



Kennzahlen

Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	1-9/2023	1-9/2022	Veränderung
Gesamtleistung ¹	181,8	318,9	-43,0%
Umsatzerlöse	62,9	115,4	-45,5%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-17,4	16,6	n.a.
Periodenergebnis	-15,0	14,3	n.a.

Vermögens- und Finanzkennzahlen (in € Mio.)

	30.9.2023	31.12.2022	Veränderung
Bilanzsumme	1.394,5	1.451,8	-3,9%
Eigenkapital	417,5	501,4	-16,7%
Eigenkapitalquote	29,9%	34,5%	-4,6 PP
Nettoverschuldung ²	608,8	500,2	21,7%
Liquide Mittel	253,0	322,9	-21,6%

Aktienkennzahlen und Mitarbeiter

	30.9.2023	30.9.2022	Veränderung
Ergebnis pro Aktie (in €) ³	-2,61	1,00	n.a.
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	156,9	201,7	-22,2%
Dividende je Aktie (in €) ⁴	1,10	2,25	-51,1%
Mitarbeiter	275	289	-4,8%

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

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

³ Ergebnis pro Aktie nach Abzug von Hybridkapitalzinsen (geänderte Berechnung ab 2020).

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

Inhalt

- 2 Vorwort des Vorstands
- 4 Investor Relations
- 5 Konzernzwischenlagebericht
- 14 Konzernzwischenabschluss
- 22 Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss
- 32 Finanzkalender
- 33 Kontakt, Impressum

Auf einen Blick

Starkes drittes Quartal.

Halbjahresverlust fast halbiert.

Zuverlässige Finanzlage.

€253 Mio. an liquiden Mitteln.
Keine Anleihenrückzahlung für 2 Jahre.

ESG Leadership.

Integration von Emissionszielen.

Ausblick für FY2023.

Verlust. Das Resultat von Neubewertungen.

20

23



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

zum Ende des dritten Quartals verfügen wir über mehr als € 250 Mio. an liquiden Mitteln und eine Eigenkapitalquote von 30%. Die erfolgreiche Platzierung des ersten Green Bonds noch im Juli 2023 brachte € 50 Mio. an frischem Kapital. Im vierten Quartal haben wir als verlässlicher Emittent die ausstehenden € 91 Mio. der 3,125 % UBM-Anleihe 2018-2023 nach fünf Jahren pünktlich zurückgeführt. Bis zum November 2025 werden bei der UBM keine weiteren Anleihen-Rückzahlungen fällig, was einen erheblichen Wettbewerbsvorteil zu anderen Marktteilnehmern darstellt.

Die UBM erweist sich auch als verlässlicher und bonitätsstarker Partner in der Umsetzung. Das wäre in der Vergangenheit keine Erwähnung wert gewesen, wird aber im aktuellen Umfeld immer mehr zu einem Alleinstellungsmerkmal. Die UBM „produziert“ auch das, was derzeit fast überall fehlt – ein Dach über dem Kopf und einen Arbeitsplatz, an den man gerne und vor allem auch regelmäßig zurückkehrt. Auch das klingt fast banal, würden nicht reihenweise Bauvorhaben gestoppt oder gar nicht erst begonnen werden.

Fehlendes Angebot bei steigender Nachfrage klingt für die Betroffenen nach einer toxischen Mischung und macht auch uns nicht glücklich. Wo ein Baustopp droht oder wo Gläubiger mit einem halbfertigen Projekt zu „stranden“ drohen, springen wir deshalb gerne als Service-Developer ein. Nur so glauben wir, einen GAU nicht nur für die Branche, sondern für die gesamte Volkswirtschaft abwenden zu können. Unser Beitrag mag im Gesamtkontext nicht allzu groß erscheinen. Aber er ist groß genug, um an dieser Stelle erwähnt zu werden.

Wir wollen das LeopoldQuartier jetzt durchziehen, weil Wien diese Büroflächen braucht, weil Wien Wohnungen für den qualifizierten Zuzug braucht und weil die Bauwirtschaft die Aufträge braucht, die immerhin knapp fünf Prozent des österreichischen BIP ausmachen.

Unsere Augen richten sich auf die letzten Wochen eines schwierigen Jahres sowohl für die Branche als auch die UBM und bereits auf die Herausforderungen in 2024. Vielen Dank für Ihr Vertrauen, dass uns deren Bewältigung am Weg zum führenden Holzbau-Developer in Europa auch gelingen wird.



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



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO



Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO

Aktie

Entwicklung der Börsen

In Anbetracht der Inflationsraten, die trotz Rückgängen immer noch über den Zielkorridoren der Notenbanken lagen, entschloss sich die EZB im dritten Quartal zu zwei Zinserhöhungen um jeweils 25 Basispunkte auf zuletzt 4,5%. Die US-amerikanische Federal Reserve hat die Spanne nach der letzten Erhöhung im Juli nun unverändert bei 5,25 % bis 5,5 % belassen. Der globale Ausblick für das laufende Jahr und auch der Ausblick für 2024 bleiben verhalten. Dieses Zusammenspiel aus anhaltend hohen Zinsen und einer wenig dynamischen Konjunktur war die Hauptursache für die Kursverluste an den globalen Aktienmärkten. Der Rückgang wurde Anfang Oktober in Hinblick auf die Eskalation im Nahen Osten weiter verstärkt.

Der MSCI World lag per Ende September um 9,6 % über dem Vorjahresresultimo (Entwicklung im Q3 2023: -3,8%). Der gesamteuropäische Index EURO STOXX 50 und der DAX verzeichneten in den ersten drei Quartalen ebenfalls ein Plus von 10,0% bzw. 10,9% (-5,1% bzw. -5,0% in Q3 2023). Der österreichische Leitindex stieg von Jänner bis Ende September um 1,3% (Q3 2023: +0,4%). Der IATX konnte im Berichtszeitraum einen Anstieg von 17,3% verzeichnen (Q3 2023: +3,7%).

Entwicklung der UBM-Aktie

Im Berichtszeitraum notierte die UBM-Aktie um -7,9% unter dem Vorjahresresultimo (Q3 2023: -19,8 %). Die UBM-Aktie zeigte zu Beginn des Jahres noch einen stetigen Anstieg, der ab Mitte Februar nachließ. Nach einer neuerlichen Erholung ab Ende April folgten weitere Rücksetzer bis Ende September. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der UBM-Aktie lag im Berichtszeitraum bei 3.826 Stück.

Aktionärsstruktur

Das Grundkapital der UBM Development AG betrug zum 30. September 2023 € 52.305.260 und ist in 7.472.180 Aktien eingeteilt. Das Syndikat (IGO Industries Group, Strauss-Gruppe) hielt zum Stichtag unverändert 38,8% der ausstehenden Aktien. Zusätzlich hielt die IGO Industries Group außerhalb des Syndikats rund 7,0% an UBM. 5,0% wurden vom Privatinvestor Jochen Dickinger gehalten. Insgesamt befanden sich 49,2% der Aktien im Streubesitz, darin sind Anteile des Vorstands und Aufsichtsrats von 3,9% inkludiert. Der weitere Streubesitz entfiel zum größten Teil auf Investoren aus Österreich (74%), gefolgt von Investoren aus Deutschland (13%).

