



Bericht zum 1. Halbjahr 2024

Kennzahlen

Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	1-6/2024	1-6/2023	Veränderung
Gesamtleistung ¹	249,1	116,2	114,4%
Umsatzerlöse	42,9	37,8	13,5%
EBT	-10,9	-31,6	n.m.
Konzernergebnis	-12,5	-29,3	n.m.

Vermögens- und Finanzkennzahlen (in € Mio.)

	30.6.2024	31.12.2023	Veränderung
Bilanzsumme	1.188,8	1.253,8	-5,2%
Eigenkapital	360,9	379,7	-5,0%
Eigenkapitalquote	30,4%	30,3%	0,1 PP
Nettoverschuldung ²	550,0	610,2	-9,9%
Liquide Mittel	179,4	151,5	18,4%

Aktienkennzahlen und Mitarbeitende

	30.6.2024	30.6.2023	Veränderung
Ergebnis je Aktie (in €) ³	-2,06	-4,34	n.m.
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	159,2	195,8	-18,7%
Dividende je Aktie (in €) ⁴	-	1,10	n.m.
Mitarbeitende	252	276	-8,7%

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

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

³ Ergebnis je Aktie nach Abzug von Hybridkapitalzinsen.

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

Inhalt

2	Vorwort des Vorstands
3	Konzernzwischenlagebericht
12	Konzernzwischenabschluss
20	Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss
28	Bericht über die prüferische Durchsicht
30	Erklärung der gesetzlichen Vertreter
31	Finanzkalender, Kontakt, Impressum

Auf einen Blick

Non-strategic Asset Verkäufe im H1 umgesetzt.
€ 75 Millionen Cash generiert

Solide Bilanz.
€ 179 Millionen liquide Mittel, EK-Quote 30,4%

Verlust halbiert.
Liquidität vor Profitabilität

Erfolgreiche Wohnungsverkäufe.
Verkaufszahlen Gesamtjahr 2023 bereits übertroffen

H1

20

24

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

es ist uns schon bis zum Halbjahr gelungen, durch den Verkauf nicht strategischer Assets den angekündigten Cash in Höhe von insgesamt € 75 Mio. zu generieren. Damit weist die UBM zum 30. Juni eine Liquidität von € 179 Mio. aus, um über € 50 Mio. mehr als am Ende des ersten Quartals und auch über dem Stand zum Jahresende. Die Nettoverschuldung liegt mit € 550 Mio wieder deutlich unter der Marke von € 600 Mio. Entsprechend unserer Ankündigung „Liquidität vor Profitabilität“ weisen wir im Halbjahr zwar weiterhin einen Verlust aus, allerdings konnte er gegenüber der Vorjahresperiode halbiert werden.



Unser Hauptaugenmerk liegt nun auf der „Reparatur“ unseres Geschäftsmodells, also wie wir wieder in die Gewinnzone kommen. Im Kern besteht das Problem darin, dass wir ein Produkt „herstellen“, das am Markt zu teuer ist und daher keinen Käufer findet. Wie schaffen wir es also kostengünstiger zu entwickeln? Standardisierung, Modularisierung und Vereinfachung kann, mit Blick auf andere Branchen, nur die Antwort lauten. Dennoch stimmt ein anderer Fakt zusätzlich nachdenklich. Beobachtet man im Zeitraum 1. Januar 2021 (nach dem Höhepunkt von Covid) bis 30. Juni 2024 die Entwicklung der Verbraucherpreise und vergleicht sie mit den Baupreisen, klaffen diese deutlich auseinander. So sind die Verbraucherpreise in Österreich um beachtliche 23,6% gestiegen, die Baupreise aber noch viel stärker um 33,3%. Extremer ist die Entwicklung sogar in Deutschland mit +18,2% (VPI) und +36,2% (Baupreise).

Für die UBM heißt Standardisierung Holzbau, es könnte auch jede andere Verlagerung von der Baustelle in die Fabrik sein. Die bekannten Vorteile in Bezug auf Nachhaltigkeit haben hier bei uns den Ausschlag für Holzbau gegeben. Bei der Modularisierung steht die UBM erst am Anfang, und der heißt Badezimmer-Module im Wohnbau. Noch stärker in den Kinderschuhen steckt die Vereinfachung, weil sie auf die Veränderung rechtlicher Rahmenbedingungen angewiesen ist, die nicht in unserer Hand liegt. Hier hat das deutsche Justizministerium Ende Juli einen Gesetzesentwurf zur Abstimmung auf den Weg gebracht mit dem etwas sperrigen Namen „Gesetz zur zivilrechtlichen Erleichterung des Gebäudebaus“. Experten glauben, dass durch mehr Flexibilität von Raumhöhen bis hin zur Anzahl der vorgeschriebenen Steckdosen rund 10% der Baukosten eingespart werden könnten.

Das alles klingt nach einem längeren Weg, aber er ist - neben dem billigen Einkauf von Grundstücken und der Reduzierung von Nebenkosten - ohne Alternative. Wir bedanken uns bei Ihnen schon jetzt, dass Sie ihn mit uns gemeinsam gehen wollen.

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

Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO

Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO

Dipl. Ing. Peter Schaller
CTO

Lagebericht

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Im ersten Halbjahr 2024 entwickelten sich die Finanzmärkte in vielen Regionen der Welt weiterhin stark positiv. Geprägt wurde das Marktgeschehen durch erste Zinssenkungen von weltweit führenden Notenbanken, die Konjunktur- und Inflationsentwicklung, die Dynamiken im KI-Sektor sowie den andauernden Ukraine- bzw. Nahostkonflikt. Im Laufe des ersten Halbjahres 2024 fielen die Inflationsraten im Euro-Raum und in den USA von 2,80% auf 2,50% bzw. von 3,10% auf 3,00%. Die nur leicht gefallene Inflationsrate in den USA lässt sich durch die Preisdynamik des Dienstleistungssektors erklären, was sich in der anhaltend hohen Kerninflation widerspiegelt. Die FED beließ die Leitzinszielspanne in der ersten Jahreshälfte bei 5,25-5,50%, und die EZB senkte den Hauptrefinanzierungssatz bereits von 4,50 auf 4,25%. Die Prognosen für das globale Wirtschaftswachstum im Jahr 2024 liegen zwischen 2,9% (OECD) und 3,2% (Internationaler Währungsfonds, IWF). Die Experten des IWF prognostizieren für den Euro-Raum im Jahr 2024 ein Wachstum von 0,9%.^{1,2}

