



# Kennzahlen

## Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	1-3/2021	1-3/2020	Veränderung
Gesamtleistung <sup>1</sup>	80,6	89,6	-10,0 %
Umsatzerlöse	30,6	41,9	-27,0 %
Ergebnis vor Steuern (EBT)	5,3	16,1	-67,1 %
Nettogewinn	4,8	11,7	-59,0 %

## Vermögens- und Finanzkennzahlen (in € Mio.)

	31.3.2022	31.3.2021	Veränderung
Bilanzsumme	1555,3	1.435,5	8,3 %
Eigenkapital	552,8	490,9	12,6 %
Eigenkapitalquote	35,6%	34,2%	1,4 PP
Nettoverschuldung <sup>2</sup>	472,9	523,9	-9,7 %
Liquide Mittel	378,2	254,2	48,8 %

## Aktienkennzahlen und Mitarbeiter

	31.3.2022	31.3.2021	Veränderung
Gewinn pro Aktie (in €) <sup>3</sup>	0,32	1,20	-73,3 %
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	307,9	283,2	8,7 %
Dividende je Aktie (in €) <sup>4</sup>	2,25	2,20	2,3 %
Mitarbeiter	369	338	9,2 %

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

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

<sup>3</sup> Gewinn pro Aktie nach Abzug von Hybridkapitalzinsen (geänderte Berechnung ab 2020). Die Werte beziehen sich auf das erste Quartal.

<sup>4</sup> Die Dividendenzahlung erfolgte im jeweiligen Geschäftsjahr, die Dividende bezieht sich auf den Bilanzgewinn des Vorjahres.

## Inhalt

- 2 Vorwort des Vorstands
- 3 Konzernzwischenlagebericht
- 12 Konzernzwischenabschluss
- 20 Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss
- 29 Finanzkalender
- 30 Kontakt, Impressum

## Auf einen Blick

### **Business as usual.**

Q1 mit wenig Aussagekraft und ohne Sonderfaktoren

### **Vertrauen am Kapitalmarkt.**

Erfolgreiche Finanzierungsrunde trotz Ukraine-Krieg

### **Krisensichere Bilanz.**

Hohes Eigenkapital und geringer Beleihungswert

### **Ausblick.**

Unterschiedliche Härtegrade von Unsicherheiten

Q1  
20  
22

**Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,  
liebe Stakeholder.**

Das erste Quartal ist bei einem Developer nie sehr aussagekräftig. Im Gegensatz zu den letzten beiden Jahren hat es in 2022 keine Sondereffekte gegeben. So liegt das erste Quartal eher auf dem Niveau von 2019 – was dann unser bisheriges Rekordjahr geworden ist. Das aktuelle Umfeld bringt allerdings erhebliche Unsicherheiten und erschwert die Einschätzung für das Gesamtjahr 2022. Der erfolgreiche Umgang mit Unsicherheiten wurde in den letzten beiden Jahren der COVID-19-Pandemie allerdings ganz gut unter Beweis gestellt und wir fühlen uns dank unserer Bilanz, Strategie und nicht zuletzt Cash-Position sehr gut gerüstet.



Auch wenn sich viele angesichts von Pandemie und Krieg in der Ukraine fragen mögen, ob der Trend zur Nachhaltigkeit nicht vielleicht in den Hintergrund gedrängt wird, sind wir bei der UBM davon überzeugt, dass die aktuelle Situation diesen Trend sogar noch weiter verstärkt. Die nachhaltigste Energie ist nämlich die, die nicht verbraucht wird. Der „beste“ CO<sub>2</sub>-Ausstoß ist der, der nicht stattfindet. Das bedeutet, dass Nachhaltigkeit auch in Zeiten des Ukraine-Kriegs im Mittelpunkt unseres Handelns steht, was wir eindrucksvoll durch ein Rating Upgrade von ISS auch bestätigt bekommen haben.

Im Rahmen unserer 141. ordentlichen Hauptversammlung am 16. Mai 2022 wurde eine Rekord-Dividende von 2,25 € je Aktie beschlossen. Damit gehören wir an der Wiener Börse abermals zu den Dividendenkaisern und senden ein eindeutiges Signal: Wir sind solide aufgestellt und für die Zukunft bestens gerüstet.

Eine Großakquisition haben wir bereits im ersten Quartal 2022 getätigt. Im Zollhafen Mainz wurden vier Baufelder für insgesamt mehr als 42.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche erworben. Auf den in direkter Wasserlage gelegenen Arealen sind rund 75 Prozent für Wohnen und 25 Prozent für Büro/Gewerbe vorgesehen. Nach der schrittweisen Umsetzung dieser vier Developments rechnen wir mit Verkaufserlösen von insgesamt mehr als € 300 Millionen. Mit Ende des ersten Quartals lagen, trotz dieser Großakquisition, unsere liquiden Mittel bei über € 370 Millionen.

Jetzt geht es darum, die geopolitische, geldpolitische und energiepolitische Zeitenwende möglichst unbeschadet zu managen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen, dass uns das am Weg zum größten Holzbau-Developer in Europa auch gelingen wird.

Der Vorstand

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

**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
COO

**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO

**DI Martin Löcker**  
COO

# Lagebericht

## Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Trotz anhaltender hoher Infektionszahlen zeigte sich die Weltwirtschaft im Januar des ersten Quartals noch optimistisch. Die Wachstumsprognosen wurden jedoch drastisch getrübt durch den Beginn des Ukraine-Kriegs Ende Februar. Der Krieg in der Ukraine hat dazu beigetragen, dass die Preise für Rohstoffe und Energie sowie Dinge des täglichen Bedarfs maßgeblich steigen und die dadurch entstehenden wirtschaftlichen Schäden zu einer deutlichen Verlangsamung des weltweiten Wachstums im Jahr 2022 beitragen, indem sie die Inflation anheizen. Das globale Wachstum wird sich voraussichtlich von geschätzten 6,1% im Jahr 2021 auf 3,6% im Jahr 2022 abschwächen. Der IWF korrigiert damit seine Prognose aus Januar um 0,8 Prozentpunkte weniger für 2022. Für den Euroraum liegt die Prognose bei 2,8% für 2022. Der IWF korrigiert die Prognose für das Jahr 2022 um 1,1% nach unten. In Deutschland erwartet der IWF ein Wachstum von 2,1% im Jahr 2022. In Österreich rechnen die Experten des IWF für 2022 mit einem BIP-Wachstum von 2,6%. Für Polen und die Tschechische Republik wird mit einem durchschnittlichen Wirtschaftswachstum von 3,7% bzw. 2,3% für 2022 gerechnet.<sup>1</sup>