Entwicklung der UBM-Aktie im Indexvergleich und Handelsvolumen von Jänner bis September 2023



Konzernzwischenlagebericht

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die Weltwirtschaft erholt sich weiterhin nur langsam von den Auswirkungen der Pandemie, des Ukraine-Kriegs und der Teuerungskrise. Die gestiegene Inflation führte zu einer Zinserhöhung der Notenbanken, zum anderen zu einer Kaufkrafterosion vieler Haushalte und damit zu einem gebremsten Konsum. Dabei gibt es markante Unterschiede – die US-amerikanische Wirtschaft zeigte sich mit einem robusteren Konsum als erwartet, während die Aussichten für Europa nach unten korrigiert wurden. Viele Schwellen- und Entwicklungsländer überraschten mit einer positiven Entwicklung, mit der Ausnahme Chinas, das mit zunehmendem Gegenwind aufgrund der Immobilienkrise und des geringen Konsumentenvertrauens zu kämpfen hat. Die EZB und die Europäische Kommission rechnen mit einem Weltwirtschaftswachstum für 2023 von knapp über 3% – im Vergleich dazu lag der langjährige Durchschnitt seit 1999 bei rund 3,5%. Für 2024 erwartet die EZB, wie auch der IWF, ein Wachstum von 3%. Die Prognose für den Euroraum liegt bei 0,8% Wachstum für das Jahr 2023 (2024: 1,3%). Die restriktiven geldpolitischen Maßnahmen und der nachlassende Druck auf den Energie- und Nahrungsmittelmärkten zeigen zwar positive Auswirkungen auf die Teuerungsrate, dennoch liegt die Inflation in vielen Ländern weiterhin über den Zielen der Notenbanken.^{1,2}

Entwicklung der Immobilienmärkte

Nach € 39,0 Mrd. im zweiten Quartal 2023 belief sich das Transaktionsvolumen in Europa im dritten Quartal auf € 33,0 Mrd. und sank damit um -16% (-57% im Vergleich zum Q3 2022). Der anhaltende Rückgang ist auf eine rückläufige Anzahl an (insbesondere großen) Transaktionen sowie auf sich abzeichnende Preisanpassungen zurückzuführen. Für das Gesamtjahr 2023 erwarten die Experten von CBRE ein halb so hohes Investitionsvolumen wie noch 2022.

Auch für 2024 wird ein anhaltend niedriges Aktivitätsniveau erwartet. Top-Büroobjekte entwickeln sich gut; jedoch hat sich die allgemeine Stimmung hinsichtlich der Assetklasse Büro sowohl bei Investoren als auch bei Nutzern verschlechtert. Die eingeschränkte Verfügbarkeit hochwertiger Flächen führt in Verbindung mit der Zurückhaltung am Markt zu einem rückläufigen Vermietungsmarkt, insbesondere hinsichtlich größerer Abschlüsse.³

In Deutschland wechselten im 3. Quartal 2023 im Rahmen von knapp über 200 Transaktionen Gewerbe- und Wohnimmobilien für etwa € 6,7 Mrd. den Eigentümer. Die Zahl der Transaktionen und das Transaktionsvolumen entsprechen in etwa den Vergleichswerten der beiden Vorquartale und dürften die Talsohle wohl erreicht haben. Die Spitzenrenditen stiegen in allen Segmenten, zumeist um 20 bis 30 Basispunkte. In den ersten drei Quartalen 2023 wurde mit € 21,2 Mrd. ein rund 60% niedrigeres Volumen erreicht als im Vorjahreszeitraum.⁴

Der österreichische Immobilieninvestmentmarkt verzeichnete im dritten Quartal ein durchaus zufriedenstellendes Transaktionsvolumen von knapp über € 1 Mrd., in Summe lag das Volumen in den ersten neun Monaten aber um knapp 30% hinter der Vorjahresperiode zurück. Grund dafür sind die hohe Inflation, die stark gestiegenen Zinsen und die durchwachsenen Konjunkturaussichten, die den gesamteuropäischen Markt beschäftigen. Insbesondere ältere, nicht-konforme Immobilien in schlechteren Lagen haben mit zum Teil signifikanten Preisabschlägen zu kämpfen, während neuwertige, taxonomiekonforme Objekte deutlich moderatere Preisanpassungen hinnehmen müssen.⁵

¹ Österreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell – September 2023

² IWF: World Economic Outlook – Oktober 2023

³ CBRE: European Real Estate Investment Volumes – Q3 2023

⁴ Savills: Investmentmarkt Deutschland – Oktober 2023

⁵ EHL: Immobilieninvestmentmarkt Update – Q3 2023

Geschäftsverlauf

In den ersten drei Quartalen des Jahres 2023 erwirtschaftete UBM Development eine Gesamtleistung von € 181,8 Mio., nach € 318,9 Mio. in den ersten neun Monaten 2023. Die größten Ergebnisbeiträge kamen wie im Vorjahreszeitraum aus Deutschland, insbesondere aufgrund der Übergabe des F.A.Z. Towers in Frankfurt. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode ist auch auf den Baufortschritt bereits verkaufter Immobilienprojekte zurückzuführen, die zeitraumbezogen nach Höhe des Fertigstellungsgrads und Verwertungsstands in den Umsatzerlösen und Ergebnissen erfasst werden. Einen wichtigen positiven Beitrag zur Gesamtleistung leistete demnach das Wohnbauprojekt Arcus City (Prag), ein Projekt mit über 270 Wohnungen und zehn Einfamilienhäusern. Weitere Beiträge lieferten auch die tschechischen Projekte Astrid Garden Residences und Neugraf. Die Gesamtleistung aus dem Hotelbetrieb erhöhte sich von € 39,1 Mio. in den ersten drei Quartalen 2022 auf € 57,4 Mio. in der Berichtsperiode 2023. Der Anstieg der Leistung ist auf eine Rückkehr der Reisetätigkeit infolge der COVID-19-Pandemie zurückzuführen.

Die Gesamtleistung des **Segments Deutschland** sank im Berichtszeitraum von € 160,3 Mio. auf € 49,8 Mio. Einen maßgeblichen Beitrag zur Gesamtleistung leistete in der Berichtsperiode das Closing des F.A.Z. Towers in Frankfurt. Daneben betraf die Gesamtleistung den Baufortschritt der Wohnprojekte Gmunder Höfe in München und Flößerhof im Zollhafen Mainz.

Die Gesamtleistung des **Segments Österreich** belief sich in den ersten drei Quartalen 2023 auf € 32,3 Mio. (Vergleichszeitraum 2022: € 97,6 Mio.). Ein wesentlicher Anteil der Gesamtleistung wurde in der Assetklasse Wohnen erwirtschaftet und betraf vor allem die Projekte Rankencity in Graz und Siebenbrunnengasse im 5. Wiener Gemeindebezirk. Positiv zur Gesamtleistung trug unter anderem auch der laufende Betrieb des Hotels in Jochberg bei.

Das **Segment Polen** erzielte in den ersten neun Monaten 2023 mit € 36,8 Mio. eine Gesamtleistung leicht über dem Vorjahresniveau von € 32,8 Mio. Die Leistung ergibt sich aus dem laufenden Hotelbetrieb, der Vermietung des Poleczki Business Park sowie diversen Serviceleistungen.

Im **Segment Sonstige Märkte** steigerte sich die Gesamtleistung in den ersten neun Monaten 2023 auf € 62,9 Mio., von rund € 28,3 Mio. im Vergleichszeitraum 2023. Den größten Anteil der Gesamtleistung erzielte das Wohnbauprojekt Arcus City im Prager Stadtteil Stodůlky. In der ersten Phase werden hier über 100 Wohneinheiten errichtet, welche gemäß Baufortschritt (Percentage of Completion, PoC) verbucht wurden. Auch für die zweite Phase und Timber Prague, das erste mehrstöckige Holz-Hybrid-Wohngebäude der Stadt, hat der Bau gestartet, die Fertigstellung ist für Ende 2024 geplant. Weitere Beiträge lieferten auch die Projekte Astrid Garden Residences und Neugraf.

Gesamtleistung nach Regionen

in € Mio.	1-9/2023	1-9/2022	Veränderung
Deutschland	49,8	160,3	-68,9%
Österreich	32,3	97,6	-66,9%
Polen	36,8	32,8	12,2%
Sonstige Märkte	62,9	28,3	122,3%
Gesamt	181,8	318,9	-43,0%

Im **Segment Residential** belief sich die Gesamtleistung in der aktuellen Berichtsperiode auf € 47,3 Mio. nach € 114,7 Mio. in den ersten neun Monaten des Vorjahres. Die bisherige Gesamtleistung 2023 umfasste im Wesentlichen den Baufortschritt bereits verkaufter Wohneinheiten von Projekten in Deutschland, Österreich und Tschechien, darunter die Siebenbrunnengasse in Wien und das Projekt Arcus City in Prag. Die Projekte Gmunder Höfe in Deutschland und Rankencity in Österreich wurden an institutionelle Investoren verkauft und ab diesem Zeitpunkt gemäß Baufortschritt in der Gesamtleistung erfasst.

