



QUARTIER OFFICE

Bericht zum 1. Quartal 2024

Kennzahlen

Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	1-3/2024	1-3/2023	Veränderung
Gesamtleistung ¹	85,0	53,5	58,9%
Umsatzerlöse	20,4	17,9	14,0%
EBT	-7,3	1,1	n.m.
Konzernergebnis	-8,0	0,9	n.m.

Vermögens- und Finanzkennzahlen (in € Mio.)

	31.3.2024	31.12.2023	Veränderung
Bilanzsumme	1.237,5	1.253,8	-1,3%
Eigenkapital	371,3	379,7	-2,2%
Eigenkapitalquote	30,0%	30,3%	-0,3PP
Nettoverschuldung ²	628,8	610,2	3,0%
Liquide Mittel	127,1	151,5	-16,1%

Aktienkennzahlen und Mitarbeitende

	31.3.2024	31.3.2023	Veränderung
Ergebnis je Aktie (in €) ³	-1,27	-0,15	n.m.
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	140,5	207,0	-32,1%
Dividende je Aktie (in €) ⁴	-	1,10	n.m.
Mitarbeitende	261	283	-7,8%

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 je Aktie nach Abzug von Hybridkapitalzinsen.

⁴ 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 Konzernabschluss
- 28 Finanzkalender
- 29 Kontakt, Impressum

Auf einem Blick

Asset Verkäufe gestartet.
Wohnungsverkäufe mehr als verdoppelt

Investieren in die Zukunft.
€ 1,9 Mrd. Pipeline zu 77% in Holz

Liquidität vor Profitabilität.
Gewinnzone noch nicht erreicht

Eigenkapitalquote.
30%, relative Stärke

Ausblick.
Verlust in 2024, Rückkehr in die Gewinnzone 2025

Q1
20
24

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

Das erste Quartal hat erwartungsgemäß noch keine Trendumkehr für den Immobilienmarkt gebracht. Jede Branche wäre in Schwierigkeiten, die über einen längeren Zeitraum kaum etwas verkaufen kann. Insofern ist es wahrscheinlich erstaunlich, dass es uns in den ersten 3 Monaten des laufenden Geschäftsjahres gelungen ist, eine Reihe von Verkaufserfolgen zu erzielen. So haben wir mehr als doppelt so viele Wohnungen verkauft wie im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Außerdem ist es uns gelungen, in Prag 5 Grundstücke in unserem Arcus Development an eine tschechische Baufirma zu verkaufen. Ebenso wie wir in Warschau ein Gebäude im Polezki Business Park an unseren Mieter, die Porr, verkaufen konnten und in Prag die IGO ihren Anteil am Andaz von 25 % auf 40 % aufgestockt hat.



Das gibt uns den notwendigen Spielraum weiter in unsere Zukunft zu investieren. So treiben wir unsere Projekte voran und investieren entweder in ihre Umsetzung, mindestens aber bis sie eine Baugenehmigung erhalten haben. Dabei priorisieren und fokussieren wir uns auf die Umsetzung unseres Ziels, einer der größten Developer von Holz-Hybrid-Bauten in Europa zu werden. Bereits 77 % unserer Pipeline wollen wir in dieser Form umsetzen. Das haben viele noch bis vor kurzem für unmöglich gehalten.

Dabei zahlt sich unsere Konsequenz nicht „nur“ für die Umwelt aus, sondern auch kommerziell. Die Holz-Hybrid-Bauweise verkürzt wesentlich die Bauzeit – was entscheidend ist, seit Zeit wieder Geld kostet. Sie dient auch als Katalysator, um die Dinge anders zu machen als die letzten Jahrzehnte. Die Zukunft liegt unserer Ansicht nach in der seriellen und modularen (Holz-)Bauweise. Eine starke Verlegung der Baustelle in die Fabrik bietet auch wesentliche Vorteile im Zusammenhang mit dem akut herrschenden Fachkräftemangel und möglichst gleichbleibenden Produktionsbedingungen.

Damit werden sich am Markt und bei der UBM zwar die Dinge nicht schlagartig ändern, aber es eröffnet sich die mittelfristige Perspektive, wieder ein funktionierendes und damit profitables Geschäftsmodell zu entwickeln. Vielen Dank für Ihr Vertrauen, dass Sie uns weiter auf diesem Weg begleiten!

Der Vorstand

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

Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO

Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO

Dipl. Ing. Peter Schaller
CTO

Lagebericht

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Im ersten Quartal 2024 wirken sich unverändert militärische Auseinandersetzungen wie der Krieg Russlands in der Ukraine und die sich ausweitenden Konflikte im Nahen Osten kumulativ auf die Weltwirtschaft aus. Trotzdem hat sich die Weltwirtschaft angesichts der kriegerischen Ereignisse und der erheblichen Zinserhöhungen der Zentralbanken zur Wiederherstellung der Preisstabilität als erstaunlich widerstandsfähig erwiesen. Während die Inflation sich seit dem Höhepunkt Mitte 2022 langsam den Zielwerten annähert und die Zentralbanken in vielen Volkswirtschaften zu einer Lockerung der Politik übergehen, dürfte eine Verschärfung der Finanzpolitik, die darauf abzielt, die hohe Staatsverschuldung durch höhere Steuern und geringere Staatsausgaben einzudämmen, das Wachstum belasten. Die Prognosen für das globale Wirtschaftswachstum im Jahr 2024 liegen zwischen 2,9 % (OECD) und 3,2 % (Internationaler Währungsfonds, IWF). Die Experten des IWF prognostizieren für den Euroraum im Jahr 2024 ein Wachstum von 0,8%.¹