## Entwicklung der Immobilienmärkte

Die Auswirkungen durch den Ukraine-Krieg waren am Immobilienmarkt im Vergleich zum gesamtwirtschaftlichen Umfeld im ersten Quartal weniger spürbar, jedoch ist es noch zu früh zu prognostizieren, wie sich die jüngste Verschlechterung des globalen Wirtschaftsumfelds in den Zahlen zum Immobilientransaktionsvolumen niederschlägt. Im ersten Quartal 2022 konzentrierten sich die Käufer weiterhin auf Wohn- und Gewerbeimmobilien. Das Transaktionsvolumen lag im ersten Quartal 2022 um 37,3% über dem Vergleichswert des Vorjahres. Europaweit wechselten im ersten Quartal 2022 Immobilien im Wert von € 73,2 Mrd. (Q1/2021: 53,3 Mrd.) den Besitzer. Deutschland lag auch im ersten Quartal 2022 wieder auf Platz eins in Europa. Gewerbe- und Wohnimmobi-

lien erreichten im Berichtszeitraum ein Transaktionsvolumen von rund € 24,0 Mrd. – ein Zuwachs von 60% gegenüber dem ersten Quartal 2021. Damit war es das zweitumsatzstärkste bislang erfasste Auftaktquartal – lediglich im ersten Quartal 2020 wurde ein höheres Volumen erreicht. Mit einem Transaktionsvolumen von rund € 900 Mio. lag der österreichische Immobilieninvestmentmarkt im ersten Quartal deutlich über dem Vorjahresniveau (Q1/2021: € 650 Mio.) Mit einem Anteil von 54% setzten sich Büroprojekte an die Spitze und verdrängten somit Wohnimmobilien, die einen Anteil von 30% ausmachten. 11% des Transaktionsvolumen umfassten gemischt genutzte Wohn- und Geschäftshäuser. In der CEE-Region wird mit einem Transaktionsvolumen von ca. € 12 Mrd. gerechnet, jedoch könnte der Krieg in der Ukraine diese Prognose beeinflussen.<sup>2,3,4,5</sup>

## Entwicklung der Börsen und der UBM Aktie

Während die internationalen Börsen im ersten Monat des neuen Jahres weiterhin optimistisch blieben, führte der Beginn des Ukraine-Kriegs Ende Februar zu starken Kursverlusten an den globalen Aktienmärkten. Der österreichische Leitindex fiel von Jänner bis Ende März um 14,3%. Der IATX musste im Berichtszeitraum ebenfalls ein Minus von -3,3% verkraften, obwohl es für zwei Schwergewichte einen fixierten Übernahmepreis gibt. Auch die UBM-Aktie blieb von den Auswirkungen des Ukraine-Kriegs nicht gänzlich verschont. Zeigte die UBM-Aktie Anfang des Jahres noch eine stabile Seitwärtsbewegung, musste die Aktie zu Beginn des Kriegs Ende Februar analog zu den Aktienmärkten ein Minus hinnehmen. Notierte sie Anfang des Jahres bei € 44,0, fiel der Titel Anfang März auf bis zu € 36,0. Seit Mitte März konnte sich die Aktie jedoch wieder deutlich erholen und notierte Ende März bei € 41,2. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der UBM-Aktie lag im ersten Quartal 2022 bei 2.742 Stück.

<sup>1</sup> IWF: World Economic Outlook – April 2022

<sup>2</sup> Real Capital Analytics: Europe Capital Trends – Q1 2022

<sup>3</sup> Savills: Investmentmarkt Deutschland – April 2022

<sup>4</sup> EHL: Immobilieninvestmentmarkt Update – Q1 2022

<sup>5</sup> Colliers: The CEE Investment Market – Q1 2022

## Geschäftsverlauf

Im ersten Quartal 2022 erwirtschaftete UBM Development eine Gesamtleistung von € 80,6 Mio. nach € 89,6 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode war vor allem auf den Baufortschritt bereits verkaufter Immobilienprojekte zurückzuführen, die zeitraumbezogen nach Höhe des Fertigstellungsgrads und Verwertungsstands in den Umsatzerlösen und Ergebnissen erfasst werden. Den größten Beitrag zur Gesamtleistung leisteten demnach Wohnungsprojekte wie die Gmunder Höfe in München sowie die Siebenbrunnengasse in Wien, ein Projekt mit insgesamt 178 Wohnungen im Einzelverkauf. Weitere positive Beiträge lieferten der forward verkaufte F.A.Z. Tower in Frankfurt und das Closing eines 126 Mikro-Apartment-Projekts in Potsdam. Die Gesamtleistung aus dem Hotelbetrieb erhöht sich von € 1,2 Mio. im ersten Quartal 2021 auf € 6,5 Mio. in der Berichtsperiode 2022. Der Anstieg der Leistung ist auf eine langsame Rückkehr der Reisetätigkeit infolge der COVID-19-Pandemie zurückzuführen.

Die Gesamtleistung des **Segments Deutschland** erhöhte sich im Berichtszeitraum von € 29,1 Mio. auf € 43,3 Mio. Maßgeblich zur Steigerung der Gesamtleistung trug in der Berichtsperiode das Closing eines Mikro-Apartment-Projekts in Potsdam bei. Positiv zur Gesamtleistung trugen außerdem bereits forward verkaufte Projekte wie der F.A.Z. Tower in Frankfurt, welcher 2022 fertiggestellt wird, sowie das Wohnprojekt Gmunder Höfe in München bei.

Die Gesamtleistung des **Segments Österreich** reduzierte sich im Vorjahresvergleich von € 34,6 Mio. auf € 22,4 Mio. im ersten Quartal 2022. Ein wesentlicher Anteil der Gesamtleistung wurde im Wohnbereich erwirtschaftet und betraf vor allem den Verkaufsfortschritt des Projekts Siebenbrunnengasse im 5. Wiener Gemeindebezirk. Dieses Projekt wird seit dem zweiten Halbjahr 2020 im Einzelverkauf veräußert und ist bereits zu über 90 % verwertet. Zusätzlich trugen Wohnbauprojekte wie die Rankencity und Salurnerstraße positiv zur Gesamtleistung bei.

Im **Segment Polen** lag die Gesamtleistung im ersten Quartal 2022 mit € 8,5 Mio. unter dem Vorjahresniveau von € 20,7 Mio. Die Leistung ergibt sich aus dem laufenden Hotelbetrieb, der Vermietung des Poleczki Business Park sowie diverser Serviceleistungen.

Die Gesamtleistung des **Segments Sonstige Märkte** erhöhte sich im ersten Quartal 2022 auf € 6,5 Mio., nach € 5,2 Mio. in der Vorjahresperiode. Den größten Anteil der Gesamtleistung betrafen das Wohnbauprojekt Arcus City im Prager Stadtteil Stodůlky. In der ersten Phase werden hier 100 Wohneinheiten errichtet, welche ebenso gemäß Baufortschritt (Percentage of Completion, PoC) verbucht wurden.

Im **Segment Residential** lag die Gesamtleistung in der aktuellen Berichtsperiode bei € 26,5 Mio. nach € 30,8 Mio. in im ersten Quartal 2021. Die bisherige Gesamtleistung 2022 umfasste im Wesentlichen den Baufortschritt bereits verkauf-

### Gesamtleistung nach Regionen

in € Mio.	1-3/2022	1-3/2021	Veränderung
Deutschland	43,3	29,1	48,8 %
Österreich	22,4	34,6	-35,3 %
Polen	8,5	20,7	-58,9 %
Sonstige Märkte	6,5	5,2	25,0 %
<b>Gesamt</b>	<b>80,6</b>	<b>89,6</b>	<b>-10,0 %</b>

ter Wohneinheiten von Projekten in Deutschland, Österreich und Tschechien. Darunter die Siebenbrunnengasse in Wien und das Projekt Arcus City in Prag. An institutionelle Investoren verkauft und ab diesem Zeitpunkt gemäß Baufortschritt in der Gesamtleistung erfasst wurden das Projekt Gmunder Höfe in Deutschland und die Projekte Nordbahnviertel und Rankencity in Österreich.