Im **Segment Office** erzielte UBM Development im ersten neun Monaten eine Gesamtleistung von € 32,4 Mio., nach € 73,7 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die Leistung der Berichtsperiode betrifft vor allem das Closing des F.A.Z. Tower in Frankfurt, das neue Headquarter der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (F.A.Z.).

Das **Segment Hotel** erwirtschaftete in den ersten drei Quartalen eine Gesamtleistung von € 57,4 Mio. nach € 39,1 Mio. in den ersten drei Quartalen 2022. Die höhere Gesamtleistung im Segment Hotel ist auf die erhöhten Reisetätigkeiten nach der COVID-19-Pandemie zurückzuführen.

Die Beiträge aus dem laufenden Hotelbetrieb hatten somit einen positiven Einfluss auf die Gesamtleistung der Berichtsperiode. Es befindet sich nach wie vor kein Hotelprojekt in Entwicklung.

Im **Segment Other** wurde in den ersten neun Monaten 2023 eine Gesamtleistung von € 9,2 Mio. erzielt, nach € 65,6 Mio. in der Vorjahresperiode. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode enthält vor allem Zuflüsse aus der Vermietung von gemischt genutzten Bestandsobjekten in Österreich. Die Gesamtleistung des Vergleichszeitraums enthielt neben dem Verkauf von drei Baurechtsliegenschaften in Wien auch das strategische Divestment der deutschen Projekt- und Baumanagement-Tochter, alba Bau | Projekt Management GmbH.

Die Gesamtleistung des **Segments Service** stieg von € 25,8 Mio. auf € 35,6 Mio. Ein wesentlicher Anteil entfiel auf Serviceleistungen für diverse Projekte in Tschechien, Österreich und Deutschland. Diese Position umfasst zudem Verrechnungen von Managementleistungen und Konzernumlagen.

Gesamtleistung nach Assetklassen

in € Mio.	1-9/2023	1-9/2022	Veränderung
Residential	47,3	114,7	-58,8 %
Office	32,4	73,7	-56,0 %
Hotel	57,4	39,1	46,8 %
Other	9,2	65,6	-86,0 %
Service	35,6	25,8	38,0 %
Gesamt	181,8	318,9	-43,0 %

Finanzielle Leistungsindikatoren

Geschäftsergebnis und Ertragslage

Das Kerngeschäft des UBM-Konzerns bildet das projektspezifische Immobiliengeschäft. Aufgrund der mehrjährigen Realisierungsdauer der Projekte kann der Umsatzausweis der Gewinn- und Verlustrechnung starken Schwankungen unterliegen. Immobilienprojekte werden erst nach dem Signing anteilig gemäß Baufortschritt und Verwertungsstand erfasst (Percentage of Completion, PoC). Immobilien, die als Share Deal veräußert oder Projekte innerhalb von At-equity-Beteiligungen entwickelt und verkauft werden, schlagen sich allerdings nicht im Umsatz nieder. Um den Überblick und die Transparenz über den Geschäftsverlauf zu verbessern, weist UBM zusätzlich die Gesamtleistung aus. Diese betriebswirtschaftliche Kerngröße 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. Zudem werden die Leistungen der at-equity bilanzierten Unternehmen und Verkäufe von reinen Share Deals erfasst. Der Ausweis der Gesamtleistung erfolgt insgesamt entsprechend der Beteiligungshöhe der UBM. Anzahlungen, die vor allem für Großprojekte oder auch Wohnbauprojekte anfallen, werden nicht in der Gesamtleistung erfasst.

Die Gesamtleistung lag in den ersten drei Quartalen 2023 mit € 181,8 Mio. unter dem Vorjahresniveau von € 318,9 Mio. Wesentliche Beiträge kamen 2023 aus Projekten in Deutschland (F.A.Z. Tower, Hafensinsel IV, Gmunder Höfe), Tschechien (Arcus City, Astrid Garden Residences) sowie in Österreich (Rankencity, Siebenbrunnengasse). Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse lagen in der Berichtsperiode mit € 62,9 Mio. ebenfalls unter dem Niveau des Vorjahres (Q1-Q3/2022: € 115,4 Mio.). Der Rückgang in den ersten neun Monaten ist auf geringere Beiträge durch den Verkauf von vollkonsolidierten Projekten zurückzuführen. Einen Umsatzbeitrag leisteten insbesondere Wohnbauprojekte in Tschechien (Arcus City, Astrid Garden Residences).

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen sank von € 20,2 Mio. in den ersten drei Quartalen 2022 auf € -8,9 Mio. in der aktuellen Berichtsperiode. Der Ergebnisbeitrag in der Vergleichsperiode ist auf Immobilienprojekte wie das Büroprojekt F.A.Z. Tower in Frankfurt und die Gmunder Höfe in München zurückzuführen gewesen.

Die Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien beliefen sich in den ersten drei Quartalen 2023 auf € 3,5 Mio., nach € 6,7 Mio. in den ersten neun Monaten 2022. Die Fair-Value-Aufwertung der Vergleichsperiode 2022 betraf ein Projekt in Wien. Die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen in den ersten drei Quartalen 2023 beliefen sich auf € 20,5 Mio. (Q1-Q3/2022: € 0,7 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 7,0 Mio. und beinhalten unter anderem Erlöse aus Kursgewinnen, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und diverse sonstige Positionen. Im Vorjahr lagen die sonstigen betrieblichen Erträge bei € 5,6 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Vorjahresvergleich von € 27,8 Mio. auf € 30,5 Mio., was vor allem auf Aufwendungen für Wertminderung bzw. Abgang von Umlaufvermögen, Recht und Beratung und Kursverluste zurückzuführen war. Die Position beinhaltet des Weiteren Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten, Bürobetriebskosten sowie Abgaben und Gebühren.

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen betrugen in den ersten neun Monaten 2023 € 52,8 Mio., im Vergleich zu € 72,8 Mio. in den ersten neun Monaten 2022. Die Position umfasst im Wesentlichen den Materialaufwand für die Errichtung von Wohnbauimmobilien und diversen anderen Entwicklungsimmobilen, die bereits forward verkauft wurden, sowie Buchwertabgänge aus Immobilienverkäufen in Form von Asset Deals und bezogene Leistungen im Rahmen von Generalunternehmertätigkeiten.

In der Berichtsperiode wurde bei den Bestandsveränderungen, die Wohnbauimmobilien im Vorratsvermögen bzw. andere IAS-2-Immobilien betreffen, ein Ertrag in Höhe von € 22,8 Mio. ausgewiesen (nach einem Aufwand von € 0,3 Mio. im selben Zeitraum des Vorjahres). Die höheren Zugänge sind durch geringere Verkaufstätigkeiten aufgrund der allgemeinen Marktsituation zu erklären.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei € 21,5 Mio. und damit unter dem Niveau des Vorjahres von € 26,9 Mio. Die stichtagsbezogene Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften lag per Ende September 2023 mit 275 Personen etwas unter dem Niveau des Bilanzstichtags des Vorjahres (31. Dezember 2022: 292).

Das EBITDA belief sich in den ersten drei Quartalen 2023 auf € -37,9 Mio., was einer Reduktion im Vergleich zum Vorjahr von € 57,2 Mio. entspricht (Q1-Q3/2022: € 19,3 Mio.). Der Rückgang ist insbesondere auf Neubewertungen von Projekten und Bestandsimmobilien zurückzuführen. Die Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen der Berichtsperiode lagen mit € 2,0 Mio. in etwa auf dem selben Niveau wie in den ersten drei Quartalen 2022 (€ 2,1 Mio.). Somit betrug das EBIT in den ersten neun Monaten 2023 € -39,9 Mio., im Vergleich zu € 17,2 Mio. in den ersten drei Quartalen 2023. Der Finanzertrag stieg von € 18,2 Mio. in Q1-Q3/2022 auf € 44,4 Mio. in Q1-Q3/2023. Der Finanzaufwand lag mit € 22,0 Mio. über dem Vorjahresniveau von € 18,8 Mio. Das positive Finanzergebnis im Vorjahr ist auf den Verkauf der deutschen Projekt- und Baumanagement-Tochter alba Bau | Projekt Management GmbH zurückzuführen (Share Deal).

