



# Kennzahlen

## Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	1-9/2022	1-9/2021	Veränderung
Gesamtleistung <sup>1</sup>	318,9	340,4	-6,3%
Umsatzerlöse	115,4	218,7	-47,2%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	16,6	46,2	-64,1%
Nettogewinn	14,3	35,9	-60,2%

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

	30.9.2022	31.12.2021 <sup>6</sup>	Veränderung
Bilanzsumme	1.471,5	1.467,8	0,3%
Eigenkapital	491,7	524,0	-6,2%
Eigenkapitalquote	33,4%	35,7%	-2,3 PP
Nettoverschuldung <sup>2</sup>	474,2	381,0	24,5%
Liquide Mittel	358,0	423,3	-15,4%

## Aktienkennzahlen und Mitarbeiter

	30.9.2022	30.9.2021	Veränderung
Gewinn pro Aktie (in €) <sup>3</sup>	1,00	3,86	-74,1%
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	201,7	321,3	-37,2%
Dividende je Aktie (in €) <sup>4</sup>	2,25	2,20	2,3%
Mitarbeiter <sup>5</sup>	289	345	-16,2%

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

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

<sup>3</sup> Gewinn pro Aktie nach Abzug von Hybridkapitalzinsen.

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

<sup>5</sup> Ohne 72 Mitarbeiter der alba Bau | Projekt Management GmbH. Verkauft im Juni 2022.

<sup>6</sup> Vermögens- und Finanzkennzahlen zum Stichtag 31.12.2021 aufgrund von OePR-Feststellung angepasst. Mehr Informationen dazu im Konzernzwischenabschluss.

# Inhalt

- 2 Vorwort des Vorstands
- 4 Investor Relations
- 5 Konzernzwischenlagebericht
- 14 Konzernzwischenabschluss
- 22 Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss
- 34 Erklärung der gesetzlichen Vertreter
- 35 Finanzkalender
- 36 Kontakt, Impressum

# Auf einen Blick

## **Gesunde Bilanz.**

> € 350 Mio. Liquidität und 33% Eigenkapitalquote

## **Nachhaltige Pipeline. € 2,1 Mrd.**

> 180.000 m<sup>2</sup> BGF in Holz-Hybrid. A-Städte

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

Mit Platin ausgezeichnet. Top 1% weltweit

## **Guidance.**

Alle Augen auf dem Jahresende

20

22



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

im Halbjahresbericht haben wir noch darüber berichtet, dass wir auf den „perfekten Sturm“ zusteuern. Dieser ist schneller als erwartet eingetroffen, und die Immobilienbranche befindet sich mittlerweile im Krisenmodus. Eine echte Zeitenwende nach 12 Jahren Aufwärtstrend in der Branche. Eine Situation, die sich aufgrund der geopolitischen Lage, aber vor allem durch den Anstieg der Zinsen in den nächsten Monaten nicht beruhigen wird. Erste Wettbewerber sind bereits in Schieflage, weitere werden folgen.

Im Gegensatz zu diesen Unternehmen konnten wir unsere ausgesprochen solide Finanz-Position, weiter verstärken und unsere Liquidität im Vergleich zum Halbjahr sogar leicht ausbauen. Zum 30. September verfügt die UBM über € 358 Mio. an liquiden Mitteln. Die Cash-Steuerung bleibt für uns Priorität, um flexibel auf etwaige Abweichungen, aber auch eventuelle Marktchancen reagieren zu können. Eine solche Chance ergab sich im dritten Quartal im boomenden Düsseldorfer Medienhafen, wo ein Bürogebäude in Holz-Hybrid-Bauweise mit über 10.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche von uns entwickelt wird.

Auch klimapolitisch steuern wir auf raue Zeiten zu. Es war der wärmste Oktober in Österreich in der 256-jährigen Messgeschichte. Wenn wir uns die derzeit umgesetzten Klimaschutzmaßnahmen ansehen, setzen uns diese auf einen Pfad von 2,8 Grad bis zum Ende des Jahrhunderts. Diese Erwärmung hätte katastrophale Folgen für die Menschheit. Deshalb haben wir auch in diesem Jahr einen konzernweiten „Climate Impact Day“ bei der UBM veranstaltet, wo durch interne und externe Fachvorträge das Bewusstsein unserer Mitarbeiter für das Klima weiter geschärft wurde.

Ein wichtiger Schritt, um die Erderwärmung in Zukunft einzubremsen, muss die Reduzierung unseres CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks sein. Mit Europas erstem Stadtquartier in Holzbauweise sind wir Vorreiter, wenn es um die Reduzierung des zukünftigen CO<sub>2</sub>-Fußabdrucks bei der Errichtung von Lebensraum geht. Den größten Hebel stellen dabei Quartiersentwicklungen dar. Denn nur Urbanisierung und Verdichtung können eine weitere Versiegelung von Böden effizient verhindern. Zusätzlich bieten Quartiere die Chance autarker, nicht auf fossilen Trägern basierender Energieversorgung. Im Fall des LeopoldQuartiers heißt das Geothermie in Verbindung mit Photovoltaik. Damit beweisen wir einmal mehr, dass Nachhaltigkeit für uns kein Trend, sondern eine Haltung ist. Dies bestätigt übrigens auch das ESG-Rating-Update von EcoVadis, das die UBM mit Platin prämiert. Wir zählen damit zu den Top 1% unter allen 100.000 von EcoVadis bewerteten Unternehmen weltweit.

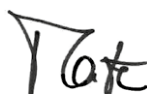
Unsere Augen richten sich nun auf das Jahresende. Denn die erwarteten positiven Effekte werden ein „Fotofinish“ und hängen nicht allein von uns ab. Für die kommenden schwierigen Quartale bleiben wir für die UBM aber aus den genannten Gründen vorsichtig optimistisch.



**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

Die durch den Ukraine-Krieg und die wirtschaftliche Entwicklung ausgelösten Kursrücksetzer hielten auch während der Sommermonate an. Der MSCI World lag per Ende September -20,9% unter dem Vorjahresresultimo und musste im dritten Quartal einen Verlust von -6,6% hinnehmen. Auch der DAX folgte dem negativen Trend. Dieser lag zum 30. September -20,6% unter dem Ultimowert des Vorjahres und verzeichnete mit -5,3% einen weiteren Rückgang seit dem Halbjahr. Der Dow Jones Industrial Index lag zum Stichtag -15,1% unter dem Ultimowert aus dem vorangegangenen Jahr, was ebenfalls einer Verminderung von -6,7% seit Juni entspricht. Der europäische Index EURO STOXX 50 fuhr ebenfalls Verluste ein. Dieser notierte per Ende September -18,0% unter dem Vorjahresresultimo, und somit lag dieser -5,2% unterhalb des Vorquartals.

## Entwicklung der UBM-Aktie

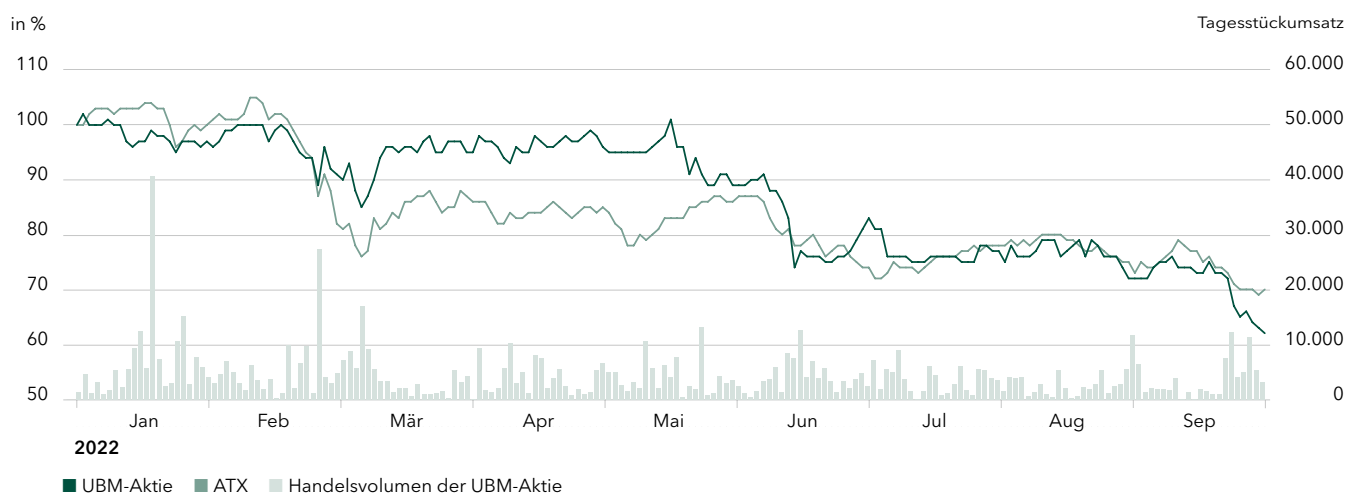
Die UBM-Aktie notierte per Ende September mit 27,0€ um -21,3% unter dem Schlusskurs am 30. Juni 2022. Im Jahresvergleich sank der Kurs der UBM-Aktie um -37,2%. Der österreichische Leitindex ATX musste ein Minus von

-30,3% im Vergleich zum Vorjahr verkraften. Der IATX fiel im selben Zeitraum um -20,7%, obwohl es für einen Titel im IATX ein Übernahmeangebot gab. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der UBM-Aktie erreichte in den ersten neun Monaten 2022 2.156 Stück. Die UBM-Aktie notiert seit 10. April 1873 an der Wiener Börse und ist seit August 2016 im prime market, dem Top-Segment der Wiener Börse. Darüber hinaus sind die Aktien im österreichischen Immobilienindex IATX enthalten.

