



Kennzahlen

Ertragskennzahlen (in € Mio.)

| | 1-6/2023 | 1-6/2022 | Veränderung |
|-----------------------------|----------|----------|-------------|
| Gesamtleistung ¹ | 116,2 | 206,2 | -43,6% |
| Umsatzerlöse | 37,8 | 86,1 | -56,1% |
| Ergebnis vor Steuern (EBT) | -31,6 | 16,1 | n.a. |
| Periodenergebnis | -29,3 | 15,8 | n.a. |

Vermögens- und Finanzkennzahlen (in € Mio.)

| | 30.6.2023 | 31.12.2022 | Veränderung |
|--------------------------------|-----------|------------|-------------|
| Bilanzsumme | 1.340,4 | 1.451,8 | -7,7% |
| Eigenkapital | 399,8 | 501,4 | -20,3% |
| Eigenkapitalquote | 29,8% | 34,5% | -4,7 PP |
| Nettoverschuldung ² | 606,3 | 500,2 | 21,2% |
| Liquide Mittel | 214,3 | 322,9 | -33,6% |

Aktienkennzahlen und Mitarbeiter

| | 30.6.2023 | 30.6.2022 | Veränderung |
|--|-----------|-----------|-------------|
| Ergebnis pro Aktie (in €) ³ | -4,34 | 1,49 | n.a. |
| Marktkapitalisierung (in € Mio.) | 195,8 | 256,3 | -23,6% |
| Dividende je Aktie (in €) ⁴ | 1,10 | 2,25 | -51,1% |
| Mitarbeiter | 276 | 295 | -6,4% |

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

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

³ Ergebnis pro Aktie nach Abzug von Hybridkapitalzinsen (geänderte Berechnung ab 2020). Die Werte beziehen sich auf das erste Halbjahr.

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

Inhalt

| | |
|----|---|
| 2 | Vorwort des Vorstands |
| 4 | Highlights |
| 6 | Investor Relations |
| 7 | Konzernzwischenlagebericht |
| 16 | Konzernzwischenabschluss |
| 24 | Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss |
| 34 | Bericht über die prüferische Durchsicht |
| 36 | Erklärung der gesetzlichen Vertreter |
| 37 | Finanzkalender |
| 38 | Kontakt, Impressum |

Auf einen Blick

Neubewertungen.

Abschreibungen führen zu Verlust in H1 und FY

Cash-Reserven.

Green Bond, keine Anleihenrückzahlung in 2024

Operative Erfolge.

F.A.Z. Tower übergeben, Durchbruch in München

Timber Offensive.

Höchstes Holzhochhaus der Welt in Wien

Zweites Halbjahr.

Unverändert schwieriges Umfeld

H1

20

23



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

vor genau einem Jahr haben wir darüber berichtet, dass der „perfekte Sturm“ auf die Immobilienbranche zukommen wird. Mitten in diesem befinden wir uns gerade, die Geschwindigkeit und Stärke überrascht dennoch. Die letzten Wochen waren geprägt von Nachrichten über insolvente Immobilienentwickler. Wir gehen davon aus, dass die Pleitewelle und die Phase der Abwertungen in der Branche weitergehen wird. Auch an der UBM ist die aktuelle Entwicklung am Immobilienmarkt, beeinflusst vom gestiegenen Zinsniveau und den über 150 Basispunkte höheren Rendite-Erwartungen der Immobilieninvestoren, nicht spurlos vorüber gegangen. Bereits vor der Veröffentlichung dieses Berichts zum 1. Halbjahr 2023 hat die UBM eine Gewinnwarnung aufgeben müssen, da es im Zuge einer außerordentlichen Neubewertung ihrer Projekte und Immobilien zu einer Abschreibung in Höhe von € 31,3 Mio. gekommen ist, mit entsprechend negativer Auswirkung auf das Halbjahresergebnis.

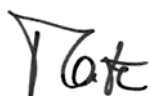
UBM hat sich seit geraumer Zeit auf diese existentielle Krise der Immobilienbranche vorbereitet. Trotz der Ausgaben für die frühzeitige Rückführung einer Hybridanleihe, die verlässliche Bezahlung der Dividende und eine Akquisition in Deutschland konnten die liquiden Mittel mit € 214,3 Mio. (per 30.6.2023) auf einem hohen Niveau gehalten werden. Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende Juni 2023 rund 30% und lag damit noch immer knapp in der langfristigen angestrebten Bandbreite von 30-35%. Im Geschäftsjahr 2024 kommt es zu keinen Anleihenrückzahlungen.

Auch operative Erfolge gibt es. Die größte Vermietungsleistung in Frankfurt des ersten Halbjahres - im ersten Bürogebäude in Holz-Hybrid-Bauweise - hat gezeigt, dass unsere Produkte nachgefragt werden und wir mit unserer Strategie, dem Fokus auf Holzbauprojekte, richtig liegen. Dies hat uns auch überzeugt, trotz der Krise am Immobilienmarkt, ein Schlüsselprojekt in Wien zu akquirieren. Mit dem Timber Marina Tower planen wir die Entwicklung des höchsten Holzhochhauses der Welt. Ein weiterer Meilenstein zur Steigerung unserer mittlerweile über 300.000 Quadratmeter großen Pipeline in Holz-Hybrid-Bauweise. Dass unsere Strategie auch am Anleihenmarkt angekommen ist, bestätigt die erfolgreiche Platzierung unseres ersten € 50 Mio. Green Bonds im Juli.

Unsere Augen richten sich nun auf die zweite Jahreshälfte mit einem unverändert schwierigen Umfeld. Wir rechnen damit, dass sich der Bauvorbescheid für die Timber Factory in der Münchner Baubergestraße, der Ende Juli 2023 erteilt wurde, positiv im dritten Quartal auswirken wird und den aktuellen Verlust im Jahresabschluss 2023 etwa halbieren könnte.



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



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO



Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO

Highlights 1. Halbjahr 2023

UBM plant Entwicklung des höchsten Holzhochhauses der Welt in Wien

In Wien soll mit dem Timber Marina Tower ein 113 Meter hoher Büroturm in Holz-Hybrid-Bauweise entstehen - nach heutigem Stand das höchste Holzhochhaus der Welt. Das Projekt umfasst 32 Obergeschosse und 4 Tiefgeschosse mit rund 44.350 Quadratmetern Geschossfläche. Der Timber Marina Tower stellt für UBM einen weiteren Meilenstein auf dem Weg zum führenden Entwickler von Holzbauprojekten in Europa dar. Aktuell hat UBM mehr als 300.000 Quadratmeter in Holz-Hybrid-Bauweise in der Pipeline.



UBM übergibt F.A.Z. Tower an HanseMerkur Grundvermögen

Nachdem bereits Ende des Vorjahres die Frankfurter Allgemeine Zeitung als Mieter in das Gebäude eingezogen ist, konnte das neue F.A.Z.-Headquarter an den Eigentümer, die HanseMerkur Grundvermögen, übergeben werden. Der endgültige Kaufpreis beläuft sich auf rund € 198 Mio.



UBM zahlt Hybridanleihe 2018 frühzeitig zurück

Im März hat UBM die noch ausstehenden € 52,9 Mio. der Hybridanleihe 2018 aus den eigenen Cash-Reserven zurückgeführt. Durch die frühzeitige Rückzahlung dieses Finanzierungsinstrumentes reduziert sich der zukünftige jährliche Zinsaufwand der UBM um € 2,9 Mio.



Timber Pioneer zu zwei Drittel an Universal Investment vermietet

Universal Investment unterzeichnete im März 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“, sagt CEO Thomas G. Winkler.



Green Finance Framework und erster Green Bond

UBM hat ihren ersten Green Bond mit einem Volumen von € 50 Millionen erfolgreich platziert. Die Anleihe basiert auf dem UBM Green Finance Framework, das die Emission von grünen Finanzierungsinstrumenten regelt, deren Nettoerlöse ausschließlich zur (Re-)Finanzierung grüner Projekte verwendet werden. Das Rahmenwerk wurde in Übereinstimmung mit Best Practices des Marktes und der EU-Taxonomie entwickelt und von der ESG Rating- und Researchagentur ISS ESG im Rahmen einer Second Party Opinion geprüft.

2023

ESG-Branchenführerschaft weiter ausgebaut

Im Rating der internationalen Ratingagentur ISS ESG erhielt UBM erneut den „Prime Status“ (Level „B-“) und ist damit innerhalb der Branche das nachhaltigste Unternehmen in Deutschland und Österreich. Auch die Listung im VBV-Österreichischen Nachhaltigkeitsindex (VÖNIX) wurde wieder bestätigt. Diese Nachhaltigkeitsbenchmark beinhaltet jene an der Wiener Börse notierten heimischen Unternehmen, die hinsichtlich ökologischer und gesellschaftlicher Aktivitäten und Leistungen führend sind.



Verlässlicher Dividendenzahler

Im Rahmen der 142. ordentlichen Hauptversammlung am 19. Mai 2023 wurde eine Dividende von € 1,10 je Aktie beschlossen. Damit gehört die UBM an der Wiener Börse abermals zu den verlässlichsten Dividendenzahlern und sendet ein eindeutiges Signal an den Kapitalmarkt.



