



# Kennzahlen

## Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	1-9/2024	1-9/2023	Veränderung
Gesamtleistung <sup>1</sup>	319,4	181,8	75,6%
Umsatzerlöse	63,4	62,9	0,8%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	-14,5	-17,4	n.m.
Periodenergebnis	-15,7	-15,0	n.m.

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

	30.9.2024	31.12.2023	Veränderung
Bilanzsumme	1.186,1	1.253,8	-5,4%
Eigenkapital	357,7	379,7	-5,8%
Eigenkapitalquote	30,2%	30,3%	-0,1PP
Nettoverschuldung <sup>2</sup>	588,8	610,2	-3,5%
Liquide Mittel	142,9	151,5	-5,7%

## Aktienkennzahlen und Mitarbeitende

	30.9.2024	30.9.2023	Veränderung
Ergebnis pro Aktie (in €) <sup>3</sup>	-2,67	-2,61	n.m.
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	154,7	156,9	-1,4%
Dividende je Aktie (in €) <sup>4</sup>	-	1,10	n.m.
Mitarbeitende	242	275	-12,0%

<sup>1</sup> Die Gesamtleistung umfasst die Umsätze sowie Bestandsveränderungen der vollkonsolidierten Unternehmen, die anteiligen Umsätze der at-equity einbezogenen Unternehmen sowie Erlöse aus Immobilienverkäufen von Share- bzw. Asset Deals.

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

<sup>3</sup> Ergebnis je Aktie nach Abzug von Hybridkapitalzinsen.

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

## Inhalt

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

## Auf einen Blick

**Starke Wohnungsverkäufe im Q3.**  
€1,9 Mrd. Projektpipeline mit 60% Wohnen.

**Stabile Bilanzlage.**  
Eigenkapitalquote 30,2%. Liquidität € 142,9 Mio.

**ESG Leadership.**  
Prime Status. Führungsrolle behauptet.

**Ausblick für FY2024.**  
Halbierung des Verlusts. (Im Vergleich zu 2023)

20

24

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

Es ist zwar nach drei Quartalen etwas früh für einen Jahresrückblick, aber bisher hätte 2024 auch schlechter laufen können. Es ist uns gelungen, mit dem Verkauf nicht strategischer Assets € 75 Mio. Cash zu generieren. Am Fremdkapitalmarkt haben wir mit unserem zweiten Green Bond knapp das doppelte Volumen des Vorjahres aufgenommen. Mit dem Verkauf von 283 Wohnungen in den ersten neun Monaten war die Steigerungsrate gegenüber dem Vorjahr sogar beim 3,7-Fachen. Dabei ist uns in München sogar der erste Forward-Deal seit Jahren gelungen. Erste Vermietungserfolge beim LeopoldQuartier Office in Wien geben Anlass zur Hoffnung, dass wir mit der strategischen Entscheidung, das Projekt konsequent umzusetzen, richtig gelegen sind.



Also alles überstanden und vergessen ist das Ziel „survive twenty five“? Leider nein. Die Auswirkungen der Insolvenzwelle im Immobiliensektor zeigen sich erst allmählich – allen voran die von der EZB eingeforderte Reduktion des Immobilien-Obligos und die diesbezüglich verstärkten Aufsichtstätigkeiten. Die zusätzliche Eigenkapital-Unterlegungspflicht für Banken bei Gewerbekrediten im kommenden Jahr ist dabei nur die Spitze des Eisbergs. Der Gegenwind bei der Verlängerung von Finanzierungen bläst uns gehörig ins Gesicht. Das erklärt auch, warum wir uns trotz der Devise „Liquidität vor Profitabilität“ an Sisyphus erinnern fühlen. Sowohl die weltpolitischen Unsicherheiten als auch die makroökonomischen Prognosen hellen das Bild nicht unbedingt auf.

Es bleibt allerdings dabei: Die UBM versorgt die Menschen mit dringend gebraucht Wohnraum und sorgt im Light-Industrial- & Office-Segment für eine Arbeitsumgebung, auch in der Werkstatt oder im Labor, wo Mitarbeiter gerne und vor allem produktiv arbeiten. Es handelt sich bei unseren Assets weder um ein Luxusgut noch um solche, auf die man zur Not auch verzichten könnte. Das stimmt dann in der Perspektive wieder zuversichtlich.

Wir richten jetzt unseren ganzen Fokus auf die Geschäftsabschlüsse zum Jahresende und den Weg nach vorne ins Jahr 2025. Dabei bedanken wir uns für das kontinuierlich entgegengebrachte Vertrauen und hoffen auch auf diese Unterstützung in der Zukunft.

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

# Konzernzwischenlagebericht

## Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die Weltwirtschaft hat sich während der Inflationsbekämpfung ungewöhnlich widerstandsfähig gezeigt und eine globale Rezession bislang vermieden. Für die Jahre 2024 und 2025 wird ein stabiles Weltwirtschaftswachstum von 3,2 % prognostiziert, wobei für einige Länder, insbesondere einkommenschwache Entwicklungsländer, erhebliche Wachstumskorrekturen nach unten vorgenommen werden mussten. Für den Euroraum wird ein Wachstum von 0,8% für 2024 und 1,2% für 2025 erwartet.