## Aktionärsstruktur

Das Grundkapital der UBM Development AG beträgt seit Ende des letzten Jahres € 52.305.260 und ist weiterhin in 7.472.180 Aktien eingeteilt. Das Syndikat (IGO Industries Group, Strauss-Gruppe) hielt zum Stichtag unverändert 38,8% der ausstehenden Aktien. Zusätzlich hielt die IGO Industries Group außerhalb des Syndikats rund 7,0% an UBM. 5,0% wurden vom Privatinvestor Jochen Dickinger gehalten. Insgesamt befanden sich 49,2% der Aktien im Streubesitz, darin sind Anteile des Vorstands und Aufsichtsrats von 3,9% inkludiert. Der weitere Streubesitz entfiel zum größten Teil auf Investoren aus Österreich (53%), gefolgt von Investoren aus Deutschland (32%).

## Entwicklung der UBM-Aktie im Indexvergleich und Handelsvolumen von Jänner bis September 2022



# Konzernzwischenlagebericht

## Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Der Krieg in der Ukraine, anhaltende Lieferengpässe, hohe Energiepreise und eine generelle Unsicherheit bei Unternehmen und Konsumenten führen dazu, dass die Prognose des Weltwirtschaftswachstums abermals nach unten korrigiert werden musste. Die Prognosen für das globale Wirtschaftswachstum in 2022 liegen nun zwischen 3,0 % (OECD) und 3,2 % (Internationaler Währungsfonds, IWF), nachdem in Q1 2022 noch von einem Wachstum von 3,6 % (OECD) ausgegangen worden ist. Für das Jahr 2023 wird mit 2,2 % (OECD) bzw. 2,7 % (IWF) gerechnet.

Der Anstieg der Inflation (HVPI), welche ihren Ursprung in der Jahresmitte 2021 hat, erreichte im Euroraum im September 10,0 % (Eurostat). Die Kerninflationsrate betrug im selben Beobachtungszeitraum 4,8 %. Für das Jahr 2022 erwartet die EZB eine HVPI-Inflationsrate von 8,1 % (Kerninflation 3,9 %). Das Wirtschaftsforschungsinstitut (WIFO) und das Institut für höhere Studien (IHS) gehen von einem BIP-Wachstum in Österreich für 2022 von 4,8 % (WIFO) bzw. 4,7 % (IHS) aus. Für 2023 wird nur ein minimales Wachstum von 0,2 % (WIFO) bzw. 0,3 % (IHS) erwartet. Die Inflation (HVPI) erreichte in Österreich im September einen Wert von 10,6 % (Statistik Austria).

Für Deutschland erwartet der IWF ein BIP-Wachstum für 2022 von 0,6 %. Die Wachstumsrate soll in 2023 auf einem gleichbleibenden Niveau liegen (+0,5 %). Die Inflationserwartung des IWF für die größte Volkswirtschaft Europas liegt bei 10,2 % für 2022 gefolgt von 5,4 % für 2023. Für die Tschechische Republik und Polen, zwei Kernmärkte der UBM Development AG, werden Wachstumsraten von -1,3 % bzw. +3,8 % für 2022 erwartet. Das negative BIP-Wachstum in der Tschechischen Republik soll mit einem Wachstum von 5,0 % in 2023 kompensiert werden. Die Wirtschaft in Polen soll dann um nur 0,5 % wachsen.<sup>1,2</sup>

## Entwicklung der Immobilienmärkte

Im dritten Quartal 2022 wurden europaweit Immobilien im Wert von € 53,0 Mrd. gehandelt. Dies entspricht einem Rückgang von 37,0 % im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Insgesamt belief sich das Transaktionsvolumen in den ersten neun Monaten auf € 217,9 Mrd. und lag damit um 5,0 % unter jenem Wert des vergangenen Jahres. In den ersten neun Monaten haben Büroimmobilien im Wert von € 70,2 Mrd. den Besitzer gewechselt, was erneut Platz eins unter den Assetklassen bedeutet. Dahinter folgen mit € 48,7 Mrd. und € 45,3 Mrd. Industrieimmobilien beziehungsweise Wohnimmobilien. Europäische Investoren investierten im dritten Quartal € 28 Mrd., was dem niedrigsten Wert seit 2014 entspricht. Dies ist auf eingebrochene Transaktionsvolumina in Deutschland und Schweden zurückzuführen. Nichteuropäische Investoren zeichneten im dritten Quartal für € 12,0 Mrd. des Transaktionsvolumens verantwortlich.<sup>3</sup>

In Deutschland erreichte das Transaktionsvolumen bei Gewerbe- und Wohnimmobilien innerhalb der ersten neun Monate € 50,3 Mrd. Davon entfielen in etwa € 40,7 Mrd. auf Gewerbeimmobilien und rund € 9,6 Mrd. auf Wohnobjekte. Während das Transaktionsvolumen von Gewerbeimmobilien im Vergleich zum Vorjahr um 1,9 % zulegen konnte, verzeichnete das Wohnsegment einen drastischen Rückgang um 54,2%.<sup>4</sup>

Der österreichische Immobilieninvestmentmarkt verzeichnete im dritten Quartal ein Transaktionsvolumen von rund € 800 Mio. und erreichte somit in den ersten neun Monaten € 3,0 Mrd. Wohnprojekte lagen mit einem Anteil von in etwa 32 % auch diesmal wieder klar an erster Stelle, gefolgt von gemischt genutzten Objekten mit circa 21 %. Büros sind im dritten Quartal auf Rang 3 mit 17 % vertreten. Heimische Investoren waren mit 63 % die größte Käufergruppe, gefolgt von Investoren aus Deutschland mit 30%.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> Österreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell – Juni 2022

<sup>2</sup> Savills: Investmentmarkt Deutschland – Juli 2022

<sup>3</sup> Real Capital Analytics: Europe Capital Trends – Q3 2022

<sup>4</sup> Savills: Investmentmarkt Deutschland – Oktober 2022

<sup>5</sup> EHL: Immobilieninvestmentmarkt Update – Q3 2022

## Geschäftsverlauf

In den ersten drei Quartalen des Jahres 2022 erwirtschaftete UBM Development eine Gesamtleistung von € 318,9 Mio., nach € 340,4 Mio. in den ersten neun Monaten 2021. Die größten Ergebnisbeiträge kamen wie im Vorjahreszeitraum aus Deutschland und Österreich, einerseits mit dem forward verkauften Projekt F.A.Z. Tower in Frankfurt, sowie mit Verkäufen an dem Projekt Siebenbrunnengasse in Wien. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode ist andererseits aber auch auf den Baufortschritt bereits verkaufter Immobilienprojekte zurückzuführen, die zeitraumbezogen nach Höhe des Fertigstellungsgrads und Verwertungsstands in den Umsatzerlösen und Ergebnissen erfasst werden. Auch die Wohnprojekte Kaufmannshof im Zollhafen (Mainz), Gmunder Höfe (München), Arcus City (Prag) und Rankencity (Graz) leisteten einen positiven Beitrag zur Gesamtleistung. Die Leistung im Segment Other setzte sich überwiegend aus dem strategischen Divestment der deutschen Projekt- und Baumanagement-Tochter, alba Bau | Projekt Management GmbH, sowie dem Verkauf von drei Baurechtsliegenschaften im ersten Wiener Gemeindebezirk zusammen sowie den CTB Tower in Berlin.

Die Gesamtleistung des **Segments Deutschland** erhöhte sich im Berichtszeitraum von € 102,8 Mio. auf € 160,3 Mio. Ein wesentlicher Anteil der Gesamtleistung der Berichtsperiode wurde durch die bereits forward verkauften Projekte

F.A.Z. Tower in Frankfurt und das Wohn- und Büroprojekts Kaufmannshof im Zollhafen Mainz erwirtschaftet. Positiv zur Gesamtleistung trug außerdem der Verkauf des kürzlich fertiggestellten Projekts „Potsdam am Kanal“ mit 126 Mikro-Apartments bei. Ein positiver Leistungsbeitrag folgte weiters durch den Verkauf des CTB Towers in Berlin sowie die Baufortschritte der Projekte Gmunder Höfe in München und Flößerhof im Zollhafen Mainz.

Die Gesamtleistung des **Segments Österreich** belief sich in den ersten drei Quartalen auf € 97,6 Mio. (Vergleichszeitraum 2021: € 142,8 Mio.). Maßgeblich zur Gesamtleistung trugen die Verkäufe von Büros und Wohnungen der Siebenbrunnengasse 21 im 5. Wiener Gemeindebezirk bei. Weiters leisteten Wohnbauprojekte wie die Rankencity einen positiven Beitrag zur Gesamtleistung. Schließlich konnte durch den Verkauf von drei Baurechtsliegenschaften im ersten Wiener Gemeindebezirk, ebenso wie durch das dem Segment Österreich zurechenbare strategische Divestment der deutschen Projekt- und Baumanagement-Tochter, alba Bau | Projekt Management GmbH, ein wesentlicher Anteil der Gesamtleistung erwirtschaftet werden.

Das **Segment Polen** erzielte in den ersten drei Quartalen 2022 mit € 32,8 Mio. eine Gesamtleistung unter dem Vorjahresniveau von € 68,8 Mio. Die Leistung ergibt sich aus dem laufenden Hotelbetrieb, der Vermietung des Poleczki Business Park sowie verschiedenen Serviceleistungen.