Entwicklung der Immobilienmärkte

Das erste Halbjahr 2024 ist vorüber, und die angepriesene Erholung des Transaktionsmarkts ist noch ausständig. Der europäische Gesamtinvestitionsmarkt lag mit € 74,0 Mrd. im ersten Halbjahr 2024 in etwa auf dem Niveau des Vorjahres. Die Aktivität am deutschen Immobilieninvestmentmarkt blieb im ersten Halbjahr 2024 auf einem sehr niedrigen Niveau. Das Transaktionsvolumen summierte sich auf ca. € 13,6 Mrd. und entsprach damit ebenso in etwa dem Niveau des Vorjahreszeitraums wie die rund 500 abgeschlossenen Transaktionen. Das Investmentvolumen im zweiten Quartal 2024 beläuft sich auf rund € 436 Mio. nach € 540 Mio. im ersten Quartal 2024. Im Vergleich zu Q2 2023 ist dies ein Rückgang von ca. 26%. Insgesamt fanden in Q2 2024 13 Transaktionen am österreichischen Investmentmarkt statt. Im Durchschnitt ist dies ein Investmentvolumen von € 34 Mio. pro Transaktion (+36% vgl. Q1 2024). Die gefragteste Assetklasse war abermals Büro

mit einem Marktanteil von 45%, gefolgt von Wohnen (29%) und Hotel (12%). Im Vergleich zum Q1 2024 hat sich der Anteil österreichischer Investoren nochmals gesteigert und liegt nun bei 100%. Aktuell verkleinern viele institutionelle Investoren aufgrund von Kapitalabflüssen ihre Portfolios. Die CEE-Regionen verzeichneten während den ersten sechs Monaten des Jahres einen Anstieg von 29% auf € 3,3 Mrd. Für das gesamte Jahr 2024 rechnen die Experten von Colliers mit einem Transaktionsvolumen von € 5,5 Mrd.^{3,4,5,6}

Entwicklung der Börsen und der UBM-Aktie

Der europäische Markt entwickelte sich positiv, blieb jedoch hinter den US-Märkten zurück. Die positive Wertentwicklung der Indizes beschränkte sich zum Großteil auf das Large Cap Segment. Aufgrund dessen erreichte der ATX Total Return mit 8.572 Punkten (23. Mai 2024) ein neues Allzeithoch. Die Rally der Märkte wurde durch den anhaltenden AI-Trend bzw. die Wertentwicklung der großen US-Tech-Firmen bestärkt. Von der Fed erwarten Marktteilnehmer weiterhin die ersten Zinssenkungen in 2024 – die EZB setzte bereits mit ihrer ersten Zinssenkung ein Zeichen für eine entspanntere Geldpolitik, die die Bewertung der Aktienmärkte positiv stützte. Aufgrund der rückläufigen Wachstumsdynamik weisen Werte mit geringerer Liquidität und niedriger Marktkapitalisierung eine historisch niedrige Bewertung im Vergleich zu Large Caps auf.

Die UBM Development erlebte in den ersten sechs Monaten des Jahres 2024 eine durchwachsene Kursentwicklung. Anfang des Jahres verzeichnete die UBM-Aktie einen rasanten Anstieg gefolgt von einer Seitwärtsbewegung bis Mitte Februar. Zu Beginn des Jahres lag der Kurs bei € 21,8 und sank ab Mitte Februar konstant. Ende März 2024 notierte die Aktie bei € 18,8. Im zweiten Quartal 2024 konnte sich die Aktie wieder erholen und notierte zum 30. Juni 2024 bei € 21,3.

¹ IWF: World Economic Outlook – July 2024

² HAIB - Kapitalmarkt Rückblick H1 2024

³ CBRE: Pressemitteilung Immobilieninvestments in Österreich Juli 2024

⁴ Savills: Investmentmarkt Deutschland – Juli 2024

⁵ Savills: European Investment – Q2 2024

⁶ Colliers: The CEE Investment Scene – H1 2024

Geschäftsverlauf

Im ersten Halbjahr 2024 erwirtschaftete UBM Development eine Gesamtleistung von € 249,1 Mio. nach € 116,2 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode war vor allem auf Anteilsverkäufe und den Baufortschritt bereits verkaufter Immobilienprojekte zurückzuführen, die zeitraumbezogen nach Höhe des Fertigstellungsgrads und Verwertungsstands in den Umsatzerlösen und Ergebnissen erfasst werden. Den größten Beitrag zur Gesamtleistung leisteten Anteilsverkäufe am LeopoldQuartier Bauteil A in Wien, Hotel Andaz in Prag und Teile des Poleczki Business Parks in Warschau. Weitere positive Beiträge lieferten Wohnbauprojekte wie Astrid Garden Residences und das Projekt Arcus City in Prag. Die Gesamtleistung aus dem Hotelbetrieb erhöhte sich von € 36,6 Mio. im ersten Halbjahr 2023 auf € 62,4 Mio. in der Berichtsperiode 2024. Der Anstieg der Leistung ist auf eine Rückkehr der Reisetätigkeit nach Ende der Covid-19-Pandemie zurückzuführen und auf den Anteilsverkauf des Andaz Hotels.

Die Gesamtleistung des **Segments Deutschland** reduzierte sich im Berichtszeitraum von € 41,4 Mio. auf € 20,3 Mio. Maßgeblich zur Gesamtleistung trugen in der Berichtsperiode das Wohnungsprojekt Flösserhof und das Wohnungsprojekt Havn in Mainz bei. In der Vergleichsperiode hatte der als Forward Deal verkaufte und 2022 fertiggestellte F.A.Z. Tower in Frankfurt zur Leistung beigetragen. Das Projekt wurde im zweiten Quartal 2023 an den Käufer übergeben.

Die Gesamtleistung des **Segments Österreich** erhöhte sich im Vorjahresvergleich von € 23,0 Mio. auf € 103,9 Mio. im ersten Halbjahr 2024. Ein wesentlicher Anteil der Gesamtleistung wurde aus dem Anteilsverkauf LeopoldQuartier Bauteil A und dem Verkauf des Bestandsobjekts W3 Wien Mitte erwirtschaftet. Im Wohnbereich erwirtschaftete vor allem das Projekt PEAK HOMES im VILLAGE IM DRITTEN, welches mit Spatenstich Anfang Dezember 2023 mit 67 Wohnungen positiv in der Vermarktung gestartet ist, einen positiven Beitrag.

Im **Segment Polen** lag die Gesamtleistung im ersten Halbjahr 2024 mit € 62,8 Mio. über dem Vorjahresniveau von € 19,7 Mio. Die Leistung ergibt sich aus dem laufenden Hotelbetrieb, dem Anteilsverkauf im Poleczki Business Park sowie diversen Serviceleistungen.

