

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.

<b>3</b>	<b>Lagebericht</b>
3	Gesamtwirtschaftliches Umfeld
4	Entwicklung der Immobilienmärkte
6	Geschäftsverlauf
6	Finanzielle Leistungsindikatoren
8	Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren
9	Prognosebericht
10	Risikoberichterstattung
16	Internes Kontrollsystem
17	Interne Revision
18	Offenlegung gemäß § 243a UGB
<b>23</b>	<b>Jahresabschluss</b>
24	Bilanz
26	Gewinn- und Verlustrechnung
28	Anlagespiegel
30	Anhang zum Jahresabschluss
48	Beteiligungsspiegel
68	Bestätigungsvermerk
73	Bilanzaid
<b>74</b>	<b>Kontakt, Impressum</b>

# 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.<sup>1,2</sup>

### 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 %.<sup>3</sup>

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.<sup>4,5</sup>

### 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 %.<sup>6</sup>

<sup>1</sup> IWF: World Economic Outlook – Update Jänner 2021

<sup>2</sup> Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell – Jänner 2021

<sup>3</sup> Europäische Kommission: Economic Forecast Winter 2021 – Germany

<sup>4</sup> Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell – Jänner 2021

<sup>5</sup> Europäische Kommission: Economic Forecast Winter 2021 – Austria

<sup>6</sup> 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.<sup>1</sup>

### 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.<sup>2,3,4</sup>

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/m<sup>2</sup> in Stuttgart bis € 45,00/m<sup>2</sup> in Frankfurt.<sup>5</sup>

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

<sup>2</sup> Real Capital Analytics: Europe Capital Trends – 2020

<sup>3</sup> Savills: Gewerbeinvestmentmarkt Deutschland – 2020

<sup>4</sup> Savills: Investmentmarkt Deutschland – 2020

<sup>5</sup> Colliers: Büovermietung und Investment Deutschland – 2020/2021

<sup>1</sup> Real Capital Analytics: Europe Capital Trends – 2020

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

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.<sup>7</sup>

### 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.<sup>8</sup>

In Wien wurden 2020 etwa 72 % des Transaktionsvolumens registriert. Mit insgesamt rund 205.000 m<sup>2</sup> an vermieteter Bürofläche lag das Krisenjahr 2020 ca. 7 % unter dem Vorjahr. Neu fertiggestellt wurden davon allerdings nur 121.000 m<sup>2</sup>. Die Pandemie hatte bislang keinen Einfluss auf die Büromieten. In Innenstadtlagen (€ 25,00 pro m<sup>2</sup>/Monat) und in der ersten Subklasse (€ 19,50 pro m<sup>2</sup>/Monat) blieben diese stabil. In durchschnittlichen Lagen legten die Mieten sogar leicht zu (€16,00 pro m<sup>2</sup>/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.<sup>9</sup>

### 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.<sup>10</sup>

<sup>6</sup> Colliers: Hotel Investment Deutschland - 2020/2021

<sup>7</sup> BNP Paribas: Wohn-Investmentmarkt Deutschland - Q4 2020

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

<sup>9</sup> CBRE: Real Estate Market Outlook Österreich - 2021

<sup>10</sup> 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	
<b>Gesamtrentabilität</b>	EBT+Fremdkapitalzinsen	53.143	<b>5,4 %</b>	79.259	<b>7,7 %</b>
	Gesamtkapital	988.445		1.029.760	
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	EBT	13.866	<b>6,1 %</b>	47.068	<b>21,0 %</b>
	Eigenkapital	225.660		223.656	
<b>Eigenkapitalquote</b>	Eigenkapital	225.660	<b>22,8 %</b>	223.656	<b>21,7 %</b>
	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 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
<b>Liquide Mittel per 31.12.</b>	<b>214,3</b>	<b>175,1</b>

## 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](http://www.ubm-development.com) im Submenü Investor Relations/ Finanzberichte bzw. Corporate Governance abrufbar.

### Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

### Zweigniederlassungen

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

### Prognosebericht

Nach dem Corona Jahr 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.<sup>1,2</sup>

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

<sup>1</sup> Österreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell – Jänner 2021

<sup>2</sup> 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 Konjunkturerhölung 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 Umtauschgebots 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 Umtauschgebots 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

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	in €	in T€
<b>Aktiva</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	257.445	41
<b>II. Sachanlagen</b>		
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
<b>III. Finanzanlagen</b>		
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
	<b>731.339.118</b>	<b>823.148</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Vorräte</b>		
Zur Verwertung bestimmte Liegenschaften	-	20
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
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
<b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	<b>214.307.010</b>	<b>175.086</b>
	<b>250.311.975</b>	<b>199.320</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>3.296.895</b>	<b>3.523</b>
<b>D. Aktive latente Steuer</b>	<b>3.496.742</b>	<b>3.769</b>
	<b>988.444.730</b>	<b>1.029.760</b>

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	in €	in T€
<b>Passiva</b>		
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Grundkapital	22.416.540	22.416
II. Hybridkapital	25.329.658	25.330
III. Kapitalrücklagen		
gebundene	98.953.928	98.954
IV. Optionsrücklage	2.362.000	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)	<b>225.660.218</b>	<b>223.656</b>
<b>B. Mezzaninkapital</b>	<b>100.000.000</b>	<b>100.000</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
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
	<b>11.609.657</b>	<b>15.466</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
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)		
	<b>650.299.855</b>	<b>689.463</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>875.000</b>	<b>1.175</b>
	<b>988.444.730</b>	<b>1.029.760</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2020

	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	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
<b>8. Zwischensumme aus Z1 bis 7</b>		<b>-7.808.650</b>	<b>-7.816</b>

JAHRESABSCHLUSS

	<b>2020</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	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)			
<b>15. Zwischensumme aus Z9 bis 14</b>		<b>21.674.462</b>	<b>54.884</b>
<b>16. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z8 und Z15)</b>		<b>13.865.813</b>	<b>47.068</b>
17. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		4.379.381	-3.192
<b>18. Ergebnis nach Steuern = Jahresüberschuss</b>		<b>18.245.194</b>	<b>43.876</b>
19. Zuweisung zu Gewinnrücklagen		-4.800.000	-24.470
20. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		2.996.000	29
<b>21. Bilanzgewinn</b>		<b>16.441.194</b>	<b>19.435</b>

## 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	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	463.281	257.807	-	-	-	721.088
<b>II. Sachanlagen</b>						
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
	<b>2.731.057</b>	<b>650.406</b>	-	-	<b>-61.809</b>	<b>3.319.655</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
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	-
	<b>972.446.419</b>	<b>209.073.522</b>	-	-	<b>-257.745.530</b>	<b>923.774.411</b>
	<b>975.640.758</b>	<b>209.981.735</b>	-	-	<b>-257.807.340</b>	<b>927.815.153</b>

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
<b>-1.268.282</b>	<b>-195.409</b>	-	<b>41.809</b>	<b>-1.421.882</b>	<b>1.897.773</b>	<b>1.462.776</b>
-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
<b>-150.802.648</b>	<b>-44.755.822</b>	<b>133.400</b>	<b>834.560</b>	<b>-194.590.511</b>	<b>729.183.900</b>	<b>821.643.771</b>
<b>-152.492.993</b>	<b>-44.992.812</b>	<b>133.400</b>	<b>876.369</b>	<b>-196.476.036</b>	<b>731.339.118</b>	<b>823.147.765</b>

# 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
<b>Gesamt</b>	<b>214.307</b>	<b>175.086</b>

### Eigenkapital

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

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

### Genehmigtes Kapital, bedingtes Kapital und eigene Aktien

In der 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 Rückkaufbedingungen 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 ratierliche 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
<b>Gesamt</b>	<b>11.610</b>	<b>15.466</b>

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
<b>Gesamt</b>	<b>16.542</b>	<b>23.675</b>
Inland	5.883	9.954
Ausland	10.659	13.721
<b>Gesamt</b>	<b>16.542</b>	<b>23.675</b>

### 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	-
<b>Gesamt</b>	<b>86</b>	<b>56</b>

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

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:

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

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
<b>in T€</b>	
Nominale aus Barzeichnung	75.000
Umtausch Anleihe 2019-2025	-25.164
Tilgung 07.12.2020	-49.836
<b>Gesamtnominale 31.12.2020</b>	<b>-</b>

