsstarken Mietern. Logistik- und Industrieimmobilien folgten mit 7,7 %. Investments in Hotelimmobilien betrug 2020 nur noch 3,1 % nach 16 % im Jahr 2019. Beinahe 60 % der Investoren kamen aus dem Ausland, wobei es sich nur bei 2 % um nicht-europäische Käufer handelte. Investoren aus Deutschland lagen mit 51 % noch vor den heimischen mit 42 %. Die Spitzenrenditen für gewerbliche Immobilien gerieten im Zuge der COVID-19-Pandemie weiter unter Druck. Die Krise steigerte das Interesse der Investoren

an Sachwerten zusätzlich zu den bereits niedrigen Zinsen in den Jahren davor. Mit 3,0 % markierten Top-Büro- und Wohnbauprojekte die Untergrenze. Außerhalb der Topsegmente bestätigte sich dieser Trend nicht. Die mit der Finanzierung verbundenen Risiken wirkten sich teils stark auf die Preise aus. Für 2021 wird für Österreich ein Investitionsvolumen von etwa € 4,0 Mrd. prognostiziert.⁸

In Wien wurden 2020 etwa 72 % des Transaktionsvolumens registriert. Mit insgesamt rund 205.000 m² an vermieteter Bürofläche lag das Krisenjahr 2020 ca. 7 % unter dem Vorjahr. Neu fertiggestellt wurden davon allerdings nur 121.000 m². Die Pandemie hatte bislang keinen Einfluss auf die Büromieten. In Innenstadtlagen (€ 25,00 pro m²/Monat) und in der ersten Subklasse (€ 19,50 pro m²/Monat) blieben diese stabil. In durchschnittlichen Lagen legten die Mieten sogar leicht zu (€ 16,00 pro m²/Monat). Die Neuflächenproduktion wird 2021 weiter fallen. Ein Großteil steht dem Markt jetzt schon nicht mehr zur Verfügung, da die Flächen bereits vorverwertet sind. Für den Wohnbau in Wien stellte 2020 ein Rekordjahr dar. Die Kaufpreise stiegen hier um 10 % weiter an. Zusätzlich zu finanziellen Überlegungen werden Nachhaltigkeitsaspekte für Investoren ein verbindliches Entscheidungskriterium. Die Fertigstellungsleistung wird 2021 beinahe auf Vorjahresniveau bleiben.⁹

Rückgang in CEE

Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von € 9,7 Mrd. in den CEE-Kernländern - Polen, Tschechische Republik, Slowakei, Rumänien und Ungarn - wechselten um knapp 32 % weniger Immobilien den Besitzer als im Rekordjahr 2019. Polen lag auch im Berichtsjahr mit 57 % des Transaktionsvolumens klar an erster Stelle. Trotz des Rückgangs von 30 % handelte es sich um die dritthöchste Summe in der Geschichte. In der Tschechischen Republik wurde mit dem Verkauf des Residuo-Wohnportfolios in Höhe von € 1,3 Mrd. der größte Deal aller Zeiten verzeichnet. Exklusive dieser Transaktion fiel das Volumen im Jahresvergleich jedoch um mehr als 50 %. Das Interesse internationaler und heimischer Investoren an Immobilien in CEE wird aber auch 2021 bestehen.¹⁰

⁶ Colliers: Hotel Investment Deutschland - 2020/2021

⁷ BNP Paribas: Wohn-Investmentmarkt Deutschland - Q4 2020

⁸ EHL: Österreichisches Investmentvolumen im Jahr 2020 bei rund EUR 3,5 Mrd.

⁹ CBRE: Real Estate Market Outlook Österreich - 2021

¹⁰ JLL: CEE Investment Market - 2020

Geschäftsverlauf

Die erwirtschaftete Gesamtleistung von UBM belief sich 2020 auf € 478,6 Mio., nach € 678,0 Mio. im Vorjahr. Davon entfielen € 361,8 Mio. auf Erlöse aus Immobilienverkäufen. Besonders hervorzuheben ist der im vierten Quartal forward verkaufte F.A.Z.-Tower in Frankfurt, welcher 2022 fertiggestellt wird. Zur Gesamtleistung im Segment Büro trugen in der Berichtsperiode auch der Forward-Verkauf des Projekts Astrid Offices in Prag bei sowie das 2019 forward verkaufte Projekt QBC 1&2 in Wien. Ein wesentlicher Teil der Gesamtleistung entfiel zudem auf den Wohnbaubereich, mit den Forward-Verkäufen der Wohnprojekte Gmunder Höfe in München sowie dem Nordbahnviertel in Wien. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode war vor allem aber auch auf den Baufortschritt bereits verkaufter Immobilienprojekte zurückzuführen, die zeitraumbezogen nach Höhe des Fertigstellungsgrads und Verwertungsstands erfasst werden, wie das Wohnbauprojekt immergrün in Berlin mit knapp 400 Wohneinheiten oder das Projekt Siebenbrunnengasse mit 165 Wohneinheiten. Die Gesamtleistung aus dem Hotelbetrieb reduzierte sich im Jahr 2020 von € 65,1 Mio. auf € 14,7 Mio. Die im Vergleich zum Vorjahr rückläufige Leistung ist auf die eingeschränkte Reisetätigkeit infolge der COVID-19-Pandemie zurückzuführen, aber auch der Tatsache geschuldet, dass im Vergleichszeitraum die zwei Disney Hotels in Paris verkauft wurden.

Die Gesamtleistung des **Segments Deutschland** reduzierte sich im Berichtszeitraum von € 255,5 Mio. auf € 193,0 Mio., da im Vorjahr ein großes Entwicklungsareal in der Nähe von München veräußert wurde. Neben den Forward-Verkäufen des F.A.Z.-Towers in Frankfurt sowie dem Wohnprojekt Gmunder Höfe in München betraf die Gesamtleistung in

der Berichtsperiode den Baufortschritt von bereits verkauften Wohneinheiten, wie den beiden Berliner Wohnprojekten NeuHouse und immergrün. Zudem erfolgten zwei Übergaben in Mainz: das Super-8-Hotel sowie die Wohneinheiten des Projekts Waterkant.

Die Gesamtleistung des **Segments Österreich** verringerte sich im Jahr 2020 auf € 178,7 Mio., nach € 234,6 Mio. im Vorjahr. Ein wesentlicher Anteil der Gesamtleistung des Vorjahres entfiel auf den Forward-Verkauf des Büroprojekts QBC 1&2. Auch in der Berichtsperiode leistete dieses Projekt den größten Beitrag zur Gesamtleistung. Darüber hinaus wurde die Gesamtleistung zu einem großen Teil im Wohnbereich erwirtschaftet. Den größten Effekt dabei erzielten die drei Wiener Wohnprojekte Nordbahnviertel, Pohl-gasse und Siebenbrunnengasse, wobei die ersten beiden an institutionelle Investoren veräußert wurden.

Im **Segment Polen** reduzierte sich die Gesamtleistung in der Berichtsperiode von € 101,4 Mio. in 2019 auf € 79,5 Mio. in 2020. Ende 2019 wurden zwei Hotelprojekte, ein Mercure-Hotel in Kattowitz und ein ibis-styles-Hotel in Krakau, forward verkauft und nun anteilig auf Basis des Fertigstellungsgrades in der Gesamtleistung erfasst. Zudem erfolgte der Verkauf einer Büroimmobilie in Danzig, die an das im Vorjahr fertiggestellte Hotel Holiday Inn Gdansk City Centre angrenzt.

Die Gesamtleistung des Segments **Sonstige Märkte** reduzierte sich im Geschäftsjahr 2020 von € 86,5 Mio. auf € 27,2 Mio., da im Vorjahr zwei Hotels in Paris verkauft wurden. Die Gesamtleistung in der Berichtsperiode entfiel im Wesentlichen auf den Baufortschritt des bereits verkauften Büroprojekts Astrid Offices in Prag.

Gesamtleistung nach Regionen

in € Mio.	2020	2019	Veränderung
Deutschland	193,0	255,5	-24,4 %
Österreich	178,7	234,6	-23,8 %
Polen	79,5	101,4	-21,6 %
Sonstige Märkte	27,2	86,5	-68,5 %
Gesamt	478,6	678,0	-29,4 %

Im **Segment Residential** erhöhte sich die Gesamtleistung in der Berichtsperiode deutlich auf € 179,6 Mio., nach € 144,7 Mio. im Vorjahr. Die Gesamtleistung 2020 umfasste im Wesentlichen den Baufortschritt bereits verkaufter Wohneinheiten von Projekten in Deutschland und Österreich, darunter die Projekte immergrün und NeuHouse in Berlin, das Projekt Waterkant in Mainz sowie das Projekt Siebenbrunnengasse in Wien. In der Berichtsperiode an institutionelle Investoren verkauft und ab diesem Zeitpunkt gemäß Baufortschritt in der Gesamtleistung erfasst wurden das Projekt Gmunder Höfe in München und die Projekte Nordbahnviertel und Pohlgasse in Wien.

Das **Segment Office** erwirtschaftete im Jahr 2020 eine Gesamtleistung von € 144,4 Mio., nach € 89,4 Mio. im Vorjahr. Dieser Anstieg resultiert vor allem aus dem Forward-Verkauf des F.A.Z.-Towers in Frankfurt, welcher eineinhalb Jahre vor Fertigstellung an die HanseMercur Grundvermögen AG verkauft wurde. Weitere positive Effekte zur Gesamtleistung kamen aus dem Forward-Verkauf des Büroprojekts Astrid Offices in Prag und dem Verkauf einer kleineren Büroimmobilie in Danzig, die an das im Vorjahr fertiggestellte Hotel Holiday Inn Gdansk City Centre angrenzt. Positiv trug auch das Wiener Projekt QBC 1&2 zur gesteigerten Gesamtleistung bei, welches zum Ende der Berichtsperiode termingerecht übergeben wurde.

Die Gesamtleistung des **Segments Hotel** reduzierte sich deutlich von € 228,7 Mio. auf € 52,2 Mio. in der Berichtsperiode. Dieser starke Rückgang war zum Teil auf die reduzierte Gesamtleistung aus dem Hotelbetrieb infolge der einge-

schränkten Reisetätigkeit zurückzuführen. So lag die Gesamtleistung in diesem Bereich bei € 14,7 Mio., im Vergleich zu € 65,1 Mio. im Vorjahr. Zudem wurden 2019 die beiden Disney Hotels in Paris und ein Hotel in Hamburg verkauft. Positiv auf die Gesamtleistung der Berichtsperiode wirkte der Baufortschritt der beiden Ende 2019 forward verkauften polnischen Hotels in Kattowitz und Krakau sowie die Übergabe des Hotels Mainz Zollhafen.

Im **Segment Other** betrug die Gesamtleistung in der Berichtsperiode € 37,0 Mio., nach € 166,8 Mio. im Vorjahr, wo vor allem ein großes Immobilienpaket in der Steiermark sowie die Garage im Quartier Belvedere Central und das Projekt Altes Landgut zur hohen Leistung beitrugen. Zusätzlich ist die deutliche Reduktion auf den Verkauf eines Entwicklungsareals in der Nähe von München in der Vergleichsperiode zurückzuführen. Die Gesamtleistung 2020 enthält neben dem Verkauf einer Logistikimmobilie in der Steiermark vor allem Zuflüsse aus der Vermietung von gemischt genutzten Bestandsobjekten in Deutschland und Österreich.

Die Gesamtleistung des **Segments Service** lag mit € 65,4 Mio. über dem Vorjahresniveau. Ein wesentlicher Anteil entfiel auf Serviceleistungen für diverse Projekte in Deutschland. Diese Position umfasst zudem Verrechnungen von Managementleistungen und Konzernumlagen.

Gesamtleistung nach Assetklassen

in € Mio.	2020	2019	Veränderung
Residential	179,6	144,7	24,2%
Office	144,4	89,4	61,6%
Hotel	52,2	228,7	-77,2%
Other	37,0	166,8	-77,8%
Service	65,4	48,5	34,8%
Gesamt	478,6	678,0	-29,4%

Finanzielle Leistungsindikatoren

Geschäftsergebnis und Ertragslage

Das Kerngeschäft des UBM-Konzerns bildet das projektspezifische Immobiliengeschäft. Durch die mehrjährige Realisierungsdauer der Projekte kann der Umsatzausweis der Gewinn- und Verlustrechnung starken Schwankungen unterliegen. Immobilienprojekte werden erst ab dem Signing anteilig gemäß Baufortschritt und Verwertungsstand erfasst (Percentage of Completion, PoC). Werden Immobilien als Share Deal veräußert oder Projekte innerhalb von At-equity-Beteiligungen entwickelt und verkauft, schlagen sich diese allerdings weiterhin nicht im Umsatz nieder. Um den Überblick und die Transparenz über den Geschäftsverlauf zu verbessern, weist UBM zusätzlich die Gesamtleistung aus. Diese betriebswirtschaftliche Kenngröße erfasst - analog zum Umsatz - Erlöse aus Immobilienverkäufen, Vermietungsleistungen, Einnahmen aus dem Hotelbetrieb sowie aktivierte bzw. für nicht vollkonsolidierte Gesellschaften oder Dritte erbrachte Generalunternehmer- und Projektmanagementleistungen. Zusätzlich werden die Leistungen der at-equity bilanzierten Unternehmen und der Verkäufe von reinen Share Deals erfasst. Der Ausweis der Gesamtleistung erfolgt insgesamt entsprechend der Beteiligungshöhe von UBM. Nicht in der Gesamtleistung erfasst werden Anzahlungen, die vor allem für Großprojekte oder auch Wohnbauprojekte anfallen.

Die Gesamtleistung lag im Geschäftsjahr 2020 mit € 478,6 Mio. um € 199,5 Mio. unter dem Vergleichswert des Vorjahres von € 678,0 Mio., da im Vorjahr einige größere Immobilienprojekte verkauft worden waren und sich das Hotelbetriebsgeschäft aufgrund der COVID-19-Pandemie rückläufig zeigte. Auch die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse lagen in der Berichtsperiode mit € 183,3 Mio. um 24,2 % unter dem Niveau des Vorjahres (2019: € 242,0 Mio.). Während im Vorjahr ein großes Entwicklungsgrundstück nahe München veräußert wurde, entfiel der Umsatz im aktuellen Berichtsjahr vor allem auf den Baufortschritt bereits veräußerter, vollkonsolidierter Immobilienprojekte. Den größten Umsatzbeitrag leisteten dabei Wohnprojekte in Deutschland und Österreich sowie zwei Hotelprojekte in Polen.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen reduzierte sich im Geschäftsjahr 2020 von € 60,0 Mio. auf

€ 27,8 Mio. Das rückläufige At-equity-Ergebnis war vor allem auf Wertberichtigungen in der Hotelbetriebsgesellschaft infolge der COVID-19-Pandemie zurückzuführen. Die Wertansätze der Hotelbetriebsgesellschaft ubm hotels wurden zur Gänze korrigiert. Außerdem erfolgte eine Fair-Value-Anpassung zweier at-equity bilanzierter Hotelimmobilien in Österreich. Insgesamt beliefen sich die Effekte aus dem Hotelgeschäft im At-equity-Ergebnis auf € 26,8 Mio. Negativ wirkten auch Währungseffekte, vor allem im Zusammenhang mit dem polnischen Złoty. Gegenläufig wirkten die positiven Ergebnisbeiträge der laufenden Immobilienprojekte, wie des Büroprojekts QBC 1&2 oder des F.A.Z.-Towers.

Das Ergebnis aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien belief sich im Jahr 2020 auf € 62,3 Mio., nach € 21,7 Mio. in 2019. Die Fair-Value-Anpassungen der aktuellen Berichtsperiode betrafen insbesondere ein Großprojekt in München, da ein Anteil von 40 % an diesem Projekt veräußert wurde. Das Projekt befindet sich aktuell in der Planungsphase, auf einer Fläche von drei Hektar ist ein Quartier mit überwiegend gewerblicher und Büronutzung geplant. Die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen betragen im Berichtsjahr € 7,5 Mio. Während der Lockdowns im Rahmen der COVID-19-Pandemie im Jahr 2020 gab es bei den vollkonsolidierten Bestandsobjekten keine wesentlichen Mietausfälle, die zu einer Wertanpassung führen hätten können. Im Vorjahr lagen die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen noch bei € 24,6 Mio.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 8,2 Mio. und beinhalten u. a. Erlöse aus Weiterverrechnungen, Kursgewinne, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und diverse sonstige Positionen. Im Vorjahr lagen die sonstigen betrieblichen Erträge bei € 10,5 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Jahresvergleich von € 40,6 Mio. auf € 44,9 Mio., was vor allem auf Kursverluste des polnischen Złoty, aber auch der tschechischen Krone zurückzuführen war. Aus den zwei Positionen „Kursgewinne“ und „Kursverluste“ ergab sich in Summe ein Aufwand von € 12,9 Mio. Die Position beinhaltet des Weiteren Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten sowie Abgaben und Gebühren.

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen reduzierten sich gegenüber dem Vorjahreswert von € 202,2 Mio. auf € 115,7 Mio. Die Position umfasst im Wesentlichen den Materialaufwand für die Errichtung von vollkonsolidierten Wohnbauimmobilien und diversen anderen Entwicklungsimmobiliën, die bereits forward verkauft wurden, sowie Buchwertabgänge aus Immobilienverkäufen in Form von Asset Deals und bezogene Leistungen im Rahmen von Generalunternehmertätigkeiten. Der Materialaufwand der Berichtsperiode reduzierte sich mit 42,8% deutlich stärker als der Umsatz (24,2%). Dies ist auf einen größeren Anteil an Wohnungsverkäufen aus dem Vorratsvermögen zurückzuführen als in der Vorjahresperiode.

In Geschäftsjahr 2020 wurde bei den Bestandsveränderungen, welche Wohnbauimmobilien im Vorratsvermögen beinhalten, ein Aufwand in Höhe von € 21,1 Mio. ausgewiesen, während im Vorjahr ein Ertrag von € 20,3 Mio. erfasst worden war. Der negative Ergebniseffekt in der Berichtsperiode ist auf die verstärkte Verkaufstätigkeit von Wohnbauprojekten aus dem Vorratsvermögen zurückzuführen.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei € 34,8 Mio. und damit um € 1,8 Mio. unter dem Wert des Vorjahres von € 36,6 Mio. Die Bewertung des Aktienoptionsprogramms von UBM, das in der Hauptversammlung im Mai 2017 verabschiedet worden war, floss in der Berichtsperiode mit € 0,2 Mio. in die Position „Personalaufwand“ ein. Die während der Zeit des ersten Lockdowns im Frühling 2020 aufgrund der COVID-19-Pandemie in der gesamten Gruppe eingeführten Kurzarbeitsmaßnahmen bzw. freiwilligen Lohnverzicht führten im Personalaufwand zu Einsparungseffekten. Gegenläufig wirkte sich in der Berichtsperiode der Personalaufbau in der Projektsteuerungstochter alba aus. Die stichtagsbezogene Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften lag zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2020 mit 339 unter dem Niveau des Bilanzstichtags des Vorjahres (31. Dezember 2019: 389), was auf die Dekonsolidierung einer Hotelbetriebsgesellschaft zurückzuführen ist.

Das EBITDA reduzierte sich im Geschäftsjahr 2020 um 13,2% auf € 65,1 Mio. (2019: € 75,0 Mio.), was auf die geringeren Umsatzerlöse sowie die erwähnten Verluste aus dem Hotelbetriebsgeschäft zurückzuführen war. Die Abschreibungen lagen mit € 3,1 Mio. etwas unter dem Niveau des Vorjahres von € 3,5 Mio. So reduzierte sich das EBIT im Jahr 2020 um € 9,4 Mio. auf € 62,0 Mio. (2019: € 71,5 Mio.). Der Finanzertrag stieg von € 20,7 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres auf € 23,9 Mio., da in der Berichtsperiode im Finanzertrag Erträge aus Share Deals in Höhe von € 9,7 Mio. enthalten waren (2019: € 12,9 Mio.) sowie höhere Zinserträge durch gestiegene Projektfinanzierungen erzielt wurden. Der Finanzaufwand lag mit € 23,7 Mio. über dem Vorjahresniveau von € 21,7 Mio.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag im Jahr 2020 mit € 62,3 Mio. um € 8,3 Mio. unter dem Vorjahresergebnis von € 70,5 Mio., was einer Reduktion von 11,7% entspricht. Der Steueraufwand belief sich in der Berichtsperiode auf € 21,5 Mio., nach € 20,5 Mio. im Jahr 2019. Die Steuerquote lag im Jahr 2020 demnach bei 34,5% (2019: 29,0%). Die deutliche Steigerung resultiert insbesondere aus dem hohen Ergebnisbeitrag aus Deutschland. Hinzu kommen steuerliche Effekte aus At-equity-Ergebnissen, die im Vorjahresergebnis deutlich höher waren.

Der Nettogewinn (Periodenergebnis nach Steuern) erreichte 2020 € 40,8 Mio., nach € 50,1 Mio. im Jahr 2019. Der den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Nettogewinn betrug in der Berichtsperiode € 32,8 Mio. (2019: € 46,1 Mio.). Ab dem Geschäftsjahr 2020 werden bei der Berechnung des den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbaren Nettogewinns auch die Anteile der Hybridkapitalgeber abgezogen, der Vergleichswert des Vorjahres wurde angepasst. Die Anteile der Hybridkapitalgeber lagen sowohl im Vorjahr als auch 2020 bei € 7,0 Mio. Der daraus abgeleitete Gewinn pro Aktie reduzierte sich demnach von € 6,16 auf € 4,39 in der Berichtsperiode.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per 31. Dezember 2020 mit € 1.372,0 Mio. um € 55,6 Mio. über dem Niveau per 31. Dezember 2019. Bilanzverlängernd wirkten sich vor allem Anstiege der liquiden Mittel sowie der finanziellen Vermögenswerte aus.

Das Sachanlagevermögen belief sich per 31. Dezember 2020 auf € 11,6 Mio. und lag damit unter dem Niveau von € 40,2 Mio. per 31. Dezember 2019. Dieser deutliche Rückgang resultierte aus der Dekonsolidierung einer Hotelbetriebsgesellschaft in Polen. Die Position „Sachanlagevermögen“ beinhaltet vor allem auch aktivierte Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen, die per Ende 2020 bei € 8,6 Mio. lagen.

Die Finanzimmobilien reduzierten sich per Ende Dezember 2020 um € 60,6 Mio. und lagen zum Bilanzstichtag bei € 407,1 Mio. Dieser deutliche Rückgang war vor allem auf den 40%-Anteilsverkauf am Großprojekt Baubergerstraße in München zurückzuführen, das nach erfolgtem Signing im zweiten Quartal 2020 unter den at-equity bilanzierten Unternehmen geführt wird. Damit korrespondierend erhöhten sich der Wertansatz der Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen sowie Projektfinanzierungen. Die Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen stiegen im Vergleich zum Vorjahr um € 33,3 Mio. auf € 167,8 Mio., die Projektfinanzierungen um € 27,2 Mio. auf € 208,4 Mio.

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende 2020 bei € 547,0 Mio., was einem Anstieg von € 82,0 Mio. im Vergleich zum Jahresende 2019 entspricht. Dieser Anstieg war vor allem auf eine Erhöhung der liquiden Mittel zurückzuführen, die um € 34,8 Mio. auf € 247,2 Mio. anstiegen. Die liquiden Mittel erhöhten sich um 16,4 %, da in der Berichtsperiode Einnahmen aus Anteilsverkäufen erzielt sowie Immobilienfinanzierungen aufgenommen wurden.

Das Vorratsvermögen lag per Ende Dezember 2020 mit € 121,9 Mio. unter dem Niveau vom 31. Dezember 2019 von € 128,2 Mio. In dieser Position befinden sich neben sonstigen Vorräten insbesondere die zum Verkauf bestimmten Wohnimmobilien in Entwicklung. Die Forderungen aus Lieferungen

und Leistungen erhöhten sich von € 103,3 Mio. per Ende 2019 auf € 127,9 Mio. zum Bilanzstichtag 2020. Diese Position beinhaltet im Wesentlichen bereits während der Entwicklung verkaufte Vorratsimmobilien sowie Forward-Verkäufe von Finanzimmobilien, anteilig nach Realisierungsgrad.

Das Eigenkapital lag zum 31. Dezember 2020 mit € 482,9 Mio. aufgrund der guten Ertragsentwicklung über dem Niveau von Ende 2019 (€ 462,5 Mio.). Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende Dezember 2020 35,2 % und lag damit weiterhin leicht über der angepeilten Bandbreite von 30-35 % (31. Dezember 2019: 35,1 %).

Die Anleiheverbindlichkeiten betragen per Ende Dezember 2020 € 456,5 Mio. und lagen damit um € 28,2 Mio. unter dem Niveau zum Bilanzstichtag des Vorjahres (31. Dezember 2019: € 484,7 Mio.). Im vierten Quartal der Berichtsperiode wurde die 4,25%-UBM-Anleihe mit der Laufzeit 2015-2020 vollständig zurückgeführt. Im Dezember 2020 wurden ein Schuldscheindarlehen sowie eine Inhaberschuldverschreibung begeben. Mittels eines Umtauschangebots konnten € 31,5 Mio. des Schuldscheindarlehens und der Inhaberschuldverschreibung von 2016 verlängert werden. Zudem wurden rund € 20 Mio. zusätzliches Volumen gezeichnet. Zum 31. Dezember 2020 stand das Volumen der Transaktion insgesamt bei € 51,5 Mio.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich gegenüber dem Bilanzstichtag 2019 von € 57,2 Mio. auf € 77,0 Mio. zum Ende der Berichtsperiode. Dieser Wert beinhaltet im Wesentlichen die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen. Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig) erhöhten sich von € 25,6 Mio. per 31. Dezember 2019 auf € 32,1 Mio. per 31. Dezember 2020. Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerschulden lag mit € 18,9 Mio. deutlich unter dem Niveau des Vorjahres von € 41,6 Mio.

Die Nettoverschuldung betrug per Ende 2020 € 479,1 Mio. und lag damit über dem Wert zum 31. Dezember 2019 von € 442,4 Mio. Die Nettoverschuldung umfasst kurz- und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten exklusive Lea-

singverbindlichkeiten minus liquide Mittel. Der Anstieg der Nettoverschuldung war insbesondere auf höhere Finanzverbindlichkeiten zurückzuführen, die für Investitionen verwendet wurden. Die Finanzverbindlichkeiten (kurz- und langfristige) stiegen um € 70,8 Mio. auf € 290,6 Mio. an.

Cashflow

Im Vergleich zum Vorjahr stieg der Cashflow aus dem Ergebnis von € -1,5 Mio. auf € 4,3 Mio. an. Die Verbesserung im Cashflow aus dem Ergebnis – trotz eines um € 9,3 Mio. geringeren Jahresüberschusses – ist insbesondere auf einen höheren Cash-Zufluss aus den Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen zurückzuführen. Diese stiegen im Berichtszeitraum um € 9,1 Mio. auf € 18,8 Mio.

Die im Periodenergebnis der Berichtsperiode enthaltenen wesentlichen Fair-Value-Anpassungen müssen aufgrund des unbaren Charakters beim Cashflow aus dem Ergebnis exkludiert werden. Die Fair-Value-Anpassungen resultieren im Wesentlichen aus dem zeitlichen Auseinanderfallen des Ergebnis- und Cash-Effekts einer Immobilientransaktion. Im Berichtszeitraum betrug diese Anpassungen rund € 56,0 Mio. Wesentliche weitere unbare Ergebnispositionen im Jahresüberschuss sind die latenten Steuern (€ 20,4 Mio.) sowie die Ergebnisse aus at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von € 27,7 Mio. Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit erreichte im Berichtszeitraum € -34,6 Mio. im Vergleich zu € -39,9 Mio. im Vorjahr. Cashflow-reduzierend wirkte 2020 die Zahlung von Steuerschulden in Höhe von € 22,4 Mio. sowie zu zahlende Zinsen (netto) in Höhe von € 18,9 Mio. Hinzu kommt eine Zunahme der Forderungen um € 23,6 Mio., die Cashflow-senkend wirkt. Die Zunahme der Forderungen ist unter anderem auf die forward verkauften Immobilien bzw. die Investitionen in diese Immobilien zurückzuführen (€ 34,6 Mio.) sowie auf einen Anstieg der Forderungen aus erbrachten Leistungen von € 30,4 Mio. Im Berichtszeitraum wurden Zuflüsse aus dem Abgang von Immobilienvermögen von € 41,4 Mio. in den Forderungen vereinnahmt.

Demgegenüber konnte das Vorratsvermögen insgesamt gesenkt werden. Der Cash-Zufluss aus der Abnahme des Vorratsvermögens betrug im Berichtszeitraum € 14,3 Mio. Dafür verantwortlich sind Wohnungsübergaben von deutschen sowie österreichischen Projekten und daraus resultierende Zuflüsse von € 13,7 Mio. Die Investitionen in Immobilien im Vorratsvermögen beliefen sich auf € 6,9 Mio.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Jahr 2020 bei € 23,1 Mio., nach € -41,2 Mio. in der Vergleichsperiode 2019. Während auf Basis der Übergabe von Großprojekten die Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und dem Abgang von Finanzimmobilien im Jahr 2019 bei € 65,6 Mio. lagen, sind in der Berichtsperiode in dieser Position Zahlungsflüsse in Höhe von € 3,9 Mio. enthalten. Zusätzlich gab es im Jahr 2020 Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen in Höhe von € 48,7 Mio., die vor allem aus dem Projekt QBC resultieren. Positiv auf den Investitions-Cashflow wirkten auch Rückzahlungen von Projektfinanzierungen, die in der Berichtsperiode bei € 106,2 Mio. lagen. Dem standen Auszahlungen für Projektfinanzierungen von € 91,1 Mio. gegenüber. Der Mittelabfluss aus Investitionen in Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien lag 2020 bei € 42,9 Mio., nach € 137,8 Mio. im Vorjahr. Die Einzahlungen aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen abzgl. liquider Mittel betrug € 23,2 Mio.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Jahr 2020 € 46,9 Mio., nach € 93,0 Mio. im Vorjahr. Die Aufnahme von Krediten lag mit einem positiven Effekt von € 189,0 Mio. über der Tilgung von Krediten in Höhe von € 86,7 Mio. In der Berichtsperiode wurden die erste Tranche eines Schuldscheindarlelehens sowie Inhaberschuldverschreibungen begeben. Die Laufzeit beträgt fünf Jahre bei einem Kupon von 3,0 %. Mittels eines Umtauschangebots wurden rund € 31,5 Mio. verlängert und ein Nettozufluss von rund € 20 Mio. generiert, was sich Cash-wirksam auf den Cashflow auswirkte. Dem gegenüber steht ein Liquiditätsabfluss von € 49,5 Mio. aufgrund der Tilgung der 4,25%-Anleihe. Cashflow-reduzierend wirkten sich Dividendenzahlungen mit einem Gesamteffekt in Höhe von € 23,5 Mio. aus. Insgesamt erhöhte sich der Cash-Bestand in der Berichtsperiode damit von € 212,4 Mio. auf € 247,2 Mio. per 31. Dezember 2020.

Prognosebericht

Nach dem Corona-Jahr 2020 rechnen die Experten der OECD und der Europäischen Zentralbank (EZB) für 2021 mit einem Wachstum der Weltwirtschaft von 4,2% bis 5,8%. Dies hängt zu einem großen Maße vom Erfolg der Impfkampagnen und den damit verbundenen Öffnungsschritten ab. Ermutigend sind in diesem Zusammenhang sowohl die vielen internationalen Kooperationen zwischen Forschung und Impfstoffproduzenten als auch die vielerorts getätigten Notfallzulassungen. Einschränkend sind die bürokratischen Prozesse und das anfängliche Impfchaos zu bewerten. Die OECD und der Internationale Währungsfonds (IWF) sprechen sich auch 2021 klar für ein Fortsetzen der expansiven Geld- und Fiskalpolitik aus. Die EZB belässt den Leitzins weiterhin bei 0,00% und wird die Ankäufe im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramms (Pandemic Emergency Purchase Programme – PEPP) bis mindestens Ende März 2022 fortsetzen.^{1,2}

Die Liquiditätssituation von UBM ist zum Ende des Jahres 2020 genauso gut wie nach dem Rekordjahr 2019. Trotz der COVID-19-Pandemie ist es gelungen, die Liquidität nicht nur zu erhalten, sondern den finanziellen Polster weiter auszubauen. Die liquiden Mittel lagen zum Bilanzstichtag bei € 247 Mio., was einer Steigerung von rund € 35 Mio. im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Für 2021 sind zwar Teile des zu erwartenden Cash-Zuflusses über Forward-Verkäufe abgesichert, dennoch wurde als Reaktion auf die Pandemie die interne Steuerung bezüglich Cash-Fokussierung nochmals priorisiert, um flexibel auf etwaige Abweichungen oder auch Marktchancen reagieren zu können.

Im Geschäftsjahr 2020 hat UBM ihre strategische Ausrichtung zu einem sehr guten Zeitpunkt an die sich abzeichnenden Marktveränderungen angepasst. So wurde die strategische Bedeutung der Assetklasse Hotel deutlich reduziert. Weitergeführt wurden lediglich jene Hotelprojekte, die sich bereits bei Ausbruch der COVID-19-Pandemie im Bau befanden. Vor diesem Hintergrund ergibt sich für die Assetklasse

Hotel in der aktuellen Entwicklungs-Pipeline ein Anteil von nur mehr 14%. Für die verbleibenden Pipeline-Projekte wurden bereits Alternativszenarien entwickelt – wie z. B. beim Projekt F.A.Z.-Tower, wo im Gebäudeteil 2 statt des bisher geplanten Hotels das erste Bürohaus Frankfurts in Holz-Hybrid-Bauweise umgesetzt wird. Dieses Büroprojekt „Timber Pioneer“ wird auf Basis der neuen strategischen Ausrichtung von UBM umgesetzt: *green. smart. and more.* ist der Leitsatz, der die neue Strategie von UBM in vier Worten ausdrückt. Es sollen neue Gebäude entwickelt werden, die nachhaltig, intelligent und ästhetisch ansprechend sind und in denen sich die Menschen wohlfühlen. Entsprechend dieser Kernstrategie liegt der Fokus auf Green Building und Smart Office in Großstädten wie Wien, Berlin, München oder Prag.

Aufgrund des weiterhin sehr unsicheren Marktumfelds sind derzeit keine abschließenden Prognosen zur Ertragsentwicklung 2021 möglich. Seit Herbst 2020 sind die COVID-19-Infektionen europaweit angestiegen, was erneut zu massiven Reise- und Handelsbeschränkungen führte. Diese Beschränkungen werden sich aus heutiger Sicht bis mindestens in den Sommer 2021 fortsetzen. Von dieser Entwicklung unmittelbar negativ betroffen ist vor allem das Hotel-Pachtgeschäft von UBM, die Auswirkungen werden laufend evaluiert. Positive Auswirkungen auf die Ertragsentwicklung 2021 haben das ungebrochene Interesse von privaten sowie institutionellen Investoren im Wohnbereich, aber auch die neuen UBM-Büroprojekte werden stark nachgefragt.

UBM geht aktuell davon aus, dass die gute Liquiditätssituation sowie das zu erwartende Marktumfeld dem Unternehmen weitere Chancen eröffnen werden. An erster Stelle ist hierbei die Transaktionssicherheit zu nennen, die UBM bietet, um schnell auf sich abzeichnende Marktchancen zu reagieren. Der zeitliche Vorteil einer erst anschließenden Finanzierung kann durch den Liquiditätspolster leicht überbrückt werden. So konnte bereits im ersten Quartal 2021 eine Immobilie mit erheblichem Entwicklungspotenzial in München akquiriert werden.

¹ Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell – Jänner 2021

² EZB: Geldpolitische Beschlüsse – Pressemitteilung Jänner 2021

In 2021 getätigte Akquisitionen werden sich aber erst ab 2022 positiv auf die Ertragsentwicklung von UBM auswirken. Aufgrund der eingeschränkten Projektakquisitionen im Jahr 2020 und der daraus resultierenden „Corona-Delle“ ist derzeit ein unter dem Vorjahr liegendes Ergebnis 2021 zu erwarten. UBM ist aber optimistisch, ab 2022 wieder an die Prä-Corona-Entwicklung anschließen zu können.

Während die Risikobereitschaft von Investoren, Banken und Mietern abnimmt, dürften das tief bleibende Zinsniveau sowie eine fortgesetzte Flucht in Realwerte den Mangel an Anlagemöglichkeiten bei Investoren weiter verschärfen. Auf Basis ihres bisherigen Track-Records ist UBM auf dieses Szenario optimal vorbereitet. Gleichzeitig werden sowohl die Gesamtentwicklung als auch die Risikoposition des Unternehmens laufend evaluiert, um auch für Alternativszenarien gerüstet zu sein.

Risikoberichterstattung

Bedingt durch die Geschäftstätigkeit von UBM Development AG und ihrer 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 2020

1. Risikoidentifikation und -analyse/Risikosystem

Auf Basis der 2016 durchgeführten, umfassenden Risikoidentifikation und -analyse, die entlang der UBM-Wertschöpfungskette erstellt wurde, erfolgte jährlich, so auch 2020, eine neuerliche Bewertung der Einzelrisiken mittels der sog. „Risikoinventur“. Das Risikosystem wird einmal jährlich einer Prüfung unterzogen und den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

2. Risikobewertung

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

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

3. Risikodokumentation

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

4. Risikosteuerung und -monitoring

Die Steuerung der Risiken von UBM erfolgt in einem ersten Schritt top-down. Dabei werden Arbeits- und Dienstanzweisungen sowie Richtlinien entworfen und entsprechend im Unternehmen kommuniziert. Die Zuteilung der Verantwortlichkeiten erfolgt ausgehend vom Management zu den Risk-Ownern. Im Bottom-up-Prozess berichten die Risk-Owner in regelmäßigen Abständen sowie anlassbezogen an den Vorstand.

5. Risikobewältigung

Abhängig von der Bedeutung 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. Liegenschaftsankaufsrisiken: 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, Länderrisiko, politische Risiken sowie Wettbewerbs- und Marktumfeldrisiken berücksichtigt.

Die regionalen Kenntnisse und jene des Wettbewerbsumfelds, über welche die einzelnen operativen Tochtergesellschaften

verfügen, deren Know-how und gute Vernetzung im regionalen Marktumfeld sowie standardisierte Due-Diligence- und Ankaufsprozesse helfen bei der Risikominimierung.

2. Projektkalkulations- und Planungsrisiken: In dieser Projektphase rücken Risiken aus den Einkaufs-, aber auch Verkaufspreisen, die Mietpreishöhe und -änderungen, die Finanzierung des Projekts und deren Zinsbelastungen sowie die Marktauglichkeit und die Drittverwendbarkeit in den Fokus. Interne und externe Experten erarbeiten die Grundlagen, die als Basis für die Entscheidung des Vorstandes dienen. Langjährige Erfahrungen in sämtlichen Projektentwicklungsagenden erhöhen dabei die Planungssicherheit.

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

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

4. Betriebsrisiken: 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 Tochterunter-

nehmen, Fachabteilungen oder externen Fachfirmen eingesetzt, um einerseits laufend die geplanten Erträge zu erwirtschaften, aber auch um die technische Qualität der Gebäude nachhaltig sicherzustellen. Das 50 %ige Joint Venture UBM hotels trägt darüber hinaus in der Rolle als Pächter das operative Risiko des Hotelbetriebs. Hier sind insbesondere Betriebsrisiken zu nennen, die im Zuge der COVID-19-Pandemie durch Umsatzeinbrüche bei gleichzeitig weiter zu entrichtenden Fixpachten schlagend werden. Den Risiken des Hotel-Pachtgeschäfts wird durch ein Spezialisten-Team aus 6 Branchenexperten in der UBM hotels durch laufende Marktanalysen, Kostenkontrollen und Reporting-Prozesse Rechnung getragen.

5. Vertriebs-, Verwertungs- und Verkaufsrisiken: Hier werden die Vertriebsrisiken im Verkaufsprozess von Wohnungseigentum, die Verwertungsrisiken (Vermietungsrisiken bei Erstvermietung) und die Verkaufsrisiken bei der Veräußerung von Gesamtimmobilien unterschieden. Innerhalb dieser Kategorien ist zum einen das Mietpreisrisiko relevant, da verringerte Mietzinse unmittelbaren Einfluss auf laufende Einnahmen 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 eigene Vermietungs- sowie Transaktionsteams ein, die aufgrund umfangreicher Expertise bei der Kalkulation und Festlegung von Mietpreisen und zu erzielenden Verkaufspreisen federführend agieren. Die ständige Aufrechterhaltung des 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 die Teams 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, Schadensersatz, 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 Zinsänderungsrisiko, das Währungsrisiko sowie das Risiko der höheren Gewalt (Naturkatastrophen, Feuer, Streik, Krieg, Terror, Pandemien). Die Risiken werden von den ressortverantwortlichen Vorständen in enger Zusammenarbeit mit den Stabsstellen kontinuierlich beobachtet. Zins- und Wechselkursrisiken wurden bisher bewusst akzeptiert, zukünftig sind entsprechende Absicherungen jedoch nicht ausgeschlossen.

Sonstige Risiken

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

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

Die globalen Maßnahmen zur Bekämpfung der Ansteckung mit dem Corona-Virus führen in vielen Regionen der Welt nach wie vor zu erheblichen Einschränkungen in den sozialen und wirtschaftlichen Aktivitäten, unter anderem auch in allen Märkten der UBM. In den Märkten der UBM sind weitere Auswirkungen auf die konjunkturelle Entwicklung zu erwarten, die praktisch alle Wirtschaftszweige und damit auch den Immobiliensektor betreffen. Zum derzeitigen Zeitpunkt sind zwar Fortschritte in der Bekämpfung der Pande-

mie erkennbar, insbesondere durch die Zulassung diverser Impfstoffe und auch durch den Nachweis deren Wirksamkeit, allerdings gestaltet sich die Verimpfung der Bevölkerung in den Märkten der UBM durchwegs schleppend. Damit ist aus heutiger Sicht nach wie vor nur mit hoher Unsicherheit möglich, die zeitliche Dauer der Einschränkungen vorherzusehen und damit einhergehend die noch zu erwartenden konjunkturellen Folgen bzw. Auswirkungen auf die UBM abschließend abschätzen zu können. Hinzu kommt eine zusätzliche Unsicherheit durch die Mutationen des Virus. So kann aus heutiger Sicht, trotz Wirksamkeit der Impfstoffe, nicht ausgeschlossen werden, dass diese angepasst oder dass mehr Impfstoffdosen verimpft werden müssen als ursprünglich vorgesehen (Booster-Impfungen etc.).

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

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

Bezug auf das Geschäftsmodell der UBM

Die Auswirkungen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie haben auf das derzeitige Geschäftsmodell der UBM sowohl kurzfristige (bis Jahresende 2021), mittelfristige (bis Ende 2022) als auch eventuell darüber hinausgehende Effekte.

