



**Bericht zum 1. Quartal 2023**

# Kennzahlen

## Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	1-3/2023	1-3/2022	Veränderung
Gesamtleistung <sup>1</sup>	53,5	80,6	-33,6%
Umsatzerlöse	17,9	30,5	-41,3%
EBT	1,1	5,3	-79,2%
Nettogewinn	0,9	4,8	-81,3%

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

	31.3.2023	31.12.2022	Veränderung
Bilanzsumme	1.409,5	1.451,8	-2,9%
Eigenkapital	445,9	501,4	-11,1%
Eigenkapitalquote	31,6%	34,5%	-8,4 PP
Nettoverschuldung <sup>2</sup>	581,8	500,2	16,3%
Liquide Mittel	250,4	322,9	-22,5%

## Aktienkennzahlen und Mitarbeitende

	31.3.2023	31.3.2022	Veränderung
Gewinn pro Aktie (in €) <sup>3</sup>	-0,15	0,32	-147,7%
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	207,0	307,9	-32,8%
Dividende je Aktie (in €) <sup>4</sup>	1,10	2,25	-51,1%
Mitarbeitende <sup>5</sup>	283	369	-23,3%

<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.

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

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

## Inhalt

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

## Auf einem Blick

**Schwaches Q1.**  
Transaktionsmarkt weiterhin im Stillstand

**Vertrauen am Kapitalmarkt.**  
Frühzeitige Rückzahlung der Hybridanleihe 2018

**Solide Bilanz.**  
Wettbewerbsvorteil im Jahr der Wahrheit

**Ausblick.**  
Schwieriges erstes Halbjahr 2023, Chancen in H2

Q1  
20  
23

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

Das erste Quartal war ein schwaches für die UBM - wie angekündigt. Der Käuferstreik dauert an, was für die UBM bedeutet, dass der Transaktionsmarkt nun seit drei aufeinander folgenden Quartalen geschlossen blieb. Dennoch gibt es Lichtblicke. Ende März unterzeichnete Universal Investment den Mietvertrag über knapp 10.000 Quadratmeter Bürofläche im Timber Pioneer, Frankfurts erstem Bürogebäude in Holz-Hybrid-Bauweise. Diese Vermietungsleistung war die größte in Frankfurt im ersten Quartal und das bei über einer Million Quadratmeter Leerstand. Das beweist, dass unsere Produkte nachgefragt werden und wir mit unserer Strategie, dem absoluten Fokus auf Holzbauprojekte, richtig liegen.



In Summe entwickelt UBM derzeit mehr als eine Viertelmillion Quadratmeter in Holz, exakt 265.400 Quadratmeter, etwas mehr als die Hälfte in der Assetklasse Büro, den Rest in Wohnen. Wir wollen damit zum führenden Entwickler von Holzbauprojekten in Europa werden. Die kompromisslose Fokussierung auf Holzbau ist eine logische Konsequenz unserer Konzernstrategie green. smart. and more.

Am 10. April 2023 feierten wir unsere 150-jährige Börsennotierung. Wir sind damit das drittälteste Unternehmen an der Wiener Börse. Das Listing und der Anleihen-Markt waren essentiell, um durch alle Höhen und Tiefen der langen Unternehmensgeschichte zu kommen. Das Vertrauen unserer Investoren ist uns besonders wichtig, und deshalb haben wir im ersten Quartal auch die Hybridanleihe 2018 frühzeitig und aus eigenen finanziellen Mitteln zurückgezahlt. Im Rahmen unserer 142. ordentlichen Hauptversammlung am 19. Mai 2023 wurde eine Dividende von 1,10 € je Aktie beschlossen. Damit gehören wir an der Wiener Börse abermals zu den verlässlichsten Dividendenzahlern und senden ein eindeutiges Signal: Wir sind für die Zukunft gut aufgestellt.

Jetzt geht es darum, die Transformation in der Immobilienbranche zu unserem Vorteil zu nutzen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen, dass uns das am Weg zum führenden Holzbau-Developer in Europa auch gelingen wird.

Der Vorstand

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

**DI Martin Löcker**  
COO

**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO

**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
COO

# Lagebericht

## Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Im ersten Quartal 2023 herrscht erneut eine große Unsicherheit in der Weltwirtschaft, da die Ereignisse der letzten drei Jahre – insbesondere die Covid-19-Pandemie und der Krieg Russlands in der Ukraine – sich kumulativ auswirken. Trotzdem gibt es Anzeichen dafür, dass die Weltwirtschaft sich allmählich von den Auswirkungen der Pandemie und des Konflikts zwischen Russland und der Ukraine erholt. Die Unterbrechungen in der Versorgungskette werden behoben, und der Einfluss des Konflikts auf Energie- und Lebensmittelmärkte nimmt ab. Die strengen geldpolitischen Maßnahmen der meisten Zentralbanken zeigen erste positive Ergebnisse, und die Inflation bewegt sich wieder in Richtung ihrer Zielsetzung. Diese Entwicklungen lassen vermuten, dass die Wirtschaftsentwicklung langsam aber stetig aufwärts geht. Die Prognosen für das globale Wirtschaftswachstum in 2023 liegen zwischen 2,2 % (OECD) und 2,9 % (Internationaler Währungsfonds, IWF). Die Experten des IWF prognostizieren für den Euroraum im Jahr 2023 ein Wachstum von 0,8%.<sup>1</sup>

## Entwicklung der Immobilienmärkte

Im ersten Quartal 2023 betrug das Transaktionsvolumen in Deutschland lediglich € 5,9 Mrd. Ein Quartalsumsatz von unter € 6 Mrd. wurde zuletzt im Jahr 2010 verzeichnet. Im Vergleich dazu lag das österreichische Immobilieninvestmentvolumen im ersten Quartal bei rund € 500 Mio., was einen Rückgang von mehr als 50 % gegenüber dem Vorjahr (Q1/2022: € 900 Mio.) bedeutet. In den vergangenen Jahren führte die Assetklasse Wohnen aufgrund der hohen Nachfrage nach institutionellen Wohnprojekten die Statistik an und war die am meisten gehandelte Assetklasse. Jedoch hat sich dies seit dem Marktumbruch Mitte 2022 deutlich geändert. Im ersten Quartal 2023 wurde die Kategorie Wohnen erstmals von Büroimmobilien überholt, die nun mit 45 % des Transaktionsvolumens die stärkste Assetklasse darstellen. Wohnimmobilien belegten den zweiten Platz im Ranking der Assetklassen und konnten knapp 15 % des Transaktionsvolumens für sich gewinnen.<sup>2,3,4</sup>