Die Maßnahmen gegen die Inflation haben sich weltweit als wirksam erwiesen, wenn auch der Preisdruck in manchen Ländern anhält. Die Inflationsrate wird bis Ende 2025 voraussichtlich 3,5 % erreichen und damit, nach dem Spitzenwert von 9,4 % im dritten Quartal 2022, unter dem Durchschnittswert 2000-2019 von 3,6 % liegen. Währenddessen nehmen die Abwärtsrisiken zu: Eskalierende regionale Konflikte, eine zu lange anhaltend straffe Geldpolitik, die erneute Finanzmarktvolatilität mit Auswirkungen auf Staatsanleihen, ein verlangsamtes Wachstum in China und zunehmender Protektionismus belasten die Aussichten.<sup>1</sup>

## Entwicklung der Immobilienmärkte

Das Transaktionsvolumen im europäischen Immobilienmarkt zeigt erste Anzeichen einer Erholung nach zwei schwierigen Jahren. Besonders der Wohnsektor positioniert sich als treibende Kraft der Erholung, mit Kapitalwerten, die im zweiten Quartal 2024 erstmals seit sieben Quartalen wieder gewachsen sind. Für 2024 wird zwar keine deutliche Belebung der Transaktionen mehr erwartet, jedoch deutet die verbesserte Anlegerstimmung auf eine schrittweise Erholung im Jahr 2025 hin.<sup>2</sup>

Im dritten Quartal 2024 erreichte das Investmentvolumen in Österreich etwa € 640 Mio., was einem Rückgang von 37 % gegenüber dem Vorjahresquartal (welches von mehreren

Großdeals geprägt war) entspricht. Im Vergleich zum zweiten Quartal 2024 stieg das Volumen um 13 %, womit das dritte Quartal das bisher stärkste des Jahres ist. Bis Ende September 2024 summierte sich das Transaktionsvolumen auf € 1,8 Mrd. und lag damit 16 % unter dem Vergleichswert von € 2,1 Mrd. im Jahr 2023. Insgesamt wurden 22 Transaktionen verzeichnet, mit einem durchschnittlichen Volumen von € 29 Mio. pro Deal (-25 % im Vergleich zu Q3 2023). Das Bürosegment dominierte den Markt mit einem Anteil von 35 %, gefolgt von Wohnen (25 %) und Mixed Use (21 %).<sup>3</sup>

In Deutschland wechselten im dritten Quartal 2024 Gewerbe- und Wohnimmobilien für etwa € 7,7 Mrd. den Eigentümer. Die Spitzenrenditen blieben gegenüber der Jahresmitte überwiegend stabil. In den ersten drei Quartalen 2024 wurde mit € 22,2 Mrd. ein rund 9 % höheres Volumen erreicht als im Vorjahreszeitraum.<sup>4</sup>

## Entwicklung der Börsen und der UBM-Aktie

Die internationalen Aktienmärkte setzten ihren Aufwärtstrend im dritten Quartal 2024 fort, unterstützt durch geldpolitische Lockerungen der Zentralbanken. Trotz Rezessionsängsten und geopolitischer Unsicherheiten wurden neue Rekordstände bei wichtigen Indizes erreicht. Der S&P 500 stieg um knapp über 5 % im dritten Quartal, ein Plus von etwa 21 % seit Jahresbeginn. Auch der Dow Jones Industrial Average legte um rund 8 % zu (ca. 12 % im Jahresverlauf). Der europäische Stoxx 600 wuchs um 2,2 % (9,2 % im Jahresverlauf), während der ATX in Wien mit einem Quartalsplus von 1,3 % (6,4 % im Jahresverlauf) ebenfalls zulegen. Immobilienaktien konnten von diesem Trend nur bedingt profitieren. Die UBM Development erlebte in den ersten neun Monaten des Jahres 2024 eine durchwachsene Kursentwicklung. Zu Beginn des Jahres lag der Kurs bei € 21,8 und sank ab Mitte Februar konstant. Im zweiten Quartal 2024 konnte sich die Aktie wieder erholen, bis der Kurs nach einer Seitwärtsbewegung wieder fiel und am 30. September bei € 20,7 lag.

<sup>1</sup> IWF: World Economic Outlook - Oktober 2024

<sup>2</sup> CBRE: A new outlook for European residential real estate - November 2024

<sup>3</sup> CBRE: Austria Real Estate Investment Volumes - Q3 2024

<sup>4</sup> CBRE: Deutschland Investmentmarkt - Q3 2024

## Geschäftsverlauf

In den ersten drei Quartalen des Jahres 2024 erwirtschaftete UBM Development eine Gesamtleistung von € 319,4 Mio., nach € 181,8 Mio. in den ersten neun Monaten 2023. 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 LeopoldQuartier Bauteil A in Wien, Hotel Andaz in Prag und von Teilen 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 € 57,4 Mio. in den ersten neun Monaten 2023 auf € 85,5 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** reduzierte sich im Berichtszeitraum von € 49,8 Mio. auf € 45,6 Mio. Maßgeblich zur Gesamtleistung trugen in der Berichtsperiode das Wohnungsprojekt Flösserhof und das Wohnungsprojekt Havn in Mainz bei. In der Vergleichsperiode hatte der als Forward Deal 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** belief sich in den ersten drei Quartalen 2024 auf € 118,0 Mio. (Vergleichszeitraum 2023: € 32,3 Mio.). Ein wesentlicher Anteil der Gesamtleistung wurde aus dem Anteilsverkauf LeopoldQuartier Bauteil A und dem Verkauf des Bestandsobjekts W3 Wien Mitte erwirtschaftet. Im Wohnbereich erwirtschaftete vor allem das Projekt PEAK HOMES im VILLAGE IM DRITTEN, welches mit Spatenstich Anfang Dezember 2023 mit 67 Wohnungen positiv in der Vermarktung gestartet ist, einen positiven Beitrag.

Das **Segment Polen** erzielte in den ersten neun Monaten 2024 mit € 75,2 Mio. eine Gesamtleistung über dem Vorjahresniveau von € 36,8 Mio. Die Leistung ergab sich aus dem laufenden Hotelbetrieb, dem Anteilsverkauf im Poleczki Business Park sowie diversen Serviceleistungen.

Im **Segment Sonstige Märkte** steigerte sich die Gesamtleistung in den ersten neun Monaten 2024 auf € 80,6 Mio., von € 62,9 Mio. im Vergleichszeitraum 2023. Der größte Anteil der Gesamtleistung betraf den Anteilsverkauf des Prager Luxus-hotels 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.	1-9/2024	1-9/2023	Veränderung
Deutschland	45,6	49,8	-8,4%
Österreich	118,0	32,3	>100%
Polen	75,2	36,8	>100%
Sonstige Märkte	80,6	62,9	28,1%
<b>Gesamt</b>	<b>319,4</b>	<b>181,8</b>	<b>75,7%</b>

Im **Segment Residential** belief sich die Gesamtleistung in der aktuellen Berichtsperiode auf € 69,6 Mio. nach € 47,3 Mio. in den ersten neun Monaten des Vorjahres. 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 trugen positiv zur Leistung überwiegend durch Einzelverkäufe bei.