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag demnach mit € -17,4 Mio. unter dem Vorjahresergebnis von € 16,6 Mio. Der Steueraufwand war in den ersten neun Monaten 2023 positiv und belief sich auf € 2,4 Mio., was einer Steuerquote von 13,9% entspricht. In der Vergleichsperiode lag die Steuerquote bei 13,6%.

Der Nettoverlust (Periodenergebnis nach Steuern) erreichte in der Berichtsperiode € -15,0 Mio. und lag somit unter dem Nettogewinn in den ersten drei Quartalen 2023 (€ 14,3 Mio.). Das den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Nettoergebnis betrug in den ersten neun Monaten 2023 € -19,5 Mio. (Q1-3/2022: € 7,5 Mio.). Ab dem Geschäftsjahr 2020 wurden bei der Berechnung des den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbaren Nettogewinns bzw. Nettoverlusts auch die Anteile der Hybridkapitalgeber abgezogen. Die Anteile der Hybridkapitalgeber lagen im Berichtszeitraum bei € 4,6 Mio. (Q1-3/2022: € 7,0 Mio.). Das daraus abgeleitete Ergebnis pro Aktie beträgt in der aktuellen Berichtsperiode € -2,61.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per 30. September 2023 mit € 1.394,5 Mio. unter dem Niveau am Bilanzstichtag des Vorjahres (31. Dezember 2022: € 1.451,8 Mio.). Zu einer Verringerung der Bilanzsumme führte im Wesentlichen die frühzeitige Rückzahlung der Hybridanleihe 2018 im März 2023 sowie Abwertungen, welche das Eigenkapital reduzieren, und die Auszahlung der Dividende und Zinsen.

Die Finanzimmobilien erhöhten sich zum Stichtag des dritten Quartals um € 35,5 Mio. und lagen mit Ende September 2023 bei € 427,2 Mio. Das Sachanlagevermögen verringerte sich in der Berichtsperiode marginal um € 0,7 Mio. auf € 11,5 Mio. Diese Position beinhaltet vor allem aktivierte Nutzungsrechte aus Leasingverbindlichkeiten.

Der Wertansatz der Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen lag zum 31.12.2022 bei € 180,8 Mio. Er verringerte sich in den ersten neun Monaten 2023 auf € 178,1 Mio. und lag damit um 1,5% unter dem Niveau des Bilanzstichtags 31.12.2022. Daneben verringerten sich die Projektfinanzierungen um € 24,7 Mio. auf insgesamt € 156,2 Mio. zum Ende des dritten Quartals 2023.

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende der Berichtsperiode bei € 591,6 Mio., was einem Rückgang von € 69,6 Mio. entspricht. Die liquiden Mittel verringerten sich um € 69,9 Mio., da in der Berichtsperiode unter anderem die Hybridanleihe 2018 frühzeitig zurückgeführt wurde, der Kaufpreis für zwei Akquisitionen, welche im Jahr 2022 und 2023 getätigt worden sind, fällig wurde, sowie eine Dividende und Zinsen ausbezahlt wurden. Per Ende September 2023 lagen die liquiden Mittel bei € 253,0 Mio. Die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte verringerten sich im Vergleich zum 31.12.2022 von € 19,7 Mio. auf € 8,1 Mio.

Das Vorratsvermögen lag per Ende September 2023 mit € 264,2 Mio. etwas über dem Niveau des Bilanzstichtags Ende 2022 von € 259,3 Mio. In dieser Position befinden sich neben den sonstigen Vorräten auch zum Verkauf bestimmte Wohnimmobilien in Entwicklung. Die Forderungen aus Lieferung und Leistung erhöhten sich von € 49,5 Mio. per Ende 2022 auf € 54,7 Mio. zum Ende des dritten Quartals 2023. Diese Position beinhaltet im Wesentlichen bereits während der Entwicklung verkaufte Vorratsimmobilien sowie anteilig Forward-Verkäufe von Finanzimmobilien.

Das Eigenkapital lag zum 30. September um € 83,9 Mio. unter dem Niveau von Ende 2022 und erreichte € 417,5 Mio. Der Rückgang ist vor allem durch die Rückführung des Hybridkapitals, die Auszahlung der Dividende sowie das negative Ergebnis zu erklären. Die Auszahlung der Dividende in Höhe von € 8,2 Mio. erfolgte am 30. Mai 2023. Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende September 2023 rund 30,0% (31. Dezember 2022: 34,5%) und lag damit am unteren Ende der angepeilten Bandbreite von 30-35%.

Die Anleiheverbindlichkeiten (kurz- und langfristig) betrugen per Ende September 2023 € 467,6 Mio., was auf dem Niveau des Vorjahres (31. Dezember 2022: € 446,7 Mio.) liegt. Die Finanzverbindlichkeiten (kurzfristig und langfristig) erhöhten sich in der Berichtsperiode um € 17,9 Mio. auf € 416,2 Mio. Mit Ende Juni September lagen die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung mit € 29,1 Mio. um € 17,9 Mio. unter dem Niveau von Ende 2022. Dieser Wert beinhaltet die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen.

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig) stiegen von € 25,5 Mio. per 31. Dezember 2022 auf € 33,2 Mio. Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerschulden betrug am 30. September 2023 € 19,5 Mio. (31. Dezember 2022: € 20,1 Mio.).

Die Nettoverschuldung betrug zum 30. September 2023 € 608,8 Mio. und lag damit über dem Wert zum 31. Dezember 2022 von € 500,2 Mio. Wesentliche Effekte waren in der Berichtsperiode die Rückzahlung des Hybridkapitals sowie Zinszahlungen und Dividenden, hinzu kamen operative Cash Outs. Die Nettoverschuldung umfasst kurz- und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten exklusive Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel.

Cashflow

Im Vergleich zur Vorjahresperiode erhöhte sich der Cashflow aus dem Ergebnis von € 0,8 Mio. auf € 23,1 Mio. Die im Periodenergebnis der Berichtsperiode enthaltenen Fair-Value-Anpassungen werden aufgrund des unbaren Charakters beim Cashflow aus dem Ergebnis exkludiert.

Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei € -18,6 Mio., nach € -49,3 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Insbesondere die Zunahme der Vorräte (€ 4,9 Mio.), die gezahlten Zinsen (€ 17,0 Mio.), die Zunahme von Forderungen (€ 7,2 Mio.) und die Abnahme der Verbindlichkeiten (€ 14,1 Mio.) wirkten cashflowmindernd. Die Werte beinhalten Zuflüsse aus dem Abgang von Immobilien im Vorratsvermögen von € 19,6 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Vorratsvermögen beliefen sich auf € 24,5 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Forderungsvermögen summierten sich auf € 13,0 Mio. Die Abgänge von Immobilien im Forderungsvermögen betragen € 3,5 Mio.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in den ersten neun Monaten 2023 bei € -17,6 Mio., nach € 12,7 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Die Investitionen in Projektfinanzierungen beliefen sich in der Berichtsperiode auf € 30,4 Mio. und die Investitionen in Finanzimmobilien, Sachanlagevermögen und Finanzanlagevermögen auf € 52,0 Mio.

Gegenläufig wirkten Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen in Höhe von € 52,1 Mio.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Berichtszeitraum € -33,7 Mio. nach € -28,3 Mio. im Vorjahr. Während in der Berichtsperiode Kredite in Höhe von € 51,3 Mio. aufgenommen wurden, erfolgte die Tilgung von Hybridkapital in Höhe von € 52,9 Mio. und von Krediten in Höhe von € 34,9 Mio. Zudem wurden in der Berichtsperiode Dividenden und Hybridanleihe-Zinsen in Höhe von € 16,6 Mio. ausbezahlt.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Umweltbelange

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

Mitarbeitende und Sozialbelange

Unter verantwortungsvollem Wirtschaften verstehen wir neben der Berücksichtigung von Umweltaspekten auch die Wahrnehmung unserer sozialen Verantwortung, also die Auswirkungen des Handelns auf die Gesellschaft. In unserem unmittelbaren Einflussbereich gehört dazu ein fairer Umgang mit den Mitarbeitenden, die für unseren langfristigen Erfolg und unsere positive Weiterentwicklung von entscheidender Bedeutung sind.