## Entwicklung der Börsen und der UBM-Aktie

Die Weltwirtschaft befindet sich in einem moderaten Abschwung, wobei die Finanzmärkte in den letzten Wochen des Quartals durch Spannungen im Bankensektor der USA und Europas aufgewühlt wurden. Angesichts der schwächeren Wirtschaftsprognosen und der Spannungen im Bankensektor haben sich die globalen Aktienmärkte bislang als robust erwiesen. Die wirtschaftlichen Aussichten für Europa sind durch die große Ungewissheit über den weiteren Verlauf des Krieges zwischen Russland und der Ukraine geprägt. Der MSCI World lag per Ende März um 7,25 % über dem Vorjahresresultimo. Der gesamteuropäische Index EURO STOXX 50 und der DAX verzeichneten im ersten Quartal ebenfalls ein Plus von 9,03 % bzw. 8,07 %. Der österreichische Leitindex stieg von Jänner bis Ende März um 2,66 %. Der IATX konnte im Berichtszeitraum ebenfalls einen Anstieg von 6,93 % wahrnehmen. Im ersten Quartal 2023 erzielte die UBM-Aktie ebenfalls Gewinne. Zu Beginn des Jahres verzeichnete sie einen stetigen Anstieg, der Mitte Februar wieder nachließ. Zu Beginn des Jahres lag der Kurs der UBM-Aktie bei 23,3 € und erreichte Mitte Februar seinen Jahreshöchststand von 32,3 €. Danach fiel der Kurs, und zum Ende des Monats März notierte er bei 27,70 €. Im ersten Quartal 2023 betrug das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der UBM-Aktie 4.690 Stück.

<sup>1</sup> IWF: World Economic Outlook – April 2023

<sup>2</sup> Real Capital Analytics: Europe Capital Trends – Jänner 2023

<sup>3</sup> Savills: Investmentmarkt Deutschland – April 2023

<sup>4</sup> EHL: Immobilieninvestmentmarkt Update – Q1 2023

## Geschäftsverlauf

Im ersten Quartal 2023 erwirtschaftete UBM Development eine Gesamtleistung von € 53,5 Mio. nach € 80,6 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode war vor allem 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 Arcus City, ein Projekt mit insgesamt 270 Wohnungen und 10 Einfamilienhäusern. Weitere positive Beiträge lieferten Wohnbauprojekte wie Astrid Garden Residences in Prag und das Projekt Noble Residence in Krakau. Die Gesamtleistung aus dem Hotelbetrieb erhöhte sich von € 6,7 Mio. im ersten Quartal 2022 auf € 15,7 Mio. in der Berichtsperiode 2023. Der Anstieg der Leistung ist auf eine Rückkehr der Reisetätigkeit infolge der Covid-19-Pandemie zurückzuführen.

Die Gesamtleistung des **Segments Deutschland** reduzierte sich im Berichtszeitraum von € 43,3 Mio. auf € 9,1 Mio. Maßgeblich zur Gesamtleistung trug in der Berichtsperiode das Wohnungsprojekt Gmunder Höfe in München bei. In der Vergleichsperiode hatte der bereits forward verkaufte und 2022 fertiggestellte F.A.Z. Tower in Frankfurt zur Leistung beigetragen. Das Projekt wird nach dem ersten Quartal 2023 an den Käufer übergeben.

Die Gesamtleistung des **Segments Österreich** reduzierte sich im Vorjahresvergleich von € 22,4 Mio. auf € 12,8 Mio. im ersten Quartal 2023. Ein wesentlicher Anteil der Gesamtleistung wurde im Wohnbereich erwirtschaftet und betraf vor allem das Projekt Siebenbrunnengasse im 5. Wiener Gemeindebezirk sowie das Projekt Rankencity in Graz, wo insgesamt 201 Wohnungen entwickelt wurden. Positiv zur Gesamtleistung trugen auch Hotelbeiträge durch die UBM Hotels Management bei.

Im **Segment Polen** lag die Gesamtleistung im ersten Quartal 2023 mit € 12,9 Mio. über dem Vorjahresniveau von € 8,5 Mio. Die Leistung ergibt sich aus dem laufenden Hotelbetrieb, der Vermietung des Poleczki Business Park sowie diversen Serviceleistungen.

Die Gesamtleistung des **Segments Sonstige Märkte** erhöhte sich im ersten Quartal 2023 auf € 18,7 Mio., nach € 6,5 Mio. in der Vorjahresperiode. Den größten Anteil der Gesamtleistung betraf das Wohnbauprojekt Arcus City im Prager Stadtteil Stodůlky. In der ersten Phase werden hier 100 Wohneinheiten errichtet, welche ebenso gemäß Baufortschritt (Percentage of Completion, PoC) verbucht wurden.

### Gesamtleistung nach Regionen

in € Mio.	1-3/2023	1-3/2022	Veränderung
Deutschland	9,1	43,3	-79,0%
Österreich	12,8	22,4	-42,9%
Polen	12,9	8,5	51,8%
Sonstige Märkte	18,7	6,5	187,7%
<b>Gesamt</b>	<b>53,5</b>	<b>80,6</b>	<b>-33,6%</b>

Im **Segment Residential** lag die Gesamtleistung in der aktuellen Berichtsperiode bei € 20,7 Mio. nach € 26,5 Mio. im ersten Quartal 2022. Die bisherige Gesamtleistung 2023 umfasste im Wesentlichen den Baufortschritt bereits verkaufter Wohneinheiten von Projekten in Deutschland, Österreich und Tschechien. Darunter die Siebenbrunnengasse in Wien und das Projekt Arcus City in Prag. An institutionelle Investoren verkauft und ab diesem Zeitpunkt gemäß Baufortschritt in der Gesamtleistung erfasst wurden das Projekt Gmunder Höfe in Deutschland und das Projekt Rankencity in Österreich.