Das Hauptgeschäftsmodell der UBM ist die Entwicklung von Immobilien. Die UBM fokussiert sich hierbei insbesondere auf die Assetklassen Wohnen und Büro. Vor der COVID-19-Pandemie wurden zudem Hotelprojekte entwickelt. Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurde die Strategie der UBM insoweit angepasst, als es weder zu Neuakquisitionen von Hotelentwicklungsprojekten noch zum Start von Hotelentwicklungen seit Ausbruch der Pandemie gekommen ist. Vielmehr zielt die strategische Neuausrichtung auf die Umsetzung von grünem und smartem Wohnbau bzw. Büroprojekten ab. Bereits vor der Pandemie in Bauumsetzung befindliche Hotelprojekte

sind weitergeführt worden, drei Projekte mit Partnern werden in 2021 fertiggestellt und aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass diese anteilig zunächst in den Bestand übernommen werden müssen. Vor einem Ende der Pandemie und der Wiederkehr normaler Reisetätigkeit ist auch nicht mit einer wieder erstarkenden Nachfrage nach Hotels durch die Investoren zu rechnen.

Alle Büroprojekte, die im Jahr 2021 fertiggestellt werden, sind bereits verkauft. Die kurzfristigen konjunkturellen Auswirkungen bzw. die bestehende Unsicherheit hinsichtlich der weiteren konjunkturellen Entwicklung sind insoweit zu berücksichtigen, als eine Folge der konjunkturellen Unsicherheit bei Firmenkunden eine abwartende Haltung bei Neuankündigung auslösen kann. Eine Mindestvermietung ist im Normalfall zu gewährleisten, bevor das Objekt an den Endinvestor übergeben werden kann. Auswirkungen auf alle forward verkauften Immobilien sind zudem denkbar, sofern die Bonität der Käufer durch die COVID-19-Krise so stark beeinträchtigt wird, dass die vereinbarten Verkaufspreise nicht mehr entrichtet werden können. Bisher kam es zu keinem bonitätsbedingten Ausfall eines Käufers.

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

Die kurzfristig fertigzustellenden Wohnimmobilien sind entweder bereits im Vorfeld als Globalverkäufe verkauft oder werden im Rahmen eines Einzelvertriebes am Markt platziert und angeboten. Während der bisherigen COVID-19-Pande-

mie war die Nachfrage nach Wohnimmobilien in den Märkten der UBM ungebrochen. Mittel- und auch langfristig erwarten wir uns weiterhin eine starke Nachfrage. Es besteht das Risiko, dass eine ausbleibende Konjunkturerholung oder eine starke Verzögerung der Erholung auf den Arbeitsmarkt durchschlägt, mit Folgen für die Vermietbarkeit, die zu erzielenden Mieten sowie die finanziellen Mittel der Privatkäufer.

Ein generelles Risiko für den Verkauf von Immobilien stellt zudem die Entwicklung des Zinsumfeldes bzw. von alternativen Veranlagungsmöglichkeiten dar. Es scheint, dass ein niedriges Zinsumfeld bis auf Weiteres durch die Zentralbanken global angestrebt wird. Inwieweit sich eine in Diskussion stehende Sachwertinflation auf die Zinslandschaft auswirken könnte, bleibt abzuwarten. Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass die von Investoren geforderten Risikoprämien je nach Land und Assetklasse ansteigen und Investoren selektiver vorgehen werden. Sollte die aktuelle COVID-19-Pandemie das Konsumverhalten in Europa nicht grundlegend und langfristig verändern, ist davon auszugehen, dass der Megatrend Urbanisierung die Nachfrage nach den Assetklassen der UBM weiterhin unterstützt. Da Immobilien grundsätzlich als sichere Anlageklasse gelten, könnte die Sorge einer steigenden Inflation die Nachfrage nach Immobilien weiter begünstigen.

Ein generelles Risiko im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie ist außerdem die vorübergehende Schließung von Baustellen. Potenzielle Bauverzögerungen von einigen Wochen sind zwar durch entsprechende Long-Stop Dates für die Übernahmen mit einem Polster ausgestattet, längere Verzögerungen können aufgrund der Unsicherheit bezüglich Dauer und Ausmaß der Maßnahmen aber weiterhin nicht ausgeschlossen werden und würden im Extremfall Rücktrittsrechte bei bereits verkauften Immobilien auslösen. Die bisherigen Einschränkungen haben nicht zu signifikanten Verzögerungen geführt.

Pipeline-Projekte, die derzeit in einem frühen Entwicklungsstadium sind, könnten zudem schwieriger mit Projektfinanzierungen ausgestattet werden, abhängig von den Auswirkungen von COVID-19 auf den Bankensektor. Im Extremfall

könnte dies zur Folge haben, dass an Baustellen aufgrund von Liquiditätsengpässen langsamer gebaut werden kann als ursprünglich angenommen oder die Bautätigkeit sogar vorübergehend eingestellt oder gar nicht begonnen wird.

Auf Basis des unsicheren konjunkturellen Umfelds wird auch das Währungsrisiko im Zusammenhang mit dem Polnischen Złoty bzw. der Tschechischen Krone in 2021 weiterhin hoch eingeschätzt, die Kurse unterliegen derzeit einer großen Volatilität.

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

Ein mit der Hotelentwicklung direkt verbundenes Geschäftsfeld der UBM stellt das Hotel-Pachtgeschäft dar. Dieses wird in einem 50%-Joint Venture mit einem Partner betrieben. Im Zuge der COVID-19-Pandemie wurden Hotels geschlossen und damit ergeben sich signifikante wirtschaftliche Ausfälle und Verluste. Sollten die Pandemie-Reisebeschränkungen über den Sommer des Jahres 2021 hinaus gelten bzw. eine Veränderung der Reisegewohnheiten insgesamt auslösen, so ist auch mittel- und langfristig mit Gewinneinbußen gegenüber den ursprünglichen Plänen aus dem Hotel-Pachtgeschäft zu rechnen. Die zukünftigen wirtschaftlichen Auswirkungen für die UBM hängen hierbei neben den Reisebeschränkungen und eventuell geänderten Reisegewohnheiten auch von der Gewährung weiterer Staatshilfen sowie Vereinbarungen mit den Verpächtern ab. Im Jahr 2020 wurde bereits bilanzielle

Vorsorge getroffen, um den eingetrübten Zukunftsaussichten Rechnung zu tragen. Ein darüber hinausgehendes Risiko aus der Dauer der Schließungen oder keiner Einigung mit den Verpächtern ist aus heutiger Sicht nicht auszuschließen.

Internes Kontrollsystem

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

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

Neben gesetzlichen Anforderungen verfügt UBM über eine Vielzahl eigener Regularien bzw. Prozessabläufe. Die Rollen und Verantwortlichkeiten innerhalb der Prozesse sind klar zugewiesen und die Kontrollmechanismen werden laufend überarbeitet und neuen Gegebenheiten angepasst. Diese Prozesse und Regularien dienen den Mitarbeitern einerseits als entsprechende Werkzeuge bei der Erfüllung ihrer Aufgaben und ermöglichen andererseits die effiziente Gestaltung von Prozessen und Kontrollen. Derartige Arbeitsanweisungen,

Richtlinien und Vorlagen schaffen Transparenz, erleichtern die Kommunikation und Dokumentation, helfen, Arbeitsabläufe effizient zu gestalten und ermöglichen es, Kontrollen effektiv durchzuführen.

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

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

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

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

Interne Revision

Die Abteilung Interne Revision hat als Zielsetzung, unabhängige und objektive Prüfungs- und Beratungstätigkeiten innerhalb von UBM durchzuführen. Grundlage ihres Arbeitens sind die Revisionsordnung, welche die Legitimation nach außen darstellt, und das Revisionshandbuch, das die Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten innerhalb von UBM festlegt. Die Abteilung ist gem. C-Regel 18 des Österreichischen Corporate Governance Kodex dem

Gesamtvorstand unterstellt. Die Interne Revision prüft die Unternehmensprozesse und die Wirksamkeit der internen Kontrollen und trägt zu deren Verbesserung bei. Anlassbezogen führt die Interne Revision auf entsprechende Anweisung des Vorstands Ad-hoc-Prüfungen durch.

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

Der jährliche Revisionsplan wurde erfüllt, im Jahr 2020 gab es keine anlassbezogenen Ad-hoc-Prüfungen vor Ort aufgrund der Einschränkung durch die COVID-19-Pandemie.

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

Offenlegung gemäß § 243a UGB per 31. Dezember 2020

1. Zusammensetzung des Kapitals

Das Grundkapital setzt sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 aus 7.472.180 auf den Inhaber lautenden nennbetragslosen Stückaktien zusammen, von denen jede am Grundkapital von €22.416.540,00 im gleichen Umfang beteiligt ist. Zum Bilanzstichtag befinden sich sämtliche 7.472.180 Aktien im Umlauf. Alle Aktien haben die gleichen, gesetzlich normierten Rechte und Pflichten, insbesondere gewährt jede Aktie das Stimmrecht, welches nach der Zahl der Aktien ausgeübt wird. Das Grundkapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt. Gemäß § 5 Abs. 3 der Satzung und im Einklang mit § 10 Abs. 2 AktG sind die Inhaberaktien in einer, gegebenenfalls in mehreren Sammelurkunden zu verbriefen und bei einer Wertpapiersammelbank nach § 1 Abs. 3 Depotgesetz oder einer gleichwertigen ausländischen Einrichtung zu hinterlegen. Aus § 4 Abs. 5 der Satzung der Gesellschaft

ergibt sich weiters, dass das Grundkapital zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu Nominale €2.241.654,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien zur Ausgabe an Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen bedingt erhöht ist (bedingte Kapitalerhöhung).

2. Beschränkungen betreffend die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien

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

3. Direkte oder indirekte Beteiligung

Eine direkte oder indirekte Beteiligung am Kapital, die zumindest zehn von hundert beträgt, halten zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 folgende Aktionäre: Syndikat Ortner & Strauss 38,84 % (davon IGO Industries Group 27,62 %, Strauss-Gruppe 11,22%).

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

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

Die Hauptversammlung der Gesellschaft hat am 23. Mai 2017 das Long-Term-Incentive-Programm 2017 (LTIP) beschlossen. Ebenso hat auch der Aufsichtsrat der Gesellschaft in seiner Sitzung am 23. Mai 2017 dem LTIP zugestimmt. In Punkt 6 der Planbedingungen des LTIP ist festgelegt, dass jede Aktienoption nach Ablauf der jeweiligen, in den Planbedingungen festgelegten Zeiträume und bei Erfüllung der festgelegten Voraussetzungen zum Bezug von Aktien der Gesellschaft berechtigt. Der diesbezügliche Ausübungskurs ist in Punkt 6.3 der Planbedingungen definiert als der ungewichtete Durchschnitt der Schlusskurse der Aktie der Gesellschaft an der Wiener Börse im Zeitraum vom 24. Mai 2017 (ein-

schließlich) 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.

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

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

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

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

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

7. Befugnisse der Mitglieder des Vorstands

Der Vorstand ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 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 Aus-

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

Zudem ist der Vorstand zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 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 23. Mai 2017 beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch – somit bis zum 11. August 2022 – 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, lei-

tende Angestellte und Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sowie mit ihr verbundener Unternehmen zu erhöhen. Der Ausübungskurs beträgt € 36,33. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die sich aus einer Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung ergebenden Änderungen der Satzung zu beschließen.

8. Bedeutende Vereinbarungen

Im Dezember 2015 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 75.000.000,00 (Zeitraum 2015–2020) begeben. In Bezug auf diese Teilschuldverschreibungen gab es ein Umtauschangebot durch die Emittentin, in deren Rahmen den Anleihegläubigern die Möglichkeit zum Umtausch in die neue UBM-Anleihe 2019–2025 der Emittentin angeboten wurde. Während im Zuge dieses Umtauschangebots Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2015 begebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 25.164.000,00 in neue 2019-UBM-Teilschuldverschreibungen umgetauscht wurden, wurden die verbliebenen Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2015–2020 am 9.12.2020 zur Gänze zurückgeführt.

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

Im Oktober 2017 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 150.000.000,00 mit einer Laufzeit bis 2022 begeben. Dabei wurde gleichzeitig ein Umtauschangebot durchgeführt, in dessen Rahmen Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2014 begebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 84.047.500,00 in Teilschuldverschreibungen der im Oktober 2017 begebenen Anleihe umgetauscht wurden. Im Rahmen der Barzeichnung der im Oktober 2017 emittierten Anleihe wurden Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 65.952.500,00 begeben.

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

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

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

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

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

Weiters hat die Gesellschaft als Darlehensnehmerin im November 2016 Schuldscheindarlehenverträge im Gesamtnennbetrag von € 32.000.000,00 (die im Ausmaß von € 20.500.000,00 bis Dezember 2025 prolongiert wurden und im Ausmaß von € 11.500.000,00 im November 2021 auslaufen werden) und im Dezember 2020 Schuldscheindarlehenverträge im Gesamtnennbetrag von € 9.500.000,00 neu abgeschlossen. Die jeweiligen Schuldscheindarlehenverträge sehen ein Kündigungsrecht für den Fall vor, dass ein Kontrollwechselereignis eintritt und dieses Kontrollwechselereignis (i) zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Gesellschaft führt, ihre Verpflichtungen aus dem jeweiligen Darlehensvertrag zu erfüllen, oder (ii) zu einem Verstoß des jeweiligen Darlehensgebers gegen gesetzlich zwingende Vorschriften führt. (Kontrollwechsel bedeutet in diesem Zusammenhang die Erlangung einer unmittelbaren kontrollierenden Beteiligung an der Gesellschaft im Sinn des Übernahmegesetzes mit der Rechtsfolge eines Pflichtangebots durch eine natürliche oder juristische Person, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des jeweiligen Darlehensvertrags keine Beteiligung an der Gesellschaft hielt.) Gemäß den Schuldscheindarlehenverträgen vom Dezember 2020 ist jeder Anleihegläubiger nur dann berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen zu kündigen und fällig zu stellen und die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen, sofern dieser Kontrollwechsel zu einer Verschlechterung der Bonität der Emittentin führt und die Emittentin keinen Bonitätsnachweis innerhalb von 60 Tagen ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Kontrollwechselereignisses erbringen kann.

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

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

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

10. Sonstige Information

Zweigniederlassungen

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

Nicht-finanzielle Information gemäß NaDiVeG

UBM erstellt einen gesonderten nicht-finanziellen Bericht, der die gesetzlichen Anforderungen gemäß § 267a UGB erfüllt.

Corporate-Governance-Bericht

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

Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

Wien, am 15. April 2021

Der Vorstand



DI Martin Löcker



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



Dipl.-Ök. Patric Thate

immergrün
Berlin





Konzernabschluss

- 30 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 31 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 32 Konzernbilanz
- 33 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 34 Entwicklung des Konzerneigenkapitals
- 36 Erläuterungen zum Konzernabschluss
- 107 Beteiligungsspiegel
- 118 Bestätigungsvermerk
- 125 Gewinnverwendung
- 126 Bilanzaid

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2020

in T€	Erläuterungen	2020	2019
Umsatzerlöse	(8)	183.339	241.999
Bestandsveränderung	(8)	-21.145	20.294
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	(21)	27.813	59.980
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	(20)	69.853	46.270
Sonstige betriebliche Erträge	(9)	8.224	10.488
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	(10)	-115.673	-202.198
Personalaufwand	(11)	-34.847	-36.644
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	(20)	-7.543	-24.582
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(12)	-44.922	-40.641
Ergebnis (EBITDA)		65.099	74.966
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	(13)	-3.085	-3.515
Betriebsergebnis (EBIT)		62.014	71.451
Finanzertrag	(14)	23.899	20.711
Finanzaufwand	(15)	-23.654	-21.650
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		62.259	70.512
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(16)	-21.506	-20.450
Jahresüberschuss (Nettogewinn)		40.753	50.062
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens		32.769	46.051
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber		7.035	7.020
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		949	-3.009
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	(17)	4,39	6,16
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	(17)	4,39	6,15

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2020

in T€	Erläuterungen	2020	2019
Jahresüberschuss (Nettogewinn)		40.753	50.062
Sonstiges Ergebnis			
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	(35)	-133	-784
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand (-ertrag)		35	199
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)		-98	-585
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		3.500	-715
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)		3.500	-715
Sonstiges Ergebnis des Jahres (other comprehensive income)		3.402	-1.300
Gesamtergebnis des Jahres		44.155	48.762
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens		36.282	44.774
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber		7.035	7.020
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		838	-3.032

Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2020

in T€	Erläuterungen	2020	2019
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	(18)	3.024	2.747
Sachanlagen	(19)	11.596	40.242
Finanzimmobilien	(20)	407.147	467.740
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	(21)	167.811	134.484
Projektfinanzierungen	(22)	208.375	181.157
Übrige Finanzanlagen	(23)	11.520	11.501
Finanzielle Vermögenswerte	(26)	4.066	3.412
Latente Steueransprüche	(30)	11.445	10.088
		824.984	851.371
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	(24)	121.880	128.169
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(25)	127.945	103.294
Finanzielle Vermögenswerte	(26)	37.717	9.716
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(27)	12.286	8.751
Liquide Mittel	(28)	247.209	212.384
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	(29)	-	2.704
		547.037	465.018
Aktiva gesamt		1.372.021	1.316.389
Passiva			
Eigenkapital			
Grundkapital	(31, 32)	22.417	22.417
Kapitalrücklagen	(33)	98.954	98.954
Andere Rücklagen	(33)	226.766	205.147
Hybridkapital	(34)	130.330	130.315
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens		478.467	456.833
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		4.404	5.673
		482.871	462.506
Langfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen	(35)	8.772	6.759
Anleihen und Schuldscheindarlehen	(36)	437.047	435.018
Finanzverbindlichkeiten	(37)	248.641	186.145
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(39)	1.573	1.306
Latente Steuerschulden	(30)	8.016	8.327
		704.049	637.555
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen	(35)	2.102	686
Anleihen und Schuldscheindarlehen	(36)	19.457	49.713
Finanzverbindlichkeiten	(37)	41.943	33.680
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(38)	76.959	57.199
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(39)	30.503	24.263
Übrige Verbindlichkeiten	(40)	3.302	17.563
Steuerschulden	(41)	10.835	33.224
		185.101	216.328
Passiva gesamt		1.372.021	1.316.389

Konzern-Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2020

in T€	2020	2019
Jahresüberschuss	40.753	50.062
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen & Finanzanlagen	-56.030	-20.499
Zinserträge/Zinsaufwendungen	6.229	13.849
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-27.724	-59.980
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	18.790	9.735
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	1.851	-747
Latente Ertragsteuern	20.407	6.033
Cashflow aus dem Ergebnis	4.276	-1.547
Abnahme/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-285	406
Abnahme/Zunahme der Steuerschulden	-22.389	2.559
Verluste/Gewinne aus Anlagenabgängen	-10.308	-11.837
Abnahme/Zunahme der Vorräte	14.344	-19.036
Zunahme/Abnahme der Forderungen	-23.627	25.364
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	12.223	-12.768
Erhaltene Zinsen	697	809
Gezahlte Zinsen	-18.879	-21.857
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	9.306	-2.010
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	-34.642	-39.917
Einzahlungen aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten	2	-
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	3.912	65.596
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	48.737	34.281
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	106.194	62.617
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-354	-86
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-42.893	-137.808
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-24.501	-7.054
Investitionen in Projektfinanzierungen	-91.124	-62.894
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen abzügl. liquider Mittel	23.154	4.103
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen, abzüglich erworbener liquider Mittel	-9	-
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	23.118	-41.245
Dividenden	-23.459	-23.459
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-1.702	-3.840
Einzahlung aus Schuldscheindarlehen	30.000	-
Rückzahlung von Schuldscheindarlehen	-20.500	-
Einzahlungen aus Anleihen	20.941	141.186
Rückzahlung von Anleihen	-60.336	-91.322
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	188.964	223.982
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-86.718	-153.497
Erwerb von Minderheitsanteilen	-300	-2
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	46.890	93.048
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	-34.642	-39.917
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	23.118	-41.245
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	46.890	93.048
Veränderung liquider Mittel	35.366	11.886
Liquide Mittel am 1.1.	212.384	200.447
Währungsdifferenzen	-541	51
Liquide Mittel am 31.12.	247.209	212.384
Bezahlte Steuern	23.488	11.858

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

für das Geschäftsjahr 2020

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs-umrechnungsrücklage
Stand zum 31.12.2018	22.417	98.954	-3.066	-1.970
Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 16	-	-	-	-
Stand zum 1.1.2019	22.417	98.954	-3.066	-1.970
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-585	-324
Gesamtergebnis des Jahres	-	-	-585	-324
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Aktioptionen equity settled	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybridkapitalinhaber	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
Stand zum 31.12.2019	22.417	98.954	-3.651	-2.294
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-98	4.404
Gesamtergebnis des Jahres	-	-	-98	4.404
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Aktioptionen equity settled	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybridkapitalinhaber	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
Stand zum 31.12.2020	22.417	98.954	-3.749	2.110

KONZERNABSCHLUSS

Andere Rücklagen	Hybridkapital	Anteile der Aktionäre des Mutterunter- nehmens	Anteile der nicht kontrol- lierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Summe
182.252	130.315	428.902	7.414	436.316
-127	-	-127	-3	-130
182.125	130.315	428.775	7.411	436.186
46.051	7.020	53.071	-3.009	50.062
-368	-	-1.277	-23	-1.300
45.683	7.020	51.794	-3.032	48.762
-16.439	-7.020	-23.459	-3.840	-27.299
758	-	758	-	758
1.755	-	1.755	-	1.755
-2.790	-	-2.790	5.134	2.344
211.092	130.315	456.833	5.673	462.506
32.769	7.035	39.804	949	40.753
-793	-	3.513	-111	3.402
31.976	7.035	43.317	838	44.155
-16.439	-7.020	-23.459	-1.702	-25.161
198	-	198	-	198
1.755	-	1.755	-	1.755
-177	-	-177	-405	-582
228.405	130.330	478.467	4.404	482.871

Erläuterungen zum Konzernabschluss

1. Allgemeine Angaben

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

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

Berichtswährung ist der Euro, der auch die funktionale Währung von UBM ist. Bei den einzelnen in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen ist die funktionale Währung die jeweilige Landeswährung. Zahlenangaben erfolgen in T€ und werden entsprechend kaufmännisch gerundet. Das Berichtsjahr entspricht dem Kalenderjahr und endet am 31. Dezember 2020.

2. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben UBM 66 (Vorjahr: 59) inländische Tochterunternehmen sowie 78 (Vorjahr: 81) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. In der Berichtsperiode wurden zehn Gesellschaften aufgrund von Gründung sowie eine Gesellschaft aufgrund von Anteilsaufstockung erstmals in den Konzernabschluss von UBM einbezogen (siehe Punkt 2.1.).

Zwei Gesellschaften wurden verkauft, zwei verschmolzen, eine ist durch Liquidation abgegangen und bei zwei weiteren Gesellschaften wurden so viele Anteile verkauft, dass nur mehr maßgeblicher Einfluss besteht. Der Verkaufspreis in Höhe von T€ 34.346 wurde mit T€ 20.920 in bar beglichen, T€ 13.426 sind noch ausständig. Die Vermögenswerte und Schulden, über die Beherrschung verloren wurde, setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2020
Langfristige Vermögenswerte	
Immaterielle Vermögenswerte	1.563
Sachanlagen	26.216
Finanzimmobilien	145.020
Finanzielle Vermögenswerte	4.465
Latente Steueransprüche	6.212
Kurzfristige Vermögenswerte	
Vorräte	991
Finanzielle Vermögenswerte	187
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	298
Liquide Mittel	847
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	556
Langfristige Verbindlichkeiten	
Finanzverbindlichkeiten	29.325
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	66.944
Latente Steuerschulden	26.780
Kurzfristige Verbindlichkeiten	
Finanzverbindlichkeiten	1.524
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	752
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.264
Übrige Verbindlichkeiten	230

Außerdem wurden 29 (Vorjahr: 32) inländische und 24 (Vorjahr: 22) ausländische assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet. In der Berichtsperiode sind sieben Gesellschaften aufgrund von Kauf zugegangen, eine Gesellschaft wird nach einem Teilverkauf nunmehr nach der Equity-Methode bewertet. Eine Gesellschaft ist durch Liquidation abgegangen, sieben wurden verkauft und eine weitere wurde aufgrund von Anteilsaufstockung nunmehr vollkonsolidiert.

Bei 24 (Vorjahr: 22) Gesellschaften steht UBM zwar die Mehrheit der Stimmrechte zu, aufgrund der Regelungen in den Gesellschaftsverträgen ist aber dennoch keine Beherrschung gegeben. Diese Unternehmen werden als Gemeinschaftsunternehmen bilanziert.

2.1. Erstkonsolidierungen

Im Geschäftsjahr 2020 wurden die folgenden Unternehmen erstmals im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen (Anteilshöhe siehe Beteiligungsspiegel):

<u>Aufgrund von Gründungen</u>	<u>Zeitpunkt der Erstkonsolidierung</u>
Astrid Office s.r.o.	1.2.2020
Frauentorgraben GmbH & Co. KG	11.2.2020
LQ Immobilien Alpha GmbH & Co KG	7.7.2020
LQ Immobilien Beta GmbH & Co KG	7.7.2020
LQ Immobilien Gamma GmbH & Co KG	7.7.2020
LQ Immobilien Delta GmbH & Co KG	7.7.2020
LQ Immobilien Epsilon GmbH & Co KG	25.7.2020
Pelkovenstraße GmbH & Co. KG	10.12.2020
UBM BBH Entwicklungs-GmbH & Co KG	12.12.2020
UBM Stodůlky 1 s.r.o.	31.12.2020
<u>Aufgrund von Anteilsaufstockung</u>	<u>Zeitpunkt der Erstkonsolidierung</u>
WA Kufstein Salurnerstraße Immobilien GmbH	30.6.2020

Bei der akquirierten Gesellschaft handelt es sich um den Erwerb einer Immobilie in Höhe von T€ 5.662 sowie deren Finanzierung in Höhe von T€ 5.403. Diese stellt keine Business Combination gem. IFRS 3 dar. Für die Akquisition wurden T€ 9 angewendet. Der Kaufpreis wurde in bar beglichen. In den Notes wird dieser Erwerb als Asset Deal dargestellt.

3. Konsolidierungsgrundsätze

Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode bilanziert. Nach dieser Methode werden die erworbenen Vermögenswerte, die übernommenen Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten zum Erwerbsstichtag mit den zu diesem Stichtag beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Die Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem zurechenbaren Anteil an dem mit dem beizulegenden Zeitwert bewerteten Nettovermögen wird als Firmenwert angesetzt, der nicht planmäßig abgeschrieben, sondern mindestens einem jährlichen Impairment-Test unterzogen wird.

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen einbezogenen Unternehmen werden in der Schuldenkonsolidierung eliminiert. Konzerninterne Aufwendungen und Erträge werden im Rahmen der Aufwands- und Ertragskonsolidierung verrechnet. Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungen werden eliminiert, wenn es sich um wesentliche Beträge handelt und die betreffenden Vermögenswerte im Konzernabschluss noch bilanziert sind.

Nicht UBM zurechenbare Anteile am Nettovermögen von vollkonsolidierten Tochterunternehmen werden unter der Bezeichnung „Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen“ gesondert als Bestandteil des Eigenkapitals ausgewiesen.

4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bewertungsgrundlagen

Die Jahresabschlüsse sämtlicher in den Konzernabschluss einbezogener Unternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Die Bewertungsmethoden wurden - mit Ausnahme der neu angewandten Standards - stetig angewandt.

Währungsumrechnung

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen stellen die Jahresabschlüsse in ihrer jeweiligen funktionalen Währung auf, wobei als funktionale Währung die für die wirtschaftliche Tätigkeit des betreffenden Unternehmens maßgebliche Währung gilt.

Die Bilanzposten der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden mit dem Devisenmittelkurs zum Bilanzstichtag und die Posten der Gewinn- und Verlustrechnungen mit dem Jahresdurchschnittskurs - als arithmetisches Mittel aller Monatsultimokurse - des Geschäftsjahres umgerechnet. Aus der Währungsumrechnung resultierende Differenzen werden direkt im Eigenkapital verrechnet. Diese Umrechnungsdifferenzen werden zum Zeitpunkt des Abgangs des Geschäftsbetriebs erfolgswirksam erfasst.

Für die Einbeziehung und Umrechnung ausländischer Tochterunternehmen wurden folgende wesentliche Umrechnungskurse verwendet:

	Devisenmittelkurs 31.12.2020	Jahresdurchschnittskurs
PLN	4,6148	4,4742
CZK	26,2450	26,4963

	Devisenmittelkurs 31.12.2019	Jahresdurchschnittskurs
PLN	4,2585	4,3018
CZK	25,4100	25,6589

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

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

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

Die auf das Geschäftsjahr entfallende Abschreibung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen“ ausgewiesen.

Wurde eine Wertminderung (Impairment) festgestellt, werden die betreffenden immateriellen Vermögenswerte auf den erzielbaren Betrag – das ist der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder ein höherer Nutzungswert – abgeschrieben. Bei Wegfall der Wertminderung erfolgt eine Zuschreibung in Höhe der Wertaufholung, maximal aber auf den Wert, der sich bei Anwendung des Abschreibungsplans auf die ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten errechnet.

Der **Firmenwert** wird gemäß IFRS 3 als Vermögenswert erfasst und in Verbindung mit IAS 36 mindestens einmal jährlich auf eine Wertminderung hin überprüft. Jede Wertminderung wird sofort erfolgswirksam erfasst. Eine spätere Wertaufholung findet nicht statt.

Sachanlagen sind zu Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten unter Abzug von Anschaffungskostenminderungen bzw. zu Herstellungskosten und der bisher aufgelaufenen, abzüglich im Berichtsjahr planmäßig fortgeführten linearen Abschreibungen bewertet, wobei folgende Abschreibungssätze angewandt wurden:

in %	2020	2019
Gebäude	1,50 bis 33,33	1,50 bis 33,33
Technische Anlagen und Maschinen	4,00 bis 50,00	4,00 bis 50,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,00 bis 50,00	4,00 bis 50,00

Wurde eine Wertminderung (Impairment) festgestellt, werden die betreffenden Sachanlagen auf den erzielbaren Betrag – das ist der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder ein höherer Nutzungswert – abgeschrieben. Bei Wegfallen der Wertminderung erfolgt eine Zuschreibung in Höhe der Wertaufholung, maximal aber auf den Wert, der sich bei Anwendung des Abschreibungsplans auf die ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten errechnet. Grundlegende Umbauten werden aktiviert, während laufende Instandhaltungsarbeiten, Reparaturen und geringfügige Umbauten im Zeitpunkt des Anfalls aufwandswirksam erfasst werden.

Im Rahmen von Leasingvereinbarungen erworbene Nutzungsrechte an Sachanlagen werden in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen aktiviert und über die Laufzeit des Leasingverhältnisses bzw. unter Anwendung der angegebenen Abschreibungssätze linear abgeschrieben.

Die geringwertigen Vermögenswerte werden im Anschaffungsjahr im vollen Umfang abgeschrieben, da sie für den Konzernabschluss unwesentlich sind.

In Bau befindliche Anlagen einschließlich in Bau befindlicher Gebäude, die betrieblich genutzt werden sollen oder deren Nutzungsart noch nicht feststeht, werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen infolge von Wertminderungen bilanziert.

Fremdkapitalkosten werden bei qualifizierten Vermögenswerten in die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einbezogen. Bei Finanzimmobilien werden ab dem Zeitpunkt eines Forward Deals keine Fremdkapitalkosten aktiviert. Die Abschreibung dieser Vermögenswerte beginnt mit deren Fertigstellung bzw. mit Erreichen des betriebsbereiten Zustands. Im laufenden Geschäftsjahr wurden T€ 1.319 (Vorjahr: T€ 4.260) Zinsen auf Immobilien aktiviert. Für den Finanzierungskostensatz wird auf die Angaben in Punkt 37 verwiesen.

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

Herstellungskosten, ansonsten mit dem in der Regel nach der Residualwertmethode ermittelten beizulegenden Zeitwert bewertet.

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

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

Für **im Vorratsvermögen ausgewiesene Immobilien**, die zur sofortigen Weiterveräußerung nach Fertigstellung gedacht sind und für die durch vergleichbare Transaktionen ein Marktwert bestimmbar ist, wurde der Verkehrswert mittels Vergleichswert- bzw. Sachwertverfahren ermittelt. Gemäß Rechnungslegungsvorschriften wird der Buchwert nur dann an den Verkehrswert angepasst, wenn dieser niedriger ist. Die externen Gutachter haben mit den lokalen Projektentwicklern basierend auf Größe, Alter und Zustand der Gebäude und nach länderspezifischen Gegebenheiten die Parameter bestimmt.

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

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

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

Der Berechnung der Steuerlatenz liegt der im jeweiligen Land geltende Ertragsteuersatz zugrunde, bei österreichischen Gesellschaften ist dies der Steuersatz von 25,00%.

Anteilsbasierte Vergütungen in Eigenkapitalinstrumenten werden im Zeitpunkt der Gewährung mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Der beizulegende Zeitwert wird über den Erdienungszeitraum als Personalaufwand erfasst und in der Kapitalrücklage ausgewiesen. Zu jedem Stichtag ist die Anzahl der gewährten Optionen neu zu beurteilen.

Die **Rückstellungen für Abfertigungen, für Pensionen und für Jubiläumsgelder** wurden gemäß IAS 19 nach dem laufenden Einmalprämienverfahren (Projected Unit Credit Method) unter Zugrundelegung der Generationentafel AVÖ 2018-P ermittelt, wobei zu jedem Stichtag eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt wird. Bei der Bewertung dieser Rückstellungen wurden ein Rechnungszinsfuß für Österreich und Deutschland von 0,40% (Vorjahr: 0,65%) und Bezugssteigerungen in

Österreich von 2,25% (Vorjahr: 2,15%) p. a. berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Abfertigungen und für Jubiläumsgelder werden für Österreich Fluktuationsabschläge auf Basis von statistischen Daten in einer Bandbreite von 0,00% bis 10,50% (Vorjahr: 0,00% bis 10,50%) berücksichtigt und für Deutschland bezüglich Jubiläumsgeldern in einer Bandbreite von 0,00% bis 10,60% (Vorjahr: 0,00% bis 10,60%). Als rechnungsmäßiges Pensionsalter wird für österreichische Gesellschaften das frühestmögliche gesetzliche Pensionsantrittsalter nach Pensionsreform 2004 (Korridorpension) unter Beachtung aller Übergangsregelungen und für deutsche Gesellschaften das gesetzliche Pensionsantrittsalter angesetzt. Bei der Berechnung der Rückstellungen werden für Österreich die Sterbetafel AVÖ 2018-P - Pagler & Pagler und für Deutschland die Sterbetafel Richttafeln 2019 G von Klaus Heubeck verwendet.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste für Abfertigungen und Pensionen werden zur Gänze im sonstigen Ergebnis erfasst, für Jubiläumsgelder im Gewinn oder Verlust der Periode. Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand ausgewiesen bzw. mit diesem verrechnet. Der Zinsaufwand wird unter der Position Finanzaufwand erfasst.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle gegenwärtig entstandenen Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie werden jeweils in Höhe des Betrages angesetzt, der voraussichtlich zur Erfüllung der zugrunde liegenden Verpflichtung erforderlich ist.

Leasingverbindlichkeiten werden mit dem Barwert der künftigen Leasingzahlungen bewertet. Für die Abzinsung wird der dem Leasingverhältnis zugrunde liegende Zinssatz herangezogen. Lässt sich dieser nicht bestimmen, wird der laufzeitadäquate Grenzfrempdkapitalzinssatz der Gruppe verwendet.

Finanzinstrumente

Jedes Finanzinstrument, das in den Anwendungsbereich des IFRS 9 fällt, wird je nach zugrunde liegendem Geschäftsmodell und den vertraglich vereinbarten Cashflow-Eigenschaften in Bewertungskategorien klassifiziert. Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden bei Erstansatz zum beizulegenden Zeitwert bewertet. In der Folgeperiode werden diese je nach Bewertungskategorie zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Für Finanzinstrumente, die zu fortgeführten Anschaffungskosten (Amortised Cost) oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert (FVTOCI) bewertet werden, ist hinsichtlich Wertberichtigungen das Expected-Credit-Loss-Modell anzuwenden. Dabei ist im Zugangszeitpunkt eine Risikovorsorge in Höhe des 12-Monats-Expected-Loss (Stufe 1) zu bilden. Bei einer signifikanten Verschlechterung des Kreditrisikos erfolgt eine Berücksichtigung des Lifetime Expected Loss (Stufe 2). Bei Eintritt von objektiven Hinweisen auf eine tatsächliche Wertminderung erfolgt die Einstufung in Stufe 3.

UBM wendet für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Vertragsvermögenswerte und Forderungen aus Leasingverhältnissen die Vereinfachungsregel des IFRS 9.5.5.15 an und bemisst gegebenenfalls bei Wertberichtigungen den Lifetime Expected Loss. Bei der Einschätzung des Expected Credit Loss verwendet die Gruppe alle verfügbaren Informationen. Diese umfassen historische Daten und in die Zukunft gerichtete Informationen. Im Allgemeinen liegen für Finanzinstrumente keine externen Bonitätseinschätzungen vor. Der Expected Credit Loss berechnet sich auf Basis des Produkts aus dem erwarteten Nettoanspruch des Finanzinstruments, der periodenbezogenen Ausfallwahrscheinlichkeit und dem Verlust bei tatsächlichem Ausfall.

Für Projektfinanzierungen ist das allgemeine Wertminderungsmodell anzuwenden. Die Beobachtung des Kreditrisikos erfolgt dabei mangels externer Bonitätseinschätzung anhand von Kennzahlenentwicklungen wie z. B. Loan to Value oder Außenstandsdauern.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Projektfinanzierungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte wurden mit fortgeführten Anschaffungskosten (Amortised Cost) angesetzt. Wertberichtigungen für erwartete Kreditverluste wurden im Geschäftsjahr keine erfasst, da sowohl die historischen Daten als auch die prognostizierten Daten keine Verlustraten ergaben.

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

Wertpapiere wurden in die Kategorie FVTPL klassifiziert und zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Sofern sie Schuldinstrumente darstellen und ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen vereinbart sind, wurden sie mit fortgeführten Anschaffungskosten (Amortised Cost) angesetzt. **Verbindlichkeiten** werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortised Cost). **Derivative Finanzinstrumente** werden mit dem beizulegenden Zeitwert (FVTPL) bewertet. Sicherungsgeschäfte bestehen keine.

Erlöse aus Verträgen mit Kunden

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

Bei Finanzimmobilien, die nach Fertigstellung verkauft werden, wird der Umsatz zeitpunktbezogen nach Übertragung der wesentlichen Chancen und Risiken realisiert. Umsätze aus Finanzimmobilien, die im Rahmen eines Forward Deals während der Bauphase verkauft werden und bei denen sowohl ein Rechtsanspruch auf die erbrachte Leistung besteht als auch keine alternative Nutzungsmöglichkeit vorliegt, werden zeitraumbezogen realisiert. Umsätze aus Wohnungsverkäufen, die vor Fertigstellung verkauft werden und bei denen sowohl ein Rechtsanspruch auf die erbrachte Leistung besteht als auch keine alternative Nutzungsmöglichkeit vorliegt, werden zeitraumbezogen realisiert. Umsätze aus Verkäufen bereits fertiggestellter Wohnungen werden zeitpunktbezogen realisiert. Mieterträge und Erträge aus dem Hotelbetrieb werden zeitraumbezogen realisiert. Erträge aus abgerechneten Bauleistungen werden zeitraumbezogen realisiert.

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

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

Dividendenerträge aus Finanzinvestitionen werden mit Entstehung des Rechtsanspruchs erfasst.

Leasingverhältnisse liegen vor, wenn dem Leasingnehmer vom Leasinggeber vertraglich das Recht zur Beherrschung eines identifizierten Vermögenswerts für einen festgelegten Zeitraum eingeräumt wird und der Leasinggeber dafür eine Gegenleistung erhält. Die UBM-Gruppe ist im Wesentlichen Leasingnehmer von Büroimmobilien sowie einer Immobilie zur Weitervermietung. Es besteht eine Vielzahl von Einzelverträgen mit vergleichsweise niedrigen jährlichen Mietzahlungen, befristeter und unbefristeter Dauer sowie ordentlichen Kündigungsrechten. Leasingverhältnisse werden als Nutzungsrecht und entsprechende Leasingverbindlichkeit in der Bilanz dargestellt. Die Leasingraten werden in einen Finanzierungs- und einen Tilgungsanteil aufgeteilt. Die Finanzierungsaufwendungen werden über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfolgswirksam erfasst, sodass sich für jede Periode ein Zinsaufwand auf den Restbetrag der Verbindlichkeit ergibt. Das Nutzungsrecht wird linear über den kürzeren der beiden Zeiträume aus Nutzungsdauer und Laufzeit des Leasingvertrags abgeschrieben. Leasingzahlungen werden mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Konzerns bewertet, d. h. jenem Zinssatz, den der Konzern zahlen

müsste, wenn er Mittel aufnehmen müsste, um in einem vergleichbaren wirtschaftlichen Umfeld einen Vermögenswert mit einem vergleichbaren Wert und zu vergleichbaren Bedingungen zu erwerben. Zahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse, denen Vermögenswerte von geringem Wert zugrunde liegen, werden als Aufwand erfasst. Als kurzfristige Leasingverhältnisse gelten Leasingverträge mit einer Laufzeit von bis zu zwölf Monaten. In geringem Umfang tritt der Konzern auch als Leasinggeber auf. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Büroflächen, diese Leasingverhältnisse sind als Operating Leasing zu qualifizieren. Die Mieterträge aus diesen Leasingverhältnissen werden im sonstigen betrieblichen Ertrag ausgewiesen.

5. Ermessensausübungen und Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten

Schätzungen und Annahmen sowie Ermessensentscheidungen des Managements, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden sowie der Erträge und Aufwendungen und die Angaben betreffend Eventualverbindlichkeiten beziehen, sind mit der Aufstellung von Jahresabschlüssen unabdingbar verbunden. Die wesentlichen Ermessensentscheidungen und Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten gem. IAS 1.125 ff beziehen sich auf:

Durch die COVID-19-Pandemie ist das Geschäft der UBM hotels im Jahr 2020 und Anfang 2021 massiv eingebrochen. Die Impfung gegen COVID-19 hat in den Kern- und Herkunftsmärkten der UBM hotels für Risikogruppen ab Ende 2020 begonnen, ab dem Frühjahr 2021 erfolgen diese nach Risikoprofil der Bevölkerung, eine flächendeckende Durchimpfung wird erst in der zweiten Jahreshälfte 2021 erwartet, was graduell zu einer Rückkehr zu angstfreierem Reisen führen sollte. Die Reisebeschränkungen bzw. Test- und Quarantänebestimmungen aus unseren Quellmärkten und Nicht-EU/EFTA Ländern werden erst sukzessive aufgehoben, die Flugkapazitäten werden damit einhergehend langsam wieder aufgebaut. Großveranstaltungen jeder Art werden frühestens ab dem zweiten Halbjahr 2021 langsam und mit eingeschränkten Teilnehmerzahlen wieder aufgenommen, dies betrifft insbesondere Messen und Kongresse. Unternehmen haben gelernt, ohne oder mit stark reduzierter Reisetätigkeit zu arbeiten und werden diese auch nur behutsam wieder hochfahren.