### Gesamtleistung nach Regionen

in € Mio.	1-9/2022	1-9/2021	Veränderung
Deutschland	160,3	102,8	55,9%
Österreich	97,6	142,8	-31,7%
Polen	32,8	68,8	-52,3%
Sonstige Märkte	28,3	26,1	8,4%
<b>Gesamt</b>	<b>318,9</b>	<b>340,4</b>	<b>-6,3%</b>



Im Segment **Sonstige Märkte** lag die Gesamtleistung in den ersten neun Monaten 2022 bei € 28,3 Mio. nach € 26,1 Mio. im Berichtszeitraum aus dem Vorjahr 2021. Der größte Anteil an der Gesamtleistung konnte durch das Wohnbauprojekt Arcus City in Prag erzielt werden. Einen weiteren positiven Beitrag zur Gesamtleistung konnten die niederländischen Hotels Kneuterdijk in Den Haag und Zuidas in Amsterdam leisten.

Im **Segment Residential** belief sich die Gesamtleistung in der aktuellen Berichtsperiode auf € 114,7 Mio. nach € 118,6 Mio. aus den ersten drei Quartalen des Jahres 2021. Die Gesamtleistungen umfassten im Wesentlichen Baufortschritte der bereits forward verkauften Projekte Kaufmannshof im Zollhafen Mainz und Gmunder Höfe in München sowie Arcus City in Prag. Außerdem trugen Wohnbauprojekte in Österreich (Siebenbrunnengasse und Rankencity) und in Deutschland (Potsdam) positiv zur Gesamtleistung bei.

Im **Segment Office** erzielte UBM Development von Jänner bis September 2022 eine Gesamtleistung von € 73,7 Mio., nach € 79,0 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die Leistung der Berichtsperiode betrifft vor allem den forward verkauften F.A.Z. Tower in Frankfurt, das neue Headquarter der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (F.A.Z.). Ebenfalls positiv zum Gesamtergebnis beigetragen hat der Verkauf von Büros in der Siebenbrunnengasse im 5. Wiener Gemeindebezirk.

Das **Segment Hotel** erzielte innerhalb der ersten neun Monate des Jahres 2022 eine Gesamtleistung von € 39,1 Mio. nach € 55,1 Mio. in der Vergleichsperiode des Jahres 2021. Die niedrige Gesamtleistung in diesem Segment ist auf die strategische Neuausrichtung von UBM Development im Zuge der COVID-19-Pandemie zurückzuführen. Aktuell befindet sich kein Hotelprojekt in Entwicklung. Der laufende Hotelbetrieb trägt positiv zur Gesamtleistung bei.

Im **Segment Other** wurde in den ersten drei Quartalen 2022 eine Gesamtleistung von € 65,6 Mio. erzielt, nach € 46,9 Mio. in der Vorjahresperiode. Die Gesamtleistung enthält neben dem Verkauf von drei Baurechtsliegenschaften im ersten Wiener Gemeindebezirk auch das strategische Divestment der deutschen Projekt- und Baumanagement-Tochter, alba Bau|Projekt Management GmbH und den Verkauf des CTB Towers in Berlin.

Die Gesamtleistung des **Segments Service** sank von € 40,8 Mio. auf € 25,8 Mio. Ein wesentlicher Anteil entfiel auf Serviceleistungen für diverse Projekte in Österreich und Deutschland. Diese Position umfasst zudem Verrechnungen von Managementleistungen und Konzernumlagen.

#### Gesamtleistung nach Assetklassen

in € Mio.	1-9/2022	1-9/2021	Veränderung
Residential	114,7	118,6	-3,3 %
Office	73,7	79,0	-6,7 %
Hotel	39,1	55,1	-29,0 %
Other	65,6	46,9	39,9 %
Service	25,8	40,8	-36,8 %
<b>Gesamt</b>	<b>318,9</b>	<b>340,4</b>	<b>-6,3 %</b>

## Finanzielle Leistungsindikatoren

### Geschäftsergebnis und Ertragslage

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

Die Gesamtleistung lag in den ersten drei Quartalen 2022 mit € 318,9 Mio. unter dem Vorjahresniveau von € 340,4 Mio. Wesentliche Beiträge kamen 2022 aus Projekten in Deutschland (F.A.Z. Tower, CTB Tower, Kaufmannshof und Potsdam) sowie in Österreich (Siebenbrunnengasse). Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse lagen in der Berichtsperiode mit € 115,4 Mio. ebenfalls unter dem Niveau des Vorjahres (Q1-3/2021: € 218,7 Mio.). Der Grund für den Rückgang in den ersten neun Monaten sind geringere Beiträge aus vollkonsolidierten Projekten. Einen Umsatzbeitrag leisteten insbesondere Projekte wie Siebenbrunnengasse (Österreich) und Arcus City (Tschechien).

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen erfährt einen Anstieg von € 20,0 Mio. in den ersten drei Quartalen

2021 auf € 20,2 Mio. in der aktuellen Berichtsperiode. Die Steigerung des At-equity-Ergebnisses ist vor allem auf laufende forward verkaufte Immobilienprojekte, wie das Büroprojekt F.A.Z. Tower in Frankfurt, CTB in Berlin oder das Wohn- und Büroprojekt Kaufmannshof im Zollhafen Mainz, zurückzuführen.

Die Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien beliefen sich in den ersten drei Quartalen 2022 auf € 6,7 Mio., nach € 10,0 Mio. in den ersten neun Monaten 2021. Die Fair-Value-Aufwertungen waren zur Gänze auf ein Projekt in Wien zurückzuführen. Die Fair-Value-Anpassung der Vergleichsperiode 2021 betraf ein Büroprojekt in München. Unwesentlich waren die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen in den ersten drei Quartalen 2022 wie auch bereits im Jahr 2021.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 5,6 Mio. und beinhalten unter anderem Erlöse aus Kursgewinnen, Raum- und Grundstücksmieten, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und diverse sonstige Positionen. Im Vorjahr lagen die sonstigen betrieblichen Erträge bei € 8,3 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Vorjahresvergleich von € 23,1 Mio. auf € 27,8 Mio., was vor allem auf Kursverluste und Aufwendungen für Recht und Beratung zurückzuführen war. Die Position beinhaltet weiters Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten, Bürobetriebskosten sowie Abgaben und Gebühren.

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen betragen in den ersten neun Monaten 2022 € 72,8 Mio. im Vergleich zu € 192,8 Mio. im selben Berichtszeitraum im Vorjahr 2021. Die Position umfasst hauptsächlich den Materialaufwand für die Errichtung von Wohnbauimmobilien und verschiedenen anderen Entwicklungsimmobilen, die bereits forward verkauft wurden, sowie Buchwertabgänge aus Immobilienverkäufen in Form von Asset Deals und bezogene Leistungen im Rahmen von Generalunternehmertätigkeiten.

Im Berichtszeitraum wurde bei den Bestandsveränderungen, die Wohnbauimmobilien im Vorratsvermögen bzw. andere IAS-2-Immobilien betreffen, ein Aufwand in Höhe von

€ 0,3 Mio. ausgewiesen, während im selben Zeitraum im Jahr 2021 ein Ertrag in Höhe von € 43,5 Mio. erfasst worden war. Die sinkenden Bestandsveränderungen sind in den ersten drei Quartalen auf die verstärkte Verkaufstätigkeit bei Wohnbauprojekten im Vorratsvermögen zurückzuführen.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei € 26,9 Mio. und damit leicht unter dem Vorjahresniveau von € 27,3 Mio. Die stichtagsbezogene Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften lag per Ende September 2022 mit 289 deutlich unter dem Niveau des Bilanzstichtags des Vorjahres (31. Dezember 2021: 355). Grund dafür war der Verkauf der deutschen Projekt- und Baumanagement-Tochter alba Bau | Projekt Management GmbH. Mit 75 Mitarbeitern hatte die alba Bau einen Anteil von 20 % an der Gesamt-Mitarbeiterzahl der UBM.

Das EBITDA erreichte in den ersten drei Quartalen 2022 € 19,3 Mio., was einer Reduktion im Vergleich zum Vorjahr von € 37,9 Mio. entspricht (Q1-Q3/2022: € 57,1 Mio.). Die Abschreibungen der Berichtsperiode lagen mit € 2,1 Mio. über dem Vorjahresniveau (Q1-3/2022: € 1,8 Mio.). Somit betrug das EBIT in den ersten neun Monaten 2022 € 17,2 Mio., im Vergleich zu € 55,3 Mio. in den ersten drei Quartalen 2021. Der Finanzertrag stieg von € 10,3 Mio. 2021 auf € 18,2 Mio. 2022. Der Finanzaufwand lag mit € 18,8 Mio. leicht unter dem Vorjahresergebnis von € 19,5 Mio. Das positive Finanzergebnis ist auf den Verkauf der deutschen Projekt- und Baumanagement-Tochter alba Bau | Projekt Management GmbH zurückzuführen (Share Deal).

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag demnach mit € 16,6 Mio. unter dem Vorjahresniveau von € 46,2 Mio. Der Steueraufwand belief sich in den ersten drei Quartalen 2022 auf € 2,2 Mio., was einer Steuerquote von 13,6% entspricht. In der Vergleichsperiode belief sich die Steuerquote auf 22,3%. Die geringere Steuerquote ist durch die hohen bereits versteuerten At-equity-Ergebnisse und den fast steuerfreien Share Deal der alba Bau | Projekt Management GmbH zu erklären. Der Anstieg im Vergleich zum Q2 ergibt sich aus einem Ergebnis in der UBM AG (Zinsverrechnungen) sowie aus dem steuerpflichtigen Ergebnis aus dem Verkauf CTB.