Im **Segment Office** lag die Gesamtleistung in der Berichtsperiode bei € 3,0 Mio., nach € 22,8 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die Leistung der Vergleichsperiode betraf vor allem die Büroimmobilie F.A.Z. Tower in Frankfurt. Das Großprojekt wurde zum neuen Headquarter der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (F.A.Z.) und wurde im vierten Quartal 2020 forward verkauft.

Das **Segment Hotel** erwirtschaftete im ersten Quartal 2023 eine Gesamtleistung von € 15,7 Mio. nach € 6,7 Mio. im ersten Quartal 2022. Die höhere Gesamtleistung im Segment Hotel ist auf die erhöhten Reisetätigkeiten nach der Covid-19-Pandemie zurückzuführen.

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

Im **Segment Other** wurde im ersten Quartal 2023 eine Gesamtleistung von € 3,0 Mio. erzielt, nach € 20,0 Mio. in der Vorjahresperiode. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode enthält vor allem Zuflüsse aus der Vermietung von gemischt genutzten Bestandsobjekten in Österreich.

Die Gesamtleistung des **Segments Service** stieg von € 4,7 Mio. auf € 11,1 Mio. Ein wesentlicher Anteil entfiel auf Serviceleistungen für diverse Projekte in Tschechien. Diese Position umfasst zudem Verrechnungen von Managementleistungen und Konzernumlagen.

**Gesamtleistung nach Assetklassen**

in € Mio.	1-3/2023	1-3/2022	Veränderung
Residential	20,7	26,5	-21,9 %
Office	3,0	22,8	-86,8 %
Hotel	15,7	6,7	134,3 %
Other	3,0	20,0	-85,0 %
Service	11,1	4,7	136,2 %
<b>Gesamt</b>	<b>53,5</b>	<b>80,6</b>	<b>-33,6 %</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 mit € 53,5 Mio. im ersten Quartal 2023 um 33,6 % unter dem Niveau des Vorjahres von € 80,6 Mio. Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse reduzierten sich in der Berichtsperiode von € 30,5 Mio. auf € 17,9 Mio. Der Umsatz war im ersten Quartal 2023 vor allem auf den Baufortschritt bereits veräußerter Immobilienprojekte zurückzuführen, die zeitraumbezogen nach Höhe des Fertigstellungsgrads und des Verwertungsstands erfasst werden. Einen maßgeblichen Umsatzbeitrag leisteten diverse Wohnprojekte in Deutschland und Tschechien.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen reduzierte sich von € 7,3 Mio. im ersten Quartal 2023 auf € 0,5 Mio. in der Berichtsperiode. Der Ergebnisbeitrag in der Ver-

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

Die Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien beliefen sich im ersten Quartal 2023 auf € 3,5 Mio. nach € 6,7 Mio. in der Vergleichsperiode 2022. Die Fair-Value-Anpassung im ersten Quartal 2023 betraf eine Immobilienentwicklung in Polen. Die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen waren sowohl im ersten Quartal 2023 als auch 2022 unwesentlich. Bei den vollkonsolidierten Bestandsobjekten gab es keine wesentlichen Mietausfälle.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 4,5 Mio. und beinhalten u. a. Kursgewinne, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Personalkostenverrechnungen und diverse sonstige Positionen. Im Vorjahr lagen die sonstigen betrieblichen Erträge bei € 1,3 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich im Vorjahresvergleich von € 8,3 Mio. auf € 5,1 Mio., was vor allem auf geringere Kursverluste in der Berichtsperiode zurückzuführen ist. Die Position beinhaltet des Weiteren Bürobetriebskosten, Rechts- und Beratungskosten, Management Fees sowie Steuern, Gebühren und verschiedene Spesen.

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen betrugen im ersten Quartal 2023 € 14,5 Mio., im Vergleich zu € 19,4 Mio. in 2022. Die Position umfasst im Wesentlichen den Materialaufwand für die Errichtung von Wohnbauimmobilien und diversen anderen Entwicklungsimmobilen, die bereits forward verkauft wurden, sowie Buchwertabgänge aus Immobilienverkäufen in Form von Asset Deals und bezogene Leistungen im Rahmen von Generalunternehmertätigkeiten.

Im ersten Quartal 2023 wurde bei den Bestandsveränderungen, die Wohnbauimmobilien im Vorratsvermögen betreffen, ein Ertrag in Höhe von € 5,6 Mio. ausgewiesen, während im ersten Quartal des Vorjahres ein Aufwand von € 0,4 Mio. erfasst worden war. Die höheren Zugängen sind wiederum durch geringere Verkaufstätigkeiten aufgrund der allgemeinen Marktsituation zu erklären.



Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei € 7,3 Mio. und damit unter dem Niveau der Vergleichsperiode 2022 von € 8,7 Mio. Die stichtagsbezogene Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften lag per Ende März 2023 mit 283 unter dem Niveau des Bilanzstichtags des Vorjahres (31. Dezember 2022: 292).

Das EBITDA erreichte im ersten Quartal 2023 € 4,8 Mio., was einer Reduktion von € 5,0 Mio. zur Vorjahresperiode 2022 entsprach. Das EBIT betrug im ersten Quartal 2023 € 4,1 Mio. (Q1 2022: € 9,0 Mio.), rund 54,1 % unter dem Niveau der Vergleichsperiode 2022. Der Finanzertrag reduzierte sich nur unwesentlich von € 3,25 Mio. im ersten Quartal 2022 auf € 3,23 Mio. in der Berichtsperiode. Der Finanzaufwand lag mit € 6,3 Mio. unter dem Vorjahresniveau von € 6,9 Mio. – sowohl in der aktuellen als auch in der Vergleichsperiode des Vorjahres waren im Finanzaufwand keine wesentlichen Abwertungen enthalten.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag in der Berichtsperiode bei € 1,1 Mio. und damit unter dem Niveau der Vorjahresperiode von € 5,3 Mio. Der Steueraufwand belief sich im ersten Quartal 2023 auf € 0,2 Mio., was einer Steuerquote von 17,3 % entspricht. In der Vergleichsperiode war die Steuerquote mit 9,5 % deutlich geringer. Grund für die niedrigere Steuerquote in der Vergleichsperiode war eine Steuerkorrektur aus dem Jahr 2021.