Die Gesamtleistung des **Segments Sonstige Märkte** erhöhte sich im ersten Halbjahr 2024 auf € 62,0 Mio., nach € 32,1 Mio. in der Vorjahresperiode. Der größte Anteil der Gesamtleistung betraf den Anteilsverkauf des Prager Luxushotels Andaz. Ebenfalls positiv zur Gesamtleistung trugen das Wohnbauprojekt Arcus City im Prager Stadtteil Stodůlky und das im Herzen des Prager Stadtteils Holešovice liegende Wohnprojekt Astrid Garden bei. Bei dem Projekt Arcus City werden insgesamt 283 Wohneinheiten errichtet, welche ebenso gemäß Baufortschritt (Percentage of Completion, PoC) verbucht wurden.

Gesamtleistung nach Regionen

in € Mio.	1-6/2024	1-6/2023	Veränderung
Deutschland	20,3	41,4	-50,8%
Österreich	103,9	23,0	>100%
Polen	62,8	19,7	>100%
Sonstige Märkte	62,0	32,1	93,3%
Gesamt	249,1	116,2	>100%

Im **Segment Residential** lag die Gesamtleistung in der aktuellen Berichtsperiode bei € 39,0 Mio. nach € 23,6 Mio. im ersten Halbjahr 2023. Die bisherige Gesamtleistung 2024 umfasste im Wesentlichen den Baufortschritt bereits verkaufter Wohneinheiten von Projekten in Deutschland, Österreich und Tschechien. Darunter das Wohnprojekt VILLAGE IM DRITTEN in Wien und das Projekt Arcus City in Prag. Beide Projekte trugen positiv zur Leistung überwiegend durch Einzelverkäufe bei.

Im **Segment Office** lag die Gesamtleistung in der Berichtsperiode bei € 120,9 Mio. nach € 28,9 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die wesentliche Leistung der Berichtsperiode betraf vor allem den anteiligen Verkauf des Poleczki Business Parks sowie des Bestandsobjekts W3 Wien Mitte.

Das **Segment Hotel** erwirtschaftete im ersten Halbjahr 2024 eine Gesamtleistung von € 62,4 Mio. nach € 36,6 Mio. im ersten Halbjahr 2023. Die höhere Gesamtleistung im Segment Hotel ist weiterhin auf die erhöhten Reisetätigkeiten nach der Covid-19-Pandemie und auf den Anteilsverkauf des Andaz Hotels zurückzuführen. Einen positiven Einfluss auf die Gesamtleistung der Berichtsperiode hatten somit die Beiträge aus dem laufenden Hotelbetrieb und des Anteilsverkaufs. Es befindet sich aber nach wie vor kein Hotelprojekt in Entwicklung.

Im **Segment Other** wurde im ersten Halbjahr 2024 eine Gesamtleistung von € 7,1 Mio. erzielt, nach € 6,1 Mio. in der Vorjahresperiode. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode enthält vor allem Zuflüsse aus der Vermietung von gemischt genutzten Bestandsobjekten in Österreich.

Die Gesamtleistung des **Segments Service** sank von € 20,9 Mio. auf € 19,7 Mio. Ein wesentlicher Anteil der Serviceleistungen entfiel auf diverse Projekte in Tschechien, Österreich und Deutschland. Diese Position umfasst zudem Verrechnungen von Managementleistungen und Konzernumlagen.

Gesamtleistung nach Assetklassen

in € Mio.	1-6/2024	1-6/2023	Veränderung
Residential	39,0	23,6	65,4 %
Office	120,9	28,9	>100 %
Hotel	62,4	36,6	70,7 %
Other	7,1	6,1	16,1 %
Service	19,7	20,9	-6,1 %
Gesamt	249,1	116,2	>100 %

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 € 249,1 Mio. im ersten Halbjahr 2024 um 114,4 % über dem Niveau des Vorjahres von € 116,2 Mio. Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse erhöhten sich in der Berichtsperiode von € 37,8 Mio. auf € 42,9 Mio. Der Umsatz war im ersten Halbjahr 2024 vor allem auf den Baufortschritt bereits veräußerter Immobilienprojekte zurückzuführen, die zeitraumbezogen nach Höhe des Fertigstellungsgrads und des Verwertungsstands erfasst werden. Einen maßgeblichen Umsatzbeitrag leisteten diverse Wohnprojekte in Deutschland und Tschechien sowie Forward-Verkäufe in Österreich.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen belief sich auf € -7,02 Mio. in der Berichtsperiode und ist somit stabil geblieben. Der Ergebnisbeitrag in der Vergleichsperi-

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

Im ersten Halbjahr 2024 wurden € 1,7 Mio. Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien erzielt. In der Vergleichsperiode gab es keine Erträge aus Fair-Value-Anpassungen. Die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen im ersten Halbjahr 2024 beliefen sich auf € 0,4 Mio. Bei den vollkonsolidierten Bestandsobjekten gab es keine wesentlichen Mietausfälle.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 5,6 Mio. und beinhalten u. a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Personalkostenverrechnungen, Wechselkursgewinne und diverse sonstige Positionen. Im Vorjahr lagen die sonstigen betrieblichen Erträge bei € 13,3 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich im Vorjahresvergleich von € 23,4 Mio. auf € 11,1 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beinhalten im Vorjahr im Wesentlichen die IAS 2 Abwertungen mit € 13 Mio. wodurch der Rückgang bedingt ist. Die Position beinhaltet des Weiteren Bürobetriebskosten, Rechts- und Beratungskosten, Management Fees sowie Steuern, Gebühren und verschiedene Spesen.

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen betrugen im ersten Halbjahr 2024 € 26,5 Mio., im Vergleich zu € 31,6 Mio. im Halbjahr 2023. Die Position umfasst im Wesentlichen den Materialaufwand für die Errichtung von Wohnbauimmobilien und diversen anderen Entwicklungsimmobilien, die bereits forward verkauft wurden.

Im ersten Halbjahr 2024 wurde bei den Bestandsveränderungen, die Wohnbauimmobilien im Vorratsvermögen betreffen, ein Ertrag in Höhe von € 4,6 Mio. ausgewiesen, während im ersten Halbjahr des Vorjahres ein Ertrag von € 14,8 Mio. erfasst worden war.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei € 11,0 Mio. und damit unter dem Niveau der Vergleichsperiode 2023 von € 14,1 Mio. Die Reduktion ist darauf zurückzuführen, dass ausgeschiedene Mitarbeiter nicht nachbesetzt wurden und Bonusrückstellungen aufgelöst wurden. Die stichtagsbezogene Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften lag per Ende Juni 2024 mit 252 unter dem Niveau des Bilanzstichtags des Vorjahres (30. Juni 2023: 276).

Das EBITDA erreichte im ersten Halbjahr 2024 € -1,2 Mio., was einer Reduktion von € 23,7 Mio. zur Vorjahresperiode entsprach. Das EBIT betrug im ersten Halbjahr 2024 € -2,5 Mio. (H1 2023: € -26,2 Mio.). Der Finanzertrag erhöhte sich nur unwesentlich von € 8,1 Mio. im ersten Halbjahr 2023 auf € 8,4 Mio. in der Berichtsperiode. Der Finanzaufwand lag mit € 16,9 Mio. über dem Vorjahresniveau von € 13,4 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 € -10,9 Mio. und damit über dem Niveau der Vorjahresperiode von € -31,6 Mio. Der Steueraufwand belief sich im ersten Halbjahr 2024 auf € 1,6 Mio., was einer Steuerquote von 14,6% entspricht. In der Vergleichsperiode lag die Steuerquote bei 7,3%.