Die UBM-Hotels in AT, DE und NL waren im ersten Quartal 2021 durch die Lockdown-Bestimmungen geschlossen („Stand-by-Modus“), in Polen sind die Hotels nach wie vor offen mit der Einschränkung auf Geschäftsreisende und 50% Belegung. Die Lage sollte sich ab dem zweiten, aber speziell dann im dritten Quartal merklich entspannen. Die Gesamtbelegung der Hotels wird für das Jahr 2021 mit nur ca. der Hälfte des Vor-Corona-Niveaus angenommen, eine vollständige Erholung des Hotelmarktes auf Stand 2019 wird erst für 2024 wieder erwartet, die Wiederanlaufphase in den Jahren 2021-2023 ist in Anlehnung an die STR-Marktberichte geplant, die Kostenstruktur in den Hotels ist den neuen Auslastungen angepasst und wird kontinuierlich kontrolliert.

Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts bei Immobilien: Der beizulegende Zeitwert wird in der Regel mit dem Barwert der bei einer Vermietung realisierbaren Erträge gleichgesetzt. Wenn sich daher die Einschätzung betreffend die bei einer Vermietung zukünftig realisierbaren Erträge bzw. die Renditeerwartung in Bezug auf Alternativenanlagen ändert, ändert sich auch der dem betreffenden Objekt beizulegende Zeitwert. Der Kapitalisierungszinssatz (die Bandbreite liegt zwischen 2,50% und 7,39%; Vorjahr: 1,50% und 9,00%) ist jener Zinssatz, mit dem der Ertrag von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist das allgemeine und spezielle Risiko, welchem der Ertrag aus der Liegenschaft unterworfen ist.

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

Für Immobilien, die in der Entwicklung stehen (Anlagen in Bau - IAS 40), wurde als Bewertungsverfahren die Residualwertmethode angewandt. Bei dieser Bewertungsmethode werden die Ertragswerte, soweit noch keine Vorverwertung stattgefunden

den hat, durch die Gutachter in Abstimmung mit den Projektentwicklern geschätzt. Die budgetierten Fertigstellungskosten inklusive eines angemessenen Developer-Gewinns werden von den Ertragswerten in Abzug gebracht. Das Residuum dieser Bewertungsmethode ergibt dann den Verkehrswert der Liegenschaften in Entwicklung.

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

in T€

Bestandsimmobilien						
	Buchwert 31.12.2020 107.563			Buchwert 31.12.2019 106.358		
	Änderung der nachhaltigen Miete			Änderung der nachhaltigen Miete		
	0,00 %	10,00 %	-10,00 %	0,00 %	10,00 %	-10,00 %
Änderung der Yield						
0,00 %	-	10.503	-10.723	-	10.672	-10.631
0,50 %	-1.540	1.210	-4.500	-2.645	1.289	-6.579
-0,50 %	1.680	4.740	-1.620	3.070	7.607	-1.458

in T€

Entwicklungsprojekte						
	Buchwert 31.12.2020 299.584			Buchwert 31.12.2019 361.382		
Developer-Gewinn	-5,00 %	5,00 %		-5,00 %	5,00 %	
	35.980	-35.992		60.440	-44.769	
Änderung der Yield	-0,50 %	0,50 %		-0,50 %	0,50 %	
	72.669	-61.482		75.424	-50.596	
Änderung der Baukosten	10,00 %	-10,00 %		10,00 %	-10,00 %	
	-48.873	47.578		-58.811	74.472	
Änderung der Mieterlöse	-10,00 %	10,00 %		-10,00 %	10,00 %	
	-81.612	82.308		-95.326	111.142	

Die Klassifizierung als Finanzimmobilie (IAS 40) oder Vorratsimmobilie (IAS 2) wird aufgrund folgender Überlegungen vorgenommen: Als Finanzimmobilien werden jene Projekte klassifiziert, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. zur Wertsteigerung gehalten werden. In der Kategorie der Vorratsimmobilien werden jene Immobilien dargestellt, die im Vorhinein zur Weiterveräußerung bestimmt sind. Jene Immobilien, welche bereits vor Fertigstellung verkauft wurden und für welche keine alternative Nutzungsmöglichkeit sowie ein Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistung bestehen, werden gem. IFRS 15 als Vertragsvermögenswert bilanziert.

Zum Verkauf bestimmte (Vorrats-)Immobilien: Für jene Immobilien, für die durch vergleichbare Transaktionen ein Marktwert bestimmbar ist, wurde der Verkehrswert mittels Vergleichswert- bzw. Sachwertverfahren ermittelt. Dies gilt größtenteils für die Immobilien im Umlaufvermögen (Wohnbauten), die zur sofortigen Weiterveräußerung nach Fertigstellung gedacht sind. Gemäß Rechnungslegungsvorschriften wird der Buchwert nur dann an den Verkehrswert angepasst, wenn dieser niedriger ist. Die externen Gutachter haben mit den lokalen Projektentwicklern basierend auf Größe, Alter und Zustand der Gebäude und nach länderspezifischen Gegebenheiten die Parameter bestimmt. Hinsichtlich Buchwert und möglicher Auswirkungen von Wertminderungen verweisen wir auf Punkt 24.

Rückstellungen: Die Bewertungen von Abfertigungs-, Pensions- und Jubiläumsgeldrückstellungen beruhen auf Parametern wie Abzinsungsfaktoren, Gehaltssteigerungen oder Fluktuationen, deren Änderungen zu höheren oder niedrigeren Rückstellungen bzw. Personal- oder Zinsaufwendungen führen können. Sonstige Rückstellungen beruhen auf der Einschätzung über den Eintritt oder Nichteintritt eines Ereignisses und auf der Wahrscheinlichkeit eines Mittelabflusses. Die Änderung dieser Einschätzung oder der Eintritt eines als nicht wahrscheinlich eingestuftes Ereignisses kann wesentliche Auswirkungen auf die Ertragslage der Gruppe haben.

Sensitivitätsbetrachtung der Pensionsrückstellung: Folgende versicherungsmathematische Annahmen wurden als erheblich erachtet und mit folgenden Spannen gestresst: Abzinsungssatz +/-0,25%, Rententrend +/-0,25%, Lebenserwartung +/-1 Jahr.

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

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

	Zinsen +0,25 %	Zinsen -0,25 %
	liquide	liquide
Pensionen DBO	-2,80 %	3,00 %
	Rententrend +0,25 %	Rententrend -0,25 %
	liquide	liquide
Pensionen DBO	2,90 %	-2,80 %
	Lebenserwartung +1 Jahr	Lebenserwartung -1 Jahr
	liquide	liquide
Pensionen DBO	6,10 %	-5,90 %

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

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

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

	Zinsen +0,25 %	Zinsen -0,25 %	Gehaltstrend +0,25 %	Gehaltstrend -0,25 %
Abfertigung DBO	-1,98 %	2,04 %	1,98 %	-1,93 %
	Fluktuation +0,50 % bis zum 25. Dienstjahr	Fluktuation -0,50 % bis zum 25. Dienstjahr	Lebenserwartung +1 Jahr	Lebenserwartung -1 Jahr
Abfertigung DBO	-0,29 %	0,30 %	0,10 %	-0,11 %

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

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

6. Neue und geänderte Rechnungslegungsstandards

6.1. Im Berichtsjahr erstmals angewandte Standards

Erstmals wurden zum 1. Jänner 2020 die folgenden Standards von der Gruppe angewandt, die Standardänderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Gruppe.

Änderungen zu Standards und Interpretationen

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
Änderungen zu IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22 und SIC-32: Aktualisierung der enthaltenen Verweise aus dem Rahmenkonzept oder Klarstellung, auf welche Version des Rahmenkonzepts sie sich beziehen	29.3.2018	29.11.2019	1.1.2020
Änderung zu IFRS 3: Definition eines Geschäftsbetriebes	22.10.2018	21.4.2020	1.1.2020
Änderung zu IAS 1 und IAS 8: Definition von Wesentlichkeit	31.10.2018	29.11.2019	1.1.2020
Änderungen zu IFRS 7, IFRS 9 und IAS 39: Auswirkungen der Reform der Referenzzinssätze (Phase 1)	26.9.2019	15.1.2020	1.1.2020

6.2. Neue Rechnungslegungsstandards, die noch nicht angewandt werden

Die folgenden, bei Aufstellung des Konzernabschlusses bereits veröffentlichten Standards und Interpretationen waren im laufendem Geschäftsjahr noch nicht zwingend anzuwenden und wurden auch nicht freiwillig vorzeitig angewandt. Die Standardänderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf die Gruppe.

Von der Europäischen Union bereits übernommene Standards und Interpretationen

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
Änderungen zu IFRS 16: Auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzessionen	28.5.2020	15.10.2020	1.6.2020
Änderungen zu IFRS 4 - Versicherungsverträge: Verschiebung von IFRS 9	25.6.2020	15.12.2020	1.1.2021
Änderungen zu IFRS 4, IFRS 7, IFRS 9, IFRS 16 und IAS 39: Auswirkungen der Reform der Referenzzinssätze (Phase 2)	27.8.2020	13.1.2021	1.1.2021

Von der Europäischen Union noch nicht übernommene Standards und Interpretationen

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
IFRS 17 - Versicherungsverträge	18.5.2017	-	1.1.2023
Änderungen zu IAS 1: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	23.1.2020	-	1.1.2023
Änderungen zu IFRS 3: Verweis auf das Rahmenkonzept 2018	14.5.2020	-	1.1.2022
Änderungen zu IAS 37: Belastende Verträge - Kosten der Vertragserfüllung	14.5.2020	-	1.1.2022
Änderungen zu IAS 16: Erzielung von Erlösen, bevor sich ein Vermögenswert in seinem betriebsbereiten Zustand befindet	14.5.2020	-	1.1.2022
Jährliche Verbesserungen IFRS Zyklus 2018-2020	14.5.2020	-	1.1.2022
Änderungen zu IFRS 17 - Versicherungsverträge	25.6.2020	-	1.1.2023
Änderungen zu IAS 1 und am IFRS-Leitliniendokument 2: Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	12.2.2021	-	1.1.2023
Änderungen zu IAS 8: Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	12.2.2021	-	1.1.2023

7. Auswirkungen der COVID-19-Pandemie

Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der UBM

Das Hauptgeschäftsmodell der UBM ist die Entwicklung von Immobilien, die unmittelbar nach Fertigstellung an die jeweiligen Käufer übergeben werden. Die UBM fokussiert sich hierbei insbesondere auf die Assetklassen Wohnen und Büro. Vor der COVID-19-Pandemie wurden zudem Hotelprojekte entwickelt. Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurde die Strategie der UBM insoweit angepasst, als dass es weder zu Neuakquisitionen von Hotelentwicklungsprojekten noch zum Start von Hotelentwicklungen seit Ausbruch der Pandemie gekommen ist. Vielmehr zielt die strategische Neuausrichtungen auf die Umsetzung von grünem und smartem Wohnbau bzw. Büroprojekten ab. Bereits vor der Pandemie in Bauumsetzung befindliche Hotelprojekte sind weitergeführt worden, drei Projekte mit Partnern werden in 2021 fertiggestellt und aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass diese anteilig zunächst in den Bestand übernommen werden müssen. Vor einem Ende der Pandemie und der Wiederkehr normaler Reisetätigkeit ist auch nicht mit einer wieder erstarkenden Nachfrage nach Hotels durch Investoren zu rechnen.

Alle Büroprojekte, die im Jahr 2021 fertiggestellt werden, sind bereits verkauft. Die kurzfristigen Auswirkungen bzw. die bestehende Unsicherheit hinsichtlich der weiteren konjunkturellen Entwicklung sind insoweit zu berücksichtigen, als eine Folge der Unsicherheit bei Firmenkunden eine abwartende Haltung bei Neuvermietung auslösen kann. Eine Mindestvermietung ist im Normalfall zu gewährleisten, bevor das Objekt an den Endinvestor übergeben werden kann. Auswirkungen auf alle forward verkauften Immobilien sind zudem denkbar, sofern die Bonität der Käufer durch die COVID-19-Krise so stark beeinträchtigt wird, dass die vereinbarten Verkaufspreise nicht mehr entrichtet werden können. Bisher kam es zu keinem bonitätsbedingten Ausfall eines Käufers. Zwei Hotels in Polen, die 2023 fertiggestellt werden, wurden bereits forward verkauft. Es gibt keine Anzeichen, dass trotz der Pandemie die Käufer ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommen würden. Da die Bezahlung des Kaufpreises treuhändig abgewickelt wird und das Closing erst stattfindet, wenn die Zahlung gesichert ist, ist das Ausfallsrisiko minimiert.

Für die sich in Entwicklung befindlichen Hotels war aufgrund der Fertigstellungstermine 2023 ff keine Abwertung erforderlich, da für diesen Zeitraum bereits mit einer spürbaren Erholung des Hotelmarktes zu rechnen ist.

Bei den derzeit in Entwicklung stehenden Immobilien wird weder mit einer Verzögerung der geplanten Fertigstellung noch mit daraus resultierenden Mehrkosten gerechnet.

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

Im Bereich der kurzfristig fertigzustellenden Wohnimmobilien sind diese entweder bereits im Vorfeld als Globalverkäufe verkauft oder werden im Rahmen eines Einzelvertriebes am Markt platziert und angeboten. Während der bisherigen COVID-19-Pandemie war die Nachfrage nach Wohnimmobilien in den Märkten der UBM ungebrochen. Mittel- und auch langfristig erwarten wir uns weiterhin eine starke Nachfrage. Es besteht das Risiko, dass eine ausbleibende Konjunkturerholung oder eine starke Verzögerung der Erholung auf den Arbeitsmarkt durchschlägt, mit Folgen für die Vermietbarkeit, die zu erzielenden Mieten sowie die finanziellen Mittel der Privatkäufer.

Zu einem geringen Anteil ist das Geschäftsmodell der UBM der Betrieb und die Vermietung von Bestandsimmobilien. Der Anteil der Bestandsimmobilien ist in den vergangenen Jahren deutlich reduziert worden. Aufgrund der COVID-19-Pandemie

kam es zwar zu vereinzelt Mietausfällen bzw. notwendigen Stundungen, insgesamt sind die Objekte aber nach wie vor gut ausvermietet. Kurz- und mittelfristig besteht das Risiko weiterer notwendiger Stundungen und Mietausfälle. Zudem könnten längere Schließungen oder zukünftige weitere Lockdown-Maßnahmen die Bonität der Mieter so weit einschränken, dass es zu vermehrten Kündigungen und damit einhergehend zu höherem Leerstand kommt. Mittel- und langfristig gehen wir aber derzeit von einer Normalisierung der Situation und keinem grundsätzlich geänderten Konsumverhalten aus.

Ein mit der Hotelentwicklung direkt verbundenes Geschäftsfeld der UBM stellt das Hotel-Pachtgeschäft dar. Dieses wird in einem 50%-Joint Venture mit einem Partner betrieben. Im Zuge der COVID-19-Pandemie wurden Hotels geschlossen und damit ergeben sich signifikante wirtschaftliche Ausfälle und Verluste. Sollten die Pandemie-Reisebeschränkungen über den Sommer des Jahres 2021 hinaus gelten bzw. eine Veränderung der Reisegewohnheiten insgesamt auslösen, so ist auch mittel- und langfristig mit Gewinneinbußen gegenüber den ursprünglichen Plänen aus dem Hotel-Pachtgeschäft zu rechnen. Die zukünftigen wirtschaftlichen Auswirkungen für die UBM hängen hierbei neben den Reisebeschränkungen und eventuell geänderten Reisegewohnheiten auch von der Gewährung weiterer Staatshilfen sowie Vereinbarungen mit den Verpächtern ab. Im Jahr 2020 wurde bereits bilanzielle Vorsorge getroffen, um den eingetrübten Zukunftsaussichten Rechnung zu tragen. Die Pachtgarantien aus dem Hotel-Pachtgeschäft werden aktuell neu verhandelt. Nach dem derzeitigen Verhandlungsstand ist eine Inanspruchnahme dieser Garantien nicht wahrscheinlich.

Auswirkungen auf Konzernbilanz und Konzern- Gewinn- und Verlustrechnung im Geschäftsjahr

Von der COVID-19-Pandemie war vor allem das Hotel-Pachtgeschäft in der Assetklasse Hotel betroffen. Sowohl die Umsatzrückgänge als auch die korrigierten Erwartungen der Umsätze für das Geschäftsjahr und die Folgejahre führten zu einem Impairment in Hotelbeteiligungen und in Folge zu einer Wertberichtigung der at-equity bilanzierten Beteiligung UBM hotels Management GmbH, einer Holding für Hotelbetreibergesellschaften. Der Beteiligungsansatz in Höhe T€ 1.913 wurde zur Gänze abgeschrieben. Darüber hinaus wurden langfristige Projektfinanzierungen, welche Teil der Nettoinvestition in die UBM hotels Management GmbH sind, in Höhe von T€ 17.187 wertberichtigt. Darüber hinaus wurden Wertberichtigungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 2.075 vorgenommen. Insgesamt wurden T€ -21.175 im Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen erfasst.

Für die sich bereits in Betrieb befindlichen, jedoch noch nicht verkauften Hotels in Jochberg und in Wien am Ring (Palais Hansen) wurden Wertberichtigungen der Beteiligungsansätze von gesamt T€ 5.584 vorgenommen. Diese Wertberichtigungen beinhalten aufgrund korrigierter Cashflow-Annahmen Liegenschaftsabwertungen in Höhe von T€ 5.099.

Die Ergebnisse wurden im Segment Österreich ausgewiesen.

Für die sich in Entwicklung befindlichen Hotels in Berlin, Düsseldorf und Prag war aufgrund der Fertigstellungstermine 2023 ff keine Abwertung erforderlich, da für diesen Zeitraum bereits mit einer sichtlichen Erholung des Hotelmarktes zu rechnen ist.

Da der Anteil der Bestandsimmobilien in den letzten Jahres sukzessive reduziert wurde, waren im Geschäftsjahr nur unwesentliche Mietausfälle aufgrund der COVID-19-Pandemie zu verzeichnen und daher keine Wertanpassungen notwendig.

In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ der Gewinn- und Verlustrechnung kam es im Geschäftsjahr aufgrund der eingeschränkten Reisetätigkeit zu einem Rückgang der Reisekosten in Höhe von ca. T€ 800. Der Personalaufwand erhöhte sich um T€ 15 aufgrund von Aufwendungen im Zusammenhang mit Arbeitsschutzbekleidung wie z. B. Schutzmasken.

Staatliche Zuschüsse und Förderungen

In Österreich erhielt die UBM-Gruppe AMS-Zuschüsse für Kurzarbeit in Höhe von T€ 816, die den Personalaufwand reduzierten. In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind vom polnischen Staat gewährte COVID-Zuschüsse in Höhe von T€ 70 ausgewiesen. Eine 14%-Investitionsprämie in Höhe von T€ 109 für Digitalisierung wurde im Februar 2021 beantragt.

Impairments

Mit Ausnahme des beschriebenen Impairments in der Hotelbeteiligung wurden keine zusätzlichen Impairments notwendig. Bei Wertberichtigungen im Anwendungsbereich des IFRS 9 ergaben auch die prognostizierten Daten im Lifetime Expected Loss keine zusätzlichen Verlusten.

8. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 183.339 (Vorjahr: T€ 241.999) enthalten Verkaufserlöse von Immobilien, Mieterträge, Erträge aus dem Hotelbetrieb, die abgerechneten Bauleistungen eigener Projekte und andere Erlöse aus der typischen Geschäftstätigkeit.

In der nachfolgenden Tabelle wird die Gesamtleistung der Gruppe aus dem internen Berichtswesen nach Regionen dargestellt, indem insbesondere auch die anteilige Leistung von at-equity bilanzierten Unternehmen und nicht vollkonsolidierten Tochterunternehmen erfasst wird.

in T€	2020	2019
Regionen		
Deutschland	193.047	255.495
Österreich	178.730	234.629
Polen	79.544	101.428
Sonstige Märkte	27.232	86.461
Gesamtleistung der Gruppe	478.553	678.013
abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen sowie aus Leistungsgemeinschaften	-316.359	-415.720
zuzüglich/abzüglich Bestandsveränderung	21.145	-20.294
Umsatzerlöse	183.339	241.999

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

in T€	Deutschland	Österreich	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
	1-12/2020	1-12/2020	1-12/2020	1-12/2020	1-12/2020
Umsatzerlöse					
Residential	27.068	32.820	4	3.240	63.132
Office	4	4.586	10.596	7.449	22.635
Hotel	5.517	-	29.348	995	35.860
Other	4.652	2.869	2.646	635	10.802
Service	7.833	23.150	2.412	17.515	50.910
Umsatzerlöse	45.074	63.425	45.006	29.834	183.339
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	-	45.100	28.785	7.098	80.983
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	45.074	18.325	16.221	22.736	102.356
Umsatzerlöse	45.074	63.425	45.006	29.834	183.339

	Deutschland	Österreich	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
in T€	1-12/2019	1-12/2019	1-12/2019	1-12/2019	1-12/2019
Umsatzerlöse					
Residential	39.741	20.861	12	1.823	62.437
Office	2.557	400	6.677	353	9.987
Hotel	8.701	-	35.927	532	45.160
Other	66.757	18.421	4.116	4.142	93.436
Service	8.555	14.931	2.398	5.095	30.979
Umsatzerlöse	126.311	54.613	49.130	11.945	241.999
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	48.249	20.205	21.918	-	90.372
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	78.062	34.408	27.212	11.945	151.627
Umsatzerlöse	126.311	54.613	49.130	11.945	241.999

Die Umsatzerlöse lassen sich wie folgt aufgliedern:

in T€	2020	2019
Erlöse mit Kunden	174.014	228.772
Erlöse aus Vermietung	9.325	13.227
Gesamt	183.339	241.999

9. Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2020	2019
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	266	34
Personalkostenverrechnungen	610	544
Kursgewinne	1.608	3.443
Raum- und Grundstücksmieten	706	293
Übrige	5.034	6.174
Gesamt	8.224	10.488

Zur Auswirkung der COVID-19-Pandemie verweisen wir auf Punkt 7.

10. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen

in T€	2020	2019
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-12.486	-80.512
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-103.187	-121.686
Gesamt	-115.673	-202.198

Die Buchwertabgänge aus verkauften Immobilien werden in der Position „Materialaufwand und sonstige Herstellungsleistungen“ in den Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren dargestellt. Diese beliefen sich in der Berichtsperiode auf T€ 4.102 (Vorjahr: T€ 64.253).

11. Personalaufwand

in T€	2020	2019
Löhne und Gehälter	-29.291	-30.500
Soziale Abgaben	-5.231	-5.396
Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen	-325	-748
Gesamt	-34.847	-36.644

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

Im Personalaufwand sind Aufwendungen in Höhe von T€ 198 (Vorjahr: T€ 758) aus dem Long-Term-Incentive-Programm (LTIP) enthalten.

Zur Auswirkung der COVID-19-Pandemie verweisen wir auf Punkt 7.

12. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

in T€	2020	2019
Bürobetrieb	-7.204	-13.461
Werbung	-1.146	-2.089
Rechts- und Beratungskosten	-6.966	-8.788
Abschreibung von Immobilien im Umlaufvermögen	-2.083	-3.295
Kursverluste	-14.493	-2.354
Steuern, Beiträge und Gebühren	-3.732	-2.096
Bank- und Geldverkehrsspesen	-1.188	-473
Management Fee	-3.240	-3.533
Übrige	-4.870	-4.552
Gesamt	-44.922	-40.641

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus sonstigen Fremdleistungen, Reisespesen sowie Abgaben und Gebühren zusammen. Die Kursverluste resultieren überwiegend aus dem polnischen Złoty.

Zur Auswirkung der COVID-19-Pandemie verweisen wir auf Punkt 7.

13. Abschreibungen

Auf immaterielle Vermögenswerte wurden T€ 61 (Vorjahr: T€ 80) und auf das Sachanlagevermögen T€ 3.024 (Vorjahr: T€ 3.435) planmäßige Abschreibungen vorgenommen.

14. Finanzertrag

in T€	2020	2019
Zinsen und ähnliche Erträge	14.203	7.772
davon aus Projektfinanzierungen gegenüber at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen	12.942	6.907
davon aus verbundenen Unternehmen	-	10
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	9.696	12.939
Gesamt	23.899	20.711

15. Finanzaufwand

in T€	2020	2019
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend Anleihen und Schuldscheindarlehen	-14.422	-15.694
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend andere Finanzverbindlichkeiten	-4.634	-3.903
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.376	-2.024
Aufwendungen aus sonstigen Finanzanlagen	-3.222	-29
davon Abschreibungen	-3.200	-8
Gesamt	-23.654	-21.650

16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

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

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

in T€	2020	2019
Tatsächlicher Steueraufwand	1.099	14.418
Latenter Steueraufwand/-ertrag	20.407	6.032
Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	21.506	20.450

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

in T€	2020	2019
Ergebnis vor Ertragsteuern	62.259	70.512
Theoretischer Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	15.565	17.628
Steuersatzunterschiede	6.902	2.284
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	-240	-1.048
Erträge/Aufwendungen aus Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	-3.527	-7.803
Veränderung des in Bezug auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen nicht angesetzten latenten Steueranspruchs	4.908	8.863
Effekt von Steuersatzänderungen	-746	-261
Periodenfremder Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	-1.072	419
Sonstige Unterschiede	-284	368
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	21.506	20.450

Zusätzlich zu dem in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Steueraufwand wurde der Steuereffekt von im sonstigen Ergebnis dargestellten Aufwendungen und Erträgen ebenfalls im sonstigen Ergebnis verrechnet. Der im sonstigen Ergebnis erfasste Betrag belief sich auf T€ 35 (Vorjahr: T€ 199) und betraf im Wesentlichen den Steuereffekt auf das Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen.

17. Ergebnis je Aktie

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

	2020	2019
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis inkl. Hybridkapitalzinsen (in T€)	39.804	53.071
abzüglich Hybridkapitalzinsen (in T€)	-7.035	-7.020
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis (in T€)	32.769	46.051
Potenzielle Aktien		
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien (= Anzahl der Aktien unverwässert)	7.472.180	7.472.180
Durchschnittlich ausstehende Aktienoptionen	-	19.388
Anzahl der Aktien verwässert	7.472.180	7.491.568
Bisher unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	5,33	7,10
Bisher verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	5,33	7,08
Neu unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	4,39	6,16
Neu verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	4,39	6,15

Die Bilanzierungsmethode für die Berechnung des Ergebnisses je Aktie wurde 2020 geändert. Für die Darstellung von im Eigenkapital ausgewiesenen Hybridfinanzierungen wurden die Bestimmungen des IAS 33 in der Vergangenheit am Markt unterschiedlich ausgelegt. UBM hat sich ab dem Jahr 2020 der mehrheitlichen Auslegung des Markts angepasst und ordnet die Zinsen, welche auf das Hybridkapital entfallen, direkt den Hybridkapitalinhabern zu. Dadurch wird das den Aktionären zurechenbare Ergebnis entsprechend verringert.

Im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (LTIP) wurden zum Stichtag 297.410 Aktienoptionen zugeteilt. Der per 31. Dezember 2020 angepasste Ausübungskurs beträgt € 36,33, der durchschnittliche Aktienkurs 2020 betrug € 34,68. Somit sind 0 Stück potenzielle Aktien zu berücksichtigen.

18. Immaterielle Vermögenswerte

in T€	Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte	Goodwill	Gesamt
Anschaffungs- und Herstellungskosten			
Stand zum 1.1.2019	425	3.840	4.265
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-31	-	-31
Zugänge	86	-	86
Abgänge	-49	-	-49
Umbuchungen	18	-	18
Währungsanpassungen	2	-	2
Stand zum 31.12.2019	451	3.840	4.291
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-29	-	-29
Zugänge	355	-	355
Abgänge	-5	-	-5
Währungsanpassungen	-6	-	-6
Stand zum 31.12.2020	766	3.840	4.606
Kumulierte Abschreibungen			
Stand zum 1.1.2019	353	1.182	1.535
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-19	-	-19
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	80	-	80
Abgänge	-49	-	-49
Umbuchungen	-4	-	-4
Währungsanpassungen	1	-	1
Stand zum 31.12.2019	362	1.182	1.544
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-16	-	-16
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	61	-	61
Abgänge	-3	-	-3
Währungsanpassungen	-4	-	-4
Stand zum 31.12.2020	400	1.182	1.582
Buchwerte Stand zum 31.12.2019	89	2.658	2.747
Buchwerte Stand zum 31.12.2020	366	2.658	3.024

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

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

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

Der erzielbare Betrag entspricht dem Nutzungswert. Die Cashflows wurden von den vom Vorstand erstellten und im Zeitpunkt der Durchführung des Impairment-Tests aktuellen Planungen der Jahre 2020 und der folgenden drei Jahre (Detailplanungszeitraum) abgeleitet. Die Diskontierung wurde auf Basis der spezifischen Kapitalkosten in Höhe von 5,77% (Vorjahr: 6,26%) vorgenommen. Bei einer Änderung der spezifischen Kapitalkosten von 1,00% gäbe es keine Änderung des Wertansatzes. In der UBM Development Deutschland GmbH werden keine neuen Projekte mehr akquiriert. Bis zum Jahr 2022 sind die aktuell laufenden Projekte plangemäß abgeschlossen. Als Nachfolgegesellschaft wird die am 22.9.2017 gegründete UBM Invest Deutschland GmbH fungieren.

19. Sachanlagevermögen

in T€	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf frem- dem Grund und Anlagen in Bau	Nutzungs- rechte Grundstücke und Bauten	Technische Anlagen und Maschinen	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Nutzungs- rechte andere Anlagen, Be- triebs- und Geschäfts- ausstattung	Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Gesamt
Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. Neubewertung							
Stand zum 1.1.2019	1.117	38.978	1.161	4.372	916	-	46.544
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-	-30.713	-13	-5	-	-	-30.731
Zugänge	54	29.219	10	882	606	-	30.771
Abgänge	-	-	-14	-489	-40	-	-543
Umbuchungen	-	-	-	378	-69	-	309
Währungsanpassungen	-1	626	6	5	3	-	639
Stand zum 31.12.2019	1.170	38.110	1.150	5.143	1.416	-	46.989
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-	-27.355	-	-	-	-	-27.355
Zugänge	-	636	12	843	547	-	2.038
Abgänge	-20	-	-	-1.096	-58	-	-1.174
Umbuchungen	-	-	-71	82	-82	-	-71
Währungsanpassungen	-4	-1.381	-33	-24	-28	-	-1.470
Stand zum 31.12.2020	1.146	10.010	1.058	4.948	1.795	-	18.957
Kumulierte Abschreibungen							
Stand zum 1.1.2019	50	-	464	3.627	95	-	4.236
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-	-805	-1	-5	-	-	-811
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	68	2.401	108	389	469	-	3.435
Abgänge	-	-	-13	-403	-29	-	-445
Umbuchungen	-	-	-	364	-55	-	309
Währungsanpassungen	-	16	3	3	1	-	23
Stand zum 31.12.2019	118	1.612	561	3.975	481	-	6.747
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-	-1.140	-	-	-	-	-1.140
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	73	1.908	102	466	475	-	3.024
Abgänge	-	-	-	-1.095	-58	-	-1.153
Umbuchungen	-	-	-37	63	-63	-	-37
Währungsanpassungen	-	-34	-20	-19	-7	-	-80
Stand zum 31.12.2020	191	2.346	606	3.390	828	-	7.361
Buchwerte Stand zum 31.12.2019	1.052	36.498	589	1.168	935	-	40.242
Buchwerte Stand zum 31.12.2020	955	7.664	452	1.558	967	-	11.596

Allfällig ergebniswirksam vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen werden zusammen mit den planmäßigen Abschreibungen unter „Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen“ und allfällig ergebniswirksam vorgenommene Zuschreibungen auf zuvor außerplanmäßig abgeschriebene Anlagen unter „Sonstige betriebliche Erträge“ in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Der Buchwert der Sachanlagen, die zum Bilanzstichtag zur Sicherstellung verpfändet sind, beträgt T€ 0 (Vorjahr: T€ 0). Sachanlagen mit einem Buchwert von T€ 0 (Vorjahr: T€ 0) unterliegen Verfügungsbeschränkungen.

Bei den Zugängen im Geschäftsjahr 2019 in der Position „Nutzungsrechte Grundstücke und Bauten“ in Höhe von rd. € 29 Mio. handelte es sich im Wesentlichen um den Zugang einer Hotelimmobilie in Polen mit einer Laufzeit von zwanzig Jahren und einer Verlängerungsoption von fünf Jahren. Bei den restlichen „Nutzungsrechten Grundstücke und Bauten“ handelte es sich hauptsächlich um Bürostandorte in den Kernmärkten Österreich, Deutschland, Polen und Tschechische Republik mit Laufzeiten von zwei bis fünfzehn Jahren.

Leasingverhältnisse

Im Rahmen von Leasingverhältnissen werden folgende Beträge erfasst:

in T€	2020	2019
Zinsaufwendungen auf Leasingverbindlichkeiten	-979	-1.804
Aufwendungen aus kurzfristigen Leasingverhältnissen	-1.225	-1.093
Anpassung an den beizulegenden Wert	-340	-335
Gesamte Zahlungsmittelabflüsse aus Leasingverhältnissen	2.268	2.317

Die Laufzeiten der Leasingverträge für betriebsnotwendige Immobilien liegen zwischen zwei und fünfzehn Jahren und für Mobilien zwischen zwei und sechs Jahren. Bei den Finanzimmobilien handelt es sich um ein Leasingverhältnis mit einer Laufzeit bis 2054.

Sowohl bei Immobilien- als auch Mobilienleasingverträgen bestehen teilweise Verlängerungsoptionen, die nur bei ausreichender Sicherheit, dass diese Optionen ausgeübt werden, in die Berechnung der Leasingverbindlichkeit miteinbezogen werden.

Ausübungspreise von Optionen zur Übernahme des Vermögenswerts am Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses werden nur angesetzt, wenn es hinreichend sicher ist, dass die Kaufoptionen ausgeübt werden. Variable Leasingzahlungen, die an Indizes wie z. B. den Net Operating Profit gekoppelt sind, werden mit dem am Bereitstellungsdatum gültigen Index bewertet. Bei Eintritt eines wesentlichen Ereignisses oder bei bedeutenden Veränderungen der Umstände wird erneut bewertet. Bei Vorliegen von Nichtleasingkomponenten werden diese separiert und nicht in die Rate miteinbezogen.

Betreffend Fälligkeitsanalyse der Leasingverbindlichkeiten verweisen wir auf die Punkte 37 und 45.

20. Finanzimmobilien

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

in T€	Finanzimmobilien	Nutzungsrechte Finanzimmobilien	Gesamt
Beizulegender Zeitwert			
Stand zum 1.1.2019	499.196	11.729	510.925
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-94.967	-	-94.967
Zugänge	136.862	320	137.182
Abgänge	-3.070	-	-3.070
Umgliederung IFRS 5	-61.198	-	-61.198
Umgliederung IFRS 15	-25.451	-	-25.451
Umgliederung von/in Sachanlagen sowie in Vorräte	-19.579	-	-19.579
Währungsanpassungen	2.210	-	2.210
Anpassung an den beizulegenden Wert	22.023	-335	21.688
Stand zum 31.12.2019	456.026	11.714	467.740
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-145.020	-	-145.020
Zugänge	42.039	-	42.039
Abgänge	-656	-	-656
Umgliederung IFRS 15	-4.690	-	-4.690
Umgliederung von/in Vorräte	-9.603	-	-9.603
Währungsanpassungen	-4.973	-	-4.973
Anpassung an den beizulegenden Wert	62.650	-340	62.310
Stand zum 31.12.2020	395.773	11.374	407.147

Überleitungsrechnung für Stufe-3-Bewertungen:

2020 in T€	Österreich			
	Office	Other	Residential	Land bank
Buchwert zum Beginn des Geschäftsjahres	61.576	121.136	1.134	5.450
Nutzungsänderung/Neusegmentierung	-	-	-	-
Währungsanpassungen	-	-	-	-
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien	12.002	2.058	-	-
Zu-/Abgänge aus der Erweiterung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-
Umgliederung IFRS 15	-	-	-	-
Umgliederung von/in Vorräte	-26.590	-	-	-
Abgänge	-	-12	-96	-548
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts ¹	-399	-	-	-126
Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres	46.589	123.182	1.038	4.776

¹ Die Nettoergebnisse aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts setzten sich aus Aufwertungen in Höhe von T€ 69.853 sowie aus Abwertungen in Höhe von T€ -7.203 zusammen.

2019 in T€	Österreich			
	Office	Other	Residential	Land bank
Buchwert zum Beginn des Geschäftsjahres	7.894	136.757	407	12.374
Währungsanpassungen	-	-	-	-
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien	68.211	1.703	28	1.092
Zu-/Abgänge aus der Erweiterung des Konsolidierungskreises	-10.997	-	-	-
Zugänge aus der Umgliederung von Objekten als zum Verkauf gehaltene Immobilien	-	-	-	-
Umgliederung IFRS 15	-	-	-	-7.080
Umgliederung von/in Sachanlagen sowie in Vorräte	-3.532	-	1.100	-
Abgänge	-	-1.738	-396	-917
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts ¹	-	-15.586	-5	-19
Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres	61.576	121.136	1.134	5.450

¹ Die Nettoergebnisse aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts setzten sich aus Aufwertungen in Höhe von T€ 46.270 sowie aus Abwertungen in Höhe von T€ -24.247 zusammen.

KONZERNABSCHLUSS

Deutschland				Polen			Sonstige Märkte				Gesamt
Office	Other	Hotel	Land bank	Office	Other	Hotel	Office	Residential	Hotel	Land bank	
29.568	69.039	-	1.427	51.609	39.414	14.686	17.657	538	34.907	7.885	456.026
-	-	-	-	-	-	-	-11.475	11.475	-	-	-
-	-	-	-	6	-2.913	-1.232	-198	-415	-	-221	-4.973
2.560	144	-	-	1.186	5	3.246	-	274	19.997	567	42.039
-	-139.036	-	-	-	-	-	-5.984	-	-	-	-145.020
-	-	-	-	-	-	-	-	-4.690	-	-	-4.690
17.544	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-557	-9.603
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-656
-820	69.853	-	-	-1.377	-4.263	-	-	-	-	-218	62.650
48.852	-	-	1.427	51.424	32.243	16.700	-	7.182	54.904	7.456	395.773

Deutschland				Polen			Sonstige Märkte				Gesamt
Office	Other	Hotel	Land bank	Office	Other	Hotel	Office	Residential	Hotel	Land bank	
17.054	68.668	-	20.017	58.688	58.768	5.032	18.552	540	83.624	10.821	499.196
-	-	-	-	494	516	146	219	-2	812	25	2.210
29.640	371	-	-	2.543	164	18.674	896	-	13.203	337	136.862
-	-	-	-	-	-14.296	-	-	-	-69.674	-	-94.967
-	-	-	-57.900	-	-	-	-	-	-	-3.298	-61.198
-	-	-	-	-9.205	-	-9.166	-	-	-	-	-25.451
-17.126	-	-	-	-21	-	-	-	-	-	-	-19.579
-	-	-	-19	-	-	-	-	-	-	-	-3.070
-	-	-	39.329	-890	-5.738	-	-2.010	-	6.942	-	22.023
29.568	69.039	-	1.427	51.609	39.414	14.686	17.657	538	34.907	7.885	456.026

Beizulegender Zeitwert von Grundstücken und Gebäuden

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

Im laufenden Geschäftsjahr wurden die Verkehrswerte von Liegenschaften inklusive jener von Minderheitsbeteiligungen, die in den Konzernabschluss einfließen, ab einem Buchwert von T€ 1.000, insgesamt Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T€ 377.929 (Vorjahr: T€ 443.932), durch externe Gutachter ermittelt.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte erfolgte überwiegend durch Ertragswertverfahren, wie im Vorjahr insbesondere durch die Term-and-Reversion-Methode, einem international anerkannten Wertermittlungsverfahren zur Bewertung von Immobilien. Bei dieser Bewertungsmethode wird der gesamte in der Zukunft zu erwartende Zahlungsstrom in zwei getrennt von einander zu betrachtende Bereiche aufgeteilt. Diese Trennung ist notwendig, da bei einem vermieteten Objekt die Periode bis zum Auslaufen der am Bewertungsstichtag bestehenden Verträge - sogenannter Term - in Bezug auf die notwendigen Rechenschritte nicht gleich behandelt werden kann wie jene Periode, die nach Ablauf der bestehenden Mietverträge beginnt - sogenannte Reversion (Bereich der Anschlussvermietung).

Term (Vertragslaufzeit) - Der Barwert der Reinerträge wird während des Terms berechnet. Dieser Barwert ist jedoch keine ewige Rente, sondern nur eine Zeitrente, die mit Auslaufen der mietvertraglichen Vereinbarungen endet.

Reversion (Anpassungszeitraum) - Der Reinertrag der Reversion (Marktmiete ab dem Zeitraum der Anschlussvermietung) unter Berücksichtigung einer Leerstandsdauer wird in der Bewertung mit einem marktüblichen Zinssatz als ewige Rente kapitalisiert. Dieses Ergebnis wird nicht in einem gesonderten Abschlag berücksichtigt, sondern in der Wahl der Höhe des Kapitalisierungszinssatzes mitberücksichtigt. Struktureller Leerstand, so es welchen gibt, wird in einem gesonderten Abschlag berücksichtigt.

Die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes im Term und in der Reversion wird vor dem Hintergrund der aktuellen Marktbedingungen festgelegt. Gemäß der Einschätzung erwartet sich ein Investor für die jeweiligen Immobilien eine bestimmte Rendite. Ausgehend von dieser wird der für die gegenständliche Immobilie angemessene Kapitalisierungszinssatz im Term und in der Reversion festgesetzt.

Bei der Wahl des Zinssatzes werden Überlegungen hinsichtlich des Marktpotenzials, des Leerstands sowie weiterer mit der Immobilie verbundener Risiken in Betracht gezogen.

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

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einordnung in die Fair-Value-Hierarchie, die Bewertungsmethode und die quantitativen Informationen der bei der Bewertung verwendeten, nicht beobachtbaren Inputfaktoren dar.