Der Nettogewinn (Periodenergebnis nach Steuern) erreichte in der Berichtsperiode € 14,3 Mio. und lag somit unter dem Wert von € 35,9 Mio. aus der Vergleichsperiode 2021. Der den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Nettogewinn belief sich in den ersten drei Quartalen 2022 auf € 7,5 Mio. (Q1-3/2021: € 28,9 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 2022 bei € 7,0 Mio. (Q1-3/2021: € 6,1 Mio.). Der daraus abgeleitete Gewinn pro Aktie beträgt in der aktuellen Berichtsperiode € 1,00.

#### **Fehlerfeststellung der Österreichischen Prüfstelle für Rechnungslegung (OePR)**

Die UBM hat 2018 über eine 100 %ige Projektgesellschaft eine gewerblich genutzte Liegenschaft als Entwicklungsprojekt nach IAS40 erworben und hat die Liegenschaft zum 31.12.2019 mit einem Fair Value von rund € 69 Mio. bewertet, was nur geringfügig über den Anschaffungskosten lag. Im Q2 2020 wurden 40% der Gesellschaftsanteile der ursprünglich vollkonsolidierten Projektgesellschaft an einen Dritten veräußert, so dass im Zuge dieser Transaktion samt daraus resultierender At-Equity-Bewertung eine neue Fair-Value-Bewertung der Liegenschaft von rund € 141 Mio. auf Basis des gegenständlichen Kaufvertrages durchgeführt wurde sowie entsprechende latente Steuern auf die Aufwertung gebildet wurden.

Im Rahmen einer regelmäßig stattfindenden Schwerpunktprüfung kommt die Österreichische Prüfstelle für Rechnungslegung (OePR) nun zu einer Fehlerfeststellung für den Jahresabschluss zum 31.12.2020, wonach das vertraglich abgebildete Risiko der noch zu erwartenden Baurechts-schaffung und des frühen Projektentwicklungszustands bei der Bewertung der Liegenschaft zum beizulegenden Zeitwert unzureichend im Fair Value der Liegenschaft berücksichtigt wurde. Es hätte ein um rund € 39 Mio. geringerer Fair Value angesetzt werden müssen, was die Anschaffungskosten für den erstmaligen Ansatz der at-equity bewerteten Beteiligung an der Projektgesellschaft beeinflusst und der nach

Berücksichtigung der zu viel gebildeten latenten Steuern zu einer Korrektur des Eigenkapitals im Jahr 2020 von rund € 27 Mio. führt. Die Anpassung der Bilanz des Jahres 2020 führt in der Folge zu neuen Aufsatzpunkten der Bilanz des Jahres 2021 sowie der Quartalsbilanz des dritten Quartals 2022. Dieser Fehlerfeststellung wird durch eine dreispaltige Bilanz im Anhang mit einer entsprechend korrigierten Eröffnungsbilanz im vorliegenden Quartalsbericht Rechnung getragen. Die Fehlerkorrektur hatte keine Auswirkung auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie auf die Konzern-Kapitalflussrechnung und deren Vergleichsperiode.

### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per 30. September 2022 mit € 1.471,5 Mio. über dem Vorjahresniveau von € 1.467,8 Mio.

Die Finanzimmobilien reduzierten sich zum Stichtag des dritten Quartals um € 52,6 Mio. und lagen mit Ende September 2022 bei € 370,9 Mio. Das Sachanlagevermögen verringerte sich in der Berichtsperiode um € 0,7 Mio. auf € 12,2 Mio. Diese Position beinhaltet im Wesentlichen aktivierte Nutzungsrechte aus Leasingverbindlichkeiten.

Der Wertansatz der Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen belief sich zum 31.12.2021 auf € 172,7 Mio. Er erhöhte sich in den ersten neun Monaten 2022 auf € 186,1 Mio. (v.a. F.A.Z. Tower in Frankfurt) und lag damit um 7,8% über dem Niveau des Bilanzstichtags 31.12.2021. Parallel dazu erhöhten sich die Projektfinanzierungen um € 4,7 Mio. auf insgesamt € 184,3 Mio. zum Ende des dritten Quartals 2022, vor allem im Zusammenhang mit dem Projekt F.A.Z. Tower.

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende der Berichtsperiode bei € 688,5 Mio., was einem Wachstum von € 34,4 Mio. entspricht. Die liquiden Mittel erfuhren einen Rückgang von € 65,3 Mio., per Ende September lagen diese auf insgesamt € 358,0 Mio. Die finanziellen Vermögenswerte erhöhten sich im Vergleich zum 31.12.2021 um € 0,6 Mio. und beliefen sich demnach am Ende des dritten Quartals auf € 21,0 Mio.

Das Vorratsvermögen lag per Ende September 2022 mit € 247,4 Mio. über dem Niveau des Bilanzstichtags Ende 2021 von € 133,1 Mio. Zurückzuführen ist dieser Anstieg unter anderem auf den Ankauf des Projekts Mainz. In dieser Position befinden sich neben den sonstigen Vorräten auch zum Verkauf bestimmte Wohnimmobilien in Entwicklung. Die Forderungen aus Lieferung und Leistung verringerten sich von € 60,6 Mio. per Ende 2021 auf € 39,2 Mio. zum Ende des dritten Quartals 2022. Diese Position beinhaltet vor allem bereits während der Entwicklung verkaufte Vorratsimmobilien sowie anteilig Forward-Verkäufe von Finanzimmobilien.

Das Eigenkapital lag zum 30. September 2022 um € 32,3 Mio. unter dem Niveau von Ende 2021 und erreichte € 491,7 Mio. Der Rückgang ist vor allem durch die Auszahlung der Dividende sowie des dem Eigenkapital zuzuordnenden Genussrechtskapitals zu erklären. Die Auszahlung der Dividende in Höhe von € 16,0 Mio. erfolgte am 23. Mai 2022. Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende September 2022 33,4% (31. Dezember 2021: 35,7%) und lag damit weiterhin in der angepeilten Bandbreite von 30-35%.

Die Anleiheverbindlichkeiten (kurz- und langfristig) betragen per Ende September 2022 € 527,6 Mio., was auf dem Niveau des Vorjahres (31. Dezember 2021: € 526,5 Mio.) liegt. Die Finanzverbindlichkeiten (kurzfristig und langfristig) erhöhten sich in der Berichtsperiode um € 27,2 Mio. auf € 326,8 Mio. Mit Ende September 2022 lagen die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung € 2,1 Mio. unter dem Niveau von Ende 2021 (€ 50,1 Mio.). Dieser Wert beinhaltet die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen. Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig) stiegen von € 33,4 Mio. per 31. Dezember 2021 auf € 38,5 Mio. an. Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerschulden betrug am 30. September 2022 € 22,2 Mio. (31. Dezember 2021: € 18,9 Mio.).

Die Nettoverschuldung betrug zum 30. September 2022 € 474,2 Mio. und lag damit unter dem Wert zum 31. Dezember 2021 von € 381,0 Mio. Die Nettoverschuldung umfasst kurz- und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten exklusive Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel.

### Cashflow

Im Vergleich zur Vorjahresperiode reduzierte sich der Cashflow aus dem Ergebnis von € 36,7 Mio. auf € 0,8 Mio. Die im Periodenergebnis der Berichtsperiode enthaltenen Fair-Value-Anpassungen werden aufgrund des unbaren Charakters beim Cashflow aus dem Ergebnis exkludiert. Die große Differenz zum Vorjahr ergibt sich aufgrund der hohen Dividendenausschüttungen aus at-equity bilanzierten Unternehmen des Vorjahres, deren Timing durch Verkauf und Partner beeinflusst wird.

Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei € -49,3 Mio., nach € -46,4 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Cashflowerhöhend wirkte die Abnahme von Forderungen in Höhe von € 12,8 Mio., während die Zunahme der Vorräte in Höhe von € 55,4 Mio. und die gezahlten Zinsen (€ 10,5 Mio.) cashflowmindernd waren. Die Werte beinhalten Zuflüsse aus dem Abgang von Immobilien im Vorratsvermögen von € 10,3 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Vorratsvermögen beliefen sich auf € 65,6 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Forderungsvermögen summierten sich auf € 7,7 Mio. Die Abgänge von Immobilien im Forderungsvermögen betragen € 20,7 Mio.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in den ersten drei Quartalen 2022 bei € 12,7 Mio., nach € 49,2 Mio. in den ersten neun Monaten des Vorjahres. Die Investitionen in Projektfinanzierungen beliefen sich in der Berichtsperiode auf € 41,6 Mio. und die Investitionen in Finanzimmobilien, Sachanlagevermögen und Finanzanlagevermögen auf € 34,8 Mio. Gegenläufig wirkten Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen in Höhe von € 42,1 Mio. sowie Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen in Höhe von € 8,4 Mio.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug in den ersten drei Quartalen 2022 € -28,3 Mio. nach € 191,3 Mio. im Vorjahr. Während in der Berichtsperiode Kredite in Höhe von € 59,4 Mio. aufgenommen wurden, erfolgte die Tilgung von Krediten in Höhe von € 34,1 Mio. und von Hybridkapital in Höhe von € 25,3 Mio. Zudem wurden in der Berichtsperiode Dividenden und Hybridanleihe-Zinsen in Höhe von € 27,4 Mio. ausbezahlt.

### Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

#### Umweltbelange

Als Immobilienentwickler gestalten wir Lebensräume für die Zukunft. Damit gestalten wir auch Umwelt. Immobilienentwicklung ist nicht nur unser Kerngeschäft, sie bietet uns als Unternehmen auch den größten Hebel, um unseren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck maßgeblich zu reduzieren. UBM setzt sich intensiv mit den ökologischen Auswirkungen ihrer Tätigkeit in allen Projektphasen auseinander. Im Fokus stehen dabei stets der Schutz der Umwelt und der schonende Umgang mit Ressourcen.

