



# Kennzahlen

## Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	1-9/2021	1-9/2020	Veränderung
Gesamtleistung <sup>1</sup>	340,4	292,1	16,6%
Umsatzerlöse	218,7	126,8	72,5%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	46,2	51,0	-9,5%
Nettogewinn	35,9	33,3	7,6%

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

	30.09.2021	31.12.2020	Veränderung
Bilanzsumme	1.558,1	1.372,0	13,6%
Eigenkapital	547,1	482,9	13,3%
Eigenkapitalquote	35,1%	35,2%	-0,1 PP
Nettoverschuldung <sup>2</sup>	409,5	479,1	-14,5%
Liquide Mittel	441,6	247,2	78,6%

## Aktienkennzahlen und Mitarbeiter

	30.09.2021	30.09.2020	Veränderung
Gewinn pro Aktie (in €) <sup>3</sup>	3,86	3,63	6,3%
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	321,3	231,6	38,7%
Dividende je Aktie (in €) <sup>4</sup>	2,20	2,20	0,0%
Mitarbeiter	345	335	3,0%

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

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

<sup>3</sup> Gewinn pro Aktie nach Abzug von Hybridkapitalzinsen (geänderte Berechnung ab 2020).

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

## Inhalt

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

## Auf einen Blick

### **Guidance bestätigt.**

Zweitbestes Q3 der Firmengeschichte

### **ESG-Rating durch EcoVadis.**

Mit Gold ausgezeichnet.

### **Nachhaltige Erträge.**

Geringe Nettoverschuldung und starke Bilanz

### **Ausblick.**

Über € 400 Mio. Cash für Groß-Akquisitionen

20

21



**Liebe Aktionärinnen, liebe Aktionäre,  
sehr geehrte Stakeholder,**

wie Sie am Foto unschwer erkennen können, sind wir jetzt zu viert im Vorstand. Mit Martina Maly-Gärtner ist es der UBM gelungen, eine Vorständin zu gewinnen, die seit Sommer aufgrund ihrer ausgewiesenen Expertise und Persönlichkeit unseren Hotelbetrieben sowie Human Resources und dem Versicherungsbereich neue Impulse geben wird.

Auch beim Thema Nachhaltigkeit können wir weitere Erfolge vermelden. Bei der ersten Bewertung durch die international anerkannte ESG-Rating-Agentur EcoVadis wurde die UBM Development AG auf Anhieb mit Gold ausgezeichnet. Damit gehören wir zu den besten zwei Prozent in der Branche (Grundstücks- und Wohnungswesen). Dies unterstreicht die entschlossene Umsetzung unserer strategischen Ausrichtung auf *green. smart. and more*. Bei uns übersetzt sich „green“ in erster Linie mit Holzbau. Sechs Prozent der weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen entstehen durch die Produktion des im Hochbau eingesetzten Betons und Stahls, so viel wie durch den gesamten Flug-, Schiffs- und Bahnverkehr zusammen. Wenn es uns, zumindest teilweise gelingt, Beton und Stahl durch Holz zu ersetzen, nutzen wir als Developer den größten uns zur Verfügung stehenden Hebel für die Reduktion des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks bei der Errichtung von Gebäuden. Gleichzeitig werden wir durch unsere „Smartifizierung“ auch den nachhaltigen Betrieb der Gebäude durch unsere Käufer und Mieter verbessern bzw. die Basis für einen nachhaltigeren Betrieb schon im Development legen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir hierfür einen Standard entwickelt, der als Minimum Einzug in jedes neue Development der UBM finden wird.

Der Mensch ist ein soziales und kein digitales Wesen. Immer mehr Arbeitgeber erkennen, dass es mindestens genauso wichtig ist, „Community“ zu bieten wie Home-Office. Community kann aber nur in persönlicher Interaktion entstehen und sich weiterentwickeln. Wenn also die Mitarbeiter zurück ins Büro kommen. Neben der Interaktion rückt damit der „Wohlfühlaspekt“ in der Arbeit stärker in den Fokus. Das Büro muss also andere oder zusätzliche Möglichkeiten bieten als bisher. Die etwas hochtrabend genannten „neuen Büro-Welten“ stehen im Wettbewerb mit den Annehmlichkeiten, an die man sich zu Hause gewöhnt hat - von der Couch bis hin zur Wohn- anstatt nur einer Tee-Küche. Mit anderen Worten: Die neue Bürowelt muss nicht nur „green“ und „smart“ sondern vor allem auch „more“ sein.

Ein erfolgreicher strategischer Wandel setzt aber nicht zuletzt eine solide finanzielle Basis voraus. In den ersten drei Quartalen konnte die UBM ihren profitablen Kurs fortsetzen. Mit einem Vorsteuer-Ergebnis von € 46,2 Mio. konnten wir das zweitstärkste Ergebnis nach 9 Monaten erzielen. Dies gilt auch für den Gewinn pro Aktie, der bei € 3,86 lag. Anstatt der zu Beginn des Jahres angekündigten „Corona-Delle“ steuern wir auf einen äußerst positiven Abschluss des Geschäftsjahres 2021 zu. Eine niedrige Nettoverschuldung von € 409 Mio. und die komfortable Liquiditätssituation von € 442 Mio. eröffnet uns weitere Spielräume für Neuinvestitionen, mit denen wir die zukünftige Profitabilität über die Ergebnisbeiträge unserer € 2,2 Mrd. Pipeline hinaus absichern wollen. So stehen wir in weit fortgeschrittenen Gesprächen für weitere Projekt-Akquisitionen. Das Transaktionsvolumen in Europa lag in den ersten neun Monaten übrigens nur mehr 4,5% unter dem Fünfjahresschnitt von 2015 bis 2019. An der Spitze standen Büroimmobilien, gefolgt von Wohnobjekten.

Für das Schlussquartal erwarten wir uns ein fortgesetzt profitables Wachstum und bestätigen unsere Guidance für das Vorsteuer-Ergebnis von € 55 Mio. bis € 60 Mio.



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



**DI Martin Löcker**  
COO



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO



**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
COO

# Aktie

## Entwicklung der Börsen

Nach einem guten ersten Halbjahr 2021 kamen die internationalen Börsen während der Sommermonate in eine Phase der Seitwärtsbewegung. Der MSCI World lag per Ende Juni noch 12,2% über dem Vorjahresresultimo, musste bis Ende September jedoch einen leichten Verlust von -0,4% hinnehmen. Ähnlich erging es dem gesamteuropäischen Index EURO STOXX 50. Dieser lag zum 30. September 13,9% über dem Ultimowert des Vorjahres, was ebenfalls einem Rückgang von 0,4% seit Ende Juni entspricht. Der Dow Jones Industrial Index wies sogar ein Minus von 1,9% im Vergleich zum Ende des zweiten Quartals auf. Der DAX fuhr in den Sommermonaten ebenfalls Verluste ein und notierte 1,7% unterhalb des Vorquartals, das noch ein Plus von 13,2% im Vergleich zum Vorjahresresultimo aufgewiesen hatte.

## Entwicklung der UBM-Aktie

Die UBM-Aktie konnte in den Sommermonaten hingegen zulegen und notierte per Ende September mit € 43,0 um 20,1% höher als zum Vorjahresresultimo und 3,6% über dem Schlusskurs am 30. Juni 2021. Der ATX stieg um 31,6% im Vergleich zum Ultimowert 2020 und performte damit deut-

lich besser als die internationalen Indizes. Der Immobilienindex IATX lag mit 19,1% knapp hinter dem UBM-Titel. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der UBM-Aktie erreichte in den ersten neun Monaten 2021 3.030 Stück.

Die UBM-Aktie notiert seit April 1873 an der Wiener Börse und ist seit August 2016 im prime market, dem Top-Segment der Wiener Börse. Darüber hinaus ist die UBM-Aktie im österreichischen Immobilienindex IATX enthalten.

## Aktionärsstruktur

Das Grundkapital der UBM Development AG betrug zum 30. September 2021 weiterhin € 22.416.540 und ist in 7.472.180 Aktien eingeteilt. Das Syndikat (IGO Industries Group, Strauss-Gruppe) hielt zum Stichtag unverändert 38,8% der ausstehenden Aktien. Zusätzlich hielt die IGO Industries Group außerhalb des Syndikats 6,8% an UBM. 5,0% wurden vom Privatinvestor Jochen Dickinger gehalten. Insgesamt befanden sich 49,4% der Aktien im Streubesitz, darin sind Anteile des Vorstands und des Aufsichtsrats von 3,9% inkludiert. Der weitere Streubesitz entfiel zum größten Teil auf Investoren aus Österreich (58%), gefolgt von Investoren aus Deutschland (24%).