Im **Segment Office** lag die Gesamtleistung in der Berichtsperiode bei € 22,8 Mio., nach € 13,6 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die Leistung der Berichtsperiode betrifft vor allem die Büroimmobilie F.A.Z. Tower in Frankfurt. Das Großprojekt wird das neue Headquarter der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (F.A.Z.) und wurde im vierten Quartal 2020 forward verkauft.

Das **Segment Hotel** erwirtschaftete im ersten Quartal 2022 eine Gesamtleistung von € 6,7 Mio. nach € 22,7 Mio. im ersten Quartal 2021. Die niedrigere Gesamtleistung im Segment Hotel ist auf die strategische Änderung hinsichtlich Hotelprojekte zurückzuführen. Es befindet sich derzeit kein Hotelprojekt in Entwicklung. Dieser strategische Wechsel ist auf die COVID-19-Pandemie zurückzuführen. Einen positiven Einfluss auf die Gesamtleistung der Berichtsperiode hatten die Beiträge aus dem laufenden Hotelbetrieb.

Im **Segment Other** wurde im ersten Quartal 2022 eine Gesamtleistung von € 20,0 Mio. erzielt, nach € 9,3 Mio. in der Vorjahresperiode. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode enthält neben dem Closing des Projekts in Potsdam vor allem Zuflüsse aus der Vermietung von gemischt genutzten Bestandsobjekten in Österreich.

Die Gesamtleistung des **Segments Service** sank von € 13,3 Mio. auf € 4,7 Mio. Ein wesentlicher Anteil entfiel auf Serviceleistungen für diverse Projekte in Deutschland. Diese Position umfasst zudem Verrechnungen von Managementleistungen und Konzernumlagen.

**Gesamtleistung nach Assetklassen**

in € Mio.	1-3/2022	1-3/2021	Veränderung
Residential	26,5	30,8	-14,0 %
Office	22,8	13,6	67,6 %
Hotel	6,7	22,7	-70,5 %
Other	20,0	9,3	115,1 %
Service	4,7	13,3	-64,7 %
<b>Gesamt</b>	<b>80,6</b>	<b>89,6</b>	<b>-10,0 %</b>

## Finanzielle Leistungsindikatoren

### Geschäftsergebnis und Ertragslage

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

Die Gesamtleistung lag mit € 80,6 Mio. im ersten Quartal 2022 um 10,0 % unter dem Niveau des Vorjahres von € 89,6 Mio. Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse reduzierten sich in der Berichtsperiode von € 41,9 Mio. auf € 30,5 Mio. Der Umsatz war im ersten Quartal 2022 vor allem auf den Baufortschritt bereits veräußerter Immobilienprojekte zurückzuführen, die

zeitraumbezogen nach Höhe des Fertigstellungsgrads und des Verwertungsstands erfasst werden. Einen maßgeblichen Umsatzbeitrag leisteten diverse Wohnprojekte in Deutschland und Österreich.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen erhöhte sich von € 5,7 Mio. im ersten Quartal 2022 auf € 7,3 Mio. in der Berichtsperiode. Der positive Ergebnisbeitrag ist hierbei auf laufende Immobilienprojekte, wie das Büroprojekt F.A.Z. Tower in Frankfurt und die Gmunderhöfe in München zurückzuführen.

Die Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien beliefen sich im ersten Quartal 2022 auf € 6,7 Mio. nach € 10,0 Mio. in der Vergleichsperiode 2021. Die höhere Fair-Value-Anpassung der Vergleichsperiode betraf ein Projekt in München, welches im ersten Halbjahr 2021 veräußert wurde. Die Fair-Value-Anpassung im ersten Quartal 2022 betraf eine Immobilienentwicklung in Wien. Die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen waren sowohl im ersten Quartal 2022 als auch 2021 unwesentlich. Bei den vollkonsolidierten Bestandsobjekten gab es keine wesentlichen Mietausfälle.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 1,3 Mio. und beinhalten u. a. Kursgewinne, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Personalkostenverrechnungen und diverse sonstige Positionen. Im Vorjahr lagen die sonstigen betrieblichen Erträge bei € 1,5 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Vorjahresvergleich leicht von € 8,0 Mio. auf € 8,3 Mio., was vor allem auf Kursverluste in der Berichtsperiode zurückzuführen ist. Die Position beinhaltet des Weiteren Bürobetriebskosten, Rechts- und Beratungskosten, Management Fees sowie Steuern, Gebühren und verschiedene Spesen.



Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen betrugen im ersten Quartal 2022 € 19,4 Mio., im Vergleich zu € 27,6 Mio. in 2021. Die Position umfasst im Wesentlichen den Materialaufwand für die Errichtung von Wohnbauimmobilien und diversen anderen Entwicklungsimmobiliien, die bereits forward verkauft wurden, sowie Buchwertabgänge aus Immobilienverkäufen in Form von Asset Deals und bezogene Leistungen im Rahmen von Generalunternehmertätigkeiten.

Im ersten Quartal 2022 wurde bei den Bestandsveränderungen, die Wohnbauimmobilien im Vorratsvermögen betreffen, ein Ertrag in Höhe von € 0,4 Mio. ausgewiesen, während im ersten Quartal des Vorjahres ein Aufwand von € 0,9 Mio. erfasst worden war. Die höheren Abgänge sind wiederum durch die Verkaufstätigkeit zu erklären, insbesondere beim Projekt Siebenbrunnengasse.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei € 8,7 Mio. und damit leicht über dem Niveau der Vergleichsperiode 2021 von € 8,1 Mio. Die stichtagsbezogene Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften lag per Ende März 2022 mit 369 etwas über dem Niveau des Bilanzstichtags des Vorjahres (31. Dezember 2021: 355). Grund dafür war der Aufbau eines eigenen Rechnungswesen-Teams, welches in der Vergangenheit bei einem Service-dienstleister ausgelagert war.

Das EBITDA erreichte im ersten Quartal 2022 € 9,7 Mio., was einer Reduktion von € 4,8 Mio. zur Vorjahresperiode 2021 entsprach. Das EBIT betrug im ersten Quartal 2022 € 9,0 Mio. (Q1 2021: € 13,9 Mio.), rund 35,4 % unter dem Niveau der Vergleichsperiode 2021. Der Finanzertrag reduzierte sich von € 6,6 Mio. im ersten Quartal 2021 auf € 3,2 Mio. in der Berichtsperiode. Der Finanzaufwand lag mit € 6,9 Mio. über dem Vorjahresniveau von € 4,4 Mio. – sowohl in der aktuellen als auch in der Vergleichsperiode des Vorjahres waren im Finanzaufwand keine wesentlichen Abwertungen enthalten.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag in der Berichtsperiode bei € 5,3 Mio. und damit unter dem Niveau der Vorjahresperiode von € 16,1 Mio. Der Steueraufwand belief sich im ersten Quartal 2022 auf € 0,5 Mio., was einer Steuerquote von 9,4% entspricht. In der Vergleichsperiode war die Steuerquote mit 27,3 % deutlich höher. Grund für die niedrigere Steuerquote ist eine Steuerkorrektur aus dem Vorjahr.

Der Nettogewinn (Periodenergebnis nach Steuern) erreichte in der Berichtsperiode € 4,8 Mio. und lag damit unter dem Wert des ersten Quartals 2021 (€ 11,7 Mio.). Der den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Nettogewinn betrug im ersten Quartal 2022 € 2,4 Mio. Die Anteile der Hybridkapitalgeber lagen im ersten Quartal 2022 bei € 2,4 Mio. Der abgeleitete Gewinn pro Aktie beträgt in der Berichtsperiode € 0,32.