Entwicklung der Immobilienmärkte

Das erste Quartal 2024 ist vorüber, und die angepriesene Erholung des Transaktionsmarkts ist noch ausständig. Der europäische Gesamtinvestitionsmarkt lag mit € 34,0 Mrd. im ersten Quartal 2024 um 12,0% unter dem Vergleichswert des Vorjahres. Das Transaktionsvolumen in Deutschland konnte sich jedoch nach dem Tiefstand im ersten Quartal 2023 nun Anfang 2024 auf ein Volumen von € 6,0 Mrd. steigern (Q1/2023: € 5,9 Mrd.). Auch der österreichische Markt konnte sich um 8,0% gegenüber dem Vergleichszeitraum 2023 auf € 540 Mio. steigern (Q1/2023: € 500 Mio.). Trotz des positiven Anstiegs üben sich internationale Investoren noch in Geduld – knapp 90 % des österreichischen Investments kommen von nationalen Geldgebern. Dieser Trend war nicht nur in Österreich, sondern auch in Deutschland in abgeschwächter Form sichtbar. Wie auch im Jahr davor erwies sich die Assetklasse Büro mit einem Anstieg von 3,0% auf 48,0% des gesamten Transaktionsinvestments als beliebteste Assetklasse, gefolgt

von Wohnen mit 32,0% und Hotels mit 10,0% Transaktionsvolumen. Die CEE-Regionen verzeichneten während der ersten drei Monate des Jahres einen Rückgang von 15,0% auf € 1,2 Mrd. Für das gesamte Jahr 2024 rechnen die Experten von Colliers mit einem Transaktionsvolumen von € 6,0 Mrd.^{2, 3, 4, 5}

Entwicklung der Börsen und der UBM-Aktie

Der Konjunkturausblick hat sich in den ersten Monaten des Jahres 2024 trotz der anhaltenden kriegerischen Konflikte verbessert. Die internationalen Aktienmärkte setzten die im November 2023 begonnene Aktien-Rally in der Berichtsperiode fort, welche insbesondere von den Geschäftszahlen der großen Technologieaktien getragen wurde. Ein weiterer treibender Faktor sind bessere Konjunkturlagen und die Aussicht auf eine verbesserte Zinssituation. Der MSCI World lag zum Beobachtungszeitraum um 8,4 % über dem Vorjahresultimo und schließt an die Rekordwerte im Jahr 2023 an. Auch der amerikanische Markt verzeichnete mit einem Plus von 5,8% des Dow Jones und 10,2% des S&P 500 deutliche Kursgewinne zwischen Jänner und März 2024. Der gesamteuropäische Index EURO STOXX 50 und der DAX verzeichneten in der Berichtsperiode ebenfalls ein Plus von 12,4% bzw. 10,4%. Nur der österreichische Leitindex stieg mit einem Wachstum im ersten Quartal von 2,9% im Vergleich unterdurchschnittlich. Der IATX hingegen konnte mit einem positiven Ergebnis von 10,0% durchaus mit den internationalen Anstiegen mithalten. Die UBM Development erlebte in den ersten drei Monaten des Jahres 2024 eine durchwachsene Kursentwicklung. Anfang des Jahres verzeichnete die UBM-Aktie einen rasanten Anstieg gefolgt von einer Seitwärtsbewegung bis Mitte Februar. Zu Beginn des Jahres lag der Kurs bei € 21,8 und sank ab Mitte Februar konstant. Ende März 2024 notierte die Aktie bei 18,8 €. Im ersten Quartal 2024 erzielte die UBM-Aktie somit aufgrund der Wertberichtigungen einen Verlust von 10,9 %. In den ersten drei Monaten des Jahres 2024 betrug das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der UBM-Aktie 2.853 Stück.

¹ IWF: World Economic Outlook - April 2024

² CBRE: Pressemitteilung Immobilieninvestments in Österreich April 2024

³ Savills: Investmentmarkt Deutschland - April 2024

⁴ Savills: European Investment - Q1 2024

⁵ Colliers: The CEE Investment Scene - Q1 2024

Geschäftsverlauf

Im ersten Quartal 2024 erwirtschaftete UBM Development eine Gesamtleistung von € 85,0 Mio. nach € 53,5 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode war vor allem auf Anteilsverkäufe und 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 Anteilsverkäufe am Hotel Andaz in Prag und Teile des Poleczki Business Parks in Warschau. Weitere positive Beiträge lieferten Wohnbauprojekte wie Astrid Garden Residences und das Projekt Arcus City in Prag. Die Gesamtleistung aus dem Hotelbetrieb erhöhte sich von € 15,7 Mio. im ersten Quartal 2023 auf € 35,0 Mio. in der Berichtsperiode 2024. Der Anstieg der Leistung ist auf eine Rückkehr der Reisetätigkeit nach Ende der Covid-19-Pandemie zurückzuführen und auf den Anteilsverkauf des Andaz Hotels.

Die Gesamtleistung des **Segments Deutschland** erhöhte sich im Berichtszeitraum von € 9,1 Mio. auf € 10,5 Mio. Maßgeblich zur Gesamtleistung trugen in der Berichtsperiode das Wohnungsprojekt Flösserhof und das Wohnungsprojekt Havn in Mainz bei. In der Vergleichsperiode hatte der bereits forward verkaufte und 2022 fertiggestellte F.A.Z. Tower in Frankfurt zur Leistung beigetragen. Das Projekt wurde im zweiten Quartal 2023 an den Käufer übergeben.

Die Gesamtleistung des **Segments Österreich** reduzierte sich im Vorjahresvergleich von € 12,8 Mio. auf € 11,2 Mio. im ersten Quartal 2024. Ein wesentlicher Anteil der Gesamtleistung wurde im Wohnbereich erwirtschaftet und betraf vor allem das Projekt PEAK HOMES im VILLAGE IM DRITTEN, welches mit dem Baubeginn Anfang Dezember mit 67 Wohnungen positiv in der Vermarktung gestartet ist. Positiv zur Gesamtleistung trugen auch Hotelbeiträge durch die UBM Hotels Management sowie Serviceleistungen bei.

Im **Segment Polen** lag die Gesamtleistung im ersten Quartal 2024 mit € 27,1 Mio. über dem Vorjahresniveau von € 12,9 Mio. Die Leistung ergibt sich aus dem laufenden Hotelbetrieb, dem Anteilsverkauf im Poleczki Business Park sowie diversen Serviceleistungen.

Die Gesamtleistung des **Segments Sonstige Märkte** erhöhte sich im ersten Quartal 2024 auf € 36,2 Mio., nach € 18,7 Mio. in der Vorjahresperiode. Den größten Anteil der Gesamtleistung betraf den Anteilsverkauf des Prager Luxushotels Andaz. Ebenfalls positiv zur Gesamtleistung trugen das Wohnbauprojekt Arcus City im Prager Stadtteil Stodůlky und das im Herzen des Prager Stadtteils Holešovice liegende Wohnprojekt Astrid Garden bei. Bei dem Projekt Arcus City werden insgesamt 283 Wohneinheiten errichtet, welche ebenso gemäß Baufortschritt (Percentage of Completion, PoC) verbucht wurden.