Der Personalstand unter Einbeziehung aller Konzerngesellschaften betrug per 30. September 2023 275 Mitarbeitende. Zum 30. September des Vorjahres beschäftigte UBM 289 Mitarbeitende (exkl. Mitarbeitende der alba Bau | Projekt Management GmbH, welche im Juni 2022 verkauft wurde). Insgesamt arbeiten rund 50 % der Mitarbeitenden von UBM außerhalb von Österreich.

Zusätzlich haben wir als Immobilienentwickler Einfluss auf lokale Gemeinschaften und Anrainer. Mit unseren Projekten leisten wir einen Beitrag zur Lebensqualität der Gesellschaft – insbesondere mit Quartiersentwicklungen, aber auch mit Wohnbau- oder Büroprojekten. Uns ist bewusst, dass wir mit jeder Immobilienentwicklung den Lebensraum von Menschen verändern und beeinflussen. Diese Verantwortung übernehmen wir aktiv. So ist es unser Ziel, wenn möglich mit Anrainern und relevanten Interessengruppen im Umfeld der Projekte in eine konstruktive Interaktion zu treten und die Umgebung durch UBM-Aktivitäten zu verbessern.

Detaillierte Angaben zu Umwelt- und Sozialbelangen, Achtung der Menschenrechte, Bekämpfung von Korruption und Bestechung sowie zu Arbeitnehmerbelangen können dem ESG-Bericht 2022 entnommen werden.

Prognosebericht

Die Prognosen der EZB und der Europäischen Kommission für das globale Wirtschaftswachstum im Jahr 2023 liegen mit knapp über 3% unter dem langjährigen Durchschnitt seit 1999 (ca. 3,5%). Für das Jahr 2024 wird mit einem Wachstum von rund 3% (EZB und IWF) gerechnet. Die Europäische Kommission erwartet für den Euroraum ein BIP-Wachstum von 0,8% für das Jahr 2023 (2024: 1,3%). Der Grund für die gedämpften Aussichten liegt weiterhin in dem nicht absehbaren Ende des Krieges in der Ukraine, den Nachwirkungen der Pandemie sowie der anhaltenden Preissteigerung. Trotz der restriktiven Geldpolitik vieler Notenbanken hält sich die Inflation in vielen Ländern immer noch über den Zielkorridoren. Nachdem die EZB den Leitzins im Euroraum zehnmal in Folge erhöht hatte, beließ sie diesen zuletzt bei 4,5%. Auch die US-amerikanische Fed verzichtete nach der letzten Anpassung im Juli auf weitere Erhöhungen. Eine baldige Zinswende ist jedoch laut Experten nicht abzusehen; so warnte der IWF die EZB zuletzt vor einer verfrühten Zinssenkung. Für das Jahr 2023 rechnet der IWF mit einer globalen Inflation von 6,8% (2024: 5,2%), für den Euroraum werden 5,6% für das Jahr 2023 und 3,2% für das Jahr 2024 erwartet.^{6,7}

⁶ Internationaler Währungsfonds: World Economic Outlook – Oktober 2023

⁷ Österreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell – September 2023

Das gestiegene Zinsniveau beeinflusst massiv die aktuelle Entwicklung am Immobilienmarkt – dies umfasst insbesondere die Bewertung von Projekten und Bestandsimmobilien. Im Zuge von außerordentlichen Neubewertungen ihrer Projekte und Immobilien hat auch die UBM Abschreibungen vorgenommen. Obwohl die UBM in der Vergangenheit als Developer – im Unterschied zu vielen Bestandshaltern – keine umfänglichen Aufwertungen vorgenommen hat, ist die Neubewertung, insbesondere auch des Projekt-Portfolios, eine direkte Konsequenz des gestiegenen Zinsniveaus und der daraus resultierenden höheren Rendite-Erwartung zukünftiger Käufer von Immobilien. Der Anstieg der Mieten kann diese Abwertungen kurzfristig nicht in demselben Ausmaß und vor allem derselben Geschwindigkeit ausgleichen.

Die UBM sieht aus den genannten Gründen die Immobilienbranche in ihren Kernmärkten im Existenzkampf. Im dritten Quartal 2023 gab es rund ein Dutzend Gewinnwarnungen und etliche Insolvenzen. Eine Eigenkapitalquote von 30 % und mehr als € 250 Mio. an liquiden Mitteln zeigen jedoch die relative Stärke der UBM. Durch die interne Steuerung und Cash-Fokussierung hat es die UBM auch im dritten Quartal 2023 geschafft, die Liquiditätssituation auf hohem Niveau zu halten und sie sogar im Vergleich zum Halbjahr leicht zu verbessern. Die erfolgreiche Platzierung des ersten Green Bonds im Juli 2023 brachte € 50 Mio. an frischem Kapital. So lagen die liquiden Mittel zum 30. September 2023 bei € 253,0 Mio., obwohl im dritten Quartal die Akquisition des Timber Marina Tower in Wien bezahlt wurde.

Auch für das vierte Quartal kann nicht mit einer Verbesserung am Immobilienmarkt gerechnet werden. Damit rechnet die UBM auch bis zum Jahresende 2023 mit keinen wesentlichen Verkäufen. Für einen Immobilienentwickler stellt dies jedoch die Haupt-Einnahmequelle dar. Stark positiv auf das dritte Quartal hat sich der Bauvorbescheid für die Timber Factory in der Münchner Baubergstraße ausgewirkt, der im Juli erteilt wurde. Dieser führte dazu, dass der Kaufpreis für die zweite Hälfte des Anteils des Joint-Venture-Partners in der nunmehr genehmigten Form fällig wurde. Außerdem konnte so der Verlust zum Halbjahr bis zum Ende des dritten Quartals in etwa halbiert werden.

Auf Basis der Neubewertungen der Projekte und Immobilien in den ersten neun Monaten 2023 sowie des weiterhin stillstehenden Transaktionsmarktes erwartet der UBM-Vorstand ein fortgesetzt schwieriges Marktumfeld im Schlussquartal und einen Verlust auch im Gesamtjahr 2023.

Risikobericht

Jene Risiken, die einen signifikanten Einfluss auf die UBM Development AG haben bzw. haben könnten, sowie detaillierte Informationen über das gesamte Risikomanagement-System von UBM finden sich im Geschäftsbericht 2022 auf den Seiten 123 bis 127.

Seit der Veröffentlichung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2022 haben sich hinsichtlich des Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben. Die Ausführungen im Geschäftsbericht 2022, Kapitel Risikoberichterstattung, gelten daher weiterhin ohne Ausnahme. Insbesondere sei hier auf die Risiken im Zusammenhang mit dem Krieg in der Ukraine auf den Seiten 126 bis 127 verwiesen.

Wien, am 22. November 2023

Der Vorstand



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



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO



Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. September 2023

in T€	1-9/2023	1-9/2022	7-9/2023	7-9/2022
Umsatzerlöse	62.861	115.377	25.022	29.268
Bestandsveränderung	22.871	-338	8.045	38
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-8.856	20.208	-1.853	2.937
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	3.534	6.692	3.534	-
Sonstige betriebliche Erträge	7.048	5.600	-6.229	3.994
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-52.803	-72.797	-21.204	-12.547
Personalaufwand	-21.495	-26.918	-7.352	-8.262
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	-20.547	-724	-5.860	-534
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-30.496	-27.832	-7.059	-11.610
Ergebnis (EBITDA)	-37.883	19.268	-12.956	3.284
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.987	-2.081	-670	-595
Betriebsergebnis (EBIT)	-39.870	17.187	-13.626	2.689
Finanzertrag	44.439	18.167	36.330	2.881
Finanzaufwand	-22.015	-18.797	-8.567	-5.154
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-17.446	16.557	14.137	416
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	2.417	-2.244	105	-1.922
Periodenergebnis (Nettogewinn)	-15.029	14.313	14.242	-1.506
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	-19.472	7.470	12.992	-3.680
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber	4.584	6.956	1.386	2.120
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	-141	-113	-136	54
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	-2,61	1,00	1,74	-0,49
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	-2,61	1,00	1,74	-0,49