Die unterschiedlichen Ebenen der Fair-Value-Hierarchie werden wie folgt definiert:

- Notierte (nicht berichtete) Preise in aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden (Stufe 1)
- Inputfaktoren, andere als die auf Stufe 1 genannten Marktpreisnotierungen, die für den Vermögenswert oder die Schuld entweder unmittelbar (d. h. als Preis) oder mittelbar (d. h. vom Preis abgeleitet) zu beobachten sind (Stufe 2)
- Inputfaktoren, die für den Vermögenswert oder die Schuld nicht auf beobachtbaren Marktdaten (d. h. nicht beobachtbar) basieren (Stufe 3)

KONZERNABSCHLUSS

Immobilienart: Finanzimmobilien	Segment	Fair-Value-Hierarchie	Beizulegender Zeitwert 31.12.2020 in T€	Bandbreite der nicht beobachtbaren Inputfaktoren			
				Bewertungs- verfahren	Kapitalisierung Zinssatz %	Miete pro m ² €/ Verkaufspreis m ² €	Instandhaltungskosten in €/m ² oder %
Office	Österreich	Stufe 3	1.247	EW	3,50	5,50-8,71	16,50 %
Office	Österreich	Stufe 3	33.735	EW/ Residual	3,57-4,50	2,06-16,66	12,00-13,00 €/m ²
Office	Österreich	Stufe 3	11.607	EW	4,50	4,54-8,65	3,00-8,00 €/m ²
Other	Österreich	Stufe 3	2.615	EW	-	-	-
Other	Österreich	Stufe 3	120.567	EW/ Residual	2,50-4,75	16,50; 6.200,00; 820,00/Apt.	6,00-12,00 €/m ²
Residential	Österreich	Stufe 2	1.038	VW	-	-	-
Land bank	Österreich	Stufe 2	4.776	VW	-	-	-
Office	Deutschland	Stufe 3	48.852	EW/ Residual	2,62-3,69	18,50-28,00	4,50 % bzw. 10,00-15,00 €/m ²
Land bank	Deutschland	Stufe 2	1.427	VW	-	-	-
Office	Polen	Stufe 3	51.424	DCF	7,25	7,20-12,20	3,00 €/m ²
Other	Polen	Stufe 3	28.420	EW	5,91	2,06-33,50	3,00 €/m ²
Other	Polen	Stufe 3	3.823	Residual	7,35-7,39	4,00-10,75	3,00 €/m ²
Hotel	Polen	Stufe 3	16.700	Residual/ DCF	4,50-6,00	768,00-805,00/ Zimmer	1,50 %
Residential	Sonstige Märkte	Stufe 3	6.651	EW/ Residual	5,78	7,50-11,50; 3.650,00	3,00 €/m ²
Residential	Sonstige Märkte	Stufe 3	531	Residual	-	-	-
Hotel	Sonstige Märkte	Stufe 3	54.904	Residual/ DCF	5,75	1.060,00/ Zimmer	1,50 %
Land bank	Sonstige Märkte	Stufe 3	7.456	EW/ Residual	5,95-5,97	4,00-6,00	2,50 €/m ²

Immobilienart: Finanzimmobilien	Segment	Fair-Value-Hierarchie	Beizulegender Zeitwert 31.12.2019 in T€	Bandbreite der nicht beobachtbaren Inputfaktoren			
				Bewertungs- verfahren	Kapitalisierung Zinssatz %	Miete pro m ² €/ Verkaufspreis m ² €	Instandhaltungskosten in €/m ² oder %
Office	Österreich	Stufe 3	1.296	EW	3,50	5,50-8,71	16,50 %
Office	Österreich	Stufe 3	16.350	Residual	3,88	11,62-15,50	12,00 €/m ²
Office	Österreich	Stufe 3	43.930	Residual/ EW/VW	3,50	5,52-16,38; 4.500,00- 6.000,00	12,00 €/m ²
Other	Österreich	Stufe 3	2.617	EW	-	-	-
Other	Österreich	Stufe 3	118.519	Residual/ EW/VW	2,25-4,75	6.200,00; 800,00-1.200,00/ Zimmer, Apt.	6,00 €/m ²
Residential	Österreich	Stufe 2	1.134	VW	-	-	-
Land bank	Österreich	Stufe 2	5.450	VW	-	-	-
Office	Deutschland	Stufe 3	29.568	Residual	3,25-3,74	18,00-28,00	4,50 % bzw. 12,00 €/m ²
Other	Deutschland	Stufe 3	69.039	EW/ Residual	1,50-3,25	15,00-19,00; 6.000,00	4,50 %
Land bank	Deutschland	Stufe 2	1.427	VW	-	-	-
Office	Polen	Stufe 3	51.609	DCF	7,00-9,00	7,70-13,00	3,00 €/m ²
Other	Polen	Stufe 3	31.990	TR	6,50-7,50	6,45-10,00	2,00-3,50/m ²
Other	Polen	Stufe 3	7.424	Residual	7,25	10,25-10,75	4,00 %
Hotel	Polen	Stufe 3	9.660	Residual/ DCF	4,70-5,20	800,00/ Zimmer	1,50 %
Hotel	Polen	Stufe 2	5.026	VW	-	-	-
Office	Sonstige Märkte	Stufe 3	6.182	DCF	7,00-8,00	6,00-12,84	12,50 €/m ²
Office	Sonstige Märkte	Stufe 3	11.475	EW/ Residual	6,00	9,23-14,00; 3.650,00	2,00 %
Residential	Sonstige Märkte	Stufe 3	538	Residual	-	-	-
Hotel	Sonstige Märkte	Stufe 3	34.907	Residual/ DCF	5,50-6,00	1.025,00/ Zimmer	1,50 %
Land bank	Sonstige Märkte	Stufe 3	7.111	Residual	6,00	6,00	5,00 %
Land bank	Sonstige Märkte	Stufe 2	774	VW	-	-	-

EW = Ertragswert, VW = Vergleichswert, TR = Term Reversion, DCF = Discounted Cash Flow

Beziehungen der nicht beobachtbaren Inputfaktoren zum beizulegenden Zeitwert

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

Die zum Stichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen zum Erwerb oder zur Erstellung von Finanzimmobilien belaufen sich auf T€ 11.076 (Vorjahr: T€ 9.819). Zudem sind Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T€ 248.421 (Vorjahr: T€ 182.063) zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Die Mieterträge aus vermieteten Finanzimmobilien beliefen sich im Berichtsjahr auf T€ 8.457 (Vorjahr: T€ 11.875), während die betrieblichen Aufwendungen T€ 1.444 (Vorjahr: T€ 2.417) betragen. Betriebliche Aufwendungen im Zusammenhang mit als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, mit denen während der Berichtsperiode keine Mieteinnahmen erzielt wurden, beliefen sich auf T€ 144 (Vorjahr: T€ 134).

21. Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen

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

Assoziierte Unternehmen

Bei dem nachfolgenden assoziierten Unternehmen handelt es sich um eine Hotelimmobilie in Wien.

in T€			
Gesellschaft	Palais Hansen GmbH		
Assetklasse	Hotel		
Entwicklungsstatus	Bestand	2020	2019
Umsatz		3.345	4.007
Jahresüberschuss/-fehlbetrag		-12.321	-638
davon Abschreibungen		-9.200	-
davon Zinsaufwand		-1.282	-1.324
davon Steueraufwand		-4.587	213
Gesamtergebnis		-12.321	-638
Langfristige Vermögenswerte		110.300	125.576
Kurzfristige Vermögenswerte		7.140	7.531
davon liquide Mittel		4.594	4.864
Langfristige Verbindlichkeiten		60.715	62.274
davon langfr. finanzielle Verbindlichkeiten		48.287	48.287
Kurzfristige Verbindlichkeiten		2.194	4.031
davon kurzfr. finanzielle Verbindlichkeiten		-	-
Nettovermögen		54.531	66.802
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.		22.427	22.641
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis		-4.135	-214
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.		18.292	22.427
Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen 31.12.		18.292	22.427

Angaben zu den unwesentlichen assoziierten Unternehmen:

in T€	2020	2019
Buchwertanteil an assoziierten Unternehmen 31.12.	36	37
Anteil der Gruppe am		
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-	-178
Gesamtergebnis	-	-178

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten assoziierter Unternehmen im Geschäftsjahr 2020 belaufen sich auf T€ 476 (Vorjahr: T€ 142) und kumuliert zum 31. Dezember 2020 auf T€ 1.427 (Vorjahr: T€ 951).

Gemeinschaftsunternehmen

Bei den nachfolgenden Gemeinschaftsunternehmen handelt es sich ausschließlich um Projektgesellschaften, die mit der Entwicklung und Verwertung von Immobilien in verschiedenen europäischen Ländern betraut sind. Alle Gesellschaften werden at-equity bilanziert.

2020 in T€

Gesellschaft	W 3 AG	Jochberg Errichtungs KG	Anders Wohnen GmbH	Obersendlinger KG	UBM hotels Management GmbH
Assetklasse	Other	Hotel	Residential	Residential	Hotel
Entwicklungsstatus	Bestand	Bestand	Entwicklung	Entwicklung	Bestand
Umsatz	4.061	1.580	59.358	82.302	15.739
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	1.089	-2.898	26.679	19.828	-42.350
davon Abschreibungen	-	-4.022	-	-	-23.980
davon Zinsaufwand	-572	-594	-48	-	-10.200
davon Steueraufwand	-9	-	-6.783	-10.814	-
Gesamtergebnis	1.089	-2.898	26.679	19.828	-42.350
Langfristige Vermögenswerte	73.200	43.420	-	-	282.143
Kurzfristige Vermögenswerte	2.546	1.023	79.009	139.501	14.467
davon liquide Mittel	2.275	-	53.155	38.054	6.194
Langfristige Verbindlichkeiten	52.922	21.827	-	-	313.508
davon langfr. finanzielle Verbindlichkeiten	49.890	21.823	-	-	308.799
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.226	388	49.194	119.747	21.621
davon kurzfr. finanzielle Verbindlichkeiten	1.164	-	-	-	7.312
Nettovermögen	21.598	22.228	29.815	19.754	-38.519
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2020	16.407	12.563	15.574	-	1.913
Währungsumrechnung 1.1.2020	-	-	-	-	-
Zu-/Abgänge	-	-	-	-	-
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	871	-1.449	12.539	5.591	-21.175
Nicht übernommene Verluste aus VJ	-	-	-	-20	-
Erhaltene/gezahlte Dividenden	-	-	-14.100	-	-
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2020	17.278	11.114	14.013	5.571	-19.262
Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2020	17.278	11.114	14.013	5.571	-
Wertberichtigung Projektfinanzierung kurzfristig/langfristig	-	-	-	-	-19.262

KONZERNABSCHLUSS

FWUBM Management GmbH	MGR Thulestraße KG	Central Tower Berlin GmbH	Baumbergerstraße KG	Sugar Palace Propco sro	PGE Europa- viertel GmbH
Other	Residential	Office	Office	Hotel	Office
Entwicklung	Entwicklung	Entwicklung	Entwicklung	Entwicklung	Entwicklung
25.099	47.062	-	-	-	69.631
1.636	5.217	-12.182	-5.420	-5.733	11.784
-30	-	-	-	-	-
-1.230	-2.515	-	-1.237	-2.052	-3.630
-745	-1.564	-	-	-	-5.287
1.636	5.217	-12.182	-5.420	-5.733	11.784
67.571	-	54.523	142.346	83.491	64.489
17.133	31.835	978	458	1.641	33.619
1.430	11.870	360	295	49	2.628
60.493	-	35.312	83.274	83.962	60.599
58.173	-	30.218	67.960	83.962	60.599
4.537	26.598	8.421	4.713	1.170	21.410
1.195	-	-	-	-	171
19.674	5.237	11.768	54.817	-	16.099
9.019	167	11.975	-	3.103	-
-	-	-	-	-98	-
-	-	-	36.142	-	3.232
818	2.452	-6.091	-3.252	-4.300	8.826
-	-	-	-	-	-
-	-2.619	-	-	-	-
9.837	-	5.884	32.890	-1.295	12.058
9.837	-	5.884	32.890	-	12.058
-	-	-	-	-1.295	-

KONZERNABSCHLUSS

2019 in T€

Gesellschaft	W 3 AG	Jochberg Errichtungs KG	Anders Wohnen GmbH	Obersendlinger KG	UBM hotels Management GmbH
Assetklasse	Other	Hotel	Residential	Residential	Hotel
Entwicklungsstatus	Bestand	Bestand	Entwicklung	Entwicklung	Bestand
Umsatz	4.383	1.522	97.685	6	62.407
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	2.925	-1.741	19.292	-109	-320
davon Abschreibungen	-	-2.162	-	-	-
davon Zinsaufwand	-572	-594	-17	-	-
davon Steueraufwand	-306	-	-7.534	-	-
Gesamtergebnis	2.925	-1.741	19.292	-109	-320
Langfristige Vermögenswerte	74.700	47.784	28.143	-	256.925
Kurzfristige Vermögenswerte	673	220	52.913	45.024	16.264
davon liquide Mittel	578	173	45.637	77	8.205
Langfristige Verbindlichkeiten	53.211	19.381	1.012	44.682	255.197
davon langfr. finanzielle Verbindlichkeiten	48.367	19.381	-	44.682	250.761
Kurzfristige Verbindlichkeiten	1.654	3.500	46.908	424	14.167
davon kurzfr. finanzielle Verbindlichkeiten	1.188	-	-	-	-
Nettovermögen	20.508	25.123	33.136	-82	3.825
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2019	14.067	13.433	6.507	11	2.073
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	2.340	-870	9.067	-31	-160
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2019	16.407	12.563	15.574	-20	1.913
Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2019	16.407	12.563	15.574	-	1.913

KONZERNABSCHLUSS

FWUBM Management GmbH	MGR Thulestraße KG	Central Tower Berlin GmbH	Sugar Palace Propco sro	QBC Alpha KG
Other	Residential	Hotel	Hotel	Office
Entwicklung	Entwicklung	Entwicklung	Entwicklung	Entwicklung
7.982	48	-	-	89.517
1.232	-	10.962	-	17.097
-31	-	-	-	-
-1.408	-	-	-	-1.139
-150	-	-5.000	-	-5.700
1.232	-	10.962	-	17.097
68.332	-	59.813	69.674	-
1.729	134.064	884	9.351	90.139
1.171	582	668	5.480	-
49.029	-	29.927	74.847	-
49.029	-	24.927	67.914	-
2.993	133.709	6.820	41	67.052
-	132.285	-	-	42.842
18.039	355	23.950	4.137	23.087
8.403	167	6.494	-	3.893
616	-	5.481	-	11.113
9.019	167	11.975	3.103	15.006
9.019	167	11.975	3.103	15.006

Angaben zu den unwesentlichen Gemeinschaftsunternehmen:

in T€	2020	2019
Buchwertanteil an Gemeinschaftsunternehmen zum 31.12.	40.838	26.294
Anteil der Gruppe am		
Jahresüberschuss	37.118	32.816
Gesamtergebnis	37.118	32.816

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten von Gemeinschaftsunternehmen im Geschäftsjahr 2020 belaufen sich auf T€ 481 (Vorjahr: T€ 665) und kumuliert zum 31. Dezember 2020 auf T€ 630 (Vorjahr: T€ 2.003).

Zum 31. Dezember 2020 bestehen keine maßgeblichen Zugriffsbeschränkungen auf Vermögenswerte. Zu den Verpflichtungen aus Eventualverbindlichkeiten für at-equity bilanzierte Unternehmen siehe Ausführungen unter Punkt 42.

Zur Auswirkung der COVID-19-Pandemie verweisen wir auf Punkt 5 und Punkt 7.

22. Projektfinanzierung

in T€	2020	2019
Projektfinanzierungen für sonstige Beteiligungsunternehmen	7.138	14.465
Projektfinanzierungen für at-equity bilanzierte Unternehmen	201.237	166.687
Sonstige Projektfinanzierungen	-	5
Gesamt	208.375	181.157

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Wertminderungen in Höhe von T€ 18.481 (Vorjahr: T€ 0) und Wertaufholungen in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 3.952) vorgenommen.

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

Zur Auswirkung der COVID-19-Pandemie verweisen wir auf Punkt 7.

23. Übrige Finanzanlagen

in T€	2020	2019
Beteiligungen an nicht konsolidierten Tochterunternehmen	1.623	1.623
Übrige Beteiligungen	281	266
Wertpapiere (FVTPL)	895	891
Wertpapiere (Amortised Cost)	8.721	8.721
Gesamt	11.520	11.501

Die „at fair value through profit and loss“-bewerteten Wertpapiere umfassen im Wesentlichen festverzinsliche Titel. Sie unterliegen keinen Verfügungsbeschränkungen. Da bei den Beteiligungen der beizulegende Zeitwert nicht wesentlich vom Fair Value abweicht, werden diese zu Anschaffungskosten bewertet.

24. Vorräte

Die Vorräte setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

in T€	2020	2019
Zum Verkauf bestimmte Immobilien		
in Entwicklung	80.630	83.111
im Bestand	41.202	45.009
Sonstiger Vorrat	48	69
abzüglich Anzahlungen	-	-20
Gesamt	121.880	128.169

Vorräte mit einem Buchwert von T€ 61.241 (Vorjahr: T€ 49.995) sind zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Der Buchwert der zum beizulegenden Zeitwert angesetzten Vorräte beträgt T€ 10.739 (Vorjahr: T€ 31.732). Im Berichtsjahr wurden Wertberichtigungen in Höhe von T€ 2.083 (Vorjahr: T€ 2.774) durchgeführt.

25. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Vertragsvermögenswerte

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

in T€	2020	2019
Vertragsvermögenswerte	131.149	120.622
abzüglich zurechenbarer erhaltener Anzahlungen	-30.660	-53.241
Gesamt	100.489	67.381

Dem per 31. Dezember 2020 gemäß Leistungsfortschritt aktivierten anteiligen Auftragswert stehen bewertete Auftragskosten in Höhe von T€ 125.069 (Vorjahr: T€ 117.727) gegenüber, sodass sich der in Bezug auf diese Aufträge angesetzte Teilgewinn in den Umsatzerlösen auf T€ 6.080 (Vorjahr: T€ 2.895) beläuft.

Die Vertragsvermögenswerte entwickelten sich in der Berichtsperiode wie folgt:

Erhöhungen durch:

- Projektfortschritte von forward verkauften Immobilien
- Projektfortschritte von Projektmanagementverträgen
- Umgliederungen von Finanzimmobilien und Vorratsimmobilien, die forward verkauft wurden und noch nicht fertiggestellt waren

Verminderungen durch:

- Fertiggestellte und übergebene Immobilien
- Erhaltene Anzahlungen für in Bau befindliche Immobilien und Projektmanagementverträge
- Schlussgerechnete Projektmanagementverträge

in T€	2020	2019
Vertragsvermögenswerte		
Stand zum 1.1.	67.381	113.278
Zugänge	96.342	98.562
Abgänge	-84.054	-91.471
Währungsanpassungen	-1.761	253
Erhaltene Anzahlungen	22.581	-53.241
Stand zum 31.12.	100.489	67.381

Zusammensetzung und Fristigkeit der Forderungen und Leistungen:

in T€	2020	2019
Forderungen gegenüber Dritten	9.263	10.307
Forderungen gegenüber Arbeitsgemeinschaften	4	4
Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen	852	2.719
Forderungen gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	17.337	22.883
Gesamt	27.456	35.913

Die Forderungen gegenüber Dritten sind mit T€ 2.596 (Vorjahr: T€ 1.724) nicht überfällig und mit T€ 6.667 (Vorjahr: T€ 8.583) unter einem Jahr überfällig. Sämtliche andere Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen sowie gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen sind nicht fällig.

Zur Auswirkung der COVID-19-Pandemie verweisen wir auf Punkt 7.

Altersstruktur der Forderungen gegenüber Dritten:

in T€	Buchwert zum 31.12.2020	Davon zum Abschlussstichtag nicht überfällig	Davon zum Abschlussstichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig				
			Weniger als 30 Tage	Zwischen 30 und 60 Tagen	Zwischen 60 und 180 Tagen	Zwischen 180 und 360 Tagen	Mehr als 360 Tage
Forderungen gegenüber Dritten	9.263	2.596	2.762	324	1.931	1.650	-

in T€	Buchwert zum 31.12.2019	Davon zum Abschlussstichtag nicht überfällig	Davon zum Abschlussstichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig				
			Weniger als 30 Tage	Zwischen 30 und 60 Tagen	Zwischen 60 und 180 Tagen	Zwischen 180 und 360 Tagen	Mehr als 360 Tage
Forderungen gegenüber Dritten	10.307	1.724	2.900	2.107	2.452	1.124	-

Die Zahlungsbedingungen bei Forward Deals sehen Zahlungen bei Übergabe vor. Bei Wohnungsverkäufen sind die Zahlungsfristen lokal gesetzlich geregelt. Eine Zahlung erfolgt dann, wenn eine bestimmte Teilleistung fertiggestellt ist. (z. B. Fertigstellung Rohbau).

Die Zahlungen für Bauleistungen folgen in der Regel immer einem Zahlungsplan. Die Gegenleistung ist die vordefinierte Bauleistung.

26. Finanzielle Vermögenswerte

in T€	31.12.2020	Restlaufzeit > 1 Jahr	31.12.2019	Restlaufzeit > 1 Jahr
Übrige	41.783	4.066	13.128	3.412
Gesamt	41.783	4.066	13.128	3.412

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

27. Sonstige Forderungen und Vermögenswerte

in T€	31.12.2020	Restlaufzeit > 1 Jahr	31.12.2019	Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen aus Steuern	11.727	-	7.632	-
Übrige	559	-	1.119	-
Gesamt	12.286	-	8.751	-

28. Liquide Mittel

Die liquiden Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von T€ 247.154 (Vorjahr: T€ 212.330) sowie Kassenbestände in Höhe von T€ 55 (Vorjahr: T€ 54).

29. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Zum Stichtag 31.12.2020 gibt es keine zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte. Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert, welcher den verhandelten Kaufpreisen entspricht, bewertet.

30. Latente Steuern

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

in T€	2020		2019	
	Aktiv	Passiv	Aktiv	Passiv
Finanzimmobilien, sonstige Bewertungsunterschiede	6.936	10.177	6.126	15.719
Sachanlagen	348	989	277	783
Finanzielle Vermögenswerte und Schulden	11.068	3.969	13.511	2.787
POC-Methode	1	9.347	624	6.338
Rückstellungen	1.277	819	1.141	526
Steuerliche Verlustvorträge	9.318	-	6.434	-
Sonstiges	-	218	-	199
Saldierungen	-17.503	-17.503	-18.025	-18.025
Latente Steuern	11.445	8.016	10.088	8.327
Saldierte latente Steuern	-	-3.429	-	-1.761

Latente Steueransprüche aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können. Der Stand der zum 31. Dezember 2020 nicht angesetzten aktiven latenten Steuern aus Verlustvorträgen beträgt T€ 22.566 (Vorjahr: T€ 22.005). Davon sind T€ 17.608 (Vorjahr: T€ 17.402) nicht verfallbar, die restlichen T€ 4.958 (Vorjahr: T€ 4.603) innerhalb von fünf bis neun Jahren verfallbar. In 2020 wurden T€ 3.609 (Vorjahr: T€ 346) ausländische Verluste in Österreich verwertet.

31. Eigenkapital

Grundkapital	Stück	€
Inhaber-Stammaktien	7.472.180	22.416.540

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

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

32. Genehmigtes Kapital, bedingtes Kapital und eigene Aktien

In der 136. ordentlichen Hauptversammlung vom 23. Mai 2017 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Die gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 30. April 2014 bestehende Ermächtigung des Vorstands nach § 4 Abs. 4 der Satzung (Genehmigtes Kapital 2014) wurde widerrufen.

Der Vorstand wurde gleichzeitig gemäß § 169 AktG in § 4 Abs. 4 der Satzung ermächtigt, 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 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 (Genehmigtes Kapital 2017). Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.

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

Zum Zweck der Bedienung von Aktienoptionen im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (LTIP) wurde der Vorstand schließlich in § 4 Abs. 6 der Satzung der Gesellschaft im Sinn des § 159 Abs. 3 AktG ermächtigt, bis zum 11. August 2022 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 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien an Arbeitnehmer, leitende Angestellte und Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sowie mit ihr verbundener Unternehmen zu erhöhen. Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, die sich aus einer Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung ergebenden Änderungen der Satzung zu beschließen.

Die oben genannten Aktienoptionen im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 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. Der Ausübungskurs beträgt € 36,33 (das ist 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)). Zugeteilte Aktienoptionen können in den nachstehenden Ausübungsfenstern durch schriftliche Erklärung an die Gesellschaft ausgeübt werden:

Die Ausübung ist nur vom 1. September 2020 bis zum 26. Oktober 2020 (Ausübungsfenster 1) sowie vom 1. September 2021 bis zum 26. Oktober 2021 (Ausübungsfenster 2) möglich und an die Erfüllung folgender, in den Planbedingungen des LTIP festgelegten Voraussetzungen geknüpft: aufrechtes Dienstverhältnis, aufrechtes Eigeninvestment, Überschreitung bestimmter Aktienkurse, Einhaltung bestimmter Kennzahlen.

Der beizulegende Zeitwert beträgt T€ 2.362 (Vorjahr: T€ 2.825). Dieser bestimmt sich mit dem ursprünglichen Tag der Annahme des Optionsprogramms und wird über den Zeitraum verteilt, über den die Teilnehmer den Anspruch auf die gewährten Optionen erwerben. In das Bewertungsmodell („Black-Scholes-Modell“) zur Berechnung des beizulegenden Zeitwerts flossen folgende Parameter ein: Ausübungspreis (€ 36,33), Laufzeit der Option (9/2017 bis 8/2020), Aktienkurs zum Bewertungszeitpunkt (€ 38,25), erwartete Volatilität des Aktienkurses (36,34 %), erwartete Dividenden (4,20 %), risikoloser Zinssatz (0,00 %).

Aufgrund einer Ausweitung des Programmes zum Stichtag 30. September 2019 fand eine erneute Bewertung der Aktienoptionen 2019 statt. Die oben beschriebene vertragliche Ausgestaltung der Rahmen- bzw. Ausübungsbedingungen blieb unverändert. In das Bewertungsmodell („Monte-Carlo-Simulation“) zur Berechnung des beizulegenden Zeitwerts flossen folgende Parameter ein: Ausübungspreis (€ 36,33), Laufzeit der Option (9/2019 bis 10/2021), Aktienkurs zum Bewertungsstichtag 30. September 2019 (€ 42,10), erwartete tägliche Volatilität des Aktienkurses (1,71 %), erwartete Dividenden (4,80 %), risikoloser Zinssatz (0,00 %).

Die Aktienoptionen haben sich wie folgt entwickelt:

Anzahl Aktienoptionen	2020	2019
Stand zum 1.1.	355.630	387.630
Gewährte Optionen	-	10.000
Verfallene Optionen	-58.220	-42.000
Ausgeübte Optionen	-	-
Stand zum 31.12.	297.410	355.630

In der 138. ordentlichen Hauptversammlung vom 29. Mai 2019 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Die gemäß Beschlüssen der Hauptversammlung vom 23. Mai 2017 erteilte Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb und für die Veräußerung bzw. Verwendung eigener Aktien wurde widerrufen. Gleichzeitig wurde der Vorstand 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 zum gesetzlich zulässigen Ausmaß von 10,00 % des Grundkapitals unter Einschluss bereits erworbener Aktien ermächtigt. Der beim Rückwerb zu leistende Gegenwert darf nicht niedriger als € 3,00 und nicht höher als maximal 10,00% über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückwerb vorhergehenden zehn Börsetage 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 schließlich für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung ermächtigt, 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 wurde ausgeschlossen (Ausschluss des Bezugsrechts). Der Vorstand wurde auch ermächtigt, ohne weitere Befassung der Hauptversammlung mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien einzuziehen. Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Einziehung von eigenen Aktien ergeben, zu beschließen.

33. Rücklagen

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

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

Außerdem besteht eine Optionsrücklage resultierend aus den in Punkt 32 erwähnten Aktienoptionen im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017, die als Equity Settlement eingestuft wurden.

Zur Ausschüttung an die Aktionäre von UBM steht deren Bilanzgewinn in Höhe von T€ 16.441 (Vorjahr: T€ 19.435) zur Verfügung. Zusätzlich können die freien Gewinnrücklagen von UBM, die zum 31. Dezember 2020 mit T€ 60.157 (Vorjahr: T€ 55.357) ausgewiesen werden, in folgenden Perioden aufgelöst werden. Vom Gesamtbetrag in Höhe von T€ 76.598 (Vorjahr: T€ 74.792) ist ein Teilbetrag in Höhe von T€ 3.497 (Vorjahr: T€ 3.768), resultierend aus dem Ansatz von aktiven latenten Steuern, zur Ausschüttung gesperrt.

Im Berichtsjahr wurden aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 an die Aktionäre von UBM Dividenden in Höhe von € 16.438.796 bezahlt, je Aktie somit € 2,20. Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 eine Dividende von € 2,20 je Stück Stammaktie auszuschütten, d. s. insgesamt € 16.438.796.

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

34. Hybridkapital und Hybridanleihe

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

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

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

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

Das Hybridkapital wird von der PORR AG gehalten.

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

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

35. Rückstellungen

in T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Bauten	Mietgarantien	Andere	Gesamt
Stand zum 1.1.2020	1.709	2.704	215	519	1.385	913	7.445
Währungsanpassungen	-3	-	-	-10	-	-8	-21
Zuführung	81	16	52	69	3	4.132	4.353
Zuführung OCI	49	84	-	-	-	-	133
Verwendung	-	-42	-2	-240	-56	-318	-658
Auflösung	-	-	-	-	-	-378	-378
Stand zum 31.12.2020	1.836	2.762	265	338	1.332	4.341	10.874
davon langfristig	1.836	2.762	265	318	1.332	2.259	8.772
davon kurzfristig	-	-	-	20	-	2.082	2.102

in T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Bauten	Mietgarantien	Andere	Gesamt
Stand zum 1.1.2019	1.926	2.098	190	53	1.366	1.184	6.817
Währungsanpassungen	-	-	-	3	-	-	3
Zuführung	101	39	37	463	33	753	1.426
Zuführung OCI	176	608	-	-	-	-	784
Verwendung	-494	-41	-12	-	-14	-990	-1.551
Auflösung	-	-	-	-	-	-34	-34
Stand zum 31.12.2019	1.709	2.704	215	519	1.385	913	7.445
davon langfristig	1.709	2.704	215	249	1.385	497	6.759
davon kurzfristig	-	-	-	270	-	416	686

Gemäß kollektivvertraglichen Regelungen haben UBM und ihre Tochterunternehmen ihren Mitarbeitern in Österreich und Deutschland bei bestimmten Dienstjubiläen Jubiläumsgelder zu zahlen. Die Rückstellung für Jubiläumsgelder wurde gemäß den Bestimmungen des IAS 19 ermittelt. In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

Die Rückstellungen für Bauten betreffen Verpflichtungen aus Gewährleistungen. Die anderen Rückstellungen beinhalten Drohverlustrückstellungen und ausstehende Verpflichtungen aus Grundstückserwerben. Sowohl bei den Mietgarantierückstellungen als auch bei den Drohverlustrückstellungen wird mit einer Inanspruchnahme in ein bis zwei Jahren gerechnet.

Altersversorgungspläne

Leistungsorientierte Pläne

Rückstellungen für Abfertigungen wurden für Angestellte und Arbeiter, die gemäß Angestelltengesetz, Arbeiterabfertigungsgesetz bzw. Betriebsvereinbarung Abfertigungsansprüche haben, gebildet. Angestellte, deren Dienstverhältnisse österreichischem Recht unterliegen, haben, wenn das betreffende Dienstverhältnis vor dem 1. Jänner 2003 begonnen und eine bestimmte Zeit gedauert hat, Anspruch auf eine Abfertigung in jedem Fall der Auflösung des Dienstverhältnisses bei Erreichen des gesetzlichen Pensionsalters. Die Höhe der Abfertigung ist abhängig von der Höhe des Bezugs zum Zeitpunkt der Auflösung und von der Dauer des Dienstverhältnisses. Diese Ansprüche der Dienstnehmer sind daher wie Ansprüche aus leistungsorientierten Pensionsplänen zu behandeln, wobei Planvermögen zur Deckung dieser Ansprüche nicht vorliegt.

Die Abfertigungsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T€	2020	2019
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	1.709	1.926
Währungsanpassungen	-3	-
Dienstzeitaufwand	70	69
Zinsaufwand	11	32
Abfertigungszahlungen	-	-494
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+)	49	176
davon Gewinne/Verluste demografisch	-	-
davon Gewinne/Verluste finanziell	50	190
davon Gewinne/Verluste erfahrungsbedingte Anpassungen	-1	-14
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.	1.836	1.709
in T€	2020	2019
Dienstzeitaufwand (erworbene Ansprüche)	70	69
Zinsaufwand	11	32
Abfertigungsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)	81	101
Abfertigungsaufwand (im Gesamtperiodenergebnis erfasst)	49	176

Zur Finanzierung der Abfertigungsansprüche besteht ein Abfertigungsgruppenversicherungsvertrag mit einem Deckungskapital zum 31. Dezember 2020 in der Höhe von T€ 1.527 (Vorjahr: T€ 1.437).

In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Für das folgende Geschäftsjahr ist ein Dienstzeitaufwand von T€ 72 und ein Zinsaufwand von T€ 7 geplant.

Im UBM-Konzern haben nur Mitglieder des ehemaligen Vorstands Pensionszusagen. Bei diesen Pensionszusagen handelt es sich in der Regel um leistungsorientierte, einzelvertragliche Zusagen. Die Höhe des Pensionsanspruchs ist von den jeweils geleisteten Dienstjahren abhängig.

Rückstellung für Pensionen:

Überleitung von der Pensionsverpflichtung zur Rückstellung:

in T€	2020	2019
Barwert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	4.574	4.594
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-2.426	-2.515
Nettowert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	2.148	2.079
Barwert der nicht durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	614	625
Buchwert der Rückstellung zum 31.12.	2.762	2.704

Die Pensionsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T€	2020	2019
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	5.219	5.133
Zinsaufwand	33	95
Pensionszahlungen	-252	-250
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+)	188	241
davon Gewinne/Verluste demografisch	-	-
davon Gewinne/Verluste finanziell	146	689
davon Gewinne/Verluste erfahrungsbedingte Anpassungen	42	-448
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.	5.188	5.219

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

Die Forderungen aus der Rückdeckungsversicherung in Höhe von T€ 2.426 (Vorjahr: T€ 2.515) stellen Planvermögen gem. IAS 19 dar und wurden mit dem Barwert der Pensionsverpflichtungen saldiert.

Entwicklung des Planvermögens:

in T€	2020	2019
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1.1.	2.515	3.035
Zinserträge	17	56
Auszahlungen (Leistungszahlungen)	-210	-209
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-)	104	-367
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31.12.	2.426	2.515

Pensionsaufwand (netto):

in T€	2020	2019
Zinsaufwand	16	39
Pensionsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)	16	39
Pensionsaufwand (im Gesamtperiodenergebnis erfasst)	84	608

In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Für das folgende Geschäftsjahr ist ein Dienstzeitaufwand von T€ 0 und ein Zinsaufwand von T€ 20 geplant.

Die im Berichtsjahr ebenso wie im Vorjahr in Bezug auf die Abfertigungs- und Pensionsrückstellung ausgewiesenen versicherungsmathematischen Gewinne bzw. Verluste stellen im Wesentlichen erfahrungsbedingte Anpassungen dar.

Der Teil des Planvermögens von der WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG Vienna Insurance Group ist laut Auskunft der WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG Vienna Insurance Group wie folgt veranlagt:

Struktur der Kapitalanlagen im klassischen Deckungsstock in %	2020	2019
Festverzinsliche Wertpapiere	61,00	60,00
Aktien, Ergänzungskapital, Genussrechte, Partizipationskapital	2,00	2,00
Investmentfonds	23,00	23,00
Verbundene Unternehmen und Beteiligungen	4,00	4,00
Darlehen	7,00	7,00
Liegenschaften	2,00	2,00
Bankguthaben	1,00	2,00
Gesamt	100,00	100,00

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

	Fälligkeitsprofil - DBO			DBO	Fälligkeitsprofil - Cash			Cash
	1-5 Jahre	6-10 Jahre	10+ Jahre	Duration	1-5 Jahre	6-10 Jahre	10+ Jahre	Duration
Pensionen	1.263	1.216	2.709	11,63	1.072	1.070	2.662	12,27
Abfertigungen	576	668	592	8,07	627	889	1.052	9,34

Beitragsorientierte Pläne

Mitarbeiter, deren Dienstverhältnis österreichischem Recht unterliegt und die nach dem 31. Dezember 2002 in das Dienstverhältnis eingetreten sind, erwerben keine Abfertigungsansprüche gegenüber dem jeweiligen Dienstgeber. Für diese Mitarbeiter sind Beiträge in Höhe von 1,53% des Lohns bzw. Gehalts an eine Mitarbeitervorsorgekasse zu zahlen. 2020 ist diesbezüglich ein Aufwand von insgesamt T€ 211 (Vorjahr: T€ 197) angefallen. Für drei Vorstandsmitglieder wird ein Betrag von T€ 10 (Vorjahr: T€ 41) in eine Pensionskasse einbezahlt.

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

36. Anleihen und Schuldscheindarlehen

in T€	2020	2019
Stand zum 1.1.	484.731	434.456
Emission	50.941	141.186
Rückzahlung	-80.836	-91.322
Zinszahlungen	-21.588	-25.658
Effektivverzinsung	23.256	26.069
Stand zum 31.12.	456.504	484.731

Am 17. Dezember 2020 hat UBM eine fünfjährige Unternehmensanleihe (UBM-Anleihe 2020-2025) sowie ein fünfjähriges Schuldscheindarlehen (Schuldscheindarlehen 2020-2025) mit einem Gesamtvolumen von € 51,5 Mio. und einem jährlichen Kupon von 3,00 % erfolgreich begeben. Im Rahmen dieser Neuemission gab es auch ein Umtauschangebot, bei dem ein Nominalbetrag von rund € 10,5 Mio. der UBM-Anleihe 2016-2021 sowie € 20,5 Mio. des Schuldscheindarlehens 2016-2021 in die neue UBM-Anleihe und Schuldscheindarlehen 2020-2025 getauscht wurden.

37. Finanzverbindlichkeiten

2020 in T€	Durchschnittliche Effektivverzinsung in %	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
			< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	1,25-2,75	221.410	22.611	198.799	-	221.410
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	1,95	34.000	17.000	17.000	-	34.000
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	1,00-3,45	14.367	750	3.000	10.617	-
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	1,59-6,29	20.807	1.582	3.672	15.553	-
Gesamt		290.584	41.943	222.471	26.170	255.410

2019 in T€	Durchschnittliche Effektivverzinsung in %	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
			< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	1,50-5,38	137.952	26.828	108.851	2.273	137.952
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	1,95	17.000	3.000	14.000	-	17.000
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	1,00-3,45	15.108	750	3.000	11.358	-
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	1,59-6,29	49.765	3.102	9.262	37.401	-
Gesamt		219.825	33.680	135.113	51.032	154.952

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

in T€	2020			2019		
	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert
Fällig bis 1 Jahr	2.459	877	1.582	4.625	1.522	3.103
Fällig 1 bis 5 Jahre	6.041	2.369	3.672	14.186	4.924	9.262
Fällig über 5 Jahre	24.952	9.399	15.553	56.740	19.340	37.400
Gesamt	33.452	12.645	20.807	75.551	25.786	49.765

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

38. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in T€	2020	2019
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	76.959	57.199
Gesamt	76.959	57.199

Die Verbindlichkeiten sind zur Gänze im Folgejahr fällig.

39. Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

2020 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	2.666	2.666	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	10.545	10.545	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Beteiligungsunternehmen	5.863	5.863	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen	2.392	2.392	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	7.117	7.117	-	-	-
Übrige	3.493	1.920	650	923	-
Gesamt	32.076	30.503	650	923	-

2019 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	2.482	2.482	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	6.158	6.158	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Beteiligungsunternehmen	4.957	4.957	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen	2.320	2.320	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	7.266	7.266	-	-	-
Übrige	2.386	1.080	399	907	-
Gesamt	25.569	24.263	399	907	-

40. Übrige Verbindlichkeiten

2020 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten aus Steuern	76	76	-	-	-
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	406	406	-	-	-
Erhaltene Anzahlungen	2.820	2.820	-	-	-
Gesamt	3.302	3.302	-	-	-

2019 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten aus Steuern	1.887	1.887	-	-	-
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	371	371	-	-	-
Erhaltene Anzahlungen	15.232	15.232	-	-	-
Übrige	73	73	-	-	-
Gesamt	17.563	17.563	-	-	-

41. Steuerschulden

Die Vorauszahlungen an Körperschaftsteuer in Höhe von T€ 503 (Vorjahr: T€ 212) wurden konform zu den Vorjahren mit den Zahlungsverpflichtungen aus der Körperschaftsteuer saldiert.

42. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse betreffen Kreditbürgschaften und Garantieerklärungen in Höhe von T€ 112.323 (Vorjahr: T€ 98.888). Die Eventualverbindlichkeiten für at-equity bilanzierte Unternehmen belaufen sich auf T€ 110.541 (Vorjahr: T€ 96.106). Eine Inanspruchnahme aus diesen Haftungen ist nicht wahrscheinlich.

Gegebene Sicherheiten

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

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

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

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

43. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung erfolgt entsprechend der internen Organisationsstruktur des UBM-Konzerns nach geographischen Regionen. Für den Zweck der Segmentberichterstattung wurden die einzelnen Entwicklungsgesellschaften innerhalb eines Segments zu Gruppen zusammengefasst. Die Gruppen stellen jeweils einen Tätigkeitsbereich des UBM-Konzerns dar. Bei der Überleitung des Segmentvermögens bzw. der Segmentschulden werden insbesondere konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten im Rahmen der Schuldenkonsolidierung entfernt.

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

Die Segmentberichterstattung wurde entsprechend der neuen, internen Berichtsstruktur und -steuerung der UBM-Gruppe geändert. Die Vergleichszahlen wurden retrospektiv an die neue Struktur angepasst. Dabei wurden die Tätigkeitsbereiche Administration und Service zu einer Assetklasse zusammengefasst.