Im **Segment Office** erzielte UBM Development in den ersten neun Monaten eine Gesamtleistung von € 123,1 Mio., nach € 32,4 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die wesentliche Leistung der Berichtsperiode betraf vor allem den anteiligen Verkauf des Poleczki Business Parks sowie des Bestandsobjekts W3 Wien Mitte.

Das **Segment Hotel** erwirtschaftete in den ersten drei Quartalen eine Gesamtleistung von € 85,5 Mio. nach € 57,4 Mio. in den ersten drei Quartalen 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 Anteilsverkaufs. Es befindet sich aber nach wie vor kein Hotelprojekt in Entwicklung.

Im **Segment Other** wurde in den ersten neun Monaten 2024 eine Gesamtleistung von € 12,4 Mio. erzielt, nach € 9,2 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 € 35,6 Mio. auf € 28,8 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.	1-9/2024	1-9/2023	Veränderung
Residential	69,6	47,3	47,1 %
Office	123,1	32,4	>100 %
Hotel	85,5	57,4	49,0 %
Other	12,4	9,2	34,8 %
Service	28,8	35,6	-19,1 %
<b>Gesamt</b>	<b>319,4</b>	<b>181,8</b>	<b>75,7 %</b>

## Finanzielle Leistungsindikatoren

### Geschäftsergebnis und Ertragslage

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

Die Gesamtleistung lag in den ersten drei Quartalen 2024 mit € 319,4 Mio. über dem Vorjahresniveau von € 181,8 Mio. Wesentliche Beiträge zur Gesamtleistung leisteten Anteilsverkäufe am LeopoldQuartier Bauteil A in Wien, Hotel Andaz in Prag und Teile des Polezki Business Parks in Warschau. Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse lagen in der Berichtsperiode mit € 63,4 Mio. leicht über dem Niveau des Vorjahres (Q1-Q3 2023: € 62,9 Mio.). Der Umsatz war in den ersten drei Quartalen 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 belief sich auf € -7,9 Mio. in den ersten drei Quartalen 2024 nach € -8,9 Mio. in 2023. 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 den ersten drei Quartalen 2024 wurden € 1,7 Mio. Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien erzielt. In der Vergleichsperiode 2023 beliefen sich die Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf € 3,5 Mio. Die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen in den ersten drei Quartalen 2024 beliefen sich auf € 0,5 Mio. Bei den vollkonsolidierten Bestandsobjekten gab es keine wesentlichen Mietausfälle.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 7,7 Mio. und beinhalten u.a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Personalkostenverrechnungen, Wechselkursgewinne und diverse sonstige Positionen. Im Vorjahr lagen die sonstigen betrieblichen Erträge bei € 7,0 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich im Vorjahresvergleich von € 30,5 Mio. auf € 18,5 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Vorjahr im Wesentlichen die IAS-2-Abwertungen mit € 8,8 Mio. wodurch der Rückgang bedingt ist. Die Position beinhaltet des Weiteren Bürobetriebskosten, Rechts- und Beratungskosten, Management Fees sowie Steuern, Gebühren und verschiedene Spesen.

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen betrugen in den ersten neun Monaten 2024 € 60,6 Mio., im Vergleich zu € 52,8 Mio. in den ersten neun Monaten 2023. Die Position umfasst im Wesentlichen den Materialaufwand für die Errichtung von Wohnbauimmobilien und diversen anderen Entwicklungsimmobilen, die bereits forward verkauft wurden.

In den ersten neun Monaten 2024 wurde bei den Bestandsveränderungen, die Wohnbauimmobilien im Vorratsvermögen betreffen, ein Ertrag in Höhe von € 29,9 Mio. ausgewiesen, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres ein Ertrag von € 22,9 Mio. erfasst worden war.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei € 16,1 Mio. und damit unter dem Niveau des Vorjahres von € 21,5 Mio. Die Reduktion ist darauf zurückzuführen, dass ausgeschiedene Mitarbeiter nicht nachbesetzt und Bonusrückstellungen aufgelöst wurden. Die stichtagsbezogene Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften lag per Ende September 2024 mit 242 unter dem Niveau des Bilanzstichtags des Vorjahres (30. September 2023: 275).

Das EBITDA erreichte in den ersten drei Quartalen 2024 € -0,9 Mio., was einer Reduktion von € 37,0 Mio. zur Vorjahresperiode entspricht. Das EBIT betrug in den ersten drei Quartalen 2024 € -2,8 Mio. (Q1-3 2024: € -39,9 Mio.). Der Finanzertrag reduzierte sich von € 44,4 Mio. in den ersten drei Quartalen 2023 auf € 13,1 Mio. in der Berichtsperiode. Der Finanzaufwand lag mit € 24,9 Mio. über dem Vorjahresniveau von € 22,0 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 demnach mit € -14,5 Mio. unter dem Vorjahresergebnis von € -17,4 Mio. Der Steueraufwand belief sich in den ersten neun Monaten 2024 auf € 1,1 Mio., was einer Steuerquote von 7,6% entspricht. In der Vergleichsperiode lag die Steuerquote bei 13,9%.

Der Nettoverlust (Periodenergebnis nach Steuern) erreichte in der Berichtsperiode € 15,7 Mio. und lag somit leicht über dem Nettoverlust in den ersten drei Quartalen 2023 (€ 15,0 Mio.). Das den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Nettoergebnis betrug in den ersten neun Monaten 2024 € -20,0 Mio. (Q1-3 2023: € -19,5 Mio.). Die Anteile der Hybridkapitalgeber lagen im Berichtszeitraum bei € 4,1 Mio. Das Ergebnis pro Aktie beträgt in der Berichtsperiode € -2,67.

