

Wien, 14.12.2022

Veröffentlichung gemäß § 5 Abs. 2 Rechnungslegungs-Kontrollgesetz (RL-KG)

Der Konzernabschluss der UBM Development AG zum 31.12.2020 sowie die Halbjahresfinanzberichte zum 30.06.2020 und zum 30.06.2021 sind aus folgenden Gründen fehlerhaft:

1. Als Finanzinvestition gehaltene Immobilie (IAS 40, IFRS 13)

Ein Tochterunternehmen der UBM Development AG hat im Geschäftsjahr 2018 eine gewerblich genutzte Liegenschaft erworben, die als Entwicklungsprojekt nach IAS 40 als Finanzinvestition gehaltene Immobilie mit einem Fair Value von EUR 69,0 Mio. zum 31.12.2019 bewertet wurde, was geringfügig über den ursprünglichen Anschaffungskosten lag. Die Projektgesellschaft war Eigentümerin der Immobilie und wurde im Konzernabschluss der UBM Development AG zum 31.12.2019 vollkonsolidiert. Im 2. Quartal 2020 wurden 40 % der Gesellschaftsanteile dieser Gesellschaft an einen Dritten veräußert und gleichzeitig ein Gesellschaftsvertrag errichtet, der eine at Equity Bilanzierung zur Folge hatte. Der zugrundeliegende Gesellschaftsanteilskauf- und Abtretungsvertrag sowie Kooperationsvertrag (im Folgenden "Vertrag") berücksichtigt in zahlreichen Klauseln das Risiko der noch zu erwartenden Baurechtschaffung für die Projektliegenschaft und den frühen Projektentwicklungszustand.

Im Zuge des Verkaufs des Gesellschaftsanteils wurde eine neue Fair Value Bewertung vorgenommen, die zu einer Aufwertung der Liegenschaft auf EUR 141,2 Mio. geführt hat. Bei der Festlegung des beizulegenden Zeitwertes wurden das Risiko der noch zu erwartenden Baurechtschaffung und die gegebenen gegenständlichen vertraglichen Vereinbarungen nur unzureichend berücksichtigt. Dies widerspricht IAS 40.53 und IAS 40.53A, wonach der Fair Value verlässlich zu bemessen ist. Durch die Nichtbeachtung der Vertragsklauseln, die auf das Risiko der noch zu erwartenden Baurechtschaffung bedacht nehmen, wurde gegen IFRS 13.9 und IFRS 13.24 verstoßen, da hier ein Transaktionspreis angenommen wurde, der aus den vorliegenden Unterlagen nicht nachvollzogen werden konnte. Berücksichtigt man den Teil des Vertrages, der gemäß IFRS 13 als Transaktionspreis gesehen werden kann, so ergibt sich ein um EUR 39,1 Mio. geringerer Fair Value. Im Ausmaß dieses Betrages liegt ein Bewertungsfehler vor, welcher in weiterer Folge die Anschaffungskosten für den erstmaligen Ansatz der at Equity bewerteten Beteiligung sowie der offenen Kaufpreisforderung im Konzernabschluss der UBM Development AG zum 30.06.2020 beeinflusst.

Durch die fehlerhafte Aufwertung wird ein um rund EUR 39,1 Mio. zu hohes Ergebnis vor Steuern für das zum 30.06.2020 endende Halbjahr ausgewiesen, was ebenfalls Einfluss auf die Bilanzierung der nachfolgenden Jahresfinanzberichterstattung zum 31.12.2020 sowie der Halbjahresfinanzberichterstattung zum 30.06.2021 hat.

2. Konzernlagebericht (§ 267UGB)

Die UBM Development AG hat im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr 2020 nicht über nichtfinanzielle Leistungsindikatoren berichtet.

Dies verstößt gegen § 267 Abs. 2 UGB, wonach im Konzernlagebericht die wesentlichen nicht finanziellen Leistungsindikatoren zu erläutern sind.