KONZERNABSCHLUSS

in T€	Deutschland		Österreich	
	2020	2019	2020	2019
Gesamtleistung				
Residential	118.350	89.031	58.095	53.817
Office	52.204	-	59.413	76.665
Hotel	8.413	88.573	4.534	6.696
Other	5.485	68.161	28.164	75.750
Service	8.595	9.730	28.524	21.701
Summe Gesamtleistung	193.047	255.495	178.730	234.629
abzüglich Umsätze aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen, sowie aus Leistungsgemeinschaften	-180.005	-108.757	-120.738	-179.814
Bestandsveränderung	32.032	-20.427	5.433	-202
Umsatzerlöse	45.074	126.311	63.425	54.613
Residential	84.980	12.010	3.686	3.657
Office	10.258	7.665	9.351	11.918
Hotel	-5.042	1.342	-22.569	802
Other	-4.154	24.580	-2.450	-18.837
Service	-28	246	9.542	2.995
Summe EBT	86.014	45.843	-2.440	535
darin enthalten: Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	23.775	16.429	6.610	18.898
Abschreibungen	-776	-726	-1.044	-998
Zinserträge	4.450	1.724	9.751	5.691
Zinsaufwand	-1.005	-1.139	-18.153	-17.143
Segmentvermögen 31.12.	415.223	521.279	1.779.671	1.739.341
darin enthalten: immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzimmobilien	54.401	103.935	196.227	210.306
darin enthaltenen: assoziierte Unternehmen	76.229	33.758	86.952	93.940
Segmentschulden 31.12.	259.715	381.416	1.030.913	1.014.781
Investitionen in langfristige Vermögenswerte sowie in Finanzimmobilien	3.702	31.879	15.096	91.652
Mitarbeiter	118	108	137	134

KONZERNABSCHLUSS

Polen		Sonstige Märkte		Überleitung		Konzern	
2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
-	-	3.153	1.813	-	-	179.598	144.661
14.189	12.351	18.580	353	-	-	144.386	89.369
36.864	55.921	2.354	77.493	-	-	52.165	228.683
1.972	17.296	1.387	5.571	-	-	37.008	166.778
26.519	15.860	1.758	1.231	-	-	65.396	48.522
79.544	101.428	27.232	86.461	-	-	478.553	678.013
-34.538	-52.277	18.922	-74.872	-	-	-316.359	-415.720
-	-21	-16.320	356	-	-	21.145	-20.294
45.006	49.130	29.834	11.945	-	-	183.339	241.999
-7.995	-3.995	-5.330	-1.689	-	-	75.341	9.983
2.195	856	1.577	-2.581	-	-	23.381	17.858
4.886	5.844	-2.587	32.022	-	-	-25.312	40.010
-10.701	-8.331	91	-725	-	-	-17.214	-3.313
-134	-891	-3.317	3.624	-	-	6.063	5.974
-11.749	-6.517	-9.566	30.651	-	-	62.259	70.512
1.231	2.668	-3.803	21.985	-	-	27.813	59.980
-980	-1.495	-285	-296	-	-	-3.085	-3.515
2	355	-	2	-	-	14.203	7.772
-748	-2.415	-526	-924	-	-	-20.432	-21.621
227.948	246.118	174.406	184.807	-1.225.227	-1.375.156	1.372.021	1.316.389
100.983	134.696	70.156	61.792	-	-	421.767	510.729
4.626	3.673	4	3.113	-	-	167.811	134.484
261.338	263.240	144.406	143.316	-807.222	-948.870	889.150	853.883
4.644	80.836	20.989	15.058	-	-	44.431	219.425
68	70	42	43	-	-	365	355

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

in T€	Umsatzerlöse nach Sitz der Kunden 2020	Umsatzerlöse nach Sitz der Kunden 2019
Österreich	63.425	54.613
Deutschland	45.074	126.311
Polen	45.006	49.130
Sonstiges Ausland	29.834	11.945
Ausland gesamt	119.914	187.386
Segmente gesamt	183.339	241.999

44. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

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

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

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

in T€	Finanz- verbindlichkeiten	Leasing- verpflichtungen	Derivate	Anleihen und Schuldscheindarlehen	Gesamt
Stand zum 31.12.2019	170.059	49.766	-	484.731	704.556
Cashflows (zahlungswirksame Veränderungen)	104.514	-2.268	-	-29.895	72.351
Nicht zahlungswirksame Veränderungen					
Abgang/Erwerb von Unternehmen	-4.344	-26.505	-	-	-30.849
Zugang	-	1.183	-	-	1.183
Wechselkurseffekte	-452	-1.369	-	-	-1.821
Zinsabgrenzungen	-	-	-	1.668	1.668
Stand zum 31.12.2020	269.777	20.807	-	456.504	747.088

in T€	Finanz- verbindlichkeiten	Leasing- verpflichtungen	Derivate	Anleihen und Schuldscheindarlehen	Gesamt
Stand zum 31.12.2018	187.712	123	33	434.456	622.324
Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 16	-	51.564	-	-	51.564
Stand zum 1.1.2019	187.712	51.687	33	434.456	673.888
Cashflows (zahlungswirksame Veränderungen)	72.835	-2.317	-33	49.864	120.349
Nicht zahlungswirksame Veränderungen					
Abgang/Erwerb von Unternehmen	-90.703	-30.354	-	-	-121.057
Zugang	-	30.145	-	-	30.145
Wechselkurseffekte	215	605	-	-	820
Zinsabgrenzungen	-	-	-	411	411
Stand zum 31.12.2019	170.059	49.766	-	484.731	704.556

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

45. Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten

Kapitalrisikomanagement

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

Das Eigenkapital lag zum 31. Dezember 2020 mit € 482,9 Mio. aufgrund der guten Ertragsentwicklung über dem Niveau von Ende 2019 (€ 462,5 Mio.). Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende Dezember 2020 35,2 % und lag damit weiterhin leicht über der angepeilten Bandbreite von 30-35 % (31. Dezember 2019: 35,1 %).

Nettoverschuldungsgrad

Das Risikomanagement des Konzerns überprüft laufend die Kapitalstruktur.

Der Nettoverschuldungsgrad zum Jahresende stellt sich wie folgt dar:

in T€	31.12.2020	31.12.2019
Schulden ¹	726.281	654.791
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-247.209	-212.384
Nettoschulden	479.072	442.407
Eigenkapital	482.871	462.506
Nettoschulden zu Eigenkapital	99,21 %	95,65 %

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

Die Nettoverschuldung betrug zum 31. Dezember 2020 € 479,1 Mio. (Vorjahr: € 442,4 Mio.), das entspricht einer Erhöhung von 8,29 %.

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

Ziele und Methoden des Risikomanagements in Bezug auf finanzielle Risiken

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

Zinsänderungsrisiko

Das Zinsrisiko des Konzerns ist definiert als das Risiko steigender Aufwands- oder sinkender Ertragszinsen aus Finanzpositionen und resultiert bei UBM nahezu ausschließlich aus dem Szenario steigender Zinsen für variabel verzinste Finanzverbindlichkeiten, insbesondere im langfristigen Bereich.

Eine Analyse der floatierenden Zinsposition, die sich per 31. Dezember 2020 in Höhe von rund T€ 40.855 (Vorjahr: T€ 28.869) darstellt, zeigt folgende Sensitivitäten, die unter den Szenarien eines Zinsanstiegs von 0,25 PP und 0,50 PP ermittelt wurden. Das Ausmaß der Zinsanstiege leitet sich aus den durchschnittlich in 2020 für den 3-Monats- und 6-Monats-EURIBOR gemessenen täglichen Zinsänderungen ab. Bei einer Wahrscheinlichkeit von 67,00% betrug die Zinsbandbreite 0 BP, bei 99,00% Wahrscheinlichkeit 1 BP. In Folge wurde die Auswirkung auf die Zinspositionen simuliert:

in T€	Zinssaldo für das Jahr 2021	Zinssaldo (p. a.) bei linearer Positionsfortschreibung ab 2022
Bei Zinsanstieg von 25 BP	-99	104
Bei Zinsanstieg von 50 BP	-198	207

Die Forderungen aus Projektfinanzierungen werden entsprechend dem Refinanzierungszinssatz der UBM-Gruppe mit einem angemessenen Aufschlag verzinst. Bei einer Änderung von 50 BP erhöht sich der Zinsertrag für 2021 um T€ 1.042 (Vorjahr: T€ 906).

Kreditrisiko

Das Kreditrisiko bezeichnet die Gefahr von Verlusten infolge des Ausfalls eines Geschäftspartners, der seinen vertraglich zugesicherten Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommt. Es umfasst Ausfall- und Länderrisiken sowie Bonitätsverschlechterungen von Kreditnehmern. Im Immobilienbereich ergibt sich das Kreditrisiko aus den Mietverpflichtungen. Der Ausfall eines Mieters und die dadurch entfallenen Mietzinseinzahlungen stellen eine barwertige Minderung des Immobilienprojekts dar. Dieses Risiko wird auf Basis der Expertenschätzungen auf Projektebene mitberücksichtigt.

Das Risiko bei Forderungen gegenüber Kunden kann aufgrund der breiten Streuung und einer permanenten Bonitätsprüfung als gering eingestuft werden, hinsichtlich der Projektfinanzierungen wird auf unten stehende Tabelle zu den kumulierten Wertminderungen von Projektfinanzierungen verwiesen.

Das Ausfallrisiko bei anderen auf der Aktivseite ausgewiesenen originären Finanzinstrumenten ist ebenfalls als gering anzusehen, da die Vertragspartner Finanzinstitute und andere Schuldner mit bester Bonität sind. Der Buchwert der finanziellen Vermögenswerte stellt das maximale Ausfallrisiko dar. Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, wird diesen Risiken durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Ein diesbezügliches Wertberichtigungserfordernis war nicht gegeben.

Fremdwährungsrisiko

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

Das Fremdwährungsrisiko wird im UBM-Konzern transaktionsorientiert behandelt und resultiert aus Finanzierungen im Zusammenhang mit dem Immobiliendevelopment.

Per 31. Dezember 2020 wurden die Währungsrisiken, die aus innerkonzernalen Finanzierungstransaktionen bzw. aus Kreditfinanzierungen der Projektgesellschaften resultieren, einer Simulation unterzogen, um etwaige Risiken aus Wechselkursänderungen abschätzen zu können:

FX-Position in T€	Lokalwährung	FX-Position in Lokalwährung in Tsd.	VAR ¹ in T€
-68.141	CZK	1.788.147	2.741
-949	HUF	345.481	34
-171.001	PLN	779.714	5.283
-642	RON	3.124	4

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

Mit einer Wahrscheinlichkeit von 99,00% beträgt der Verlust bei einer Behaltdauer von zehn Tagen maximal € 8,10 Mio. (Vorjahr: € 2,78 Mio.).

Sicherung von Währungsrisiken

Der UBM-Konzern hat zum 31. Dezember 2020 Devisentermingeschäfte in Höhe von T€ 20.119 (Vorjahr: T€ 0) abgeschlossen, diese dienten der Absicherung von in Euro finanzierten Krediten.

Per 31. Dezember 2020 ergab die Marktbewertung der offenen Devisentermingeschäfte einen beizulegenden Zeitwert in Höhe von T€ 212 (Vorjahr: T€ 0). Im Geschäftsjahr 2020 wurde aus der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Devisentermingeschäften insgesamt ein Ertrag inkl. Währungsumrechnungsdifferenzen in Höhe von T€ 212 (Vorjahr: T€ 0) im Gewinn oder Verlust erfasst.

Derivative Finanzinstrumente

In der folgenden Tabelle sind die bilanzierten Fair Values der verschiedenen derivativen Instrumente dargestellt. Dabei wird unterschieden, ob diese in einen Cashflow-Hedge gemäß IAS 39 eingebunden sind oder nicht.

in T€	2020	2019
Aktiva		
Derivate		
ohne Hedge-Beziehung	212	-
mit Hedge-Beziehung	-	-
Passiva		
Derivate		
ohne Hedge-Beziehung	-	-
mit Hedge-Beziehung	-	-

Liquiditätsrisiko

2020 in T €	Durchschnitts- verzinsung	Undiskontierte Zahlungsströme		
		2021	2022-2025	ab 2026
Anleihen und Schuldscheindarlehen fix verzinst	3,09 %	56.960	425.334	176.362
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	1,83 %	25.732	208.016	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	1,95 %	17.628	17.365	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	2,23 %	1.222	4.628	11.892
Leasingverbindlichkeiten variabel verzinst	3,34 %	2.458	6.041	24.953
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	unverzinslich	76.959	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	unverzinslich	30.503	650	923

2019 in T €	Durchschnitts- verzinsung	Undiskontierte Zahlungsströme		
		2020	2021-2024	ab 2025
Anleihen und Schuldscheindarlehen fix verzinst	3,26 %	74.669	487.415	123.300
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	2,47 %	28.585	110.639	2.492
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	1,95 %	3.332	14.273	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	2,23 %	1.250	4.733	13.009
Leasingverbindlichkeiten variabel verzinst	3,50 %	4.625	14.186	56.740
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	unverzinslich	57.199	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	unverzinslich	24.263	399	907

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

Die Kreditfinanzierungen betreffen weitgehend laufende Immobilienprojekte, deren Entwicklung aus heutiger Sicht nicht gefährdet ist.

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

Zum 31. Dezember 2020 bestanden neben bereits vertraglich fixierten Projektfinanzierungen freie Finanzierungslinien bei UBM in Höhe von T€ 7.000 (Vorjahr: T€ 27.000), das Liquiditätsrisiko wird insgesamt als gering beurteilt.

Sonstiges Preisrisiko

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

UBM minimiert ihr Preisrisiko bei den Mieteinnahmen durch die generelle Indexbindung ihrer Mietverträge. Auch alle anderen Leistungsverträge unterliegen einer permanenten Indexierung. Das sonstige Preisrisiko ist für den UBM-Konzern von untergeordneter Bedeutung.

Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buch- werte am 31.12.2020	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 31.12.2020
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam			
Aktiva								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	208.375	208.375	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	8.721	8.721	-	-	Stufe 1	10.536	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	1.904	-	-	1.904	Stufe 3	1.904	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	895	-	-	895	Stufe 1	895	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	27.456	27.456	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	41.783	41.783	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	247.209	247.209	-	-	-	-	
Passiva								
Anleihen und Schuld- scheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	456.504	456.504	-	-	Stufe 1	461.556	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	221.410	221.410	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	34.000	34.000	-	-	Stufe 3	33.842	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
fix verzinst	Amortised Cost	14.367	14.367	-	-	Stufe 3	14.902	
Leasingverbindlichkeiten	-	20.807	20.807	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	76.959	76.959	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	32.076	32.076	-	-	-	-	
Nach Kategorien:								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	286.335	286.335	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	2.799	-	-	2.799	-	-	
Liquide Mittel	-	247.209	247.209	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	835.316	835.316	-	-	-	-	

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buch- werte am 31.12.2019	Bewertung nach IFRS 9			Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 31.12.2019
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam		
Aktiva							
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	181.157	181.157	-	-	-	-
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	8.721	8.721	-	-	Stufe 1	10.326
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	1.889	-	-	1.889	Stufe 3	1.889
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	891	-	-	891	Stufe 1	891
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	35.913	35.913	-	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	13.128	13.128	-	-	-	-
Liquide Mittel	-	212.384	212.384	-	-	-	-
Passiva							
Anleihen und Schuld- scheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	484.731	484.731	-	-	Stufe 1	508.836
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten							
variabel verzinst	Amortised Cost	137.952	137.952	-	-	-	-
fix verzinst	Amortised Cost	17.000	17.000	-	-	Stufe 3	16.832
Sonstige Finanzverbindlichkeiten							
fix verzinst	Amortised Cost	15.108	15.108	-	-	Stufe 3	15.175
Leasingverbindlichkeiten	-	49.765	49.765	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	57.199	57.199	-	-	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	25.569	25.569	-	-	-	-
Nach Kategorien:							
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	238.919	238.919	-	-	-	-
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	2.780	-	-	2.780	-	-
Liquide Mittel	-	212.384	212.384	-	-	-	-
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	737.559	737.559	-	-	-	-

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

Dies mit Ausnahme der im Geschäftsjahr 2020 als Amortised Cost klassifizierten Finanzanlagen, der fix verzinsten Anleihen und Schuldscheindarlehen (Fair-Value-Hierarchie Stufe 1) sowie der fix verzinsten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der fix verzinsten sonstigen Finanzverbindlichkeiten (Fair-Value-Hierarchie Stufe 3).

Die Fair-Value-Bewertung für die Anleihen erfolgt aufgrund von Börsenkurswerten. Die Kreditverbindlichkeiten und übrigen Finanzanlagen wurden mit der Berechnungsmethode des Discounted Cashflow bewertet, wobei die am 31. Dezember 2020 von Reuters publizierte Zero Coupon Yield Curve zur Diskontierung der Cashflows herangezogen wurde.

Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien

in T€	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Aus der Folgebewertung	Nettoergebnis 2020	
Financial Assets at Amortised Cost	13.941	-	-18.481	-4.540	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss (FVTPL)	174	-	-3.187	-3.013	
Financial Liabilities at Amortised Cost	-19.424	-	-12.885	-32.309	
in T€	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Aus der Folgebewertung	Nettoergebnis 2019	
Financial Assets at Amortised Cost	7.685	-	3.952	11.637	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss (FVTPL)	68	-	-8	60	
Financial Liabilities at Amortised Cost	-19.743	-	1.089	-18.654	
in T€				2020	2019
Kumulierte Wertminderungen Projektfinanzierung					
Stand zum 1.1.				4.498	8.450
Abschreibungen				18.481	-
Zuschreibungen				-	-3.952
Verbrauch				-	-
Stand zum 31.12.				22.979	4.498

46. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

	2020	2019
Angestellte und gewerbliche Mitarbeiter		
Inland	137	134
Ausland	228	221
Mitarbeiter gesamt	365	355
davon Angestellte	337	323
davon gewerbliche Mitarbeiter	28	32
Gesamt vollkonsolidiert	365	355

47. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

in T€ at-equity bilanzierte Unternehmen	Verkauf von Waren und Leistungen		Erwerb von Waren und Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
Gemeinschaftsunternehmen	46.542	29.025	399	641	211.750	184.853	8.817	4.434
davon aus Finanzierungen	14.516	9.669	180	276	194.413	161.970	-	-
Assoziierte Unternehmen	463	26	24	11	6.824	4.717	1.728	1.724
davon aus Finanzierungen	437	-	4	4	6.824	4.717	-	-

Lieferungen an bzw. von nahestehenden Unternehmen und Personen

Neben den at-equity bilanzierten Unternehmen kommen als nahestehende Personen und Unternehmen im Sinne von IAS 24 die PORR AG und deren Tochterunternehmen sowie die Unternehmen der IGO Industries Group und der Strauss-Gruppe in Betracht, da sie bzw. deren beherrschende Rechtsträger aufgrund des bestehenden Syndikats maßgeblichen Einfluss auf UBM haben.

Die Transaktionen im Geschäftsjahr zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen der UBM-Gruppe mit Unternehmen der PORR-Gruppe betreffen im Wesentlichen bezogene Bauleistungen.

In einer Gesellschaft wurde ein Firmenareal von der PORR-Gruppe erworben, der Kaufpreis in Höhe von T€ 11.000 wurde in bar bezahlt.

Außerdem wurden im Geschäftsjahr 2020 Zinsen für das Hybridkapital in Höhe von T€ 1.520 (Vorjahr: T€ 1.520) an die PORR AG bezahlt. Das Hybridkapital wird von der PORR AG gehalten.

in T€	Verkauf von Waren und Leistungen		Erwerb von Waren und Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019
PORR-Gruppe	3.762	4.975	44.095	28.408	1.991	368	9.228	5.620
davon aus Finanzierungen	2	2	2	1	-	-	-	-
IGO Industries Group	36	1	5.195	4.116	-	1	2.023	311
Strauss-Gruppe	-	-	-	1	-	-	-	-
Sonstige	-	-	379	177	-	-	14	-

48. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und sonstige Angaben

Der Vorstand von UBM hat den Konzernabschluss am 15. April 2021 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

49. Sonstige Angaben

Die Abschlussprüfung des Konzernabschlussprüfers wurde von der UBM mit einem Betrag von T€ 90 (Vorjahr: T€ 85) vergütet. Weiters hat der Konzernabschlussprüfer für sonstige Leistungen Honorare in Höhe von T€ 12 (Vorjahr: T€ 127) und für sonstige Bestätigungsleistungen Honorare in Höhe von T€ 88 (Vorjahr: T€ 105) erhalten. Die sonstigen Leistungen betreffen im Wesentlichen sonstige Beratungsleistungen. Die sonstigen Bestätigungsleistungen umfassen die prüferische Durchsicht des Halbjahresabschlusses und Prüfungsleistungen für Tochterunternehmen.

50. Organe der Gesellschaft

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

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

¹ voraussichtliche variable Vergütung für 2020, zahlbar in 2021

in T€	Vergütungen des Vorstands fix	Vergütungen des Vorstands variabel ¹	Sachbezüge	Pensionskasse/ Abfertigung	Gesamt 2019
Vergütungen des Vorstands 2019					
Mag. Thomas G. Winkler	540	360	12	14	926
DI Martin Löcker	347	240	12	19	618
Dipl.-Ök. Patric Thate	347	240	9	9	605
Gesamt	1.234	840	33	42	2.149
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.234	840	33	-	2.107
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen	-	-	-	42	42
Vergütungen des Aufsichtsrats 2019	-	-	-	-	315

¹ variable Vergütung für 2019, zahlbar in 2020

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

Für einen ehemaligen Vorstand besteht, nach Abzug der vorhandenen Wertpapierdeckung, eine Pensionsrückstellung in Höhe von T€ 1.240 (Vorjahr: T€ 1.252).

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

An Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (LTIP) wurden 236.300 (Vorjahr: 236.300) Stück potenzielle Aktien dem Vorstand zugeteilt (siehe Punkt 17 und Punkt 32). Der Aufwand für das LTIP betrifft mit T€ 407 (Vorjahr: 503) Vorstände.

Mitglieder des Vorstands:

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

Mitglieder des Aufsichtsrats:

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

Wien, am 15. April 2021

Der Vorstand



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



DI Martin Löcker



Dipl.-Ök. Patric Thate

Beteiligungsspiegel

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2020)	Anteil in % indirekt (31.12.2020)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2019)	Anteil in % indirekt (31.12.2019)	Kons. Art
Tochterunternehmen									
"Athos" Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	90,00	100,00	V
"UBM 1" Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Aiglhof Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Ariadne Bauplanungs- und Baugesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Bahnhofcenter Entwicklungs-, Errichtungs- und Betriebs GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	100,00	V	50,00	100,00	V
CM Wohnungsentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	94,00	100,00	V	94,00	100,00	V
Donauhof Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	90,60	V	0,00	90,60	V
Donauhof Management GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	90,00	V	0,00	90,00	V
Dorfschmiede St. Johann Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	90,00	100,00	V
Emiko Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
EPS Dike West-IBC GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Haagerfeldstraße - Business.Hof Leonding 2 Errichtungs- und Verwertungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Höhenstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Immobilienmanagement GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
EPS Immobilienmanagement "Schützenwirt" GmbH & CO KG	AT	EUR	Innsbruck	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Office Franzosengraben GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Office Franzosengraben GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2020)	Anteil in % indirekt (31.12.2020)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2019)	Anteil in % indirekt (31.12.2019)	Kons. Art
EPS RINNBÖCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS RINNBÖCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs- GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Welser Straße 17 - Business. Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Welser Straße 17 - Business. Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Gepal Beteiligungs- verwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Gevas Beteiligungs- verwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Golera Beteiligungs- verwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Gospela Beteiligungs- verwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Impulszentrum Telekom Betriebs GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	30,00	100,00	V	30,00	100,00	V
Jandl Baugesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Logistikpark Ailecgasse GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
LQ Immobilien Alpha GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V			
LQ Immobilien Beta GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V			
LQ Immobilien Delta GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V			
LQ Immobilien Epsilon GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V			
LQ Immobilien Gamma GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V			
MBU Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	90,00	100,00	V
MLSP Absberggasse Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
ML-ZENTRAL Liegenschafts- verwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2020)	Anteil in % indirekt (31.12.2020)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2019)	Anteil in % indirekt (31.12.2019)	Kons. Art
MySky Verwertungs GmbH & Co. OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
PII LBS 43 GmbH in Liqu.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Porr - living Solutions GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Projekt Ost - IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
QBC Epsilon SP Immomanagement GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
QBC Immobilien GmbH & Co Epsilon KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Rainbergstraße - Immobilienprojektentwicklungs GmbH in Liqu.	AT	EUR	Wien	99,00	100,00	V	99,00	100,00	V
RBK Wohnbau Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Sabimo Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Sabimo Monte Laa Bauplatz 2 GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
SFZ Freizeitbetriebs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
SFZ Immobilien GmbH	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
SFZ Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstätten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Siebenbrunnengasse 21 GmbH & Co OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
SP Graumanngasse 8-10 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
St. Peter-Straße 14-16 Liegenschaftsverwertung Ges.m.b.H.	AT	EUR	Wien	50,00	100,00	V	50,00	100,00	V
sternbrauerei-riedenburg revitalisierung gmbh in Liqu.	AT	EUR	Wien	99,00	99,00	V	99,00	99,00	V
UBM - Sateins Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM BBH Entwicklungs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V			
UBM Beteiligungsmanagement GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM CAL Projekt GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM CAL Projekt GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	94,00	100,00	V	94,00	100,00	V
UBM Development Österreich GmbH	AT	EUR	Wien	99,96	100,00	V	99,96	100,00	V
UBM Kirchberg Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
WA Bad Häring Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2020)	Anteil in % indirekt (31.12.2020)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2019)	Anteil in % indirekt (31.12.2019)	Kons. Art
WA Kufstein Salurnerstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	75,00	E/G
WA Terfens-Roan Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
WLB Projekt Laaer Berg Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Wohnpark Laaer Berg Verwertungs- und Beteiligungs- GmbH & Co. Bauplatz 4 "blau" Projekt-OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
UBM Development Bulgaria EOOD	BG	BGN	Sofia				100,00	100,00	V
ANDOVIEN INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
DICTYSATE INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
AC Offices Klicperova s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,36	100,00	V	0,36	100,00	V
ARSENAL-EUROPE s.r.o.	CZ	CZK	Prag				0,00	100,00	V
Astrid Office s.r.o.	CZ	CZK	Prag	20,00	100,00	V			
Immo Future 6 - Crossing Point Smichov s.r.o.	CZ	CZK	Prag	20,00	100,00	V	20,00	100,00	V
KASAVIT III s.r.o.	CZ	CZK	Prag				0,00	100,00	V
Na Záhonech a.s.	CZ	CZK	Prag	30,12	100,00	V	30,12	100,00	V
RE Moskevská spol.s.r.o.	CZ	CZK	Prag				0,00	100,00	V
TOSAN park a.s.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM - Bohemia 2 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Development Czechia s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Stodůlky 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V			
UBM Stodůlky s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
ALBA BauProjektManagement GmbH	DE	EUR	Oberhaching	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Arena Boulevard GmbH & Co. KG in Liqu.	DE	EUR	Berlin	0,00	94,00	V	0,00	94,00	V
Arena Boulevard Verwaltungs GmbH in Liqu.	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
BERMUC Hotelerrichtungs GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Blitz 01 - 815 GmbH in Liqu.	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
City Objekte München GmbH	DE	EUR	München	0,00	90,00	V	0,00	90,00	V
City Tower Vienna Grund- stücksentwicklungs und Beteiligungs-GmbH in Liqu.	DE	EUR	München				0,00	100,00	U
Colmarer Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2020)	Anteil in % indirekt (31.12.2020)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2019)	Anteil in % indirekt (31.12.2019)	Kons. Art
Colmarer Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Frauentorgraben GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V			
Frauentorgraben Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U			
Friendsfactory Projekte GmbH in Liqu.	DE	EUR	München	0,00	55,00	V	0,00	55,00	V
GeMoBau Gesellschaft für modernes Bauen mbH in Liqu.	DE	EUR	Berlin	0,00	94,00	U	0,00	94,00	U
Immobilien- und Bau- management Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Kaiserleipromenade GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Kühnehöfe Hamburg GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	62,99	V	0,00	62,99	V
Kühnehöfe Hamburg Komplementär GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Levelingstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Levelingstraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Mainz Zollhafen Hotel GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Mainz Zollhafen Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Max-Dohrn-Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MG Brehmstrasse BT C GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MG Projekt-Sendling GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MG-Brehmstrasse BT C GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
MG-Brehmstrasse BT C Komplementär GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
MG-Dornach Bestands- gebäude GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
MGO I Development GmbH & Co.KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MGO II Development GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Münchner Grund Riem GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Oben Borgfelde Projekt GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Oben Borgfelde Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Pelkovenstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V			
Schloßhotel Tutzing GmbH	DE	EUR	Starnberg	0,00	94,00	V	0,00	94,00	V
SIL Realinvest GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2020)	Anteil in % indirekt (31.12.2020)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2019)	Anteil in % indirekt (31.12.2019)	Kons. Art
SONUS City GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	84,00	V	0,00	84,00	V
SONUS City Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
SONUS II Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Stadtgrund Bauträger GmbH	DE	EUR	Berlin	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Top Office Munich GmbH in Liqu.	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Development Deutschland GmbH	DE	EUR	München	94,00	94,00	V	94,00	94,00	V
UBM Holding Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Invest AG	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Invest Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Leuchtenbergring GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Unterbibergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Unterbibergerstrasse Verwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Sitnica društvo s ogranicenom odgovornoscu za usluge	HR	HRK	Samobor	83,89	100,00	V	83,89	100,00	V
UBM d.o.o. za poslovanje nekretninama	HR	HRK	Zagreb				100,00	100,00	V
Gamma Real Estate Ingatlanfejlesztő és - hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság	HU	HUF	Budapest	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Development Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság	HU	HUF	Budapest	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Development Netherlands B.V.	NL	EUR	Amsterdam	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Kneuterdijk B.V.	NL	EUR	Amsterdam	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
"UBM Residence Park Zako-pianka" Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Bartycka Real Estate Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
FMZ Gdynia Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	70,30	100,00	V	70,30	100,00	V
FMZ Sosnowiec Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Liguria 12 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Oaza Kampinos Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
PBP IT-Services spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Poleczki Development Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

<u>Gesetzlicher Name</u>	<u>Land</u>	<u>Wäh- rung</u>	<u>Sitz</u>	<u>Anteil in % direkt (31.12.2020)</u>	<u>Anteil in % indirekt (31.12.2020)</u>	<u>Kons. Art</u>	<u>Anteil in % direkt (31.12.2019)</u>	<u>Anteil in % indirekt (31.12.2019)</u>	<u>Kons. Art</u>
Poleczki Lisbon Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Poleczki Madrid Office S półka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Poleczki Parking House Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	99,00	V
Poplar Company Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Development Polska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM GREEN DEVELOPMENT SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Hotel Granary Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau				0,00	100,00	V
UBM Mogilska Spółka z ogra- niczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Nowy Targ Spółka z ogra- niczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Riwiera 2 Spółka z ogra- niczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM RIWIERA 2 Spółka z ogra- niczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
BIS Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Riwiera 2 Spółka z ogra- niczona odpowiedzialnoscia Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Zielone Tarasy Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Yavin BIS Sp. z o.o. SK	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Yavin BIS Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	99,00	V	0,00	99,00	V
Yavin Holding Spółka z ogra- niczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	99,00	V	0,00	99,00	V
Lamda Imobiliare SRL in Liq.	RO	RON	Bukarest	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Development Romania s.r.l.	RO	RON	Bukarest	99,15	100,00	V	99,15	100,00	V
UBM Development Slovakia s.r.o.	SK	EUR	Bratislava	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Koliba s.r.o.	SK	EUR	Bratislava	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Tovarystvo z obmezhenuju vidpovidalnistu „UBM Ukraine“	UA	UAH	Kiew				100,00	100,00	U

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2020)	Anteil in % indirekt (31.12.2020)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2019)	Anteil in % indirekt (31.12.2019)	Kons. Art
Assoziierte Unternehmen									
ASA - Projektentwicklung - GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	49,35	E/A	0,00	49,35	E/A
Palais Hansen Immobilien- entwicklung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	33,57	E/A	0,00	33,57	E/A
CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	49,90	E/A	0,00	49,90	E/A
CAMG Zollhafen HI IV V Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	49,90	U	0,00	49,90	U
German Hotel Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	47,00	U	0,00	47,00	U
Gemeinschaftsunternehmen									
Aspanggründe Beteiligungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	U			
CCG Nord Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Werndorf				0,00	50,00	U
CCG Nord Projektentwicklung GmbH & Co KG	AT	EUR	Werndorf				0,00	50,00	E/G
FWUBM Management GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
FWUBM Services GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
Glamas Beteiligungsverwal- tungs GmbH & Co "Beta" KG	AT	EUR	Wien	0,00	33,34	E/G	0,00	33,34	E/G
Grundstück 1454/2 KG Gries BT2 Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	0,00	70,00	E/G
Grundstück 1454/2 KG Gries BT2 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	71,80	E/G	0,00	71,80	E/G
Grundstück 1454/5 KG Gries BT3 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	0,00	70,00	E/G
Grundstück 1454/5 KG Gries BT3 Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	E/G	0,00	71,80	E/G
Jochberg Hotelprojektent- wicklungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Jochberg Hotelprojektent- wicklungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungs- verwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Kelsenstraße 5 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2020)	Anteil in % indirekt (31.12.2020)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2019)	Anteil in % indirekt (31.12.2019)	Kons. Art
Kelsenstrasse 5 Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	47,00	E/G	0,00	47,00	E/G
Kelsenstraße 7 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Kelsenstraße 7 Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	47,00	E/G	0,00	47,00	E/G
LiSciV Muthgasse GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	33,34	E/G	0,00	33,34	E/G
Modern Viventium GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	50,10	E/G			
Nordbahnhof-Vierte Wohnungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
QBC Alpha SP Immomanagement GmbH	AT	EUR	Wien				0,00	65,00	E/G
QBC Gamma SP Immomanagement GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	65,00	E/G	0,00	65,00	E/G
QBC Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien				0,00	78,98	E/G
QBC Immobilien GmbH & Co Alpha KG	AT	EUR	Wien				0,00	67,10	E/G
QBC Immobilien GmbH & Co Omega KG	AT	EUR	Wien				0,00	67,10	E/G
QBC Immobilien GmbH & Co Zeta KG	AT	EUR	Wien				0,00	80,24	E/G
QBC Omega SP Immo-management GmbH	AT	EUR	Wien				0,00	65,00	E/G
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Seeresidenz am Wolfgangsee Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	EUR	Wien				0,00	45,00	E/G
Seeresidenz am Wolfgangsee Projektentwicklungs- und Errichtungs GmbH	AT	EUR	Wien				0,00	45,00	U
Soleta Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	33,34	U	0,00	33,34	U
UBM hotels Management GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
W 3 Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft	AT	EUR	Wien	26,67	80,00	E/G	26,67	80,00	E/G
Wohnanlage Andritz - Stattegger Straße 2 GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
Wohnanlage EZ 208 KG Andritz GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
Wohnanlage Geidorf - Kahngasse GmbH in Liqu.	AT	EUR	Graz	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
Wohnanlage Karlauerstraße 27 GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,10	E/G	0,00	50,10	E/G
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G			

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2020)	Anteil in % indirekt (31.12.2020)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2019)	Anteil in % indirekt (31.12.2019)	Kons. Art
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G			
WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G			
WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G			
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G			
Grafická 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
Sugar Palace Op Co s.r.o.	CZ	CZK	Prag	75,00	75,00	E/G	75,00	75,00	E/G
Sugar Palace Prop Co s.r.o.	CZ	CZK	Prag	75,00	75,00	E/G	75,00	75,00	E/G
Anders Wohnen GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
AVALERIA Beteiligungsgesellschaft mbH	DE	EUR	Düsseldorf	0,00	40,00	U	0,00	40,00	U
AVALERIA Hotel HafenCity GmbH & Co. KG	DE	EUR	Düsseldorf	0,00	37,92	E/G	0,00	37,92	E/G
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	60,00	E/G	0,00	100,00	V
CentralTower Berlin GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
German Hotel II Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
German Hotel III Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
German Hotel Invest II GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
German Hotel Invest III GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
German Hotel Invest IV GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
German Hotel IV Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Lilienthalstraße Wohnen GmbH Münchner Grund und Baywobau	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
MGH Potsdam I GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
MGH Potsdam Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
MGR Thulestraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
MGR Thulestraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Obersendlinger Grund GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	30,00	E/G	0,00	30,00	E/G

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2020)	Anteil in % indirekt (31.12.2020)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2019)	Anteil in % indirekt (31.12.2019)	Kons. Art
Obersendlinger Grund Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	30,00	U	0,00	30,00	U
PGE Grundstücksgesellschaft Europaviertel mbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	47,90	E/G			
UBX 1 Objekt Berlin GmbH in Liqu.	DE	EUR	München	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
Styria B.V.	NL	EUR	Amsterdam	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
"SOF Hotel Operations" spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Berlin Office Spółka z ogranic- zona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G
Lanzarota Investments spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	34,00	50,00	E/G	34,00	50,00	E/G
Poleczki Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G
Poleczki Vienna Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G
Warsaw Office Spółka z ogra- niczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G

Sonstige Beteiligungen

STRAUSS & CO. Development GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	6,00	U	0,00	6,00	U
ZAO „AVIELEN A.G.“	RU	RUB	St. Petersburg	0,00	10,00	U	0,00	10,00	U
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	60,00	U	0,00	100,00	U

Legende:

V = vollkonsolidierte Unternehmen

E/A = at-equity konsolidierte assoziierte Unternehmen

E/G = at-equity konsolidierte Gemeinschaftsunternehmen

U = untergeordnete Unternehmen

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Konzernabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der UBM Development AG, Wien, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) bestehend aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzerngeldflussrechnung und der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2020 sowie der Ertragslage des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind (IFRS), und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

Grundlage für das Prüfungsurteil

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

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

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

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

1. Bewertung des Immobilienvermögens
2. Bewertung von Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen und Projektfinanzierungen

1. Bewertung des Immobilienvermögens

Sachverhalt und Verweis auf weitergehende Informationen

Der Großteil der Vermögenswerte des Konzerns ist in Immobilien gebunden und wird in den Positionen Sachanlagen, Finanzimmobilien, Vorräte und Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. In Summe enthalten diese Bilanzposten Immobilienwerte in Höhe von rd 638 MEUR, ds rd 47% der Bilanzsumme. Diese Wertansätze sind weitgehend abhängig vom beizulegenden Zeitwert der Immobilien zum Bilanzstichtag. Während die Finanzimmobilien und die gem IFRS 5 zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts gem IAS 40 mit diesem Wert bilanziert werden, ist der beizulegende Zeitwert bei den übrigen Vermögenspositionen gem IAS 2 und IAS 16 als Vergleichsmaßstab für eine erforderliche Abwertung des Buchwertes der Immobilien heranzuziehen. Für Immobilien die gem. IFRS 15 in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen als Vertragsvermögenswert unter Anwendung der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung ausgewiesen werden, erfolgt die Bilanzierung auf Basis des vertraglichen Vergütungsanspruches unter Berücksichtigung des Fertigstellungsgrades, welcher aus der Planungsrechnung ermittelt wird.

Mangels verfügbarer Preise auf einem aktiven Markt erfolgt die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte weitgehend durch Ertragswertverfahren, insbesondere durch die Term- and Reversions Methode. Für Immobilien in Entwicklung wird grundsätzlich die Residualwertmethode angewandt. Das Ergebnis dieser Bewertung ist in hohem Maße von der Schätzung der wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren wie Zinssätze, erwartete Miet- und Kapitalflüsse, Baukosten bis zur Fertigstellung und Developergewinn abhängig.

Das Risiko für den Konzernabschluss besteht im Wesentlichen in der Schätzung dieser zukünftigen Kapitalflüsse und Zinssätze, welche von zukünftigen Markt- und Wirtschaftsentwicklungen beeinflusst werden. Die Bewertungen des Immobilienvermögens, und der daraus resultierenden Aufwendungen und Erträge in der Gewinn- und Verlustrechnung sind daher mit Unsicherheiten behaftet. In Bezug auf die unter Anwendung von IFRS 15 bilanzierten Immobilien besteht das Risiko für den Konzernabschluss im Wesentlichen darin, dass die für die Ermittlung des Fertigstellungsgrade erforderlichen Annahmen und Schätzungen in Bezug auf die Gesamtinvestitionskosten unsicher sind.

Verweis auf weitergehende Informationen

Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Immobilienvermögens finden sich in Kapitel 4. (Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden) des Konzernanhangs. Kapitel 5. (Ermessensausübungen und Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten) enthält Angaben zu wesentlichen Schätzungsunsicherheiten und verweist hinsichtlich Finanzimmobilien und Vorratsimmobilien auf die entsprechenden Kapitel 20. und 24. des Konzernanhangs. In Kapitel 20. (Finanzimmobilien) ist neben einer Entwicklung und Überleitung des Finanzimmobilien nach Asset-Klassen eine Tabelle mit den wesentlichen Inputfaktoren der Fair Value-Ermittlung enthalten. Der Abschnitt Vorräte (24.) enthält Angaben zum Buchwert der zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Immobilien und Wertminderungen. Durchgeführte Auf- und Abwertungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung bzw im Posten 12. (Sonstige betrieblich Aufwendungen) des Konzernanhangs dargestellt. Kapitel 25. (Forderungen aus Lieferungen und Leistungen) enthält Angaben zu Vertragsvermögenswerten und in diesem Zusammenhang angesetzten Teilgewinnen. Auswirkungen der COVID 19 Pandemie sind in Kapitel 7. des Konzernanhangs dargestellt.

Prüferisches Vorgehen

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wird überwiegend von externen Gutachtern, zum Teil aber auch durch interne Bewertungen vorgenommen. Zum 31.12.2020 wurden Finanz-, Vorrats- und Sachanlageimmobilien mit einem Buchwert von rd 378 MEUR durch externe Gutachter bewertet. Für die unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesenen Immobilien in Höhe von rd 97 MEUR standen darüber hinaus Kaufverträge sowie Planungsrechnungen zur Verfügung.

Finanzimmobilien werden grundsätzlich ab Überschreiten einer Geringfügigkeitsschwelle, Vorratsimmobilien und Immobilien des Sachanlagevermögens sofern Anhaltspunkte für Wertminderungen gegeben sind, durch einen externen Gutachter ermittelt. Im Rahmen der Prüfung haben wir die Angemessenheit der Kriterien und die konkrete Auswahl der externen Bewertungen kritisch gewürdigt.

Die Stichprobenauswahl der von uns geprüften Bewertungen erfolgte anhand quantitativer und qualitativer Kriterien, wobei insbesondere Immobilien mit wesentlichen Auf- und Abwertungen detaillierten Prüfungshandlungen unterzogen wurden. Weitere wesentliche qualitative Kriterien waren die geographische Lage und die Asset-Klasse der Immobilie sowie Immobilien mit spezifischen Risiko- und Unsicherheitsfaktoren.

Immobilienabgänge und die daraus resultierenden Gewinne und Verluste wurden mit den jeweiligen Kaufverträgen und Werten gemäß dem letzten Abschluss verglichen. Sofern Kaufverträge Anpassungsklauseln oder ähnliches beinhalten, wurden diese einer kritischen Würdigung unterzogen.

Für die nach IFRS 15 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bilanzierten Immobilien wurden die vorhandenen Kaufverträge zum Nachweis des Vergütungsanspruches geprüft. Die Annahmen in Bezug auf die Gesamtinvestitionskosten, anhand derer sich die Höhe der Fertigstellungsgrade bemisst, wurden mit dem Management diskutiert und kritisch gewürdigt.