Der Nettoverlust (Periodenergebnis nach Steuern) erreichte in der Berichtsperiode € -12,5 Mio. und lag damit unter dem Wert des ersten Halbjahres 2023 (€ -29,3 Mio.). Der den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Nettoverlust betrug im ersten Halbjahr 2024 € -15,4 Mio. Die Anteile der Hybridkapitalgeber lagen im ersten Halbjahr 2024 bei € 2,7 Mio. Das Ergebnis pro Aktie beträgt in der Berichtsperiode € -2,06.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per 30. Juni 2024 mit € 1.188,8 Mio. um € 65,0 Mio. unter dem Niveau des Bilanzstichtags 31.12.2023. Zu einer Verringerung der Bilanzsumme führte im Wesentlichen der Anteilsverkauf des Poleczki Business Parks, wodurch Fremdmittelverschuldungen aus dem Projekt von der Bilanz abgehen.

Das Sachanlagevermögen reduzierte sich leicht in der Berichtsperiode um € 0,6 Mio. auf € 10,5 Mio. Diese Position beinhaltet vor allem aktivierte Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen. Gleichzeitig reduzierten sich auch die Finanzimmobilien um € 86,3 Mio. und lagen zum Quartalsstichtag bei € 321,6 Mio.

Der Wertansatz der Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen lag mit Ende Juni 2024 bei € 132,6 Mio. und damit unter dem Niveau vom 31. Dezember 2023 (€ 150,2 Mio.). Die Projektfinanzierungen erhöhten sich um € 33,3 Mio. auf insgesamt € 176,9 Mio. zum Ende des ersten Halbjahres 2024.

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende der Berichtsperiode bei € 525,7 Mio., was einer Erhöhung von € 17,3 Mio. entspricht. Die liquiden Mittel erhöhten sich um € 27,9 Mio. aufgrund der bereits erwähnten Verkäufe. Per Ende Juni 2024 lagen die liquiden Mittel bei € 179,4 Mio. Die finanziellen Vermögenswerte veränderten sich im Vergleich zum 31.12.2023 um € 5,7 Mio.

Das Vorratsvermögen lag per Ende Juni 2024 mit € 269,6 Mio. über dem Niveau des Bilanzstichtags Ende 2023 von € 265,4 Mio. In dieser Position befinden sich neben den sonstigen Vorräten auch zum Verkauf bestimmte Wohnimmobilien in Entwicklung. Die Forderungen aus Lieferung und Leistung reduzierten sich von € 37,3 Mio. per Ende 2023 auf € 35,0 Mio. zum Ende des ersten Halbjahres 2024. Diese Position beinhaltet im Wesentlichen bereits während der Entwicklung verkaufte Vorratsimmobilien.

Das Eigenkapital lag zum 30. Juni 2024 um € 18,8 Mio. unter dem Niveau von Ende 2023 und erreichte € 360,9 Mio. Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende Juni 2024 30,4 % und lag damit weiterhin in der angepeilten Bandbreite von 30-35% (31. Dezember 2023: 30,3%).

Die Anleiheverbindlichkeiten betragen per Ende Juni 2024 € 377,2 Mio. Die Finanzverbindlichkeiten (kurzfristig und langfristig) reduzierten sich in der Berichtsperiode um € 33,9 Mio. auf € 374,2 Mio.

Mit Ende Juni 2024 lagen die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung mit € 22,0 Mio. unter dem Niveau von Ende 2023 (€ 25,7 Mio.). Dieser Wert beinhaltet die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen. Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig) reduzierten sich von € 27,9 Mio. per 31. Dezember 2023 auf € 23,0 Mio. Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerschulden betrug am 30. Juni 2024 € 15,0 Mio. (31. Dezember 2023: € 17,2 Mio.).

Die Nettoverschuldung betrug zum 30. Juni 2024 € 550,0 Mio. und lag damit unter dem Wert zum 31. Dezember 2023 von € 610,2 Mio. Die Nettoverschuldung umfasst kurz- und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten exklusive Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel.

Cashflow

Im Vergleich zur Vorjahresperiode erhöhte sich der Cashflow aus dem Ergebnis von € -0,2 Mio. auf € 3,2 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 € -1,7 Mio., nach € -42,2 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Insbesondere die Zunahme der Vorräte (€ 4,2 Mio.), die gezahlten Zinsen (€ 13,3 Mio.) und die Abnahme der Verbindlichkeiten (€ 1,4 Mio.) wirkten cashflowmindernd, während die Abnahme von Forderungen (€ 15,2 Mio.) den Cashflow positiv beeinflusste. Die Veränderung der Vorräte beinhaltet Zuflüsse aus dem Abgang von Vorräten iHv € 10,3 Mio. sowie Aufwendungen für den Aufbau von Vorräten iHv € 15,0 Mio. Zuflüsse aus dem Verkauf von forward verkauften Immobilien beliefen sich auf € 24,8 Mio., während im Zuge der Erstellung bereits verkaufter Vermögenswerte € 25,8 Mio. geflossen sind.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im ersten Halbjahr 2024 bei € 14,0 Mio., nach € 6,9 Mio. in den ersten sechs Monaten des Vorjahres. Die Investitionen in Projektfinanzierungen beliefen sich in der Berichtsperiode auf € 45,8 Mio. und die Investitionen in Finanzimmobilien, Sachanlagevermögen und Finanzanlagevermögen auf € 26,9 Mio. Die Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen sowie Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen wirkten sich mit € 22,0 Mio. und € 37,9 Mio. auf den Cashflow der Investitionstätigkeit aus.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug in den ersten sechs Monaten 2024 € 16,0 Mio. nach € -74,1 Mio. in der Vergleichsperiode 2023 was auf die Rückführung der Hybridanleihe 2018 über € 52,9 Mio. zurückzuführen ist. Während in der Berichtsperiode Kredite in Höhe von € 48,4 Mio. aufgenommen wurden, erfolgte die Tilgung von Krediten in Höhe von € 26,8 Mio.

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 30. Juni 2024 252 Mitarbeitende. Zum 31. Dezember 2023 beschäftigte UBM 268 Mitarbeitende.

Detaillierte Angaben zu Umwelt- und Sozialbelangen, Achtung der Menschenrechte, Bekämpfung von Korruption und Bestechung sowie zu Arbeitnehmerbelangen können dem ESG-Bericht 2023 entnommen werden.