Aktie

Entwicklung der Börsen

Trotz des wirtschaftlich und geopolitisch weiterhin schwierigen Umfelds blicken weltweit zahlreiche Aktienmärkte auf ein gutes Halbjahr zurück. Insbesondere vor dem Hintergrund von sich rückläufig entwickelnden Inflationsraten und der damit verbundenen Erwartung einer lockeren Zinspolitik der Zentralbanken wurden teilweise deutliche Kursgewinne verzeichnet: Der MSCI World lag per Ende Juni 14,0% über dem Vorjahresresultimo. Auch der DAX folgte dem positiven Trend und verzeichnete mit 16,0% in der ersten Jahreshälfte eine deutliche Verbesserung. Der europäische Index EURO STOXX 50 beendete das erste Halbjahr mit einem Zuwachs von 16,0%. Der Dow Jones erreichte im Berichtszeitraum nur einen moderaten Anstieg von 3,8%.

Entwicklung der UBM-Aktie

Die UBM-Aktie zeigte zu Beginn des Jahres noch einen stetigen Anstieg, der ab Mitte Februar nachließ. Nach einer neuerlichen Erholung ab Ende April folgten weitere Rücksetzer Ende Mai. Der Titel notierte per Ende Juni mit € 26,20 um 14,9 % höher als zum Vorjahresresultimo. Im Jahresvergleich sank der Kurs der UBM-Aktie um -23,6%. Der österreichische Leitindex ATX konnte nur einen leichten Anstieg von 0,9 %

vom Vorjahresresultimo bis Ende Juni verzeichnen, nachdem er im zweiten Quartal einen Rückgang von 1,7 % verkraften musste. Der IATX stieg im ersten Halbjahr um 13,1 %. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der UBM-Aktie lag im ersten Halbjahr 2023 bei 3.917 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 betrug zum 30. Juni 2023 € 52.305.260 und ist in 7.472.180 Aktien eingeteilt. Das Syndikat (IGO Industries Group, Strauss-Gruppe) hielt zum Stichtag unverändert 38,8 % der ausstehenden Aktien. Zusätzlich hielt die IGO Industries Group außerhalb des Syndikats 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 des Aufsichtsrats von 3,9% inkludiert. Der weitere Streubesitz entfiel zum größten Teil auf Investoren aus Österreich (74 %), gefolgt von Investoren aus Deutschland (13%). Rund 12% verteilen sich auf die übrigen europäischen Länder, und 1 % entfielen auf sonstige Investoren.

Entwicklung der UBM-Aktie im Indexvergleich und Handelsvolumen von Jänner bis Juni 2023



Lagebericht

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Geopolitische Unsicherheiten, die Entwicklung der Teuerung und die Zinspolitik der Notenbanken standen auch im ersten Halbjahr im Fokus. Nachdem die Inflation 2022 auf ein historisch hohes Niveau geklettert war, haben die Zentralbanken mit wiederholten Erhöhungen der Leitzinsen klare Signale gesetzt. Die US Federal Reserve (Fed) hat im Juni erstmals seit Beginn der Zinserhöhungen pausiert, die Europäische Zentralbank (EZB) hingegen blieb bis zuletzt bei ihrem straffen Geldpolitikkurs. Trotz beginnender positiver Effekte in beiden Wirtschaftsregionen bleibt es angesichts der immer noch hohen Kerninflation unklar, wann das Ende der restriktiven Maßnahmen erreicht wird.

Es wird erwartet, dass die Weltwirtschaft ein stetiges, wenn auch schwaches und fragiles Wachstum aufweist. Der Internationale Währungsfonds (IWF) hat seine Prognose für das globale Wirtschaftswachstum für 2023 von anfänglich 2,8% (Q1 2023) auf nunmehr 3,0% angepasst. Für 2024 erwarten Experten ein BIP-Wachstum von ebenfalls 3,0%.¹ Die Europäische Kommission prognostiziert für die Eurozone ein BIP-Wachstum von 1,1% im Jahr 2023. Für 2024 wird ein Anstieg des Wachstums auf 1,6% erwartet. Die Österreichische Nationalbank (OeNB) sagt für Österreich ein Wirtschaftswachstum von 0,5% im Jahr 2023 voraus. Im darauffolgenden Jahr soll das Wachstum auf 1,7% steigen. Die Wirtschaftsentwicklung in Ost- und Südosteuropa war im ersten Quartal 2023 überraschend robust, weshalb die Europäische Kommission das BIP-Wachstum für 2023 von 0,9% (Februar 2023) auf 1,2% (Mai 2023) korrigiert hat.

Neben dem Wirtschaftswachstum ist die Prognose der Inflationsrate aufgrund des starken Anstiegs in der jüngsten Vergangenheit von Bedeutung. Die OeNB hat die Prognose aufgrund des Lohnwachstums und anhaltend hoher Nahrungsmittelpreise nach oben revidiert und erwartet für die Eurozone eine Jahresinflation von 5,8% im Jahr 2023 und 2,8% im Jahr 2024. In Österreich geht die OeNB davon aus, dass die HVPI-Inflation nach Spitzenwerten zum Jahresende 2022 (8,6%) kontinuierlich sinken wird, aber im Jahr 2025 immer noch überdurchschnittliche 2,9% betragen wird. Die Inflation in Ost- und Süd-

osteuropa ist weiter rückläufig, im April 2023 wurde mit 13,7% der niedrigste Wert seit Mai 2022 erreicht.²

Entwicklung der Immobilienmärkte

Nach € 39,0 Mrd. im ersten Quartal 2023 betrug das Transaktionsvolumen in Europa im zweiten Quartal € 35,4 Mrd. und sank damit um -9% (-54% im Vgl. zum Q2 2022). Während sich die allgemeine Stimmung auf dem Büromarkt verschlechtert hat, entwickeln sich Top-Büroobjekte weiterhin gut. Vor allem bei größeren Transaktionen ist ein Rückgang zu beobachten, während Aktivitäten im kleinen und mittleren Segment weniger betroffen sind.³

Der deutsche Immobilieninvestmentmarkt stabilisierte sich im zweiten Quartal 2023, die Aktivität blieb jedoch außergewöhnlich gering. Insgesamt wechselten im ersten Halbjahr Immobilien im Wert von € 13,3 Mrd. den Besitzer, das sind etwa zwei Drittel weniger als im Vorjahreszeitraum. Das Transaktionsvolumen in den letzten 12 Monaten fiel im Vergleich zum Vorjahreszeitraum bei Gewerbeimmobilien um -51,5% auf € 32,4 Mrd. Bei Wohnimmobilien kam es zu einem Rückgang von -84,0% auf € 8,0 Mrd. In den nächsten Monaten wird mit einer leichten Belebung der Assetklassen Einzelhandel, Wohnen und Logistik und insgesamt mit einem Transaktionsvolumen von € 40,0 Mrd. für 2023 gerechnet.^{4,5}

In Österreich wurde im ersten Halbjahr ein Transaktionsvolumen von ca. € 1,2 Mrd. erreicht - davon entfielen € 560 Mio. auf das erste und € 630 Mio. auf das zweite Quartal. Im Vergleich zum Vorjahr entspricht das einem Rückgang von ca. 45%. Das Ranking der Assetklassen führte im ersten Halbjahr der Einzelhandel an (34,0%), gefolgt von Büro (23,0%) und Wohnen (15,0%).⁶ In der CEE-Region wurden von Jänner bis Juni 2023 insgesamt € 3,2 Mrd. in Immobilien investiert.⁷

¹ Internationaler Währungsfonds: World Economic Outlook - Juli 2023

² Österreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - Juni 2023

³ CBRE: European Real Estate Investment Volumes - Q2 2023

⁴ Savills: Investmentmarkt Deutschland - Juli 2023

⁵ JLL: Investmentmarktüberblick - Q2 2023

⁶ EHL: Immobilieninvestmentmarkt Update - H1 2023

⁷ CBRE: CEE Real Estate Investment Volumes - Q2 2023

Geschäftsverlauf

Im ersten Halbjahr 2023 erwirtschaftete UBM Development eine Gesamtleistung von € 116,2 Mio., nach € 206,2 Mio. in den ersten sechs Monaten 2022. Die größten Ergebnisbeiträge kamen wie im Vorjahreszeitraum aus Deutschland, insbesondere aufgrund der Übergabe des F.A.Z. Towers in Frankfurt. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode ist auch auf den Baufortschritt bereits verkaufter Immobilienprojekte zurückzuführen, die zeitraumbezogen nach Höhe des Fertigstellungsgrads und Verwertungsstands in den Umsatzerlösen und Ergebnissen erfasst werden. Einen wichtigen positiven Beitrag zur Gesamtleistung leistete demnach das Wohnbauprojekt Arcus City (Prag), ein Projekt mit über 270 Wohnungen und 10 Einfamilienhäusern. Weitere Beiträge lieferten auch die tschechischen Projekte Astrid Garden Residences und Neugraf. Die Gesamtleistung aus dem Hotelbetrieb erhöhte sich von € 21,9 Mio. im ersten Halbjahr 2022 auf € 36,6 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** sank im Berichtszeitraum von € 87,3 Mio. auf € 41,4 Mio. Einen maßgeblichen Beitrag zur Gesamtleistung leistete in der Berichtsperiode das Closing des F.A.Z. Tower in Frankfurt. Daneben betraf die Gesamtleistung den Baufortschritt der Wohnprojekte Gmunder Höfe in München und Flößerhof im Zollhafen Mainz.