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

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

2. Bewertung von Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen und Projektfinanzierungen

Sachverhalt und Verweis auf weitergehende Informationen

Neben dem Immobilienvermögen in vollkonsolidierten Konzerngesellschaften bilden die Buchwerte der at Equity Beteiligungen und die in diesen Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen gebundenen Projektfinanzierungen den Schwerpunkt des Konzernvermögens. Zusammen betragen diese Vermögenswerte zum 31.12.2020 rd 376 MEUR, ds rd 27 % der Bilanzsumme.

Dabei handelt es sich vorwiegend um in- und ausländische Immobilien-Projektgesellschaften, welche die von der UBM zur Verfügung gestellten Mittel zur Finanzierung von Immobilienanschaffungen und Investitionen verwenden. Bewertung und Werthaltigkeit der at Equity Beteiligungen und Projektfinanzierungen beruhen daher im Wesentlichen auf der Werthaltigkeit der in den Projektgesellschaften gehaltenen Immobilien. Während in at Equity Beteiligungen gehaltene Finanzimmobilien zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten sind und die Ergebnisse daraus für den Konzernanteil übernommen und fortgeschrieben werden, dient der beizulegende Zeitwert für die anderen Immobilienkategorien und Projektfinanzierungen als Vergleichsmaßstab für die Beurteilung der Werthaltigkeit der Buchwerte. Für Immobilien die gem. IFRS 15 unter Anwendung der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung ausgewiesen werden, erfolgt die Bilanzierung auf Basis des vertraglichen Vergütungsanspruches unter Berücksichtigung des Fertigstellungsgrades, welcher aus der Planungsrechnung ermittelt wird.

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

Das Risiko für den Konzernabschluss besteht im Wesentlichen in der Schätzung dieser zukünftigen Kapitalflüsse und Zinssätze, welche von zukünftigen Markt- und Wirtschaftsentwicklungen beeinflusst werden. In Bezug auf die unter Anwendung von IFRS 15 bilanzierten Immobilien besteht das Risiko im Wesentlichen darin, dass die für die Ermittlung des Fertigstellungsgrade erforderlichen Annahmen und Schätzungen in Bezug auf die Gesamtinvestitionskosten unsicher sind. Die Bewertungen der at Equity Beteiligungen und Projektfinanzierungen und der daraus resultierenden Ergebnisanteile, Abschreibungen oder Zuschreibungen in der Gewinn- und Verlustrechnung sind daher mit Unsicherheiten behaftet.

Verweis auf weitergehende Informationen

Kapitel 4. (Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden) des Konzernanhangs enthält Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der at Equity Beteiligungen und Projektfinanzierungen. In Kapitel 21. (Beteiligungen an at Equity bilanzierten Unternehmen) sind Angaben über Buchwerte und Anteile am Jahresergebnis sowie für wesentliche Gemeinschafts- und assoziierte Unternehmen weitere Angaben zur Vermögens-, Finanz- und Ertragslage enthalten. Kapitel 22. und 45. enthalten Angaben zu Buchwerten, Wertberichtigungen und deren Entwicklung für Projektfinanzierungen. Auswirkungen der COVID 19 Pandemie sind in Kapitel 7. des Konzernanhangs dargestellt.

Prüferisches Vorgehen

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der in Gemeinschafts- und assoziierten Unternehmen gehaltenen Immobilien erfolgt analog der Bewertung des Immobilienvermögens. Sie erfolgt daher überwiegend durch Beauftragung von externen Gutachtern, wobei externe Gutachten grundsätzlich ab Überschreiten einer Geringfügigkeitsgrenze bzw bei Vorliegen von Anhaltspunkten für eine Wertminderung durchgeführt werden. Im Rahmen der Prüfung haben wir die Angemessenheit der Kriterien und die konkrete Auswahl der externen Gutachten geprüft.

Analog dem Prüfverfahren für das Immobilienvermögen haben wir anhand quantitativer und qualitativer Kriterien eine Stichprobenauswahl für die Überprüfung der Bewertungen gezogen. Für diese Stichprobe haben unsere Immobilienbewertungsspezialisten Prüfungshandlungen analog der Prüfungshandlungen für das Immobilienvermögen durchgeführt. Für die nach IFRS 15 bilanzierten Immobilien wurden die vorhandenen Kaufverträge zum Nachweis des Vergütungsanspruches geprüft. Die Annahmen in Bezug auf die Gesamtinvestitionskosten, anhand derer sich die Höhe der Fertigstellungsgrade bemisst, wurden mit dem Management diskutiert und kritisch gewürdigt.

Darüber hinaus haben wir die at Equity Ergebnisermittlung und Fortschreibung sowie die Ermittlung des Nettovermögens der Projektgesellschaften und die daraus abgeleiteten Abschreibungen und Zuschreibungen der Beteiligungen und Projektfinanzierungen durch Vergleich mit den Buchwerten geprüft. Die Werthaltigkeit der at Equity Beteiligungen und Projektfinanzierungen werden dabei je Gesellschaft gemeinsam bewertet und geprüft.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Geschäftsbericht, ausgenommen den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bestätigungsvermerk.

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

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf der Grundlage der von uns zu den vor dem Datum des Bestätigungsvermerks des Abschlussprüfers erlangten sonstigen Informationen durchgeführten Arbeiten den Schluss ziehen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss

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

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

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

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

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

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass

aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

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

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

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

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

Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen

Bericht zum Konzernlagebericht

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

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

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

Urteil

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

Erklärung

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

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 28. Mai 2020 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 7. Oktober 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit 2002 Abschlussprüfer.

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

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

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

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

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

Wien, am 15. April 2021

BDO Austria GmbH

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Markus Trettnak
Wirtschaftsprüfer

Mag. Gerhard Fremgen
Wirtschaftsprüfer

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

Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr 2020 der UBM Development AG schließt mit einem Bilanzgewinn von € 16.441.193,87. Der Vorstand schlägt vor, eine Dividende in Höhe von € 2,20 je Stückaktie, das sind bei 7.472.180 Stückaktien in Summe € 16.438.796,00, auszuschütten und den Restgewinn in Höhe von € 2.397,87 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bei zustimmender Beschlussfassung der Hauptversammlung über diesen Gewinnverwendungsvorschlag erfolgt die Auszahlung der Dividende von € 2,20 pro Stückaktie ab 4. Juni 2021 nach Maßgabe der steuergesetzlichen Bestimmungen durch Gutschrift der depotführenden Bank. Als Hauptzahlstelle fungiert die Erste Group Bank AG.

Wien, am 15. April 2021

Der Vorstand



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



DI Martin Löcker



Dipl.-Ök. Patric Thate

Bilanzeid

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

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns als Gesamtheit der in die Konsolidierung einbezogenen Unternehmen vermittelt, sowie dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

Wien, am 15. April 2021

Der Vorstand



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



DI Martin Löcker



Dipl.-Ök. Patric Thate

The logo for UBM Development, featuring the letters 'ubm' in a white, lowercase, sans-serif font above the word 'development' in a smaller, white, lowercase, sans-serif font. The logo is set against a dark green square background.

ubm
development

**Jahresabschluss 2020
der UBM Development AG**

inhalt.

129 Lagebericht

- 129 Gesamtwirtschaftliches Umfeld
- 130 Entwicklung der Immobilienmärkte
- 132 Geschäftsverlauf
- 132 Finanzielle Leistungsindikatoren
- 134 Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren
- 135 Prognosebericht
- 136 Risikoberichterstattung
- 142 Internes Kontrollsystem
- 143 Interne Revision
- 144 Offenlegung gemäß § 243a UGB

149 Jahresabschluss

- 150 Bilanz
- 152 Gewinn- und Verlustrechnung
- 154 Anlagespiegel
- 156 Anhang zum Jahresabschluss
- 174 Beteiligungsspiegel
- 194 Bestätigungsvermerk
- 199 Bilanzeid

200 Kontakt, Impressum

Lagebericht

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Weltweiter Wachstumskurs

Das Jahr 2020 stand ganz im Zeichen der COVID-19-Pandemie. Zum Ende des ersten Quartals 2020 waren beinahe alle Volkswirtschaften der Welt strengen Restriktionen unterworfen. Das Ausmaß der wirtschaftlichen Folgen war zu diesem Zeitpunkt noch nicht absehbar. Die erste Prognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) für eine weltweite Rezession lag im April bei -3,0 %. Diese Schätzung trübte sich im Jahresverlauf weiter ein und lag zur Jahresmitte zwischen -4,5 % (Europäische Zentralbank – EZB) und -7,5 % (OECD). Im dritten Quartal setzte eine überraschend starke Erholung ein, die sich zum Jahresende jedoch zunehmend einbremsen ließ. Dies lag vor allem an den strikten Maßnahmen zur Eindämmung der Pandemie, nachdem die Infektionszahlen in den Herbstmonaten weltweit wieder stark zunahmen. Für das Gesamtjahr 2020 lagen die Prognosen zum Jahresende wieder besser zwischen -3,0 % (EZB) und -3,5 % (IWF). 2021 rechnen die Experten mit einer Erholung des realen BIP von 4,2 % (OECD) bis 5,8 % (EZB).

Die Schätzungen für den Rückgang der Wirtschaftsleistung im Euroraum liegen zwischen 7,3 % (EZB) und 7,2 % (IWF). Dies ist wesentlich mehr als die noch im März getroffene Annahme, die Rezession könnte ähnlich stark wie 2009 ausfallen. Damals war die Wirtschaftsleistung in der Eurozone um 4,5 % zurückgegangen. Durch die umfangreichen Wirtschaftshilfen stieg die Arbeitslosenquote auf nur 8,0 % für das Gesamtjahr, nach 7,5 % im Jahr 2019. Die Inflationsrate lag 2020 mit 0,3 % deutlich unter dem erklärten Ziel von knapp unter 2 %. Für das Jahr 2021 gehen die Währungshüter von einer durchschnittlichen Teuerung von 1,1 % aus. Die wirtschaftliche Erholung wird 2021 voraussichtlich zwischen 4,2 % (IWF) und 3,6 % (OECD) liegen.^{1,2}

Entwicklung in Deutschland und Österreich

Nach zehn Jahren des Wachstums verzeichnete die deutsche Wirtschaft im Jahr 2020 Corona-bedingt einen Einbruch von

5,0 %. Das verarbeitende Gewerbe wurde besonders hart von den Auswirkungen auf die Lieferketten getroffen und so fiel die Produktionsaktivität um 10,4 %. Die rigorosen Lockdowns führten zur Schließung der meisten nicht zur Deckung des Grundbedarfs zählenden Wirtschaftssektoren – Einzelhandel, Gastgewerbe und Tourismus. Insgesamt gingen auch die Bruttoanlageinvestitionen um 3,5 % zurück. Das erste Mal seit 2009 sanken die Nettoexporte von Waren und Dienstleistungen – um 9,9 % bzw. 8,6 %. Löhne stagnierten bei -0,4 % nach einem Plus von 2,9 % im Jahr 2019. Für das Jahr 2021 rechnet die Europäische Kommission (EK) mit einem Wachstum des realen BIP von 3,2 %.³

In Österreich wirkten sich insgesamt drei harte Lockdowns negativ auf die Wirtschaftsleistung aus. Nachdem die ersten pandemiebedingten Schließungen im März und April zu einem Rückgang des BIP von fast einem Viertel im Vergleich zum Zeitraum von 2019 geführt hatten, fiel der Konjunktur einbruch durch die Maßnahmen im November und Dezember nur mehr halb so stark aus. Für das Gesamtjahr rechnen die Oesterreichische Nationalbank (OeNB) und die EK mit einem Rückgang von 7,1 % bzw. 7,4 %. Die Arbeitslosigkeit stieg 2020 im Jahresvergleich von 7,4 % auf 9,9 %. Dieser Entwicklung wurde versucht, durch umfangreiche Hilfsprogramme und der bis heute geltenden Kurzarbeitsregelung entgegenzuwirken. Die Inflation lag im Betrachtungszeitraum Jänner bis November 2020 mit 1,3 % um 1,1 Prozentpunkte über der Teuerungsrate für den Euroraum. Für 2021 gehen die OeNB und die EK von einem realen Wirtschaftswachstum in Höhe von 3,6 % bzw. 2,0 % aus.^{4,5}

Europäischer Wachstumsmotor CEE kühlt ab

Für die meisten EU-Mitgliedstaaten Zentral-, Ost- und Südosteuropas liegen die Prognosen für 2020 bei einem durchschnittlichen Rückgang von 5,0 %. 2021 wird mit einer Erholung von knapp über 4 % gerechnet. Dabei liegt Polen mit 4,1 % deutlich vor der Tschechischen Republik mit 2,3 %.⁶

¹ IWF: World Economic Outlook – Update Jänner 2021

² Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell – Jänner 2021

³ Europäische Kommission: Economic Forecast Winter 2021 – Germany

⁴ Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell – Jänner 2021

⁵ Europäische Kommission: Economic Forecast Winter 2021 – Austria

⁶ Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell – Jänner 2021

Entwicklung der Immobilienmärkte

Europa

Die allgemeine wirtschaftliche Entwicklung wirkte sich im Jahr 2020 deutlich auf den gesamteuropäischen Immobilienmarkt aus. Nach einem starken ersten Quartal, mit einem Plus von 26,3 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum 2019, ging das Transaktionsvolumen im Jahresvergleich um 26,5 % zurück und erreichte Ende Dezember € 254,9 Mrd. (2019: € 347,9 Mrd.). Dieser Rückgang fiel jedoch nur etwas mehr als halb so hoch wie in der Krise von 2008 aus – damals ging das Investitionsvolumen im Vergleich zu 2007 um 47,6 % zurück – und unterstreicht Immobilienwerte als wichtige Anlageklasse im derzeitigen wirtschaftlichen Umfeld. Erstmals wurde mehr in Industrie- und Wohnimmobilien als in Büroimmobilien investiert. Diese machten gemeinsam 37 % des Gesamtvolumens aus. In absoluten Zahlen lag die Anlageklasse Büro jedoch weiterhin auf Platz eins in Europa. Mit in Summe € 94,2 Mio. wurde 2020 um 34,7 % weniger umgesetzt als noch im Rekordjahr 2019. Am stärksten von der Krise betroffen war das Hotelsegment. Hier ging das Gesamttransaktionsvolumen im Jahresvergleich um 64,5 % auf € 9,5 Mrd. zurück. Mit € 29,4 Mrd. kam auch 2020 das meiste Geld aus den Vereinigten Staaten, dies stellt einen Rückgang von 37,7 % im Vergleich zu 2019 dar. Deutschland lag mit € 15,3 Mrd. bei etwas mehr als der Hälfte und bei -21,2 % im Jahresvergleich. Mit einer Spanne von knapp unter 400 bis 500 Basispunkten über zehnjährigen Staatsanleihen blieben die Renditen in europäischen Märkten weiterhin attraktiv für Investoren aus dem In- und Ausland. Für die erste Jahreshälfte 2021 sind die Prognosen aufgrund der andauernden Lockdowns noch verhalten, jedoch rechnen die Experten mit einer Trendwende in der zweiten Hälfte wenn die Impfprogramme in Europa an Fahrt gewinnen sollten.¹

Deutschland erneut an der Spitze

Trotz der wirtschaftlich schwierigen Situation konnte Deutschland mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von € 78,6 Mrd. seinen Spitzenplatz in Europa behaupten. Dies bedeutete einen Rückgang von 14,0 % im Vergleich zum Vorjahr. Unter

den fünf größten Märkten Europas befanden sich, wie schon im Jahr 2019, drei der Top-7-Städte Deutschlands – Berlin, Frankfurt und München. Diese erreichten gemeinsam ein Volumen von € 21,6 Mrd. Insgesamt verzeichneten die Top-7-Städte 55 % des Transaktionsvolumens an Gewerbeimmobilien. Die Renditen der deutschen Top-7-Städte lagen im vierten Quartal 2020 durchschnittlich 390 Basispunkte über den zehnjährigen Staatsanleihen. Ähnlich dem gesamteuropäischen Trend wird damit gerechnet, dass das erste Halbjahr 2021 noch unterdurchschnittlich verlaufen wird und sich das Transaktionsgeschehen in der zweiten Jahreshälfte erholen wird.^{2,3,4}

Von in Summe € 59,2 Mrd. an Transaktionsvolumen in deutsche Gewerbeimmobilien entfielen 2020 auf die Assetklasse Büro € 27,1 Mrd. (2019: € 40,5 Mrd.). Dies ist um ein Drittel weniger als im Jahr 2019. Büroinvestments stellen damit weiterhin die beliebteste Anlageklasse dar. Wie bereits 2019 flossen rund 75 % der Büroinvestments in die Top-7-Städte. Die Brutto-Spitzenrenditen gaben 2020 im Bürosegment weiter leicht nach und lagen im Dezember zwischen 2,70 % in München und 3,30 % in Köln. Die durchschnittlichen Spitzenmieten der Top-7-Städte reichten von € 25,50/m² in Stuttgart bis € 45,00/m² in Frankfurt.⁵

Im Jahr 2020 wurden am deutschen Markt Hotelimmobilien im Wert von knapp € 2,0 Mrd. gehandelt, rund € 1,0 Mrd. davon im ersten Quartal. Mit Beginn der COVID-19-Pandemie kamen die Transaktionen fast vollständig zum Erliegen. Im Vergleich zu 2019 sank das Gesamttransaktionsvolumen um fast 60 %, zum Zehnjahresdurchschnitt um knapp ein Drittel. Rund 38 % der Hotelimmobilien wurden als Teil von Portfolios gehandelt. Zum Ende des Jahres hin wurden außerdem viele Hotelobjekte veräußert, mit dem Ziel, eine andere Nutzungsart zu finden. Das 4-Sterne-Segment dominierte mit einem Anteil von 55 % auch 2020 das Marktgeschehen. Daneben war die 3-Sterne-Kategorie mit 33 % die einzige, die über einen 10 %igen Marktanteil hinauskam. Die Renditen in

² Real Capital Analytics: Europe Capital Trends – 2020

³ Savills: Gewerbeinvestmentmarkt Deutschland – 2020

⁴ Savills: Investmentmarkt Deutschland – 2020

⁵ Colliers: Büovermietung und Investment Deutschland – 2020/2021

¹ Real Capital Analytics: Europe Capital Trends – 2020

den Top7-Städten reichten unverändert von 3,7 % in München bis 4,4 % in Berlin.⁶

Der deutsche Wohninvestmentmarkt 2020 überbot mit € 20,8 Mrd. das Jahr 2019 um gut 7 % und reihte sich damit nach 2015 als zweitbestes Jahr in der Geschichte ein. Zudem lag das Transaktionsvolumen mehr als 36 % über dem langjährigen Durchschnitt. Damit beweist sich die Assetklasse Wohnen als besonders krisenresistent. Inländische Investoren zeichneten in den vergangenen Jahren im Schnitt für mehr als 80 % des Transaktionsvolumens verantwortlich. Im Jahr 2019 lag dieser Wert sogar bei 91,5 %. Nach Herkunft des Kapitals kam der internationale Anteil 2020 mit 49,9 % erstmals seit 2008 wieder an die 50 %-Marke heran. Die Top-7-Städte verzeichneten mit € 7,7 Mrd. einen leichten Rückgang von 8 %, lagen aber auch in etwa 36 % über dem langjährigen Schnitt. Berlin führte die Liste mit € 3,9 Mrd. an und verbuchte somit rund 50 % des Transaktionsvolumens aller Top-7-Städte.⁷

Investmentjahr in Österreich

Der österreichische Investmentmarkt erreichte 2020 ein Investitionsvolumen von € 3,5 Mrd. und liegt damit noch vor dem Jahr 2016 im 5-Jahres-Vergleich auf dem vierten Platz. Das Rekordjahr 2019 konnte zwar nicht erreicht werden, betrachtet man den Zehnjahresschnitt wurde aber ein Plus von 15,2 % verzeichnet. Mit in Summe 74,4 % des Transaktionsvolumens waren Wohn- (38,1 %) und Büroimmobilien (36,3 %) die mit Abstand beliebtesten Assetklassen. Durch den stark gestiegenen Anteil institutioneller Investoren landete das Wohnsegment erstmals auf Platz eins. Bei Büroimmobilien lag das Interesse hauptsächlich auf Objekten in guter Lage mit bonitätsstarken Mietern. Logistik- und Industrieimmobilien folgten mit 7,7 %. Investments in Hotelimmobilien betrug 2020 nur noch 3,1 % nach 16 % im Jahr 2019. Beinahe 60 % der Investoren kamen aus dem Ausland, wobei es sich nur bei 2 % um nicht-europäische Käufer handelte. Investoren aus Deutschland lagen mit 51 % noch vor den heimischen mit 42 %. Die Spitzenrenditen für gewerbliche Immobilien kamen im Zuge der COVID-19-Pandemie weiter unter Druck. Die Krise steigerte das Interesse der Investoren

an Sachwerten zusätzlich zu den schon niedrigen Zinsen in den Jahren davor. Mit 3,0 % markierten Top-Büro- und Wohnbauprojekte die Untergrenze. Außerhalb der Topsegmente bestätigte sich dieser Trend nicht. Die mit der Finanzierung verbundenen Risiken wirkten sich teils eklatant auf die Preise aus. Für 2021 wird für Österreich ein Investitionsvolumen von etwa € 4,0 Mrd. prognostiziert.⁸

In Wien wurden 2020 etwa 72 % des Transaktionsvolumens registriert. Mit insgesamt rund 205.000 m² an vermieteter Bürofläche lag das Krisenjahr 2020 ca. 7 % unter dem Vorjahr. Neu fertiggestellt wurden davon allerdings nur 121.000 m². Die Pandemie hatte bislang keinen Einfluss auf die Büromieten. In Innenstadtlagen (€ 25,00 pro m²/Monat) und in der ersten Subklasse (€ 19,50 pro m²/Monat) blieben diese stabil. In durchschnittlichen Lagen legten die Mieten sogar leicht zu (€ 16,00 pro m²/Monat). Die Neufächenproduktion wird 2021 weiter fallen. Ein Großteil steht dem Markt jetzt schon nicht mehr zur Verfügung, da die Flächen bereits vorverwertet sind. Für den Wohnbau in Wien stellte 2020 ein Rekordjahr dar. Die Kaufpreise stiegen hier um 10 % weiter an. Zusätzlich zu finanziellen Überlegungen werden Nachhaltigkeitsaspekte für Investoren ein verbindliches Entscheidungskriterium. Die Fertigstellungsleistung wird 2021 beinahe auf Vorjahresniveau bleiben.⁹

Rückgang in CEE

Mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von € 9,7 Mrd. in den CEE-Kernländern - Polen, Tschechische Republik, Slowakei, Rumänien und Ungarn - wechselten um knapp 32 % weniger Immobilien den Besitzer als im Rekordjahr 2019. Polen lag auch im Berichtsjahr mit 57 % des Transaktionsvolumens klar an erster Stelle. Trotz des Rückgangs von 30 % handelte es sich um die dritthöchste Summe in der Geschichte. In der Tschechischen Republik wurde mit dem Verkauf des Residuo-Wohnportfolios in Höhe von € 1,3 Mrd. der größte Deal aller Zeiten verzeichnet. Exklusive dieser Transaktion fiel das Volumen im Jahresvergleich jedoch um mehr als 50 %. Das Interesse internationaler und heimischer Investoren an Immobilien in CEE wird aber auch 2021 bestehen.¹⁰

⁶ Colliers: Hotel Investment Deutschland - 2020/2021

⁷ BNP Paribas: Wohn-Investmentmarkt Deutschland - Q4 2020

⁸ EHL: Österreichisches Investmentvolumen im Jahr 2020 bei rund EUR 3,5 Mrd.

⁹ CBRE: Real Estate Market Outlook Österreich - 2021

¹⁰ JLL: CEE Investment Market - 2020

Geschäftsverlauf

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

Der Umsatz der UBM AG per 31. Dezember 2020 in der Höhe von € 16,5 Mio. (Vorjahr: € 23,7 Mio.) wurde vor allem durch die Verrechnung von Managementdienstleistungen für Projekte in Tschechien, Polen, der Slowakei, Rumänien und Deutschland sowie durch Immobilienverkäufe in Österreich erzielt.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Geschäftsergebnis und Ertragslage

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung der UBM AG ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichten 2020 € 16,5 Mio. und verminderten sich somit gegenüber dem Vorjahr um € 7,2 Mio. Durch den in den vergangenen Jahren erfolgten Abverkauf eines Großteils der Bestandsimmobilien beschränkt sich die Umsatzleistung im Wesentlichen auf die Verrechnung von diversen Dienstleistungen an Tochterunternehmen im In- und Ausland.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um € 0,3 Mio. Heuer wurde in dieser Position ein Einmaleffekt erfasst.

Einhergehend mit der Reduzierung der Umsatzerlöse verminderten sich auch die Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen um € 2,1 Mio. auf € 1,4 Mio. Der Personalaufwand betrug rund € 11,4 Mio. gegenüber € 13,1 Mio. in 2019. Die Bewertung des Aktienoptionsprogramms von UBM, das in der Hauptversammlung im Mai 2017 verabschiedet wurde, floss in der Berichtsperiode mit € 0,2 Mio. (Vorjahr: € 0,8 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 € 14,7 Mio. im Jahr 2019 um € 3,0 Mio. auf € 11,7 Mio.

Die Erträge aus Beteiligungen verminderten sich von € 54,4 Mio. auf € 52,1 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 € 31,5 Mio. (Vorjahr: € 32,2 Mio.) und erhöhten sich die Erträge aus Ausleihungen auf € 44,7 Mio. (Vorjahr: € 42,8 Mio.)

Die Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen reduzierte sich von € 33,1 Mio. auf € 0,9 Mio. Diese Position verminderte sich wesentlich durch die Verkäufe zweier Disney Hotels aus dem Jahr 2019.

Durch notwendige Wertberichtigungen im Bereich der Projektfinanzierung bzw. Beteiligungen erhöhten sich die Aufwendungen aus Finanzanlagen auf € 45,2 Mio. (Vorjahr: € 44,1 Mio.).

Das Ergebnis vor Steuern erfuhr eine Reduzierung gegenüber dem Vorjahr und betrug 2020 € 13,9 Mio. gegenüber € 47,1 Mio. im Vorjahr. Der Steuerertrag des Berichtsjahres betrug € 4,4 Mio. (Vorjahr: Steueraufwand € -3,2 Mio.) und resultierte großteils aus negativen Steuerumlagen der Gruppenmitglieder. Somit belief sich der Jahresüberschuss 2020 auf € 18,2 Mio. (Vorjahr: € 43,9 Mio.).

Die UBM AG wies für das Jahr 2020 einen Bilanzgewinn von € 16,4 Mio. aus (Vorjahr: € 19,4 Mio.). Dieser steht für eine Dividendenausschüttung zur Verfügung. Der Vorstand wird der Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von € 2,20 je dividendenberechtigter Aktie vorschlagen.

Die Gesamtkapitalrentabilität 2020 betrug 5,4% (Vorjahr: 7,7%). Die Eigenkapitalrentabilität errechnete sich mit 6,1% (Vorjahr: 21,0%) und die Eigenkapitalquote per 31. Dezember 2020 betrug 22,8% (Vorjahr: 21,7%).

		2020		2019	
Gesamtrentabilität	EBT+Fremdkapitalzinsen	53.143	5,4 %	79.259	7,7 %
	Gesamtkapital	988.445		1.029.760	
Eigenkapitalrentabilität	EBT	13.866	6,1 %	47.068	21,0 %
	Eigenkapital	225.660		223.656	
Eigenkapitalquote	Eigenkapital	225.660	22,8 %	223.656	21,7 %
	Gesamtkapital	988.445		1.029.760	

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der UBM AG verminderte sich 2020 im Vergleich zum Vorjahr um 4,0% auf € 988,4 Mio.

Das Sachanlagevermögen betrug € 1,8 Mio. (Vorjahr: € 1,5 Mio.) und blieb damit de facto unverändert.

Das gesamte Finanzanlagevermögen sank von € 821,6 Mio. um € 92,4 Mio. auf € 729,2 Mio. Dies ist in erster Linie auf die Reduzierung der Projektfinanzierungen (Ausleihungen) auf € 534,8 Mio. (Vorjahr: € 633,7 Mio.), bedingt durch den verminderten Kapitalbedarf für Investitionen von verbundenen und beteiligten Unternehmen, zurückzuführen.

Das Vorratsvermögen reduzierte sich um € 0,02 Mio. gegenüber dem Vorjahr.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhten sich von € 13,4 Mio. auf € 17,8 Mio. Die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, reduzierten sich von € 7,3 Mio. auf € 2,1 Mio.

Der Stand der liquiden Mittel zum 31. Dezember 2020 erhöhte sich auf € 214,3 Mio. (Vorjahr: € 175,1 Mio.). Diese Erhöhung liegt in der Reduzierung der Projektfinanzierung (Ausleihungen) begründet.

Das Eigenkapital stieg von € 223,6 Mio. um € 2,0 Mio. auf € 225,6 Mio. Die dem Mezzaninkapital zugeordnete Hybridanleihe in Höhe von € 100,0 Mio. blieb gegenüber dem Vorjahr unverändert. Weiters wurde die Gewinnrücklage mit € 4,8 Mio. dotiert (Vorjahr: € 24,5 Mio.).

Im Dezember 2020 wurde die Anleihe 2015-2020 mit dem Nominalbetrag von € 49,8 Mio. getilgt

Ebenfalls im Dezember 2020 begab UBM eine Unternehmensanleihe (UBM-Anleihe 2020-2025) und ein Schuld-scheindarlehen (UBM SSD 2020-2025) mit einem Gesamtvolumen von € 51,5 Mio. Im Rahmen dieser Neuemission gab es auch ein Umtauschangebot, bei dem ein Nominalbetrag von € 31,0 Mio. der UBM-Anleihe bzw. SSD 2016-2021 in die neue UBM Anleihe/SSD 2020-2025 getauscht wurde.

Die Nettoerhöhung der Anleiheverbindlichkeiten betrug dadurch € 29,3 Mio. und führte zu einem Stand von € 461,0 Mio. (Vorjahr: € 490,3 Mio.).

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen reduzierten sich von € 166,5 Mio. auf € 132,9 Mio. Dies liegt in den Gewinnausschüttungen begründet.

Die sonstigen Verbindlichkeiten erhöhten sich von € 8,8 Mio. auf € 10,1 Mio.

Die Liquiditätsplanungen zeigen, dass die Gesellschaft aus derzeitiger Sicht in der Lage ist, den bestehenden und erkennbaren zukünftigen Zahlungsverpflichtungen nachzu-

kommen, sowohl im Hinblick auf die Fortführung als auch auf den Abschluss der wesentlichen Investitionsvorhaben. Durch das aktuell stabile Zinsniveau sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf eine Änderung von Kreditkonditionen zu erwarten.

Investitionen

Das Anlagevermögen des Geschäftsjahres verminderte e sich von € 823,1 Mio. auf € 731,3 Mio. Das immaterielle Anlagevermögen erhöhte sich auf € 0,26 Mio. (Vorjahr: € 0,04 Mio.),

während das Sachanlagevermögen nahezu unverändert blieb. Der Anstieg ist zum überwiegenden Teil auf die Reduzierung des Finanzanlagevermögens zurückzuführen.

Aufgrund von Wertminderungen wurden im Bereich der Finanzanlagen Abschreibungen in Höhe von € 44,8 Mio. (Vorjahr: € 42,8 Mio.) sowie aufgrund von Wertaufholungen Zuschreibungen in Höhe von € 0,1 Mio. (Vorjahr: € 8,3 Mio.) durchgeführt.

Kapitalflussrechnung – Kurzfassung

in € Mio.	2020	2019
Jahresüberschuss	18,2	43,9
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	14,9	39,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	47,6	-38,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-23,2	62,2
Liquide Mittel per 31.12.	214,3	175,1

Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Umweltbelange

Mit der Gründung einer Green-Building-Stabsstelle Ende 2017 integriert UBM die Themen Umwelt und Nachhaltigkeit noch stärker in ihre Unternehmenspolitik. Umweltschutz und schonender Umgang mit Ressourcen sind ein wichtiger Teil des unternehmerischen Handelns und Denkens von UBM Development AG, was durch die neue Stabsstelle noch einmal verdeutlicht wird. Bei den Projekten und Entwicklungen wird stets darauf geachtet, umweltschonend zu planen und zu bauen. Die bewusste Verwendung von energieoptimierenden Baustoffen, energiesparenden Bewirtschaftungskonzepten und der Einsatz von erneuerbaren Energiequellen machen die Projektentwicklungen von UBM zu nachhaltigen und umweltfreundlichen Gebäuden.

Mitarbeiter

Der durchschnittliche Personalstand der UBM Development AG betrug 82 (Vorjahr: 81).

Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen zur persönlichen und berufsspezifischen Weiterentwicklung werden vor allem in den Bereichen Planung und Projektentwicklung, Betriebswirtschaft und Recht sowie durch Sprachkurse und Seminare zur Verfügung gestellt. Dabei wird sowohl auf die individuellen Bedürfnisse der Mitarbeiter als auch auf die Anforderungen des Marktes Rücksicht genommen. Durch die geographisch breit gefächerte Positionierung des Konzerns kommt es auch immer wieder zu einem internationalen Austausch des Personaleinsatzes. Der daraus resultierende Wissenstransfer ist ein weiterer wichtiger Faktor einer umfassenden Mitarbeiterentwicklung.

Nicht-finanzielle Information gemäß NaDiVeG

UBM erstellt einen gesonderten nicht-finanziellen Bericht, der die gesetzlichen Anforderungen gemäß § 267a UGB erfüllt.

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

Nach dem Corona Jahr 2020 rechnen die Volkswirte der OECD und der Europäischen Zentralbank (EZB) für 2021 mit einem Wachstum der Weltwirtschaft von 4,2 % bis 5,8 %. Dies hängt zu einem großen Maße vom Erfolg der Impfkampagnen und den damit verbundenen Öffnungsschritten ab. Ermutigend sind in diesem Zusammenhang die vielen internationalen Kooperationen zwischen Forschung und Impfstoffproduzenten als auch die vielerorts getätigten Notfallzulassungen. Einschränkend sind die bürokratische Prozesse und das anfängliche Impf-Chaos zu bewerten. Die OECD und der Internationale Währungsfonds (IWF) sprechen sich auch 2021 klar für ein Fortsetzen der expansiven Geld- und Fiskalpolitik aus. Die EZB belässt den Leitzins weiterhin bei 0,00 % und wird die Ankäufe im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramms (Pandemic Emergency Purchase Programme – PEPP) bis mindestens Ende März 2022 fortsetzen.^{1,2}

Die Liquiditätssituation der UBM ist zum Ende des Jahres 2020 so gut als nach dem Rekordjahr 2019. Trotz der COVID-19-Pandemie ist es gelungen, die Liquidität nicht nur zu erhalten, sondern den Liquiditätspolster sogar weiter aufzubauen. Die liquiden Mittel lagen zum Bilanzstichtag bei € 247 Mio., was einer Steigerung von rund € 35 Mio. im Vergleich zur Vorjahresperiode entspricht. Für 2021 sind zwar Teile des zu erwartenden Cash-Zuflusses über Forward-Verkäufe abgesichert, dennoch wurde als Reaktion auf die Pandemie, die interne Steuerung bezüglich Cash-Fokussierung

nochmals priorisiert, um flexibel auf etwaige Abweichungen oder auch Marktchancen reagieren zu können.

Im Geschäftsjahr 2020 hat UBM ihre strategische Ausrichtung zu einem sehr guten Zeitpunkt an die sich abzeichnenden Marktveränderungen angepasst. So wurde die strategische Bedeutung der Assetklasse Hotel deutlich reduziert. Weitergeführt werden lediglich jene Hotelprojekte, die sich bereits bei Ausbruch der COVID-19-Pandemie im Bau befanden. Vor diesem Hintergrund ergibt sich für die Assetklasse Hotel in der aktuellen Entwicklungs-Pipeline ein Anteil von nur mehr 14 %. Für die verbleibenden Pipeline-Projekte wurden bereits Alternativszenarien entwickelt – wie z.B. beim Projekt F.A.Z. Tower, wo im Gebäudeteil 2 statt des bisher geplanten Hotels das erste Bürohaus Frankfurts in Holz-Hybrid-Bauweise umgesetzt wird. Dieses Büroprojekt „Timber Pioneer“ wird auf Basis der neuen strategischen Ausrichtung von UBM umgesetzt: **green. smart. and more.** ist der Leitsatz, der die neue Strategie der UBM in vier Worten ausdrückt. Es sollen neue Gebäude entwickelt werden, die nachhaltig, intelligent und ästhetisch ansprechend sind und in denen sich die Menschen wohlfühlen. Entsprechend dieser Kernstrategie liegt der Fokus auf Green Building und Smart Office in Großstädten wie Wien, Berlin, München oder Prag.

Aufgrund des weiterhin sehr unsicheren Marktumfeldes sind derzeit keine abschließenden Prognosen zur Ertragsentwicklung 2021 möglich. Seit Herbst 2020 sind die COVID-19-Infektionen europaweit angestiegen, was erneut zu massiven Reise- und Handelsbeschränkungen führte. Diese Beschränkungen werden sich aus heutiger Sicht bis mindestens in den Sommer 2021 fortsetzen. Von dieser Entwicklung unmittelbar negativ betroffen ist vor allem das Hotel-Pachtgeschäft von UBM, die Auswirkungen werden laufend evaluiert. Positive Auswirkungen auf die Ertragsentwicklung 2021 haben das ungebrochene Interesse von privaten sowie institutionellen Investoren im Wohnbereich, aber auch die neuen UBM-Büroprojekte werden stark nachgefragt.

UBM geht aktuell davon aus, dass die gute Liquiditätssituation sowie das zu erwartende Marktumfeld dem Unternehmen weitere Chancen eröffnen wird. An erster Stelle ist hierbei die Transaktions-Sicherheit zu nennen, die UBM

¹ Österreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell – Jänner 2021

² EZB: Geldpolitische Beschlüsse – Pressemitteilung Jänner 2021

bietet, um schnell auf sich abzeichnende Marktchancen zu reagieren. Der zeitliche Vorteil einer erst anschließenden Finanzierung, kann durch den Liquiditätspolster leicht überbrückt werden. So konnte bereits im ersten Quartal 2021 eine Immobilie mit erheblichen Entwicklungspotenzial in München akquiriert werden.

In 2021 getätigte Akquisitionen werden sich aber erst ab 2022 positiv auf die Ertragsentwicklung von UBM auswirken. Aufgrund der eingeschränkten Projektakquisitionen im Jahr 2020 und der daraus resultierenden „Corona Delle“ ist derzeit ein unter dem Vorjahr liegendes Ergebnis 2021 zu erwarten. UBM ist aber optimistisch, ab 2022 wieder an die Pre-Corona-Entwicklung anschließen zu können.

Während die Risikobereitschaft von Investoren, Banken und Mietern abnimmt, dürfte das tiefbleibende Zinsniveau sowie eine fortgesetzte Flucht in Realwerte den Mangel an Anlagemöglichkeiten bei Investoren weiter verschärfen. Auf Basis ihres bisherigen Track-Records ist UBM auf dieses Szenario optimal vorbereitet. Gleichzeitig werden sowohl die Gesamtentwicklung als auch die Risikoposition des Unternehmens laufend evaluiert, um auch für Alternativszenarien gerüstet zu sein.

Risikoberichterstattung

Bedingt durch die Geschäftstätigkeit von UBM Development AG und ihrer 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 2020

1. Risikoidentifikation und -analyse

Auf Basis der 2016 durchgeführten, umfassenden Risikoidentifikation und -analyse, die entlang der UBM-Wertschöpfungskette erstellt wurde, erfolgte jährlich, so auch 2020, eine neuerliche Bewertung der Einzelrisiken mittels der sog. „Risikoinventur“. Das Risikosystem wird einmal jährlich einer Prüfung unterzogen und den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

2. Risikobewertung

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

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

3. Risikodokumentation

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

4. Risikosteuerung und -monitoring

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

Nur die laufende Beschäftigung mit Risiken sowie die transparente und offene Kommunikation machen es möglich, Vor-

schläge zur Bewältigung von Risiken innerhalb der jeweiligen Unternehmensbereiche zu erarbeiten, gegebenenfalls mit dem Vorstand zu diskutieren und rechtzeitig umzusetzen.

5. Risikobewältigung

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

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

Risikokategorien

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

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

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

2. Projektkalkulations- und Planungsrisiken: In dieser Projektphase rücken Risiken aus den Einkaufs- aber auch Verkaufspreisen, die Mietpreishöhe und -änderungen, die Finanzierung des Projekts und deren Zinsbelastungen sowie die Markttauglichkeit und die Drittverwendbarkeit in den Fokus. Interne und externe Experten erarbeiten die Grundlagen, die als Basis für die Entscheidung des Vorstandes dienen.

Langjährige Erfahrungen in sämtlichen Projektentwicklungsagenden erhöhen dabei die Planungssicherheit.

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

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

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

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

aus 6 Branchenexperten in der UBM hotels durch laufende Marktanalysen, Kostenkontrollen und Reporting-Prozesse Rechnung getragen.

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

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

6. Allgemeine Geschäftsrisiken: Dazu zählen insbesondere das Personalrisiko (Besetzung, Fluktuation, menschliche Fehler, interner Betrug etc.), das IT-Risiko (Hard- und Software, Datenverlust, Hacker, Spionage etc.), kaufmännische Risiken (Liquiditätsrisiko, steuerliche Risiken, Finanzstrafen etc.) sowie das Rechtsrisiko (Compliance-Risiken, Schaden-

ersatz, allgemeine Vertrags- und Versicherungsvertragsrisiken, Gesetzeslage etc.). Die Risiken werden in den jeweiligen Fachabteilungen überwacht und bei Bedarf umgehend an den Vorstand kommuniziert.

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

Sonstige Risiken

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

Risiken im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie

Die globalen Maßnahmen zur Bekämpfung der Ansteckung mit dem Corona-Virus führen in vielen Regionen der Welt nach wie vor zu erheblichen Einschränkungen in den sozialen und wirtschaftlichen Aktivitäten, unter anderem auch in allen Märkten der UBM. In den Märkten der UBM sind weitere Auswirkungen auf die konjunkturelle Entwicklung zu erwarten, die praktisch alle Wirtschaftszweige und damit auch den Immobiliensektor betreffen. Zum derzeitigen Zeitpunkt sind zwar Fortschritte in der Bekämpfung der Pandemie erkennbar, insbesondere durch die Zulassung diverser Impfstoffe und auch durch den Nachweis deren Wirksamkeit, allerdings gestaltet sich die Verimpfung der Bevölkerung in den Märkten der UBM durchwegs schleppend. Damit ist aus heutiger Sicht nach wie vor nur mit hoher Unsicherheit möglich, die zeitliche Dauer der Einschränkungen vorherzusehen und damit einhergehend die noch zu erwartenden konjunkturellen Folgen bzw. Auswirkungen auf die UBM abschließend abschätzen zu können. Hinzu kommt eine zusätzliche Unsi-

cherheit durch die Mutation des Virus. So kann aus heutiger Sicht, trotz Wirksamkeit der Impfstoffe, nicht ausgeschlossen werden, dass diese angepasst werden müssen oder das mehr Impfstoffdosen verimpft werden müssen als ursprünglich vorgesehen (Booster Impfungen etc.).