Gesamtleistung nach Regionen

in € Mio.	1-3/2024	1-3/2023	Veränderung
Deutschland	10,5	9,1	15,4%
Österreich	11,2	12,8	-12,5%
Polen	27,1	12,9	110,1%
Sonstige Märkte	36,2	18,7	93,6%
Gesamt	85,0	53,5	58,9%

Im **Segment Residential** lag die Gesamtleistung in der aktuellen Berichtsperiode bei € 16,4 Mio. nach € 20,7 Mio. im ersten Quartal 2023. Die bisherige Gesamtleistung 2024 umfasste im Wesentlichen den Baufortschritt bereits verkaufter Wohneinheiten von Projekten in Deutschland, Österreich und Tschechien. Darunter das Wohnprojekt VILLAGE IM DRITTEN in Wien und das Projekt Arcus City in Prag. Beide Projekte beteiligten sich positiv zur Leistung überwiegend durch Einzelverkäufe.

Im **Segment Office** lag die Gesamtleistung in der Berichtsperiode bei € 20,0 Mio., nach € 3,0 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die Leistung der Berichtsperiode betraf vor allem den anteiligen Verkauf des Poleczki Business Parks und weitere Kleinbeträge in Österreich und Deutschland.

Das **Segment Hotel** erwirtschaftete im ersten Quartal 2024 eine Gesamtleistung von € 35,0 Mio. nach € 15,7 Mio. im ersten Quartal 2023. Die höhere Gesamtleistung im Segment Hotel ist weiterhin auf die erhöhten Reisetätigkeiten nach der Covid-19-Pandemie und auf den Anteilsverkauf des Andaz Hotels zurückzuführen. Einen positiven Einfluss auf die Gesamtleistung der Berichtsperiode hatten somit die Beiträge aus dem laufenden Hotelbetrieb und des Anteilsverkaufes. Es befindet sich aber nach wie vor kein Hotelprojekt in Entwicklung.

Im **Segment Other** wurde im ersten Quartal 2024 eine Gesamtleistung von € 3,4 Mio. erzielt, nach € 3,0 Mio. in der Vorjahresperiode. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode enthält vor allem Zuflüsse aus der Vermietung von gemischt genutzten Bestandsobjekten in Österreich.

Die Gesamtleistung des **Segments Service** sank von € 11,1 Mio. auf € 10,2 Mio. Ein wesentlicher Anteil der Serviceleistungen entfiel auf diverse Projekte in Tschechien, Österreich und Deutschland. Diese Position umfasst zudem Verrechnungen von Managementleistungen und Konzernumlagen.

Gesamtleistung nach Assetklassen

in € Mio.	1-3/2024	1-3/2023	Veränderung
Residential	16,4	20,7	-20,8 %
Office	20,0	3,0	n.m.
Hotel	35,0	15,7	122,9 %
Other	3,4	3,0	13,3 %
Service	10,2	11,1	-8,1 %
Gesamt	85,0	53,5	58,9 %

Finanzielle Leistungsindikatoren

Geschäftsergebnis und Ertragslage

Das Kerngeschäft des UBM-Konzerns bildet das projekt-spezifische 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 € 85,0 Mio. im ersten Quartal 2024 um 58,9 % über dem Niveau des Vorjahres von € 53,5 Mio. Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse erhöhten sich in der Berichtsperiode von € 17,9 Mio. auf € 20,4 Mio. Der Umsatz war im ersten Quartal 2024 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 Tschechien sowie Forward-Verkäufe in Österreich.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen reduzierte sich von € 0,5 Mio. im ersten Quartal 2023 auf € -3,8 Mio. in der Berichtsperiode. Der Ergebnisbeitrag in der

Vergleichsperiode war hierbei auf Immobilienprojekte, wie das Büroprojekt F.A.Z. Tower in Frankfurt und die Gmunderhöfe in München, zurückzuführen gewesen.

Im ersten Quartal 2024 wurden keine Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien erzielt. Die Fair-Value-Anpassung von € 3,5 Mio. in der Vergleichsperiode betraf eine Immobilienentwicklung in Polen. Die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen waren sowohl im ersten Quartal 2024 als auch 2023 unwesentlich. Bei den vollkonsolidierten Bestandsobjekten gab es keine wesentlichen Mietausfälle.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 1,5 Mio. und beinhalten u. a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Personalkostenverrechnungen und diverse sonstige Positionen. Im Vorjahr lagen die sonstigen betrieblichen Erträge bei € 4,5 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Vorjahresvergleich von € 5,1 Mio. auf € 6,5 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 betragen im ersten Quartal 2024 € 21,9 Mio., im Vergleich zu € 14,5 Mio. im Jahr 2023. Die Position umfasst im Wesentlichen den Materialaufwand für die Errichtung von Wohnbauimmobilien und diversen anderen Entwicklungsimmobilien, die bereits forward verkauft wurden, sowie Buchwertabgänge aus Immobilienverkäufen in Form von Asset Deals und bezogene Leistungen im Rahmen von Generalunternehmertätigkeiten.

Im ersten Quartal 2024 wurde bei den Bestandsveränderungen, die Wohnbauimmobilien im Vorratsvermögen betreffen, ein Ertrag in Höhe von € 13,8 Mio. ausgewiesen, während im ersten Quartal des Vorjahres ein Ertrag von € 5,6 Mio. erfasst worden war. Die höheren Zugänge sind wiederum durch geringere Verkaufstätigkeiten aufgrund der allgemeinen Marktsituation zu erklären.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei € 5,6 Mio. und damit unter dem Niveau der Vergleichsperiode 2023 von € 7,3 Mio. Die stichtagsbezogene Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften lag per Ende März 2024 mit 261 unter dem Niveau des Bilanzstichtags des Vorjahres (31. Dezember 2023: 268).