Die Gesamtleistung des **Segments Österreich** belief sich im ersten Halbjahr 2023 auf € 23,0 Mio. (Vergleichszeitraum 2022: € 84,7 Mio.). Ein wesentlicher Anteil der Gesamtleistung wurde in der Assetklasse Wohnen erwirtschaftet und betraf vor allem die Projekte Rankencity in Graz und Siebenbrunnengasse im 5. Wiener Gemeindebezirk. Positiv zur Gesamtleistung trug unter anderem auch der laufende Betrieb des Hotels in Jochberg bei.

Das **Segment Polen** erzielte im ersten Halbjahr 2023 mit € 19,7 Mio. eine Gesamtleistung etwa auf Vorjahresniveau von € 19,5 Mio. Die Leistung ergibt sich aus dem laufenden Hotelbetrieb, der Vermietung des Poleczki Business Park sowie diversen Serviceleistungen.

Im **Segment Sonstige Märkte** steigerte sich die Gesamtleistung in den ersten sechs Monaten 2023 auf € 32,1 Mio., von rund € 14,7 Mio. im ersten Halbjahr 2022. Den größten Anteil der Gesamtleistung erzielte das Wohnbauprojekt Arcus City im Prager Stadtteil Stodůlky. In der ersten Phase werden hier über 100 Wohneinheiten errichtet, welche gemäß Baufortschritt (Percentage of Completion, PoC) verbucht wurden. Auch für die zweite Phase und Timber Prague, das erste mehrstöckige Holz-Hybrid-Wohngebäude der Stadt, hat der Bau gestartet, die Fertigstellung ist für Ende 2024 geplant. Weitere Beiträge lieferten auch die Projekte Astrid Garden Residences und Neugraf.

Gesamtleistung nach Regionen

| in € Mio. | 1-6/2023 | 1-6/2022 | Veränderung |
|-----------------|--------------|--------------|---------------|
| Deutschland | 41,4 | 87,3 | -52,6% |
| Österreich | 23,0 | 84,7 | -72,8% |
| Polen | 19,7 | 19,5 | 1,0% |
| Sonstige Märkte | 32,1 | 14,7 | 118,4% |
| Gesamt | 116,2 | 206,2 | -43,6% |

Im **Segment Residential** belief sich die Gesamtleistung in der aktuellen Berichtsperiode auf € 23,6 Mio. nach € 85,0 Mio. im ersten Halbjahr des Vorjahres. 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. Die Projekte Gmunder Höfe in Deutschland und Rankencity in Österreich wurden an institutionelle Investoren verkauft und ab diesem Zeitpunkt gemäß Baufortschritt in der Gesamtleistung erfasst.

Im **Segment Office** erzielte UBM Development im ersten Halbjahr 2023 eine Gesamtleistung von € 28,9 Mio., nach € 61,5 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die Leistung der Berichtsperiode betrifft vor allem das Closing des F.A.Z. Tower in Frankfurt, das neue Headquarter der Frankfurter Allgemeinen Zeitung (F.A.Z.).

Das **Segment Hotel** erwirtschaftete im ersten Halbjahr 2023 eine Gesamtleistung von € 36,6 Mio. nach € 21,9 Mio. im ersten Halbjahr 2022. Die höhere Gesamtleistung im Segment Hotel ist auf die erhöhten Reisetätigkeiten nach der COVID-19-Pandemie zurückzuführen.

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

Im **Segment Other** wurde in den ersten sechs Monaten 2023 eine Gesamtleistung von € 6,1 Mio. erzielt, nach € 24,1 Mio. in der Vorjahresperiode. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode enthält vor allem Zuflüsse aus der Vermietung von gemischt genutzten Bestandsobjekten in Österreich. Die Gesamtleistung des Vergleichszeitraums H1 2022 enthielt neben dem Verkauf von drei Baurechtsliegenschaften in Wien auch das strategische Divestment der deutschen Projekt- und Baumanagement-Tochter, alba Bau | Projekt Management GmbH.

Die Gesamtleistung des **Segments Service** stieg von € 13,7 Mio. auf € 20,9 Mio. Ein wesentlicher Anteil entfiel auf Serviceleistungen für diverse Projekte in Tschechien, Österreich und Deutschland. Diese Position umfasst zudem Verrechnungen von Managementleistungen und Konzernumlagen.

Gesamtleistung nach Assetklassen

| in € Mio. | 1-6/2023 | 1-6/2022 | Veränderung |
|---------------|--------------|--------------|----------------|
| Residential | 23,6 | 85,0 | -72,2 % |
| Office | 28,9 | 61,5 | -53,0 % |
| Hotel | 36,6 | 21,9 | 67,1 % |
| Other | 6,1 | 24,1 | -74,7 % |
| Service | 20,9 | 13,7 | 52,6 % |
| Gesamt | 116,2 | 206,2 | -43,6 % |

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 Verkäufe von 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 im ersten Halbjahr 2023 mit € 116,2 Mio. unter dem Vorjahresniveau von € 206,2 Mio. Wesentliche Beiträge kamen 2023 aus Projekten in Deutschland (F.A.Z. Tower, Hafensinsel IV, Gmunder Höfe), Tschechien (Arcus City, Astrid Garden Residences) sowie in Österreich (Rankencity, Siebenbrunnengasse). Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse lagen in der Berichtsperiode mit € 37,8 Mio. ebenfalls unter dem Niveau des Vorjahres (H1 2022: € 86,1 Mio.). Der Rückgang im ersten Halbjahr ist auf geringere Beiträge durch den Verkauf von vollkonsolidierten Projekten zurückzuführen. Einen Umsatzbeitrag leisteten insbesondere Wohnbauprojekte in Tschechien (Arcus City, Astrid Garden Residences).

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen sank von € 17,3 Mio. im ersten Halbjahr 2022 auf € -7,0 Mio. in der aktuellen Berichtsperiode. Der Ergebnisbeitrag in der Vergleichsperiode ist auf Immobilienprojekte wie das Büroprojekt F.A.Z. Tower in Frankfurt und die Gmunder Höfe in München zurückzuführen gewesen.

Die Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien beliefen sich im ersten Halbjahr 2023 auf € 0 Mio., nach € 6,7 Mio. in den ersten sechs Monaten 2022. Die Fair-Value-Aufwertung der Vergleichsperiode 2022 betraf ein Projekt in Wien. Die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen im ersten Halbjahr 2023 beliefen sich auf € 14,7 Mio. (H1 2022: € 0,2 Mio.).

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 13,3 Mio. und beinhalten unter anderem Erlöse aus Kursgewinnen, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und diverse sonstige Positionen. Im Vorjahr lagen die sonstigen betrieblichen Erträge bei € 1,6 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Vorjahresvergleich von € 16,2 Mio. auf € 23,4 Mio., was vor allem auf Aufwendungen für Wertminderung bzw. Abgang von Umlaufvermögen, Recht und Beratung und Kursverluste zurückzuführen war. Die Position beinhaltet des Weiteren Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten, Bürobetriebskosten sowie Abgaben und Gebühren.

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen betrugen im ersten Halbjahr 2023 € 31,6 Mio., im Vergleich zu € 60,3 Mio. in den ersten sechs Monaten 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.

In der Berichtsperiode wurde bei den Bestandsveränderungen, die Wohnbauimmobilien im Vorratsvermögen bzw. andere IAS-2-Immobilien betreffen, ein Ertrag in Höhe von € 14,8 Mio. ausgewiesen (nach einem Aufwand von € 0,4 Mio. im ersten Halbjahr des Vorjahres). Die höheren Zugänge sind durch geringere Verkaufstätigkeiten aufgrund der allgemeinen Marktsituation zu erklären.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei € 14,1 Mio. und damit unter dem Niveau des Vorjahres von € 18,7 Mio. Die stichtagsbezogene Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften lag per Ende Juni 2023 mit 276 Personen etwas unter dem Niveau des Bilanzstichtags des Vorjahres (31. Dezember 2022: 292).

Das EBITDA belief sich im ersten Halbjahr 2023 auf € -24,9 Mio., was einer Reduktion im Vergleich zum Vorjahr von € 40,9 Mio. entspricht (H1 2022: € 16,0 Mio.). Der Rückgang ist insbesondere auf Neubewertungen von Projekten und Bestandsimmobilien zurückzuführen. Die Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen der Berichtsperiode lagen mit € 1,3 Mio. in etwa auf dem selben Niveau wie im ersten Halbjahr 2022 (€ 1,5 Mio.). Somit betrug das EBIT in den ersten sechs Monaten 2023 € -26,2 Mio., im Vergleich zu € 14,5 Mio. im ersten Halbjahr 2022. Der Finanzertrag sank von € 15,3 Mio. in H1 2022 auf € 8,1 Mio. in H1 2023. Der Finanzaufwand lag mit € 13,4 Mio. in etwa auf dem Vorjahresniveau von € 13,6 Mio. Das positive Finanzergebnis im Vorjahr 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 € -31,6 Mio. unter dem Vorjahresergebnis von € 16,1 Mio. Der Steueraufwand war im ersten Halbjahr 2023 positiv und belief sich auf € 2,3 Mio., was einer Steuerquote von 7,3% entspricht. In der Vergleichsperiode lag die Steuerquote bei 2,0%.