## Entwicklung der UBM-Aktie im Indexvergleich und Handelsvolumen von Jänner bis September 2021



# Konzernzwischenlagebericht

## Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die Weltwirtschaft konnte ihren Aufschwung auch im dritten Quartal 2021 fortsetzen. Unsicherheiten bestehen hinsichtlich neuer Virusmutationen und der zunehmenden Handelsbarrieren, die primär in Lieferengpässen und knappen Kapazitäten im internationalen Frachtverkehr begründet liegen. Die Prognosen für das globale Wirtschaftswachstum in 2021 liegen zwischen 5,9% (Europäische Kommission, EK) und 6,0% (Internationaler Währungsfonds, IWF). Für das Jahr 2022 wird mit 4,2% (EK) bzw. 4,9% (IWF) gerechnet. An der Spitze steht in beiden Jahren einmal mehr China. Die Prognosen für den Euroraum liegen zwischen 4,6% (IWF) und 4,8% (EK) für 2021 bzw. zwischen 4,3% (IWF) und 4,5% (EK) für das Jahr 2022. Ab der Jahresmitte 2021 kam es zu einem Anstieg der Inflation, welcher primär von den Energiepreisen getrieben war. Für das Gesamtjahr rechnet die EK mit einer Teuerung von 1,9%. In Deutschland prognostizieren die Experten der EK ein Plus des realen BIP von 3,6% für 2021; 2022 sollte das Wachstum mit 4,6% noch einmal deutlich darüber liegen. In Österreich erwartet die Österreichische Nationalbank (OeNB) für 2021 ein BIP-Wachstum von 3,9% und für 2022 ein Plus von 4,2%. Im Jahr 2023 sollte sich diese Entwicklung mit einer Wachstumsrate von 1,9% auf ein Normalniveau einpendeln. Unter den Staaten der CEE/SEE-Region liegen Tschechien und Polen 2021 mit 3,0% bzw. 3,9% im Mittelfeld. Im Jahr 2022 wird Polen mit einem prognostizierten Wachstum von 5,2% an der Spitze liegen.<sup>1</sup>

## Entwicklung der Immobilienmärkte

Im dritten Quartal 2021 wurden europaweit Immobilien im Wert von € 64,4 Mrd. gehandelt. Dies entspricht einer Steigerung von 21% im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Insgesamt belief sich das Transaktionsvolumen in den ersten neun Monaten auf € 202,6 Mrd. und lag damit nur mehr 4,5% unter dem Fünfjahresschnitt von 2015 bis 2019. An der Spitze standen mit € 62,9 Mrd. einmal mehr Büroimmobilien, gefolgt von Wohnobjekten in Höhe von € 45,6 Mrd. Großbritannien nahm

sowohl im dritten Quartal als auch im laufenden Gesamtjahr den Spitzenplatz ein, gefolgt von Deutschland und Frankreich. Nichteuropäische Investoren zeichneten im dritten Quartal für € 17,0 Mrd. des Transaktionsvolumens verantwortlich, wovon € 10,8 Mrd. auf Investoren aus den USA entfielen.<sup>2</sup>

In Deutschland erreichte das Transaktionsvolumen bei Gewerbe- und Wohnimmobilien innerhalb der ersten neun Monate € 58,9 Mrd. Davon entfielen in etwa € 38,3 Mrd. auf Gewerbeimmobilien und rund € 20,6 Mrd. auf Wohnobjekte. Für das Gesamtjahr wird ein Investitionsvolumen von € 100 Mrd. prognostiziert, wobei für Wohnimmobilien sogar mit einem neuen Rekord gerechnet wird. Erstmals überhaupt soll hier das Transaktionsvolumen bei über € 30 Mrd. liegen. Der Durchschnittspreis für die seit Jahresbeginn bundesweit gehandelten Wohnungen liegt aktuell 54% über dem Fünfjahresmittel. Hauptverantwortlich hierfür ist der überproportionale Anteil der A-Städte.<sup>3</sup>

Der österreichische Immobilieninvestmentmarkt verzeichnete im dritten Quartal ein Transaktionsvolumen von rund € 900 Mio. und erreichte somit in den ersten neun Monaten € 2,7 Mrd. Wohnprojekte lagen mit einem Anteil von in etwa 32% auch diesmal wieder klar an erster Stelle, gefolgt von Büros mit circa 27%. Hotelimmobilien zeichneten für 8% des Transaktionsvolumens verantwortlich. Mehr als ein Drittel des aufgebrauchten Kapitals stammte im dritten Quartal von institutionellen Investoren. Heimische Investoren waren mit 66% die größte Käufergruppe, gefolgt von Investoren aus Deutschland mit 34%. Im Hinblick auf das traditionell transaktionsstärkste vierte Quartal wird für das Gesamtjahr 2021 ein Volumen von € 4 Mrd. prognostiziert. Haupttreiber der Jahresendrallye wird weiterhin die hohe Liquidität institutioneller wie auch privater Investoren sein. In der CEE-Region wurden in den ersten neun Monaten 2021 insgesamt € 6,1 Mrd. in Immobilien investiert, wovon 57% auf Polen und 17% auf Tschechien entfielen.<sup>4,5</sup>

<sup>1</sup> Österreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - Oktober 2021

<sup>2</sup> Real Capital Analytics: Capital Trends Europe - Q3 2021

<sup>3</sup> Savills: Investmentmarkt Deutschland - Oktober 2021

<sup>4</sup> EHL: Immobilieninvestmentmarkt Update - Q3 2021

<sup>5</sup> Cushman & Wakefield: Investment Market in CEE - Q3 2021

## Geschäftsverlauf

In den ersten drei Quartalen 2021 erwirtschaftete UBM Development eine Gesamtleistung von € 340,4 Mio. nach € 292,1 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die größten Ergebnisbeiträge kamen aus Deutschland und Österreich, wo unter anderem zwei zu entwickelnde Projekte erfolgreich weiterverkauft wurden. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode ist aber auch auf den Baufortschritt bereits verkaufter Immobilienprojekte zurückzuführen, die zeitraumbezogen nach Höhe des Fertigstellungsgrads und Verwertungsstands in den Umsatzerlösen und Ergebnissen erfasst werden. Den größten Beitrag zur Gesamtleistung leisteten demnach Wohnungsprojekte wie die Gmunder Höfe in München sowie die Siebenbrunnengasse in Wien, ein Projekt mit insgesamt 178 Wohnungen im Einzelverkauf. Weitere positive Beiträge lieferten der forward verkaufte F.A.Z. Tower in Frankfurt und zwei Hotels in Polen. Während die Gesamtleistung aus dem Immobilienentwicklungsgeschäft anstieg, reduzierte sich die Leistung aus dem Hotelbetrieb von € 13,0 Mio. in den ersten drei Quartalen 2020 auf € 10,7 Mio. in der Berichtsperiode 2021. Die rückläufige Leistung ist weiterhin auf die eingeschränkte Reisetätigkeit infolge der COVID-19-Pandemie zurückzuführen.

Die Gesamtleistung des **Segments Deutschland** erhöhte sich im Berichtszeitraum von € 98,6 Mio. auf € 102,8 Mio. Maßgeblich zur Steigerung der Gesamtleistung trug in der Berichtsperiode der Verkauf eines zu entwickelnden Projekts

in München bei. Positiv zur Gesamtleistung trugen außerdem bereits forward verkaufte Projekte wie der F.A.Z. Tower in Frankfurt, welcher 2022 fertiggestellt wird, sowie das Wohnprojekt Gmunder Höfe in München bei. Ein positiver Leistungsbeitrag erfolgte weiters durch das Closing des Projekts Nordbahnhofstraße in Stuttgart.

Die Gesamtleistung des **Segments Österreich** erhöhte sich im Vorjahresvergleich von € 123,0 Mio. auf € 142,8 Mio. in den ersten drei Quartalen 2021. Ein wesentlicher Anteil der Gesamtleistung der Berichtsperiode entfiel auf den Verkauf der Liegenschaft Monte Laa im 10. Wiener Gemeindebezirk. Darüber hinaus wurde die Gesamtleistung zu einem großen Teil im Wohnbereich erwirtschaftet und betraf vor allem den Verkaufsfortschritt des Projekts Siebenbrunnengasse im 5. Wiener Gemeindebezirk. Dieses Projekt wird seit dem zweiten Halbjahr 2020 im Einzelverkauf veräußert und ist bereits zu 79 % verwertet. Zusätzlich trugen Wohnbauprojekte wie die Rankencity und Salurnerstraße positiv zur Gesamtleistung bei.