Das EBITDA erreichte im ersten Quartal 2024 € -2,2 Mio., was einer Reduktion von € 7,0 Mio. zur Vorjahresperiode 2023 entsprach. Das EBIT betrug im ersten Quartal 2024 € -2,9 Mio. (Q1 2023: € 4,1 Mio.). Der Finanzertrag erhöhte sich nur unwesentlich von € 3,2 Mio. im ersten Quartal 2023 auf € 3,3 Mio. in der Berichtsperiode. Der Finanzaufwand lag mit € 7,8 Mio. über dem Vorjahresniveau von € 6,3 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 € -7,3 Mio. und damit unter dem Niveau der Vorjahresperiode von € 1,1 Mio. Der Steueraufwand belief sich im ersten Quartal 2024 auf € 0,6 Mio., was einer Steuerquote von 8,6% entspricht. In der Vergleichsperiode war die Steuerquote mit 17,3% deutlich höher. Grund für die trotzdem niedrige Steuerquote in der Vergleichsperiode war eine Steuerkorrektur aus dem Jahr 2021.

Der Nettoverlust (Periodenergebnis nach Steuern) erreichte in der Berichtsperiode € -8,0 Mio. und lag damit unter dem Wert des ersten Quartals 2023 (€ 0,9 Mio.). Der den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Nettoverlust betrug im ersten Quartal 2024 € -9,5 Mio. Die Anteile der Hybridkapitalgeber lagen im ersten Quartal 2024 bei € 1,3 Mio. Das Ergebnis pro Aktie beträgt in der Berichtsperiode € -1,27.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per 31. März 2024 mit € 1.237,5 Mio. um € 16,2 Mio. unter dem Niveau des Bilanzstichtags 31.12.2023. Zu einer Verringerung der Bilanzsumme führte im Wesentlichen der Anteilsverkauf des Poleczki Business Parks, wodurch Fremdmittelverschuldungen aus dem Projekt von der Bilanz abgehen.

Das Sachanlagevermögen reduzierte sich leicht in der Berichtsperiode um € 0,2 Mio. auf € 10,9 Mio. Diese Position beinhaltet vor allem aktivierte Nutzungsrechte aus Leasingverbindlichkeiten. Gleichzeitig reduzierten sich auch die Finanzimmobilien um € 6,6 Mio. und lagen zum Quartalsstichtag bei € 401,3 Mio.

Der Wertansatz der Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen lag mit Ende März 2024 bei € 152,9 Mio. und damit etwas über dem Niveau vom 31. Dezember 2023 (€ 150,2 Mio.). Die Projektfinanzierungen erhöhten sich um € 22,7 Mio. auf insgesamt € 166,2 Mio. zum Ende des ersten Quartals 2024.

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende der Berichtsperiode bei € 475,8 Mio., was einer Reduktion von € 32,7 Mio. entspricht. Die liquiden Mittel reduzierten sich um € 24,4 Mio., da in der Berichtsperiode ein Eigenmittelzuschuss in Projekte in Tschechien stattgefunden hat. Per Ende März 2024 lagen die liquiden Mittel bei € 127,1 Mio. Die finanziellen Vermögenswerte veränderten sich im Vergleich zum 31.12.2023 um € 1,74 Mio.

Das Vorratsvermögen lag per Ende März 2024 mit € 268,8 Mio. über dem Niveau des Bilanzstichtags Ende 2023 von € 265,4 Mio. In dieser Position befinden sich neben den sonstigen Vorräten auch zum Verkauf bestimmte Wohnimmobilien in Entwicklung. Die Forderungen aus Lieferung und Leistung reduzierte sich von € 37,3 Mio. per Ende 2023 auf € 29,7 Mio. zum Ende des ersten Quartals 2024. Diese Position beinhaltet im Wesentlichen bereits während der Entwicklung verkaufte Vorratsimmobilien sowie anteilig Forward-Verkäufe von Finanzimmobilien.

Das Eigenkapital lag zum 31. März 2024 um € 8,4 Mio. unter dem Niveau von Ende 2023 und erreichte € 371,3 Mio. Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende März 2024 30,0 % und lag damit weiterhin in der angepeilten Bandbreite von 30-35% (31. Dezember 2023: 30,3%).

Die Anleiheverbindlichkeiten betragen per Ende März 2024 € 376,9 Mio., was leicht über dem Niveau des Vorjahres (31. Dezember 2023: € 376,1 Mio.) liegt. Die Finanzverbindlichkeiten (kurzfristig und langfristig) reduzierten sich in der Berichtsperiode um € 6,8 Mio. auf € 401,4 Mio.

Mit Ende März 2024 lagen die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung mit € 22,8 Mio. unter dem Niveau von Ende 2023 (€ 25,7 Mio.). Dieser Wert beinhaltet die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen. Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig) erhöhten sich minimal von € 27,9 Mio. per 31. Dezember 2023 auf € 28,3 Mio. Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerschulden betrug am 31. März 2024 € 17,0 Mio. (31. Dezember 2023: € 17,2 Mio.).

Die Nettoverschuldung betrug zum 31. März 2024 € 628,8 Mio. und lag damit über dem Wert zum 31. Dezember 2023 von € 610,2 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 € 4,9 Mio. auf € 0,1 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 € 3,0 Mio., nach € -14,4 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Insbesondere die Zunahme der Vorräte (€ 3,3 Mio.), die gezahlten Zinsen (€ 4,1 Mio.), die Abnahme von Forderungen (€ 13,5 Mio.) und die Abnahme der Verbindlichkeiten (€ 4,7 Mio.) wirkten cashflow-erhöhend. Die Werte beinhalten Zuflüsse aus dem Abgang von Immobilien im Vorratsvermögen von € 6,5 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Vorratsvermögen beliefen sich auf € 9,8 Mio. Die Abgänge von Immobilien im Forderungsvermögen beliefen sich auf € 1,3 Mio. Die Zuflüsse aus dem Abgang von Immobilien im Forderungsvermögen betragen € 4,3 Mio.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im ersten Quartal 2024 bei € -29,1 Mio., nach € -10,4 Mio. in den ersten drei Monaten des Vorjahres. Die Investitionen in Projektfinanzierungen beliefen sich in der Berichtsperiode auf € 40,9 Mio. und die Investitionen in Finanzimmobilien, Sachanlagevermögen und Finanzanlagevermögen auf € 10,7 Mio. Die Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen sowie Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen wirkten sich mit € 15,4 Mio. und € 6,8 Mio. auf den Cashflow der Investitionstätigkeit aus.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug in den ersten drei Monaten 2024 € 2,6 Mio. nach € -48,2 Mio. in der Vergleichsperiode 2023. In der Vergleichsperiode hatte die Rückführung der Hybridanleihe 2018 über € 52,9 Mio. einen hohen Einfluss. Während in der Berichtsperiode Kredite in Höhe von € 28,7 Mio. aufgenommen wurden, erfolgte die Tilgung von Krediten in Höhe von € 25,7 Mio.