Der Nettoverlust (Periodenergebnis nach Steuern) erreichte in der Berichtsperiode € -29,3 Mio. und lag somit unter dem Nettogewinn im ersten Halbjahr 2022 (€ 15,8 Mio.). Das den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Nettoergebnis betrug im ersten Halbjahr 2023 € -32,5 Mio. (H1 2022: € 11,2 Mio.). Ab dem Geschäftsjahr 2020 wurden bei der Berechnung des den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbaren Nettogewinns bzw. Nettoverlusts auch die Anteile der Hybridkapitalgeber abgezogen. Die Anteile der Hybridkapitalgeber lagen im ersten Halbjahr 2023 bei € 3,2 Mio. (H1 2022: € 4,8 Mio.). Das daraus abgeleitete Ergebnis pro Aktie beträgt in der aktuellen Berichtsperiode € -4,34.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per 30. Juni 2023 mit € 1.340,4 Mio. etwas unter dem Niveau am Bilanzstichtag des Vorjahres (31. Dezember 2022: € 1.451,8 Mio.). Zu einer Verringerung der Bilanzsumme führte im Wesentlichen die frühzeitige Rückzahlung der Hybridanleihe 2018 im März 2023 sowie Abwertungen, welche das Eigenkapital reduzieren, und die Auszahlung der Dividende und Zinsen.

Die Finanzimmobilien erhöhten sich zum Halbjahresstichtag um € 10,6 Mio. und lagen mit Ende Juni 2023 bei € 402,3 Mio. Das Sachanlagevermögen verringerte sich in der Berichtsperiode marginal um € 0,1 Mio. auf € 12,1 Mio. Diese Position beinhaltet vor allem aktivierte Nutzungsrechte aus Leasingverbindlichkeiten.

Der Wertansatz der Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen lag zum 31.12.2022 bei € 180,8 Mio. Er verringerte sich in den ersten sechs Monaten 2023 auf € 175,5 Mio. und lag damit um 2,9% unter dem Niveau des Bilanzstichtags 31.12.2022. Daneben verringerten sich die Projektfinanzierungen um € 30,6 Mio. auf insgesamt € 150,3 Mio. zum Ende des Halbjahres 2023.

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende der Berichtsperiode bei € 571,0 Mio., was einem Rückgang von € 90,2 Mio. entspricht. Die liquiden Mittel verringerten sich um € 108,6 Mio., da in der Berichtsperiode unter anderem die Hybridanleihe 2018 frühzeitig zurückgeführt wurde, der Kaufpreis für eine Akquisition, welche im Jahr 2022 getätigt worden ist, fällig wurde, sowie eine Dividende und Zinsen ausbezahlt wurden. Per Ende Juni 2023 lagen die liquiden Mittel bei € 214,3 Mio. Die finanziellen Vermögenswerte erhöhten sich im Vergleich zum 31.12.2022 leicht um € 0,4 Mio.

Das Vorratsvermögen lag per Ende Juni 2023 mit € 270,3 Mio. etwas 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 € 55,0 Mio. zum Ende des Halbjahres 2023. Diese Position beinhaltet im Wesentlichen bereits während der Entwicklung verkaufte Vorratsimmobilien sowie anteilig Forward-Verkäufe von Finanzimmobilien.

Das Eigenkapital lag zum 30. Juni 2023 um € 101,6 Mio. unter dem Niveau von Ende 2022 und erreichte rund € 400,0 Mio. Der Rückgang ist vor allem durch die Rückführung des Hybridkapitals, die Auszahlung der Dividende sowie das negative Ergebnis zu erklären. Die Auszahlung der Dividende in Höhe von € 8,2 Mio. erfolgte am 30. Mai 2023. Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende Juni 2023 rund 30,0 % (31. Dezember 2022: 34,5%) und lag damit am unteren Ende der angepeilten Bandbreite von 30-35 %.

Die Anleiheverbindlichkeiten (kurz- und langfristig) betragen per Ende Juni 2023 € 447,1 Mio., was auf dem Niveau des Vorjahres (31. Dezember 2022: € 446,7 Mio.) liegt. Die Finanzverbindlichkeiten (kurzfristig und langfristig) verringerten sich in der Berichtsperiode leicht um € 2,3 Mio. auf € 396,1 Mio. Mit Ende Juni 2023 lagen die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung mit € 40,9 Mio. um € 6,1 Mio. unter dem Niveau von Ende 2022. Dieser Wert beinhaltet die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen. Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und

langfristig) stiegen von € 25,5 Mio. per 31. Dezember 2022 auf € 27,9 Mio. Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerschulden betrug am 30. Juni 2023 € 19,5 Mio. (31. Dezember 2022: € 20,1 Mio.).

Die Nettoverschuldung betrug zum 30. Juni 2023 € 606,3 Mio. und lag damit über dem Wert zum 31. Dezember 2022 von € 500,2 Mio. Wesentliche Effekte waren in der Berichtsperiode die Rückzahlung des Hybridkapitals sowie Zinszahlungen und Dividenden, hinzu kamen operative Cash Outs. Die Nettoverschuldung umfasst kurz- und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten exklusive Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel.

Cashflow

Im Vergleich zur Vorjahresperiode blieb der Cashflow aus dem Ergebnis stabil bei € -0,2 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 € -42,2 Mio., nach € -47,9 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Insbesondere die Zunahme der Vorräte (€ 11,0 Mio.), die gezahlten Zinsen (€ 11,3 Mio.), die Zunahme von Forderungen (€ 6,8 Mio.) und die Abnahme der Verbindlichkeiten (€ 6,6 Mio.) wirkten cashflowmindernd. Die Werte beinhalten Zuflüsse aus dem Abgang von Immobilien im Vorratsvermögen von € 4,3 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Vorratsvermögen beliefen sich auf € 24,3 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Forderungsvermögen summierten sich auf € 12,0 Mio. Die Abgänge von Immobilien im Forderungsvermögen betragen € 3,9 Mio.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im ersten Halbjahr 2023 bei € 6,9 Mio., nach € -2,5 Mio. im ersten Halbjahr des Vorjahres. Die Investitionen in Projektfinanzierungen beliefen sich in der Berichtsperiode auf € 22,0 Mio. und die Investitionen in Finanzimmobilien, Sachanlagevermögen und Finanzanlagevermögen auf € 23,1 Mio. Gegenläufig wirkten Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen in Höhe von € 52,0 Mio.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im ersten Halbjahr 2023 € -74,1 Mio. nach € 28,8 Mio. im Vorjahr. Während in der Berichtsperiode Kredite in Höhe von € 14,3 Mio. aufgenommen wurden, erfolgte die Tilgung von Hybridkapital in Höhe von € 52,9 Mio. und von Krediten in Höhe von € 18,1 Mio. Zudem wurden in der Berichtsperiode Dividenden und Hybridanleihe-Zinsen in Höhe von € 16,6 Mio. ausbezahlt.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Umweltbelange

Mit unseren Immobilien prägen 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 CO₂-Fußabdruck maßgeblich zu reduzieren. UBM beschäftigt sich intensiv mit den ökologischen Auswirkungen ihrer Tätigkeit in allen Projektphasen. Im Fokus stehen dabei stets der Schutz der Umwelt und der schonende Umgang mit Ressourcen.

Mitarbeitende und Sozialbelange

Unter verantwortungsvollem Wirtschaften verstehen wir neben der Berücksichtigung von Umweltaspekten auch die Wahrnehmung unserer sozialen Verantwortung, also die Auswirkungen des Handelns auf die Gesellschaft. In unserem unmittelbaren Einflussbereich gehört dazu ein fairer Umgang mit den Mitarbeitenden, die für unseren langfristigen Erfolg und unsere positive Weiterentwicklung von entscheidender Bedeutung sind.

Der Personalstand unter Einbeziehung aller Konzerngesellschaften betrug per 30. Juni 2023 276 Mitarbeitende. Zum 30. Juni des Vorjahres beschäftigte UBM 295 Mitarbeitende (exkl. Mitarbeitende der alba Bau | Projekt Management GmbH, welche im Juni 2022 verkauft wurde). Insgesamt arbeiten rund 50 % der Mitarbeitenden von UBM außerhalb von Österreich.

Zusätzlich haben wir als Immobilienentwickler Einfluss auf lokale Gemeinschaften und Anrainer. Mit unseren Projek-

ten leisten wir einen Beitrag zur Lebensqualität der Gesellschaft – insbesondere mit Quartiersentwicklungen, aber auch mit Wohnbau- oder Büroprojekten. Uns ist bewusst, dass wir mit jeder Immobilienentwicklung den Lebensraum von Menschen verändern und beeinflussen. 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 2022 entnommen werden.

Prognosebericht

Die Prognose für das globale Wirtschaftswachstum in 2023 wurde vom IWF seit dem letzten Weltwirtschaftsausblick von April 2023 zwar leicht angehoben (von 2,8% auf 3,0%), bleibt aber im historischen Vergleich schwach. Im Mai definierte die WHO COVID-19 nicht länger als globalen Gesundheitsnotstand, und die weltweiten Lieferkettenprobleme haben sich weitgehend normalisiert. Die durch die Bankenkrise in den USA und der Schweiz, sowie den Streit um die US-Schuldengrenze ausgelösten Verunsicherungen an den Finanzmärkten konnten zwar eingedämmt werden. Dennoch bestehen Abwärtsrisiken, die das Wachstum bereits im Jahr 2022 behindert haben, weiter, und das aktuelle Umfeld wird von einem hohen Grad an Unsicherheit dominiert.