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

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

Bezug auf das Geschäftsmodell der UBM:

Die Auswirkungen im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie haben auf das derzeitige Geschäftsmodell der UBM sowohl kurzfristige (bis Jahresende 2021), mittelfristige (bis Ende 2022) als auch eventuell darüber hinausgehende Effekte.

Das Hauptgeschäftsmodell der UBM ist die Entwicklung von Immobilien, die unmittelbar nach Fertigstellung an die jeweiligen Käufer übergeben werden. Die UBM fokussiert sich hierbei insbesondere auf die Assetklassen Wohnen und Büro. Vor der COVID-19-Pandemie wurden zudem Hotelprojekte entwickelt. Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurde die Strategie der UBM insoweit angepasst, als das es zu keinen Neuaquisition von Hotelentwicklungsprojekten sowie dem Start von Hotelentwicklungen seit Ausbruch der Pandemie gekommen ist. Vielmehr zielt die strategische Neu-Ausrichtungen auf die Umsetzung von grünem und smartem Wohnbau bzw. Büroprojekten. Bereits vor der Pandemie in Bauumsetzung befindliche Hotelprojekte sind weitergeführt worden, 3 Projekte mit Partnern werden in 2021 fertiggestellt und aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass diese anteilig zunächst in den Bestand übernommen werden müssen. Vor einem Ende der Pandemie und der Wiederkehr normaler Reisetätigkeit ist auch nicht mit einer wiedererstarkenden Nachfrage nach Hotels durch die Investoren zu rechnen.

Alle Büroprojekte, die im Jahr 2021 fertiggestellt werden, sind bereits verkauft. Die kurzfristigen konjunkturellen Auswirkungen bzw. die bestehende Unsicherheit hinsichtlich der weiteren konjunkturellen Entwicklung sind insoweit zu berücksichtigen, als eine Folge der konjunkturellen Unsicherheit bei Firmenkunden eine abwartende Haltung bei Neuanmietung auslösen kann. Eine Mindestvermietung ist im Normalfall zu gewährleisten, bevor das Objekt an den Endinvestor übergeben werden kann. Auswirkungen auf alle forward verkauften Immobilien sind zudem denkbar, sofern die Bonität der Käufer durch die COVID-19-Krise so stark beeinträchtigt wird, dass die vereinbarten Verkaufspreise nicht mehr entrichtet werden können. Bisher kam es zu keinem bonitätsbedingten Ausfall eines Käufers.

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

Im Bereich der kurzfristig fertigzustellenden Wohnimmobilien sind diese entweder bereits im Vorfeld als Globalverkäufe verkauft oder werden im Rahmen eines Einzelvertriebes am Markt platziert und angeboten. Während der bisherigen COVID-19-Pandemie war die Nachfrage nach Wohnimmobilien in den Märkten der UBM ungebrochen. Mittel- und auch langfristig erwarten wir uns weiterhin eine starke Nachfrage. Es besteht das Risiko, dass eine ausbleibende Konjunkturerholung oder eine starke Verzögerung der Erholung auf den Arbeitsmarkt durchschlägt, mit Folgen für die Vermietbarkeit, die zu erzielenden Mieten sowie die finanziellen Mittel der Privatkäufer.

Ein generelles Risiko für den Verkauf von Immobilien stellt zudem die Entwicklung des Zinsumfeldes bzw. alternativen Veranlagungsmöglichkeiten dar. Es erscheint, als dass ein niedriges Zinsumfeld bis auf weiteres durch die Zentralbanken global angestrebt wird. Inwieweit sich eine in der Diskussion stehende Sachwertinflation auf die Zinslandschaft auswirkt bleibt abzuwarten. Grundsätzlich gehen wir davon aus, dass die von Investoren geforderten Risikoprämien je nach Land und Assetklasse ansteigen und Investoren selektiver vorgehen werden. Sollte die aktuelle COVID-19-Pandemie das Konsumverhalten in Europa nicht grundlegend und langfristig verändern, ist davon auszugehen, dass der Megatrend Urbanisierung die Nachfrage nach den Assetklassen der UBM weiterhin unterstützt. Da Immobilien grundsätzlich als sichere Anlageklasse gelten, könnte die Sorge einer steigenden Inflation die Nachfrage nach Immobilien weiter begünstigen.

Ein generelles Risiko im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie ist außerdem die vorübergehende Schließung von Baustellen. Potenzielle Bauverzögerungen von einigen Wochen sind zwar durch entsprechende Long-Stop Dates für die Übernahmen mit einem Polster ausgestattet, längere Verzögerungen können aufgrund der Unsicherheit bezüglich Dauer und Ausmaß der Maßnahmen aber weiterhin nicht ausgeschlossen werden und würden im Extremfall Rücktrittsrechte bei bereits verkauften Immobilien auslösen. Die bisherigen Einschränkungen haben nicht zu signifikanten Verzögerungen geführt.

Pipeline-Projekte, die derzeit in einem frühen Entwicklungsstadium sind, könnten zudem schwieriger mit Projektfinanzierungen zu finanzieren sein, abhängig von den Auswirkungen von COVID-19 auf den Bankensektor. Im Extremfall könnte dies zur Folge haben, dass an Baustellen aufgrund von Liquiditätsengpässen langsamer gebaut werden kann als ursprünglich angenommen oder die Bautätigkeit sogar vorübergehend eingestellt oder gar nicht begonnen wird.

Auf Basis des unsicheren konjunkturellen Umfelds wird auch das Währungsrisiko im Zusammenhang mit dem Polnischen Złoty bzw. der Tschechischen Krone in 2021 weiterhin hoch

eingeschätzt, die Kurse unterliegen derzeit einer großen Volatilität.

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

Ein mit der Hotelentwicklung direkt verbundenes Geschäftsfeld der UBM stellt das Hotel Pachtgeschäft dar. Dieses wird in einem 50 % Joint Venture mit einem Partner betrieben. Im Zuge der COVID-19-Pandemie wurden Hotels geschlossen und damit ergeben sich signifikante wirtschaftliche Ausfälle und Verluste. Sollten die Pandemie-Reisebeschränkungen über den Sommer des Jahres 2021 hinaus gelten bzw. eine Veränderung der Reisegewohnheiten insgesamt auslösen, so ist auch mittel- und langfristig mit Gewinneinbußen gegenüber den ursprünglichen Plänen aus dem Hotel-Pachtgeschäft zu rechnen. Die zukünftigen wirtschaftlichen Auswirkungen für die UBM hängen hierbei neben den Reisebeschränkungen und eventuell geänderten Reisegewohnheiten auch von der Gewährung weiterer Staatshilfen sowie Vereinbarungen mit den Verpächtern ab. Im Jahr 2020 wurde bereits bilanzielle Vorsorge getroffen, um den eingetrübten Zukunftsaussichten Rechnung zu tragen. Ein darüber hinausgehendes Risiko aus der Dauer der Schließungen, keiner Einigung mit den Verpächtern ist aus heutiger Sicht nicht auszuschließen.

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€ 534.840 (Vorjahr: T€ 633.666). 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 2020 bestanden freie Finanzierungslinien bei UBM in Höhe von T€ 7.000 (Vorjahr: T€ 27.000), 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 tech-

nische Umsetzung relevanten Prozessen. Deren periodische Berichte bieten dem Management eine Grundlage für etwaig notwendige Maßnahmen, um die oben genannten Ziele erreichen zu können.

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

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

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

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

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

Interne Revision

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

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

Der jährliche Revisionsplan wurde erfüllt, im Jahr 2020 gab es keine anlassbezogenen Ad-hoc-Prüfungen vor Ort aufgrund der Einschränkung durch die COVID-19-Pandemie.

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

Offenlegung gemäß § 243a UGB per 31. Dezember 2020

1. Zusammensetzung des Kapitals

Das Grundkapital setzt sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 aus 7.472.180 auf den Inhaber lautenden nennbetragslosen Stückaktien zusammen, von denen jede am Grundkapital von €22.416.540,00 im gleichen Umfang beteiligt ist. Zum Bilanzstichtag befinden sich sämtliche 7.472.180 Aktien im Umlauf. Alle Aktien haben die gleichen, gesetzlich normierten Rechte und Pflichten, insbesondere gewährt jede Aktie das Stimmrecht, welches nach der Zahl der Aktien ausgeübt wird. Das Grundkapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt. Gemäß § 5 Abs. 3 der Satzung und im Einklang mit § 10 Abs. 2 AktG sind die Inhaberaktien in einer, gegebenenfalls in mehreren Sammelurkunden zu verbriefen und bei einer Wertpapiersammelbank nach § 1 Abs. 3 Depotgesetz oder einer gleichwertigen ausländischen Einrichtung zu hinterlegen. Aus § 4 Abs. 5 der Satzung der Gesellschaft ergibt sich weiters, dass das Grundkapital zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu Nominale €2.241.654,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stammaktien zur Ausgabe an Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen bedingt erhöht ist (bedingte Kapitalerhöhung).

2. Beschränkungen betreffend die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien

Zwischen der Strauss-Gruppe und der IGO Industries-Gruppe 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 2020 folgende Aktionäre: Syndikat Ortner & Strauss 38,84 % (davon IGO Industries-Gruppe 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 Ausübungskurs für die Ausübung von Aktienoptionen im Rahmen des LTIP berechnet und mit € 36,33 je Aktie festgesetzt.

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 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 Aufsichtsrats-

mitglieds 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 Funktionsperiode beschließen als die gesetzlich vorgesehene Funktionsperiode. Scheidet ein von der Hauptversammlung gewähltes Aufsichtsratsmitglied vor Ablauf der Funktionsperiode aus, 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 nicht zwingende Vorschriften des Aktiengesetzes etwas Abweichendes bestimmen, 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.

7. Befugnisse der Mitglieder des Vorstands

Der Vorstand ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 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 zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 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 Wandlungsschuldverschreibungen, 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 23. Mai 2017 beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch – sohin bis zum 11. August 2022 – 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.

Der Ausübungskurs beträgt € 36,33. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die sich aus einer Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung ergebenden Änderungen der Satzung zu beschließen.

8. Bedeutende Vereinbarungen

Im Dezember 2015 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 75.000.000,00 (Zeitraum 2015-2020) begeben. In Bezug auf diese Teilschuldverschreibungen gab es ein Umtauschangebot durch die Emittentin, in deren Rahmen den Anleihegläubigern die Möglichkeit zum Umtausch in die neue UBM-Anleihe 2019-2025 der Emittentin angeboten wurde. Während im Zuge dieses Umtauschangebots Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2015 begebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 25.164.000,00 in neue 2019-UBM-Teilschuldverschreibungen umgetauscht wurden, wurden die verbliebenen

Teilschuldverschreibungen der UBM-Anleihe 2015-2020 am 9.12.2020 zur Gänze zurückgeführt.

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

Im Oktober 2017 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 150.000.000,00 mit einer Laufzeit bis 2022 begeben. Dabei wurde gleichzeitig ein Umtauschangebot durchgeführt, in dessen Rahmen Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2014 begebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 84.047.500,00 in Teilschuldverschreibungen der im Oktober 2017 begebenen Anleihe umgetauscht wurden. Im Rahmen der Barzeichnung der im Oktober 2017 emittierten Anleihe wurden Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 65.952.500,00 begeben.

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

Im Oktober/November 2019 wurde eine Anleihe (Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 120.000.000,00 mit sechsjähriger Laufzeit (2019-2025) begeben, wobei diese Anleiheemission sowohl ein Umtauschangebot, in dessen Rahmen den Investoren der UBM-Anleihe 2015-2020 die Möglichkeit zum Umtausch in die

neue UBM-Anleihe 2019-2025 geboten wurde, als auch ein Barzeichnungsangebot umfasste. Während im Zuge des Umtauschgebots Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2015 begebenen und zwischenzeitig zur Gänze zurückgeführten Anleihe im Gesamtnennbetrag von €25.164.000,00 in neue 2019-UBM-Teilschuldverschreibungen umgetauscht wurden, wurden im Rahmen der Barzeichnung Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von €94.836.000,00 begeben.

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

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

Weiters hat die Gesellschaft als Darlehensnehmerin im November 2016 Schuldscheindarlehenverträge im Gesamtnennbetrag von €32.000.000,00 (die im Ausmaß von €20.500.000,00 bis Dezember 2025 prolongiert wurden und im Ausmaß von €11.500.000,00 im November 2021 auslaufen werden) und im Dezember 2020 Schuldscheindarlehenverträge im Gesamtnennbetrag von €9.500.000,00 neu abgeschlossen. Die jeweiligen Schuldscheindarlehenverträge sehen ein Kündigungsrecht für den Fall vor, dass

ein Kontrollwechselereignis eintritt und dieses Kontrollwechselereignis zu (i) einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Gesellschaft führt, ihre Verpflichtungen aus dem jeweiligen Darlehensvertrag zu erfüllen, oder (ii) einem Verstoß des jeweiligen Darlehensgebers gegen gesetzlich zwingende Vorschriften führt. (Kontrollwechsel bedeutet in diesem Zusammenhang die Erlangung einer unmittelbaren kontrollierenden Beteiligung an der Gesellschaft im Sinn des Übernahmegesetzes mit der Rechtsfolge eines Pflichtangebots durch eine natürliche oder juristische Person, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des jeweiligen Darlehensvertrags keine Beteiligung an der Gesellschaft hielt.) Gemäß den Schuldscheindarlehenverträgen vom Dezember 2020 ist jeder Anleihegläubiger nur dann berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen zu kündigen und fällig zu stellen und die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen, sofern dieser Kontrollwechsel zu einer Verschlechterung der Bonität der Emittentin führt und die Emittentin keinen Bonitätsnachweis innerhalb von 60 Tagen ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Kontrollwechselereignisses erbringen kann.

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

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 15. April 2021

Der Vorstand



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



DI Martin Löcker



Dipl.-Ök. Patric Thate

Jahresabschluss

Bilanz

zum 31. Dezember 2020

	2020	2019
	in €	in T€
Aktiva		
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	257.445	41
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten (davon Grundwert € 415.616,67; 2018: T€ 416)	1.219.293	1.294
2. Technische Anlagen und Maschinen	-	-
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	678.480	169
	1.897.773	1.463
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	181.107.167	172.404
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	408.435.199	515.042
3. Beteiligungen	10.329.426	12.667
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	126.405.188	118.619
5. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	2.906.920	2.907
6. sonstige Ausleihungen	-	5
	729.183.900	821.644
	731.339.118	823.148
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Zur Verwertung bestimmte Liegenschaften	-	20
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	270.618	281
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2019: T€ 0)		
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	17.799.500	13.430
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2019: T€ 0)		
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.164.967	7.370
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2019: T€ 0)		
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	15.769.881	3.133
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2019: T€ 0)		
	36.004.965	24.214
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	214.307.010	175.086
	250.311.975	199.320
C. Rechnungsabgrenzungsposten	3.296.895	3.523
D. Aktive latente Steuer	3.496.742	3.769
	988.444.730	1.029.760

	2020	2019
	in €	in T€
Passiva		
A. Eigenkapital		
I. Grundkapital	22.416.540	22.416
II. Hybridkapital	25.329.658	25.330
III. Kapitalrücklagen		
gebundene	98.953.928	98.954
IV. Optionsrücklage	2.362.000	2.164
V. Gewinnrücklagen		
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	60.156.899	55.357
VI. Bilanzgewinn	16.441.194	19.435
(davon Gewinnvortrag € 2.995.999,91; 2019: T€ 29)	225.660.218	223.656
B. Mezzaninkapital	100.000.000	100.000
C. Rückstellungen		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	911.782	874
2. Rückstellungen für Pensionen	1.240.361	1.252
3. Steuerrückstellungen	3.833.622	7.154
4. Sonstige Rückstellungen	5.623.892	6.186
	11.609.657	15.466
D. Verbindlichkeiten		
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 191.799.855,07; (2019: T€ 234.962)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 458.500.000,00; (2019: T€ 454.500)		
1. Anleihen	461.000.000	490.336
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 19.500.000,00; (2019: T€ 49.836)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 441.500.000,00; (2019: T€ 440.500)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.002.690	17.000
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 17.002.690,49; (2019: T€ 3.000)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 17.000.000,00; (2019: T€ 14.000)		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.346.099	1.466
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 2.346.098,88; (2019: T€ 1.466)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2019: T€ 0)		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	132.920.098	166.454
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 132.920.098,24; (2019: T€ 166.454)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2019: T€ 0)		
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	9.944.059	5.427
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 9.944.058,66; (2019: T€ 5.426)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2019: T€ 0)		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	10.086.909	8.780
davon aus Steuern € 845.946,09; (2019: T€ 125)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 166.876,97; (2019: T€ 153)		
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 10.086.908,80; (2019: T€ 8.780)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2019: T€ 0)		
	650.299.855	689.463
E. Rechnungsabgrenzungsposten	875.000	1.175
	988.444.730	1.029.760

Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2020

	2020	2020	2019
	in €	in €	in T€
1. Umsatzerlöse		16.541.878	23.675
2. Veränderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen sowie an noch nicht abrechenbaren Leistungen		-20.573	-
3. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme von Finanzanlagen	-		1
b) übrige	414.514		146
		414.514	147
4. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Materialaufwand	-112.933		-222
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.327.881		-3.355
		-1.440.814	-3.577
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter			
aa) Gehälter		-9.856.868	-10.354
b) Soziale Aufwendungen			
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-85.955		-662
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.723.929		-1.746
cc) Aufwendungen für Altersversorgung	-55.959		-251
dd) Übrige Sozialaufwendungen	-99.338		-118
ee) COVID-19-Zuschuss (Kurzarbeit)	453.233		-
		-1.511.948	-2.777
		-11.368.816	-13.131
6. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-236.989	-165
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter solche vom Einkommen und vom Ertrag fallen	-1.458		-3
b) übrige	-11.696.392		-14.762
		-11.697.850	-14.765
8. Zwischensumme aus Z1 bis 7		-7.808.650	-7.816

JAHRESABSCHLUSS

	2020	2020	2019
	in €	in €	in T€
9. Erträge aus Beteiligungen		52.109.537	54.435
davon aus verbundenen Unternehmen € 52.109.536,56; (2019: T€ 54.423)			
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		44.737.608	42.853
davon aus verbundenen Unternehmen € 36.148.272,91; (2019: T€ 37.732)			
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		726.340	742
davon aus verbundenen Unternehmen € 699.285,12 ; (2019: T€ 550)			
12. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens		840.774	33.139
13. Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens			
davon		-45.270.816	-44.095
a) Abschreibungen € -44.755.822,29 (2019: T€ -42.760)			
b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen € -24.452.316,97 (2019: T€ -44.087)			
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-31.468.979	-32.190
davon betreffend verbundene Unternehmen € -7.048.206,68; (2019: T€ -7.648)			
15. Zwischensumme aus Z9 bis 14		21.674.462	54.884
16. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z8 und Z15)		13.865.813	47.068
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.379.381	-3.192
18. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss		18.245.194	43.876
19. Zuweisung zu Gewinnrücklagen		-4.800.000	-24.470
20. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		2.996.000	29
21. Bilanzgewinn		16.441.194	19.435

Anlagenspiegel

zum 31. Dezember 2020

in EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand am 31.12.2020
	Stand am 1.1.2020	Zugänge	(davon) Zinsen	Umbuchungen	Abgänge	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	463.281	257.807	-	-	-	721.088
II. Sachanlagen						
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten	2.461.353	-	-	-	-20.000	2.441.353
2. technische Anlagen und Maschinen	3.341	-	-	-	-	3.341
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	266.363	650.406	-	-	-41.809	874.960
	2.731.057	650.406	-	-	-61.809	3.319.655
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	231.160.302	-	-	11.982.703	-1.980.588	241.162.417
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	587.030.022	166.814.502	-	-49.289.414	-202.461.642	502.093.468
3. Beteiligungen	28.227.418	-	-	-	-	28.227.418
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	123.116.758	42.259.020	-	37.306.711	-53.298.300	149.384.188
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.906.920	-	-	-	-	2.906.920
6. sonstige Ausleihungen	5.000	-	-	-	-5.000	-
	972.446.419	209.073.522	-	-	-257.745.530	923.774.411
	975.640.758	209.981.735	-	-	-257.807.340	927.815.153

JAHRESABSCHLUSS

kumulierte Abschreibungen				Buchwerte		
Stand am 1.1.2020	Zugänge/ Abschreibungen	Zuschreibung	Abgänge	Stand am 31.12.2020	Buchwert 31.12.2020	Buchwert 31.12.2019
-422.063	-41.580	-	-	-463.643	257.445	41.218
-1.167.492	-54.568	-	-	-1.222.060	1.219.293	1.293.861
-3.341	-	-	-	-3.341	-	-
-97.448	-140.841	-	41.809	-196.480	678.480	168.915
-1.268.282	-195.409	-	41.809	-1.421.882	1.897.773	1.462.776
-58.756.252	-2.266.958	133.400	834.560	-60.055.251	181.107.167	172.404.050
-71.987.903	-21.670.365	-	-	-93.658.269	408.435.199	515.042.118
-15.560.492	-2.337.499	-	-	-17.897.991	10.329.426	12.666.925
-4.498.000	-18.481.000	-	-	-22.979.000	126.405.188	118.618.758
-	-	-	-	-	2.906.920	2.906.920
-	-	-	-	-	-	5.000
-150.802.648	-44.755.822	133.400	834.560	-194.590.511	729.183.900	821.643.771
-152.492.993	-44.992.812	133.400	876.369	-196.476.036	731.339.118	823.147.765

Anhang zum Jahresabschluss 2020

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 wurde zum Stichtag 31. Dezember 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 2020 planmäßig fortgeführten linearen Abschreibungen bewertet, wobei entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer folgende Abschreibungssätze (Neuanschaffungen) angewandt wurden:

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

Vorräte

Die projektierten Bauten wurden zu Herstellungskosten bewertet. Die zur Verwertung bestimmten Liegenschaften betreffen Liegenschaften, die zum Bilanzstichtag zur Weiterveräußerung bestimmt sind.

Die Herstellungskosten umfassen im Wesentlichen Fremdleistungen, Material- und Personalaufwendungen.

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 0,40 % (Vorjahr: 0,65 %) und erwarteter zukünftiger Gehaltssteigerungen von 2,25 % (Vorjahr: 2,15 %) sowie eines frühestmöglichen Pensionseintrittsalters nach ASVG (Pensionsreform 2004) ermittelt. Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste werden zur Gänze in dem Jahr angesetzt, in dem sie anfallen. Als Sterbetafel werden die Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung AVÖ 2018-P (Angestellte) herangezogen. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Abfertigungen und für Jubiläumsgelder wurden Fluktuationsabschläge auf Basis von statistischen Daten in einer Bandbreite von 0,00 % bis 10,50 % (Vorjahr: 0,00 % bis 10,50%) berücksichtigt. Der Dienstzeitaufwand wird über die gesamte Dienstzeit verteilt.

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

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

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

4. Umsatzerlöse

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

II. Erläuterungen zur Bilanz

1. Auswirkungen der COVID-19-Pandemie

Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der UBM-Gruppe

Das Hauptgeschäftsmodell der UBM ist die Entwicklung von Immobilien, die unmittelbar nach Fertigstellung an die jeweiligen Käufer übergeben werden. Die UBM fokussiert sich hierbei insbesondere auf die Assetklassen Wohnen und Büro. Vor der COVID-19-Pandemie wurden zudem Hotelprojekte entwickelt. Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurde die Strategie der UBM insoweit angepasst, als dass es zu keinen Neuakquisition von Hotelentwicklungsprojekten sowie dem Start von Hotelentwicklungen seit Ausbruch der Pandemie gekommen ist. Vielmehr zielt die strategische Neu-Ausrichtungen auf die Umsetzung von grünem und smartem Wohnbau bzw. Büroprojekten. Bereits vor der Pandemie in Bauumsetzung befindliche Hotelprojekte sind weitergeführt worden, 3 Projekte mit Partner werden in 2021 fertiggestellt und aus heutiger Sicht ist davon auszugehen, dass diese anteilig zunächst in den Bestand übernommen werden müssen. Vor einem Ende der Pandemie und der Wiederkehr normaler Reisetätigkeit ist auch nicht mit einer wiedererstarkenden Nachfrage nach Hotels durch die Investoren zu rechnen.

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

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

Im Bereich der kurzfristig fertigzustellenden Wohnimmobilien sind diese entweder bereits im Vorfeld als Globalverkäufe verkauft oder werden im Rahmen eines Einzelvertriebes am Markt platziert und angeboten. Während der bisherigen COVID-19-Pandemie war die Nachfrage nach Wohnimmobilien in den Märkten der UBM ungebrochen. Mittel- und auch langfristig erwarten wir uns weiterhin eine starke Nachfrage. Es besteht das Risiko, dass eine ausbleibende Konjunkturerholung oder eine starke Verzögerung der Erholung auf den Arbeitsmarkt durchschlägt, mit Folgen für die Vermietbarkeit, die zu erzielenden Mieten sowie die finanziellen Mittel der Privatkäufer.

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

Ein mit der Hotelentwicklung direkt verbundenes Geschäftsfeld der UBM stellt das Hotel Pachtgeschäft dar. Dieses wird in einem 50 % Joint Venture mit einem Partner betrieben. Im Zuge der COVID-19-Pandemie wurden Hotels geschlossen und damit ergeben sich signifikante wirtschaftliche Ausfälle und Verluste. Sollten die Pandemie-Reisebeschränkungen über den

Sommer des Jahres 2021 hinaus gelten bzw. eine Veränderung der Reisegewohnheiten insgesamt auslösen, so ist auch mittel- und langfristig mit Gewinneinbußen gegenüber den ursprünglichen Plänen aus dem Hotel-Pachtgeschäft zu rechnen. Die zukünftigen wirtschaftlichen Auswirkungen für die UBM hängen hierbei neben den Reisebeschränkungen und eventuell geänderten Reisegewohnheiten auch von der Gewährung weiterer Staatshilfen sowie Vereinbarungen mit den Verpächtern ab. Im Jahr 2020 wurde bereits bilanzielle Vorsorge getroffen, um den eingetrübten Zukunftsaussichten Rechnung zu tragen.

Auswirkungen auf den Einzelabschluss würden sich in Form von Beteiligungsabschreibungen bzw. Forderungswertberichtigungen in der UBM AG ergeben.

Auswirkungen auf Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung im Geschäftsjahr

Von der COVID-19-Pandemie war vor allem das Hotel Pachtgeschäft betroffen. Sowohl die Umsatzrückgänge als auch die korrigierten Erwartungen der Umsätze für das Geschäftsjahr und die Folgejahre führten zu einem Impairment in Hotelbeteiligungen und in Folge zu einer Wertberichtigung der Beteiligung UBM hotels Management GmbH, einer Holding für Hotelbetreibergesellschaften in Höhe von T€ 2.337. Der Beteiligungsansatz wurde zur Gänze abgeschrieben. Darüber hinaus wurden Gesellschafterdarlehen an Hotelbetriebsgesellschaften in Höhe von T€ 17.186 wertberichtigt.

In der Position Sonstige betriebliche Aufwendungen der Gewinn- und Verlustrechnung kam es im Geschäftsjahr aufgrund der eingeschränkten Reisetätigkeit zu einem Rückgang der Reisekosten in Höhe von ca. T€ 461. Darüber hinaus fielen noch Aufwendungen im Zusammenhang mit Arbeitsschutzbekleidung wie zB Schutzmasken in unwesentlicher Höhe an.

Staatliche Zuschüsse und Förderungen

In Österreich erhielt die UBM AG, AMS-Zuschüsse für Kurzarbeit in Höhe von T€ 453, die den Personalaufwand reduzierten. Eine 14% ige Investitionsprämie in Höhe von T€ 109 für Digitalisierung wurde im Februar 2021 beantragt.

2. Anlagevermögen

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

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** in Höhe von T€ 257 (Vorjahr: T€ 41) betreffen das Mietrecht in Innsbruck, das EDV-Vertragsmanagement und die Implementierung von S/4 Hana, welche 2020 zugegangen ist. 2020 und 2019 erfolgten keine außerplanmäßigen Abschreibungen bzw. auch kein Verkauf.

Der Grundwert der **bebauten Grundstücke** beträgt T€ 225 (Vorjahr: T€ 225), der **unbebauten Grundstücke** T€ 191 (Vorjahr: T€ 191). Bei den bebauten Grundstücken auf fremdem Grund erfolgte 2020 ein Abgang mit T€ 20 infolge der Auflösung der Restrückstellung aus der seinerzeitigen Aktivierung. Bei den bebauten Grundstücken sowie bei den unbebauten Grundstücken wurde keine Teilwertabschreibung in beiden Jahren durchgeführt.

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

in T€	2020	2019
für das folgende Jahr	865	920
für die folgenden fünf Jahre	4.032	4.146

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

2020 gab es keine Zugänge zu den **Anteilen an verbundenen Unternehmen** (Vorjahr: T€ 1.101) die Umbuchung in Höhe von T€ 11.983 betrifft die Erhöhung des Beteiligungsansatz der UBM Invest Deutschland GmbH. 2020 gab es Abgänge in Höhe von T€ 1.981 (Vorjahr: T€ 1.962).

Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 2.267 (Vorjahr: T€ 29.664) auf den niedrigeren beizulegenden Wert sowie Zuschreibungen in Höhe von T€ 133 (Vorjahr: T€ 298).

Zugänge bei den Beteiligungen gab es keine (Vorjahr: T€ 6). Die Abgänge waren T€ 0 (Vorjahr: T€ 544). Es erfolgten 2020 außerplanmäßigen Abschreibungen in Höhe von T€ 2.337 (Vorjahr: T€ 0) auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

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

Ausleihungen

in T€	2020	2019
Verbundene Unternehmen	408.435	515.042
Beteiligungsunternehmen	126.405	118.619
Sonstige Unternehmen	-	5

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€ 40.151 (Vorjahr: T€ 13.095) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert. Im Geschäftsjahr 2020 gab es keine Zuschreibungen (Vorjahr: T€ 8.052).

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

Wertpapiere des Anlagevermögens

in T€	2020	2019
Sonstige Wertpapiere	2.907	2.907
Pensionsrückdeckungsversicherung	-	-

3. Umlaufvermögen

Vorräte

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Pauschalwertberichtigungen zu Forderungen wurden im Geschäftsjahr nicht vorgenommen.

Bei Forderungen gegenüber einem verbundenen Unternehmen besteht eine Einzelwertberichtigung zu zweifelhaften Forderungen in Höhe von T€ 2.989 (Vorjahr: T€ 2.710). In den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 17.799 (Vorjahr: T€ 13.430) sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 4.689 (Vorjahr: T€ 4.558) enthalten.

Unter dem Posten Sonstige Forderungen sind Erträge in Höhe von T€ 850 (Vorjahr: T€ 1.007) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Flüssige Mittel

in T€	2020	2019
Kassenbestand	22	18
Guthaben bei Kreditinstituten	214.285	175.068
Gesamt	214.307	175.086

Eigenkapital

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

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

Genehmigtes Kapital, bedingtes Kapital und eigene Aktien

In der 136. ordentlichen Hauptversammlung vom 23. Mai 2017 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Die gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 30. April 2014 bestehende Ermächtigung des Vorstands nach § 4 Abs. 4 der Satzung (Genehmigtes Kapital 2014) wurde widerrufen.

Der Vorstand wurde gleichzeitig gemäß § 169 AktG in § 4 Abs. 4 der Satzung ermächtigt, 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 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 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 (Genehmigtes Kapital 2017). Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.

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

Zum Zweck der Bedienung von Aktienoptionen im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (LTIP) wurde der Vorstand schließlich in § 4 Abs. 6 der Satzung der Gesellschaft im Sinn des § 159 Abs. 3 AktG ermächtigt, bis zum 11. August 2022 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 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien an Arbeitnehmer, leitende Angestellte und Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sowie mit ihr verbundener Unternehmen zu erhöhen. Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, die sich aus einer Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung ergebenden Änderungen der Satzung zu beschließen.

Die oben genannten Aktienoptionen im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (LTIP) wurden nach dem festgesetzten Zusagezeitpunkt vom 22. Juni 2017 bis zum 21. Juli 2017 im Ausmaß von 375.130 Aktienoptionen zugeteilt, im Geschäftsjahr 2018 und 2019 wurden weitere 22.500 Aktienoptionen zugeteilt. 100.220 Aktienoptionen sind aufgrund des Ausscheidens leitender Mitarbeiter verfallen. Der Ausübungskurs beträgt € 36,33 (das ist 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)). Zugeteilte Aktienoptionen können in den nachstehenden Ausübungsfenstern durch schriftliche Erklärung an die Gesellschaft ausgeübt werden. Die Ausübung ist nur vom 1. September 2020 bis zum 26. Oktober 2020 (Ausübungsfenster 1) sowie vom 1. September 2021 bis zum 26. Oktober 2021 (Ausübungsfenster 2) möglich und an die Erfüllung folgender, in den Planbedingungen des LTIP festgelegten Voraussetzungen geknüpft: aufrechtes Dienstverhältnis, aufrechtes Eigeninvestment, Überschreitung bestimmter Aktienkurse, Einhaltung bestimmter Kennzahlen.

Der beizulegende Zeitwert beträgt T€ 2.362 (Vorjahr: T€ 2.825). Dieser bestimmt sich mit dem ursprünglichen Tag der Annahme des Optionsprogramms und wird über den Zeitraum verteilt, über den die Teilnehmer den Anspruch auf die gewährten Optionen erwerben. In das Bewertungsmodell („Black Scholes“) zur Berechnung des beizulegenden Zeitwerts flossen folgende Parameter ein: Ausübungspreis (€ 36,33), Laufzeit der Option (9/2017 bis 8/2020), Aktienkurs zum Bewertungszeitpunkt (€ 38,25), erwartete Volatilität des Aktienkurses (36,34 %), erwartete Dividenden (4,20 %), risikoloser Zinssatz (0,00 %).

Aufgrund einer Ausweitung des Programms zum Stichtag 30. September 2019 fand eine erneute Bewertung der Aktienoptionen statt. Die oben beschriebene vertragliche Ausgestaltung der Rahmen- bzw Ausübungsbedingungen blieb unverändert. In das Bewertungsmodell („Monte-Carlo-Simulation“) zur Berechnung des beizulegenden Zeitwerts flossen folgende Parameter ein: Ausübungspreis (€ 36,33), Laufzeit der Option (9/2019 bis 10/2021), Aktienkurs zum Bewertungsstichtag 30. September 2019 (€ 42,10), erwartete tägliche Volatilität des Aktienkurses (1,71 %), erwartete Dividenden (4,80 %), risikoloser Zinssatz (0,00 %).

In der 138. ordentlichen Hauptversammlung vom 29. Mai 2019 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Die gemäß Beschlüssen der Hauptversammlung vom 23. Mai 2017 erteilte Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb und für die Veräußerung bzw. Verwendung eigener Aktien wurde widerrufen. Gleichzeitig wurde der Vorstand 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 zum gesetzlich zulässigen Ausmaß von 10 % des Grundkapitals unter Einschluss bereits erworbener Aktien ermächtigt. Der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert darf nicht niedriger als € 3,00 und nicht höher als maximal 10,00 % über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsesetage 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 schließlich für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung ermächtigt, 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 wurde ausgeschlossen (Ausschluss des Bezugsrechts). Der Vorstand wurde auch 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€ 55.357 um T€ 4.800 auf T€ 60.157 erhöht. Die Erhöhung resultiert aus der Dotierung der freien Gewinnrücklage in Höhe von T€ 4.800 (Vorjahr: T€ 24.470).

Optionsrücklage

Aufgrund der Bedingungen des LTIP erfolgte die Einstufung als anteilsbasierte Vergütung, die durch Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten erfüllt werden. Die Bilanzierung erfolgt somit unter analoger Anwendung der Regelungen des IFRS 2 durch eine über die Laufzeit raterliche Dotation einer Optionsrücklage direkt im Eigenkapital.

Eigenkapitalspiegel

in T€	Grundkapital	Hybridkapital	Kapitalrücklagen	Optionsrücklage	Gewinnrücklage	Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	Gesamt
Stand 31.12.2019	22.416	25.330	98.954	2.164	55.357	19.435	223.656
Ausschüttung	-	-	-	-	-	-16.439	-16.439
Jahresüberschuss	-	-	-	-	-	13.445	13.445
Zuweisung	-	-	-	198	4.800	-	4.998
Stand 31.12.2020	22.416	25.330	98.954	2.362	60.157	16.441	225.660

Mezzaninkapital und Hybridkapital

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

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

Im Fall der Kündigung des Hybridkapitals durch UBM ist den Zeichnern das auf das Hybridkapital geleistete Kapital zuzüglich der bis zu diesem Tag aufgelaufenen Zinsen und der Zinsrückstände zu leisten. Das Hybridkapital kann nur rückgezahlt

werden, wenn zuvor entweder ein Verfahren gemäß § 178 AktG durchgeführt wurde, in Höhe der beabsichtigten Rückzahlung Eigenkapital im Rahmen einer Kapitalerhöhung gemäß § 149 ff AktG zugeführt wurde oder eine Kapitalberichtigung durchgeführt wurde.

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

Das Hybridkapital wird von der PORR AG gehalten.

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

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.

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

4. Rückstellungen

in T€	2020	2019
Abfertigungen	912	875
Pensionen	1.240	1.252
Steuern	3.834	7.154
Sonstige		
Bauten	2.168	2.430
Personal	3.083	3.421
Diverse	373	334
Gesamt	11.610	15.466

Zur Bedeckung der Pensionsrückstellungen besteht eine Pensionsrückdeckungsversicherung mit einem Deckungskapital zum 31. Dezember 2020 in Höhe von T€ 380 (Vorjahr: T€ 394). Diese wurde im Geschäftsjahr 2018 erstmalig 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 Aufsichtsratsantienemen.

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 2020 wie folgt:

in T€	2020	2019
Anleihe Verbindlichkeiten	-	120.000

Von den sonstigen Verbindlichkeiten werden T€ 8.780 (Vorjahr: T€ 8.652) erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam. In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 132.920 (Vorjahr: T€ 166.454) sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 3.230 (Vorjahr: T€ 1.592) enthalten.

Haftungsverhältnisse

in T€	2020	2019
Kreditbürgschaften	156.519	88.522

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€	2020	2019
Aufgliederung nach Tätigkeitsbereichen:		
Mieten aus Hausbewirtschaftung	285	468
Umsätze aus Projektentwicklung und Bau	16.257	23.207
Gesamt	16.542	23.675
Inland	5.883	9.954
Ausland	10.659	13.721
Gesamt	16.542	23.675

Personalaufwendungen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von T€ 86 (Vorjahr: T€ 662) sind T€ 139 (Vorjahr: T€ 124) Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen enthalten.

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

2019 in T€	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	-	251
Leitende Angestellte	211	-
Andere Arbeitnehmer	451	-
Gesamt	662	251

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

Finanzerfolg

in T€	2020	2019
Erträge aus Beteiligungen		
a) aus verbundenen Unternehmen	52.110	54.423
b) aus Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-	12
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	44.738	42.853
davon aus verbundenen Unternehmen	36.148	37.732
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	726	742
davon aus verbundenen Unternehmen	699	550
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	841	33.139
Aufwendungen aus Finanzanlagen	45.271	44.095
davon aus verbundenen Unternehmen	24.452	44.087
davon Abschreibungen	44.756	42.760
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	31.469	32.190
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	7.048	7.648

In den Erträgen aus Beteiligungen sind phasenkongruente Gewinnausschüttungen in Höhe von T€ 50.934 (Vorjahr: T€ 28.617) enthalten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Gesellschaft ist Gruppenträger einer Unternehmensgruppe mit insgesamt 30 Gruppenmitgliedern (Vorjahr: 33), die mit der Gesellschaft gemäß § 9 Abs 4 KStG unmittelbar oder mittelbar direkt verbunden sind. Gemäß der jeweiligen Gruppen- und Steuerausgleichsverträge ist das jeweilige Gruppenmitglied verpflichtet, eine Steuerumlage in Höhe der entsprechenden Vorschriften des EStG bzw. KStG auf das Ergebnis eines Wirtschaftsjahres entfallenden Körperschaftssteuer zu entrichten. Ein allfälliger, nach den Vorschriften des EStG und des KStG ermittelter Verlust wird evident gehalten und mit den in nachfolgenden Wirtschaftsjahren erzielten steuerlichen Gewinnen verrechnet. Insoweit evident gehaltene Verluste verrechnet werden, entfällt die Verpflichtung zur Zahlung einer Steuerumlage. Die Gruppenträgerin darf dem Gruppenmitglied Akontierungen der Steuerumlage nach Maßgabe der Fälligkeiten der Körperschaftsteuervorauszahlungen vorschreiben.

Die Erfassung der latenten Steuern gemäß den gesetzlichen Änderungen des Rechnungslegungsänderungsgesetzes 2014 erfolgt ab 1. Jänner 2016. Der zum 31. Dezember 2015 bestehende Saldo aus aktiven bzw. passiven latenten Steuern wurde in Höhe von T€ 3.353 zur Gänze steuerwirksam aktiviert. Vom Verteilungswahlrecht wurde kein Gebrauch gemacht.

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€	31.12.2020	31.12.2019
Immaterielle Vermögensgegenstände	-	-
Sachanlagen	-	73
Finanzanlagen	12.905	13.912
Rückstellungen, Personal	1.194	1.202
Rückstellungen, Sonstige	-	-
Steuerliche Verlustvorträge	-	-
	14.099	15.187
Daraus resultierende latente Steuern	3.525	3.797
Abzüglich: Saldierung mit passiven latenten Steuern (BWR)	-28	-28
Stand zum 31.12.	3.497	3.769

Die Bewegung der latenten Steuersalden im Lauf des Geschäftsjahres beträgt T€ - 272 (Vorjahr: T€ 1.451).

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

Kosten der Wirtschaftsprüfung

Die Prüfungsleistungen des Abschlussprüfers wurden von UBM mit einem Betrag von T€ 90 (Vorjahr: T€ 85) vergütet. Weiters hat der Abschlussprüfer für sonstige Leistungen T€ 9 (Vorjahr: T€ 127) und für sonstige Bestätigungsleistungen T€ 36 (Vorjahr: T€ 38) 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 Gesellschaft hat keine derivativen Finanzinstrumente im Bestand.