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 und werden einmal jährlich in einem umfangreichen ESG-Bericht dargestellt.

Mitarbeitende

Der Personalstand unter Einbeziehung aller Konzerngesellschaften betrug per 31. März 2024 261 Mitarbeitende. Zum 31. Dezember 2023 beschäftigte UBM 268 Mitarbeitende.

Detaillierte Angaben zu Umwelt- und Sozialbelangen, Achtung der Menschenrechte, Bekämpfung von Korruption und Bestechung sowie zu Arbeitnehmerbelangen können dem ESG-Bericht 2023 entnommen werden.

Prognosebericht

Inmitten geopolitischer Konflikte und einer weiterhin bestehenden Politik der hohen Zinsen erwarten die Experten der OECD und des Internationalen Währungsfonds (IWF) ein globales Wirtschaftswachstum von 2,9 % bzw. 3,2 % für das Jahr 2024. Der weiter andauernde Krieg in Europa, der seit Oktober 2023 eskalierte Konflikt zwischen Israel und der Hamas sowie Israel und dem Iran im Nahen Osten, die Nachwirkungen der hohen Inflation und die daraus resultierenden hohen Zinssätze sorgen für ein gedämpftes globales Wirtschaftswachstum. Im Euroraum konnte die Inflation durch die Erhöhung der Leitzinsen gesenkt werden, weshalb die EZB die Leitzinsen seit September 2023 auf dem Niveau von 4,5% beließ und Anfang des Jahres 2024 an den 4,5% nichts änderte. Trotz des Rückgangs der Inflation in den vergangenen Monaten dürfte sich diese erst im Verlauf des Jahres 2024 bis ins Jahr 2025 an das Ziel des EZB-Rats von 2% annähern.

^{1, 2, 3}

Auch wenn an der UBM die Marktentwicklungen nicht spurlos vorüber gegangen sind, sieht sich die UBM in einer Position der relativen Stärke. Durch die interne Steuerung und Cash-Fokussierung hat es UBM auch im ersten Quartal 2024 geschafft, die Eigenkapitalquote auf 30 % zu halten und € 127,1 Mio. an liquiden Mitteln auszuweisen. Bis November 2025 werden keine weiteren Anleiherückzahlungen fällig, was einen Wettbewerbsvorteil darstellt.

Dass die UBM weiterhin konsequent ihren Weg fortsetzt, beweisen die Verkaufserfolge im ersten Quartal. So wurden mehr als doppelt so viele Wohnungen verkauft wie im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Außerdem ist es der UBM gelungen, in Prag 5 Grundstücke im Arcus Development an eine tschechische Baufirma zu verkaufen. Ebenso wurde in Warschau ein Gebäude im Poleczki Business Park an den Mieter, Porr, verkauft. In Prag stockte IGO ihren Anteil am Andaz von 25 % auf 40 % auf.

Das gibt der UBM den notwendigen Spielraum weiter in die Zukunft zu investieren. Alle Projekte werden vorangetrieben, und die UBM investiert weiter, entweder in ihre Umsetzung, mindestens aber bis eine Baugenehmigung erteilt wurde.

Die Priorisierung und Fokussierung auf das Ziel, der größte Developer von Holz-Hybrid-Bauten in Europa zu werden, bleibt unverändert. Bereits 77 % der Entwicklungs-Pipeline werden in dieser Form umgesetzt. Die Holz-Hybrid-Bauweise verkürzt wesentlich die Bauzeit – was entscheidend ist, seit Zeit wieder Geld kostet. Sie dient auch als Katalysator, um die Dinge anders zu machen als die letzten Jahrzehnte. Die Zukunft liegt in der seriellen und modularen (Holz-)Bauweise. Eine Verlegung der Baustelle in die Fabrik bietet auch wesentliche Vorteile im Zusammenhang mit dem akut herrschenden Fachkräftemangel und möglichst gleichbleibenden Produktionsbedingungen.

Damit werden sich am Markt und bei der UBM zwar die Dinge nicht schlagartig ändern, aber es eröffnet sich die mittelfristige Perspektive, wieder ein funktionierendes und damit profitables Geschäftsmodell zu entwickeln.

Die UBM rechnet 2024 mit einer signifikanten Reduzierung des Verlusts gegenüber dem Vorjahr, vorrangig bleibt die Absicherung der Liquidität. Im Geschäftsjahr 2025 kann mit einer Rückkehr in die Gewinnzone gerechnet werden. Dafür verantwortlich wird voraussichtlich die immer größer werdende Angebotslücke sein, ebenso wie das weitere Ansteigen des Mietniveaus in allen Märkten der UBM. Aufgrund der aktuell andauernden Marktberreinigung kann mittelfristig kein Zweifel bestehen, dass die verbleibenden Marktteilnehmer dann überproportional davon profitieren werden.

¹ IWF: World Economic Outlook – April 2024

² OECD: Pressemitteilung 5. Februar 2024

³ EZB: Geldpolitische Beschlüsse – Pressemitteilung März 2024

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 2023 auf den Seiten 129 bis 134.

