



kennzahlen.

Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	1-6/2020	1-6/2019	Veränderung
Gesamtleistung ¹	181,3	182,6	-0,7%
Umsatzerlöse	79,6	92,0	-13,5%
EBT	43,8	29,3	49,5%
Nettogewinn	26,6	21,3	24,5%

Vermögens- und Finanzkennzahlen (in € Mio.)

	30.6.2020	31.12.2019	Veränderung
Bilanzsumme	1.367,9	1.316,4	3,9%
Eigenkapital	468,1	462,5	1,2%
Eigenkapitalquote	34,2%	35,1%	-0,9 PP
Nettoverschuldung ²	487,2	442,4	10,1%
Liquide Mittel	234,5	212,4	10,4%

Aktienkennzahlen und Mitarbeiter

	30.6.2020	31.12.2019	Veränderung
Gewinn pro Aktie (in €) ³	2,99	2,54	17,6%
Gewinn pro Aktie inkl. Hybridkapitalzinsen (in €) ⁴	3,45	3,01	14,9%
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	230,9	352,7	-34,5%
Dividende je Aktie (in €) ⁵	2,20	2,20	0,0%
Mitarbeiter ⁶	342	389	-12,1%

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 Gewinn pro Aktie nach Abzug von Hybridkapitalzinsen (geänderte Berechnung ab 2020, Vergleichswert des Vorjahres angepasst). Die Werte beziehen sich auf das erste Halbjahr.

⁴ Gewinn pro Aktie vor Abzug von Hybridkapitalzinsen. Die Werte beziehen sich auf das erste Halbjahr.

⁵ Die Dividendenzahlung erfolgte im jeweiligen Geschäftsjahr, die Dividende bezieht sich auf den Bilanzgewinn des Vorjahres.

⁶ Rückgang aufgrund Dekonsolidierung Hotel Holiday Inn Gdansk City Centre (2019: 55 Mitarbeiter)

inhalt.

- 2 Vorwort des Vorstands
- 3 Highlights
- 4 Investor Relations
- 5 Konzernzwischenlagebericht
- 14 Konzernzwischenabschluss
- 22 Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss
- 32 Bericht über die prüferische Durchsicht
- 34 Erklärung der gesetzlichen Vertreter
- 35 Finanzkalender
- 36 Kontakt, Impressum

auf einen blick.

volle kraft voraus.

Wohnen und Büro stark nachgefragt

pipeline-erweiterung um 60%.

Bereit für neue Projekt-Akquisitionen

finanzielle stärke.

Hohe Liquidität und starkes Ergebnis trotz Hotel-Abschreibungen

kalibrierung und neuerfindung.

Fokus Green Building und Smart Office

vorwort des vorstands.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Stakeholder,

wir haben angekündigt, dass wir uns ein Stück weit neu erfinden wollen - in einem vollkommen veränderten Umfeld. Mit einer neu aufgestellten UBM können wir jetzt wieder Vollgas geben. Wir halten eine kurze, tiefe Rezession mittlerweile für das wahrscheinlichste Szenario. Fundamental gibt es keinen Grund für eine Depression. In unseren Märkten hat die Politik entschieden reagiert und aus dem Vollen geschöpft. Hinzu kommen dauerhaft niedrige Zinsen.

Ohne Veränderung und ohne die nötige Substanz stellt die Corona-bedingte Krise aber keine Chance, sondern eine Bedrohung dar - auch im Immobiliensektor. So glauben wir, dass sich in den nächsten Quartalen Gelegenheiten aus der Schiefelage einer Reihe von

Mitbewerbern ergeben. Nach Jahren des Booms sind einige Entwickler hohe Risiken eingegangen, Banken werden bei der Fremdfinanzierung restriktiver und Mezzanin-Investoren sind aus gutem Grund nervös. UBM hat sich in den letzten Monaten so aufgestellt, dass wir die sich daraus ergebenden Chancen optimal wahrnehmen können.

Die ersten sechs Monate 2020 stellen für UBM ein Rekord-Halbjahr dar. Der Vorsteuer-Gewinn konnte gegenüber dem Vorjahr um knapp die Hälfte gesteigert werden, der Nettogewinn weist ein Plus von rund 25% auf. Wir agieren aus einer Position der finanziellen Stärke mit über € 460 Mio. Eigenkapital und liquiden Mitteln von über € 230 Mio. - mehr als vor der Corona-Krise. Immobilien-Investoren sind seit Ausbruch der Pandemie risikoscheuer geworden. Zusätzlich achten sie bei ihren Investments auf mehr Klimaverträglichkeit. Mit unserem Fokus auf Green Building und Smart Office, ausschließlich in europäischen Metropolen, kommen wir diesen Wünschen perfekt entgegen.