### **Vermögens- und Finanzlage**

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per 30. September 2024 mit € 1.186,1 Mio. unter dem Niveau am Bilanzstichtag des Vorjahres (31. Dezember 2023: € 1.253,8 Mio.). 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 in der Berichtsperiode um € 1,0 Mio. auf € 10,0 Mio. Diese Position beinhaltet vor allem aktivierte Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen. Gleichzeitig reduzierten sich auch die Finanzimmobilien um € 94,7 Mio. und lagen zum Quartalsstichtag bei € 313,2 Mio.

Der Wertansatz der Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen lag mit Ende September 2024 bei € 133,9 Mio. und damit unter dem Niveau vom 31. Dezember 2023 (€ 150,2 Mio.). Die Projektfinanzierungen erhöhten sich um € 41,7 Mio. auf insgesamt € 185,2 Mio. zum Ende der ersten drei Quartale 2024.

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende der Berichtsperiode bei € 520,3 Mio., was einer Erhöhung von € 11,8 Mio. entspricht. Die liquiden Mittel reduzierten sich um € 8,6 Mio. Per Ende September 2024 lagen die liquiden Mittel bei € 142,9 Mio. Die finanziellen Vermögenswerte veränderten sich im Vergleich zum 31.12.2023 um € 6,4 Mio.

Das Vorratsvermögen lag per Ende September 2024 mit € 292,2 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 erhöhten sich von € 37,3 Mio. per Ende 2023 auf € 40,6 Mio. zum Ende der ersten drei Quartale 2024. Diese Position beinhaltet im Wesentlichen bereits während der Entwicklung verkaufte Vorratsimmobilien.

Das Eigenkapital lag zum 30. September 2024 um € 22,1 Mio. unter dem Niveau von Ende 2023 und erreichte € 357,7 Mio. Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende September 2024 30,2% und lag damit weiterhin in der angepeilten Bandbreite von 30-35% (31. Dezember 2023: 30,3%).

Die Anleiheverbindlichkeiten betragen per Ende September 2024 € 377,4 Mio. Die Finanzverbindlichkeiten (kurzfristig und langfristig) reduzierten sich in der Berichtsperiode um € 32,2 Mio. auf € 376,0 Mio.

Mit Ende September 2024 lagen die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung mit € 23,3 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) reduzierten sich von € 27,9 Mio. per 31. Dezember 2023 auf € 22,8 Mio. Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerschulden betrug am 30. September 2024 € 14,1 Mio. (31. Dezember 2023: € 17,2 Mio.).

Die Nettoverschuldung betrug zum 30. September 2024 € 588,8 Mio. und lag damit unter 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 € 23,1 Mio. auf € 4,7 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 € -25,5 Mio., nach € -18,6 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Insbesondere die Zunahme der Vorräte (€ 11,2 Mio.), die gezahlten Zinsen (€ 21,2 Mio.), die Abnahme von Forderungen (€ 4,8 Mio.) und die Abnahme der Verbindlichkeiten (€ 1,7 Mio.) wirkten cashflowmindernd.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in den ersten drei Quartalen 2024 bei € -0,1 Mio., nach € -17,6 Mio. in den ersten neun Monaten des Vorjahres. Die Investitionen in Projektfinanzierungen beliefen sich in der Berichtsperiode auf € 69,0 Mio. und die Investitionen in Finanzimmobilien, Sachanlagevermögen und Finanzanlagevermögen auf € 34,0 Mio. Die Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen sowie Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen wirkten sich mit € 38,2 Mio. und € 38,0 Mio. auf den Cashflow der Investitionstätigkeit aus.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug in den ersten neun Monaten 2024 € 17,7 Mio. nach € -33,7 Mio. in der Vergleichsperiode 2023, was auf die Rückführung der Hybridanleihe 2018 über € 52,9 Mio. zurückzuführen ist. Während in der Berichtsperiode Kredite in Höhe von € 82,4 Mio. aufgenommen wurden, erfolgte die Tilgung von Krediten in Höhe von € 59,2 Mio.

## **Nichtfinanzielle 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 30. September 2024 242 Mitarbeitende. Zum 30. September 2023 beschäftigte UBM 275 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

Die Weltwirtschaft zeigt trotz Inflationsbekämpfung bisher Widerstandsfähigkeit. Für 2024 und 2025 wird ein globales Wachstum von 3,2 % erwartet, während der Euroraum mit 0,8 % bzw. 1,2 % nur moderat wächst. Die globale Inflationsrate dürfte bis Ende 2025 auf 3,5 % sinken, nach einem Höchststand von 9,4% im dritten Quartal 2022. Somit nähert sich die Inflation den Zielwerten der Zentralbanken an, was den Weg für eine wichtige Neuausrichtung der Wirtschaftspolitik ebnet. Seit Juni 2024 haben zentrale Notenbanken in Industrieländern begonnen, die Leitzinsen zu senken und damit eine neutralere geldpolitische Haltung einzunehmen. Dies soll die wirtschaftliche Aktivität stützen. Dennoch belasten Risiken wie Konflikte, straffe Geldpolitik, Finanzmarktvolatilität und ein langsames Wachstum in China die Aussichten.<sup>5</sup>

Die UBM befindet sich weiterhin in einer finanziell soliden Position. Die Prioritäten für 2024 wurden klar gesetzt: Liquidität vor Profitabilität. Diese Maxime half UBM in den ersten drei Quartalen, die finanzielle Position zu stärken. So gelang es, durch den Verkauf nicht strategischer Assets bereits zur Jahresmitte einen signifikanten Cashflow zu generieren. Unter anderem konnten zwei Gebäude im Polecki Business Park, Anteile des Andaz Prag, des LeopoldQuartiers (Bauteil A) und vor allem das gemischte Objekt W3-Center Wien Mitte veräußert werden.