Die Zinspolitik der Notenbanken lastet weiterhin auf der Konjunktur. Die globale Gesamtinflation wird Schätzungen zufolge von 8,7% im Jahr 2022 auf 6,8% im Jahr 2023 und 5,2% im darauffolgenden Jahr sinken. Die Kerninflation wird jedoch voraussichtlich nur langsam zurückgehen. Negativen Einfluss könnten laut IWF insbesondere eine Verschärfung des Ukraine-Kriegs und wetterbedingte Extremereignisse haben. Auch Chinas langsamere wirtschaftliche Erholung, teilweise bedingt durch den angeschlagenen Immobilienmarkt (insbesondere Immobilienriesen wie Evergrande und Country Garden), könnte sich über die Landesgrenzen hinweg auswirken.

Im Euroraum hat die Wirtschaftsleistung im vierten Quartal 2022 und im ersten Quartal 2023 stagniert. Die Prognose der Europäischen Kommission für das BIP-Wachstum 2023 beträgt 1,1%. Als größte Risiken werden eine Straffung der Geldpolitik, Turbulenzen im Bankensektor, zunehmende geopolitische Spannungen und Auswirkungen des Ukraine-Kriegs auf die Energieversorgung genannt. Das Lohnwachstum und anhaltend hohe Nahrungsmittelpreise führten zu einer Erhöhung der Inflationsprognose auf 5,6% für 2023 und 2,8% für 2024.^{8,9}

Das gestiegene Zinsniveau beeinflusst massiv die aktuelle Entwicklung am Immobilienmarkt – dies umfasst insbesondere die Bewertung von Projekten und Bestandsimmobilien. Im Zuge einer außerordentlichen Neubewertung ihrer Projekte und Immobilien hat die UBM Abschreibungen in Höhe von € 31,3 Mio. vorgenommen, mit einer entsprechenden negativen Auswirkung auf das Halbjahresergebnis. Auch wenn die UBM in der Vergangenheit als Developer – im Unterschied zu vielen Bestandshaltern – keine umfänglichen Aufwertungen vorgenommen hat, ist die Neubewertung, insbesondere auch des Projekt-Portfolios, eine direkte Konsequenz des gestiegenen Zinsniveaus und der daraus resultierenden höheren Rendite-Erwartung zukünftiger Käufer von Immobilien. Der Anstieg der Mieten kann diese Abwertungen kurzfristig nicht in demselben Ausmaß und vor allem derselben Geschwindigkeit ausgleichen. Auch für das zweite Halbjahr kann nicht mit einer substantiellen Verbesserung am Immobilienmarkt gerechnet werden. Damit finden auch in der zweiten Jahreshälfte 2023 voraussichtlich keine wesentlichen Verkäufe durch die UBM statt. Für einen Immobilienentwickler stellt dies jedoch die Haupt-Einnahmequelle dar. Das operativ nahezu ausgeglichene Ergebnis im ersten Halbjahr ist auf den noch befriedigend laufenden Verkauf von 51 Wohnungen sowie die erfolgreiche Übergabe des Projekts FAZ Headquarter zurückzuführen.

UBM hat sich seit geraumer Zeit auf diese existentielle Krise im Immobilienmarkt vorbereitet. So konnten die liquiden Mittel mit € 214,3 Mio. (per 30.06.2023) auf einem soliden Niveau gehalten werden. Die frühzeitige Rückführung der Hybridanleihe 2018 in Höhe von € 52,9 Mio. konnte aus eigener finanzieller Stärke heraus getätigt werden. Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende Juni 2023 knapp 30,0% und lag damit noch immer innerhalb der langfristigen Bandbreite von 30-35%.

⁸ Internationaler Währungsfonds: World Economic Outlook – Juli 2023

⁹ Österreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell – Juni 2023

Der Vorstand der UBM rechnet damit, dass sich der Bauvorbescheid für die Timber Factory in der Münchner Baubergerstraße, der Ende Juli 2023 erteilt wurde, positiv auswirken wird. Dieser führt dazu, dass der Kaufpreis für die zweite Hälfte des Anteils des Joint-Venture-Partners in der nunmehr genehmigten Form fällig wird. Die Auswirkungen werden sich voraussichtlich im Q3 2023 positiv niederschlagen. UBM erwartet, dass sich der aktuelle Verlust dadurch im Jahresabschluss 2023 etwa halbieren könnte.

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 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 Krieg in der Ukraine auf den Seiten 126 bis 127 verwiesen.

Wien, am 30. August 2023

Der Vorstand



Mag. Thomas G. Winkler, LLM
CEO, Vorsitzender



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO



Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2023

| in T€ | 1-6/2023 | 1-6/2022 | 4-6/2023 | 4-6/2022 |
|--|----------------|---------------|----------------|---------------|
| Umsatzerlöse | 37.839 | 86.109 | 19.944 | 55.576 |
| Bestandsveränderung | 14.826 | -376 | 9.186 | -728 |
| Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen | -7.003 | 17.271 | -7.551 | 9.938 |
| Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties | - | 6.692 | -3.470 | - |
| Sonstige betriebliche Erträge | 13.277 | 1.606 | 8.766 | 296 |
| Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen | -31.599 | -60.250 | -17.102 | -40.893 |
| Personalaufwand | -14.143 | -18.656 | -6.824 | -9.920 |
| Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties | -14.687 | -190 | -14.283 | -105 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | -23.437 | -16.222 | -18.371 | -7.918 |
| Ergebnis (EBITDA) | -24.927 | 15.984 | -29.705 | 6.246 |
| Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen | -1.317 | -1.486 | -669 | -737 |
| Betriebsergebnis (EBIT) | -26.244 | 14.498 | -30.374 | 5.509 |
| Finanzertrag | 8.109 | 15.286 | 4.884 | 12.037 |
| Finanzaufwand | -13.448 | -13.643 | -7.168 | -6.699 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) | -31.583 | 16.141 | -32.658 | 10.847 |
| Steuern vom Einkommen und vom Ertrag | 2.312 | -322 | 2.498 | 180 |
| Periodenergebnis | -29.271 | 15.819 | -30.160 | 11.027 |
| davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens | -32.464 | 11.150 | -31.329 | 8.772 |
| davon Anteile der Hybridkapitalinhaber | 3.198 | 4.836 | 1.372 | 2.387 |
| davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen | -5 | -167 | -203 | -132 |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €) | -4,34 | 1,49 | -4,19 | 1,17 |
| Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €) | -4,34 | 1,49 | -4,19 | 1,17 |

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2023

| in T€ | 1-6/2023 | 1-6/2022 | 4-6/2023 | 4-6/2022 |
|---|----------------|---------------|----------------|---------------|
| Periodenergebnis | -29.271 | 15.819 | -30.160 | 11.027 |
| Sonstiges Ergebnis | | | | |
| Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen | -18 | 686 | 94 | 448 |
| Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand/-ertrag | 4 | -245 | -22 | -109 |
| Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig) | -14 | 441 | 72 | 339 |
| Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung | -3.976 | 1.069 | -3.538 | 651 |
| Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig) | -3.976 | 1.069 | -3.538 | 651 |
| Sonstiges Ergebnis der Periode (other comprehensive income) | -3.990 | 1.510 | -3.466 | 990 |
| Gesamtergebnis der Periode | -33.261 | 17.329 | -33.626 | 12.017 |
| davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens | -36.453 | 12.634 | -34.794 | 9.762 |
| davon Anteile der Hybridkapitalinhaber | 3.198 | 4.836 | 1.372 | 2.387 |
| davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen | -6 | -141 | -204 | -132 |

Konzernbilanz

zum 30. Juni 2023

| in T€ | 30.6.2023 | 31.12.2022 |
|--|------------------|------------------|
| Aktiva | | |
| Langfristige Vermögenswerte | | |
| Immaterielle Vermögenswerte | 1.784 | 1.636 |
| Sachanlagen | 12.085 | 12.155 |
| Finanzimmobilien | 402.307 | 391.725 |
| Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen | 175.454 | 180.762 |
| Projektfinanzierungen | 150.303 | 180.885 |
| Übrige Finanzanlagen | 10.242 | 10.217 |
| Finanzielle Vermögenswerte | 3.921 | 3.877 |
| Latente Steueransprüche | 13.285 | 9.339 |
| | 769.381 | 790.596 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | | |
| Vorräte | 270.317 | 259.297 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 54.971 | 49.494 |
| Finanzielle Vermögenswerte | 20.324 | 19.741 |
| Sonstige Forderungen und Vermögenswerte | 11.082 | 9.774 |
| Liquide Mittel | 214.343 | 322.929 |
| | 571.037 | 661.235 |
| Aktiva gesamt | 1.340.418 | 1.451.831 |
| Passiva | | |
| Eigenkapital | | |
| Grundkapital | 52.305 | 52.305 |
| Kapitalrücklagen | 98.954 | 98.954 |
| Andere Rücklagen | 144.888 | 188.224 |
| Hybridkapital | 98.881 | 156.395 |
| Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens | 395.028 | 495.878 |
| Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen | 4.785 | 5.571 |
| | 399.813 | 501.449 |
| Langfristige Verbindlichkeiten | | |
| Rückstellungen | 5.740 | 7.537 |
| Anleihen und Schuldscheindarlehen | 327.028 | 326.653 |
| Finanzverbindlichkeiten | 340.913 | 268.982 |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | 2.283 | 1.845 |
| Latente Steuerschulden | 8.065 | 8.909 |
| | 684.029 | 613.926 |
| Kurzfristige Verbindlichkeiten | | |
| Rückstellungen | 1.108 | 1.805 |
| Anleihen und Schuldscheindarlehen | 120.035 | 120.049 |
| Finanzverbindlichkeiten | 55.168 | 129.357 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 40.894 | 46.947 |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | 25.609 | 23.657 |
| Übrige Verbindlichkeiten | 2.295 | 3.480 |
| Steuerschulden | 11.467 | 11.161 |
| | 256.576 | 336.456 |
| Passiva gesamt | 1.340.418 | 1.451.831 |