**Vermögens- und Finanzlage**

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per 31. März 2022 mit € 1.556,4 Mio. um € 62,0 Mio. über dem Niveau des Bilanzstichtags 31.12.2021. Zu einer Erhöhung der Bilanzsumme führten im Wesentlichen die erfolgreiche Begebung eines Schuldscheins, der wiederum den finanziellen Spielraum der Geschäftstätigkeit erhöht.

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich in der Berichtsperiode um € 1,0 Mio. auf € 13,9 Mio. Diese Position beinhaltet vor allem aktivierte Nutzungsrechte aus Leasingverbindlichkeiten. Gleichzeitig erhöhten sich auch die Finanzimmobilien um € 18,6 Mio. und lagen zum Quartalsstichtag bei € 442,1 Mio.

Der Wertansatz der Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen lag mit Ende März 2022 bei € 190,9 Mio. und damit etwas über dem Niveau vom 31. Dezember 2021 (€ 183,6 Mio.). Die Projektfinanzierungen erhöhten sich um € 21,3 Mio. auf insgesamt € 200,9 Mio. zum Ende des ersten Quartals 2022.

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende der Berichtsperiode bei € 678,9 Mio., was einem Anstieg von € 9,1 Mio. entspricht. Die liquiden Mittel reduzierten sich um € 45,2 Mio., da in der Berichtsperiode die Auszahlung für das akquirierte Großprojekt in Mainz fällig war, die zur Gänze aus liquiden Mitteln getätigt wurden. Gegenläufig wirkte die Begebung eines Schuldscheins von € 40 Mio. Per Ende März 2022 lagen die liquiden Mittel bei € 378,2 Mio. Die finanziellen Vermögenswerte reduzierten sich im Vergleich zum 31.12.2021 um € 0,2 Mio.

Das Vorratsvermögen lag per Ende März 2022 mit € 190,4 Mio. über dem Niveau des Bilanzstichtags Ende 2021 von € 133,1 Mio. Zurückzuführen ist dieser Anstieg auf den

Ankauf des Projekts in Mainz. In dieser Position befinden sich neben den sonstigen Vorräten auch zum Verkauf bestimmte Wohnimmobilien in Entwicklung. Die Forderungen aus Lieferung und Leistung reduzierten sich von € 60,6 Mio. per Ende 2021 auf € 52,9 Mio. zum Ende des ersten Quartals 2022. Diese Position beinhaltet im Wesentlichen bereits während der Entwicklung verkaufte Vorratsimmobilien sowie anteilig Forward-Verkäufe von Finanzimmobilien.

Das Eigenkapital lag zum 31. März 2022 um € 3,4 Mio. über dem Niveau von Ende 2021 und erreichte € 553,9 Mio. Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende März 2022 35,6% und lag damit weiterhin über der angepeilten Bandbreite von 30-35% (31. Dezember 2021: 36,8%).

Die Anleiheverbindlichkeiten betragen per Ende März 2022 € 526,9 Mio., was leicht über dem Niveau des Vorjahres (31. Dezember 2021: € 526,5 Mio.) liegt. Die Finanzverbindlichkeiten (kurzfristig und langfristig) erhöhten sich in der Berichtsperiode um € 46,9 Mio. auf € 346,5 Mio.

Mit Ende März 2022 lagen die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung mit € 46,6 Mio. unter dem Niveau von Ende 2021 (€ 50,1 Mio.). Dieser Wert beinhaltet die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen. Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig) erhöhten sich von € 33,4 Mio. per 31. Dezember 2021 auf € 38,1 Mio. Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerschulden betrug am 31. März 2022 € 22,2 Mio. (31. Dezember 2021: € 18,9 Mio.).

Die Nettoverschuldung betrug zum 31. März 2022 € 472,9 Mio. und lag damit über dem Wert zum 31. Dezember 2021 von € 381,0 Mio. Die Nettoverschuldung umfasst kurz- und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten exklusive Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel.

**Cashflow**

Im Vergleich zur Vorjahresperiode reduzierte sich der Cashflow aus dem Ergebnis von € 19,7 Mio. auf € -3,7 Mio. Die im Periodenergebnis der Berichtsperiode enthaltenen Fair-Value-Anpassungen werden aufgrund des unbaren Charakters beim Cashflow aus dem Ergebnis exkludiert. Die große Differenz zum Vorjahr ergibt sich aufgrund der hohen Dividendenausschüttungen aus at-equity bilanzierten Unternehmen des Vorjahres, deren Timing durch Verkauf und Partner beeinflusst wird.

Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei € -55,5 Mio. nach € -51,4 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Cashflow erhöhend wirkte sich die Zunahme von Forderungen in Höhe von € 3,0 Mio. sowie die Zunahme der Vorräte in Höhe von € 57,3 Mio. aus. Die Werte beinhalten Zuflüsse aus dem Abgang von Immobilien im Vorratsvermögen von € 0,1 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Vorratsvermögen beliefen sich auf € 61,4 Mio. Es gab keine Zugänge von Immobilien im Forderungsvermögen. Die Zuflüsse von Immobilien im Forderungsvermögen betragen € 1,1 Mio.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im ersten Quartal 2022 bei € -31,7 Mio., nach € 13,6 Mio. in den ersten drei Monaten des Vorjahres. Die Investitionen in Projektfinanzierungen beliefen sich in der Berichtsperiode auf € 30,9 Mio. und die Investitionen in Finanzimmobilien, Sachanlagevermögen und Finanzanlagevermögen auf € 13,9 Mio. Gegenläufig wirkten Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen in Höhe von € 12,9 Mio. sowie Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen in Höhe von € 0,1 Mio.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug in den ersten drei Monaten 2022 € 42,1 Mio. nach € 44,8 Mio. in der Vergleichsperiode 2021. Während in der Berichtsperiode Kredite in Höhe von € 56,1 Mio. aufgenommen wurden, erfolgte die Tilgung von Krediten in Höhe von € 10,3 Mio. Es wurden keine Ausschüttungen an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen getätigt.

**Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren****Umwelt- und Sozialbelange**

Als Projektentwickler und auch Eigentümer von Immobilien übernimmt UBM eine hohe gesellschaftliche Verantwortung. Vor allem im Bereich der Immobilienentwicklung kann das Unternehmen nicht nur das eigene nachhaltige Wirtschaften beeinflussen, sondern schafft auch die Grundlage für zukünftige Nutzer (z. B. durch die Auswahl von Materialien, die Energiezufuhr usw.). Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten während der Planung, der Erstellung und des Betriebs ist darüber hinaus ein wichtiges Instrument für den nachhaltigen Erhalt einer Immobilie. Die Themen Umwelt und Nachhaltigkeit sind daher bereits seit längerem fest in der Strategie von UBM verankert.

**Mitarbeiter**

Der Personalstand unter Einbeziehung aller Konzerngesellschaften betrug per 31. März 2022 369 Mitarbeiter. Zum 31. Dezember 2021 beschäftigte UBM 355 Mitarbeiter. Insgesamt arbeiten rund 60% der Mitarbeiter von UBM außerhalb von Österreich.

Detaillierte Angaben zu Umwelt- und Sozialbelangen, Achtung der Menschenrechte, Bekämpfung von Korruption und Bestechung sowie zu Arbeitnehmerbelangen können dem ESG-Bericht 2021 entnommen werden.