Im **Segment Polen** lag die Gesamtleistung in den ersten neun Monaten 2021 mit € 68,8 Mio. über dem Vorjahresniveau von € 55,9 Mio. Ende 2019 wurden zwei Hotelprojekte, das Mercure Hotel in Kattowitz und das ibis Styles Hotel in Krakau, forward verkauft und sind anteilig auf Basis des Fertigstellungsgrads (Percentage of Completion, POC) in der Gesamtleistung erfasst. Beide Hotels wurden im dritten Quartal 2021 übergeben.

### Gesamtleistung nach Regionen

in € Mio.	1-9/2021	1-9/2020	Veränderung
Deutschland	102,8	98,6	4,2%
Österreich	142,8	123,0	16,1%
Polen	68,8	55,9	23,0%
Sonstige Märkte	26,1	14,5	79,6%
<b>Gesamt</b>	<b>340,4</b>	<b>292,1</b>	<b>16,6%</b>

Die Gesamtleistung des **Segments Sonstige Märkte** erhöhte sich in den ersten drei Quartalen 2021 auf € 26,1 Mio., nach € 14,5 Mio. in der Vorjahresperiode. Den größten Anteil der Gesamtleistung betrafen die Projekte Astrid Offices und Arcus City in Prag, welche ebenso gemäß Baufortschritt (Percentage of Completion, PoC) verbucht wurden.

Im **Segment Residential** erhöhte sich die Gesamtleistung in der aktuellen Berichtsperiode auf € 118,6 Mio. nach € 109,1 Mio. in den ersten neun Monaten 2020. Die bisherige Gesamtleistung 2021 umfasste im Wesentlichen den Baufortschritt bereits verkaufter Wohneinheiten von Projekten in Deutschland, Österreich und Tschechien. Darunter die Siebenbrunnengasse in Wien und das Projekt Arcus City in Prag. An institutionelle Investoren verkauft und ab diesem Zeitpunkt gemäß Baufortschritt in der Gesamtleistung erfasst wurden das Projekt Gmunder Höfe in Deutschland und die Projekte Nordbahnhofviertel und Rankencity in Österreich.

Im **Segment Office** lag die Gesamtleistung in der Berichtsperiode bei € 79,0 Mio., nach € 70,6 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode betrifft vor allem eine vor Baustart verkaufte Büroimmobilie in München sowie das Projekt Astrid Offices in Prag. Ebenso wirkte sich die Büroimmobilie F.A.Z. Tower in Frankfurt, welche im vierten Quartal 2020 forward verkauft wurde, positiv aus.

Das **Segment Hotel** erwirtschaftete in den ersten drei Quartalen 2021 eine Gesamtleistung von € 55,1 Mio. nach € 40,0 Mio. in den ersten neun Monaten 2020. Die niedrige Gesamtleistung aus dem Hotelbetrieb ist auf die eingeschränkte Reisetätigkeit aufgrund der COVID-19-Pandemie zurückzuführen und lag bei € 10,7 Mio., im Vergleich zu € 13,0 Mio. in den ersten drei Quartalen 2020. Einen positiven Einfluss auf die Gesamtleistung der Berichtsperiode hatte die Fertigstellung der beiden verkauften polnischen Hotels in Kattowitz und Krakau. Weiters erfolgte das Closing des Projekts Nordbahnhofstraße in Stuttgart.

Im **Segment Other** wurde in den ersten neun Monaten 2021 eine Gesamtleistung von € 46,9 Mio. erzielt, nach € 24,2 Mio. in der Vorjahresperiode. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode enthält neben dem Verkauf einer Liegenschaft im 10. Wiener Gemeindebezirk vor allem Zuflüsse aus der Vermietung von gemischt genutzten Bestandsobjekten in Österreich.

Die Gesamtleistung des **Segments Service** sank von € 48,1 Mio. auf € 40,8 Mio. Ein wesentlicher Anteil entfiel auf Serviceleistungen für diverse Projekte in Deutschland. Diese Position umfasst zudem Verrechnungen von Managementleistungen und Konzernumlagen.

#### Gesamtleistung nach Assetklassen

in € Mio.	1-9/2021	1-9/2020	Veränderung
Residential	118,6	109,1	8,7 %
Office	79,0	70,6	11,9 %
Hotel	55,1	40,0	37,5 %
Other	46,9	24,2	93,7 %
Service	40,8	48,1	-15,2 %
<b>Gesamt</b>	<b>340,4</b>	<b>292,1</b>	<b>16,6 %</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 2021 mit € 340,4 Mio. über dem Niveau des Vorjahres von € 292,1 Mio. Auch die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse lagen in der Berichtsperiode mit € 218,7 Mio. um 72,5 % über dem Niveau des Vorjahres (Q1-3/2020: € 126,8 Mio.). Die Steigerung im Berichtszeitraum ist auf zwei Projektverkäufe in München und Wien sowie auf den Baufortschritt bereits veräußerter Immobilienprojekte zurückzuführen, die zeitraumbezogen nach Höhe des Fertigstellungsgrads und des Verwertungsstands erfasst werden. Umsatzbeiträge leisteten zudem diverse Wohnprojekte in Deutschland und Österreich, Hotelprojekte in Polen sowie ein Büroprojekt in Tschechien.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen stieg von € -1,8 Mio. in den ersten neun Monaten 2020 auf € 20,0 Mio. in der aktuellen Berichtsperiode. Die deutliche Steigung des At-equity-Ergebnisses ist vor allem auf laufende, forward verkaufte Immobilienprojekte, wie das Büroprojekt F.A.Z. Tower in Frankfurt, zurückzuführen. In der Vorperiode resultierte das negative At-equity-Ergebnis vor allem aus Wertberichtigungen in der Hotelbetriebsgesellschaft infolge der COVID-19-Pandemie. Die Wertansätze der Hotelbetriebsgesellschaft ubm hotels wurden praktisch zur Gänze abgeschrieben.

Die Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien beliefen sich in den ersten drei Quartalen 2021 auf € 10,0 Mio., nach € 69,9 Mio. in den ersten neun Monaten 2020. Die Fair-Value-Aufwertungen waren zur Gänze auf ein Büroprojekt in München zurückzuführen, welches mittlerweile geclosed wurde. Die Fair-Value-Anpassung der Vergleichsperiode 2020 betraf insbesondere ein Großprojekt in München, bei welchem ein Anteil von 40% veräußert wurde. Unwesentlich waren die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen in den ersten drei Quartalen 2020 sowie ebenso in 2021. Bei den vollkonsolidierten Bestandsobjekten gab es im Zuge des covidbedingten Lockdowns im Frühjahr 2021 keine wesentlichen Mietausfälle, welche mögliche Wertanpassungen bewirken hätten können.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 8,3 Mio. und beinhalten unter anderem Erlöse aus Weiterverrechnungen, Kursgewinne, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und diverse sonstige Positionen. Im Vorjahr lagen die sonstigen betrieblichen Erträge bei € 6,3 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich im Vorjahresvergleich von € 39,1 Mio. auf € 23,1 Mio., was vor allem auf Kursverluste in der Vergleichsperiode zurückzuführen war. Die Position beinhaltet des Weiteren Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten sowie Abgaben und Gebühren.

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen betragen in den ersten neun Monaten 2021 € 192,8 Mio., im Vergleich zu € 86,1 Mio. in der Ver-

gleichsperiode. 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. Der Materialaufwand der aktuellen Berichtsperiode war geprägt von Buchwertabgängen zweier Projekte, der Errichtung diverser Wohnprojekte sowie von forward verkauften Finanzimmobilien.

In der Berichtsperiode wurde bei den Bestandsveränderungen, die Wohnbauimmobilien im Vorratsvermögen bzw. andere IAS-2-Immobilien betreffen, ein Ertrag in Höhe von € 43,5 Mio. ausgewiesen; in den ersten drei Quartalen des Vorjahres war ein Aufwand in Höhe von € 1,4 Mio. erfasst worden. Der positive Ergebniseffekt in der Berichtsperiode ist auf die verstärkte Bautätigkeit bei Wohnbauprojekten zurückzuführen.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei € 27,3 Mio. und damit über dem Niveau des Vorjahres von € 25,4 Mio. Die Bewertung des Aktienoptionsprogramms von UBM, das in der Hauptversammlung im Mai 2017 verabschiedet wurde, floss in der Berichtsperiode mit € 0,0 Mio. in die Position Personalaufwand ein (Q1-3/2020: € 0,7 Mio.). Die stichtagsbezogene Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften lag per Ende September 2021 mit 345 etwas über dem Niveau des Bilanzstichtags des Vorjahres (31. Dezember 2020: 339).