Konzern-Kapitalflussrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2023

| in T€ | 1-6/2023 | 1-6/2022 |
|---|-----------------|----------------|
| Periodenergebnis | -29.271 | 15.819 |
| Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzanlagen | 15.983 | -4.928 |
| Zinserträge/Zinsaufwendungen | 5.362 | 6.631 |
| Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen | 7.003 | -17.271 |
| Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen | 5.500 | 659 |
| Abnahme/Zunahme der langfristigen Rückstellungen | -1.849 | 652 |
| Latente Ertragsteuer | -2.924 | -1.727 |
| Cashflow aus dem Ergebnis | -196 | -165 |
| Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen | -697 | -171 |
| Zunahme der Steuerschulden | 306 | 1.798 |
| Verluste/Gewinne aus Anlagenabgängen | 164 | -4.245 |
| Zunahme der Vorräte | -11.020 | -56.951 |
| Zunahme/Abnahme der Forderungen | -6.773 | 13.095 |
| Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten) | -6.594 | 6.178 |
| Erhaltene Zinsen | 1.135 | 508 |
| Gezahlte Zinsen | -11.273 | -9.811 |
| Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge | -7.265 | 1.901 |
| Cashflow aus der Betriebstätigkeit | -42.213 | -47.863 |
| Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien | 181 | 25.811 |
| Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen | 40 | 1.280 |
| Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen | 51.989 | 17.431 |
| Investitionen in immaterielle Vermögenswerte | -247 | -276 |
| Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien | -23.118 | -21.484 |
| Investitionen in Projektfinanzierungen | -22.035 | -33.662 |
| Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen | 125 | 8.358 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | 6.935 | -2.542 |
| Dividenden | -16.629 | -27.407 |
| Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen | -780 | -826 |
| Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen | 14.317 | 56.786 |
| Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen | -18.134 | -32.024 |
| Tilgung von Hybridkapital | -52.900 | -25.330 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | -74.126 | -28.801 |
| Cashflow aus der Betriebstätigkeit | -42.213 | -47.863 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | 6.935 | -2.542 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | -74.126 | -28.801 |
| Veränderung liquider Mittel | -109.404 | -79.206 |
| Liquide Mittel am 1.1. | 322.929 | 423.312 |
| Währungsdifferenzen | 818 | -138 |
| Liquide Mittel am 30.6. | 214.343 | 343.968 |
| Bezahlte Steuern | 306 | 251 |

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

zum 30. Juni 2023

| in T€ | Grundkapital | Kapitalrücklagen | Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen | Fremdwährungs-umrechnungsrücklage |
|---|---------------|------------------|---|-----------------------------------|
| Stand zum 31.12.2021 | 22.417 | 98.954 | -3.362 | 1.496 |
| Fehlerkorrektur gem. IAS 8.42 | - | - | - | - |
| Stand zum 1.1.2022 restated | 22.417 | 98.954 | -3.362 | 1.496 |
| Konzernergebnis | - | - | - | - |
| Sonstiges Ergebnis | - | - | 441 | 1.068 |
| Gesamtergebnis der Periode | - | - | 441 | 1.068 |
| Dividendenzahlungen | - | - | - | - |
| Kapitalerhöhung | 29.888 | - | - | - |
| Ertragsteuern auf Zinsen für Hybridkapitalinhaber | - | - | - | - |
| Hybridkapital | - | - | - | - |
| Stand zum 30.6.2022 | 52.305 | 98.954 | -2.921 | 2.564 |
| Stand zum 31.12.2022 | 52.305 | 98.954 | -2.426 | 2.231 |
| Konzernergebnis | - | - | - | 33 |
| Sonstiges Ergebnis | - | - | -14 | -3.977 |
| Gesamtergebnis der Periode | - | - | -14 | -3.944 |
| Dividendenzahlungen | - | - | - | - |
| Ertragsteuern auf Zinsen für Hybridkapitalinhaber | - | - | - | - |
| Hybridkapital | - | - | - | - |
| Stand zum 30.6.2023 | 52.305 | 98.954 | -2.440 | -1.713 |

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

| Andere Rücklagen | Hybridkapital | Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens | Anteile der nicht kontrol- lierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen | Summe |
|------------------|----------------|---|--|----------------|
| 242.686 | 183.244 | 545.435 | 5.156 | 550.591 |
| -26.629 | - | -26.629 | - | -26.629 |
| 216.057 | 183.244 | 518.806 | 5.156 | 523.962 |
| 11.150 | 4.836 | 15.986 | -167 | 15.819 |
| -25 | - | 1.484 | 26 | 1.510 |
| 11.125 | 4.836 | 17.470 | -141 | 17.329 |
| -16.812 | -10.595 | -27.407 | -826 | -28.233 |
| -29.888 | - | - | - | - |
| 2.437 | - | 2.437 | - | 2.437 |
| - | -25.330 | -25.330 | - | -25.330 |
| 182.919 | 152.155 | 485.976 | 4.189 | 490.165 |
| 188.419 | 156.395 | 495.878 | 5.571 | 501.449 |
| -32.497 | 3.198 | -29.266 | -5 | -29.271 |
| 2 | - | -3.989 | -1 | -3.990 |
| -32.495 | 3.198 | -33.255 | -6 | -33.261 |
| -8.219 | -8.410 | -16.629 | -780 | -17.409 |
| 1.934 | - | 1.934 | - | 1.934 |
| -598 | -52.302 | -52.900 | - | -52.900 |
| 149.041 | 98.881 | 395.028 | 4.785 | 399.813 |

Segmentberichterstattung¹

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2023

| in T€ | Deutschland | | Österreich | |
|---|----------------|---------------|---------------|---------------|
| | 1-6/2023 | 1-6/2022 | 1-6/2023 | 1-6/2022 |
| Gesamtleistung | | | | |
| Residential | 4.469 | 48.288 | 4.078 | 27.285 |
| Office | 23.589 | 30.542 | 422 | 25.126 |
| Hotel | 8.037 | 4.826 | 5.856 | 3.046 |
| Other | 358 | 639 | 4.365 | 22.160 |
| Service | 4.917 | 3.027 | 8.294 | 7.063 |
| Summe Gesamtleistung | 41.370 | 87.322 | 23.015 | 84.680 |
| Abzüglich Umsätze aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen, Leistungsgemeinschaften sowie aus Bestandsveränderungen | -35.724 | -77.508 | -17.777 | -33.698 |
| Umsatzerlöse | 5.646 | 9.814 | 5.238 | 50.982 |
| Residential | -8.644 | 3.883 | -2.810 | 8.835 |
| Office | -4.553 | 2.940 | -3.002 | 3.747 |
| Hotel | 52 | 6.616 | -2.008 | -1.414 |
| Other | 225 | -4.439 | 14 | 7.327 |
| Service | -5.719 | 771 | -1.163 | -579 |
| Summe EBT | -18.639 | 9.771 | -8.969 | 17.916 |

¹ Teil der Erläuterungen. Intersegmentäre Umsätze sind unwesentlich.

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

| Polen | | Sonstige Märkte | | Konzern | |
|---------------|---------------|-----------------|---------------|----------------|----------------|
| 1-6/2023 | 1-6/2022 | 1-6/2023 | 1-6/2022 | 1-6/2023 | 1-6/2022 |
| - | 1.191 | 15.041 | 8.283 | 23.588 | 85.047 |
| 4.929 | 5.840 | - | - | 28.940 | 61.508 |
| 12.648 | 8.601 | 10.030 | 5.379 | 36.571 | 21.852 |
| 1.417 | 1.283 | - | - | 6.140 | 24.082 |
| 707 | 2.611 | 7.019 | 979 | 20.937 | 13.680 |
| 19.701 | 19.526 | 32.090 | 14.641 | 116.176 | 206.169 |
| -6.671 | -12.090 | -18.165 | 3.236 | -78.337 | -120.060 |
| 13.030 | 7.436 | 13.925 | 17.877 | 37.839 | 86.109 |
| 2.670 | -4.024 | -1.171 | -223 | -9.955 | 8.471 |
| -4.078 | 1.448 | -17 | -12 | -11.650 | 8.123 |
| -19 | -37 | -1.227 | -5.151 | -3.202 | 14 |
| 1.408 | -1.562 | -482 | -316 | 1.165 | 1.010 |
| -682 | -427 | -377 | -1.242 | -7.941 | -1.477 |
| -701 | -4.602 | -3.274 | -6.944 | -31.583 | 16.141 |

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 24 (31. Dezember 2022: 27) inländische und 20 (31. Dezember 2022: 21) ausländische assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet. In der Berichtsperiode sind drei Gesellschaften durch Liquidation abgegangen, und eine weitere wurde verkauft.