## Prognosebericht

Die Wachstumsprognosen der Weltwirtschaft durch den Internationalen Währungsfonds haben sich seit Beginn des Ukraine-Kriegs stark eingetrübt. Der russische Einmarsch in der Ukraine wird durch höhere Energie- und Rohstoffpreise und die Störung des internationalen Handels erhebliche Auswirkungen auf die Weltwirtschaft, die Inflation und letztlich auf die Zinsen haben. Das Ausmaß dieser Auswirkungen wird davon abhängen, wie sich der Konflikt entwickelt, wie sich die derzeitigen Sanktionen auswirken und welche weiteren Sanktionen möglicherweise noch getroffen werden. Vor diesem Hintergrund rechnet der Internationale Währungsfonds (IWF) mit einer deutlichen Verlangsamung des globalen Wachstums im Jahr 2022. Das globale Wachstum wird voraussichtlich von geschätzten 6,1% im Jahr 2021 auf 3,6% im Jahr 2022 abschwächen. Das sind 0,8 Prozentpunkte weniger als noch im Januar prognostiziert. Trotz dieser schweren Krise sind die aktuell fallenden Zahlen an COVID-19-Infektionen ermutigend für eine positive Entwicklung der Wirtschaft. Auch gibt es Anzeichen für eine Entspannung bei den Angebotsengpässen sowie eine positive Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt.<sup>6</sup>

Die Liquiditätssituation der UBM erweist sich zum Ende des ersten Quartals 2022 als weiterhin sehr komfortabel. Die liquiden Mittel lagen zum 31. März 2022 bei € 378,2 Mio. – trotz einer Großakquisition in Mainz im ersten Quartal. Zusätzlich konnte UBM entgegen der geopolitischen und geldpolitischen Weltwirtschaftslage ein Schuldscheindarlehen von € 40,0 Mio. am Kapitalmarkt emittieren. Die interne Steuerung bezüglich Cash-Fokussierung bleibt auch 2022 priorisiert, um flexibel auf etwaige Abweichungen, aber auch eventuelle Marktchancen reagieren zu können.

Die in den letzten Jahren optimierten Bilanzkennzahlen wie die niedrige Nettoverschuldung von € 472,9 Mio. und die zuvor beschriebene Liquiditätssituation eröffnen UBM auch im Geschäftsjahr 2022 Spielräume und Reserven. Die zukünftige Profitabilität kann damit über die Ergebnisbeiträge der beste-

henden € 2,2-Mrd.-Pipeline hinaus abgesichert werden. So wurde bereits im ersten Quartal 2022 eine Großakquisition in Deutschland abgeschlossen, die Verkaufserlöse von insgesamt mehr als € 300 Mio. in den nächsten Jahren erwarten lässt.

Auch wenn sich viele angesichts von Pandemie und Krieg in der Ukraine fragen mögen, ob der Trend zur Nachhaltigkeit nicht vielleicht in den Hintergrund gedrängt wird, ist die UBM davon überzeugt, dass die aktuelle Situation diesen Trend sogar noch weiter verstärkt. So konnten wir unser ESG-Rating bei der Ratingagentur ISS ESG weiter verbessern und haben mit dem B-Rating ein Alleinstellungsmerkmal, das uns zum Branchenführer in Deutschland und Österreich macht.

Bereits heute spürbar ist ein massiver Anstieg der Preise im Energiebereich und in weiterer Folge auch bei allen anderen Produkten. Die Auswirkungen erscheinen aufgrund der konsequenten Sanktionspolitik des Westens gegenüber Russland aber noch viel weitreichender. Das bedeutet die Möglichkeit eines Szenarios mit weiter steigender Inflation, stark rückläufigem Wachstum und einer daraus resultierenden Stagflation. Immobilien haben sich in solchen Situationen in der Vergangenheit oft als sicherer Hafen erwiesen. Ob dies auch aktuell der Fall sein wird oder ob der schon über ein Jahrzehnt anhaltende Boom dadurch beendet wird, lässt sich zum jetzigen Zeitpunkt nicht hinreichend abschätzen.

Der Erfolg des Geschäftsjahres 2022 hängt maßgeblich von zwei Faktoren ab. Erstens von Behörden, da sich in München und Wien zwei Großprojekte auf der behördlichen Zielgerade befinden und zweitens von den Büro-Mietern, die Voraussetzung für den risikominimierenden Forward-Verkauf von Projekten sind.

Aufgrund der derzeit unsicheren Entwicklung dieser zwei Faktoren und der unklaren Marktentwicklung muss vorerst auf eine Guidance 2022 verzichtet werden. Auf die ausgesprochen solide Finanzposition mit einem Eigenkapital von über einer halben Milliarde Euro, insbesondere im Vergleich zu den meisten Wettbewerbern, wurde bereits verwiesen.

<sup>6</sup> IWF: World Economic Outlook – April 2022

## Risikobericht

Jene Risiken, die einen signifikanten Einfluss auf die UBM Development AG haben bzw. haben könnten, sowie detaillierte Informationen über das gesamte Risikomanagementsystem von UBM finden sich im Geschäftsbericht 2021 auf den Seiten 119 bis 125.

Seit der Veröffentlichung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021 haben sich hinsichtlich des Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben. Die Ausführungen im Geschäftsbericht 2021, Kapitel Risikoberichterstattung, gelten daher weiterhin ohne Ausnahme. Insbesondere sei hier auf die Risiken im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie sowie des Ukraine-Kriegs auf den Seiten 122 bis 125 verwiesen.

## Erklärung des Vorstands

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernzwischenabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernzwischenlagebericht den Geschäftsverlauf sowie die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten drei Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss entsteht, und dass der Konzernzwischenlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten des Geschäftsjahres und bezüglich der offen zu legenden wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen, denen der Konzern ausgesetzt ist, beschreibt.

Wien, am 25. Mai 2022

Der Vorstand



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

CEO



**DI Martin Löcker**  
COO



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO



**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
COO

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Jänner bis zum 31.März 2022

in T€	1-3/2022	1-3/2021
Umsatzerlöse	30.533	41.908
Bestandsveränderung	352	-865
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	7.333	5.670
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	6.692	9.987
Sonstige betriebliche Erträge	1.310	1.529
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-19.357	-27.577
Personalaufwand	-8.736	-8.052
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	-85	-91
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.304	-7.992
<b>Ergebnis (EBITDA)</b>	<b>9.738</b>	<b>14.517</b>
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-749	-612
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>8.989</b>	<b>13.905</b>
Finanzertrag	3.249	6.550
Finanzaufwand	-6.944	-4.379
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>5.294</b>	<b>16.076</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-502	-4.387
<b>Periodenergebnis (Nettogewinn)</b>	<b>4.792</b>	<b>11.689</b>
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	2.378	8.988
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber	2.449	1.731
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	-35	970
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert in €)</b>	<b>0,32</b>	<b>1,20</b>

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 1. Jänner bis zum 31. März 2022

in T€	1-3/2022	1-3/2021
<b>Periodenergebnis (Nettogewinn)</b>	<b>4.792</b>	<b>11.689</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	238	-7
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand/-ertrag	-136	-
<b>Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (nicht recyclingfähig)</b>	<b>102</b>	<b>-7</b>
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	418	415
<b>Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (recyclingfähig)</b>	<b>418</b>	<b>415</b>
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (other comprehensive income)</b>	<b>520</b>	<b>408</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>5.312</b>	<b>12.097</b>
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	2.872	9.396
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber	2.449	1.731
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	-9	970