Prognosebericht

Inmitten geopolitischer Konflikte und einer weiterhin bestehenden Politik der hohen Zinsen erwarten die Experten des Internationalen Währungsfonds (IMF) im Einklang mit der Prognose vom April 2024 ein globales Wirtschaftswachstum von 3,2% für das Jahr 2024. Der weiter andauernde Krieg in Europa, der seit Oktober 2023 eskalierte Konflikt zwischen Israel und der Hamas sowie Israel und dem Iran im Nahen Osten, die Nachwirkungen der hohen Inflation und die daraus resultierenden hohen Zinssätze sorgen für ein gedämpftes globales Wirtschaftswachstum. Im Euroraum konnte die Inflation durch die Erhöhung der Leitzinsen gesenkt werden, weshalb die EZB die Leitzinsen seit September 2023 auf dem Niveau von 4,5% beließ und am 6. Juni 2024 auf 4,25% senkte. Trotz des Rückgangs der Inflation in den vergangenen Monaten dürfte sich diese erst im Verlauf der nächsten 12 Monate an das Ziel des EZB-Rats von 2% annähern.^{1,2}

Die UBM befindet sich weiterhin in einer finanziell soliden Position. Durch interne Steuerungsmaßnahmen und eine starke Fokussierung auf Cash-Management ist es der UBM auch im ersten Halbjahr 2024 gelungen, keine Zweifel an der ausreichenden Liquidität aufkommen zu lassen. Ausschlaggebend hierfür waren mehrere Verkäufe von nicht strategischen Assets. So konnten unter anderem zwei Gebäude im Poleczki Business Park, Anteile des Andaz Prag, des LeopoldQuartiers (Bauteil A) und vor allem das Einkaufszentrum W3-Center Wien Mitte veräußert werden. Zum Ende des ersten Halbjahres verfügte die UBM über € 179 Mio. an liquiden Mitteln. Bis zum November 2025 werden bei der UBM keine Anleihen-Rückzahlungen fällig, was ihr einen Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Marktteilnehmern verschafft.

Die in den letzten Jahren trotz schwierigem Marktumfeld, erzielten gesunden Bilanzkennzahlen wie die Eigenkapitalquote von 30,4% und die zuvor beschriebene Liquiditätssituation bieten eine vergleichsweise komfortable Position für die weiterhin unsicheren Zeiten in der Immobilienbranche.

Neben der bereits erwähnten soliden Bilanz der UBM hilft die konsequente Marktpositionierung als einer der größten Entwickler von Holz-Hybrid-Bauten in Europa. Dafür wird weiterhin in die 1,9-Milliarden-Euro-Projektpipeline bis 2028 investiert, die Projekte werden kontinuierlich vorangetrieben.

Aufgrund des Bevölkerungswachstums und der immer größer werdenden Angebotslücke wird weiterhin ein hoher Bedarf an Wohnraum bestehen, vor allem in Metropolregionen wie Wien, München, Frankfurt oder Prag, wo sich der Großteil der Wohnprojekte der UBM befindet. Die erfolgreichen Wohnungsverkäufe im ersten Halbjahr 2024, bei denen die Verkaufszahlen des gesamten Jahres 2023 bereits übertroffen wurden, wertet die UBM als frühe Indikatoren für eine Trendwende. Derzeit befinden sich rund 3.000 Wohnungen in Entwicklung oder Verkauf.

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

¹ EZB: Pressemitteilung Juli 2024

² IMF: World Economic Outlook Juli 2024

Risikobericht

Jene Risiken, die einen signifikanten Einfluss auf die UBM Development AG haben bzw. haben könnten, sowie detaillierte Informationen über das gesamte Risikomanagement-System von UBM finden sich im Geschäftsbericht 2023 auf den Seiten 129 bis 134.

Seit der Veröffentlichung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2023 haben sich hinsichtlich des Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben. Die Ausführungen im Geschäftsbericht 2023, Kapitel Risikoberichterstattung, gelten daher weiterhin ohne Ausnahme. Insbesondere sei hier auf die Risiken im Zusammenhang mit dem Ukraine-Krieg auf den Seiten 132 bis 134 verwiesen.

Erklärung des Vorstands

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernzwischenabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernzwischenlagebericht den Geschäftsverlauf sowie die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs 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 28. August 2024

Der Vorstand



Mag. Thomas G. Winkler, LLM
CEO, Vorsitzender



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO



Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO



Dipl. Ing. Peter Schaller
CTO

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2024

in T€	1-6/2024	1-6/2023	4-6/2024	4-6/2023
Umsatzerlöse	42.896	37.839	22.464	19.944
Bestandsveränderung	4.580	14.826	-9.231	9.186
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-7.020	-7.003	-3.183	-7.551
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	1.684	-	1.684	-3.470
Sonstige betriebliche Erträge	5.609	13.277	4.143	8.766
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-26.490	-31.599	-4.613	-17.102
Personalaufwand	-10.981	-14.143	-5.392	-6.824
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	-356	-14.687	-243	-14.283
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.140	-23.437	-4.624	-18.371
Ergebnis (EBITDA)	-1.218	-24.927	1.005	-29.705
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.259	-1.317	-622	-669
Betriebsergebnis (EBIT)	-2.477	-26.244	383	-30.374
Finanzertrag	8.437	8.109	5.135	4.884
Finanzaufwand	-16.890	-13.448	-9.103	-7.168
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-10.930	-31.583	-3.585	-32.658
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.601	2.312	-966	2.498
Periodenergebnis	-12.531	-29.271	-4.551	-30.160
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	-15.378	-32.464	-5.899	-31.329
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber	2.727	3.198	1.410	1.372
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	120	-5	-62	-203
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	-2,06	-4,34	-0,79	-4,19
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	-2,06	-4,34	-0,79	-4,19

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2024

in T€	1-6/2024	1-6/2023	4-6/2024	4-6/2023
Periodenergebnis	-12.531	-29.271	-4.551	-30.160
Sonstiges Ergebnis				
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	-	-18	-	94
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand/-ertrag	-	4	-	-22
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)	-	-14	-	72
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	-778	-3.976	-375	-3.538
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)	-778	-3.976	-375	-3.538
Sonstiges Ergebnis der Periode (other comprehensive income)	-778	-3.990	-375	-3.466
Gesamtergebnis der Periode	-13.309	-33.261	-4.926	-33.626
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	-16.156	-36.453	-6.274	-34.794
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber	2.727	3.198	1.410	1.372
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	120	-6	-62	-204