#### Mitarbeitende und Sozialbelange

Der Personalstand unter Einbeziehung aller Konzerngesellschaften betrug per 30. September 2022 289 Mitarbeitende. Zum 30. September des Vorjahres beschäftigte UBM 345 Mitarbeitende. Dies inkludiert noch die 72 Mitarbeitenden der alba Bau|Projekt Management GmbH, welche zum 30. Juni 2022 verkauft wurde. Insgesamt arbeiten rund 52% der Mitarbeitenden von UBM außerhalb von Österreich.

Nachhaltiges Wirtschaften umfasst nicht nur Umweltaspekte, sondern auch die soziale Verantwortung eines Unternehmens, also die Auswirkungen des Handelns auf die Gesellschaft. Dazu zählt in unserem unmittelbaren Einflussbereich ein fairer Umgang mit den Mitarbeitenden. Diese sind ein wichtiger Faktor unseres langfristigen Erfolgs und wesentlich für eine positive Weiterentwicklung unseres Unternehmens.

Darüber hinaus haben wir als Immobilienentwickler Einfluss auf lokale Gemeinschaften und Anrainer. Unsere Projekte leisten einen Beitrag zur Lebensqualität der Gesellschaft. Diese Verantwortung übernehmen wir aktiv. So ist es unser Ziel, wenn möglich mit Anrainern und relevanten Interessengruppen im Umfeld der Projekte in eine konstruktive Interaktion zu treten und die Umgebung durch UBM-Aktivitäten zu verbessern.

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

## Prognosebericht

Die Prognosen für das globale Wirtschaftswachstum in 2022 wurden abermals nach unten revidiert und liegen zwischen 3,0 % (OECD) und 3,2 % (Internationaler Währungsfonds, IWF). Für das Jahr 2023 wird mit 2,2 % (OECD) bzw. 2,7 % (IWF) gerechnet. Der Grund für die Korrektur liegt in dem nicht absehbaren Ende des Krieges in der Ukraine, anhaltenden Lieferengpässen vor allem durch eine Zero-Covid-Politik in China sowie den hohen Energiepreisen. Die Prognosen für den Euroraum liegen bei 3,1 % (OCED) für 2022 bzw. 0,3 % (OECD) für das Jahr 2023. Die Inflation im Euroraum, welche Ende des Jahres auf 8,2% geschätzt wird, wird seit Juli dieses Jahres von der EZB mittels Zinserhöhungen bekämpft. Trotz Leitzinsen von mittlerweile 2,0 % ist ein Abkühlen der Inflationsrate noch nicht in Sicht. Weitere Zinserhöhungen sind mit Blick auf den USA (3,75-4,00%) durchaus auch in Europa zu erwarten.<sup>6,7</sup>

Die UBM hält die Prognosen für weiterhin zu optimistisch und sieht den Immobilienmarkt mittlerweile inmitten des von uns bereits prognostizierten „perfekten Sturms“. Die hohe Eigenkapitalquote von 33 % und die Liquiditätssituation sind notwendig, um Reserven für negative Abweichungen, aber auch für etwaige Opportunitäten zur Verfügung zu haben. Durch die interne Steuerung bezüglich Cash-Fokussierung haben wir es auch im dritten Quartal 2022 geschafft, die Liquiditätssituation der UBM auf hohem Niveau zu halten und sie sogar im Vergleich zum Halbjahr leicht zu verbessern. So lagen die liquiden Mittel zum 30. September 2022 bei € 358,0 Mio., obwohl im dritten Quartal eine Akquisition im boomenden Medienhafen Düsseldorf getätigt wurde. Zusätzlich konnten im Berichtsjahr noch eine Großakquisition in Mainz um rund € 70 Mio. und die Rückführung von rund € 25 Mio. Hybridkapital aus eigener finanzieller Stärke heraus getätigt werden.

Die zukünftige Profitabilität der UBM kann über die Ergebnisbeiträge der bestehenden € 2,1-Mrd.-Pipeline hinaus abgesichert werden. Im dritten Quartal 2022 erhielten wir erfreuli-

cherweise die Widmung für das LeopoldQuartier in Wien. Es wird Europas erstes Stadtquartier in Holz-Hybrid-Bauweise und lässt uns in den nächsten Jahren mehrere Hundert Millionen an Verkaufserlösen erwarten. Somit ist es aktuell das größte Projekt der UBM und setzt ein deutliches Ausrufezeichen in Sachen Nachhaltigkeit.

Auch wenn sich viele angesichts der weltwirtschaftlichen Situation fragen mögen, ob der Trend zur Nachhaltigkeit nicht vielleicht in den Hintergrund gedrängt wird, ist die UBM davon überzeugt, dass die aktuelle Situation diesen Trend sogar noch weiter verstärkt. So konnten wir unser ESG-Rating bei der Ratingagentur EcoVadis weiter verbessern und gehören mit der Platin-Auszeichnung zu den besten ein Prozent der von EcoVadis bewerteten Unternehmen weltweit.

Der Investmentmarkt befindet sich weiterhin in einer Schockstarre. Geplante Transaktionen mussten auch bei der UBM zurückgezogen werden. Es ist derzeit nicht absehbar, wann der Markt wieder für Transaktionen bereit ist. Das hängt in unserem Fall auch maßgeblich von Büro-Mietern ab und deren Bereitschaft längerfristige Mietverträge abzuschließen, wie zum Beispiel beim Timber Pioneer in Frankfurt.

Der weitere Erfolg des Geschäftsjahres 2022 hängt maßgeblich von zwei Faktoren am Jahresende ab. Erstens von Behörden, da sich in München ein Großprojekt auf der behördlichen Zielgerade befindet, und zweitens von der zeitgerechten Übergabe des F.A.Z. Towers in Frankfurt und dessen Übernahme vor Jahresende.

In Ermangelung besserer Erkenntnisse und der ebenso unklaren Marktentwicklung halten wir an unserer zum Halbjahr ausgegebenen Guidance fest. Auf die ausgesprochen solide Finanzposition mit einem Eigenkapital von knapp einer halben Milliarde Euro, insbesondere im Vergleich zu den meisten Wettbewerbern, wurde bereits verwiesen.

<sup>6</sup> Internationaler Währungsfonds: World Economic Outlook – Oktober 2022

<sup>7</sup> Österreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell – Oktober 2022

## 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 2021 auf den Seiten 119 bis 125.

Seit der Veröffentlichung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2021 haben sich hinsichtlich des Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben. Die Ausführungen im Geschäftsbericht 2021, Kapitel Risikoberichterstattung, gelten daher weiterhin ohne Ausnahme. Insbesondere sei hier auf die Risiken im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie auf den Seiten 122 bis 124 sowie dem Krieg in der Ukraine auf den Seiten 124 bis 125 verwiesen.

Wien, am 23. November 2022


Der Vorstand



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



**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 2022

in T€	1-9/2022	1-9/2021	7-9/2022	7-9/2021
Umsatzerlöse	115.377	218.726	29.268	71.387
Bestandsveränderung	-338	43.513	38	48.043
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	20.208	19.983	2.937	7.763
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	6.692	9.987	-	-
Sonstige betriebliche Erträge	5.600	8.332	3.994	536
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-72.797	-192.776	-12.547	-89.401
Personalaufwand	-26.918	-27.316	-8.262	-9.320
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	-724	-271	-534	-90
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-27.832	-23.059	-11.610	-10.839
<b>Ergebnis (EBITDA)</b>	<b>19.268</b>	<b>57.119</b>	<b>3.284</b>	<b>18.079</b>
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.081	-1.831	-595	-631
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>17.187</b>	<b>55.288</b>	<b>2.689</b>	<b>17.448</b>
Finanzertrag	18.167	10.346	2.881	290
Finanzaufwand	-18.797	-19.459	-5.154	-7.244
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>16.557</b>	<b>46.175</b>	<b>416</b>	<b>10.494</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.244	-10.297	-1.922	-2.138
<b>Periodenergebnis (Nettogewinn)</b>	<b>14.313</b>	<b>35.878</b>	<b>-1.506</b>	<b>8.356</b>
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	7.470	28.851	-3.680	5.754
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber	6.956	6.088	2.120	2.503
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	-113	939	54	99
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>1,00</b>	<b>3,86</b>	<b>-0,49</b>	<b>0,77</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>1,00</b>	<b>3,86</b>	<b>-0,49</b>	<b>0,77</b>



## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. September 2022

in T€	1-9/2022	1-9/2021	7-9/2022	7-9/2021
<b>Periodenergebnis (Nettogewinn)</b>	<b>14.313</b>	<b>35.878</b>	<b>-1.506</b>	<b>8.356</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>				
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	1.223	275	537	-38
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand/-ertrag	-396	-71	-151	10
<b>Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (nicht recyclingfähig)</b>	<b>827</b>	<b>204</b>	<b>386</b>	<b>-28</b>
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	3.699	-232	2.630	1.114
<b>Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (recyclingfähig)</b>	<b>3.699</b>	<b>-232</b>	<b>2.630</b>	<b>1.114</b>
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (other comprehensive income)</b>	<b>4.526</b>	<b>-28</b>	<b>3.016</b>	<b>1.086</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>18.839</b>	<b>35.850</b>	<b>1.510</b>	<b>9.442</b>
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	11.969	28.823	-665	6.840
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber	6.956	6.088	2.120	2.503
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	-86	939	55	99