Überzeugen Sie sich selbst beim Lesen dieses Halbjahresberichts, inwieweit uns die Neuerfindung von UBM gelungen ist.



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO

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

DI Martin Löcker
COO

highlights.

q1.

UBM sichert sich Wohnungs-Großprojekt in Prag

Mit dem Projekt Arcus City baut UBM ihre prall gefüllte Wohn-Pipeline weiter aus. Das Großprojekt umfasst eine Entwicklungsfläche von rund 80.000 m² in einem der aufstrebendsten Bezirke Prags, auf der rund 300 moderne Wohneinheiten entstehen werden.

UBM entwickelt den F.A.Z. Tower

Das architektonisch eindrucksvolle Großprojekt im Frankfurter Europaviertel wird die neue Unternehmenszentrale der Frankfurter Allgemeinen Zeitung. Innerhalb kürzester Zeit setzt UBM damit das dritte Headquarter für ein namhaftes deutsches Unternehmen um.

Astrid Offices forward verkauft

Mehr als ein Jahr vor der Fertigstellung verkauft UBM das Büroprojekt Astrid Offices im Herzen des Prager Bezirks Holešovice. Das Projekt umfasst knapp 4.000 m² vermietbare Fläche und wird gemäß dem LEED Gold Standard entwickelt.

q2.

Strategische Partnerschaft zwischen ARE und UBM

UBM beteiligt sich am größten Stadtentwicklungsprojekt im Herzen Wiens. Gleichzeitig übernimmt ARE Anteile am größten UBM-Projekt in München.

Stabile Dividende für Rekordjahr 2019

Trotz Corona-bedingt schwierigem Marktumfeld schüttet UBM eine stabile Dividende von € 2,20 pro Aktie aus. Sie bestätigt damit ihre auf Kontinuität ausgelegte Dividendenpolitik und lässt die Investoren am Unternehmenserfolg des abgelaufenen Jahres partizipieren.

Münchner Groß-Projekt an Vonovia verkauft

Marktführer Vonovia kauft das Wohnprojekt Gmunder Höfe in München mit 322 Wohneinheiten im Rahmen eines Forward-Deals. Die Fertigstellung und die Übergabe sind in der zweiten Jahreshälfte 2023 geplant.

one share.

Entwicklung der Börsen

Nachdem die COVID-19-Pandemie und die damit einhergehenden Einschränkungen im ersten Quartal 2020 zu globalen Kursverlusten in Höhe von 21,4 % geführt hatten, setzte im zweiten Quartal eine Phase der Erholung ein. Der MSCI World legte von Ende März bis Ende Juni um knapp 19 % zu und stand damit zum Ende des ersten Halbjahres bei 93,4 % des Vorjahresresultimowerts. Sowohl der Dow Jones als auch der gesamteuropäische Index EURO STOXX 50 stiegen im zweiten Quartal um 17,8 % bzw. 16,0 %. Der DAX erhöhte sich im Betrachtungszeitraum sogar um 23,9 %. Als Hauptrisiko für weitere Korrekturen im Jahresverlauf gilt jedoch nach wie vor die COVID-19-Pandemie und ihre weitreichenden ökonomischen Auswirkungen.

Entwicklung der UBM-Aktie

Parallel zu den internationalen Märkten blieb auch die UBM-Aktie im ersten Quartal nicht von Kursverlusten verschont. Nach einem Einbruch von 41,9 % zum 31. März, im Vergleich zum Vorjahresresultimo von € 47,2, erholte sich die Aktie im zweiten Quartal und konnte um 12,8 % zulegen. Der ATX notierte Ende Juni bei 2.246,72 Punkten und somit um 12,2 % über dem Wert von Ende März. Der IATX