Zum Ende des dritten Quartals verfügt die UBM über € 143 Mio. an liquiden Mitteln. Die erfolgreiche Platzierung des zweiten Green Bonds im Oktober 2024 brachte zusätzlich frisches Kapital, diente aber in erster Linie der Glättung des Rückzahlungsprofils der UBM - ein wichtiger Wettbewerbsvorteil in der aktuellen Marktphase. Mit knapp dem doppelten Volumen gegenüber der im Vorjahr emittierten Anleihe (Green Bond 2023) und einer fünfjährigen Laufzeit stimmt der Trend für die UBM am Fremd-Kapitalmarkt. Die in den letzten Jahren trotz schwierigem Marktumfeld, erzielten gesunden Bilanzkennzahlen wie die Eigenkapitalquote von

30,2% und die zuvor beschriebene Liquiditätssituation bieten eine vergleichsweise komfortable Position für die weiterhin unsicheren Zeiten in der Immobilienbranche.

Erfreulicherweise konnten in den ersten neun Monaten 2024 bereits 283 Wohnungen verkauft werden. Bis zum Jahresende wird erwartet, dass der Wohnungsverkauf die Marke von 400 Einheiten überschreiten wird, was einer beeindruckenden Steigerung von über 300% im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Dies spiegelt sich auch in unserer langfristigen Strategie wider: 60 % unserer 1,9-Milliarden-Euro-Projektpipeline bis 2028 entfallen auf die Assetklasse Wohnen.

Aufgrund des Zuzugs in die Städte, in denen UBM tätig ist, und der immer größer werdenden Angebotslücke wird ein weiterhin steigender Bedarf an Wohnraum erwartet, vor allem in Metropolregionen Wien, München, Frankfurt und Prag, wo sich der Großteil der Wohnprojekte der UBM befindet. Die erfolgreichen Wohnungsverkäufe in den ersten drei Quartalen 2024, wertet die UBM als frühe Indikatoren für eine mögliche Trendwende. Derzeit befinden sich bei der UBM rund 3.000 Wohnungen in Entwicklung oder Verkauf.

Die UBM hofft 2024 auf eine Halbierung des Verlusts gegenüber dem Vorjahr; vorrangig bleibt jedoch die Sicherung der Liquidität. Im zweiten Halbjahr 2025 wird mit einer Rückkehr in die Gewinnzone gerechnet. Verantwortlich dafür wird voraussichtlich die immer größer werdende Angebotslücke im Wohnen sein, ebenso wie das weitere Ansteigen des Mietniveaus bei Büros in allen Märkten der UBM. Aufgrund der derzeit andauernden Marktberreinigung kann mittelfristig kein Zweifel bestehen, dass die verbleibenden Marktteilnehmer ab 2026 überproportional davon profitieren werden.

<sup>5</sup> IWF: World Economic Outlook - Oktober 2024

## 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 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 neun 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 27. November 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 30. September 2024

in T€	1-9/2024	1-9/2023	7-9/2024	7-9/2023
Umsatzerlöse	63.361	62.861	20.465	25.022
Bestandsveränderung	29.901	22.871	25.321	8.045
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-7.878	-8.856	-858	-1.853
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	1.684	3.534	-	3.534
Sonstige betriebliche Erträge	7.660	7.048	2.051	-6.229
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-60.583	-52.803	-34.093	-21.204
Personalaufwand	-16.109	-21.495	-5.128	-7.352
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	-464	-20.547	-108	-5.860
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18.450	-30.496	-7.310	-7.059
<b>Ergebnis (EBITDA)</b>	<b>-878</b>	<b>-37.883</b>	<b>340</b>	<b>-12.956</b>
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.873	-1.987	-614	-670
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>-2.751</b>	<b>-39.870</b>	<b>-274</b>	<b>-13.626</b>
Finanzertrag	13.128	44.439	4.691	36.330
Finanzaufwand	-24.922	-22.015	-8.032	-8.567
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>-14.545</b>	<b>-17.446</b>	<b>-3.615</b>	<b>14.137</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.108	2.417	493	105
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-15.653</b>	<b>-15.029</b>	<b>-3.122</b>	<b>14.242</b>
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	-19.969	-19.472	-4.591	12.992
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber	4.114	4.584	1.387	1.386
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	202	-141	82	-136
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>-2,67</b>	<b>-2,61</b>	<b>-0,61</b>	<b>1,74</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>-2,67</b>	<b>-2,61</b>	<b>-0,61</b>	<b>1,74</b>

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. September 2024

in T€	1-9/2024	1-9/2023	7-9/2024	7-9/2023
<b>Periodenergebnis</b>	<b>-15.653</b>	<b>-15.029</b>	<b>-3.122</b>	<b>14.242</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>				
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	-	-51	-	-33
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand/-ertrag	-	9	-	5
<b>Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)</b>	<b>-</b>	<b>-42</b>	<b>-</b>	<b>-28</b>
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	-894	-481	-116	3.495
<b>Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)</b>	<b>-894</b>	<b>-481</b>	<b>-116</b>	<b>3.495</b>
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (other comprehensive income)</b>	<b>-894</b>	<b>-523</b>	<b>-116</b>	<b>3.467</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>-16.547</b>	<b>-15.552</b>	<b>-3.238</b>	<b>17.709</b>
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	-20.863	-19.995	-4.707	16.458
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber	4.114	4.584	1.387	1.386
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	202	-141	82	-135