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 |
| Änderungen an IAS 12: Internationale Steuerreform – Säule-2-Modellregeln | 23.5.2023 | - | 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 |
| Änderungen zu IAS 7 und IFRS 7: Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen | 25.5.2023 | - | 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

Betreffend den Anpassungen aufgrund des Ergebnisses einer OePR-Prüfung verweisen wir auf die Ausführungen im Geschäftsbericht 2022 auf der Seite 157, Kapitel Konzernabschluss.

Die Fehlerkorrektur gem. IAS 8 hatte keine Auswirkung auf die Konzernbilanz, Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und somit auch nicht auf das Ergebnis je Aktie sowie auf die Konzern-Kapitalflussrechnung der laufenden und der Vergleichsperiode, allerdings auf die Entwicklung des Konzerneigenkapitals zum 30. Juni 2022.

6. Bewertung des Immobilienportfolios

Der Immobilienmarkt steckt auch im ersten Halbjahr 2023 noch in einer veritablen Krise, die multiple Ursachen hat:

- Hohe Inflation
- Steigende Leitzinsen der EZB
- Volatile Energiepreise
- Geopolitische Krisen
- Hohe Baukosten

In den Bewertungen zum Stichtag 31. Dezember 2022 waren diese Faktoren und ihre Auswirkungen bekannt und wurden entsprechend eingepreist.

Zwischenzeitlich sind bis zum Stichtag 30. Juni 2023 weitere Leitzinssteigerungen der EZB hinzugekommen. Am Markt herrscht Zurückhaltung, und es ist weitgehend nur ein sehr geringes Marktgeschehen zu beobachten.

Demgegenüber stehen sehr geringe Leerstandsraten bei Büroimmobilien, ein wiedererstarkter Tourismus sowie eine zu erwartende hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien aufgrund äußerst geringer Bautätigkeit und dadurch resultierender Flächenverknappung.

Aufgrund dieser Tatsachen wurden alle zum 31. Dezember 2022 erstellten Wertermittlungsgutachten einer Nachbewertung unterzogen. Die Auswirkungen dieser Nachbewertungen sind den nachfolgenden Tabellen zu entnehmen.

| in T€ | Finanzimmobilien | Nutzungsrechte Finanzimmobilien | Gesamt |
|-------------------------------------|------------------|------------------------------------|----------------|
| Beizulegender Zeitwert | | | |
| Stand zum 1.1.2022 | 412.454 | 11.034 | 423.488 |
| Zugänge | 30.727 | 1.353 | 32.080 |
| Abgänge | -30.063 | - | -30.063 |
| Umgliederung von/in Vorräte | -54.226 | - | -54.226 |
| Währungsanpassungen | -389 | - | -389 |
| Anpassung an den beizulegenden Wert | 21.204 | -369 | 20.835 |
| Stand zum 31.12.2022 | 379.707 | 12.018 | 391.725 |
| Stand zum 1.1.2023 | 379.707 | 12.018 | 391.725 |
| Zugänge | 22.876 | 655 | 23.531 |
| Abgänge | -348 | - | -348 |
| Währungsanpassungen | 2.086 | - | 2.086 |
| Anpassung an den beizulegenden Wert | -14.486 | -201 | -14.687 |
| Stand zum 30.6.2023 | 389.835 | 12.472 | 402.307 |

| in T€ | Österreich | | | | Deutschland | | Polen | | | Sonstige Märkte | | Gesamt |
|--|----------------|------------|-------------|--------------|---------------|--------------|---------------|---------------|--------------|-----------------|--------------|----------------|
| | Office | Other | Residential | Land bank | Office | Land bank | Office | Other | Hotel | Hotel | Land bank | |
| Buchwert zum 1.1.2023 | 127.620 | 187 | 202 | 4.309 | 75.762 | 2.130 | 52.925 | 32.044 | 6.345 | 70.262 | 7.921 | 379.707 |
| Währungsanpassungen | - | - | - | - | - | - | -62 | 1.703 | 319 | - | 126 | 2.086 |
| Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien | - | - | - | - | 13.448 | - | - | - | - | - | - | 13.448 |
| Zugänge in bestehende Immobilien | 6.031 | 344 | - | - | 2.442 | - | 107 | 216 | - | - | 288 | 9.428 |
| Abgänge | - | - | -183 | - | - | - | - | - | -115 | -50 | - | -348 |
| Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts ¹ | -4.306 | -344 | - | -10 | -6.135 | - | -1.575 | -1.246 | -505 | - | -365 | -14.486 |
| Buchwert zum 30.6.2023 | 129.345 | 187 | 19 | 4.299 | 85.517 | 2.130 | 51.395 | 32.717 | 6.044 | 70.212 | 7.970 | 389.835 |

¹ Die Nettoergebnisse aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts setzten sich aus Aufwertungen in Höhe von T€ 0 sowie aus Abwertungen in Höhe von T€ -14.486 zusammen.

Auswirkungen auf die Finanzimmobilien

Insgesamt wurden Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T€ 373.785 (Vorjahr: T€ 376.702) nachbewertet.

Die Verkehrswerte dieser Liegenschaften erfuhren im Bereich der Bestandsimmobilien eine Abwertung in Höhe von T€ 3.385 (Vorjahr: T€ 567) und im Bereich der Entwicklungsimmobilien eine Abwertung in Höhe von T€ 11.302 (Vorjahr: T€ 3.683).

| | Buchwert zum 30.6.2023 vor Bewertung (in T€) | Wertanpassung (in T€) | Währungsdifferenzen (in T€) | Buchwert zum 30.6.2023 nach Bewertung (in T€) | Wertanpassung (in %) |
|------------------------|--|-----------------------|-----------------------------|---|----------------------|
| Bestandsimmobilien | 178.112 | -3.385 | -307 | 174.420 | -1,90 % |
| Entwicklungsimmobilien | 239.022 | -11.302 | 167 | 227.887 | -4,73 % |
| Gesamt | 417.134 | -14.687 | -140 | 402.307 | |

Auswirkungen auf die Immobilien des Vorratsvermögens

Auch bei den Immobilien im Vorratsvermögen wurden die Bewertungsparameter zum 31. Dezember 2022 einer Aktualisierung unterzogen. Daraus ergab sich ein Abwertungsbedarf in Höhe von T€ 8.954 (Vorjahr: T€ 1.420).

Auswirkungen auf das Liegenschaftsvermögen der at-equity bilanzierten Unternehmen

Bei Immobilien, die in Gemeinschaftsunternehmen bzw. assoziierten Unternehmen entwickelt werden, bzw. Bestandsimmobilien dieser Gesellschaften waren folgende Wertanpassungen zum 30. Juni 2023 vorzunehmen:

| in T€ | Abwertung (100%) | Abwertung anteilig |
|----------------------------------|------------------|--------------------|
| Finanzimmobilien | -10.158 | -4.985 |
| Zum Verkauf bestimmte Immobilien | -2.574 | -1.313 |
| Sachanlagen | -2.385 | -1.789 |

7. 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 erfolgte am 30. Mai 2023.

8. 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€ | 1-6/2023 | 1-6/2023 | 1-6/2023 | 1-6/2023 | 1-6/2023 |
| Umsatzerlöse | | | | | |
| Residential | 250 | 1.956 | 5.689 | 12.201 | 20.096 |
| Office | 483 | 422 | 4.676 | - | 5.581 |
| Hotel | - | - | - | 1.181 | 1.181 |
| Other | 39 | 531 | 2.057 | - | 2.627 |
| Service | 4.874 | 2.329 | 608 | 543 | 8.354 |
| Umsatzerlöse | 5.646 | 5.238 | 13.030 | 13.925 | 37.839 |
| Umsatzerlöse zeitraumbezogen | 813 | 699 | 5.687 | 12.201 | 19.400 |
| Umsatzerlöse zeitpunktbezogen | 4.833 | 4.539 | 7.343 | 1.724 | 18.439 |
| Umsatzerlöse | 5.646 | 5.238 | 13.030 | 13.925 | 37.839 |
| | Deutschland | Österreich | Polen | Sonstige Märkte | Konzern |
| in T€ | 1-6/2022 | 1-6/2022 | 1-6/2022 | 1-6/2022 | 1-6/2022 |
| Umsatzerlöse | | | | | |
| Residential | 527 | 21.352 | 1.198 | 8.463 | 31.540 |
| Office | 417 | 25.126 | 3.693 | - | 29.236 |
| Hotel | - | - | - | 1.025 | 1.025 |
| Other | 1.044 | 836 | 1.786 | 17 | 3.683 |
| Service | 7.826 | 3.668 | 759 | 8.372 | 20.625 |
| Umsatzerlöse | 9.814 | 50.982 | 7.436 | 17.877 | 86.109 |
| Umsatzerlöse zeitraumbezogen | - | 3.473 | 1.089 | 7.718 | 12.280 |
| Umsatzerlöse zeitpunktbezogen | 9.814 | 47.509 | 6.347 | 10.159 | 73.829 |
| Umsatzerlöse | 9.814 | 50.982 | 7.436 | 17.877 | 86.109 |