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. September 2023

in T€	1-9/2023	1-9/2022	7-9/2023	7-9/2022
Periodenergebnis (Nettogewinn)	-15.029	14.313	14.242	-1.506
Sonstiges Ergebnis				
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	-51	1.223	-33	537
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand/-ertrag	9	-396	5	-151
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)	-42	827	-28	386
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	-481	3.699	3.495	2.630
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)	-481	3.699	3.495	2.630
Sonstiges Ergebnis der Periode (other comprehensive income)	-523	4.526	3.467	3.016
Gesamtergebnis der Periode	-15.552	18.839	17.709	1.510
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	-19.995	11.969	16.458	-665
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber	4.584	6.956	1.386	2.120
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	-141	-86	-135	55

Konzernbilanz

zum 30. September 2023

in T€	30.9.2023	31.12.2022
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	1.803	1.636
Sachanlagen	11.467	12.155
Finanzimmobilien	427.219	391.725
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	178.115	180.762
Projektfinanzierungen	156.163	180.885
Übrige Finanzanlagen	10.236	10.217
Finanzielle Vermögenswerte	3.921	3.877
Latente Steueransprüche	13.993	9.339
	802.917	790.596
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	264.215	259.297
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	54.681	49.494
Finanzielle Vermögenswerte	8.096	19.741
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	11.620	9.774
Liquide Mittel	252.992	322.929
	591.604	661.235
Aktiva gesamt	1.394.521	1.451.831
Passiva		
Eigenkapital		
Grundkapital	52.305	52.305
Kapitalrücklagen	98.954	98.954
Andere Rücklagen	161.346	188.224
Hybridkapital	100.267	156.395
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	412.872	495.878
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	4.650	5.571
	417.522	501.449
Langfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	5.429	7.537
Anleihen und Schuldscheindarlehen	376.483	326.653
Finanzverbindlichkeiten	279.197	268.982
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	2.373	1.845
Latente Steuerschulden	8.555	8.909
	672.037	613.926
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	1.987	1.805
Anleihen und Schuldscheindarlehen	91.081	120.049
Finanzverbindlichkeiten	137.044	129.357
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	29.084	46.947
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	30.812	23.657
Übrige Verbindlichkeiten	3.999	3.480
Steuerschulden	10.955	11.161
	304.962	336.456
Passiva gesamt	1.394.521	1.451.831

Konzern-Kapitalflussrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. September 2023

in T€	1-9/2023	1-9/2022
Periodenergebnis (Nettogewinn)	-15.029	14.313
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzanlagen	18.985	-3.785
Zinserträge/Zinsaufwendungen	9.952	8.645
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	8.856	-20.208
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	5.500	1.267
Abnahme/Zunahme der langfristigen Rückstellungen	-2.176	321
Latente Ertragsteuer	-3.034	224
Cashflow aus dem Ergebnis	23.054	777
Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	182	-103
Abnahme/Zunahme der Steuerschulden	-206	1.027
Verluste/Gewinne aus Anlagenabgängen	51	-5.303
Zunahme der Vorräte	-4.918	-55.402
Zunahme/Abnahme der Forderungen	-7.164	12.779
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	-14.051	518
Erhaltene Zinsen	2.323	510
Gezahlte Zinsen	-17.030	-10.503
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-877	6.433
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	-18.636	-49.267
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	241	25.822
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	1.976	13.120
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	52.129	42.109
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-313	-371
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-51.983	-30.474
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-5	-4.276
Investitionen in Projektfinanzierungen	-30.443	-41.597
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen	10.776	8.358
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-17.622	12.691
Dividenden	-16.629	-27.407
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-780	-826
Einzahlungen aus Anleihen	20.318	-
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	51.286	59.444
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-34.947	-34.132
Tilgung von Hybridkapital	-52.900	-25.330
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-33.652	-28.251
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	-18.636	-49.267
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-17.622	12.691
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-33.652	-28.251
Veränderung liquider Mittel	-69.910	-64.827
Liquide Mittel am 1.1.	322.929	423.312
Währungsdifferenzen	-27	-444
Liquide Mittel am 30.9.	252.992	358.041
Bezahlte Steuern	823	993

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

zum 30. September 2023

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs-umrechnungsrücklage
Stand zum 31.12.2021	22.417	98.954	-3.362	1.496
Fehlerkorrektur gem. IAS 8.42	-	-	-	-
Stand zum 1.1.2022 restated	22.417	98.954	-3.362	1.496
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	827	3.717
Gesamtergebnis der Periode	-	-	827	3.717
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	29.888	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybridkapitalinhaber	-	-	-	-
Hybridkapital	-	-	-	-
Stand zum 30.9.2022	52.305	98.954	-2.535	5.213
Stand zum 31.12.2022	52.305	98.954	-2.426	2.231
Konzernergebnis	-	-	-	33
Sonstiges Ergebnis	-	-	-42	-480
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-42	-447
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybridkapitalinhaber	-	-	-	-
Hybridkapital	-	-	-	-
Stand zum 30.9.2023	52.305	98.954	-2.468	1.784

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Andere Rücklagen	Hybridkapital	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile der nicht kontrol- lierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Summe
242.686	183.244	545.435	5.156	550.591
-26.629	-	-26.629	-	-26.629
216.057	183.244	518.806	5.156	523.962
7.470	6.956	14.426	-113	14.313
-45	-	4.499	27	4.526
7.425	6.956	18.925	-86	18.839
-16.812	-10.595	-27.407	-826	-28.233
-29.888	-	-	-	-
2.437	-	2.437	-	2.437
-	-25.330	-25.330	-	-25.330
179.219	154.275	487.431	4.244	491.675
188.419	156.395	495.878	5.571	501.449
-19.505	4.584	-14.888	-141	-15.029
-1	-	-523	-	-523
-19.506	4.584	-15.411	-141	-15.552
-8.219	-8.410	-16.629	-780	-17.409
1.934	-	1.934	-	1.934
-598	-52.302	-52.900	-	-52.900
162.030	100.267	412.872	4.650	417.522

Segmentberichterstattung¹

vom 1. Jänner bis zum 30. September 2023

in T€	Deutschland		Österreich	
	1-9/2023	1-9/2022	1-9/2023	1-9/2022
Gesamtleistung				
Residential	5.491	63.276	4.039	32.107
Office	24.519	39.752	614	25.408
Hotel	12.787	9.324	7.983	4.534
Other	565	39.439	6.539	24.217
Service	6.435	8.477	13.154	11.289
Summe Gesamtleistung	49.797	160.268	32.329	97.555
Abzüglich Umsätze aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen, Leistungsgemeinschaften sowie aus Bestandsveränderungen	-41.901	-139.012	-23.280	-41.448
Umsatzerlöse	7.896	21.256	9.049	56.107
Residential	-4.841	5.923	-3.218	8.203
Office	-8.058	4.720	-3.736	3.433
Hotel	33	-163	-2.509	-1.832
Other	15.634	-1.569	-117	6.116
Service	-7.802	1.492	14.194	4.875
Summe EBT	-5.034	10.403	4.614	20.795

¹ Teil der Erläuterungen. Intersegmentäre Umsätze sind unwesentlich.

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Polen		Sonstige Märkte		Konzern	
1-9/2023	1-9/2022	1-9/2023	1-9/2022	1-9/2023	1-9/2022
3.374	2.382	34.384	16.903	47.288	114.668
7.221	8.532	-	-	32.354	73.692
20.014	15.068	16.646	10.174	57.430	39.100
2.096	1.964	-	-	9.200	65.620
4.082	4.842	11.898	1.205	35.569	25.813
36.787	32.788	62.928	28.282	181.841	318.893
-13.219	-22.971	-40.580	-85	-118.980	-203.516
23.568	9.817	22.348	28.197	62.861	115.377
-1.325	-7.163	-4.818	1.363	-14.202	8.326
-3.647	2.576	-8	9	-15.449	10.738
-51	124	-1.382	-4.345	-3.909	-6.216
-3.748	-3.718	-421	-509	11.348	320
-807	-542	-820	-2.436	4.765	3.389
-9.578	-8.723	-7.449	-5.918	-17.447	16.557

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 2023 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 58 (31. Dezember 2022: 57) inländische Tochterunternehmen sowie 75 (31. Dezember 2022: 75) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. In der Berichtsperiode ist eine Gesellschaft aufgrund von Gründung zugegangen, und eine weitere wurde gekauft (siehe Punkt 2.1.).