Der Nettogewinn (Periodenergebnis nach Steuern) erreichte in der Berichtsperiode € 0,9 Mio. und lag damit unter dem Wert des ersten Quartals 2022 (€ 4,8 Mio.). Der den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Nettogewinn betrug im ersten Quartal 2023 € 0,7 Mio. Die Anteile der Hybridkapitalgeber lagen im ersten Quartal 2023 bei € 1,8 Mio. Das Ergebnis pro Aktie beträgt in der Berichtsperiode € -0,15.

### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per 31. März 2023 mit € 1.409,5 Mio. um € 42,3 Mio. unter dem Niveau des Bilanzstichtags 31.12.2022. Zu einer Verringerung der Bilanzsumme führte im Wesentlichen die frühzeitige Rückzahlung der Hybridanleihe 2018 im März 2023.

Das Sachanlagevermögen reduzierte sich leicht in der Berichtsperiode um € 0,4 Mio. auf € 12,5 Mio. Diese Position beinhaltet vor allem aktivierte Nutzungsrechte aus Leasingverbindlichkeiten. Gleichzeitig reduzierten sich auch die Finanzimmobilien um € 7,9 Mio. und lagen zum Quartalsstichtag bei € 399,7 Mio.

Der Wertansatz der Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen lag mit Ende März 2023 bei € 178,9 Mio. und damit etwas unter dem Niveau vom 31. Dezember 2022 (€ 180,8 Mio.). Die Projektfinanzierungen reduzierten sich um € 9,4 Mio. auf insgesamt € 190,3 Mio. zum Ende des ersten Quartals 2023.

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende der Berichtsperiode bei € 601,8 Mio., was einer Reduktion von € 59,4 Mio. entspricht. Die liquiden Mittel reduzierten sich um € 72,6 Mio., da in der Berichtsperiode die Hybridanleihe 2018 frühzeitig zurückgeführt wurde und der Kaufpreis für eine Akquisition, welche im Jahr 2022 getätigt worden ist, fällig wurde. Per Ende März 2023 lagen die liquiden Mittel bei € 250,4 Mio. Die finanziellen Vermögenswerte reduzierten sich im Vergleich zum 31.12.2022 unwesentlich um € 0,1 Mio.

Das Vorratsvermögen lag per Ende März 2023 mit € 261,3 Mio. über dem Niveau des Bilanzstichtags Ende 2022 von € 259,3 Mio. In dieser Position befinden sich neben den sonstigen Vorräten auch zum Verkauf bestimmte Wohnimmobilien in Entwicklung. Die Forderungen aus Lieferung und Leistung erhöhten sich von € 49,5 Mio. per Ende 2022 auf € 57,5 Mio. zum Ende des ersten Quartals 2023. Diese Position beinhaltet im Wesentlichen bereits während der Entwicklung verkaufte Vorratsimmobilien sowie anteilig Forward-Verkäufe von Finanzimmobilien.

Das Eigenkapital lag zum 31. März 2023 um € 55,6 Mio. unter dem Niveau von Ende 2022 und erreichte € 445,9 Mio. Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende März 2023 31,6 % und lag damit weiterhin in der angepeilten Bandbreite von 30-35% (31. Dezember 2022: 34,5%).

Die Anleiheverbindlichkeiten betragen per Ende März 2023 € 446,9 Mio., was leicht über dem Niveau des Vorjahres (31. Dezember 2022: € 446,7 Mio.) liegt. Die Finanzverbindlichkeiten (kurzfristig und langfristig) erhöhten sich in der Berichtsperiode um € 9,9 Mio. auf € 408,2 Mio.

Mit Ende März 2023 lagen die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung mit € 45,2 Mio. unter dem Niveau von Ende 2022 (€ 46,9 Mio.). Dieser Wert beinhaltet die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen. Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig) erhöhten sich von € 25,5 Mio. per 31. Dezember 2022 auf € 32,7 Mio. Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerschulden betrug am 31. März 2023 € 20,7 Mio. (31. Dezember 2022: € 20,1 Mio.).

Die Nettoverschuldung betrug zum 31. März 2023 € 581,8 Mio. und lag damit über dem Wert zum 31. Dezember 2022 von € 500,2 Mio. Die Nettoverschuldung umfasst kurz- und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten exklusive Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel.

### Cashflow

Im Vergleich zur Vorjahresperiode erhöhte sich der Cashflow aus dem Ergebnis von € -3,7 Mio. auf € 4,9 Mio. Die im Periodenergebnis der Berichtsperiode enthaltenen Fair-Value-Anpassungen werden aufgrund des unbaren Charakters beim Cashflow aus dem Ergebnis exkludiert.

Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei € -14,4 Mio. nach € -55,5 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Cashflow erhöhend wirkte sich die Zunahme der Vorräte in Höhe von € 4,7 Mio. aus. Immobilien im Vorratsvermögen betragen im ersten Quartal € 6,3 Mio. Es gab geringere Investitionen in Vorratsimmobilien. Die Zugänge von Immobilien im Vorratsvermögen beliefen sich auf € 1,1 Mio. Es gab keine Zugänge von Immobilien im Forderungsvermögen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im ersten Quartal 2023 bei € -10,4 Mio., nach € -31,7 Mio. in den ersten drei Monaten des Vorjahres. Die Investitionen in Projektfinanzierungen beliefen sich in der Berichtsperiode auf € 6,4 Mio. und die Investitionen in Finanzimmobilien, Sachanlagevermögen und Finanzanlagevermögen auf € 4,0 Mio. Die Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen sowie Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen wirkten sich kaum auf den Cashflow der Investitionstätigkeit aus.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug in den ersten drei Monaten 2023 € -48,2 Mio. nach € 42,1 Mio. in der Vergleichsperiode 2022. Einen wesentlichen Einfluss hatte die Rückführung der Hybridanleihe 2018 über € 52,9 Mio. Während in der Berichtsperiode Kredite in Höhe von € 10,1 Mio. aufgenommen wurden, erfolgte die Tilgung von Krediten in Höhe von € 1,7 Mio. Es wurden € 0,8 Mio. Ausschüttungen an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen getätigt.

## Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

### Umwelt- und Sozialbelange

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

### Mitarbeitende

Der Personalstand unter Einbeziehung aller Konzerngesellschaften betrug per 31. März 2023 283 Mitarbeitende. Zum 31. Dezember 2022 beschäftigte UBM 292 Mitarbeitende. Insgesamt arbeiten rund 51 % der Mitarbeitenden 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 2022 entnommen werden.

## Prognosebericht

Die Prognosen für das globale Wirtschaftswachstum in 2023 liegen zwischen 2,2% (OECD) und 2,9% (Internationaler Währungsfonds, IWF). Der andauernde Krieg in der Ukraine und die daraus resultierenden Konsequenzen verlangsamen weiterhin das weltweite Wirtschaftswachstum. Die Inflation im Euro-Raum wird seit Juli 2022 von der EZB mittels Zinserhöhungen bekämpft. Trotz dieser Erhöhungen ist ein Eindämmen der Inflationsrate noch nicht in Sicht. Weitere Zinserhöhungen sind mit Blick auf die nach oben korrigierten Inflationsaussichten zu erwarten.<sup>1, 2, 3</sup>

Die UBM hält die Prognosen für 2023 weiterhin für zu optimistisch und sieht für den Immobilienmarkt, insbesondere die Development-Branche, eine Zeitenwende. Die Eigenkapitalquote von 31,6% und die Liquiditätssituation sind strategisch essentiell, um Reserven für negative Abweichungen, aber auch für etwaige Opportunitäten zur Verfügung zu haben. Durch die interne Cash-Fokussierung haben wir es auch im ersten Quartal 2023 geschafft, die Liquiditätssituation der UBM auf solidem Niveau zu halten. So lagen die liquiden Mittel zum 31. März 2023 bei € 250,4 Mio. Die frühzeitige Rückführung der Hybridanleihe 2018 in Höhe von € 52,9 Mio. konnte aus eigener finanzieller Stärke heraus getätigt werden.

Die strategische Ausrichtung der UBM zum führenden Entwickler von Holzbauprojekten in Europa ist in erfolgreicher Umsetzung. In Summe entwickelt UBM derzeit mehr als eine Viertelmillion Quadratmeter in Holz, exakt 265.400m<sup>2</sup>, etwas mehr als die Hälfte in der Assetklasse Büro, den Rest in Wohnen. Die kompromisslose Fokussierung auf den Holzbau ist eine logische Konsequenz der mit *green. smart. and more.* festgeschriebenen Konzernstrategie, die auf die Entwicklung nachhaltiger, intelligenter und ästhetisch anspruchsvoller Immobilien abzielt.

Auch wenn sich einige 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 beschleunigt. So konnten wir unser ESG-Rating bei der Ratingagentur ISS ESG weiter aufrecht erhalten und haben mit dem B- Rating ein Alleinstellungsmerkmal, das uns zum Branchenführer in Deutschland und Österreich macht. Zusätzlich bedeutet das für unsere zwei Sustainability-Linked Anleihen aus dem Jahr 2021, dass wir keine höheren Zinsverpflichtungen leisten müssen.

Der Investmentmarkt befindet sich weiterhin im Stillstand. In der derzeitigen Phase ist es nicht absehbar, wann der Markt ein Preisniveau gefunden haben wird und wieder für Transaktionen bereit ist. Die UBM rechnet damit, dass es frühestens im zweiten Halbjahr 2023 dazu kommen könnte. Geplante Transaktionen mussten in den vergangenen Quartalen auch bei der UBM zurückgestellt werden. Die Zukunft hängt maßgeblich von Büro-Mietern ab und deren Bereitschaft, längerfristige Mietverträge abzuschließen. Dies ist uns jetzt beim Timber Pioneer in Frankfurt gelungen, wo wir einen Ankermieter gewinnen konnten und mit weiteren Mietinteressenten in aussichtsreichen Verhandlungen stehen.

Steigende Inflation, steigende Zinsen und hohe Baukosten werden uns das ganze Jahr über beschäftigen. Eine Markterholung auf das Niveau vor der Zeitenwende wird es länger nicht geben. Immobilien, wie wir sie entwickeln, werden aber auch in Zukunft nachgefragt. Die Fokussierung der UBM auf Green Building und Smart Office in Großstädten wie Wien, München oder Frankfurt stimmt auch für die Zukunft.

Aufgrund der volatilen und schwer einschätzbaren Marktentwicklung muss die UBM aber bis auf Weiteres auf eine Guidance verzichten und auf die solide Finanzposition und eine gesunden Eigenkapitalquote verweisen.

<sup>1</sup> IWF: World Economic Outlook - Jänner 2023

<sup>2</sup> Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - Jänner 2023

<sup>3</sup> EZB: Geldpolitische Beschlüsse - Pressemitteilung Dezember 2022

## Risikobericht

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

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

## Erklärung des Vorstands

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernzwischenabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernzwischenlagebericht den Geschäftsverlauf sowie die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten drei Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss entsteht, und dass der Konzernzwischenlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten des Geschäftsjahres und bezüglich der offen zu legenden wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen, denen der Konzern ausgesetzt ist, beschreibt.