2015 wurde eine Anleihe im Gesamtnominale von T€ 75.000 zu folgenden Konditionen begeben:

Laufzeit	2015 - 2020
Verzinsung	4,250%
Kupontermin	halbjährlich jeweils am 9. Juni und 9. Dezember
Tilgung	100% endfällig
in T€	
Nominale aus Barzeichnung	75.000
Umtausch Anleihe 2019-2025	-25.164
Tilgung 07.12.2020	-49.836
Gesamtnominale 31.12.2020	-

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

Laufzeit	2016-2021
Verzinsung	3,876%
Kupontermin	jährlich jeweils am 21. November
Tilgung	100% endfällig
in T€	
Anleihe 2016-2021 Nominale	18.500
Schuldscheindarlehen 2016-2021	32.000
Umtausch Anleihe/SSD 2020-2025	-31.000
Gesamtnominale 31.12.2020	19.500

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
Gesamtnominale 31.12.2020	150.000

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 31.12.2020	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 31.12.2020	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
Gesamtnominale 31.12.2020	51.500

VI. Sonstiges

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

VII. Dividende

Zur Ausschüttung an die Aktionäre von UBM steht deren Bilanzgewinn in Höhe von T€ 16.441 (Vorjahr: T€ 19.435) zur Verfügung. Zusätzlich können die freien Gewinnrücklagen von UBM, die zum 31. Dezember 2020 mit T€ 60.157 (Vorjahr: T€ 55.357) ausgewiesen werden, in folgenden Perioden aufgelöst werden. Vom Gesamtbetrag in Höhe von T€ 76.598 (Vorjahr: T€ 74.792) ist ein Teilbetrag in Höhe von T€ 3.497 (Vorjahr: T€ 3.768), resultierend aus dem Ansatz von aktiven latenten Steuern, zur Ausschüttung gesperrt.

Im Berichtsjahr wurden aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 an die Aktionäre von UBM Dividenden in Höhe von T€ 16.438 bezahlt, je Aktie somit € 2,20. Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 eine Dividende von € 2,20 je Stück Stammaktie auszuschütten, d. s. insgesamt € 16.438.796.

VIII. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und sonstige Angaben

Der Vorstand von UBM hat den Jahresabschluss am 15. April 2021 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Jahresabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Jahresabschluss billigt.

IX. Angaben über Arbeitnehmer und Organe

Durchschnittlicher Beschäftigtenstand:

	2020	2019
Angestellte	82	81

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

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

¹ voraussichtliche variable Vergütung für 2020, zahlbar in 2021

in T€	Vergütungen des Vorstands fix	Vergütungen des Vorstands variabel ¹	Sachbezüge	Pensionskasse/ Abfertigung	Gesamt 2019
Vergütungen des Vorstands 2019					
Mag. Thomas G. Winkler	540	360	12	14	926
DI Martin Löcker	347	240	12	19	618
Dipl.-Ök. Patric Thate	347	240	9	9	605
Gesamt	1.234	840	33	42	2.149
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.234	840	33	-	2.107
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen	-	-	-	42	42
Vergütungen des Aufsichtsrats 2019	-	-	-	-	315

¹ variable Vergütung für 2019, zahlbar in 2020

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

Für einen ehemaligen Vorstand besteht, nach Abzug der vorhandenen Wertpapierdeckung, eine Pensionsrückstellung in Höhe von T€ 1.240 (Vorjahr: T€ 1.252).

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

An Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (LTIP) wurden 236.300 (Vorjahr: 236.300) Stück potenzielle Aktien dem Vorstand zugeteilt. Der Aufwand für das LTIP betrifft mit T€ 407 den Vorstand (Vorjahr: T€ 503).

Mitglieder des Vorstands:

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

Mitglieder des Aufsichtsrats:

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

Die ausbezahlten Vergütungen an die Mitglieder des Aufsichtsrats einschließlich der Sitzungsgelder betragen im Berichtsjahr € 348.000,00 (Vorjahr: € 315.000,00).

Wien, am 15. April 2021

Der Vorstand



Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.

Vorsitzender



DI Martin Löcker



Dipl.-Ök. Patric Thate

Beteiligungsspiegel

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
Tochterunternehmen							
"Athos" Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	92.098,40
"UBM 1" Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	-10.441.209,62
Aiglhof Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	1.263.304,45
Ariadne Bauplanungs- und Baugesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	53.278,83
Bahnhofcenter Entwicklungs-, Errichtungs- und Betriebs GmbH	AT	EUR	Unterpremstät- ten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	453.086,17
BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	100,00	V	260.362,59
CM Wohnungsentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	94,00	100,00	V	46.154,35
Donauhof Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	90,60	V	-30.273.897,90
Donauhof Management GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	90,00	V	17.534,28
Dorfschmiede St. Johann Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	31.746,47
Emiko Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	U	
EPS Dike West-IBC GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	55.264,70
EPS Haagerfeldstraße - Business.Hof Leonding 2 Errichtungs- und Verwertungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	13.454,26
EPS Höhenstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	74.924,44
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	437.118,54
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	15.814,45
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	33.742,96
EPS Office Franzosengraben GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	22.435,18
EPS Office Franzosengraben GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	1.249.705,90
EPS RINNBOCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-2.035,31
EPS RINNBOCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	25.231,40

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>
20.098,75	31.12.2020	90,00	100,00	V	421.999,65	19.786,56	31.12.2019
-4.278.519,57	31.12.2020	100,00	100,00	V	-6.162.690,05	-1.077.413,86	31.12.2019
27.852,75	31.12.2020	0,00	100,00	V	1.235.451,70	38.986,56	31.12.2019
6.280,50	31.12.2020	100,00	100,00	V	176.998,33	48.076,77	31.12.2019
30.904,97	31.12.2020	0,00	100,00	V	422.181,20	72.181,20	31.12.2019
205.799,79	31.12.2020	50,00	100,00	V	284.562,80	51.888,92	31.12.2019
3.479,32	31.12.2020	94,00	100,00	V	112.675,03	73.426,75	31.12.2019
-8.710.887,20	31.12.2020	0,00	90,60	V	-15.957.470,70	-7.897.266,18	31.12.2019
-1.347,25	31.12.2020	0,00	90,00	V	18.881,53	-3.310,92	31.12.2019
-650.211,83	31.12.2020	90,00	100,00	V	1.181.958,30	338.646,28	31.12.2019
		0,00	100,00	U			
30.277,55	31.12.2020	0,00	100,00	V	799.987,15	41.127,60	31.12.2019
-3.004,10	31.12.2020	0,00	100,00	V	-1.041,64	-2.333,55	31.12.2019
-8.132,69	31.12.2020	0,00	100,00	V	83.057,13	24.959,07	31.12.2019
		0,00	100,00	U			
26.118,54	31.12.2020	0,00	100,00	V	849.831,81	42.459,82	31.12.2019
-3.035,20	31.12.2020	0,00	100,00	V	18.849,65	-6.854,13	31.12.2019
-504,00	31.12.2020	0,00	100,00	V	16.746,96	166,65	31.12.2019
-1.647,45	31.12.2020	0,00	100,00	V	6.582,63	-973,00	31.12.2019
62.256,50	31.12.2020	0,00	100,00	V	1.187.449,40	82.268,82	31.12.2019
-3.035,31	31.12.2020	0,00	100,00	V	-2.953,18	-3.953,18	31.12.2019
-735,19	31.12.2020	0,00	100,00	V	8.466,59	-1.022,33	31.12.2019

JAHRESABSCHLUSS

<u>Gesetzlicher Name</u>	<u>Land</u>	<u>Wäh- rung</u>	<u>Sitz</u>	<u>Anteil in % direkt</u>	<u>Anteil in % indirekt</u>	<u>Kons. Art</u>	<u>Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag</u>
EPS Welser Straße 17 - Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteili- gungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	39.542,78
EPS Welser Straße 17 - Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteili- gungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-4.770,30
Gepal Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-93.491,03
Gevas Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-670.877,40
Golera Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-113.057,35
GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	196.735,11
Gospela Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	79.576,73
IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Unterpremstät- ten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	-4.192.565,14
Impulszentrum Telekom Betriebs GmbH	AT	EUR	Unterpremstät- ten, politische Gemeinde Premstätten	30,00	100,00	V	1.132.633,38
Jandl Baugesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Unterpremstät- ten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	-892.896,05
Logistikpark Ailecgasse GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	252.630,73
LQ Immobilien Alpha GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-711,49
LQ Immobilien Beta GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-1.677,58
LQ Immobilien Delta GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-710,93
LQ Immobilien Epsilon GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-697,99
LQ Immobilien Gamma GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-711,49
MBU Liegenschaftsverwertung Gesell- schaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	73.548,65
MLSP Absberggasse Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	59.375,33
ML-ZENTRAL Liegenschaftsverwal- tungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	26.560,92
MySky Verwertungs GmbH & Co. OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-243.220,72
PII LBS 43 GmbH in Liqu.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	81.227,93
Porr - living Solutions GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-1.593.531,63
Projekt Ost - IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstät- ten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	299.814,48
QBC Epsilon SP Immomanagement GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	325.959,72
QBC Immobilien GmbH & Co Epsilon KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	1.473.143,31

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)
-503,90	31.12.2020	0,00	100,00	V	22.546,68	166,55	31.12.2019
-3.065,15	31.12.2020	0,00	100,00	V	-1.705,15	-3.072,35	31.12.2019
-57.615,60	31.12.2020	0,00	100,00	V	-35.875,43	-39.006,61	31.12.2019
-749.811,55	31.12.2020	0,00	100,00	V	78.934,15	31.144,71	31.12.2019
-9.794,71	31.12.2020	0,00	100,00	V	-103.262,64	-127.396,41	31.12.2019
21.544,03	31.12.2020	0,00	100,00	V	175.191,08	-56.339,28	31.12.2019
-2.019,00	31.12.2020	0,00	100,00	V	81.595,73	-2.570,96	31.12.2019
-522.438,21	31.12.2020	0,00	100,00	V	-3.670.126,93	611.681,61	31.12.2019
293.116,66	31.12.2020	30,00	100,00	V	839.516,72	112.516,72	31.12.2019
-428.567,63	31.12.2020	0,00	100,00	V	-464.328,42	3.397,43	31.12.2019
12.060,37	31.12.2020	100,00	100,00	V	340.570,36	16.586,92	31.12.2019
-1.711,49	31.12.2020						
-2.677,58	31.12.2020						
-1.710,93	31.12.2020						
-1.697,99	31.12.2020						
-1.711,49	31.12.2020						
-7.465,45	31.12.2020	90,00	100,00	V	81.014,10	-11.303,44	31.12.2019
-4.238,50	31.12.2020	0,00	100,00	V	63.613,83	-4.233,00	31.12.2019
-1.287,60	31.12.2020	0,00	100,00	V	27.848,52	-3.157,17	31.12.2019
11.316,72	31.12.2020	0,00	100,00	V	1.744.265,56	2.052.547,40	31.12.2019
-4.277,67	31.12.2020	0,00	100,00	V	85.505,60	-1.674,49	31.12.2019
-145.929,18	31.12.2020	0,00	100,00	V	-1.447.602,45	-307.204,35	31.12.2019
9.123,14	31.12.2020	0,00	100,00	V	297.855,39	7.164,05	31.12.2019
-18.614,65	31.12.2020	0,00	100,00	V	344.574,37	-5.084,41	31.12.2019
-261.348,94	31.12.2020	0,00	100,00	V	2.623.057,23	-1.568.939,74	31.12.2019

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
Rainbergstraße - Immobilienprojekt- entwicklungs 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	6.811.253,40
Sabimo Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-1.223.611,86
Sabimo Monte Laa Bauplatz 2 GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-3.314.894,34
SFZ Freizeitbetriebs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstät- ten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	135.422,14
SFZ Immobilien GmbH	AT	EUR	Unterpremstät- ten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	U	
SFZ Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremstät- ten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	538.417,69
Siebenbrunnengasse 21 GmbH & Co OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-899.140,39
SP Graumanngasse 8- 10 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	219.498,88
St. Peter-Straße 14- 16 Liegenschafts- verwertung Ges.m.b.H.	AT	EUR	Wien	50,00	100,00	V	424.126,72
sternbrauerei-riedenburg revitalisie- rung gmbh in Liqu.	AT	EUR	Wien	99,00	99,00	V	782.092,68
UBM - Sateins Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	-25.496,47
UBM BBH Entwicklungs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-131.297,21
UBM Beteiligungsmanagement GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	45.814,35
UBM CAL Projekt GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	44.016,75
UBM CAL Projekt GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	94,00	100,00	V	44.839,54
UBM Development Österreich GmbH	AT	EUR	Wien	99,96	100,00	V	112.477.188,12
UBM Kirchberg Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	-82.454,68
WA Bad Häring Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	230.285,05
WA Kufstein Salurnerstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	-42.778,75
WA Terfens-Roan Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	127.307,79
WLB Projekt Laaer Berg Liegenschafts- verwertungs- und Beteiligungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	68.466,41
Wohnpark Laaer Berg Verwertungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. Bau- platz 4 "blau" Projekt-OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	U	
UBM Development Bulgaria EOOD	BG	BGN	Sofia				
ANDOVLEN INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	4.681.380,16
DICTYSATE INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	3.588.193,53

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)
-7.913,87	31.12.2020	99,00	100,00	V	51.235,25	-67.666,77	31.12.2019
254.022,55	31.12.2020	0,00	100,00	V	9.557.230,85	1.225.459,59	31.12.2019
-362.395,21	31.12.2020	0,00	100,00	V	-861.216,65	-185.738,46	31.12.2019
-1.214.648,48	31.12.2020	0,00	100,00	V	-2.100.245,86	-82.557,10	31.12.2019
35.422,14	31.12.2020	0,00	100,00	V	147.707,21	47.707,21	31.12.2019
		0,00	100,00	U			
-209.603,49	31.12.2020	0,00	100,00	V	748.021,18	384.657,01	31.12.2019
-1.659.575,28	31.12.2020	0,00	100,00	V	760.434,89	-1.255.606,60	31.12.2019
144.436,86	31.12.2020	0,00	100,00	V	975.062,02	1.219.893,21	31.12.2019
21.674,10	31.12.2020	50,00	100,00	V	402.452,62	23.510,08	31.12.2019
-100.905,45	31.12.2020	99,00	99,00	V	882.998,13	-239.050,27	31.12.2019
-57.085,88	31.12.2020	0,00	100,00	V	31.589,41	-3.410,59	31.12.2019
-132.297,21	31.12.2020						
7.538,60	31.12.2020	100,00	100,00	V	38.275,75	-2.941,17	31.12.2019
2.672,55	31.12.2020	100,00	100,00	V	41.344,20	3.341,65	31.12.2019
44.091,37	31.12.2020	94,00	100,00	V	748,17	-5.951,50	31.12.2019
32.431.164,64	31.12.2020	99,96	100,00	V	80.046.023,48	-21.677.881,87	31.12.2019
-80.329,75	31.12.2020	0,00	100,00	V	-19.624,93	-8.938,14	31.12.2019
273.514,75	31.12.2020	0,00	100,00	V	-43.229,70	-74.185,64	31.12.2019
13.964,24	31.12.2020	0,00	75,00	E/G	3.067,53	-15.105,64	31.12.2019
106.611,85	31.12.2020	0,00	100,00	V	20.695,94	-5.951,12	31.12.2019
22.301,58	31.12.2020	0,00	100,00	V	546.164,83	133.769,63	31.12.2019
		0,00	100,00	U			
		100,00	100,00	V	1.548.114,01	6.311,12	31.12.2019
2.902.403,38	31.12.2020	100,00	100,00	V	4.956.451,66	7.806.635,90	31.12.2019
-71.829,57	31.12.2020	100,00	100,00	V	3.660.023,10	-47.340,31	31.12.2019

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
AC Offices Klicperova s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,36	100,00	V	10.507.956,45
ARSENAL-EUROPE s.r.o.	CZ	CZK	Prag				
Astrid Office s.r.o.	CZ	CZK	Prag	20,00	100,00	V	22.173.666,32
Immo Future 6 - Crossing Point Smichov s.r.o.	CZ	CZK	Prag	20,00	100,00	V	110.645.835,92
KASAVIT III s.r.o.	CZ	CZK	Prag				
Na Záhonech a.s.	CZ	CZK	Prag	30,12	100,00	V	-87.493.003,36
RE Moskevská spol.s.r.o.	CZ	CZK	Prag				
TOSAN park a.s.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	-37.735.542,63
UBM - Bohemia 2 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	-261.799.314,27
UBM Development Czechia s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	-54.706.713,95
UBM Stodůlky 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	25.000,00
UBM Stodůlky s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	-42.092.813,19
ALBA BauProjektManagement GmbH	DE	EUR	Oberhaching	0,00	100,00	V	1.146.318,77
Arena Boulevard GmbH & Co. KG in Liqu.	DE	EUR	Berlin	0,00	94,00	V	-14.281,89
Arena Boulevard Verwaltungs GmbH in Liqu.	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
BERMUC Hotelerrichtungs GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	7.216.534,87
Blitz 01-815 GmbH in Liqu.	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	-384.800,77
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	194.713,83
City Tower Vienna Grundstücksentwicklung und Beteiligungs-GmbH in Liqu.	DE	EUR	München				
Colmarer Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	-1.076.167,03
Colmarer Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
Frauentorgraben GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-256.946,41
Frauentorgraben Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Friendsfactory Projekte GmbH in Liqu.	DE	EUR	München	0,00	55,00	V	3.025,71
GeMoBau Gesellschaft für modernes Bauen mbH in Liqu.	DE	EUR	Berlin	0,00	94,00	U	
Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	26.165,98
Kaiserleipromenade GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	-79.800,41
Kühnehöfe Hamburg GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	62,99	V	87.995,19
Kühnehöfe Hamburg Komplementär GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Levelingstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-1.057.146,52
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	-1.249.568,39
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	-5.869,82

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)
-906.758,88	31.12.2020	0,36	100,00	V	11.414.715,33	-35.428,90	31.12.2019
		0,00	100,00	V	-8.902.117,99	2.429.252,36	31.12.2019
-2.708.463,28	31.12.2020						
7.979.987,61	31.12.2020	20,00	100,00	V	196.221.328,88	1.633.474,44	31.12.2019
		0,00	100,00	V	-253.142,83	1.006.444,01	31.12.2019
-21.644.859,38	31.12.2020	30,12	100,00	V	-65.848.143,98	-13.071.077,02	31.12.2019
		0,00	100,00	V	-121.965.875,21	-20.075.381,64	31.12.2019
-2.902.175,30	31.12.2020	100,00	100,00	V	-34.833.367,33	-10.376.117,07	31.12.2019
-34.159.907,82	31.12.2020	100,00	100,00	V	-226.714.349,36	-18.287.745,64	31.12.2019
-5.265.674,12	31.12.2020	100,00	100,00	V	-49.441.039,83	-39.048.009,40	31.12.2019
	31.12.2020						
-48.206.953,65	31.12.2020	0,00	100,00	V	-459.817,65	-459.817,65	31.12.2019
-194.276,20	31.12.2020	0,00	100,00	V	1.340.594,97	219.391,24	31.12.2019
-11.396,26	31.12.2020	0,00	94,00	V	-13.598,11	-28.575,72	31.12.2019
		0,00	100,00	U			
206.671,22	31.12.2020	100,00	100,00	V	7.009.863,65	848.695,47	31.12.2019
-28.723,08	31.12.2020	100,00	100,00	V	-356.077,69	-29.048,14	31.12.2019
341.859,60	31.12.2020	0,00	100,00	V	100.000,00	3.800.075,44	31.12.2019
-130.417,19	31.12.2020	0,00	90,00	V	325.131,02	265.602,52	31.12.2019
		0,00	100,00	U			
-457.314,02	31.12.2020	0,00	100,00	V	-618.853,01	-619.454,14	31.12.2019
		0,00	100,00	U			
-257.446,41	31.12.2020						
-9.852,02	31.12.2020	0,00	55,00	V	12.877,73	-6.071,01	31.12.2019
		0,00	94,00	U			
-8.690,49	31.12.2020	0,00	100,00	V	34.856,47	-31.877,51	31.12.2019
-80.184,81	31.12.2020	0,00	100,00	V	384,40	-615,60	31.12.2019
264.444,18	31.12.2020	0,00	62,99	V	25.635,00	4.390.685,90	31.12.2019
		0,00	100,00	U			
-944.091,24	31.12.2020	0,00	100,00	V	-113.055,28	-113.555,28	31.12.2019
		0,00	100,00	U			
1.935.234,15	31.12.2020	0,00	100,00	V	-3.184.802,54	-3.057.812,58	31.12.2019
		0,00	100,00	U			
-6.254,22	31.12.2020	0,00	100,00	V	384,40	-615,60	31.12.2019

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
MG Brehmstrasse BT C GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	13.492,34
MG Projekt-Sending GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	401.533,19
MG-Brehmstrasse BT C GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	34.252,05
MG-Brehmstrasse BT C Komplementär GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	122.519,82
MG-Dornach Bestandsgebäude GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	-1.244.214,00
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	
Oben Borgfelde Projekt GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	3.226.957,72
Oben Borgfelde Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
Pelkovenstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	500,00
Schloßhotel Tutzing GmbH	DE	EUR	Starnberg	0,00	94,00	V	-3.960.746,56
SIL Realinvest GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	31.971.933,34
SONUS City GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	84,00	V	330.610,40
SONUS City Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
SONUS II Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
Stadtgrund Bauträger GmbH	DE	EUR	Berlin	100,00	100,00	V	-2.851.182,88
Top Office Munich GmbH in Liqu.	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	100,00	V	264.381,12
UBM Development Deutschland GmbH	DE	EUR	München	94,00	94,00	V	39.486.603,59
UBM Holding Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	14.996,78
UBM Invest AG	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	21.906,57
UBM Invest Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	29.565.334,04
UBM Leuchtenbergring GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	17.568.176,25
Unterbibergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	753.704,41
Unterbibergerstrasse Verwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Sitnica drustvo s ogranicenom odgovornoscju za usluge	HR	HRK	Samobor	83,89	100,00	V	22.508.233,93
UBM d.o.o. za poslovanje nekretninama	HR	HRK	Zagreb				
Gamma Real Estate Ingatlanfejlesztő és - hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság	HU	HUF	Budapest	0,00	100,00	V	337.579.791,00
UBM Development Hungary Korlátolt Felelősségű Társaság	HU	HUF	Budapest	100,00	100,00	V	-9.760.611,00
UBM Development Netherlands B.V.	NL	EUR	Amsterdam	100,00	100,00	V	2.054.737,29
UBM Kneuterdijk B.V.	NL	EUR	Amsterdam	0,00	100,00	V	-484.515,76

JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
-18.675,87	31.12.2020	0,00	100,00	V	32.168,21	-18.960,98	31.12.2019
10.000,67	31.12.2020	0,00	100,00	V	391.532,52	18.278,36	31.12.2019
-18.215,99	31.12.2020	100,00	100,00	V	52.468,04	-4.076,70	31.12.2019
-2.386,13	31.12.2020	100,00	100,00	V	124.905,95	-107.815,05	31.12.2019
59.203,87	31.12.2020	100,00	100,00	V	-1.303.417,87	2.182.597,87	31.12.2019
613.513,47	31.12.2020	0,00	100,00	V	-197.816,10	-199.816,10	31.12.2019
583.123,00	31.12.2020	0,00	100,00	V	-104.398,27	-106.398,27	31.12.2019
		0,00	100,00	U			
-446.683,07	31.12.2020	0,00	100,00	V	3.673.640,79	-348.833,72	31.12.2019
		0,00	100,00	U			
	31.12.2020						
-258.452,07	31.12.2020	0,00	94,00	V	-3.702.294,49	-247.341,42	31.12.2019
832.811,23	31.12.2020	0,00	100,00	V	31.139.122,11	52.224,62	31.12.2019
-149.680,82	31.12.2020	0,00	84,00	V	480.291,22	-19.708,78	31.12.2019
		0,00	100,00	U			
		0,00	100,00	U			
-2.121.921,84	31.12.2020	100,00	100,00	V	-729.261,04	-206.058,90	31.12.2019
-2.940,04	31.12.2020	0,00	100,00	V	267.321,16	2.660,99	31.12.2019
14.432.042,87	31.12.2020	94,00	94,00	V	52.054.560,72	30.079.889,00	31.12.2019
-3.931,46	31.12.2020	100,00	100,00	V	18.928,24	-2.363,39	31.12.2019
-63.848,18	31.12.2020	100,00	100,00	V	435.754,75	-64.245,25	31.12.2019
20.209.110,95	31.12.2020	100,00	100,00	V	-2.626.480,35	-1.765.725,82	31.12.2019
626.036,48	31.12.2020	100,00	100,00	V	16.942.139,77	1.477.950,78	31.12.2019
-424.723,45	31.12.2020	0,00	100,00	V	1.178.427,86	-185.541,41	31.12.2019
		0,00	100,00	U			
-3.356.064,13	31.12.2020	83,89	100,00	V	25.864.298,06	-2.822.652,35	31.12.2019
		100,00	100,00	V	1.508.130,75	-195.520,03	31.12.2019
37.008.992,00	31.12.2020	0,00	100,00	V	300.570.799,00	9.257.083,00	31.12.2019
-11.622.429,00	31.12.2020	100,00	100,00	V	1.861.818,00	-11.768.455,00	31.12.2019
-130.376,12	31.12.2020	100,00	100,00	V	2.185.113,41	-191.927,87	31.12.2019
-22.324,36	31.12.2020	0,00	100,00	V	-522.191,40	-342.929,85	31.12.2019

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
"UBM Residence Park Zakopianka" Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	-42.021.576,25
Bartycka Real Estate Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-11.374.714,19
FMZ Gdynia Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	70,30	100,00	V	-62.528.462,07
FMZ Sosnowiec Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-36.505.895,15
Ligustria 12 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	18.399.142,76
Oaza Kampinos Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-150.952.811,90
PBP IT-Services spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	59.299,43
Poleczki Development Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	14.774.425,24
Poleczki Lisbon Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	5.085.830,91
Poleczki Madrid Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	4.982.879,76
Poleczki Parking House Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	801.814,04
Poplar Company Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-121.611,52
UBM Development Polska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	15.170.891,49
UBM GREEN DEVELOPMENT SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	-17.358.546,90
UBM Hotel Granary Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau				
UBM Mogilska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-1.211.988,64
UBM Nowy Targ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-820.388,35
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-179.656,66
UBM RIWIERA 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia BIS Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	12.946.601,02
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	5.930.461,07
UBM Zielone Tarasy Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	-12.037.746,20
Yavin BIS Sp. z o.o. SK	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	913.290,78

JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
-10.577.856,48	31.12.2020	100,00	100,00	V	-31.443.719,77	-6.993.404,03	31.12.2019
-391.579,55	31.12.2020	0,00	100,00	V	-10.983.134,64	-4.270,51	31.12.2019
-28.317.159,72	31.12.2020	70,30	100,00	V	-34.211.302,35	-9.851.996,23	31.12.2019
-7.828.226,58	31.12.2020	0,00	100,00	V	-28.677.668,57	-17.438.992,33	31.12.2019
-1.896.265,51	31.12.2020	0,00	100,00	V	20.295.408,27	102.301,21	31.12.2019
-21.799.219,75	31.12.2020	0,00	100,00	V	-129.153.592,15	-9.757.247,85	31.12.2019
14.399,39	31.12.2020	0,00	100,00	V	44.900,04	-79.576,88	31.12.2019
-1.800.751,92	31.12.2020	0,00	100,00	V	16.575.177,16	1.536.507,88	31.12.2019
3.123.326,46	31.12.2020	0,00	100,00	V	1.962.504,45	-1.846.954,37	31.12.2019
6.559.054,34	31.12.2020	0,00	100,00	V	-1.576.174,58	-2.663.198,33	31.12.2019
1.068.353,19	31.12.2020	0,00	99,00	V	-266.539,15	527.487,41	31.12.2019
-50.608,97	31.12.2020	0,00	100,00	V	-71.002,55	-29.131,40	31.12.2019
-531.329,79	31.12.2020	100,00	100,00	V	15.702.221,28	-3.133.268,74	31.12.2019
-2.194.432,20	31.12.2020	100,00	100,00	V	-15.164.114,70	-265.857,21	31.12.2019
		0,00	100,00	V	20.863.735,25	23.225.357,11	31.12.2019
-102.693,02	31.12.2020	0,00	100,00	V	-1.109.295,62	-165.412,14	31.12.2019
-242.054,36	31.12.2020	0,00	100,00	V	-578.333,99	76.182,35	31.12.2019
-36.222,64	31.12.2020	0,00	100,00	V	-143.434,02	-26.554,36	31.12.2019
327.341,00	31.12.2020	0,00	100,00	V	12.619.260,02	-3.669.894,39	31.12.2019
543.080,99	31.12.2020	0,00	100,00	V	5.387.380,08	67.278,39	31.12.2019
-1.198.193,48	31.12.2020	100,00	100,00	V	-10.839.552,72	-170.421,95	31.12.2019
-272.966,12	31.12.2020	0,00	100,00	V	1.186.256,90	1.082.062,80	31.12.2019

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
Yavin BIS Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	99,00	V	-77.948,71
Yavin Holding Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	99,00	V	-338.065,44
Lamda Immobiliare SRL in Liqu.	RO	RON	Bukarest	0,00	100,00	V	0,00
UBM Development Romania s.r.l.	RO	RON	Bukarest	99,15	100,00	V	-2.971.500,90
UBM Development Slovakia s.r.o.	SK	EUR	Bratislava	100,00	100,00	V	1.483,03
UBM Koliba s.r.o.	SK	EUR	Bratislava	100,00	100,00	V	3.059.605,57
Tovarystvo z obmezheniju vidpovidalnistu „UBM Ukraine“	UA	UAH	Kiew				

Assoziierte Unternehmen

ASA - Projektentwicklung - GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	49,35	E/A	73.637,63
Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	33,57	E/A	17.201.861,30
CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	49,90	E/A	-5.722.656,17
CAMG Zollhafen HI IV V Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	49,90	U	
German Hotel Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	47,00	U	

Gemeinschaftsunternehmen

Aspanggründe Beteiligungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	U	40.311,58
CCG Nord Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Werndorf				
CCG Nord Projektentwicklung GmbH & Co KG	AT	EUR	Werndorf				
FWUBM Management GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	15.620.379,27
FWUBM Services GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	28.663,32
Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co "Beta" KG	AT	EUR	Wien	0,00	33,34	E/G	226.119,54
Grundstück 1454/2 KG Gries BT2 Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	49.803,11
Grundstück 1454/2 KG Gries BT2 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	71,80	E/G	-10.284,64
Grundstück 1454/5 KG Gries BT3 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	44.340,48
Grundstück 1454/5 KG Gries BT3 Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	E/G	4.235.559,59
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	U	
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	E/G	24.613.525,47

JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
-50.703,34	31.12.2020	0,00	99,00	V	-27.245,37	-27.233,25	31.12.2019
-311.319,05	31.12.2020	0,00	99,00	V	-26.746,39	-27.234,27	31.12.2019
-395.332,72	31.12.2020	0,00	100,00	V	-5.788.137,28	-2.267.969,72	31.12.2019
-3.288.985,88	31.12.2020	99,15	100,00	V	317.484,98	782.909,35	31.12.2019
-1.576,01	31.12.2020	100,00	100,00	V	3.059,04	-1.155,81	31.12.2019
75.395,92	31.12.2020	100,00	100,00	V	2.984.209,65	1.343.345,87	31.12.2019
		100,00	100,00	U			
-497,20	31.12.2020	0,00	49,35	E/A	74.137,83	-360.001,98	31.12.2019
-1.561.769,59	31.12.2020	0,00	33,57	E/A	18.763.630,89	-967.913,99	31.12.2019
-859.191,09	31.12.2020	0,00	49,90	E/A	-2.026.976,61	-1.111.827,88	31.12.2019
		0,00	49,90	U			
		0,00	47,00	U			
5.311,58	31.12.2020	0,00	50,00	U			
		0,00	50,00	E/G	9.931.083,38	2.913.106,13	31.12.2019
73.478,46	31.12.2020	50,00	50,00	E/G	15.798.431,84	-532.722,84	31.12.2019
-1.703,90	31.12.2020	50,00	50,00	E/G	30.367,22	-3.284,53	31.12.2019
-13.003,60	31.12.2020	0,00	33,34	E/G	230.607,03	-19.878,75	31.12.2018
8.277,63	31.12.2020	0,00	70,00	E/G	42.027,48	3.747,29	31.12.2019
-13.572,10	31.12.2020	0,00	71,80	E/G	-6.112,54	-3.979,06	31.12.2019
3.548,82	31.12.2020	0,00	70,00	E/G	41.047,66	3.234,04	31.12.2019
-9.634,39	31.12.2020	0,00	71,80	E/G	-2.410,08	-11.817,06	31.12.2019
		0,00	50,00	U			
-904.459,08	31.12.2020	0,00	50,00	E/G	25.523.987,96	-1.341.197,23	31.12.2019

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	4.924.218,63
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	
Kelsenstraße 5 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	
Kelsenstrasse 5 Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	47,00	E/G	-291.845,04
Kelsenstraße 7 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	
Kelsenstraße 7 Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	47,00	E/G	-201.742,60
LiSciV Muthgasse GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	33,34	E/G	-516.966,03
Modern Viventium GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	50,10	E/G	15.040,89
Nordbahnhof-Vierte Wohnungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	6.721.478,17
QBC Alpha SP Immomanagement GmbH	AT	EUR	Wien				
QBC Gamma SP Immomanagement GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	65,00	E/G	41.203,26
QBC Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien				
QBC Immobilien GmbH & Co Alpha KG	AT	EUR	Wien				
QBC Immobilien GmbH & Co Omega KG	AT	EUR	Wien				
QBC Immobilien GmbH & Co Zeta KG	AT	EUR	Wien				
QBC Omega SP Immomanagement GmbH	AT	EUR	Wien				
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	278.296,97
Seeresidenz am Wolfgangsee Beteiligungsverwaltung GmbH	AT	EUR	Wien				
Seeresidenz am Wolfgangsee Projektentwicklungs- und Errichtungs GmbH	AT	EUR	Wien				
Soleta Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	33,34	U	
UBM hotels Management GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	5.715.522,89
W 3 Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft	AT	EUR	Wien	26,67	80,00	E/G	16.629.385,35
Wohnanlage Andritz - Stattegger Straße 2 GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	51,00	E/G	58.555,59
Wohnanlage EZ 208 KG Andritz GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	51,00	E/G	1.209.995,60
Wohnanlage Geidorf - Kahngasse GmbH in Liqu.	AT	EUR	Graz	50,00	50,00	E/G	34.061,44
Wohnanlage Karlauerstraße 27 GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,10	E/G	51.057,34
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	2.125.621,85

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)
343.159,58	31.12.2020	0,00	50,00	E/G	4.584.529,03	220.678,93	31.12.2019
		0,00	50,00	U			
		0,00	50,00	U			
-55.349,51	31.12.2020	0,00	47,00	E/G	4.584.529,03	220.678,93	31.12.2019
		0,00	50,00	U			
-69.511,36	31.12.2020	0,00	47,00	E/G	-132.231,24	-100.057,04	31.12.2019
-23.429,29	31.12.2020	0,00	33,34	E/G	-212.241,12	-26.012,37	31.12.2018
-2.459,11	31.12.2019						
6.727.373,33	31.12.2020	0,00	50,00	E/G	-5.895,17	-27.707,06	31.12.2019
		0,00	65,00	E/G	435.663,52	3.640,28	31.12.2019
6.203,26	31.12.2020	0,00	65,00	E/G	321.543,07	49.526,08	31.12.2019
		0,00	78,98	E/G	212.501,29	1.915,66	31.12.2019
		0,00	67,10	E/G	3.117.625,14	-257.377,17	31.12.2019
		0,00	67,10	E/G	-193.337,55	-153.495,36	31.12.2019
		0,00	80,24	E/G	-1.651.708,69	-960.193,93	31.12.2019
		0,00	65,00	E/G	44.187,82	3.267,26	31.12.2019
		0,00	50,00	U			
191.726,36	31.12.2020	0,00	50,00	E/G	1.897.328,18	1.294.276,67	31.12.2019
		0,00	45,00	E/G	667.390,14	698.008,75	31.12.2017
		0,00	45,00	U			
		0,00	33,34	U			
-831.335,27	31.12.2020	50,00	50,00	E/G	4.604.858,16	2.896.555,31	31.12.2019
745.993,19	31.12.2020	26,67	80,00	E/G	15.412.758,25	728.462,38	31.12.2019
-2.747,15	31.12.2020	0,00	51,00	E/G	61.302,74	26.302,74	31.12.2019
1.333.686,32	31.12.2020	0,00	51,00	E/G	-123.690,72	-104.231,87	31.12.2019
26.803,67	31.12.2020	50,00	50,00	E/G	7.257,77	-2.742,23	31.12.2019
-332,75	31.12.2020	0,00	50,10	E/G	51.390,09	6.485,57	31.12.2019
-5.904,76	31.12.2020						

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	581.581,63
WSB BF neun-Alpha Projektentwick- lungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	1.693.998,77
WSB BF neun-Beta Projektentwick- lungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	3.730.575,51
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	4.989.961,20
Grafická 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	50,00	50,00	E/G	33.546.834,90
Sugar Palace Op Co s.r.o.	CZ	CZK	Prag	75,00	75,00	E/G	184.500,00
Sugar Palace Prop Co s.r.o.	CZ	CZK	Prag	75,00	75,00	E/G	-115.203.685,83
Anders Wohnen GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	29.814.859,29
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	711.610,99
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	60,00	E/G	694.424,56
CentralTower Berlin GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	-193.230,90
German Hotel II Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	
German Hotel III Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	
German Hotel Invest II GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	-73.217,14
German Hotel Invest III GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	-285.781,41
German Hotel Invest IV GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	-171.267,32
German Hotel IV Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	
Lilienthalstraße Wohnen GmbH Münchner Grund und Baywobau	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	1.216.079,70
MGH Potsdam I GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	-505.876,72
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	5.237.251,06
MGR Thulestraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	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)
-6.459,28	31.12.2020						
-5.772,50	31.12.2020						
-15.935,32	31.12.2020						
-7.086,16	31.12.2020						
-44.796.787,70	31.12.2020	50,00	50,00	E/G	77.438.898,60	-32.028.822,33	31.12.2019
-15.500,00	31.12.2020	75,00	75,00	E/G	200.000,00	0,00	31.12.2019
-185.303.341,75	31.12.2020	75,00	75,00	E/G	70.099.655,92	-51.288.378,04	31.12.2019
24.475.146,09	31.12.2020	0,00	50,00	E/G	44.612.196,76	46.927.499,68	31.12.2019
		0,00	40,00	U			
-220.122,98	31.12.2020	0,00	37,92	E/G	2.647.063,70	7.963.710,32	31.12.2019
-7.196.612,68	31.12.2020	0,00	100,00	V	-4.091.666,20	-4.067.635,81	31.12.2019
-53.682,12	31.12.2020	0,00	50,00	E/G	-266.348,78	-119.836,47	31.12.2019
		0,00	50,00	U			
		0,00	50,00	U			
-34.794,89	31.12.2020	0,00	50,00	E/G	-45.550,25	-8.127,80	31.12.2019
-287.781,41	31.12.2020	0,00	50,00	E/G	-237.043,15	6.847.289,47	31.12.2018
-40.840,60	31.12.2020	0,00	50,00	E/G	-71.111,12	-5.789,52	31.12.2019
		0,00	50,00	U			
32.727,49	31.12.2020	0,00	50,00	E/G	1.319.790,55	604.139,94	31.12.2019
-396.231,29	31.12.2020	0,00	50,00	E/G	-231.039,70	-79.700,91	31.12.2019
		0,00	50,00	U			
7.787.392,05	31.12.2020	0,00	50,00	E/G	-2.902.363,89	-1.921.735,89	31.12.2019
		0,00	50,00	U			

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
Obersendlinger Grund GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	30,00	E/G	-4.513.435,05
Obersendlinger Grund Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	30,00	U	
PGE Grundstücksgesellschaft Europa- viertel mbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	47,90	E/G	-683.210,29
UBX 1 Objekt Berlin GmbH in Liqu.	DE	EUR	München	50,00	50,00	E/G	585.686,83
Styria B.V.	NL	EUR	Amsterdam	0,00	50,00	E/G	7.090,17
"SOF Hotel Operations" spółka z ogra- niczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	0,00	50,00	E/G	4.753.500,61
Berlin Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	-13.293.464,67
Lanzarota Investments spółka z ogra- niczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	34,00	50,00	E/G	-49.515,68
Poleczki Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	-53.092.839,69
Poleczki Vienna Office Spółka z ogra- niczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	-53.663.773,91
Warsaw Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	-25.743.023,21

Sonstige Beteiligungen

STRAUSS & CO. Development GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	6,00	U	
ZAO „AVIELEN A.G.“	RU	RUB	St. Petersburg	0,00	10,00	U	
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	60,00	U	

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)
-4.440.667,48	31.12.2020	0,00	30,00	E/G	-81.103,57	-109.633,75	31.12.2019
		0,00	30,00	U			
-82.820,16	31.12.2020						
6.786,10	31.12.2020	50,00	50,00	E/G	578.900,73	12.737,91	31.12.2019
-1.822,96	31.12.2017	0,00	50,00	E/G	7.090,17	-1.822,96	31.12.2017
-1.205.534,68	31.12.2020	0,00	50,00	E/G	5.645.248,36	-11.108,41	31.12.2019
-6.071.703,80	31.12.2020	0,00	74,00	E/G	-7.315.552,52	-516.826,11	31.12.2019
-140.112,56	31.12.2020	34,00	50,00	E/G	90.596,88	-49.068,13	31.12.2019
-21.771.389,72	31.12.2020	0,00	74,00	E/G	-31.321.449,97	-1.196.950,34	31.12.2019
-20.574.120,85	31.12.2020	0,00	74,00	E/G	-32.751.708,86	-2.576.238,13	31.12.2019
-8.969.061,10	31.12.2020	0,00	74,00	E/G	-16.773.962,11	-16.790,23	31.12.2019
		0,00	6,00	U			
		0,00	10,00	U			
		0,00	100,00	U			

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der UBM Development AG, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020, 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 2020 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 31.12.2020 rd. EUR 716 Mio. Bezogen auf die Bilanzsumme der Gesellschaft entspricht das einem Anteil von knapp 73%. Die Werthaltigkeit der genannten Bilanzposten hat somit signifikanten Einfluss auf die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft.

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

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

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

Verweis auf weitergehende Informationen:

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

Prüferisches Vorgehen

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

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

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss

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

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

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

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschluss

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

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflicht-gemäßes 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 28. Mai 2020 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 7. Oktober 2020 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit 2002 Abschlussprüfer.

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

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

Wir haben keine Leistungen, die nicht im Jahresabschluss oder im Lagebericht angegeben wurden, zusätzlich zur Abschlussprüfung für die geprüfte Gesellschaft und für die von dieser beherrschten Unternehmen erbracht.

Auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer

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

Wien, am 15. April 2021

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 15. April 2021

Der Vorstand



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



DI Martin Löcker



Dipl.-Ök. Patric Thate

Kontakt

Investor Relations

Christoph Rainer

Tel: +43 (0) 664 626 3969

investor.relations@ubm-development.com

Impressum

Medieninhaber und Herausgeber

UBM Development AG

Laaer-Berg-Straße 43,

1100 Wien, Österreich

Tel: +43 (0) 50 626-2600

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 2020 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Die Kennzahlen wurden kaufmännisch gerundet. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

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