9. Ergebnis je Aktie

| | 1-6/2023 | 1-6/2022 |
|--|--------------|-------------|
| Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis inkl. Hybridkapitalzinsen (in T€) | -29.266 | 15.986 |
| Abzüglich Hybridkapitalzinsen (in T€) | -3.198 | -4.836 |
| Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis (in T€) | -32.464 | 11.150 |
| Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien | 7.472.180 | 7.472.180 |
| Unverwässertes Ergebnis je Aktie = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €) | -4,34 | 1,49 |

10. Grundkapital

| Grundkapital | Stück 30.6.2023 | € 30.6.2023 | Stück 31.12.2022 | € 31.12.2022 |
|---------------------|--------------------|----------------|---------------------|-----------------|
| Inhaber-Stammaktien | 7.472.180 | 52.305.260 | 7.472.180 | 52.305.260 |

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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. Juni 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 30.6.2023 | Bewertung nach IFRS 9 | | | | Fair-Value- Hierarchie | Fair Value am 30.6.2023 |
|---|---|--------------------------------|---|------------------------------|-----------------------------------|---------|---------------------------|----------------------------|
| | | | (Fortgeführte) Anschaf- fungskosten | Fair Value erfolgsneutral | Fair Value erfolgs- wirksam | | | |
| Aktiva | | | | | | | | |
| Projektfinanzierung variabel verzinst | Amortised Cost | 150.303 | 150.303 | - | - | - | - | |
| Übrige Finanzanlagen | Amortised Cost | 8.721 | 8.721 | - | - | Stufe 1 | 8.427 | |
| Übrige Finanzanlagen | FVTPL | 642 | - | - | 642 | Stufe 3 | 642 | |
| Übrige Finanzanlagen | FVTPL | 879 | - | - | 879 | Stufe 1 | 879 | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | Amortised Cost | 23.241 | 23.241 | - | - | - | - | |
| Finanzielle Vermögenswerte | Amortised Cost | 24.245 | 24.245 | - | - | - | - | |
| Liquide Mittel | - | 214.343 | 214.343 | - | - | - | - | |
| Passiva | | | | | | | | |
| Anleihen und Schuld- scheindarlehen fix verzinst | Amortised Cost | 447.063 | 447.063 | - | - | Stufe 1 | 420.995 | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | | | | | | | | |
| variabel verzinst | Amortised Cost | 314.211 | 314.211 | - | - | - | - | |
| fix verzinst | Amortised Cost | 46.475 | 46.475 | - | - | Stufe 3 | 43.570 | |
| Sonstige Finanzverbindlichkeiten | | | | | | | | |
| fix verzinst | Amortised Cost | 12.889 | 12.889 | - | - | Stufe 3 | 8.935 | |
| Leasingverbindlichkeiten | - | 22.506 | 22.506 | - | - | - | - | |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | Amortised Cost | 40.894 | 40.894 | - | - | - | - | |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | Amortised Cost | 27.892 | 27.892 | - | - | - | - | |
| Nach Kategorien: | | | | | | | | |
| Financial Assets at Amortised Cost | Amortised Cost | 206.510 | 206.510 | - | - | - | - | |
| Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss | FVTPL | 1.521 | - | - | 1.521 | - | - | |
| Liquide Mittel | - | 214.343 | 214.343 | - | - | - | - | |
| Financial Liabilities at Amortised Cost | Amortised Cost | 889.424 | 889.424 | - | - | - | - | |

| 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 | | | |
| Aktiva | | | | | | | | |
| 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 | - | - | - | - | |
| Passiva | | | | | | | | |
| 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 | - | - | - | - | |
| Nach Kategorien: | | | | | | | | |
| 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 | - | - | - | - | |

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

16. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 10. Juli 2023 hat UBM eine vierjährige Green-Bond-Anleihe (UBM-Anleihe 2023-2027) mit einem Gesamtvolumen von € 50 Mio. und einem jährlichen Kupon von 7,00 % erfolgreich begeben. Im Rahmen dieser Neuemission gab es auch ein Umtauschangebot, bei dem ein Nominalbetrag von rund € 28,9 Mio. der UBM-Anleihe 2018-2023 in die neue Green-Bond-UBM-Anleihe 2023-2027 getauscht wurde.

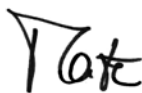
Außerdem nominierte der Aufsichtsratsausschuss am 24. August 2023 Peter Schaller zum vierten Mitglied des Vorstandes. Gleichzeitig wurden die Verträge des bestehenden Vorstandes frühzeitig um weitere fünf Jahre verlängert.

Wien, am 30. August 2023

Der Vorstand



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



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO



Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO

Bericht über die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses

Einleitung

Wir haben den beigefügten verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2023 der UBM Development AG, Wien, (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ genannt) für den Zeitraum 1. Jänner 2023 bis 30. Juni 2023 prüferisch durchgesehen. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss umfasst die verkürzte Konzernbilanz zum 30. Juni 2023, die verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die verkürzte Konzernkapitalflussrechnung und die verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Jänner 2023 bis 30. Juni 2023 sowie den Anhang, der die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zusammenfasst und sonstige Erläuterungen enthält.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Aufstellung dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, verantwortlich.

Unsere Verantwortung ist es, auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht eine zusammenfassende Beurteilung über diesen verkürzten Konzernzwischenabschluss abzugeben.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Herr Mag. Markus Trettnak, Wirtschaftsprüfer, verantwortlich.

Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt gem. § 125 Abs. 3 BörseG § 275 Abs. 2 UGB zur Anwendung.

Umfang der prüferischen Durchsicht

Wir haben die prüferische Durchsicht unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und berufssüblichen Grundsätze, insbesondere des Fachgutachtens KFS/PG 11 „Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen“, sowie des International Standard on Review Engagements 2410 „Prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses durch den unabhängigen Abschlussprüfer der Gesellschaft“ durchgeführt. Die prüferische Durchsicht eines Zwischenabschlusses umfasst Befragungen, in erster Linie von für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlichen Personen, sowie analytische Beurteilungen und sonstige Erhebungen. Eine prüferische Durchsicht ist von wesentlich geringerem Umfang und umfasst geringere Nachweise als eine Abschlussprüfung und ermöglicht es uns daher nicht, eine mit einer Abschlussprüfung vergleichbare Sicherheit darüber zu erlangen, dass uns alle wesentlichen Sachverhalte bekannt werden. Aus diesem Grund erteilen wir keinen Bestätigungsvermerk.

Zusammenfassende Beurteilung

Auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht, sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der beigefügte verkürzte Konzernzwischenabschluss nicht in allen wesentlichen Belangen in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt worden ist.

Stellungnahme zum Halbjahreskonzernlagebericht und zur Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 125 BörseG

Wir haben den Halbjahreskonzernlagebericht gelesen und dahingehend beurteilt, ob er keine offensichtlichen Widersprüche zum verkürzten Konzernzwischenabschluss aufweist. Der Halbjahreskonzernlagebericht enthält nach unserer Beurteilung keine offensichtlichen Widersprüche zum verkürzten Konzernzwischenabschluss.

Der Halbjahresfinanzbericht enthält die von § 125 Abs. 1 Z. 3 BörseG geforderte Erklärung der gesetzlichen Vertreter.

Wien, am 30. August 2023

BDO Assurance GmbH

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Markus Trettnak

Wirtschaftsprüfer

Mag. Wolfgang Mader

Wirtschaftsprüfer

Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 125 Abs. 1 Börsegesetz 2018 – Konzernzwischenabschluss

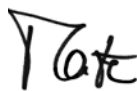
Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernzwischenabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernzwischenlagebericht den Geschäftsverlauf sowie die Lage 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 30. August 2023

Der Vorstand



Mag. Thomas G. Winkler, LLM
CEO, Vorsitzender



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO



Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO

Finanzkalender

2023

| | |
|--|-------------------|
| Zinszahlung UBM Anleihe 2019 | 13.11.2023 |
| Tilgung und Zinszahlung UBM Anleihe 2018 | 16.11.2023 |
| Q3 2023 | 23.11.2023 |

2024

| | |
|--|-------------------|
| Geschäftsbericht 2023 | 11.4.2024 |
| Nachweisstichtag für die Teilnahme an der 143. ordentlichen Hauptversammlung | 13.5.2024 |
| 143. ordentliche Hauptversammlung, Wien | 21.5.2024 |
| Zinszahlung UBM Anleihe 2021 | 21.5.2024 |
| Handel ex Dividende an der Wiener Börse | 24.5.2024 |
| Record Date Dividende | 27.5.2024 |
| Q1 2024 | 29.5.2024 |
| Zahltag der Dividende für das Geschäftsjahr 2023 | 30.5.2024 |
| Zinszahlung Hybridanleihe 2021 | 18.6.2024 |
| Zinszahlung UBM Green Bond 2023 | 10.7.2024 |
| Halbjahr 2024 | 29.8.2024 |
| Zinszahlung UBM Anleihe 2019 | 13.11.2024 |
| Q3 2024 | 28.11.2024 |

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 Halbjahresbericht 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 Halbjahresbericht geäußerten Einschätzungen und Annahmen übereinstimmen werden.

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

Der Halbjahresbericht zum 30. Juni 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 Halbjahresbericht auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Personenbegriffe verzichtet und die männliche Form angeführt. Gemeint und angesprochen sind immer alle Geschlechter.

Der Halbjahresbericht 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 Halbjahresberichts maßgeblich.