Wien, am 25. Mai 2023

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 31. März 2023

in T€	1-3/2023	1-3/2022
Umsatzerlöse	17.895	30.533
Bestandsveränderung	5.640	352
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	548	7.333
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	3.470	6.692
Sonstige betriebliche Erträge	4.511	1.310
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-14.497	-19.357
Personalaufwand	-7.319	-8.736
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	-404	-85
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.066	-8.304
<b>Ergebnis (EBITDA)</b>	<b>4.778</b>	<b>9.738</b>
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-648	-749
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>4.130</b>	<b>8.989</b>
Finanzertrag	3.225	3.249
Finanzaufwand	-6.280	-6.944
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>1.075</b>	<b>5.294</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-186	-502
<b>Periodenergebnis (Nettogewinn)</b>	<b>889</b>	<b>4.792</b>
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	-1.135	2.378
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber	1.826	2.449
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	198	-35
<b>Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert in €)</b>	<b>-0,15</b>	<b>0,32</b>

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 1. Jänner bis zum 31. März 2023

in T€	1-3/2023	1-3/2022
<b>Periodenergebnis (Nettogewinn)</b>	<b>889</b>	<b>4.792</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	-112	238
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand/-ertrag	26	-136
<b>Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)</b>	<b>-86</b>	<b>102</b>
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	-438	418
<b>Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)</b>	<b>-438</b>	<b>418</b>
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (other comprehensive income)</b>	<b>-524</b>	<b>520</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>365</b>	<b>5.312</b>
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	-1.659	2.872
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber	1.826	2.449
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	198	-9

## Konzernbilanz

zum 31. März 2023

in T€	31.3.2023	31.12.2022
<b>Aktiva</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	1.708	1.636
Sachanlagen	12.518	12.155
Finanzimmobilien	399.664	391.725
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	178.912	180.762
Projektfinanzierungen	190.318	180.885
Übrige Finanzanlagen	10.229	10.217
Finanzielle Vermögenswerte	3.877	3.877
Latente Steueransprüche	10.502	9.339
	<b>807.728</b>	<b>790.596</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	261.333	259.297
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	57.520	49.494
Finanzielle Vermögenswerte	19.618	19.741
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	12.949	9.774
Liquide Mittel	250.366	322.929
	<b>601.786</b>	<b>661.235</b>
<b>Aktiva gesamt</b>	<b>1.409.514</b>	<b>1.451.831</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Grundkapital	52.305	52.305
Kapitalrücklagen	98.954	98.954
Andere Rücklagen	186.636	188.224
Hybridkapital	103.010	156.395
<b>Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>440.905</b>	<b>495.878</b>
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	4.989	5.571
	<b>445.894</b>	<b>501.449</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Rückstellungen	6.660	7.537
Anleihen und Schuldscheindarlehen	326.840	326.653
Finanzverbindlichkeiten	278.105	268.982
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.983	1.845
Latente Steuerschulden	9.417	8.909
	<b>623.005</b>	<b>613.926</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Rückstellungen	408	1.805
Anleihen und Schuldscheindarlehen	120.042	120.049
Finanzverbindlichkeiten	130.109	129.357
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	45.152	46.947
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	30.715	23.657
Übrige Verbindlichkeiten	2.858	3.480
Steuerschulden	11.331	11.161
	<b>340.615</b>	<b>336.456</b>
<b>Passiva gesamt</b>	<b>1.409.514</b>	<b>1.451.831</b>



## Konzern-Kapitalflussrechnung

vom 1. Jänner bis zum 31. März 2023

in T€	1-3/2023	1-3/2022
Periodenergebnis (Nettogewinn)	889	4.792
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzanlagen	-2.427	-5.820
Zinserträge/Zinsaufwendungen	3.067	3.553
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-547	-7.333
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	5.000	-
Abnahme/Zunahme der langfristigen Rückstellungen	-1.007	992
Latente Ertragsteuer	-65	155
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>4.910</b>	<b>-3.661</b>
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-1.397	-6
Zunahme der Steuerschulden	170	189
Verluste/Gewinne aus Anlagenabgängen	-7	-95
Zunahme der Vorräte	-2.036	-57.320
Zunahme/Abnahme der Forderungen	-13.637	2.959
Zunahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	1.658	3.473
Erhaltene Zinsen	151	73
Gezahlte Zinsen	-2.944	-1.791
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-1.288	700
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>-14.420</b>	<b>-55.479</b>
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	24	398
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	2	-
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	28	12.857
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-121	-266
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-4.040	-13.862
Investitionen in Projektfinanzierungen	-6.416	-30.939
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen	125	125
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-10.398</b>	<b>-31.687</b>
Dividenden	-2.909	-2.910
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-780	-813
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	10.063	56.095
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-1.664	-10.305
Tilgung von Hybridkapital	-52.900	-
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-48.190</b>	<b>42.067</b>
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>-14.420</b>	<b>-55.479</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-10.398</b>	<b>-31.687</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-48.190</b>	<b>42.067</b>
<b>Veränderung liquider Mittel</b>	<b>-73.008</b>	<b>-45.099</b>
Liquide Mittel am 1.1.	322.929	423.312
Währungsdifferenzen	445	-63
<b>Liquide Mittel am 31.3.</b>	<b>250.366</b>	<b>378.150</b>
Bezahlte Steuern	81	158

## Entwicklung des Konzerneigenkapitals

zum 31. März 2023

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungsumrechnungsrücklage
<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	-	-	102	417
Gesamtergebnis der Periode	-	-	102	417
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybridkapitalinhaber	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
<b>Stand zum 31.3.2022</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-3.260</b>	<b>1.913</b>
<b>Stand zum 31.12.2022</b>	<b>52.305</b>	<b>98.954</b>	<b>-2.426</b>	<b>2.231</b>
Konzernergebnis	-	-	-	33
Sonstiges Ergebnis	-	-	-86	-438
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-86	-405
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybridkapitalinhaber	-	-	-	-
<b>Stand zum 31.3.2023</b>	<b>52.305</b>	<b>98.954</b>	<b>-2.512</b>	<b>1.826</b>