## Konzernbilanz

zum 31. März 2022

in T€	31.3.2022	31.12.2021
<b>Aktiva</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	4.228	4.004
Sachanlagen	13.878	12.900
Finanzimmobilien	442.136	423.488
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	190.920	183.631
Projektfinanzierungen	200.930	179.636
Übrige Finanzanlagen	11.590	11.628
Finanzielle Vermögenswerte	3.611	3.615
Latente Steueransprüche	9.150	5.734
	<b>876.443</b>	<b>824.636</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	190.411	133.091
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	52.892	60.550
Finanzielle Vermögenswerte	35.878	36.090
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	21.574	16.784
Liquide Mittel	378.150	423.312
	<b>678.905</b>	<b>669.827</b>
<b>Aktiva gesamt</b>	<b>1.555.348</b>	<b>1.494.463</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Grundkapital	22.417	22.417
Kapitalrücklagen	98.954	98.954
Andere Rücklagen	244.361	240.820
Hybridkapital	182.783	183.244
<b>Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>548.515</b>	<b>545.435</b>
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	4.334	5.156
	<b>552.849</b>	<b>550.591</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Rückstellungen	9.825	9.061
Anleihen und Schuldscheindarlehen	446.202	445.994
Finanzverbindlichkeiten	235.317	215.417
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	2.216	2.251
Latente Steuerschulden	8.618	5.528
	<b>702.178</b>	<b>678.251</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Rückstellungen	424	430
Anleihen und Schuldscheindarlehen	80.704	80.504
Finanzverbindlichkeiten	111.229	84.191
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	46.611	50.109
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	35.894	31.169
Übrige Verbindlichkeiten	11.894	5.842
Steuerschulden	13.565	13.376
	<b>300.321</b>	<b>265.621</b>
<b>Passiva gesamt</b>	<b>1.555.348</b>	<b>1.494.463</b>



## Konzern-Kapitalflussrechnung

vom 1. Jänner bis zum 31. März 2022

in T€	1-3/2022	1-3/2021
Periodenergebnis (Nettogewinn)	4.792	11.689
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzanlagen	-5.820	-9.300
Zinserträge/Zinsaufwendungen	3.553	1.762
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-7.333	-5.670
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-	18.850
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	992	-924
Latente Ertragsteuer	155	3.312
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>-3.661</b>	<b>19.719</b>
Abnahme/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-6	68
Zunahme/Abnahme der Steuerschulden	189	-744
Verluste/Gewinne aus Anlagenabgängen	-95	-3.985
Zunahme der Vorräte	-57.320	-46.348
Abnahme/Zunahme der Forderungen	2.959	-25.786
Zunahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	3.473	5.024
Erhaltene Zinsen	73	6
Gezahlte Zinsen	-1.791	-373
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	700	1.030
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>-55.479</b>	<b>-51.389</b>
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	398	134
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	12.857	24.673
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-266	-80
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-13.862	-11.057
Investitionen in Projektfinanzierungen	-30.939	-8.763
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen	125	8.725
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-31.687</b>	<b>13.632</b>
Dividenden	-2.910	-5.500
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-813	-
Schuldscheindarlehen	-	7.000
Einzahlungen aus Anleihen	-	500
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	56.095	102.744
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-10.305	-59.948
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>42.067</b>	<b>44.796</b>
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>-55.479</b>	<b>-51.389</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-31.687</b>	<b>13.632</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>42.067</b>	<b>44.796</b>
<b>Veränderung liquider Mittel</b>	<b>-45.099</b>	<b>7.039</b>
Liquide Mittel am 1.1.	423.312	247.209
Währungsdifferenzen	-63	-91
<b>Liquide Mittel am 31.3.</b>	<b>378.150</b>	<b>254.157</b>
Bezahlte Steuern	158	1.820

## Entwicklung des Konzerneigenkapitals

zum 31. März 2022

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs-umrechnungsrücklage
<b>Stand zum 31.12.2020</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-3.749</b>	<b>2.110</b>
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-7	309
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-7	309
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybridkapitalinhaber	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
<b>Stand zum 31.3.2021</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-3.756</b>	<b>2.419</b>
<b>Stand zum 31.12.2021</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-3.362</b>	<b>1.496</b>
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	102	417
Gesamtergebnis der Periode	-	-	102	417
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybridkapitalinhaber	-	-	-	-
<b>Stand zum 31.3.2022</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-3.260</b>	<b>1.913</b>

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Andere Rücklagen	Hybridkapital	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile der nicht kontrol- lierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Summe
<b>228.405</b>	<b>130.330</b>	<b>478.467</b>	<b>4.404</b>	<b>482.871</b>
8.988	1.731	10.719	970	11.689
106	-	408	-	408
9.094	1.731	11.127	970	12.097
-	-5.500	-5.500	-	-5.500
1.375	-	1.375	-	1.375
-	-	-	14	14
<b>238.874</b>	<b>126.561</b>	<b>485.469</b>	<b>5.388</b>	<b>490.857</b>
<b>242.686</b>	<b>183.244</b>	<b>545.435</b>	<b>5.156</b>	<b>550.591</b>
2.378	2.449	4.827	-35	4.792
-25	-	494	26	520
2.353	2.449	5.321	-9	5.312
-	-2.910	-2.910	-813	-3.723
669	-	669	-	669
<b>245.708</b>	<b>182.783</b>	<b>548.515</b>	<b>4.334</b>	<b>552.849</b>

**Segmentberichterstattung<sup>1</sup>**

vom 1. Jänner bis zum 31. März 2022

in T€	Deutschland		Österreich	
	1-3/2022	1-3/2021	1-3/2022	1-3/2021
Gesamtleistung				
Residential	3.900	7.100	16.563	22.188
Office	19.683	6.684	339	1.231
Hotel	1.087	11.904	1.584	593
Other	17.123	876	2.261	7.821
Service	1.510	2.543	1.647	2.730
<b>Summe Gesamtleistung</b>	<b>43.303</b>	<b>29.107</b>	<b>22.394</b>	<b>34.563</b>
Abzüglich Umsätze aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen, Leistungsgemeinschaften sowie aus Bestandsveränderungen	-38.807	-24.524	-7.452	-15.588
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>4.496</b>	<b>4.583</b>	<b>14.942</b>	<b>18.975</b>
Residential	267	534	5.042	2.105
Office	2.121	11.397	4.082	-277
Hotel	4	24	-17	-61
Other	44	-636	161	-272
Service	243	184	-2.716	3.460
<b>Summe EBT</b>	<b>2.679</b>	<b>11.503</b>	<b>6.552</b>	<b>4.955</b>

<sup>1</sup> Teil der Erläuterungen. Intersegmentäre Umsätze sind unwesentlich.