## Konzernbilanz

zum 30. September 2024

in T€	30.9.2024	31.12.2023
<b>Aktiva</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	1.857	1.915
Sachanlagen	9.980	11.129
Finanzimmobilien	313.176	407.894
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	133.899	150.208
Projektfinanzierungen	185.240	143.552
Übrige Finanzanlagen	10.634	19.358
Finanzielle Vermögenswerte	2.246	2.356
Latente Steueransprüche	8.822	8.883
	<b>665.854</b>	<b>745.295</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	292.249	265.411
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	40.617	37.315
Finanzielle Vermögenswerte	33.774	40.089
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	10.712	14.147
Liquide Mittel	142.940	151.520
	<b>520.292</b>	<b>508.482</b>
<b>Aktiva gesamt</b>	<b>1.186.146</b>	<b>1.253.777</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Grundkapital	52.305	52.305
Kapitalrücklagen	98.954	98.954
Andere Rücklagen	100.672	121.535
Hybridkapital	100.219	101.605
<b>Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>352.150</b>	<b>374.399</b>
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	5.520	5.323
	<b>357.670</b>	<b>379.722</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Rückstellungen	8.460	11.129
Anleihen und Schuldscheindarlehen	377.414	376.066
Finanzverbindlichkeiten	231.560	287.815
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	850	1.404
Latente Steuerschulden	9.715	10.415
	<b>627.999</b>	<b>686.829</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Rückstellungen	2.777	3.554
Finanzverbindlichkeiten	144.426	120.365
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	23.306	25.653
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	21.965	26.502
Übrige Verbindlichkeiten	3.580	4.325
Steuerschulden	4.423	6.827
	<b>200.477</b>	<b>187.226</b>
<b>Passiva gesamt</b>	<b>1.186.146</b>	<b>1.253.777</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. September 2024

in T€	1-9/2024	1-9/2023
Periodenergebnis	-15.653	-15.029
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzanlagen	654	18.985
Zinserträge/Zinsaufwendungen	10.947	9.952
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	7.878	8.856
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	3.200	5.500
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-2.669	-2.176
Latente Ertragsteuer	341	-3.034
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>4.698</b>	<b>23.054</b>
Abnahme/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-673	182
Abnahme der Steuerschulden	-2.311	-206
Verluste aus Anlagenabgängen	834	51
Zunahme der Vorräte	-11.193	-4.918
Abnahme/Zunahme der Forderungen	4.813	-7.164
Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	-1.689	-14.051
Erhaltene Zinsen	2.174	2.323
Gezahlte Zinsen	-21.179	-17.030
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-995	-877
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>-25.521</b>	<b>-18.636</b>
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	6.352	241
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	37.999	1.976
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	38.157	52.129
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-122	-313
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-33.980	-51.983
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-200	-5
Investitionen in Projektfinanzierungen	-69.017	-30.443
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen	20.697	10.776
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-114</b>	<b>-17.622</b>
Dividenden	-5.500	-16.629
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-5	-780
Einzahlungen aus Anleihen	-	20.318
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	82.396	51.286
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-59.185	-34.947
Tilgung von Hybridkapital	-	-52.900
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>17.706</b>	<b>-33.652</b>
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>-25.521</b>	<b>-18.636</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-114</b>	<b>-17.622</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>17.706</b>	<b>-33.652</b>
<b>Veränderung liquider Mittel</b>	<b>-7.929</b>	<b>-69.910</b>
Liquide Mittel am 1.1.	151.520	322.929
Währungsdifferenzen	-651	-27
<b>Liquide Mittel am 30.9.</b>	<b>142.940</b>	<b>252.992</b>
Bezahlte Steuern	-3.078	-823

**Entwicklung des Konzerneigenkapitals**

zum 30. September 2024

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs-umrechnungsrücklage
<b>Stand zum 31.12.2022</b>	<b>52.305</b>	<b>98.954</b>	<b>-2.426</b>	<b>2.231</b>
Konzernergebnis	-	-	-	33
Sonstiges Ergebnis	-	-	-42	-480
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-42	-447
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybridkapitalinhaber	-	-	-	-
Hybridkapital	-	-	-	-
<b>Stand zum 30.9.2023</b>	<b>52.305</b>	<b>98.954</b>	<b>-2.468</b>	<b>1.784</b>
<b>Stand zum 31.12.2023</b>	<b>52.305</b>	<b>98.954</b>	<b>-2.455</b>	<b>-3.113</b>
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-894
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-	-894
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
<b>Stand zum 30.9.2024</b>	<b>52.305</b>	<b>98.954</b>	<b>-2.455</b>	<b>-4.007</b>

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

<u>Andere Rücklagen</u>	<u>Hybridkapital</u>	<u>Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens</u>	<u>Anteile der nicht kontrol- lierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen</u>	<u>Summe</u>
<b>188.419</b>	<b>156.395</b>	<b>495.878</b>	<b>5.571</b>	<b>501.449</b>
-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
<b>162.030</b>	<b>100.267</b>	<b>412.872</b>	<b>4.650</b>	<b>417.522</b>
<b>127.103</b>	<b>101.605</b>	<b>374.399</b>	<b>5.323</b>	<b>379.722</b>
-19.969	4.114	-15.855	202	-15.653
-	-	-894	-	-894
-19.969	4.114	-16.749	202	-16.547
-	-5.500	-5.500	-5	-5.505
<b>107.134</b>	<b>100.219</b>	<b>352.150</b>	<b>5.520</b>	<b>357.670</b>

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

vom 1. Jänner bis zum 30. September 2024

in T€	Deutschland		Österreich	
	1-9/2024	1-9/2023	1-9/2024	1-9/2023
Gesamtleistung				
Residential	24.888	5.491	7.980	4.039
Office	522	24.519	81.851	614
Hotel	14.497	12.787	6.672	7.983
Other	495	565	9.628	6.539
Service	5.237	6.435	11.820	13.154
<b>Summe Gesamtleistung</b>	<b>45.639</b>	<b>49.797</b>	<b>117.951</b>	<b>32.329</b>
Abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten Unternehmen sowie Verkäufe von Finanzimmobilien	-37.913	-41.901	-110.623	-23.280
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>7.726</b>	<b>7.896</b>	<b>7.328</b>	<b>9.049</b>
Residential	-4.412	-4.841	-3.522	-3.218
Office	-5.645	-8.058	-478	-3.736
Hotel	480	33	-1.338	-2.509
Other	-74	15.634	532	-117
Service	-2.192	-7.802	9.155	14.194
<b>Summe EBT</b>	<b>-11.843</b>	<b>-5.034</b>	<b>4.349</b>	<b>4.614</b>