## Konzernbilanz

zum 30. September 2022

in T€	30.9.2022	31.12.2021 restated	1.1.2021 restated
<b>Aktiva</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	4.242	4.004	3.024
Sachanlagen	12.174	12.900	11.596
Finanzimmobilien	370.910	423.488	407.147
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	186.091	172.683	156.863
Projektfinanzierungen	184.348	179.636	208.375
Übrige Finanzanlagen	11.526	11.628	11.520
Finanzielle Vermögenswerte	3.611	3.615	4.066
Latente Steueransprüche	10.077	5.734	11.445
	<b>782.979</b>	<b>813.688</b>	<b>814.036</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	247.440	133.091	121.880
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	39.239	60.550	127.945
Finanzielle Vermögenswerte	21.041	20.409	22.036
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	22.748	16.784	12.286
Liquide Mittel	358.041	423.312	247.209
	<b>688.509</b>	<b>654.146</b>	<b>531.356</b>
<b>Aktiva gesamt</b>	<b>1.471.488</b>	<b>1.467.834</b>	<b>1.345.392</b>
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Grundkapital	52.305	22.417	22.417
Kapitalrücklagen	98.954	98.954	98.954
Andere Rücklagen	181.897	214.191	200.137
Hybridkapital	154.275	183.244	130.330
<b>Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>487.431</b>	<b>518.806</b>	<b>451.838</b>
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	4.244	5.156	4.404
	<b>491.675</b>	<b>523.962</b>	<b>456.242</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Rückstellungen	8.075	9.061	8.772
Anleihen und Schuldscheindarlehen	446.525	445.994	437.047
Finanzverbindlichkeiten	262.900	215.417	248.641
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.912	2.251	1.573
Latente Steuerschulden	7.975	5.528	8.016
	<b>727.387</b>	<b>678.251</b>	<b>704.049</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Rückstellungen	327	430	2.102
Anleihen und Schuldscheindarlehen	81.103	80.504	19.457
Finanzverbindlichkeiten	63.878	84.191	41.943
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	48.050	50.109	76.959
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	36.612	31.169	30.503
Übrige Verbindlichkeiten	8.253	5.842	3.302
Steuerschulden	14.203	13.376	10.835
	<b>252.426</b>	<b>265.621</b>	<b>185.101</b>
<b>Passiva gesamt</b>	<b>1.471.488</b>	<b>1.467.834</b>	<b>1.345.392</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. September 2022

in T€	1-9/2022	1-9/2021
Periodenergebnis (Nettogewinn)	14.313	35.878
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzanlagen	-3.785	-9.123
Zinserträge/Zinsaufwendungen	8.645	9.792
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-20.208	-19.982
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	1.267	19.025
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	321	-1.223
Latente Ertragsteuer	224	2.370
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>777</b>	<b>36.737</b>
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-103	-367
Zunahme der Steuerschulden	1.027	3.057
Verluste/Gewinne aus Anlagenabgängen	-5.303	-13.421
Zunahme der Vorräte	-55.402	-22.482
Abnahme/Zunahme der Forderungen	12.779	-29.435
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	518	-11.618
Erhaltene Zinsen	510	288
Gezahlte Zinsen	-10.503	-8.337
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	6.433	-800
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>-49.267</b>	<b>-46.378</b>
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	25.822	60.115
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	13.120	4.059
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	42.109	72.732
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-371	-581
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-30.474	-55.116
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-4.276	-9.777
Investitionen in Projektfinanzierungen	-41.597	-31.473
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen	8.358	9.275
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>12.691</b>	<b>49.234</b>
Dividenden	-27.407	-24.233
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-826	-
Einzahlung von anderen Gesellschaftern von Tochterunternehmen	-	15
Schuldscheindarlehen	-	7.000
Einzahlungen aus Anleihen	-	81.602
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	59.444	204.513
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-34.132	-127.551
Aufnahme von Hybridkapital	-	98.329
Tilgung von Hybridkapital	-25.330	-48.395
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-28.251</b>	<b>191.280</b>
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>-49.267</b>	<b>-46.378</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>12.691</b>	<b>49.234</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-28.251</b>	<b>191.280</b>
<b>Veränderung liquider Mittel</b>	<b>-64.827</b>	<b>194.136</b>
Liquide Mittel am 1.1.	423.312	247.209
Währungsdifferenzen	-444	221
<b>Liquide Mittel am 30.9.</b>	<b>358.041</b>	<b>441.566</b>
Bezahlte Steuern	993	4.870

**Entwicklung des Konzerneigenkapitals**

zum 30. September 2022

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs-umrechnungsrücklage
<b>Stand zum 31.12.2020</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-3.749</b>	<b>2.110</b>
Fehlerkorrektur gem. IAS 8.42	-	-	-	-
<b>Stand zum 1.1.2021 restated</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>
<b>Stand zum 31.12.2021</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-3.362</b>	<b>1.496</b>
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	827	3.717
Gesamtergebnis der Periode	-	-	827	3.717
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	29.888	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybridkapitalinhaber	-	-	-	-
Hybridkapital	-	-	-	-
<b>Stand zum 30.9.2022</b>	<b>52.305</b>	<b>98.954</b>	<b>-2.535</b>	<b>5.213</b>

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Andere Rücklagen	Hybridkapital	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile der nicht kontrol- lierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Summe
<b>228.405</b>	<b>130.330</b>	<b>478.467</b>	<b>4.404</b>	<b>482.871</b>
-26.629	-	-26.629	-	-26.629
<b>201.776</b>	<b>130.330</b>	<b>451.838</b>	<b>4.404</b>	<b>456.242</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>214.111</b>	<b>180.803</b>	<b>515.140</b>	<b>5.358</b>	<b>520.498</b>
<b>216.057</b>	<b>183.244</b>	<b>518.806</b>	<b>5.156</b>	<b>523.962</b>
7.470	6.956	14.426	-113	14.313
-45	-	4.499	27	4.526
7.425	6.956	18.925	-86	18.839
-16.812	-10.595	-27.407	-826	-28.233
-29.888	-	-	-	-
2.437	-	2.437	-	2.437
-	-25.330	-25.330	-	-25.330
<b>179.219</b>	<b>154.275</b>	<b>487.431</b>	<b>4.244</b>	<b>491.675</b>

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

vom 1. Jänner bis zum 30. September 2022

in T€	Deutschland		Österreich	
	1-9/2022	1-9/2021	1-9/2022	1-9/2021
Gesamtleistung				
Residential	63.276	19.006	32.107	79.991
Office	39.752	57.533	25.408	6.339
Hotel	9.324	14.109	4.534	2.687
Other	39.439	1.679	24.217	43.640
Service	8.477	10.469	11.289	10.146
<b>Summe Gesamtleistung</b>	<b>160.268</b>	<b>102.796</b>	<b>97.555</b>	<b>142.803</b>
Abzüglich Umsätze aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen, Leistungsgemeinschaften sowie aus Bestandsveränderungen	-139.012	-59.132	-41.448	-47.856
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>21.256</b>	<b>43.664</b>	<b>56.107</b>	<b>94.947</b>
Residential	5.923	2.841	8.203	6.121
Office	4.720	14.540	3.433	1.958
Hotel	-163	1.897	-1.832	-181
Other	-1.569	-4.609	6.116	13.792
Service	1.492	1.208	4.875	4.650
<b>Summe EBT</b>	<b>10.403</b>	<b>15.877</b>	<b>20.795</b>	<b>26.340</b>

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

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Polen		Sonstige Märkte		Konzern	
1-9/2022	1-9/2021	1-9/2022	1-9/2021	1-9/2022	1-9/2021
2.382	3.062	16.903	16.557	114.668	118.616
8.532	8.347	-	6.813	73.692	79.032
15.068	36.888	10.174	1.376	39.100	55.060
1.964	1.610	-	-	65.620	46.929
4.842	18.866	1.205	1.316	25.813	40.797
<b>32.788</b>	<b>68.773</b>	<b>28.282</b>	<b>26.062</b>	<b>318.893</b>	<b>340.434</b>
-22.971	-26.251	-85	11.531	-203.516	-121.708
<b>9.817</b>	<b>42.522</b>	<b>28.197</b>	<b>37.593</b>	<b>115.377</b>	<b>218.726</b>
-7.163	-3.512	1.363	1.914	8.326	7.364
2.576	3.095	9	407	10.738	20.000
124	5.856	-4.345	-584	-6.216	6.988
-3.718	-1.327	-509	-182	320	7.674
-542	-230	-2.436	-1.479	3.389	4.149
<b>-8.723</b>	<b>3.882</b>	<b>-5.918</b>	<b>76</b>	<b>16.557</b>	<b>46.175</b>

# Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

## 1. Allgemeine Angaben

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

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

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

## 2. Konsolidierungskreis

In den Zwischenabschluss sind neben UBM 64 (31. Dezember 2021: 69) inländische Tochterunternehmen sowie 78 (31. Dezember 2021: 80) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. In der Berichtsperiode wurde eine Gesellschaft aufgrund von Gründung erstmals in den Konzernabschluss von UBM einbezogen (siehe Punkt 2.1.).

Eine Gesellschaft wurde verkauft, vier angewachsen und drei Weitere sind durch Liquidation abgegangen. Der Verkaufspreis in Höhe von T€ 10.598 wurde mit T€ 10.391 in bar beglichen, T€ 207 sind noch ausständig. Die Vermögenswerte und Schulden, über die Beherrschung verloren wurde, setzen sich wie folgt zusammen:



in T€	30.9.2022
Immaterielle Vermögenswerte	2
Sachanlagen	764
Latente Steueransprüche	399
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.490
Finanzielle Vermögenswerte	130
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	195
Liquide Mittel	2.172
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	
Rückstellungen	465
Finanzverbindlichkeiten	334
Latente Steuerschulden	397
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	
Finanzverbindlichkeiten	352
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	171
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	538
Übrige Verbindlichkeiten	655
Steuerschulden	200

Außerdem wurden 26 (31. Dezember 2021: 24) inländische und 20 (31. Dezember 2021: 24) ausländische assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet. In der Berichtsperiode ist eine Gesellschaft aufgrund von Kauf zugegangen, zwei weitere wurden gegründet. Vier Gesellschaften sind durch Liquidation bzw. Anwachsung abgegangen, und eine weitere wurde verkauft.