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Polen		Sonstige Märkte		Konzern	
1-3/2022	1-3/2021	1-3/2022	1-3/2021	1-3/2022	1-3/2021
821	-	5.191	1.535	26.475	30.823
2.742	2.750	-	2.913	22.764	13.578
2.978	9.775	1.033	391	6.682	22.663
621	556	-	-	20.005	9.253
1.308	7.649	258	328	4.723	13.250
<b>8.470</b>	<b>20.730</b>	<b>6.482</b>	<b>5.167</b>	<b>80.649</b>	<b>89.567</b>
-5.426	-10.126	1.569	2.579	-50.116	-47.659
<b>3.044</b>	<b>10.604</b>	<b>8.051</b>	<b>7.746</b>	<b>30.533</b>	<b>41.908</b>
-2.155	-1.330	257	-701	3.411	608
834	880	-13	565	7.024	12.565
-53	1.177	-1.838	35	-1.904	1.175
-934	-922	-	-8	-729	-1.838
-299	14	264	-92	-2.508	3.566
<b>-2.607</b>	<b>-181</b>	<b>-1.330</b>	<b>-201</b>	<b>5.294</b>	<b>16.076</b>

# Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

## 1. Allgemeine Angaben

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

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss von UBM wird gemäß IAS 34, Zwischenberichterstattung, nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen und von der Europäischen Union übernommenen International Financial Reporting Standards (IFRS), den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sowie den seit 1. Jänner 2022 erstmals anzuwendenden Standards aufgestellt.

Berichtswährung ist der Euro, der auch die funktionale Währung von UBM ist. Bei den einzelnen in den Konzernzwischenabschluss einbezogenen Tochterunternehmen ist die funktionale Währung je nach Geschäftsfeld der Euro bzw. die jeweilige Landeswährung. Zahlenangaben erfolgen in T€ und werden entsprechend kaufmännisch gerundet.

## 2. Konsolidierungskreis

In den Zwischenabschluss sind neben UBM 68 (31. Dezember 2021: 69) inländische Tochterunternehmen sowie 80 (31. Dezember 2021: 80) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. In der Berichtsperiode ist eine Gesellschaft aufgrund von Liquidation abgegangen (siehe Punkt 2.1.).

Die Vermögenswerte und Schulden, über die Beherrschung verloren wurde, waren unwesentlich.

Außerdem wurden 24 (31. Dezember 2021: 24) inländische und 24 (31. Dezember 2021: 24) ausländische assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

## 3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die in den Erläuterungen zum Konzernabschluss dargestellt sind, wurden auf den Konzernzwischenabschluss unverändert angewandt, mit Ausnahme der folgenden erstmals anzuwendenden Standards und Interpretationen.

Erstmalig wurden zum 1. Jänner 2022 die folgenden Änderungen zu Standards von der Gruppe angewandt, wobei sich aus der Erstanwendung keine wesentlichen Auswirkungen ergaben.

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
Änderungen zu IFRS 3: Verweis auf das Rahmenkonzept 2018	14.5.2020	28.6.2021	1.1.2022
Änderungen zu IAS 37: Belastende Verträge - Kosten der Vertragserfüllung	14.5.2020	28.6.2021	1.1.2022
Änderungen zu IAS 16: Erzielung von Erlösen, bevor sich ein Vermögenswert in seinem betriebsbereiten Zustand befindet	14.5.2020	28.6.2021	1.1.2022
Jährliche Verbesserungen IFRS Zyklus 2018 - 2020	14.5.2020	28.6.2021	1.1.2022

Die folgenden Standards und Interpretationen sind seit der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2021 veröffentlicht worden und noch nicht zwingend anzuwenden bzw. noch nicht in EU-Recht übernommen:

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
IFRS 17 - Versicherungsverträge	18.5.2017	19.11.2021	1.1.2023
Änderungen zu IFRS 17: Versicherungsverträge	25.6.2020	19.11.2021	1.1.2023
Änderungen an IAS 1 und am IFRS-Leitliniendokument 2: Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	12.2.2021	2.3.2022	1.1.2023
Änderungen zu IAS 8: Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	12.2.2021	2.3.2022	1.1.2023

  

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht ausstehend	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
Änderungen zu IAS 1: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	23.1.2020 + 15.7.2020	-	1.1.2023
Änderungen zu IAS 12: Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	7.5.2021	-	1.1.2023
Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 - Vergleichsinformationen	9.12.2021	-	1.1.2023

#### 4. Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung eines Zwischenabschlusses nach IFRS erfordert Schätzungen und Annahmen des Managements, die Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie die Angaben betreffend Eventualverbindlichkeiten im Zwischenbericht beeinflussen. Tatsächliche Ergebnisse können von diesen Schätzungen abweichen.

#### 5. Dividende

Die Hauptversammlung hat am 16. Mai 2022 dem Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2021 zugestimmt. Es wurde eine Dividende in Höhe von € 2,25 je Stückaktie, das sind bei 7.472.180 Stückaktien in Summe € 16.812.405,00, ausgeschüttet und ein Restgewinn in Höhe von € 37.891,65 auf neue Rechnung vorgetragen. Die Auszahlung der Dividende erfolgte am 23. Mai 2022.

## 6. Umsatzerlöse

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

	Deutschland	Österreich	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
in T€	1-3/2022	1-3/2022	1-3/2022	1-3/2022	1-3/2022
<b>Umsatzerlöse</b>					
Residential	261	12.008	2	2.594	14.865
Office	41	342	1.931	-	2.314
Hotel	-	-	-	307	307
Other	268	619	891	7	1.785
Service	3.926	1.973	220	5.143	11.262
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>4.496</b>	<b>14.942</b>	<b>3.044</b>	<b>8.051</b>	<b>30.533</b>
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	-	12.736	-	2.451	15.187
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	4.496	2.206	3.044	5.600	15.346
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>4.496</b>	<b>14.942</b>	<b>3.044</b>	<b>8.051</b>	<b>30.533</b>
	Deutschland	Österreich	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
in T€	1-3/2021	1-3/2021	1-3/2021	1-3/2021	1-3/2021
<b>Umsatzerlöse</b>					
Residential	1.641	15.574	-	239	17.454
Office	-	1.391	1.487	2.024	4.902
Hotel	-	-	8.198	363	8.561
Other	662	276	685	8	1.631
Service	2.280	1.734	234	5.112	9.360
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>4.583</b>	<b>18.975</b>	<b>10.604</b>	<b>7.746</b>	<b>41.908</b>
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	-	16.595	8.195	2.024	26.814
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	4.583	2.380	2.409	5.722	15.094
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>4.583</b>	<b>18.975</b>	<b>10.604</b>	<b>7.746</b>	<b>41.908</b>



## 7. Ergebnis je Aktie

	1-3/2022	1-3/2021
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis inkl. Hybridkapitalzinsen (in T€)	4.827	10.719
Abzüglich Hybridkapitalzinsen (in T€)	-2.449	-1.731
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis (in T€)	2.378	8.988
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	7.472.180	7.472.180
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>0,32</b>	<b>1,20</b>

## 8. Grundkapital

Grundkapital	Stück 31.3.2022	€ 31.3.2022	Stück 31.12.2021	€ 31.12.2021
Inhaber-Stammaktien	7.472.180	22.416.540	7.472.180	22.416.540

## 9. Genehmigtes Kapital, bedingtes Kapital und eigene Aktien

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

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

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

Beschlussfassung über die Ermächtigung des Vorstands gemäß § 174 Absatz 2 AktG innerhalb von fünf Jahren ab dem Datum der Beschlussfassung mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf Erwerb von bis zu 747.218 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 2.241.654,00 verbunden ist, auch in mehreren Tranchen, auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Wandlungsverfahren der Wandelschuldverschreibungen, den Ausgabe-

betrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre wird ausgeschlossen. Die Ausgabebedingungen können zusätzlich oder anstelle eines Bezugs- oder Umtauschrechts auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit oder zu einem anderen Zeitpunkt begründen. Die Bedienung der Umtausch- oder Bezugsrechte kann durch bedingtes Kapital oder durch eigene Aktien oder durch eine Kombination aus bedingtem Kapital und eigenen Aktien erfolgen. Der Preis der Wandelschuldverschreibungen ist unter Berücksichtigung anerkannter finanzmathematischer Methoden in einem anerkannten Preisfindungsverfahren zu ermitteln.