Konzernbilanz

zum 30. Juni 2024

in T€	30.6.2024	31.12.2023
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	1.868	1.915
Sachanlagen	10.515	11.129
Finanzimmobilien	321.578	407.894
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	132.559	150.208
Projektfinanzierungen	176.891	143.552
Übrige Finanzanlagen	10.632	19.358
Finanzielle Vermögenswerte	198	2.356
Latente Steueransprüche	8.816	8.883
	663.057	745.295
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	269.599	265.411
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	35.016	37.315
Finanzielle Vermögenswerte	34.421	40.089
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	7.308	14.147
Liquide Mittel	179.393	151.520
	525.737	508.482
Aktiva gesamt	1.188.794	1.253.777
Passiva		
Eigenkapital		
Grundkapital	52.305	52.305
Kapitalrücklagen	98.954	98.954
Andere Rücklagen	105.379	121.535
Hybridkapital	98.832	101.605
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	355.470	374.399
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	5.443	5.323
	360.913	379.722
Langfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	8.582	11.129
Anleihen und Schuldscheindarlehen	377.176	376.066
Finanzverbindlichkeiten	214.733	287.815
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	867	1.404
Latente Steuerschulden	10.035	10.415
	611.393	686.829
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	2.946	3.554
Finanzverbindlichkeiten	159.506	120.365
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	22.018	25.653
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	22.168	26.502
Übrige Verbindlichkeiten	4.841	4.325
Steuerschulden	5.009	6.827
	216.488	187.226
Passiva gesamt	1.188.794	1.253.777

Konzern-Kapitalflussrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2024

in T€	1-6/2024	1-6/2023
Periodenergebnis	-12.531	-29.271
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzimmobilien	-72	15.983
Zinserträge/Zinsaufwendungen	7.445	5.362
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	7.020	7.003
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	3.200	5.500
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-2.547	-1.849
Latente Ertragsteuer	643	-2.924
Cashflow aus dem Ergebnis	3.158	-196
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-677	-697
Abnahme der Steuerschulden	-1.725	306
Verluste aus Anlagenabgängen	932	164
Zunahme der Vorräte	-4.188	-11.020
Zunahme/Abnahme der Forderungen	15.200	-6.773
Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	-1.428	-6.594
Erhaltene Zinsen	1.301	1.135
Gezahlte Zinsen	-13.340	-11.273
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-976	-7.265
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	-1.743	-42.213
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	6.331	181
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	37.890	40
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	22.038	51.989
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-69	-247
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-26.705	-23.118
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-188	-
Investitionen in Projektfinanzierungen	-45.810	-22.035
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen	20.555	125
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	14.042	6.935
Dividenden	-5.500	-16.629
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-	-780
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	48.370	14.317
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-26.848	-18.134
Tilgung von Hybridkapital	-	-52.900
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	16.022	-74.126
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	-1.743	-42.213
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	14.042	6.935
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	16.022	-74.126
Veränderung liquider Mittel	28.321	-109.404
Liquide Mittel am 1.1.	151.520	322.929
Währungsdifferenzen	-448	818
Liquide Mittel am 30.6.	179.393	214.343
Bezahlte Steuern	-2.683	-306

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

zum 30. Juni 2024

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs- umrechnungsrücklage
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
Stand zum 31.12.2023	52.305	98.954	-2.455	-3.113
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-778
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-	-778
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Stand zum 30.6.2024	52.305	98.954	-2.455	-3.891

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

<u>Andere Rücklagen</u>	<u>Hybridkapital</u>	<u>Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens</u>	<u>Anteile der nicht kontrol- lierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen</u>	<u>Summe</u>
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
127.103	101.605	374.399	5.323	379.722
-15.378	2.727	-12.651	120	-12.531
-	-	-778	-	-778
-15.378	2.727	-13.429	120	-13.309
-	-5.500	-5.500	-	-5.500
111.725	98.832	355.470	5.443	360.913

Segmentberichterstattung¹

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2024

in T€	Deutschland		Österreich	
	1-6/2024	1-6/2023	1-6/2024	1-6/2023
Gesamtleistung				
Residential	7.029	4.469	4.772	4.078
Office	286	23.589	81.602	422
Hotel	8.926	8.037	5.001	5.856
Other	418	358	5.236	4.365
Service	3.676	4.917	7.247	8.294
Summe Gesamtleistung²	20.335	41.370	103.858	23.015
Abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen sowie aus Bestandsveränderungen	-16.521	-35.724	-99.443	-17.777
Umsatzerlöse	3.814	5.646	4.415	5.238
Residential	-4.539	-8.644	-1.645	-2.810
Office	-3.486	-4.553	-487	-3.002
Hotel	295	52	-1.722	-2.008
Other	895	225	-2.293	14
Service	-1.678	-5.719	8.710	-1.163
Summe EBT	-8.513	-18.639	2.563	-8.969

¹ Teil der Erläuterungen. Intersegmentäre Umsätze sind unwesentlich.

² Die Gesamtleistung umfasst die Umsätze sowie Bestandsveränderungen der vollkonsolidierten Unternehmen, die anteiligen Umsätze der at-equity einbezogenen Unternehmen sowie Erlöse aus Immobilienverkäufen in Form von share- bzw. asset deals.

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Polen		Sonstige Märkte		Konzern	
1-6/2024	1-6/2023	1-6/2024	1-6/2023	1-6/2024	1-6/2023
2.359	-	24.845	15.041	39.005	23.588
38.962	4.929	-	-	120.850	28.940
19.165	12.648	29.327	10.030	62.419	36.571
1.473	1.417	-	-	7.127	6.140
868	707	7.873	7.019	19.664	20.937
62.827	19.701	62.045	32.090	249.065	116.176
-54.947	-6.671	-35.258	-18.165	-206.169	-78.337
7.880	13.030	26.787	13.925	42.896	37.839
-1.408	2.670	-1.882	-1.171	-9.474	-9.955
270	-4.078	-445	-17	-4.148	-11.650
-33	-19	422	-1.227	-1.038	-3.202
94	1.408	-	-482	-1.304	1.165
-390	-682	-1.608	-377	5.034	-7.941
-1.467	-701	-3.513	-3.274	-10.930	-31.583

Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

1. Allgemeine Angaben

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

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss von UBM wird gemäß IAS 34, Zwischenberichterstattung, nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen und von der Europäischen Union übernommenen International Financial Reporting Standards (IFRS), den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sowie den seit 1. Jänner 2024 erstmals anzuwendenden Standards aufgestellt.

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

2. Konsolidierungskreis

In den Zwischenabschluss sind neben UBM 50 (31. Dezember 2023: 51) inländische Tochterunternehmen sowie 68 (31. Dezember 2023: 73) ausländische Tochterunternehmen einbezogen.

Zwei Gesellschaften wurden verkauft, drei sind durch Liquidation abgegangen, und bei einer weiteren Gesellschaft wurden so viele Anteile verkauft, dass nur mehr maßgeblicher Einfluss besteht. Der Netto-Verkaufspreis in Höhe von T€ 20.555 wurde in bar beglichen. Dabei gingen Finanzimmobilien in Höhe von T€ 107.891 sowie Finanzverbindlichkeiten in Höhe von T€ 55.744 ab.