### 2.1. Erstkonsolidierungskreis

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

Aufgrund von Gründungen	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
Gartenau Immobilien GmbH & Co KG	22.9.2022

### 3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

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

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

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

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
IFRS 17 - Versicherungsverträge	18.5.2017	19.11.2021	1.1.2023
Änderungen zu IFRS 17: Versicherungsverträge	25.6.2020	19.11.2021	1.1.2023
Änderungen an IAS 1 und am IFRS-Leitliniendokument 2: Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	12.2.2021	2.3.2022	1.1.2023
Änderungen zu IAS 8: Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	12.2.2021	2.3.2022	1.1.2023
Änderungen zu IAS 12: Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	7.5.2021	11.8.2022	1.1.2023
Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 - Vergleichsinformationen	9.12.2021	8.9.2022	1.1.2023

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht ausstehend	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
Änderungen zu IAS 1: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	23.1.2020 + 15.7.2020	-	1.1.2023
Änderungen zu IFRS 16: Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-Leaseback-Transaktion	22.9.2022		1.1.2024

#### 4. Schätzungen und Annahmen

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

#### 5. Fehlerkorrektur und Ausweisänderung nach IAS 8

##### Anpassungen aufgrund des Ergebnisses einer OePR Prüfung

Im Zuge einer Schwerpunktprüfung der Österreichischen Prüfstelle für Rechnungslegung (OePR) wurden der Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 und der dazugehörige Konzernlagebericht sowie die Halbjahresfinanzberichte zum 30. Juni 2020 und zum 30. Juni 2021 ausgewählt und einer Prüfung gemäß § 2 Abs. 1 Z 2 RL-KG (Prüfung ohne besonderem Anlass) unterzogen.

Infolge ihrer Prüfung hat die OePR einen Verstoß gegen die Regelungen des IAS 40 bzw. IFRS 13 im Zusammenhang mit der Fair-Value-Bewertung einer Liegenschaft festgestellt. Die daraus resultierende Korrektur wurde nun im Konzernabschluss zum 30. September 2022 gem. IAS 8.41 berücksichtigt. Der Verstoß begründet sich wie folgt:

Ein Tochterunternehmen der UBM Development AG hat im Geschäftsjahr 2018 eine gewerblich genutzte Immobilie erworben und nach IAS 40 als Finanzinvestition gehaltene Immobilie mit einem Fair Value von € 69,0 Mio. bewertet. Im 2. Quartal 2020 wurden 40,00 % der Projektgesellschaft als Eigentümerin der Immobilie an einen Dritten veräußert. Gleichzeitig wurde ein Gesellschaftsvertrag errichtet, der eine At-equity-Bilanzierung zur Folge hatte.

Der Gesellschaftsanteilskaufvertrag berücksichtigt in zahlreichen Klauseln das Risiko der noch zu erwartenden Baurechtschaffung für die Projektliegenschaft. Im Zuge des Verkaufs der Geschäftsanteile wurde eine neue Fair-Value-Bewertung vorgenommen, die zu einer Aufwertung der Liegenschaft auf € 141,2 Mio. geführt hat. Bei der Festlegung des beizulegenden Zeitwertes wurde das Risiko der noch zu erwartenden Baurechtschaffung nur unzureichend berücksichtigt. Dies widerspricht IAS 40.53 und IAS 40.53A, wonach der Fair Value verlässlich zu bemessen ist. Durch die Nichtbeachtung der Vertragsklauseln, die auf das Risiko der noch zu erwartenden Baurechtschaffung Bedacht nehmen, wurde gegen IFRS 13.9 und IFRS 13.24 verstoßen. Berücksichtigt man den Teil des Vertrages, der gemäß IFRS 13 als Transaktionspreis gesehen werden kann, so ergibt sich ein um € 39,1 Mio. geringerer Fair Value. Im Ausmaß dieses Betrages liegt ein Bewertungsfehler vor, welcher in weiterer Folge die Anschaffungskosten für den erstmaligen Ansatz der at-equity bewerteten Beteiligung sowie der offenen Kaufpreisforderung im Konzernabschluss beeinflusst.

Die Auswirkungen der Anpassung in der Bilanz stellen sich wie folgt dar:

in T€	1.1.2021	Anpassung	1.1.2021 restated
<b>Aktiva</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	167.811	-10.948	156.863
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Finanzielle Vermögenswerte	37.717	-15.681	22.036
<b>Passiva</b>			
<b>Eigenkapital</b>			
Andere Rücklagen	226.766	-26.629	200.137
<b>Ergebnis je Aktie</b>			
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	4,39	-3,56	0,83
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	4,39	-3,56	0,83

Die Fehlerkorrektur gem. IAS 8 hatte keine Auswirkung auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung sowie auf die Konzern-Kapitalflussrechnung der laufenden und der Vergleichsperiode.

## 6. Dividende

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

## 7. Umsatzerlöse

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

	<u>Deutschland</u>	<u>Österreich</u>	<u>Polen</u>	<u>Sonstige Märkte</u>	<u>Konzern</u>
in T€	1-9/2022	1-9/2022	1-9/2022	1-9/2022	1-9/2022
<b>Umsatzerlöse</b>					
Residential	4.684	24.047	110	17.205	46.046
Office	553	25.406	5.883	-	31.842
Hotel	-	-	-	1.728	1.728
Other	2.782	1.053	2.713	24	6.572
Service	13.237	5.601	1.111	9.240	29.189
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>21.256</b>	<b>56.107</b>	<b>9.817</b>	<b>28.197</b>	<b>115.377</b>
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	-	2.644	-	16.261	18.905
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	21.256	53.463	9.817	11.936	96.472
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>21.256</b>	<b>56.107</b>	<b>9.817</b>	<b>28.197</b>	<b>115.377</b>

	<u>Deutschland</u>	<u>Österreich</u>	<u>Polen</u>	<u>Sonstige Märkte</u>	<u>Konzern</u>
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>

## 8. Ergebnis je Aktie

	1-9/2022	1-9/2021
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis inkl. Hybridkapitalzinsen (in T€)	14.426	34.939
Abzüglich Hybridkapitalzinsen (in T€)	-6.956	-6.088
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis (in T€)	7.470	28.851
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	7.472.180	7.472.180
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>1,00</b>	<b>3,86</b>

Die Anpassung der Fehlerkorrektur gem. IAS 8.42 hat keine Auswirkung auf das Ergebnis je Aktie der laufenden sowie der Vergleichsperiode.

## 9. Grundkapital

Grundkapital	Stück 30.9.2022	€ 30.9.2022	Stück 31.12.2021	€ 31.12.2021
Inhaber-Stammaktien	7.472.180	52.305.260	7.472.180	22.416.540

Mit Beschlussfassung vom 16. Mai 2022 wurde das Grundkapital aus Gesellschaftsmitteln von derzeit EUR 22.416.540,00 um EUR 29.888.720,00 auf EUR 52.305.260,00 durch Umwandlung der im Jahresabschluss zum 31.12.2021 ausgewiesenen anderen Rücklagen (freie Rücklagen) in der Höhe von EUR 29.888.720,00 ohne Ausgabe neuer Aktien (Kapitalberichtigung gemäß dem Kapitalberichtigungsgesetz) erhöht. Die entsprechende Anpassung der Satzung der Gesellschaft in § 4 Absatz 1 (Höhe des Grundkapitals) erfolgte.

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

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

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

Beschlussfassung über eine bedingte Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts im Ausmaß von bis zu EUR 2.241.654,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gemäß § 159 Absatz 2 Z 1 AktG zur Ausgabe an Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen und die Feststellung der Erfordernisse gemäß § 160

Absatz 2 AktG, sowie über die Ermächtigung des Vorstands, die weiteren Einzelheiten der bedingten Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzusetzen, insbesondere die Einzelheiten der Ausgabe und des Wandlungsverfahrens der Wandelschuldverschreibungen, die Möglichkeit einer Wandlungspflicht, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis, und Beschlussfassung über die entsprechende Änderung der Satzung durch Einfügung eines neuen Absatzes 5b in § 4 der Satzung sowie über die Ermächtigung des Aufsichtsrats, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe der Aktien aus dem bedingten Kapital ergeben, zu beschließen.

Beschlussfassung über die Ermächtigung des Vorstands gemäß § 174 Absatz 2 AktG innerhalb von fünf Jahren ab dem Datum der Beschlussfassung mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf Erwerb von bis zu 747.218 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu EUR 2.241.654,00 verbunden ist, auch in mehreren Tranchen, auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Wandlungsverfahren der Wandelschuldverschreibungen, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre wird ausgeschlossen. Die Ausgabebedingungen können zusätzlich oder anstelle eines Bezugs- oder Umtauschrechts auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit oder zu einem anderen Zeitpunkt begründen. Die Bedienung der Umtausch- oder Bezugsrechte kann durch bedingtes Kapital oder durch eigene Aktien oder durch eine Kombination aus bedingtem Kapital und eigenen Aktien erfolgen. Der Preis der Wandelschuldverschreibungen ist unter Berücksichtigung anerkannter finanzmathematischer Methoden in einem anerkannten Preisfindungsverfahren zu ermitteln.