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

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Polen		Sonstige Märkte		Konzern	
1-9/2024	1-9/2023	1-9/2024	1-9/2023	1-9/2024	1-9/2023
3.140	3.374	33.639	34.384	69.647	47.288
40.704	7.221	-	-	123.077	32.354
27.857	20.014	36.456	16.646	85.482	57.430
2.261	2.096	-	-	12.384	9.200
1.199	4.082	10.525	11.898	28.781	35.569
<b>75.161</b>	<b>36.787</b>	<b>80.620</b>	<b>62.928</b>	<b>319.371</b>	<b>181.841</b>
-64.198	-13.219	-43.276	-40.580	-256.010	-118.980
<b>10.963</b>	<b>23.568</b>	<b>37.344</b>	<b>22.348</b>	<b>63.361</b>	<b>62.861</b>
-623	-1.325	-3.244	-4.818	-11.801	-14.202
-572	-3.647	-	-8	-6.695	-15.449
-919	-51	-158	-1.382	-1.935	-3.909
350	-3.748	-	-421	808	11.348
-517	-807	-1.368	-820	5.078	4.765
<b>-2.281</b>	<b>-9.578</b>	<b>-4.770</b>	<b>-7.449</b>	<b>-14.545</b>	<b>-17.447</b>

# Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

## 1. Allgemeine Angaben

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

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss von UBM wird gemäß IAS 34, Zwischenberichterstattung, nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen und von der Europäischen Union übernommenen International Financial Reporting Standards (IFRS), den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sowie den seit 1. Jänner 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 47 (31. Dezember 2023: 51) inländische Tochterunternehmen sowie 67 (31. Dezember 2023: 73) ausländische Tochterunternehmen einbezogen.

Zwei Gesellschaften wurden verkauft, sieben sind durch Liquidation abgegangen, und bei einer Gesellschaft erfolgte nach einer Reduktion der Beteiligungsquote ein Wechsel der Einbeziehungsart, da nur mehr maßgeblicher Einfluss besteht. Der Netto-Verkaufspreis in Höhe von T€ 20.697 wurde in bar beglichen. Dabei gingen Finanzimmobilien in Höhe von T€ 107.891 sowie Finanzverbindlichkeiten in Höhe von T€ 55.744 ab.

Außerdem wurden 22 (31. Dezember 2023: 23) inländische und 20 (31. Dezember 2023: 20) ausländische assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet. In der Berichtsperiode wurde eine Gesellschaft verkauft, eine ist durch Liquidation abgegangen, und eine Gesellschaft wird nach einem Teilverkauf nunmehr nach der Equity-Methode bewertet.

## 3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, welche 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 langfristig	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
Änderungen an IAS 21: Mangel an Umtauschbarkeit	15.8.2023	12.11.2024	1.1.2025

Die folgenden Standards und Interpretationen wurden veröffentlicht und waren 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 IFRS 9 und IFRS 7: Änderungen an der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	30.5.2024	-	1.1.2026
Jährliche Verbesserungen an den IFRS Rechnungslegungsstandards - Band 11	18.7.2024	-	1.1.2026
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. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

Das Periodenergebnis belief sich in den ersten drei Quartalen 2024 auf T€ -15.653 (Vorjahr: T€ -15.029). Der Personalaufwand von T€ 16.109 lag aufgrund niedrigerer variabler Gehaltsbestandteile um T€ 5.386 unter dem Vorjahreswert von T€ 21.495. Die in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthaltenen Kursgewinne beliefen sich auf T€ 2.747 (Vorjahr: T€ 5.092, was aus der Entwicklung des Polnischen Zloty resultierte). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken um T€ 12.046, was auf einen einmaligen Bewertungseffekt von Vorräten in Höhe von T€ -8.954 im Vorjahr zurückzuführen war. Im Periodenergebnis der Vergleichsperiode 2023 war zudem ein einmaliger Effekt einer Kaufpreisbesserung einer Immobilie in Höhe von T€ 216.555 enthalten.

## 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€	1-9/2024	1-9/2024	1-9/2024	1-9/2024	1-9/2024
<b>Umsatzerlöse</b>					
Residential	4.458	27	3.142	33.864	41.491
Office	482	663	2.089	-	3.234
Hotel	-	-	1	2.994	2.995
Other	139	739	3.343	-	4.221
Service	2.647	5.899	2.388	486	11.420
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>7.726</b>	<b>7.328</b>	<b>10.963</b>	<b>37.344</b>	<b>63.361</b>
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	4.438	2.919	10.963	28.288	46.608
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	3.288	4.409	-	9.056	16.753
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>7.726</b>	<b>7.328</b>	<b>10.963</b>	<b>37.344</b>	<b>63.361</b>

	Deutschland	Österreich	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
in T€	1-9/2023	1-9/2023	1-9/2023	1-9/2023	1-9/2023
<b>Umsatzerlöse</b>					
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
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>7.896</b>	<b>9.049</b>	<b>23.568</b>	<b>22.348</b>	<b>62.861</b>
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	1.228	3.155	11.733	19.541	35.657
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	6.668	5.894	11.835	2.807	27.204
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>7.896</b>	<b>9.049</b>	<b>23.568</b>	<b>22.348</b>	<b>62.861</b>

## 5. Grundkapital

Grundkapital	Stück 30.9.2024	€ 30.9.2024	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, Aktien-Options-Programm

In der 143. ordentlichen Hauptversammlung vom 21. Mai 2024 wurde 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 einhundertdreißig 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, dieser liegt bei EUR 21,43. Die virtuellen Aktienoptionen können in zwei jeweils zweimonatigen Ausübungsfenstern bis zum 31. Oktober 2027 ausgeübt werden, sofern innerhalb eines Jahres zuvor an 15 aufeinander folgenden Handelstagen der Kurs der UBM-Aktie bei mindestens EUR 27,00 liegt und die Nettoverschuldung zum jeweils davor liegenden Bilanzstichtag das Vierfache der Marktkapitalisierung nicht übersteigt.