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Andere Rücklagen	Hybridkapital	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile der nicht kontrol- lierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Summe
<b>242.686</b>	<b>183.244</b>	<b>545.435</b>	<b>5.156</b>	<b>550.591</b>
2.378	2.449	4.827	-35	4.792
-25	-	494	26	520
2.353	2.449	5.321	-9	5.312
-	-2.910	-2.910	-813	-3.723
669	-	669	-	669
-	-	-	-	-
<b>245.708</b>	<b>182.783</b>	<b>548.515</b>	<b>4.334</b>	<b>552.849</b>
<b>188.419</b>	<b>156.395</b>	<b>495.878</b>	<b>5.571</b>	<b>501.449</b>
-1.168	1.826	691	198	889
-	-	-524	-	-524
-1.168	1.826	167	198	365
-	-2.909	-2.909	-780	-3.689
669	-	669	-	669
<b>187.322</b>	<b>103.010</b>	<b>440.905</b>	<b>4.989</b>	<b>445.894</b>

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

vom 1. Jänner bis zum 31. März 2023

in T€	Deutschland		Österreich	
	1-3/2023	1-3/2022	1-3/2023	1-3/2022
Gesamtleistung				
Residential	3.576	3.900	2.358	16.563
Office	337	19.683	232	339
Hotel	3.290	1.087	3.984	1.584
Other	175	17.123	2.173	2.261
Service	1.757	1.510	4.049	1.647
<b>Summe Gesamtleistung</b>	<b>9.135</b>	<b>43.303</b>	<b>12.796</b>	<b>22.394</b>
Abzüglich Umsätze aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen, Leistungsgemeinschaften sowie aus Bestandsveränderungen	-6.882	-38.807	-11.049	-7.452
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>2.253</b>	<b>4.496</b>	<b>1.747</b>	<b>14.942</b>
Residential	-1.599	267	498	5.042
Office	545	2.121	-9	4.082
Hotel	65	4	-827	-17
Other	-152	44	735	161
Service	-1.833	243	2.253	-2.716
<b>Summe EBT</b>	<b>-2.974</b>	<b>2.679</b>	<b>2.650</b>	<b>6.552</b>

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

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Polen		Sonstige Märkte		Konzern	
1-3/2023	1-3/2022	1-3/2023	1-3/2022	1-3/2023	1-3/2022
2.118	821	12.659	5.191	20.711	26.475
2.459	2.742	-	-	3.028	22.764
5.308	2.978	3.119	1.033	15.701	6.682
671	621	-	-	3.019	20.005
2.327	1.308	2.932	258	11.065	4.723
<b>12.883</b>	<b>8.470</b>	<b>18.710</b>	<b>6.482</b>	<b>53.524</b>	<b>80.649</b>
-8.035	-5.426	-9.663	1.569	-35.629	-50.116
<b>4.848</b>	<b>3.044</b>	<b>9.047</b>	<b>8.051</b>	<b>17.895</b>	<b>30.533</b>
-741	-2.155	1.630	257	-212	3.411
-612	834	-19	-13	-95	7.024
-173	-53	-1.638	-1.838	-2.573	-1.904
3.226	-934	301	-	4.110	-729
-161	-299	-414	264	-155	-2.508
<b>1.539</b>	<b>-2.607</b>	<b>-140</b>	<b>-1.330</b>	<b>1.075</b>	<b>5.294</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 2023 erstmals anzuwendenden Standards aufgestellt.

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

## 2. Konsolidierungskreis

In den Zwischenabschluss sind neben UBM 57 (31. Dezember 2022: 57) inländische Tochterunternehmen sowie 75 (31. Dezember 2022: 75) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. In der Berichtsperiode ist eine Gesellschaft aufgrund von Gründung zugegangen (siehe Punkt 2.1.).

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

Außerdem wurden 26 (31. Dezember 2022: 27) inländische und 21 (31. Dezember 2022: 21) ausländische assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet. In der Berichtsperiode ist eine Gesellschaft durch Liquidation abgegangen.

### 2.1. Erstkonsolidierungskreis

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

<u>Aufgrund von Gründungen</u>	<u>Zeitpunkt der Erstkonsolidierung</u>
Poleczki Infrastructure Sp.z o.o.	10.2.2023

## 3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die in den Erläuterungen zum Konzernabschluss dargestellt sind, wurden auf den Konzernzwischenabschluss unverändert angewandt, mit Ausnahme der folgenden erstmals anzuwendenden Standards und Interpretationen.

Erstmals wurden zum 1. Jänner 2023 die folgenden Änderungen zu Standards von der Gruppe angewandt, wobei sich aus der Erstanwendung keine wesentlichen Auswirkungen ergaben.

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

Die folgenden Standards und Interpretationen sind seit der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2022 veröffentlicht worden und noch nicht zwingend anzuwenden bzw. noch nicht in EU-Recht übernommen:

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht ausstehend	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
Änderungen zu IAS 1: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	23.1.2020 + 15.7.2020 + 31.10.2022	-	1.1.2024
Änderungen zu IFRS 16: Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-Leaseback-Transaktion	22.9.2022	-	1.1.2024
Änderungen zu IAS 1: Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen	31.10.2022	-	1.1.2024

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

## 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€	1-3/2023	1-3/2023	1-3/2023	1-3/2023	1-3/2023
<b>Umsatzerlöse</b>					
Residential	250	443	2.048	8.772	11.513
Office	245	232	1.528	-	2.005
Hotel	-	-	-	266	266
Other	11	280	955	-	1.246
Service	1.747	792	317	9	2.865
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>2.253</b>	<b>1.747</b>	<b>4.848</b>	<b>9.047</b>	<b>17.895</b>
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	87	106	2.046	8.772	11.011
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	2.166	1.641	2.802	275	6.884
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>2.253</b>	<b>1.747</b>	<b>4.848</b>	<b>9.047</b>	<b>17.895</b>

  

	Deutschland	Österreich	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
in T€	1-3/2022	1-3/2022	1-3/2022	1-3/2022	1-3/2022
<b>Umsatzerlöse</b>					
Residential	261	12.008	2	2.594	14.865
Office	41	342	1.931	-	2.314
Hotel	-	-	-	307	307
Other	268	619	891	7	1.785
Service	3.926	1.973	220	5.143	11.262
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>4.496</b>	<b>14.942</b>	<b>3.044</b>	<b>8.051</b>	<b>30.533</b>
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	-	12.736	-	2.451	15.187
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	4.496	2.206	3.044	5.600	15.346
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>4.496</b>	<b>14.942</b>	<b>3.044</b>	<b>8.051</b>	<b>30.533</b>