## 11. Hybridkapital

Das durch die Verschmelzung der PIAG als übertragende Gesellschaft und von UBM als übernehmende Gesellschaft im November 2014 von der PIAG begebene Hybridkapital in Höhe von € 25,3 Mio. wurde am 10. Juni 2022 zur Gänze rückbezahlt.

Das Hybridkapital wurde von der PORR AG gehalten.

## 12. 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.

## 13. 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 2022 von Reuters publizierte Zero Coupon Yield Curve zur Diskontierung der Cashflows herangezogen wurde.

**Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte**

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buch- werte am 30.9.2022	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 30.9.2022
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam			
<b>Aktiva</b>								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	184.348	184.348	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	8.721	8.721	-	-	Stufe 1	8.885	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	1.951	-	-	1.951	Stufe 3	1.951	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	854	-	-	854	Stufe 1	854	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	23.195	23.195	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	24.652	24.652	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	358.041	358.041	-	-	-	-	
<b>Passiva</b>								
Anleihen und Schuld- scheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	527.628	527.628	-	-	Stufe 1	506.100	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	269.438	269.438	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	21.500	21.500	-	-	Stufe 3	19.345	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
fix verzinst	Amortised Cost	13.632	13.632	-	-	Stufe 3	11.722	
Leasingverbindlichkeiten	-	22.208	22.208	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	48.050	48.050	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	38.525	38.525	-	-	-	-	
<b>Nach Kategorien:</b>								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	240.916	240.916	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	2.805	-	-	2.805	-	-	
Liquide Mittel	-	358.041	358.041	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	918.773	918.773	-	-	-	-	



in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buch- werte am 31.12.2021	Bewertung nach IFRS 9			Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 31.12.2021
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam		
<b>Aktiva</b>							
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	179.636	179.636	-	-	-	-
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	8.721	8.721	-	-	Stufe 1	10.199
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	1.952	-	-	1.952	Stufe 3	1.952
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	955	-	-	955	Stufe 1	955
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	24.920	24.920	-	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	24.024	24.024	-	-	-	-
Liquide Mittel	-	423.312	423.312	-	-	-	-
<b>Passiva</b>							
Anleihen und Schuld- scheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	526.498	526.498	-	-	Stufe 1	537.293
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten							
variabel verzinst	Amortised Cost	247.209	247.209	-	-	-	-
fix verzinst	Amortised Cost	17.000	17.000	-	-	Stufe 3	17.299
Sonstige Finanzverbindlichkeiten							
fix verzinst	Amortised Cost	13.625	13.625	-	-	Stufe 3	15.484
Leasingverbindlichkeiten	-	21.774	21.774	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	50.109	50.109	-	-	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	33.420	33.420	-	-	-	-
<b>Nach Kategorien:</b>							
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	237.301	237.301	-	-	-	-
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	2.907	-	-	2.907	-	-
Liquide Mittel	-	423.312	423.312	-	-	-	-
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	887.861	887.861	-	-	-	-

## 14. Auswirkungen der COVID-19-Pandemie und der Ukraine-Krise

### Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der UBM

Das Kriegsgeschehen in der Ukraine, stark gestiegene Inflation, Pandemie, steigende Zinsen, erhöhte Baukosten, Personalmangel und eine immer wahrscheinlicher werdende Rezession haben zu Unsicherheit geführt. Der Immobilienmarkt ist davon nicht ausgenommen.

Der Ukrainekrieg führte zu weiteren Unterbrechungen in den globalen Lieferketten, welche aufgrund der COVID-19-Pandemie bereits belastet waren. Daraus resultieren Lieferengpässe und Preissteigerungen auf Märkten für Rohstoffe und Baumaterialien, die das erforderliche Gesamtinvestitionsvolumen einer Immobilienentwicklung entsprechend erhöhen. Die stark gestiegenen Kosten für Gas, Heizöl oder Strom bewirken außerdem einen erhöhten Inflationsdruck, was Zentralbanken zum Handeln zwingt und sich potenziell negativ auf die Nachfrage nach Immobilien auswirken kann. Demgegenüber steht einerseits der steigende Bedarf an energieautarken und nachhaltigen Immobilien im Neubau sowie bei Sanierungen, welche die Belastung durch höhere Energiekosten minimieren können. Andererseits hat das geopolitische Umfeld und der damit zu erwartende Migrationsstrom auch einen erhöhten Wohnungsbedarf zur Folge, der den Druck auf Immobilienmärkten und im Bauwesen erhöhen wird.

Die steigenden Zinsen wirken auf die Investitionskosten einer Immobilie und führen außerdem zu höheren Renditeerwartungen bei Immobilieninvestoren. Der Investmentmarkt befindet sich im „Stillstand“- das Transaktionsvolumen in den meisten Anlageklassen brach in den ersten drei Quartalen 2022 aufgrund der abwartenden Haltung der Investoren ein. Einige geplante Transaktionen mussten auch bei UBM bereits verschoben werden. Gleichzeitig hat die sich ändernde Zinslandschaft auch Auswirkungen auf die Möglichkeit zum Eigentumserwerb der privaten Haushalte: Eine zunehmende Anzahl der einkommensstärkeren Haushalte kann sich den Kauf einer Immobilie weniger leisten und wird in das Mietsegment ausweichen, was die Nachfrage nach qualitativ hochwertigen Mehrfamilienhäusern verstärken könnte.

Aufgrund der gestiegenen bzw. schwer kalkulierbaren Baukosten wurde am Immobilienmarkt in den ersten drei Quartalen 2022 bereits eine erhöhte Stornierungs-Quote von Projekten beobachtet. Von dieser Entwicklung bleibt kein Marktteilnehmer verschont, wobei die UBM mit Festpreisen für Projekte, die bereits in Bau sind, überwiegend abgesichert ist. Zusätzlich ist jedoch zu erwarten, dass das Einfrieren von Projekten am Markt zu einer weiteren Verknappung des Angebots führen wird und damit stabilisierend auf die Verkaufspreise wirken kann.

Am Immobilienmarkt ist bereits ein Nachfrageüberhang bei Fachkräften zu beobachten, unter anderem ausgelöst durch den demographischen Wandel – dem Pensionseintritt der geburtenstarken Jahrgänge steht eine sinkende Zahl an Menschen im Ausbildungsalter gegenüber. Der Mangel an qualifizierten Arbeitskräften kann zu einer Verlangsamung des Wirtschaftswachstums führen und den wirtschaftlichen Erfolg von Unternehmen jeder Branche beeinträchtigen. Hier wird es entscheidend sein, sich als Arbeitgeber im „War for Talents“ entsprechend zu positionieren.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass die jüngsten Entwicklungen am Markt zu einer hohen Unsicherheit und zu einem kurzfristigen Rückgang des Transaktionsvolumens geführt haben. Gleichzeitig ergeben sich auch Marktchancen, die von stark positionierten und vorbereiteten Marktteilnehmern realisiert werden können. UBM sieht sich aufgrund der finanziellen Stärke und der strategischen Ausrichtung in einer guten Ausgangsposition für die derzeitige Marktphase.

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

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

## 15. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

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

Mit 10. Juni 2022 hat die UBM das Hybridkapital in Höhe von € 25,3 Mio. an die PORR AG rückbezahlt.

Außerdem wurden im Geschäftsjahr 2022 Zinsen für das Hybridkapital in Höhe von T€ 2.186 (Vorjahr: T€ 1.520) an die PORR AG bezahlt. Das Hybridkapital wurde von der PORR AG gehalten.

## 16. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag gab es keine angabepflichtigen Ereignisse.

Wien, am 23. November 2022

Der Vorstand



**Mag. Thomas G. Winkler, LLM**

CEO, Vorsitzender



**DI Martin Löcker**  
COO



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO



**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
COO

## Erklärung der gesetzlichen Vertreter

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 sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss entsteht, und dass der Konzernzwischenlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und bezüglich der offen zu legenden wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen, denen der Konzern ausgesetzt ist, beschreibt.

Wien, am 23. November 2022

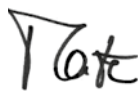
Der Vorstand



**Mag. Thomas G. Winkler, LLM**  
CEO, Vorsitzender



**DI Martin Löcker**  
COO



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO



**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
COO

## Finanzkalender

### 2022

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>

### 2023

Zinszahlung Hybridanleihe 2018	1.3.2023
<b>Geschäftsbericht 2022</b>	<b>17.4.2023</b>
Nachweisstichtag für die Teilnahme an der 142. ordentliche Hauptversammlung	7.5.2023
142. ordentliche Hauptversammlung, Wien	17.5.2023
Zinszahlung UBM Anleihe 2021	22.5.2023
Handel ex Dividende an der Wiener Börse	22.5.2023
Record Date Dividende	23.5.2023
Zahltag der Dividende für das Geschäftsjahr 2022	24.5.2023
<b>Q1 2023</b>	<b>25.5.2023</b>
Zinszahlung Hybridanleihe 2021	19.6.2023
<b>Halbjahr 2023</b>	<b>31.8.2023</b>
Zinszahlung UBM Anleihe 2019	13.11.2023
Zinszahlung UBM Anleihe 2018	16.11.2023
<b>Q3 2023</b>	<b>23.11.2023</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

### Imageteil

Creative Director: Christine Eisl

## Disclaimer

Dieser Quartalsbericht enthält auch zukunftsbezogene Aussagen, die auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Managements von UBM Development AG beruhen. Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnliche Begriffe und Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogenen Aussagen hin. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der im Rahmen der Erstellung des Halbjahresbericht 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 2022 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Die Kennzahlen wurden kaufmännisch gerundet. Rundungs-, Satz und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

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

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