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

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, welche in den Erläuterungen zum Konzernabschluss dargestellt sind, wurden auf den Konzernzwischenabschluss unverändert angewandt, mit Ausnahme der folgenden erstmals anzuwendenden Standards und Interpretationen.

Erstmalig wurden zum 1. Jänner 2024 die folgenden Änderungen zu Standards vom Konzern angewandt, wobei sich aus der Erstanwendung keine wesentlichen Auswirkungen ergaben.

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
Änderungen zu IAS 1: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	23.1.2020 + 15.7.2020 + 31.10.2022	19.12.2023	1.1.2024
Änderungen zu IFRS 16: Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-Leaseback-Transaktion	22.9.2022	20.11.2023	1.1.2024
Änderungen zu IAS 1: Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen	31.10.2022	19.12.2023	1.1.2024
Änderungen an IAS 7 und IFRS 7: Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen	25.5.2023	15.5.2024	1.1.2024

Die folgenden Standards und Interpretationen wurden veröffentlicht und waren noch nicht zwingend anzuwenden bzw. noch nicht in EU-Recht übernommen:

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht ausstehend	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
Änderungen an IAS 21: Mangel an Umtauschbarkeit	15.8.2023	-	1.1.2025
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7: Änderungen an der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	30.5.2024	-	1.1.2026
Jährliche Verbesserungen an den IFRS Rechnungslegungsstandards - Band 11	18.7.2024	-	1.1.2026
IFRS 18: Darstellung und Angaben im Abschluss	9.4.2024	-	1.1.2027
IFRS 19: Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben	9.5.2024	-	1.1.2027

4. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

Das Ergebnis der Periode stieg von T€ -29.271 im ersten Halbjahr 2023 auf T€ -12.531 in der aktuellen Berichtsperiode, was zum Teil auf höhere Umsatzerlöse aus der Teilgewinnrealisierung gemäß Baufortschritt (Percentage of Completion) von verkauften Wohnungen in Höhe von T€ 26.585 (Vorjahr: T€ 19.400) zurückzuführen war. Die in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthaltenen Kursgewinne beliefen sich auf T€ 1.533 (Vorjahr: T€ 11.107), was aus der Entwicklung des Polnischen Zloty resultierte. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken um T€ 12.297, da die darin enthaltenen Bewertungen des Vorratsvermögens in der Berichtsperiode bei T€ 0 lagen (Vorjahr: T€ -8.954).

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€	1-6/2024	1-6/2024	1-6/2024	1-6/2024	1-6/2024
Umsatzerlöse					
Residential	1.843	26	2.361	24.625	28.855
Office	326	416	2.000	-	2.742
Hotel	-	-	-	1.858	1.858
Other	93	549	2.180	-	2.822
Service	1.551	3.424	1.339	305	6.619
Umsatzerlöse	3.813	4.415	7.880	26.788	42.896
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	1.823	1.663	-	23.099	26.585
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	1.990	2.752	7.880	3.689	16.311
Umsatzerlöse	3.813	4.415	7.880	26.788	42.896

	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

5. Grundkapital

Grundkapital	Stück 30.6.2024	€ 31.6.2024	Stück 31.12.2023	€ 31.12.2023
Inhaber-Stammaktien	7.472.180	52.305.260	7.472.180	52.305.260

6. Genehmigtes Kapital, bedingtes Kapital, Aktien-Options-Programm

In der 143. ordentlichen Hauptversammlung vom 21. Mai 2024 wurde unter anderem folgender Beschluss gefasst:

Die Ermächtigung des Vorstands gemäß § 169 AktG, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis 9. Juni 2027 um bis zu EUR 5.230.526,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, auch in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Absatz 6 AktG und auch mit der Möglichkeit des Ausschlusses des Bezugsrechts, zu erhöhen, wie derzeit in § 4 Absatz 4 der Satzung vorgesehen, wird widerrufen.

Der Vorstand ist ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab Eintragung der in der Hauptversammlung vom 21. Mai 2024 beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu EUR 26.152.630,00 durch Ausgabe von bis zu 3.736.090 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage, allenfalls in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Absatz 6 AktG und auch mit der Möglichkeit des Ausschlusses des Bezugsrechts, zu erhöhen (genehmigtes Kapital) und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die aus dem genehmigten Kapital ausgegebenen neuen Aktien ist ausgeschlossen, wenn und sofern eine Ausnutzung dieser Ermächtigung (genehmigtes Kapital) durch Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen bei Mehrzuteilungsoptionen im Rahmen der Platzierung neuer Aktien der Gesellschaft erfolgt. Darüber hinaus ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.

§ 4 Absatz 4 der Satzung in der derzeit vorliegenden Fassung wird widerrufen. An dessen Stelle wird der folgende Absatz als neuer Absatz (4) in die Satzung eingefügt:

„(4) Der Vorstand ist ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab Eintragung der in der Hauptversammlung vom 21.05.2024 beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu EUR 26.152.630,00 (Euro sechszwanzig Millionen einhundertzweiundfünfzigtausendsechshundertdreißig) durch Ausgabe von bis zu 3.736.090 (drei Millionen siebenhundertsechsdreißigtausendneunzig) neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage, allenfalls in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Abs 6 (Paragraph einhundertdreiundfünfzig Absatz sechs) AktG und auch mit der Möglichkeit des Ausschlusses des Bezugsrechts, zu erhöhen (genehmigtes Kapital) und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die aus dem genehmigten Kapital ausgegebenen neuen Aktien ist ausgeschlossen, wenn und sofern eine Ausnutzung dieser Ermächtigung (genehmigtes Kapital) durch Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen bei Mehrzuteilungsoptionen im Rahmen der Platzierung neuer Aktien der Gesellschaft erfolgt. Darüber hinaus ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.“

Aktien-Options-Programm für Führungskräfte 2024:

UBM führt für Führungskräfte ein Aktienoptionsprogramm ein, welches einen Beitrag zur langfristigen Steigerung des Unternehmenswerts leisten soll und gleichzeitig die Möglichkeit bietet, an der positiven wirtschaftlichen Entwicklung zu partizipieren. Voraussetzung für die Teilnahme ist ein bestehendes Eigeninvestment in UBM-Aktien und eine Teilnahmeerklärung bis zum 19. Juli 2024. Der Ausübungskurs ist der durchschnittliche Schlusskurs der UBM-Aktie im Zeitraum zwischen dem 27. Mai 2024 und dem 22. Juli 2024, dieser liegt bei EUR 21,43. Die virtuellen Aktienoptionen können in zwei jeweils zweimonatigen Ausübungsfenstern bis zum 31. Oktober 2027 ausgeübt werden, sofern an 15 aufeinander folgenden Handelstagen der Kurs der UBM-Aktie bei mindestens EUR 27,00 liegt und die Nettoverschuldung zum Bilanzstichtag das Vierfache der Marktkapitalisierung nicht übersteigt.