Beschlussfassung über a) die Erhöhung des Grundkapitals aus Gesellschaftsmitteln von derzeit EUR 22.416.540,00 um EUR 29.888.720,00 auf EUR 52.305.260,00 durch Umwandlung der im Jahresabschluss zum 31.12.2021 ausgewiesenen anderen Rücklagen (freie Rücklagen) in der Höhe von EUR 29.888.720,00 ohne Ausgabe neuer Aktien (Kapitalberichtigung gemäß dem Kapitalberichtigungsgesetz), und b) die entsprechende Anpassung der Satzung der Gesellschaft in § 4 Absatz 1 (Höhe des Grundkapitals).

## 10. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung erfolgt entsprechend der internen Organisationsstruktur des UBM-Konzerns nach geographischen Regionen. Für den Zweck der Segmentberichterstattung wurden die einzelnen Entwicklungsgesellschaften innerhalb eines Segments zu Gruppen zusammengefasst. Die Gruppen stellen jeweils einen Tätigkeitsbereich (Assetklasse) des UBM-Konzerns dar.

## 11. Finanzinstrumente

Der Buchwert der Finanzinstrumente stellt gemäß IFRS 7.29 einen angemessenen Näherungswert für den Fair Value dar. Dies mit Ausnahme der als „Amortised Cost“ klassifizierten Finanzanlagen, der fix verzinsten Anleihen (Fair-Value-Hierarchie Stufe 1) sowie der fix verzinsten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der fix verzinsten sonstigen Finanzverbindlichkeiten (Fair-Value-Hierarchie Stufe 3).

Die Fair-Value-Bewertung für die Anleihe erfolgt aufgrund von Börsenkurswerten. Die Kreditverbindlichkeiten und übrigen Finanzanlagen wurden mit der Berechnungsmethode des Discounted Cashflows bewertet, wobei die am 31. März 2022 von Reuters publizierte Zero Coupon Yield Curve zur Diskontierung der Cashflows herangezogen wurde.

**Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte**

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buch- werte am 31.3.2022	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 31.3.2022
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam			
<b>Aktiva</b>								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	200.930	200.930	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	8.721	8.721	-	-	Stufe 1	9.500	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	1.952	-	-	1.952	Stufe 3	1.952	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	917	-	-	917	Stufe 1	917	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	17.653	17.653	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	39.489	39.489	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	378.150	378.150	-	-	-	-	
<b>Passiva</b>								
Anleihen und Schuld- scheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	526.906	526.906	-	-	Stufe 1	518.697	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	291.997	291.997	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	18.500	18.500	-	-	Stufe 3	17.166	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
fix verzinst	Amortised Cost	13.627	13.627	-	-	Stufe 3	12.953	
Leasingverbindlichkeiten	-	22.422	22.422	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	46.611	46.611	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	38.110	38.110	-	-	-	-	
<b>Nach Kategorien:</b>								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	266.793	266.793	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	2.869	-	-	2.869	-	-	
Liquide Mittel	-	378.150	378.150	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	935.751	935.751	-	-	-	-	

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buch- werte am 31.12.2021	Bewertung nach IFRS 9			Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 31.12.2021
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam		
<b>Aktiva</b>							
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	179.636	179.636	-	-	-	-
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	8.721	8.721	-	-	Stufe 1	10.199
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	1.952	-	-	1.952	Stufe 3	1.952
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	955	-	-	955	Stufe 1	955
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	24.920	24.920	-	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	39.609	39.609	-	-	-	-
Liquide Mittel	-	423.312	423.312	-	-	-	-
<b>Passiva</b>							
Anleihen und Schuld- scheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	526.498	526.498	-	-	Stufe 1	537.293
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten							
variabel verzinst	Amortised Cost	247.209	247.209	-	-	-	-
fix verzinst	Amortised Cost	17.000	17.000	-	-	Stufe 3	17.299
Sonstige Finanzverbindlichkeiten							
fix verzinst	Amortised Cost	13.625	13.625	-	-	Stufe 3	15.484
Leasingverbindlichkeiten	-	21.774	21.774	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	50.109	50.109	-	-	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	33.420	33.420	-	-	-	-
<b>Nach Kategorien:</b>							
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	252.886	252.886	-	-	-	-
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	2.907	-	-	2.907	-	-
Liquide Mittel	-	423.312	423.312	-	-	-	-
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	887.861	887.861	-	-	-	-

## **12. Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und der Ukraine-Krise**

### **Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der UBM**

Seit der Veröffentlichung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021 haben sich hinsichtlich Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und der Ukraine-Krise auf das Geschäftsmodell der UBM keine wesentlichen Änderungen ergeben. Die Ausführungen im Geschäftsbericht 2021 auf den Seiten 153-154, Kapitel Konzernabschluss, gelten daher weiterhin ohne Ausnahme.

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

Seit der Veröffentlichung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021 haben sich hinsichtlich Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und der Ukraine-Krise auf die Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung der UBM keine wesentlichen Änderungen ergeben. Die Ausführungen im Geschäftsbericht 2021 auf den Seiten 153-154, Kapitel Konzernabschluss, gelten daher weiterhin ohne Ausnahme.

## **13. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen**

Transaktionen zwischen Unternehmen der Gruppe und ihren at-equity bilanzierten Unternehmen bestehen überwiegend aus der Projektentwicklung und Bauführung sowie aus Darlehensgewährungen und den entsprechenden Zinsverrechnungen.

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

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

## 14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag gab es keine angabepflichtigen Ereignisse.

Wien, am 25. Mai 2022

Der Vorstand



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



**DI Martin Löcker**  
COO



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO



**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
COO

**Finanzkalender**

<b>2022</b>	
<b>Q1 2022</b>	<b>25.5.2022</b>
Zinszahlung Hybridanleihe 2021	20.6.2022
<b>Halbjahr 2022</b>	<b>25.8.2022</b>
Tilgung und Zinszahlung UBM Anleihe 2017	12.10.2022
Zinszahlung UBM Anleihe 2019	15.11.2022
Zinszahlung UBM Anleihe 2018	16.11.2022
<b>Q3 2022</b>	<b>24.11.2022</b>

## Kontakt

### Investor Relations

Christoph Rainer  
Tel: +43 (0) 664 80 1873 200  
investor.relations@ubm-development.com

## Impressum

### Medieninhaber und Herausgeber

UBM Development AG  
Laaer-Berg-Straße 43,  
1100 Wien, Österreich  
Tel: +43 (0) 50 626-2600  
www.ubm-development.com

### Konzept, Gestaltung, Redaktion und Lektorat

UBM Development AG

Erstellt mit ns.publish von  
Multimedia Solutions AG, Zürich

### Imageteil

Creative Director: Christine Eisl

## Disclaimer

Dieser Quartalsbericht 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 zukunftsbezogenen Aussagen hin. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der im Rahmen der Erstellung des Quartalsbericht 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 Quartalsbericht geäußerten Einschätzungen und Annahmen übereinstimmen werden.

Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

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

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

Der Quartalsbericht liegt auch in englischer Fassung vor und steht auf der Website von UBM Development AG in beiden Sprachen zur Verfügung. Bei Abweichungen ist die deutsche Fassung des Quartalsbericht maßgeblich.