## 7. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

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

## 8. Erläuterungen zur Bilanz

Das Anlagevermögen (inkl. Finanzimmobilien) sank zum 30. September 2024 um T€ 95.925 auf T€ 325.013 (31. Dezember 2023: T€ 420.938). Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzimmobilien erhöhten das Anlagevermögen um T€ 34.102. Zusätzlich wurden T€ 69.217 für Finanzierungen von at-equity einbezogenen Unternehmen aufgewendet. Die in den ersten drei Quartalen der Berichtsperiode abgeschlossenen Transaktionen reduzierten die Finanzimmobilien um T€ 107.891.

Die Nettoverschuldung verringerte sich in den ersten drei Quartalen 2024 um T€ 21.443 auf T€ 588.803 (31. Dezember 2023: T€ 610.246), was im Wesentlichen auf eine Reduktion von Finanzverbindlichkeiten aufgrund der Veränderung des Konsolidierungskreises um T€ 55.744 zurückzuführen war. Zahlungsströme aus der Finanzierung gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen (Projektfinanzierungen) von netto T€ 30.860 erhöhten die Nettoverschuldung und beliefen sich auf T€ 185.240 (31. Dezember 2023: T€ 143.552).

## 9. Finanzinstrumente

Der Buchwert der Finanzinstrumente stellt gemäß IFRS 7.29 einen angemessenen Näherungswert für den Fair Value dar. Die Ausnahme bilden Finanzinstrumente die zu fortgeführten Anschaffungskosten (Amortised Cost) bilanziert werden wie Anleihen (Fair-Value-Hierarchie Stufe 1), Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie sonstige 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 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 30.9.2024	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 30.9.2024
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam			
<b>Aktiva</b>								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	185.240	185.240	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	10.000	10.000	-	-	Stufe 3	10.000	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	634	-	-	634	Stufe 3	634	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen <sup>1</sup>	Amortised Cost	5.379	5.379	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	35.957	35.957	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	142.940	142.940	-	-	-	-	
Derivate (ohne Hedge-Beziehung)	FVTPL	63	-	-	63	Stufe 2	63	
<b>Passiva</b>								
Anleihen und Schuld- scheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	377.414	377.414	-	-	Stufe 1	362.300	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	306.955	306.955	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	46.475	46.475	-	-	Stufe 3	44.410	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
fix verzinst	Amortised Cost	899	899	-	-	Stufe 3	118	
Leasingverbindlichkeiten	-	21.657	21.657	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	23.306	23.306	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	22.815	22.815	-	-	-	-	
<b>Nach Kategorien:</b>								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	236.576	236.576	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	697	-	-	697	-	-	
Liquide Mittel	-	142.940	142.940	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	777.864	777.864	-	-	-	-	

<sup>1</sup> ohne Vertragsvermögenswerte gem IFRS 15

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			
<b>Aktiva</b>								
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	-	-	-	-	
<b>Passiva</b>								
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	-	-	-	-	
<b>Nach Kategorien:</b>								
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	-	-	-	-	

<sup>1</sup> ohne Vertragsvermögenswerte gem IFRS 15

## 10. 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.

In den ersten drei Quartalen wurden eine polnische sowie Anteile an einer österreichischen Büroimmobilie an die PORR-Gruppe verkauft, der Netto-Kaufpreis in Höhe von T€ 15.268 wurde bar bezahlt.

Außerdem erwarb die IGO Industries Group eine polnische Büroimmobilie sowie zusätzliche Anteile in Höhe von 15,00 % an zwei at-equity bilanzierten Gesellschaften; der Kaufpreis in Höhe von T€ 13.944 wurde bar bezahlt.

## 11. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 29. Oktober 2024 hat UBM eine fünfjährige Green-Bond-Anleihe (UBM-Anleihe 2024-2029) mit einem Gesamtvolumen von € 93 Mio. und einem jährlichen Kupon von 7,00 % erfolgreich begeben. Im Rahmen dieser Neuemission gab es auch ein Umtauschangebot, bei dem ein Nominalbetrag von rund € 73,6 Mio. der UBM-Anleihe 2019-2025 sowie der UBM-Anleihe 2021-2026 in die neue Green-Bond-UBM-Anleihe 2024-2029 getauscht wurde.

Wien, am 27. November 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**

Zinszahlung UBM Anleihe 2019	13.11.2024
------------------------------	------------

<b>Q3 2024</b>	<b>28.11.2024</b>
----------------	-------------------

**2025**

<b>Geschäftsbericht 2024</b>	<b>11.4.2025</b>
------------------------------	------------------

Nachweistichtag für die Teilnahme an der 144. ordentlichen Hauptversammlung	11.5.2025
---	-----------

144. ordentliche Hauptversammlung, Wien	21.5.2025
---	-----------

Zinszahlung UBM Anleihe 2021	21.5.2025
------------------------------	-----------

Handel ex Dividende an der Wiener Börse	26.5.2025
---	-----------

Record Date Dividende	27.5.2025
-----------------------	-----------

<b>Q1 2025</b>	<b>28.5.2025</b>
----------------	------------------

Zahltag der Dividende für das Geschäftsjahr 2024	2.6.2025
--	----------

Zinszahlung Hybridanleihe 2021	18.6.2025
--------------------------------	-----------

Zinszahlung UBM Green Bond 2023	10.7.2025
---------------------------------	-----------

<b>Halbjahr 2025</b>	<b>28.8.2025</b>
----------------------	------------------

Zinszahlung UBM Green Bond 2024	29.10.2025
---------------------------------	------------

Rückzahlung UBM Anleihe 2019	13.11.2025
------------------------------	------------

<b>Q3 2025</b>	<b>27.11.2025</b>
----------------	-------------------

## 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

### 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 Quartalsberichts 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 30. September 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 Personenbegriffe 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 Quartalsberichts maßgeblich.