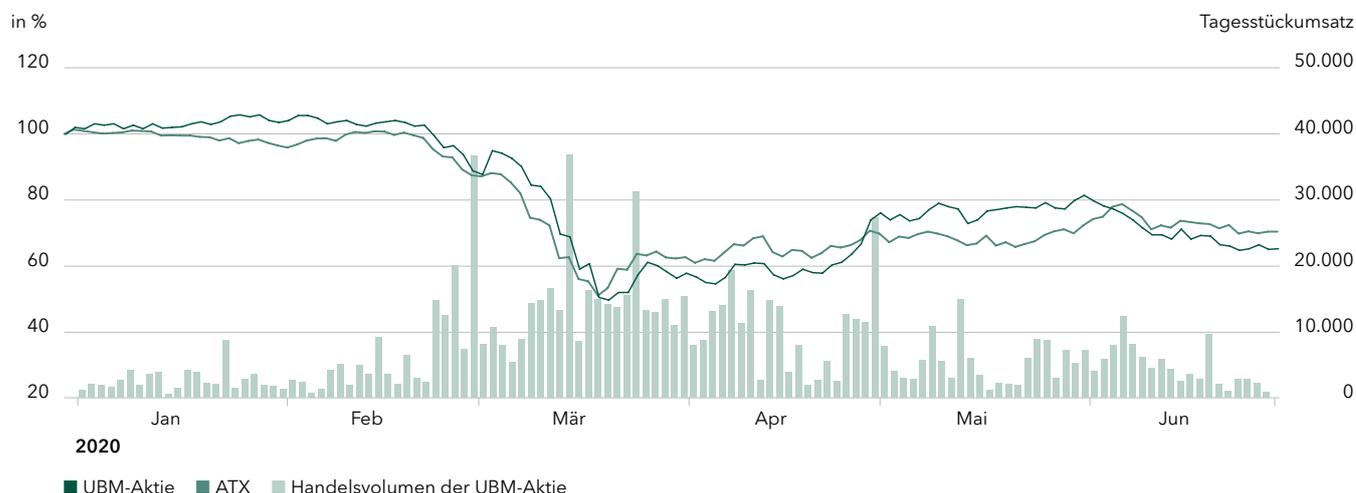
hingegen musste im selben Betrachtungszeitraum einen Verlust von 2,1 % hinnehmen. Die UBM-Aktie notierte zum 30. Juni bei € 30,9 und somit um 34,5 % unter dem Vorjahresresultimo. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen lag im ersten Halbjahr 2020 bei 7.444 Stück.

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 2020 weiterhin € 22.416.540 und ist in 7.472.180 Aktien eingeteilt. Das Syndikat (IGO Industries Group, Strauss-Gruppe) hielt zum Stichtag unverändert 38,8 % der ausstehenden Aktien. Zusätzlich hielt die IGO Industries Group außerhalb des Syndikats 6,4 % an UBM. 5,0 % wurden vom Privatinvestor Jochen Dickinger gehalten. Insgesamt befanden sich 49,8 % 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 (40 %), gefolgt von Investoren aus Deutschland (37 %) und UK (10 %).

Entwicklung der UBM-Aktie im Indexvergleich und Handelsvolumen von Jänner bis Juni 2020



one group.

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Der Ausblick auf die weitere Entwicklung der Weltwirtschaft ist nach wie vor mit hoher Unsicherheit behaftet. So liegen die Prognosen für das laufende Jahr COVID-19-bedingt zwischen -4,5 % (Europäische Zentralbank - EZB) und -7,5 % (OECD). Konsens gibt es unter den Instituten hinsichtlich des Folgejahres und des einsetzenden globalen wirtschaftlichen Aufschwungs. Hier liegen die Schätzungen zwischen 5,2 % (OECD) und 6,0 % (EZB) für das Jahr 2021.

Die Prognose der EZB für das reale BIP 2020 im Euroraum liegt bei -8,7 %, die OECD rechnet im Jahresvergleich mit einem Rückgang von 9,1 %. Als Haupttreiber dieses starken Rückgangs gilt der Einbruch des Privatkonsums, dem mit umfangreichen fiskal- und geldpolitischen Maßnahmen der Mitgliedsstaaten entgegengewirkt wird. Für 2021 gehen sowohl die EZB als auch die Europäische Kommission von einer deutlichen Erholung der Wirtschaftsleistung mit 5,2 % bzw. 6,3 % aus. Für Deutschland rechnen Experten im Gesamtjahr 2020 mit einem Rückgang von 6,6 %, während die Wirtschaft 2021 um 5,8 % steigen sollte. Die COVID-19-Pandemie ließ auch die österreichische Wirtschaft trotz gegensteuernder Bemühungen stark einbrechen. Die Österreichische Nationalbank erwartet für das Jahr 2020 einen Rückgang des realen BIP von 7,2 % und für 2021 ein Plus von 4,9 %. Für die Region CEE/SEE wird mit einem durchschnittlichen Rückgang von 5,5 % für 2020 gerechnet, wobei die Prognose für Polen mit -4,3 % überdurchschnittlich positiv ausfällt.^{1,2,3}