Das EBITDA erreichte in den ersten drei Quartalen 2021 € 57,1 Mio., was einer Steigerung von 17,0 % entspricht (Q1-3/2020: € 48,8 Mio.). Die Abschreibungen der Berichtsperiode lagen mit € 1,8 Mio. unter den ersten drei Quartalen 2020 (€ 2,5 Mio.). Somit betrug das EBIT in den ersten neun Monaten 2021 € 55,3 Mio., im Vergleich zu € 46,3 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der Finanzertrag sank in der Berichtsperiode von € 20,5 Mio. 2020 auf € 10,3 Mio. 2021. Der Finanzaufwand lag mit € 19,5 Mio. über dem Vorjahresniveau von € 15,8 Mio. – sowohl in der aktuellen als auch in der Vergleichsperiode des Vorjahres waren im Finanzaufwand keine wesentlichen Abweichungen enthalten.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag demnach mit € 46,2 Mio. unter dem Vorjahresergebnis von € 51,0 Mio. Der Steueraufwand belief sich in den ersten drei Quartalen 2021 auf € 10,3 Mio., was einer Steuerquote von 22,3% entspricht. In der Vergleichsperiode war die Steuerquote mit 34,7% aufgrund eines hohen Ergebnisbeitrags aus Deutschland deutlich höher.

Der Nettogewinn (Periodenergebnis nach Steuern) erreichte in der Berichtsperiode € 35,9 Mio. und lag somit über dem Wert der ersten drei Quartale 2021 (€ 33,3 Mio.). Der den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Nettogewinn betrug in den ersten neun Monaten 2021 € 28,9 Mio. (Q1-3/2020: € 27,1 Mio.). Ab dem Geschäftsjahr 2020 wurden bei der Berechnung des den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbaren Nettogewinns auch die Anteile der Hybridkapitalgeber abgezogen. Die Anteile der Hybridkapitalgeber lagen in den ersten drei Quartalen 2021 bei € 6,1 Mio. (Q1-3/2020: € 5,3 Mio.). Der daraus abgeleitete Gewinn pro Aktie erhöhte sich demnach von € 3,63 auf € 3,86 in der aktuellen Berichtsperiode.

### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per 30. September 2021 mit € 1.558,1 Mio. um € 186,0 Mio. über dem Niveau des Bilanzstichtags 31.12.2020, was vor allem auf einen Anstieg der liquiden Mittel und des Vorratsvermögens zurückzuführen ist.

Das Sachanlagevermögen erhöhte sich in der Berichtsperiode um € 0,7 Mio. auf € 12,3 Mio. Diese Position beinhaltet vor allem aktivierte Nutzungsrechte aus Leasingverbindlichkeiten. Gleichzeitig erhöhten sich auch die Finanzimmobilien um € 6,5 Mio. und lagen zum Quartalsstichtag bei € 413,6 Mio.

Der Wertansatz der Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen lag mit Ende September 2021 bei € 172,8 Mio. und damit etwas über dem Niveau vom 31. Dezember 2020 (€ 167,8 Mio.). Die Projektfinanzierungen reduzierten sich um € 29,1 Mio. auf insgesamt € 179,3 Mio. zum Ende der ersten drei Quartale 2021.

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende der Berichtsperiode bei € 747,5 Mio., was einem Anstieg von € 200,4 Mio. entspricht. Die liquiden Mittel erhöhten sich um € 194,4 Mio., da in der Berichtsperiode zwei Anleihen gegeben sowie zusätzliche Projektfinanzierungen aufgenommen wurden. Gegenläufig wirkten Auszahlungen für ein Projekt in München von rund € 55 Mio. Per Ende September 2021 lagen die liquiden Mittel mit € 441,6 Mio. auf einem historischen Höchststand. Die finanziellen Vermögenswerte stiegen im Vergleich zum 31.12.2020 um € 16,7 Mio.

Das Vorratsvermögen lag per Ende September 2021 mit € 155,4 Mio. über dem Niveau des Bilanzstichtags Ende 2020 von € 121,9 Mio. Zurückzuführen ist dieser Anstieg unter anderem auf den Ankauf der Willy Bogner Firmenzentrale in München. In dieser Position befinden sich neben den sonstigen Vorräten auch zum Verkauf bestimmte Wohnimmobilien in Entwicklung. Die Forderungen aus Lieferung und Leistung reduzierten sich von € 127,9 Mio. per Ende 2020 auf € 80,4 Mio. zum Ende des dritten Quartals 2021. Diese Position beinhaltet im Wesentlichen bereits während der Entwicklung verkaufte Vorratsimmobilien sowie anteilig Forward-Verkäufe von Finanzimmobilien.

Das Eigenkapital lag zum 30. September 2021 um € 64,3 Mio. über dem Niveau von Ende 2020 und erreichte € 547,1 Mio. Der Zuwachs ist im Wesentlichen durch die dem Eigenkapital zuzuordnende Hybridanleihe sowie laufende Gewinne zu erklären. Gegenläufig wirkte die Auszahlung der Dividende in Höhe von € 16,4 Mio. Diese erfolgte am 4. Juni 2021. Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende September 2021 35,1 % (31. Dezember 2020: 35,2 %).

Die Anleiheverbindlichkeiten betragen per Ende September 2021 € 545,7 Mio., was über dem Niveau des Vorjahres (31. Dezember 2020: € 456,5 Mio.) liegt. Die Finanzverbindlichkeiten (kurzfristig und langfristig) erhöhten sich in der Berichtsperiode um € 36,3 Mio. auf € 326,9 Mio. Mit Ende September 2021 lagen die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung mit € 55,2 Mio. unter dem Niveau von Ende 2020 (€ 77,0 Mio.). Dieser Wert beinhaltet die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen. Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig) erhöhten sich von € 32,1 Mio. per 31. Dezember 2020 auf € 43,5 Mio. Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerschulden betrug am 30. September 2021 € 20,3 Mio. (31. Dezember 2020: € 18,9 Mio.).

Die Nettoverschuldung betrug zum 30. September 2021 € 409,5 Mio. und lag damit deutlich unter dem Wert zum 31. Dezember 2020 von € 479,1 Mio. Die Nettoverschuldung umfasst kurz- und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten exklusive Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel.

### Cashflow

Im Vergleich zur Vorjahresperiode stieg der Cashflow aus dem Ergebnis von € 7,2 Mio. auf € 36,7 Mio. an. Die Verbesserung ist insbesondere auf geringere Non-Cash-Effekte in der GuV im Vergleich zu den ersten drei Quartalen 2020 sowie höhere Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen zurückzuführen. Die im Periodenergebnis der Berichtsperiode enthaltenen Fair-Value-Anpassungen werden aufgrund des unbaren Charakters beim Cashflow aus dem Ergebnis exkludiert. Die Fair-Value-Anpassungen resultieren im Wesentlichen aus dem zeitlichen Auseinanderfallen des Ergebnis- und Cash-Effekts einer Immobilientransaktion.

Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei € -46,4 Mio., nach € 2,8 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Cashflowreduzierend wirkte sich die Zunahme von Forderungen in Höhe von € 29,4 Mio. sowie die Zunahme der Vorräte in Höhe von € 22,5 Mio. aus. Die Werte beinhalten Zuflüsse aus dem Abgang von Immobilien im Vorratsvermögen von € 10,8 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Vorratsvermögen beliefen sich auf € 61,7 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Forderungsvermögen summierten sich auf € 59,6 Mio. Die Zuflüsse von Immobilien im Forderungsvermögen betragen € 25,2 Mio.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in den ersten drei Quartalen 2021 bei € 49,2 Mio., nach € -41,4 Mio. in den ersten neun Monaten des Vorjahres. Die Investitionen in Projektfinanzierungen beliefen sich in der Berichtsperiode auf € 31,5 Mio. und die Investitionen in Finanzimmobilien, Sachanlagevermögen und Finanzanlagevermögen auf € 64,9 Mio. Gegenläufig wirkten Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen in Höhe von € 72,7 Mio. sowie Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen in Höhe von € 9,3 Mio.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug in den ersten drei Quartalen 2021 € 191,3 Mio. nach € 59,4 Mio. im Vorjahr. Durch die Emission der fünfjährigen 3,125 % Sustainability-Linked UBM Anleihe mit einem Cash-Effekt von € 81,6 Mio. sowie die Emission der 5,5 % Sustainability-Linked UBM Hybridanleihe mit einem Netto-Cash-Effekt von € 49,9 Mio. kam es zu einem Liquiditätszufluss. Während in der Berichtsperiode Kredite in Höhe von € 204,5 Mio. aufgenommen wurden, erfolgte die Tilgung von Krediten in Höhe von € 127,6 Mio. Dividenden inklusive Hybridzinsen in Höhe von € 24,2 Mio. wurden bereits im ersten Halbjahr ausbezahlt.

## Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

### Umwelt- und Sozialbelange

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

### Mitarbeiter

Der Personalstand unter Einbeziehung aller Konzerngesellschaften betrug per 30. September 2021 345 Mitarbeiter. Zum 30. September des Vorjahres beschäftigte UBM 335 Mitarbeiter. Insgesamt arbeiten rund 60 % der Mitarbeiter von UBM außerhalb von Österreich.

Detaillierte Angaben zu Umwelt- und Sozialbelangen, Achtung der Menschenrechte, Bekämpfung von Korruption und Bestechung sowie zu Arbeitnehmerbelangen können dem ESG-Bericht 2020 entnommen werden.

## Prognosebericht

Die Prognosen für das globale Wirtschaftswachstum in 2021 wurden bestätigt bzw. nach oben korrigiert und liegen zwischen 5,9 % (Europäische Kommission, EK) und 6,0 % (Internationaler Währungsfonds, IWF). Für das Jahr 2022 wird mit 4,2 % (EK) bzw. 4,9 % (IWF) gerechnet. Unsicherheiten bestehen weiterhin hinsichtlich neuer Virusmutationen und der zunehmenden Handelsbarrieren, die primär in Lieferengpässen und knappen Kapazitäten im internationalen Frachtverkehr begründet liegen. Die Prognosen für den Euroraum liegen zwischen 4,6 % (IWF) und 4,8 % (EK) für 2021 bzw. zwischen 4,3 % (IWF) und 4,5 % (EK) für das Jahr 2022. In ihrer Sitzung vom 28. Oktober 2021 bestätigte die EZB, ihre lockere Geldpolitik weiter fortführen zu wollen und die Leitzinsen zwischen 0,00 % und 0,25 % zu belassen. Außerdem werden die Nettoankäufe im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramms (Pandemic Emergency Purchase Programme - PEPP) mit einem Gesamtvolumen in Höhe von € 1,85 Billionen bis mindestens Ende März 2022 fortgesetzt und in jedem Fall weiter durchgeführt, bis die Coronakrise nach Einschätzung der Währungshüter überstanden ist.<sup>6,7</sup>

In den ersten drei Quartalen 2021 konnte die Liquiditätssituation der UBM maßgeblich verbessert werden. So lagen die liquiden Mittel zum 30. September 2021 bei € 441,6 Mio. Zum Jahresende 2020 betragen sie € 247,2 Mio. Ausschlaggebend dafür war mitunter ein ideales Fenster am Fremdkapitalmarkt im ersten Halbjahr, wo innerhalb nur eines Monats zwei Sustainability-Linked Anleihen begeben werden konnten. Die interne Steuerung bezüglich Cash-Fokussierung bleibt weiterhin priorisiert, um flexibel auf etwaige Abweichungen, aber auch auf kommende Marktchancen reagieren zu können.

Die niedrige Nettoverschuldung von € 409 Mio. und die komfortable Liquiditätssituation eröffnen UBM weitere Spielräume für Neuinvestitionen, mit denen die zukünftige Profitabilität über die Ergebnisbeiträge der € 2,2-Mrd.-Pipeline hinaus abgesichert werden kann. So steht man zum Ende des

dritten Quartals in fortgeschrittenen Gesprächen für weitere Projekt-Akquisitionen.

Neben eines bereits im ersten Halbjahr kommunizierten ESG-Ratings der Ratingagentur ISS ESG konnte im dritten Quartal ein weiteres Spitzenrating erzielt werden. Die international anerkannte ESG-Rating-Agentur EcoVadis zeichnete UBM auf Anhieb mit Gold aus. Damit gehört UBM zu den besten 2 % der Grundstücks- und Wohnungsbranche. In den nächsten Monaten wird intensiv an der ESG-Performance weitergearbeitet, um weiterhin zu den Branchenführern zu zählen.

Die positive Geschäftsentwicklung in den letzten Quartalen hat gezeigt, dass die strategische Neuausrichtung von UBM stimmt. 6 % der weltweiten CO<sub>2</sub>-Emissionen entstehen durch die Produktion des im Hochbau eingesetzten Betons und Stahls, so viel wie durch den gesamten Flug-, Schiffs- und Bahnverkehr zusammen. Das Ziel der UBM wird es sein, einen Teil von Beton und Stahl durch Holz zu ersetzen. So kann die Neuausrichtung der UBM ein Hebel für die Reduktion des CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks von Gebäuden bei der Errichtung werden.

Gleichzeitig wird durch die *smart* Ausrichtung auch der nachhaltige Betrieb der Gebäude durch Endinvestoren verbessert bzw. die Basis für einen nachhaltigeren Betrieb im Development gelegt.

Auf Basis der guten Ergebnisentwicklung in den ersten neun Monaten 2021 sowie der erfolgreichen Verkaufsaktivitäten erwartet der UBM-Vorstand ein fortgesetzt profitables Wachstum im Schlussquartal und bestätigt die Guidance von € 55 Mio. bis € 60 Mio. Vorsteuer-Ergebnis.

Erhöhte Unsicherheiten bringen die zuletzt massiv gestiegenen Infektionszahlen in allen UBM-Märkten, die Reaktionen auf neuerlich notwendige Lockdowns und die Debatte über eine möglicherweise daraus resultierende Impfpflicht über Österreich hinaus.

<sup>6</sup> Österreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - Juni 2021

<sup>7</sup> EZB: Geldpolitische Beschlüsse - Pressemitteilung Oktober 2021

## 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 2020 auf den Seiten 83 bis 88.

Seit der Veröffentlichung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2020 haben sich hinsichtlich des Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben. Die Ausführungen im Geschäftsbericht 2020, Kapitel Risikoberichterstattung, gelten daher weiterhin ohne Ausnahme. Insbesondere sei hier auf die Risiken im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie auf den Seiten 85 bis 88 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 25. November 2021

Der Vorstand



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



**DI Martin Löcker**  
COO



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO



**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
COO

**Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung**

vom 1. Jänner bis zum 30. September 2021

in T€	1-9/2021	1-9/2020	7-9/2021	7-9/2020
Umsatzerlöse	218.726	126.830	71.387	47.226
Bestandsveränderung	43.513	-1.403	48.043	-1.790
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	19.983	-1.754	7.763	6.825
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	9.987	69.853	-	-
Sonstige betriebliche Erträge	8.332	6.278	536	2.272
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-192.776	-86.052	-89.401	-27.866
Personalaufwand	-27.316	-25.384	-9.320	-6.735
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	-271	-490	-90	-91
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-23.059	-39.050	-10.839	-11.314
<b>Ergebnis (EBITDA)</b>	<b>57.119</b>	<b>48.828</b>	<b>18.079</b>	<b>8.527</b>
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.831	-2.486	-631	-584
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>55.288</b>	<b>46.342</b>	<b>17.448</b>	<b>7.943</b>
Finanzertrag	10.346	20.457	290	4.433
Finanzaufwand	-19.459	-15.769	-7.244	-5.186
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>46.175</b>	<b>51.030</b>	<b>10.494</b>	<b>7.190</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-10.297	-17.693	-2.138	-420
<b>Periodenergebnis (Nettogewinn)</b>	<b>35.878</b>	<b>33.337</b>	<b>8.356</b>	<b>6.770</b>
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	28.851	27.148	5.754	4.831
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber	6.088	5.267	2.503	1.769
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	939	922	99	170
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>3,86</b>	<b>3,63</b>	<b>0,77</b>	<b>0,64</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>3,86</b>	<b>3,63</b>	<b>0,77</b>	<b>0,65</b>

**Konzern-Gesamtergebnisrechnung**

vom 1. Jänner bis zum 30. September 2021

in T€	1-9/2021	1-9/2020	7-9/2021	7-9/2020
<b>Periodenergebnis (Nettogewinn)</b>	<b>35.878</b>	<b>33.337</b>	<b>8.356</b>	<b>6.770</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>				
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	275	-76	-38	-43
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand/-ertrag	-71	19	10	11
<b>Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)</b>	<b>204</b>	<b>-57</b>	<b>-28</b>	<b>-32</b>
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	-232	3.005	1.114	853
<b>Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)</b>	<b>-232</b>	<b>3.005</b>	<b>1.114</b>	<b>853</b>
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (other comprehensive income)</b>	<b>-28</b>	<b>2.948</b>	<b>1.086</b>	<b>821</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>35.850</b>	<b>36.285</b>	<b>9.442</b>	<b>7.591</b>
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	28.823	30.184	6.840	5.739
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber	6.088	5.267	2.503	1.769
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	939	834	99	83