Eine Gesellschaft ist durch Liquidation abgegangen. Die Vermögenswerte und Schulden, über die Beherrschung verloren wurde, waren unwesentlich.

Außerdem wurden 24 (31. Dezember 2022: 27) inländische und 20 (31. Dezember 2022: 21) ausländische assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet. In der Berichtsperiode sind drei Gesellschaften durch Liquidation abgegangen, und eine weitere wurde verkauft.

2.1. Erstkonsolidierungskreis

In der Berichtsperiode wurden folgende Unternehmen erstmals im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen.

<u>Aufgrund von Gründungen</u>	<u>Zeitpunkt der Erstkonsolidierung</u>
Poleczki Infrastructure Sp.z o.o.	10.2.2023
<u>Aufgrund von Akquisition</u>	<u>Zeitpunkt der Erstkonsolidierung</u>
Timber Marina Tower Immobilien GmbH & Co KG	4.7.2023

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 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 2023 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
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
Änderungen zu IAS 12: Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	7.5.2021	11.8.2022	1.1.2023
Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 - Vergleichsinformationen	9.12.2021	8.9.2022	1.1.2023
Änderungen an IAS 12: Internationale Steuerreform – Säule-2-Modellregeln	23.5.2023	8.11.2023	1.1.2023

Die folgenden Standards und Interpretationen sind seit der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2022 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 ausstehend	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
Änderungen zu IAS 1: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	23.1.2020 + 15.7.2020 + 31.10.2022	-	1.1.2024
Änderungen zu IFRS 16: Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-Leaseback-Transaktion	22.9.2022	-	1.1.2024
Änderungen zu IAS 1: Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen	31.10.2022	-	1.1.2024
Änderungen zu IAS 7 und IFRS 7: Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen	25.5.2023	-	1.1.2024
Änderungen zu IAS 21: Mangel an Umtauschbarkeit	15.8.2023	-	1.1.2025

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. Fehlerkorrektur

Betreffend den Anpassungen aufgrund des Ergebnisses einer OePR-Prüfung verweisen wir auf die Ausführungen im Geschäftsbericht 2022 auf der Seite 157, Kapitel Konzernabschluss.

Die Fehlerkorrektur gem. IAS 8 hatte keine Auswirkung auf die Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und somit auch nicht auf das Ergebnis je Aktie sowie auf die Konzern-Kapitalflussrechnung der laufenden und der Vergleichsperiode, allerdings auf die Entwicklung des Konzerneigenkapitals zum 30. September 2022.

6. Bewertung des Immobilienportfolios

Der Immobilienmarkt steckt auch im dritten Quartal 2023 noch in einer veritablen Krise, die multiple Ursachen hat:

- Hohe Inflation
- Steigende Leitzinsen der EZB
- Volatile Energiepreise
- Geopolitische Krisen
- Hohe Baukosten

In den Bewertungen zum Stichtag 31. Dezember 2022 waren diese Faktoren und ihre Auswirkungen bekannt und wurden entsprechend eingepreist.

Zwischenzeitlich sind bis zum Stichtag 30. September 2023 weitere Leitzinssteigerungen der EZB hinzugekommen. Am Markt herrscht Zurückhaltung, und es ist weitgehend nur ein sehr geringes Marktgeschehen zu beobachten.

Demgegenüber stehen sehr geringe Leerstandsraten bei Büroimmobilien, ein wiedererstarkter Tourismus sowie eine zu erwartende hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien aufgrund äußerst geringer Bautätigkeit und dadurch resultierender Flächenverknappung.

Aufgrund dieser Tatsachen wurden alle zum 31. Dezember 2022 erstellten Wertermittlungsgutachten einer Nachbewertung zum 30. Juni 2023 bzw. zum 30. September 2023 unterzogen. Die Auswirkungen dieser Nachbewertungen sind den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

in T€	Finanzimmobilien	Nutzungsrechte Finanzimmobilien	Gesamt
Beizulegender Zeitwert			
Stand zum 1.1.2022	412.454	11.034	423.488
Zugänge	30.727	1.353	32.080
Abgänge	-30.063	-	-30.063
Umgliederung von/in Vorräte	-54.226	-	-54.226
Währungsanpassungen	-389	-	-389
Anpassung an den beizulegenden Wert	21.204	-369	20.835
Stand zum 31.12.2022	379.707	12.018	391.725
Stand zum 1.1.2023	379.707	12.018	391.725
Zugänge	51.721	655	52.376
Abgänge	-252	-	-252
Währungsanpassungen	382	-	382
Anpassung an den beizulegenden Wert	-16.711	-301	-17.012
Stand zum 30.09.2023	414.847	12.372	427.219

in T€	Österreich				Deutschland		Polen			Sonstige Märkte		Gesamt
	Office	Other	Residential	Land bank	Office	Land bank	Office	Other	Hotel	Hotel	Land bank	
Buchwert zum 1.1.2023	127.620	187	202	4.309	75.762	2.130	52.925	32.044	6.345	70.262	7.921	379.707
Währungsanpassungen	-	-	-	-	-	-	-11	396	73	-	-76	382
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien	25.828	-	-	-	13.976	-	-	-	-	-	-	39.804
Zugänge in bestehende Immobilien	7.048	362	-	-	3.357	-	295	218	245	2	390	11.917
Abgänge	-	-	-202	-	-	-	-	-	-	-50	-	-252
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts ¹	-4.314	-362	-	-15	-6.124	-	-1.658	-3.663	-359	-	-216	-16.711
Buchwert zum 30.9.2023	156.182	187	-	4.294	86.971	2.130	51.551	28.995	6.304	70.214	8.019	414.847

¹ Die Nettoergebnisse aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts setzten sich aus Aufwertungen in Höhe von T€ 3.534 sowie aus Abwertungen in Höhe von T€ -20.245 zusammen.

Auswirkungen auf die Finanzimmobilien

Insgesamt wurden Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T€ 373.339 (Vorjahr: T€ 376.702) nachbewertet.

Die Verkehrswerte dieser Liegenschaften erfuhren im Bereich der Bestandsimmobilien eine Abwertung in Höhe von T€ 9.732 (Vorjahr: T€ 567) und im Bereich der Entwicklungsimmobilien eine Abwertung in Höhe von T€ 7.281 (Vorjahr: T€ 3.683).

	Buchwert zum 30.9.2023 vor Bewertung (in T€)	Wertanpassung (in T€)	Währungsdifferenzen (in T€)	Buchwert zum 30.9.2023 nach Bewertung (in T€)	Wertanpassung (in %)
Bestandsimmobilien	177.098	-9.732	84	167.450	-1,90 %
Entwicklungsimmobilien	267.083	-7.280	-34	259.769	-4,73 %
Gesamt	444.181	-17.012	50	427.219	

Auswirkungen auf die Immobilien des Vorratsvermögens

Auch bei den Immobilien im Vorratsvermögen wurden die Bewertungsparameter zum 31. Dezember 2022 einer Aktualisierung unterzogen. Daraus ergab sich ein Abwertungsbedarf in Höhe von T€ 8.806 (Vorjahr: T€ 1.420).

Auswirkungen auf das Liegenschaftsvermögen der at-equity bilanzierten Unternehmen

Bei Immobilien, die in Gemeinschaftsunternehmen bzw. assoziierten Unternehmen entwickelt werden, bzw. Bestandsimmobilien dieser Gesellschaften waren folgende Wertanpassungen zum 30. September 2023 vorzunehmen:

in T€	Abwertung (100%)	Abwertung anteilig
Finanzimmobilien	-23.826	-13.184
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	-2.574	-1.313
Sachanlagen	-2.385	-1.789

7. Dividende

Die Hauptversammlung hat am 19. Mai 2023 dem Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2022 zugestimmt. Es wurde eine Dividende in Höhe von € 1,10 je Stückaktie, das sind bei 7.472.180 Stückaktien in Summe € 8.219.398,00, ausgeschüttet und ein Restgewinn in Höhe von € 37.076,25 auf neue Rechnung vorgetragen. Die Auszahlung der Dividende erfolgte am 30. Mai 2023.