Entwicklung der Immobilienmärkte

Das europäische Transaktionsvolumen lag zwar im ersten Quartal 2020 noch um 7 % über dem Vergleichswert des Vorjahres, doch auch die Immobilienmärkte blieben von der COVID-19-Pandemie nicht verschont. So verzeichnete das zweite Quartal einen Rückgang von 32 % im Jahresvergleich. Europaweit wechselten im ersten Halbjahr 2020 Immobilien

im Wert von € 121,1 Mrd. den Besitzer und damit um 9 % weniger als im ersten Halbjahr 2019. Im Hotelbereich kamen die Transaktionen weitestgehend zum Erliegen. Büroobjekte mit bereits guter Vermietungslage und bonitätsstarken Mietern blieben weiterhin nachgefragt. Das Wohnsegment wies mit einem Plus von 13 % einen positiven Trend auf.⁴

Deutschland war auch im ersten Halbjahr 2020 in Bezug auf Immobilientransaktionen Europas Nummer eins. Nachdem die beiden Monate April und Mai eine unterdurchschnittliche Investmentaktivität verzeichneten, wurde im Juni wieder ein starker Anstieg festgestellt. Gewerbeimmobilien erreichten im ersten Halbjahr ein Transaktionsvolumen von € 29,2 Mrd., was ein Plus von 15 % im Vergleich zum Vorjahr bedeutet. Investments in Wohnimmobilien konnten stark zulegen. Hier lag das Transaktionsvolumen mit € 12,5 Mrd. um 96 % höher als im Halbjahr 2019. Ein ganz anderes Bild zeichnete der Markt für Hotelimmobilien. Hier wurde im ersten Halbjahr 2020 mit € 854 Mio. um 47 % weniger investiert als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Mit einem Anteil von 28 % am Transaktionsvolumen lag Berlin weiterhin an der Spitze der deutschen A-Städte, musste jedoch im Jahresvergleich einen Rückgang von 24 % hinnehmen. Deutlich zulegen konnten hingegen München, Frankfurt und Hamburg.^{5,6}

Mit einem Transaktionsvolumen von rund € 1,5 Mrd. verzeichnete der österreichische Immobilienmarkt im ersten Halbjahr 2020 ein Minus von 11 %, rund € 900 Mio. entfielen dabei auf das zweite Quartal. Stabil erwies sich ebenfalls das Segment Wohnen. In der CEE-Region wurden im ersten Halbjahr 2020 Gesamtinvestitionen von € 6,4 Mrd. getätigt. Drei Viertel davon wurden in Polen und der Tschechischen Republik generiert.^{7,8}

Das niedrige Zinsumfeld verfestigte sich durch staatliche Maßnahmen weiter, sodass die relative Attraktivität von Immobilieninvestments mittel- und langfristig steigen sollte. Gleichzeitig sollten Risikoprämien zunehmen und eine selektivere Auswahl von Investoren erfolgen.

¹ IWF: World Economic Outlook Update - Juni 2020

² Europäische Kommission: European Economic Forecast - Summer 2020

³ Österreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - Juni 2020

⁴ Real Capital Analytics: Europe Capital Trends - Q1 & Q2 2020

⁵ Savills: Investmentmarkt Deutschland - Juli 2020

⁶ JLL: Investmentmarktüberblick Deutschland - Q2 2020

⁷ EHL: Immobilieninvestmentmarkt Update - H1 2020

⁸ JLL: CEE Investment Market - H1 2020

Geschäftsverlauf

Im ersten Halbjahr 2020 erwirtschaftete UBM Development eine stabile Gesamtleistung von € 181,3 Mio., nach € 182,6 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode war vor allem auf den Baufortschritt bereits verkaufter Immobilienprojekte zurückzuführen, die zeitraumbezogen nach Höhe des Fertigstellungsgrads und Verwertungsstands in den Umsatzerlösen und Ergebnissen erfasst werden. Den größten Beitrag zur Gesamtleistung leisteten dabei das Mitte 2019 forward verkaufte Büroprojekt QBC 1&2 in Wien sowie zwei Wohnbau-Großprojekte in Deutschland. In der Berichtsperiode wurde das Projekt Gmunder Höfe in München mit über 300 Wohneinheiten an Vonovia forward verkauft. Einen wesentlichen Beitrag zur Gesamtleistung leistete auch der Baufortschritt des Projekts immergrün in Berlin mit knapp 400 Wohneinheiten. Während die Gesamtleistung aus dem Immobilienentwicklungsgeschäft deutlich anstieg, reduzierte sich die Leistung aus dem Hotelbetrieb von € 32,6 Mio. in 2019 auf € 9,3 Mio. in 2020, was neben dem Verkauf zweier Hotels in Paris vor allem auf die eingeschränkte Reisetätigkeit infolge der COVID-19-Pandemie zurückzuführen war.