## Konzernbilanz

zum 30. September 2021

in T€	30.9.2021	31.12.2020
<b>Aktiva</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	3.543	3.024
Sachanlagen	12.323	11.596
Finanzimmobilien	413.627	407.147
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	172.776	167.811
Projektfinanzierungen	179.316	208.375
Übrige Finanzanlagen	11.558	11.520
Finanzielle Vermögenswerte	3.790	4.066
Latente Steueransprüche	13.665	11.445
	<b>810.598</b>	<b>824.984</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	155.357	121.880
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	80.367	127.945
Finanzielle Vermögenswerte	54.445	37.717
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	15.730	12.286
Liquide Mittel	441.566	247.209
	<b>747.465</b>	<b>547.037</b>
<b>Aktiva gesamt</b>	<b>1.558.063</b>	<b>1.372.021</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Grundkapital	22.417	22.417
Kapitalrücklagen	98.954	98.954
Andere Rücklagen	239.595	226.766
Hybridkapital	180.803	130.330
<b>Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>541.769</b>	<b>478.467</b>
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	5.358	4.404
	<b>547.127</b>	<b>482.871</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Rückstellungen	9.410	8.772
Anleihen und Schuldscheindarlehen	526.214	437.047
Finanzverbindlichkeiten	281.125	248.641
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	2.038	1.573
Latente Steuerschulden	6.447	8.016
	<b>825.234</b>	<b>704.049</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Rückstellungen	1.735	2.102
Anleihen und Schuldscheindarlehen	19.494	19.457
Finanzverbindlichkeiten	45.768	41.943
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	55.240	76.959
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	41.487	30.503
Übrige Verbindlichkeiten	8.088	3.302
Steuerschulden	13.890	10.835
	<b>185.702</b>	<b>185.101</b>
<b>Passiva gesamt</b>	<b>1.558.063</b>	<b>1.372.021</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. September 2021

in T€	1-9/2021	1-9/2020
Periodenergebnis (Nettogewinn)	35.878	33.337
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzanlagen	-9.123	-66.848
Zinserträge/Zinsaufwendungen	9.792	5.987
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-19.982	1.842
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	19.025	16.544
Abnahme/Zunahme der langfristigen Rückstellungen	-1.223	2.328
Latente Ertragsteuer	2.370	13.991
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>36.737</b>	<b>7.181</b>
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-367	-119
Zunahme/Abnahme der Steuerschulden	3.057	-22.569
Verluste/Gewinne aus Anlagenabgängen	-13.421	-11.392
Zunahme/Abnahme der Vorräte	-22.482	9.262
Zunahme/Abnahme der Forderungen	-29.435	13.678
Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	-11.618	-2.230
Erhaltene Zinsen	288	501
Gezahlte Zinsen	-8.337	-3.271
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-800	11.731
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>-46.378</b>	<b>2.772</b>
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	60.115	3.760
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	4.059	6.805
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	72.732	34.383
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-581	-82
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-55.116	-19.681
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-9.777	-13.833
Investitionen in Projektfinanzierungen	-31.473	-75.045
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen	9.275	22.347
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen, abzüglich erworbener liquider Mittel	-	-9
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>49.234</b>	<b>-41.355</b>
Dividenden	-24.233	-23.459
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-	-1.620
Einzahlung von anderen Gesellschaftern von Tochterunternehmen	15	-
Schuldscheindarlehen	7.000	-
Einzahlungen aus Anleihen	81.602	-
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	204.513	157.208
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-127.551	-72.430
Aufnahme von Hybridkapital	98.329	-
Tilgung von Hybridkapital	-48.395	-
Erwerb von Minderheitsanteilen	-	-300
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>191.280</b>	<b>59.399</b>
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>-46.378</b>	<b>2.772</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>49.234</b>	<b>-41.355</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>191.280</b>	<b>59.399</b>
<b>Veränderung liquider Mittel</b>	<b>194.136</b>	<b>20.816</b>
Liquide Mittel am 1.1.	247.209	212.384
Währungsdifferenzen	221	-466
<b>Liquide Mittel am 30.9.</b>	<b>441.566</b>	<b>232.734</b>
Bezahlte Steuern	4.870	26.271

**Entwicklung des Konzerneigenkapitals**

zum 30. September 2021

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs-umrechnungsrücklage
<b>Stand zum 31.12.2019</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-3.651</b>	<b>-2.294</b>
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-57	3.969
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-57	3.969
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Aktioptionen equity settled	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybridkapitalinhaber	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
<b>Stand zum 30.9.2020</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-3.708</b>	<b>1.675</b>
<b>Stand zum 31.12.2020</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-3.749</b>	<b>2.110</b>
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	204	290
Gesamtergebnis der Periode	-	-	204	290
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Einzahlung von anderen Gesellschaftern von Tochterunternehmen	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybridkapitalinhaber	-	-	-	-
Hybridkapital	-	-	-	-
<b>Stand zum 30.9.2021</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-3.545</b>	<b>2.400</b>

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Andere Rücklagen	Hybridkapital	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile der nicht kontrol- lierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Summe
<b>211.092</b>	<b>130.315</b>	<b>456.833</b>	<b>5.673</b>	<b>462.506</b>
27.148	5.267	32.415	922	33.337
-876	-	3.036	-88	2.948
26.272	5.267	35.451	834	36.285
-16.439	-7.020	-23.459	-1.620	-25.079
661	-	661	-	661
1.755	-	1.755	-	1.755
105	-	105	-405	-300
<b>223.446</b>	<b>128.562</b>	<b>471.346</b>	<b>4.482</b>	<b>475.828</b>
<b>228.405</b>	<b>130.330</b>	<b>478.467</b>	<b>4.404</b>	<b>482.871</b>
28.851	6.088	34.939	939	35.878
-522	-	-28	-	-28
28.329	6.088	34.911	939	35.850
-16.439	-7.794	-24.233	-	-24.233
-	-	-	15	15
1.948	-	1.948	-	1.948
-1.503	52.179	50.676	-	50.676
<b>240.740</b>	<b>180.803</b>	<b>541.769</b>	<b>5.358</b>	<b>547.127</b>

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

vom 1. Jänner bis zum 30. September 2021

in T€	Deutschland		Österreich	
	1-9/2021	1-9/2020	1-9/2021	1-9/2020
Gesamtleistung				
Residential	19.006	78.900	79.991	28.790
Office	57.533	51	6.339	51.145
Hotel	14.109	8.118	2.687	3.916
Other	1.679	5.084	43.640	16.571
Service	10.469	6.463	10.146	22.625
<b>Summe Gesamtleistung</b>	<b>102.796</b>	<b>98.616</b>	<b>142.803</b>	<b>123.047</b>
Abzüglich Umsätze aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen, Leistungsgemeinschaften sowie aus Bestandsveränderungen	-59.132	-61.327	-47.856	-86.139
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>43.664</b>	<b>37.289</b>	<b>94.947</b>	<b>36.908</b>
Residential	2.841	86.430	6.121	2.111
Office	14.540	178	1.958	6.894
Hotel	1.897	1.118	-181	-15.672
Other	-4.609	-4.949	13.792	-7.208
Service	1.208	228	4.650	5.491
<b>Summe EBT</b>	<b>15.877</b>	<b>83.005</b>	<b>26.340</b>	<b>-8.384</b>

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

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Polen		Sonstige Märkte		Konzern	
1-9/2021	1-9/2020	1-9/2021	1-9/2020	1-9/2021	1-9/2020
3.062	-	16.557	1.390	118.616	109.080
8.347	11.643	6.813	7.798	79.032	70.637
36.888	25.750	1.376	2.253	55.060	40.037
1.610	1.433	-	1.145	46.929	24.233
18.866	17.075	1.316	1.923	40.797	48.086
<b>68.773</b>	<b>55.901</b>	<b>26.062</b>	<b>14.509</b>	<b>340.434</b>	<b>292.073</b>
-26.251	-23.276	11.531	5.499	-121.708	-165.243
<b>42.522</b>	<b>32.625</b>	<b>37.593</b>	<b>20.008</b>	<b>218.726</b>	<b>126.830</b>
-3.512	-6.061	1.914	-5.580	7.364	76.900
3.095	-4.484	407	461	20.000	3.049
5.856	2.622	-584	-3.885	6.988	-15.817
-1.327	-5.159	-182	236	7.674	-17.080
-230	30	-1.479	-1.771	4.149	3.978
<b>3.882</b>	<b>-13.052</b>	<b>76</b>	<b>-10.539</b>	<b>46.175</b>	<b>51.030</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 2021 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 64 (31. Dezember 2020: 66) inländische Tochterunternehmen sowie 76 (31. Dezember 2020: 78) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. In der Berichtsperiode wurde eine Gesellschaft aufgrund von Gründung erstmals in den Konzernabschluss von UBM einbezogen (siehe Punkt 2.1.).