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

Laufzeit	2016-2021
Verzinsung	3,876%
Kupontermin	jährlich jeweils am 21. November
Tilgung	100% endfällig
<b>in T€</b>	
Anleihe 2016-2021 Nominale	18.500
Schuldscheindarlehen 2016-2021	32.000
Umtausch Anleihe/SSD 2020-2025	-31.000
<b>Gesamtnominale 31.12.2020</b>	<b>19.500</b>

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

Laufzeit	2017-2022
Verzinsung	3,250%
Kupontermin	jährlich jeweils am 11. Oktober
Tilgung	100% endfällig
<b>in T€</b>	
Nominale aus Barzeichnung	65.953
Umtausch Anleihe 2014-2019	84.047
<b>Gesamtnominale 31.12.2020</b>	<b>150.000</b>

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

Laufzeit	2018-2023
Verzinsung	3,125%
Kupontermin	jährlich jeweils am 16. November
Tilgung	100% endfällig
<b>in T€</b>	
Nominale aus Barzeichnung	50.369
Umtausch Anleihe 2014-2019	24.631
Erhöhung Anleihe im Juni 2019	45.000
<b>Gesamtnominale 31.12.2020</b>	<b>120.000</b>

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

Laufzeit	2019-2025
Verzinsung	2,750%
Kupontermin	jährlich jeweils am 13. November
Tilgung	100% endfällig
<b>in T€</b>	
Nominale aus Barzeichnung	94.836
Umtausch Anleihe 2015-2020	25.164
<b>Gesamtnominale 31.12.2020</b>	<b>120.000</b>

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

Laufzeit	2020-2025
Verzinsung	3,000%
Kupontermin	jährlich jeweils am 17. Dezember
Tilgung	100% endfällig
<b>in T€</b>	
Nominale aus Barzeichnung	20.500
Umtausch Anleihe 2016-2021	31.000
<b>Gesamtnominale 31.12.2020</b>	<b>51.500</b>

## VI. Sonstiges

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

## VII. Dividende

Zur Ausschüttung an die Aktionäre von UBM steht deren Bilanzgewinn in Höhe von T€ 16.441 (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 <sup>1</sup>	Sonderbonus	Sachbezüge	Pensionskasse/ Abfertigung	Gesamt 2020
<b>Vergütungen des Vorstands 2020</b>						
Mag. Thomas G. Winkler	501	360	333	12	18	1.224
DI Martin Löcker	334	240	315	11	24	924
Dipl.-Ök. Patric Thate	334	240	295	9	14	892
<b>Gesamt</b>	<b>1.169</b>	<b>840</b>	<b>943</b>	<b>32</b>	<b>56</b>	<b>3.040</b>
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.169	840	943	32	-	2.984
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen	-	-	-	-	56	56
<b>Vergütungen des Aufsichtsrats 2020</b>	-	-	-	-	-	<b>348</b>

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

in T€	Vergütungen des Vorstands fix	Vergütungen des Vorstands variabel <sup>1</sup>	Sachbezüge	Pensionskasse/ Abfertigung	Gesamt 2019
<b>Vergütungen des Vorstands 2019</b>					
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
<b>Gesamt</b>	<b>1.234</b>	<b>840</b>	<b>33</b>	<b>42</b>	<b>2.149</b>
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.234	840	33	-	2.107
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen	-	-	-	42	42
<b>Vergütungen des Aufsichtsrats 2019</b>	-	-	-	-	<b>315</b>

<sup>1</sup> 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
<b>Tochterunternehmen</b>							
"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	Unterpremsstät- ten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	V	135.422,14
SFZ Immobilien GmbH	AT	EUR	Unterpremsstät- ten, politische Gemeinde Premstätten	0,00	100,00	U	
SFZ Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Unterpremsstät- 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				
ANDOVIIEN 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 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-Sendling 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 društvo 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- und Reversions Methode. Für Immobilien in Entwicklung wird grundsätzlich die Residualwertmethode angewandt. Das Ergebnis dieser Bewertung ist in hohem Maße von der Schätzung der wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren wie Zinssätze, erwartete Miet- und Kapitalflüsse, Baukosten bis zur Fertigstellung und Developergewinn abhängig.

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

**Verweis auf weitergehende Informationen:**

Angaben zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen und Ausleihungen und den dafür berücksichtigten Abschreibungen und Zuschreibungen sind im Anhang unter II. Erläuterungen zur Bilanz 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.