Die Gesamtleistung des **Segments Deutschland** erhöhte sich im Berichtszeitraum von € 60,1 Mio. auf € 72,6 Mio. Neben dem Forward-Verkauf des Wohnprojekts Gmunder Höfe in München betraf die Gesamtleistungen im ersten Halbjahr im Wesentlichen den Baufortschritt von bereits verkauften Wohneinheiten eines Projekts in Berlin. Zudem wurden in

der Berichtsperiode das bereits forward verkaufte Super 8 Hotel Mainz Zollhafen sowie die Wohneinheiten des Projekts Waterkant Mainz erfolgreich fertiggestellt und übergeben.

Die Gesamtleistung des **Segments Österreich** blieb im Vorjahresvergleich mit € 62,2 Mio. im ersten Halbjahr 2020 beinahe stabil (H1/2019: € 63,8 Mio.). Ein wesentlicher Anteil der Gesamtleistung der Berichtsperiode entfiel auf den Forward-Verkauf des Büroprojekts QBC 1&2, dem letzten Bauteil der Quartiersentwicklung Quartier Belvedere Central. Darüber hinaus wurde die Gesamtleistung zu einem großen Teil im Wohnbereich erwirtschaftet und betraf vor allem den Baufortschritt des Ende 2019 verkauften Wohnprojekts barany.7 sowie des im ersten Halbjahr 2020 verkauften Wohnprojekts Pohl gasse. Beide Projekte befinden sich in Wien und wurden jeweils als Globalverkauf an institutionelle Investoren veräußert. UBM erzielte auch Fortschritte bei der Bereinigung des Immobilienbestandsportfolios – so wurden weitere Logistikimmobilien in der Steiermark veräußert.

Im **Segment Polen** lag die Gesamtleistung im ersten Halbjahr 2020 mit € 35,5 Mio. etwas unter dem Vorjahresniveau von € 38,3 Mio. Ende 2019 wurden zwei Hotelprojekte – ein Mercure Hotel in Kattowitz und ein ibis styles Hotel in Krakau – forward verkauft, die nunmehr anteilig auf Basis des Fertigstellungsgrads in der Gesamtleistung erfasst werden. Zudem erfolgte die Veräußerung einer Büroimmobilie in Danzig, die an das im Vorjahr fertiggestellte Hotel Holiday Inn Gdansk City Centre angrenzt.

Gesamtleistung nach Regionen

in € Mio.	1-6/2020	1-6/2019	Veränderung
Deutschland	72,6	60,1	20,8%
Österreich	62,2	63,8	-2,5%
Polen	35,5	38,3	-7,5%
Sonstige Märkte	11,0	20,3	-45,7%
Gesamt	181,3	182,6	-0,7%

Die Gesamtleistung des **Segments Sonstige Märkte** reduzierte sich deutlich von € 20,3 Mio. auf € 11,0 Mio. im ersten Halbjahr 2020, was vor allem auf geringere Erlöse aus dem Hotelbetrieb insbesondere durch den Verkauf der Pariser Hotels sowie der eingeschränkten Reisetätigkeit infolge der COVID-19-Pandemie zurückzuführen war. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode entfiel im Wesentlichen auf den Baufortschritt eines bereits verkauften Büroprojekts in Prag.

Im **Segment Residential** erhöhte sich die Gesamtleistung in der aktuellen Berichtsperiode deutlich auf € 67,0 Mio., nach € 44,3 Mio. im ersten Halbjahr des Vorjahres. Die Gesamtleistung im ersten Halbjahr 2020 umfasste im Wesentlichen den Baufortschritt bereits verkaufter Wohneinheiten von Projekten in Deutschland und Österreich, darunter das Projekt immergrün in Berlin, das Projekt Waterkant in Mainz sowie das Projekt barany.7. In der Berichtsperiode an institutionelle Investoren verkauft und ab diesem Zeitpunkt gemäß Baufortschritt in der Gesamtleistung erfasst, wurden das Projekt Gmunder Höfe in München und das Projekt Pohl gasse in Wien.