7. 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.

8. Erläuterungen zur Bilanz

Das Anlagevermögen (inkl. Finanzimmobilien) sank zum 30. Juni 2024 um T€ 86.977 auf T€ 333.961 (31. Dezember 2023: T€ 420.938). Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzimmobilien erhöhten das Anlagevermögen um T€ 26.774. Zusätzlich wurden T€ 45.998 für Finanzierungen von at-equity einbezogenen Unternehmen aufgewendet. Die im ersten Halbjahr der Berichtsperiode abgeschlossenen Transaktionen reduzierten die Finanzimmobilien um T€ 107.891.

Die Nettoverschuldung verringerte sich im ersten Halbjahr 2024 um T€ 60.270 auf T€ 549.976 (31. Dezember 2023: T€ 610.246), was auf einen höheren Bestand an liquiden Mitteln von T€ 179.393 (31. Dezember 2023: T€ 151.520) sowie auf eine Reduktion von Finanzverbindlichkeiten aufgrund der Veränderung des Konsolidierungskreises um T€ 55.744 zurückzuführen war.

9. 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 2024 von Reuters publizierte Zero Coupon Yield Curve zur Diskontierung der Cashflows herangezogen wurde.

Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buch- werte am 30.6.2024	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 30.6.2024
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam			
Aktiva								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	176.891	176.891	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	10.000	10.000	-	-	Stufe 3	10.000	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	632	-	-	632	Stufe 3	632	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ¹	Amortised Cost	6.460	6.460	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	34.341	34.341	-	-	-	-	
Derivate (ohne Hedge-Beziehung)	FVTPL	278	-	-	278	Stufe 2	278	
Liquide Mittel	-	179.393	179.393	-	-	-	-	
Passiva								
Anleihen und Schuld- scheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	377.176	377.176	-	-	Stufe 1	363.150	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	304.821	304.821	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	46.475	46.475	-	-	Stufe 3	43.779	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
fix verzinst	Amortised Cost	897	897	-	-	Stufe 3	138	
Leasingverbindlichkeiten	-	22.046	22.046	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	22.018	22.018	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	23.035	23.035	-	-	-	-	
Nach Kategorien:								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	227.692	227.692	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	910	-	-	910	-	-	
Liquide Mittel	-	179.393	179.393	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	774.422	774.422	-	-	-	-	

¹ ohne Vertragsvermögenswerte gem IFRS 15

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buch- werte am 31.12.2023	Bewertung nach IFRS 9			Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 31.12.2023
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam		
Aktiva							
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	143.552	143.552	-	-	-	-
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	8.721	8.721	-	-	Stufe 1	8.802
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	10.000	10.000	-	-	Stufe 3	10.000
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	637	-	-	637	Stufe 3	637
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ¹	Amortised Cost	7.903	7.903	-	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	42.445	42.445	-	-	-	-
Liquide Mittel	-	151.520	151.520	-	-	-	-
Passiva							
Anleihen und Schuld- scheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	376.066	376.066	-	-	Stufe 1	337.887
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten							
variabel verzinst	Amortised Cost	338.332	338.332	-	-	-	-
fix verzinst	Amortised Cost	46.475	46.475	-	-	Stufe 3	43.223
Sonstige Finanzverbindlichkeiten							
fix verzinst	Amortised Cost	893	893	-	-	Stufe 3	139
Leasingverbindlichkeiten	-	22.480	22.480	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	25.653	25.653	-	-	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	27.906	27.906	-	-	-	-
Nach Kategorien:							
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	212.621	212.621	-	-	-	-
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	637	-	-	637	-	-
Liquide Mittel	-	151.520	151.520	-	-	-	-
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	815.325	815.325	-	-	-	-

¹ ohne Vertragsvermögenswerte gem IFRS 15

10. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

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

Im ersten Halbjahr wurden eine polnische sowie Anteile an einer österreichischen Büroimmobilie an die PORR-Gruppe verkauft, der Netto-Kaufpreis in Höhe von T€ 15.126 wurde bar bezahlt.

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

11. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag gab es keine angabepflichtigen Ereignisse.

Wien, am 28. August 2024

Der Vorstand



Mag. Thomas G. Winkler, LLM
CEO, Vorsitzender



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO



Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO



Dipl. Ing. Peter Schaller
CTO

Bericht über die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses

Einleitung

Wir haben den beigefügten verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2024 der

UBM Development AG, Wien,

für die Periode vom 1. Jänner 2024 bis zum 30. Juni 2024 prüferisch durchgesehen. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 30. Juni 2024, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzern-Geldflussrechnung und die Entwicklung des Konzerneigenkapitals für die Periode vom 1. Jänner 2024 bis zum 30. Juni 2024 sowie den verkürzten Anhang, der die wesentlichsten 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. Bezüglich unserer Haftung gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt eine Haftungsgrenze von 12 Millionen Euro 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 gemäß österreichischen oder internationalen Prüfungsstandards 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 verkürzten Halbjahreskonzernlagebericht und zur Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 125 BörseG

Wir haben den verkürzten Halbjahreskonzernlagebericht gelesen und dahingehend beurteilt, ob er keine offensichtlichen Widersprüche zum verkürzten Konzernzwischenabschluss aufweist. Der verkürzte 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 28. August 2024

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Stefan Uher eh
Wirtschaftsprüfer

ppa Mag. Benedicte Maderthaler eh
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 28. August 2024

Der Vorstand



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



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO



Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO



Dipl. Ing. Peter Schaller
CTO

Finanzkalender

2024

Zinszahlung UBM Green Bond 2023	10.07.2024
Halbjahr 2024	29.08.2024
Zinszahlung UBM Anleihe 2019	13.11.2024
Q3 2024	28.11.2024

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

Maßgebliche Faktoren für ein solches Abweichen können beispielsweise die Veränderung der gesamtwirtschaftlichen Lage, der politischen, gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen in Österreich, der EU und anderen relevanten Wirtschaftsräumen sowie Veränderungen in der Branche sein. Die UBM Development AG übernimmt keine Gewährleistung und keine Haftung dafür, dass die künftige (Geschäfts-)Entwicklung und die künftig erzielten Ergebnisse mit den in diesem Halbjahresbericht geäußerten Einschätzungen und Annahmen übereinstimmen werden. Die UBM Development AG wird diese zukunftsbezogenen Aussagen nicht aktualisieren, weder aufgrund geänderter tatsächlicher Umstände noch aufgrund geänderter Annahmen oder Erwartungen.

Der Halbjahresbericht zum 30. Juni 2024 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Die Kennzahlen wurden kaufmännisch gerundet. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

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

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