Seit der Veröffentlichung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023 haben sich hinsichtlich des Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben. Die Ausführungen im Geschäftsbericht 2023, Kapitel Risikoberichterstattung, gelten daher weiterhin ohne Ausnahme. Insbesondere sei hier auf die Risiken im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg auf den Seiten 132 bis 134 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 29. Mai 2024

Der Vorstand



Mag. Thomas G. Winkler, LLM
CEO, Vorsitzender



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO



Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO



Dipl. Ing. Peter Schaller
CTO

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Jänner bis zum 31. März 2024

in T€	1-3/2024	1-3/2023
Umsatzerlöse	20.432	17.895
Bestandsveränderung	13.811	5.640
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-3.837	548
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	-	3.470
Sonstige betriebliche Erträge	1.466	4.511
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-21.877	-14.497
Personalaufwand	-5.589	-7.319
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	-113	-404
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-6.516	-5.066
Ergebnis (EBITDA)	-2.223	4.778
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-637	-648
Betriebsergebnis (EBIT)	-2.860	4.130
Finanzertrag	3.302	3.225
Finanzaufwand	-7.787	-6.280
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-7.345	1.075
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-635	-186
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-7.980	889
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	-9.479	-1.135
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber	1.317	1.826
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	182	198
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert in €)	-1,27	-0,15

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 1. Jänner bis zum 31. März 2024

in T€	1-3/2024	1-3/2023
Jahresverlust/-überschuss	-7.980	889
Sonstiges Ergebnis		
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	-	-112
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand/-ertrag	-	26
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)	-	-86
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	-403	-438
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)	-403	-438
Sonstiges Ergebnis der Periode (other comprehensive income)	-403	-524
Gesamtergebnis der Periode	-8.383	365
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	-9.882	-1.659
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber	1.317	1.826
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	182	198

Konzernbilanz

zum 31. März 2024

in T€	31.3.2024	31.12.2023
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	1.918	1.915
Sachanlagen	10.932	11.129
Finanzimmobilien	401.301	407.894
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	152.930	150.208
Projektfinanzierungen	166.214	143.552
Übrige Finanzanlagen	19.358	19.358
Finanzielle Vermögenswerte	166	2.356
Latente Steueransprüche	8.889	8.883
	761.708	745.295
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	268.755	265.411
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	29.727	37.315
Finanzielle Vermögenswerte	41.827	40.089
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	8.397	14.147
Liquide Mittel	127.124	151.520
	475.830	508.482
Aktiva gesamt	1.237.538	1.253.777
Passiva		
Eigenkapital		
Grundkapital	52.305	52.305
Kapitalrücklagen	98.954	98.954
Andere Rücklagen	111.653	121.535
Hybridkapital	102.922	101.605
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	365.834	374.399
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	5.505	5.323
	371.339	379.722
Langfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	10.648	11.129
Anleihen und Schuldscheindarlehen	376.938	376.066
Finanzverbindlichkeiten	264.002	287.815
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.379	1.404
Latente Steuerschulden	10.295	10.415
	663.262	686.829
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	3.459	3.554
Finanzverbindlichkeiten	137.403	120.365
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.752	25.653
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	26.888	26.502
Übrige Verbindlichkeiten	5.699	4.325
Steuerschulden	6.736	6.827
	202.937	187.226
Passiva gesamt	1.237.538	1.253.777

Konzern-Kapitalflussrechnung

vom 1. Jänner bis zum 31. März 2024

in T€	1-3/2024	1-3/2023
Periodenergebnis (Nettogewinn)	-7.980	889
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzanlagen	750	-2.427
Zinserträge/Zinsaufwendungen	4.001	3.067
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	3.837	-547
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-	5.000
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-481	-1.007
Latente Ertragsteuer	-	-65
Cashflow aus dem Ergebnis	127	4.910
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	49	-1.397
Zunahme der Steuerschulden	2	170
Gewinne aus Anlagenabgängen	-77	-7
Zunahme der Vorräte	-3.344	-2.036
Abnahme der Forderungen	13.458	-13.637
Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	-4.731	1.658
Erhaltene Zinsen	-	151
Gezahlte Zinsen	-4.076	-2.944
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	1.593	-1.288
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	3.001	-14.420
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	204	24
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	-	2
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	15.384	28
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-	-121
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-10.712	-4.040
Investitionen in Projektfinanzierungen	-40.852	-6.416
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen	6.849	125
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-29.127	-10.398
Dividenden	-	-2.909
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-	-780
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	28.713	10.063
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-26.066	-1.664
Tilgung von Hybridkapital	-	-52.900
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.647	-48.190
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	3.001	-14.420
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-29.127	-10.398
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	2.647	-48.190
Veränderung liquider Mittel	-23.479	-73.008
Liquide Mittel am 1.1.	151.520	322.929
Währungsdifferenzen	-917	445
Liquide Mittel am 31.3.	127.124	250.366
Bezahlte Steuern	-633	-81

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

zum 31. März 2024

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs- umrechnungsrücklage
Stand zum 31.12.2022	52.305	98.954	-2.426	2.231
Konzernergebnis	-	-	-	33
Sonstiges Ergebnis	-	-	-86	-438
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-86	-405
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybridkapitalinhaber	-	-	-	-
Hybridkapital	-	-	-	-
Stand zum 31.3.2023	52.305	98.954	-2.512	1.826
Stand zum 1.1.2024	52.305	98.954	-2.455	-3.113
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-403
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-	-403
Stand zum 31.3.2024	52.305	98.954	-2.455	-3.516

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Andere Rücklagen	Hybridkapital	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile der nicht kontrol- lierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Summe
188.419	156.395	495.878	5.571	501.449
-1.168	1.826	691	198	889
-	-	-524	-	-524
-1.168	1.826	167	198	365
-	-2.909	-2.909	-780	-3.689
669	-	669	-	669
-598	-52.302	-52.900	-	-52.900
187.322	103.010	440.905	4.989	445.894
127.103	101.605	374.399	5.323	379.722
-9.479	1.317	-8.162	182	-7.980
-	-	-403	-	-403
-9.479	1.317	-8.565	182	-8.383
117.624	102.922	365.834	5.505	371.339

Segmentberichterstattung¹

vom 1. Jänner bis zum 31. März 2024

in T€	Deutschland		Österreich	
	1-3/2024	1-3/2023	1-3/2024	1-3/2023
Gesamtleistung				
Residential	3.349	3.576	1.257	2.358
Office	192	337	195	232
Hotel	3.692	3.290	3.611	3.984
Other	209	175	2.418	2.173
Service	3.030	1.757	3.758	4.049
Summe Gesamtleistung	10.472	9.135	11.239	12.796
Abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen sowie aus Bestandsveränderungen	-8.407	-6.882	-9.740	-11.049
Umsatzerlöse	2.065	2.253	1.499	1.747
Residential	-603	-1.599	-556	498
Office	-1.825	545	-339	-9
Hotel	4	65	-2.236	-827
Other	432	-152	-768	735
Service	1.421	-1.833	-2	2.253
Summe EBT	-571	-2.974	-3.901	2.650

¹ Teil der Erläuterungen. Intersegmentäre Umsätze sind unwesentlich.