Vier Gesellschaften wurden verkauft, eine ist durch Liquidation abgegangen. Der Verkaufspreis in Höhe von T€ 26.363 wurde in bar beglichen. Die Vermögenswerte und Schulden, über die Beherrschung verloren wurde, setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	30.9.2021
Übrige Finanzanlagen	1
Latente Steueransprüche	383
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	97.004
Finanzielle Vermögenswerte	16
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	1.228
Liquide Mittel	422
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	
Finanzverbindlichkeiten	22.074
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	12.997
Latente Steuerschulden	4.011
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	
Finanzverbindlichkeiten	20.643
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.041
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	14.747
Steuerschulden	2

Außerdem wurden 26 (31. Dezember 2020: 29) inländische und 24 (31. Dezember 2020: 24) ausländische assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet. In der Berichtsperiode ist eine Gesellschaft aufgrund von Kauf zugegangen, bei drei Gesellschaften wurden die Anteile verkauft, und eine weitere wurde liquidiert.

### 2.1. Erstkonsolidierungskreis

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

Aufgrund von Gründungen	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
St.-Veit-Straße GmbH & Co. KG	19.1.2021

### 3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 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 2021 die folgenden Änderungen zu Standards von der Gruppe angewandt, wobei sich aus der Erstanwendung keine wesentlichen Auswirkungen ergaben.

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
Änderungen zu IFRS 16: Auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzessionen	28.5.2020	15.10.2020	1.6.2020
Änderungen zu IFRS 4 Versicherungsverträge: Verschiebung von IFRS 9	25.6.2020	15.12.2020	1.1.2021
Änderungen zu IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16: Auswirkungen der Reform der Referenzzinssätze (Phase 2)	27.8.2020	13.1.2021	1.1.2021
Änderungen zu IFRS 16: Auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzessionen nach dem 30. Juni 2021	31.3.2021	30.8.2021	1.4.2021

Die folgenden Standards und Interpretationen sind seit der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2020 veröffentlicht worden und noch nicht zwingend anzuwenden bzw. noch nicht in EU-Recht übernommen:

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

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht ausstehend	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
IFRS 17 - Versicherungsverträge	18.5.2017	-	1.1.2023
Änderungen zu IAS 1: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	23.1.2020	-	1.1.2023
Änderungen zu IFRS 17: Versicherungsverträge	25.6.2020	-	1.1.2023
Änderungen an IAS 1 und am IFRS-Leitliniendokument 2: Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	12.2.2021	-	1.1.2023
Änderungen zu IAS 8: Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	12.2.2021	-	1.1.2023
Änderungen zu IAS 12: Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	7.5.2021	-	1.1.2023

#### 4. Schätzungen und Annahmen

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

#### 5. Dividende

Die Hauptversammlung hat am 27. Mai 2021 dem Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2020 zugestimmt. Es wurde eine Dividende in Höhe von € 2,20 je Stückaktie, das sind bei 7.472.180 Stückaktien in Summe € 16.438.796,00, ausgeschüttet und ein Restgewinn in Höhe von € 2.397,87 auf neue Rechnung vorgetragen. Die Auszahlung der Dividende erfolgte am 4. Juni 2021.

## 6. Umsatzerlöse

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

	Deutschland	Österreich	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
in T€	1-9/2021	1-9/2021	1-9/2021	1-9/2021	1-9/2021
<b>Umsatzerlöse</b>					
Residential	2.682	54.799	3.122	11.470	72.073
Office	29.211	6.200	4.449	6.813	46.673
Hotel	-	-	32.264	491	32.755
Other	2.094	31.221	2.141	15	35.471
Service	9.677	2.727	546	18.804	31.754
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>43.664</b>	<b>94.947</b>	<b>42.522</b>	<b>37.593</b>	<b>218.726</b>
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	-	53.193	3.112	11.505	67.810
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	43.664	41.754	39.410	26.088	150.916
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>43.664</b>	<b>94.947</b>	<b>42.522</b>	<b>37.593</b>	<b>218.726</b>

	Deutschland	Österreich	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
in T€	1-9/2020	1-9/2020	1-9/2020	1-9/2020	1-9/2020
<b>Umsatzerlöse</b>					
Residential	21.641	13.054	2	596	35.293
Office	4	3.789	9.554	6.794	20.141
Hotel	5.517	-	19.972	995	26.484
Other	4.249	1.681	1.946	-	7.876
Service	5.878	18.384	1.151	11.623	37.036
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>37.289</b>	<b>36.908</b>	<b>32.625</b>	<b>20.008</b>	<b>126.830</b>
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	-	22.976	19.398	2.177	44.551
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	37.289	13.932	13.227	17.831	82.279
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>37.289</b>	<b>36.908</b>	<b>32.625</b>	<b>20.008</b>	<b>126.830</b>

## 7. Ergebnis je Aktie

	1-9/2021	1-9/2020
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis inkl. Hybridkapitalzinsen (in T€)	34.939	32.415
Abzüglich Hybridkapitalzinsen (in T€)	-6.088	-5.267
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis (in T€)	28.851	27.148
Potenzielle Aktien		
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien (= Anzahl der Aktien unverwässert)	7.472.180	7.472.180
Durchschnittlich ausstehende Aktienoptionen	-	-
Anzahl der Aktien verwässert	7.472.180	7.472.180
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>3,86</b>	<b>3,63</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>3,86</b>	<b>3,63</b>

## 8. Grundkapital

Grundkapital	Stück 30.9.2021	€ 30.9.2021	Stück 31.12.2020	€ 31.12.2020
Inhaber-Stammaktien	7.472.180	22.416.540	7.472.180	22.416.540

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

In der 140. ordentlichen Hauptversammlung vom 27. Mai 2021 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Beschlussfassung über den Widerruf der bestehenden Ermächtigung des Vorstands nach § 4 Absatz 6 der Satzung und über die gleichzeitige Einräumung einer neuen Ermächtigung des Vorstands gemäß § 159 Absatz 3 AktG, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft, auch in mehreren Tranchen, bedingt um bis zu EUR 1.678.920,- durch Ausgabe von bis zu 559.640 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zum Zweck der Bedienung von Aktienoptionen im Rahmen der in dieser Hauptversammlung zu beschließenden Fortsetzung und Verlängerung des Longterm-Incentive-Programms 2017 (samt Anpassung der Planbedingungen 2017) an Arbeitnehmer, leitende Angestellte und Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sowie mit ihr verbundener Unternehmen zu erhöhen. Beschlussfassung über die entsprechende Änderung der Satzung in § 4 Absatz 6 sowie über die Ermächtigung des Aufsichtsrats, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe der Aktien aus dem genehmigten bedingten Kapital ergeben, zu beschließen.

Beschlussfassung über die Fortsetzung und Verlängerung des Longterm-Incentive-Programms 2017 samt Anpassung der Planbedingungen 2017.

Beschlussfassung über den Widerruf der von der Hauptversammlung am 29. Mai 2019 beschlossenen Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 65 Absatz 1 Z 4 und Z 8 sowie Absatz 1a und Absatz 1b AktG, sowie der Ermächtigung des Vorstands gemäß § 65 Absatz 1b AktG für die Veräußerung bzw. Verwendung eigener Aktien; sowie die Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 65 Absatz 1 Z 4 und Z 8 sowie Absatz 1a und Absatz 1b AktG sowohl über die Börse als auch außerbörslich im Ausmaß von bis zu 10 % des Grundkapitals, auch unter Ausschluss

des quotenmäßigen Veräußerungsrechts, das mit einem solchen Erwerb einhergehen kann (umgekehrter Bezugsrechtsausschluss); sowie die Ermächtigung des Vorstands zur Veräußerung eigener Aktien auf eine andere Art als über die Börse oder durch öffentliches Angebot und unter Ausschluss der allgemeinen Kaufmöglichkeit (Ausschluss des Bezugsrechts) der Aktionäre; sowie die Ermächtigung des Vorstands zur Einziehung von eigenen Aktien.