## 7. Ergebnis je Aktie

	1-3/2023	1-3/2022
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis inkl. Hybridkapitalzinsen (in T€)	691	4.827
Abzüglich Hybridkapitalzinsen (in T€)	-1.826	-2.449
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis (in T€)	-1.135	2.378
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	7.472.180	7.472.180
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>-0,15</b>	<b>0,32</b>

## 8. Grundkapital

Grundkapital	Stück 31.3.2023	€ 31.3.2023	Stück 31.12.2022	€ 31.12.2022
Inhaber-Stammaktien	7.472.180	52.305.260	7.472.180	52.305.260

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

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

Beschlussfassung über den Widerruf der bestehenden Ermächtigung des Vorstands nach § 4 Absatz 4 der Satzung (Genehmigtes Kapital 2017) und über die gleichzeitige Einräumung einer neuen Ermächtigung des Vorstands gemäß § 169 AktG in § 4 Absatz 4 der Satzung, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu € 5.230.526,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, auch in mehreren Tranchen und auch mit der Möglichkeit des Ausschlusses des Bezugsrechts, zu erhöhen und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen (Genehmigtes Kapital 2022) sowie Beschlussfassung über die entsprechenden Änderungen der Satzung in § 4 Absatz 4 und über die Ermächtigung des Aufsichtsrats, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem Genehmigten Kapital 2022 ergeben, zu beschließen, wobei das Bezugsrecht für Mehrzuteilungsoptionen im Rahmen der Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen ausgeschlossen ist.

Beschlussfassung über eine bedingte Kapitalerhöhung unter Ausschluss des Bezugsrechts im Ausmaß von bis zu € 5.230.526,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gemäß § 159 Absatz 2 Z 1 AktG zur Ausgabe an Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen und die Feststellung der Erfordernisse gemäß § 160 Absatz 2 AktG, sowie über die Ermächtigung des Vorstands, die weiteren Einzelheiten der bedingten Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung festzusetzen, insbesondere die Einzelheiten der Ausgabe und des Wandlungsverfahrens der Wandelschuldverschreibungen, die Möglichkeit einer Wandlungspflicht, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis, und Beschlussfassung über die entsprechende Änderung der Satzung durch Einfügung eines neuen Absatzes 5b in § 4 der Satzung sowie über die Ermächtigung des Aufsichtsrats, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe der Aktien aus dem bedingten Kapital ergeben, zu beschließen.

Beschlussfassung über die Ermächtigung des Vorstands gemäß § 174 Absatz 2 AktG innerhalb von fünf Jahren ab dem Datum der Beschlussfassung mit Zustimmung des Aufsichtsrats Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder

Bezugsrecht auf Erwerb von bis zu 747.218 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu € 5.230.526,00 verbunden ist, auch in mehreren Tranchen, auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Wandlungsverfahren der Wandelschuldverschreibungen, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre wird ausgeschlossen. Die Ausgabebedingungen können zusätzlich oder anstelle eines Bezugs- oder Umtauschrechts auch eine Wandlungspflicht zum Ende der Laufzeit oder zu einem anderen Zeitpunkt begründen. Die Bedienung der Umtausch- oder Bezugsrechte kann durch bedingtes Kapital oder durch eigene Aktien oder durch eine Kombination aus bedingtem Kapital und eigenen Aktien erfolgen. Der Preis der Wandelschuldverschreibungen ist unter Berücksichtigung anerkannter finanzmathematischer Methoden in einem anerkannten Preisfindungsverfahren zu ermitteln.

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

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

## 10. Hybridanleihe

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

## 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 31. März 2023 von Reuters publizierte Zero Coupon Yield Curve zur Diskontierung der Cashflows herangezogen wurde.

**Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte**

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buch- werte am 31.3.2023	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 31.3.2023
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam			
<b>Aktiva</b>								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	190.318	190.318	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	8.721	8.721	-	-	Stufe 1	8.490	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	642	-	-	642	Stufe 3	642	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	866	-	-	866	Stufe 1	866	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	26.130	26.130	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	23.495	23.495	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	250.366	250.366	-	-	-	-	
<b>Passiva</b>								
Anleihen und Schuld- scheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	446.882	446.882	-	-	Stufe 1	429.596	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	325.919	325.919	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	46.475	46.475	-	-	Stufe 3	42.996	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
fix verzinst	Amortised Cost	12.886	12.886	-	-	Stufe 3	8.688	
Leasingverbindlichkeiten	-	22.934	22.934	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	45.152	45.152	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	32.698	32.698	-	-	-	-	
<b>Nach Kategorien:</b>								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	248.664	248.664	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	1.508	-	-	1.508	-	-	
Liquide Mittel	-	250.366	250.366	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	910.012	910.012	-	-	-	-	

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

### 13. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

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

### 14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag gab es keine angabepflichtigen Ereignisse.

Wien, am 25. Mai 2023

Der Vorstand



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



**DI Martin Löcker**  
COO



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO



**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
COO

**Finanzkalender****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
Tilgung und Zinszahlung UBM Anleihe 2018	16.11.2023
<b>Q3 2023</b>	<b>23.11.2023</b>

## Kontakt

### Investor Relations

Christoph Rainer  
Tel: +43 (0) 664 80 1873 200  
investor.relations@ubm-development.com

## Impressum

### Medieninhaber und Herausgeber

UBM Development AG  
Laaer-Berg-Straße 43,  
1100 Wien, Österreich  
Tel: +43 (0) 50 1873 100  
www.ubm-development.com

**Konzept, Gestaltung,  
Redaktion und Lektorat**  
UBM Development AG

Erstellt mit ns.publish von  
Multimedia Solutions AG, Zürich

### Disclaimer

Dieser Quartalsbericht enthält auch zukunftsbezogene Aussagen, die auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Managements 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 31. März 2023 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Die Kennzahlen wurden kaufmännisch gerundet. Rundungs-, Satz und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

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

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