8. 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€	1-9/2023	1-9/2023	1-9/2023	1-9/2023	1-9/2023
Umsatzerlöse					
Residential	250	1.944	11.739	19.541	33.474
Office	691	619	7.262	-	8.572
Hotel	-	-	-	2.106	2.106
Other	84	775	3.167	-	4.026
Service	6.871	5.711	1.400	701	14.683
Umsatzerlöse	7.896	9.049	23.568	22.348	62.861
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	1.228	3.155	11.733	19.541	35.657
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	6.668	5.894	11.835	2.807	27.204
Umsatzerlöse	7.896	9.049	23.568	22.348	62.861
	Deutschland	Österreich	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
in T€	1-9/2022	1-9/2022	1-9/2022	1-9/2022	1-9/2022
Umsatzerlöse					
Residential	4.684	24.047	110	17.205	46.046
Office	553	25.406	5.883	-	31.842
Hotel	-	-	-	1.728	1.728
Other	2.782	1.053	2.713	24	6.572
Service	13.237	5.601	1.111	9.240	29.189
Umsatzerlöse	21.256	56.107	9.817	28.197	115.377
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	-	2.644	-	16.261	18.905
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	21.256	53.463	9.817	11.936	96.472
Umsatzerlöse	21.256	56.107	9.817	28.197	115.377

9. Ergebnis je Aktie

	1-9/2023	1-9/2022
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis inkl. Hybridkapitalzinsen (in T€)	-14.888	14.426
Abzüglich Hybridkapitalzinsen (in T€)	-4.584	-6.956
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis (in T€)	-19.472	7.470
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	7.472.180	7.472.180
Unverwässertes Ergebnis je Aktie = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	-2,61	1,00

10. Grundkapital

Grundkapital	Stück 30.9.2023	€ 30.9.2023	Stück 31.12.2022	€ 31.12.2022
Inhaber-Stammaktien	7.472.180	52.305.260	7.472.180	52.305.260

11. Genehmigtes Kapital, bedingtes Kapital, Ermächtigung zur Ausgabe von Wandelschuldverschreibungen und eigene Aktien

In der 141. ordentlichen Hauptversammlung vom 16. Mai 2022 wurden unter anderem folgende Beschlüsse gefasst (unter Berücksichtigung der in der 142. ordentlichen Hauptversammlung vom 19. Mai 2023 beschlossenen redaktionellen Anpassungen):

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 € 5.230.526,00 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 Aufsichtsrats, 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 € 5.230.526,00 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 € 5.230.526,00 verbunden ist, auch in mehreren Tranchen, auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Wandlungsverfahren der Wandelschuldverschreibungen, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre wird ausgeschlossen. Die Ausgabebedingungen können zusätzlich oder anstelle eines Bezugs- oder Umtauschrechts auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit oder zu einem anderen Zeitpunkt begründen. Die Bedienung der Umtausch- oder Bezugsrechte kann durch bedingtes Kapital oder durch eigene Aktien oder durch eine Kombination aus bedingtem Kapital und eigenen Aktien erfolgen. Der Preis der Wandelschuldverschreibungen ist unter Berücksichtigung anerkannter finanzmathematischer Methoden in einem anerkannten Preisfindungsverfahren zu ermitteln.

In der 142. ordentlichen Hauptversammlung vom 19. Mai 2023 wurde unter anderem der folgende Beschluss gefasst:

Beschlussfassung über a) den Widerruf der von der Hauptversammlung am 27. Mai 2021 beschlossenen (i) Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 65 Absatz 1 Z 4 und Z 8 sowie Absatz 1a und Absatz 1b AktG, sowie (ii) Ermächtigung des Vorstands gemäß § 65 Absatz 1b AktG zur Veräußerung eigener Aktien; sowie b) die neue Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 65 Absatz 1 Z 4 und Z 8 sowie Absatz 1a und Absatz 1b AktG sowohl über die Börse als auch außerbörslich im Ausmaß von bis zu 10 % des Grundkapitals, auch unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts der Aktionäre, das mit einem solchen Erwerb einhergehen kann (umgekehrter Bezugsrechtsausschluss); sowie c) die neue Ermächtigung des Vorstands gemäß § 65 Absatz 1b AktG zur Veräußerung eigener Aktien auf eine andere Art als über die Börse oder durch öffentliches Angebot und unter Ausschluss der allgemeinen Kaufmöglichkeit (Ausschluss des Bezugsrechts) der Aktionäre; sowie d) die Ermächtigung des Vorstands zur Einziehung von eigenen Aktien.

12. Hybridanleihe

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

13. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung erfolgt entsprechend der internen Organisationsstruktur des UBM-Konzerns nach geografischen 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.

14. 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 30. September 2023 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 30.9.2023	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 30.9.2023
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam			
Aktiva								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	156.163	156.163	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	8.721	8.721	-	-	Stufe 1	8.288	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	642	-	-	642	Stufe 3	642	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	873	-	-	873	Stufe 1	873	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	24.143	24.143	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	12.017	12.017	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	252.992	252.992	-	-	-	-	
Passiva								
Anleihen und Schuld- scheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	467.564	467.564	-	-	Stufe 1	432.874	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	334.842	334.842	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	46.475	46.475	-	-	Stufe 3	43.600	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
fix verzinst	Amortised Cost	12.891	12.891	-	-	Stufe 3	9.028	
Leasingverbindlichkeiten	-	22.033	22.033	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	29.084	29.084	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	33.185	33.185	-	-	-	-	
Nach Kategorien:								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	201.044	201.044	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	1.515	-	-	1.515	-	-	
Liquide Mittel	-	252.992	252.992	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	924.041	924.041	-	-	-	-	

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buch- werte am 31.12.2022	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 31.12.2022
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam			
Aktiva								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	180.885	180.885	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	8.721	8.721	-	-	Stufe 1	8.375	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	638	-	-	638	Stufe 3	638	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	858	-	-	858	Stufe 1	858	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	26.490	26.490	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	23.618	23.618	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	322.929	322.929	-	-	-	-	
Passiva								
Anleihen und Schuld- scheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	446.702	446.702	-	-	Stufe 1	432.983	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	317.104	317.104	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	46.475	46.475	-	-	Stufe 3	44.271	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
fix verzinst	Amortised Cost	12.884	12.884	-	-	Stufe 3	10.947	
Leasingverbindlichkeiten	-	21.876	21.876	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	46.947	46.947	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	25.502	25.502	-	-	-	-	
Nach Kategorien:								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	239.714	239.714	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	1.496	-	-	1.496	-	-	
Liquide Mittel	-	322.929	322.929	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	895.614	895.614	-	-	-	-	

15. 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 in den ersten drei Quartalen zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen der UBM-Gruppe mit Unternehmen der PORR-Gruppe betreffen im Wesentlichen bezogene Bauleistungen.

16. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag gab es keine angabepflichtigen Ereignisse.

Wien, am 22. November 2023

Der Vorstand



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



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO



Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO

Finanzkalender

2023

Zinszahlung UBM Anleihe 2019	13.11.2023
Tilgung und Zinszahlung UBM Anleihe 2018	16.11.2023
Q3 2023	23.11.2023

2024

Geschäftsbericht 2023	11.4.2024
Nachweisstichtag für die Teilnahme an der 143. ordentlichen Hauptversammlung	13.5.2024
143. ordentliche Hauptversammlung, Wien	21.5.2024
Zinszahlung UBM Anleihe 2021	21.5.2024
Handel ex Dividende an der Wiener Börse	24.5.2024
Record Date Dividende	27.5.2024
Q1 2024	29.5.2024
Zahltag der Dividende für das Geschäftsjahr 2023	30.5.2024
Zinszahlung Hybridanleihe 2021	18.6.2024
Zinszahlung UBM Green Bond 2023	10.7.2024
Halbjahr 2024	29.8.2024
Zinszahlung UBM Anleihe 2019	13.11.2024
Q3 2024	28.11.2024

Kontakt

Investor Relations

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

Impressum

Medieninhaber und Herausgeber

UBM Development AG
Laaer-Berg-Straße 43,
1100 Wien, Österreich
Tel: +43 50 1873 100
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 Quartalsberichts 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 30. September 2023 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 Quartalsberichts maßgeblich.