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Polen		Sonstige Märkte		Konzern	
1-3/2024	1-3/2023	1-3/2024	1-3/2023	1-3/2024	1-3/2023
1.006	2.118	10.826	12.659	16.438	20.711
19.628	2.459	-	-	20.015	3.028
5.377	5.308	22.328	3.119	35.008	15.701
743	671	-	-	3.370	3.019
336	2.327	3.088	2.932	10.212	11.065
27.090	12.883	36.242	18.710	85.043	53.524
-23.099	-8.035	-23.365	-9.663	-64.611	-35.629
3.991	4.848	12.877	9.047	20.432	17.895
-341	-741	-1.271	1.630	-2.771	-212
499	-612	5	-19	-1.660	-95
-15	-173	-480	-1.638	-2.727	-2.573
271	3.226	-727	301	-792	4.110
-417	-161	-397	-414	605	-155
-3	1.539	-2.870	-140	-7.345	1.075

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 2024 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 51 (31. Dezember 2023: 51) inländische Tochterunternehmen sowie 72 (31. Dezember 2023: 73) ausländische Tochterunternehmen einbezogen.

Eine Gesellschaft ist durch Verkauf abgegangen. Der Netto-Verkaufspreis in Höhe von T€ 6.849 wurde in bar beglichen. Dabei gingen Finanzimmobilien in Höhe von T€ 17.113 sowie Finanzverbindlichkeiten in Höhe von T€ 9.727 ab.

Außerdem wurden 23 (31. Dezember 2023: 23) inländische und 20 (31. Dezember 2023: 20) ausländische assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 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 2024 die folgenden Änderungen zu Standards vom Konzern 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 IAS 1: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristige	23.1.2020 + 15.7.2020 + 31.10.2022	19.12.2023	1.1.2024
Änderungen zu IFRS 16: Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-Leaseback-Transaktion	22.9.2022	20.11.2023	1.1.2024
Änderungen zu IAS 1: Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen	31.10.2022	19.12.2023	1.1.2024
Änderungen an IAS 7 und IFRS 7: Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen	25.5.2023	15.5.2024	1.1.2024

Die folgenden Standards und Interpretationen wurden veröffentlicht 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 an IAS 21: Mangel an Umtauschbarkeit	15.8.2023	-	1.1.2025
IFRS 18: Darstellung und Angaben im Abschluss	9.4.2024	-	1.1.2027
IFRS 19: Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben	9.5.2024	-	1.1.2027

4. 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€	1-3/2024	1-3/2024	1-3/2024	1-3/2024	1-3/2024
Umsatzerlöse					
Residential	465	-	1.007	11.818	13.290
Office	206	206	1.412	-	1.824
Hotel	-	-	-	931	931
Other	44	556	1.123	-	1.723
Service	1.350	737	449	128	2.664
Umsatzerlöse	2.065	1.499	3.991	12.877	20.432
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	465	123	-	11.426	12.014
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	1.600	1.376	3.991	1.451	8.418
Umsatzerlöse	2.065	1.499	3.991	12.877	20.432
	Deutschland	Österreich	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
in T€	1-3/2023	1-3/2023	1-3/2023	1-3/2023	1-3/2023
Umsatzerlöse					
Residential	250	443	2.048	8.772	11.513
Office	245	232	1.528	-	2.005
Hotel	-	-	-	266	266
Other	11	280	955	-	1.246
Service	1.747	792	317	9	2.865
Umsatzerlöse	2.253	1.747	4.848	9.047	17.895
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	87	106	2.046	8.772	11.011
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	2.166	1.641	2.802	275	6.884
Umsatzerlöse	2.253	1.747	4.848	9.047	17.895

5. Grundkapital

Grundkapital	Stück 31.3.2024	€ 31.3.2024	Stück 31.12.2023	€ 31.12.2023
Inhaber-Stammaktien	7.472.180	52.305.260	7.472.180	52.305.260

6. Genehmigtes Kapital, bedingtes Kapital

In der 143. ordentlichen Hauptversammlung vom 21. Mai 2024 wurden unter anderem folgender Beschluss gefasst:

Die Ermächtigung des Vorstands gemäß § 169 AktG, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis 9. Juni 2027 um bis zu EUR 5.230.526,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, auch in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Absatz 6 AktG und auch mit der Möglichkeit des Ausschlusses des Bezugsrechts, zu erhöhen, wie derzeit in § 4 Absatz 4 der Satzung vorgesehen, wird widerrufen.

Der Vorstand ist ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab Eintragung der in der Hauptversammlung vom 21. Mai 2024 beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu EUR 26.152.630,00 durch Ausgabe von bis zu 3.736.090 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage, allenfalls in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Absatz 6 AktG und auch mit der Möglichkeit des Ausschlusses des Bezugsrechts, zu erhöhen (genehmigtes Kapital) und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre, auf die aus dem genehmigten Kapital ausgegebenen neuen Aktien ist ausgeschlossen, wenn und sofern eine Ausnutzung dieser Ermächtigung (genehmigtes Kapital) durch Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen bei Mehrzuteilungsoptionen im Rahmen der Platzierung neuer Aktien der Gesellschaft erfolgt. Darüber hinaus ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.

§ 4 Absatz 4 der Satzung in der derzeit vorliegenden Fassung wird widerrufen. An dessen Stelle wird der folgende Absatz als neuer Absatz (4) in die Satzung eingefügt:

“(4) Der Vorstand ist ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab Eintragung der in der Hauptversammlung vom 21.05.2024 beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu EUR 26.152.630,00 (Euro sechszwanzig Millionen einhundertzweiundfünfzigtausendsechshundertdreißig) durch Ausgabe von bis zu 3.736.090 (drei Millionen siebenhundertsechsdreißigtausendneunzig) neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage, allenfalls in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Abs 6 (Paragraph einhundertdreiundfünfzig Absatz sechs) AktG und auch mit der Möglichkeit des Ausschlusses des Bezugsrechts, zu erhöhen (genehmigtes Kapital) und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die aus dem genehmigten Kapital ausgegebenen neuen Aktien ist ausgeschlossen, wenn und sofern eine Ausnutzung dieser Ermächtigung (genehmigtes Kapital) durch Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen bei Mehrzuteilungsoptionen im Rahmen der Platzierung neuer Aktien der Gesellschaft erfolgt. Darüber hinaus ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.”