## 10. Hybridkapital und Hybridanleihe

Am 18. Juni 2021 hat UBM eine tief nachrangige Sustainability-Linked Anleihe (Hybridanleihe) mit einem Gesamtvolumen in Höhe von € 100 Mio. und einem jährlichen Kupon von 5,50 % begeben. Die Anleihe hat eine unbegrenzte Laufzeit mit einer vorzeitigen Rückzahlungsmöglichkeit der Emittentin nach fünf Jahren. Gleichzeitig wurden € 47,1 Mio. der Hybridanleihe von 2018 vorzeitig rückgekauft.

Da Zahlungen, sowohl Zinsen als auch Kapitaltilgungen, zwingend nur bei Eintritt von Bedingungen zu leisten sind, deren Eintritt von UBM bewirkt bzw. verhindert werden kann, und der Konzern daher die Möglichkeit hat, Zahlungen dauerhaft zu vermeiden, ist die Hybridanleihe als Eigenkapitalinstrument einzustufen. Bezahlte Zinsen sind abzüglich des Steuereffekts wie Gewinnausschüttungen direkt eigenkapitalmindernd zu erfassen.

## 11. 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.

## 12. Finanzinstrumente

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

Die Fair-Value-Bewertung für die Anleihe erfolgt aufgrund von Börsenkurswerten. Die Kreditverbindlichkeiten und übrigen Finanzanlagen wurden mit der Berechnungsmethode des Discounted Cashflows bewertet, wobei die am 30. September 2021 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	Buchwerte am 30.9.2021	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 30.9.2021
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam			
<b>Aktiva</b>								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	179.316	179.316	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	8.721	8.721	-	-	Stufe 1	10.403	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	1.904	-	-	1.904	Stufe 3	1.904	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	933	-	-	933	Stufe 1	933	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	22.660	22.660	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	58.235	58.235	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	441.566	441.566	-	-	-	-	
<b>Passiva</b>								
Anleihen und Schuldscheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	545.708	545.708	-	-	Stufe 1	557.352	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	259.958	259.958	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	31.000	31.000	-	-	Stufe 3	31.913	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
fix verzinst	Amortised Cost	14.373	14.373	-	-	Stufe 3	16.820	
Leasingverbindlichkeiten	-	21.562	21.562	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	55.240	55.240	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	43.525	43.525	-	-	-	-	
<b>Nach Kategorien:</b>								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	268.932	268.932	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	2.837	-	-	2.837	-	-	
Liquide Mittel	-	441.566	441.566	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	949.804	949.804	-	-	-	-	

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buch- werte am 31.12.2020	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 31.12.2020
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam			
<b>Aktiva</b>								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	208.375	208.375	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	8.721	8.721	-	-	Stufe 1	10.536	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	1.904	-	-	1.904	Stufe 3	1.904	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	895	-	-	895	Stufe 1	895	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	27.456	27.456	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	41.783	41.783	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	247.209	247.209	-	-	-	-	
<b>Passiva</b>								
Anleihen und Schuldscheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	456.504	456.504	-	-	Stufe 1	461.556	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	221.410	221.410	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	34.000	34.000	-	-	Stufe 3	33.842	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
fix verzinst	Amortised Cost	14.367	14.367	-	-	Stufe 3	14.902	
Leasingverbindlichkeiten	-	20.807	20.807	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	76.959	76.959	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	32.076	32.076	-	-	-	-	
<b>Nach Kategorien:</b>								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	286.335	286.335	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	2.799	-	-	2.799	-	-	
Liquide Mittel	-	247.209	247.209	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	835.316	835.316	-	-	-	-	

### 13. Auswirkungen der COVID-19-Pandemie

#### Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der UBM

Seit der Veröffentlichung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2020 haben sich hinsichtlich Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf das Geschäftsmodell der UBM keine wesentlichen Änderungen ergeben. Die Ausführungen im Geschäftsbericht 2020 auf den Seiten 115-116, Kapitel Konzernabschluss, gelten daher weiterhin ohne Ausnahme.

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

Von der COVID-19-Pandemie war in den ersten drei Quartalen 2021 weiterhin das Hotel-Pachtgeschäft in der Assetklasse Hotel betroffen. Aufgrund der bilanziellen Anpassungen im Jahr 2020 und der aktuellen Planung des Hotelgeschäfts ergab sich nicht die Notwendigkeit eines weiteren Impairments zum 3. Quartal 2021.

Neben der Hotelbetriebsgesellschaft befinden sich derzeit zwei Hotels in Entwicklung, zwei wurden im Geschäftsjahr 2021 an die Käufer übergeben, und zwei weitere wurden fertiggestellt. Aufgrund einer zu erwartenden Erholung des Hotelmarkts bis zu den restlichen Fertigstellungsterminen waren zum 3. Quartal 2021 keine Wertanpassungen erforderlich.

Auf der Bestandsseite wurde seit 2018 durch das „Pure Play Program“ sukzessive der Immobilienbestand verringert, infolgedessen in den ersten drei Quartalen 2021 nur unwesentliche Mietausfälle aufgrund der COVID-19-Pandemie zu verzeichnen waren.

### 14. 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.

Außerdem wurden im Geschäftsjahr 2021 Zinsen für das Hybridkapital in Höhe von T€ 1.520 an die PORR AG bezahlt.

## 15. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag gab es keine angabepflichtigen Ereignisse.

Wien, am 25. November 2021

Der Vorstand



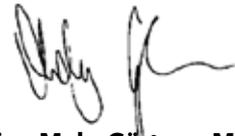
**Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.**  
CEO



**DI Martin Löcker**  
COO



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO



**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
COO

**Finanzkalender****2021**

<b>Q3 2021</b>	<b>25.11.2021</b>
----------------	-------------------

**2022**

Zinszahlung Hybridanleihe 2018	1.3.2022
--------------------------------	----------

<b>Geschäftsbericht 2021</b>	<b>8.4.2022</b>
------------------------------	-----------------

Nachweisstichtag für die Teilnahme an der 141. ordentliche Hauptversammlung	6.5.2022
---	----------

141. ordentliche Hauptversammlung, Wien	16.5.2022
---	-----------

Handel ex Dividende an der Wiener Börse	19.5.2022
---	-----------

Record Date Dividende	20.5.2022
-----------------------	-----------

Zahltag der Dividende für das Geschäftsjahr 2021	23.5.2022
--	-----------

Zinszahlung UBM Anleihe 2021	23.5.2022
------------------------------	-----------

<b>Q1 2022</b>	<b>25.5.2022</b>
----------------	------------------

Zinszahlung Hybridanleihe 2021	20.6.2022
--------------------------------	-----------

<b>Halbjahr 2022</b>	<b>25.8.2022</b>
----------------------	------------------

Tilgung und Zinszahlung UBM Anleihe 2017	12.10.2022
--	------------

Zinszahlung UBM Anleihe 2019	15.11.2022
------------------------------	------------

Zinszahlung UBM Anleihe 2018	16.11.2022
------------------------------	------------

<b>Q3 2022</b>	<b>24.11.2022</b>
----------------	-------------------

## Kontakt

### Investor Relations

Christoph Rainer  
Tel: +43 (0) 664 626 3969  
investor.relations@ubm-development.com

### Konzept, Gestaltung, Redaktion und Lektorat

UBM Development AG

Erstellt mit ns.publish von  
Multimedia Solutions AG, Zürich

## Impressum

### Medieninhaber und Herausgeber

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

### Imageteil

Creative Director: Christine Eisl

### Druck

Gerin Druck GmbH  
Gerinstraße 1-3  
2120 Wolkersdorf

## Disclaimer

Dieser Quartalsbericht enthält auch zukunftsbezogene Aussagen, die auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Managements von UBM Development AG beruhen. Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnliche Begriffe und Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogenen Aussagen hin. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der im Rahmen der Erstellung des Quartalsbericht vorhandenen Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter bzw. nicht kalkulierbarer Höhe eintreten, so können die künftige tatsächliche Entwicklung und die künftigen tatsächlichen Ergebnisse von diesen Einschätzungen, Annahmen und Prognosen abweichen.

Maßgebliche Faktoren für ein solches Abweichen können beispielsweise die Veränderung der gesamtwirtschaftlichen Lage, der gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen in Österreich und der EU sowie Veränderungen in der Branche sein. UBM Development AG übernimmt keine Gewährleistung und Haftung dafür, dass die künftige Entwicklung und die künftig erzielten Ergebnisse mit den in diesem Quartalsbericht geäußerten Einschätzungen und Annahmen übereinstimmen werden.

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

Der Quartalsbericht zum 30. September 2021 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Die Kennzahlen wurden kaufmännisch gerundet. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

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

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