Aktien-Options-Programm für Führungskräfte 2024:

UBM führt für Führungskräfte ein Aktienoptionsprogramm ein, welches einen Beitrag zur langfristigen Steigerung des Unternehmenswerts leisten soll und gleichzeitig die Möglichkeit bietet, an der positiven wirtschaftlichen Entwicklung zu partizipieren. Voraussetzung für die Teilnahme ist ein bestehendes Eigeninvestment in UBM-Aktien und eine Teilnahmeerklärung bis zum 19. Juli 2024. Der Ausübungskurs ist der durchschnittliche Schlusskurs der UBM-Aktie im Zeitraum zwischen dem 27. Mai 2024 und dem 22. Juli 2024. Die virtuellen Aktienoptionen können in zwei jeweils zweimonatigen Ausübungsfenstern bis zum 31. Oktober 2027 ausgeübt werden, sofern an 15 aufeinander folgenden Handelstagen der Kurs der UBM-Aktie bei mindestens EUR 27,00 liegt und die Nettoverschuldung maximal 25 % der Marktkapitalisierung beträgt.

7. 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.

8. 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 2024 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 31.3.2024	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 31.3.2024
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam			
Aktiva								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	166.214	166.214	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	8.721	8.721	-	-	Stufe 1	8.692	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	10.000	10.000	-	-	Stufe 3	10.000	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	637	-	-	637	Stufe 3	637	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	9.842	9.842	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	41.993	41.993	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	127.124	127.124	-	-	-	-	
Passiva								
Anleihen und Schuld- scheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	376.938	376.938	-	-	Stufe 1	347.525	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	335.652	335.652	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	42.475	42.475	-	-	Stufe 3	43.195	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
fix verzinst	Amortised Cost	895	895	-	-	Stufe 3	144	
Leasingverbindlichkeiten	-	22.383	22.383	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	22.752	22.752	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	28.267	28.267	-	-	-	-	
Nach Kategorien:								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	236.770	236.770	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	637	-	-	637	-	-	
Liquide Mittel	-	127.124	127.124	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	806.979	806.979	-	-	-	-	

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buch- werte am 31.12.2023	Bewertung nach IFRS 9			Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 31.12.2023
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam		
Aktiva							
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	143.552	143.552	-	-	-	-
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	8.721	8.721	-	-	Stufe 1	8.802
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	10.000	10.000	-	-	Stufe 3	10.000
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	637	-	-	637	Stufe 3	637
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	7.903	7.903	-	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	42.445	42.445	-	-	-	-
Liquide Mittel	-	151.520	151.520	-	-	-	-
Passiva							
Anleihen und Schuld- scheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	376.066	376.066	-	-	Stufe 1	337.887
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten							
variabel verzinst	Amortised Cost	338.332	338.332	-	-	-	-
fix verzinst	Amortised Cost	46.475	46.475	-	-	Stufe 3	43.223
Sonstige Finanzverbindlichkeiten							
fix verzinst	Amortised Cost	893	893	-	-	Stufe 3	139
Leasingverbindlichkeiten	-	22.480	22.480	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	25.653	25.653	-	-	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	27.906	27.906	-	-	-	-
Nach Kategorien:							
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	212.621	212.621	-	-	-	-
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	637	-	-	637	-	-
Liquide Mittel	-	151.520	151.520	-	-	-	-
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	815.325	815.325	-	-	-	-

9. 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.

Im ersten Quartal wurde eine polnische Büroimmobilie von der PORR-Gruppe erworben, der Netto-Kaufpreis in Höhe von T€ 6.849 wurde in bar bezahlt.

Außerdem erwarb die IGO Industries Group zusätzliche Anteile in Höhe von 15,00% an zwei at-equity bilanzierten Gesellschaften, der Kaufpreis in Höhe von T€ 8.515 wurde in bar bezahlt.

10. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag gab es keine angabepflichtigen Ereignisse.

Wien, am 29. Mai 2024

Der Vorstand



Mag. Thomas G. Winkler, LLM
CEO, Vorsitzender



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO



Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO



Dipl. Ing. Peter Schaller
CTO

Finanzkalender**2024**

Q1 2024	29.5.2024
Zinszahlung Hybridanleihe 2021	19.6.2024
Halbjahr 2024	29.8.2024
Zinszahlung UBM Green Bond 2023	10.07.2024
Zinszahlung UBM Anleihe 2019	13.11.2024
Q3 2024	28.11.2024

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 1873 100
www.ubm-development.com

Konzept, Gestaltung, Redaktion und Lektorat

UBM Development AG

Erstellt mit ns.publish von
Multimedia Solutions AG, Zürich

Disclaimer

Dieser Quartalsbericht enthält auch zukunftsbezogene Aussagen, die auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Managements der UBM Development AG beruhen. Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnliche Begriffe und Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogenen Aussagen hin. Zukunftsbezogene Aussagen zum künftigen Geschäftsverlauf enthalten naturgemäß Risiken und Unsicherheiten. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der im Rahmen der Erstellung des Quartalsbericht vorhandenen und der UBM Development AG vorliegenden Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter oder nicht kalkulierbarer Höhe eintreten, so können die künftige tatsächliche (Geschäfts-)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 politischen, gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen in Österreich, der EU und anderen relevanten Wirtschaftsräumen sowie Veränderungen in der Branche sein. Die UBM Development AG übernimmt keine Gewährleistung und keine Haftung dafür, dass die künftige (Geschäfts-)Entwicklung und die künftig erzielten Ergebnisse mit den in diesem Quartalsbericht geäußerten Einschätzungen und Annahmen übereinstimmen werden. Die UBM Development AG wird diese zukunftsbezogenen Aussagen nicht aktualisieren, weder aufgrund geänderter tatsächlicher Umstände noch aufgrund geänderter Annahmen oder Erwartungen.

Der Quartalsbericht zum 31. März 2024 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 Personbegriffe verzichtet und die männliche grammatische Form angeführt. Gemeint und angesprochen sind immer alle Geschlechter.

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