Im **Segment Office** lag die Gesamtleistung im ersten Halbjahr 2020 bei € 39,0 Mio., nach € 6,7 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode betrifft vor allem die Büroimmobilie QBC 1&2 am Wiener Hauptbahnhof, die bereits im August 2019 forward verkauft wurde. Zudem erfolgte im ersten Quartal auch der

Forward-Verkauf der Büroimmobilie Astrid Offices in Prag, die Mitte 2021 fertiggestellt wird. Auch eine kleinere Büroimmobilie in Danzig wurde in der Berichtsperiode veräußert.

Das **Segment Hotel** erwirtschaftete im ersten Halbjahr 2020 eine Gesamtleistung von € 26,5 Mio., nach € 70,1 Mio. im ersten Halbjahr 2019. Dieser starke Rückgang war vor allem auf die reduzierte Gesamtleistung aus dem Hotelbetrieb infolge der eingeschränkten Reisetätigkeit zurückzuführen – die Gesamtleistung in diesem Bereich lag bei € 9,3 Mio., im Vergleich zu € 32,6 Mio. im Vorjahr. Positiv auf die Gesamtleistung der Berichtsperiode wirkte der Baufortschritt der beiden Ende 2019 forward verkauften polnischen Hotels in Kattowitz und Krakau sowie die Übergabe des Hotels Mainz Zollhafen.

Im **Segment Other** wurde in den ersten sechs Monaten 2020 eine Gesamtleistung von € 18,4 Mio. erzielt, nach € 30,9 Mio. im Vorjahr. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode enthält neben dem Verkauf einer Logistikimmobilie in der Steiermark vor allem Zuflüsse aus der Vermietung von gemischt genutzten Bestandsobjekten in Österreich und Deutschland.

Die Gesamtleistung des **Segments Service** blieb mit € 30,6 Mio. stabil auf Vorjahresniveau. Ein wesentlicher Anteil entfiel auf Serviceleistungen für diverse Projekte in Deutschland. Diese Position umfasst zudem Verrechnungen von Managementleistungen und Konzernumlagen.

Gesamtleistung nach Assetklassen

in € Mio.	1-6/2020	1-6/2019	Veränderung
Residential	67,0	44,3	51,1 %
Office	39,0	6,7	478,9 %
Hotel	26,5	70,1	-62,2 %
Other	18,4	30,9	-40,5 %
Service	30,6	30,6	-0,2 %
Gesamt	181,3	182,6	-0,7 %

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 der 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 2020 mit € 181,3 Mio. relativ stabil auf dem Niveau des Vorjahres von € 182,6 Mio. Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse lagen in der Berichtsperiode mit € 79,6 Mio. um 13,5 % unter dem Niveau des Vorjahres (H1/2019: € 92,0 Mio.). Dies ist auf den im Periodenvergleich höheren Anteil an Projekten mit Joint-Venture-Partnern zurückzuführen, die im at-equity Ergebnis und damit nicht im Umsatz erfasst werden. Den größten Umsatzbeitrag in der Berichtsperiode leisteten Wohnprojekte in Deutschland, Hotelprojekte in Polen sowie ein Büroprojekte in Tschechien.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen reduzierte sich von € 13,2 Mio. im ersten Halbjahr 2019 auf € -8,6 Mio. in der aktuellen Berichtsperiode. Das negative at-equity Ergebnis war vor allem auf Wertberichtigungen in

der Hotelbetriebsgesellschaft infolge der COVID-19-Pandemie zurückzuführen. Nach zwischenzeitlichen Schließungen sind alle Hotels wieder im Betrieb, wobei sich die Auslastung noch in einer Anlaufphase befindet. Daher wurden die Wertansätze der Hotelbetriebsgesellschaft ubm hotels praktisch zur Gänze abgeschrieben. Außerdem erfolgte eine Fair-Value-Anpassung einer at-equity bilanzierten Hotelimmobilie in Wien. Insgesamt beliefen sich die Effekte aus dem Hotelgeschäft im at-equity Ergebnis auf € -15,2 Mio. Negativ wirkten auch Währungseffekte vor allem im Zusammenhang mit dem polnischen Złoty. Gegenläufig wirkten die positiven Ergebnisbeiträge der laufenden Immobilienprojekte, wie des Büroprojekts QBC 1&2 in Wien.

Die Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien beliefen sich im ersten Halbjahr 2020 auf € 69,9 Mio. nach € 46,3 Mio. in den ersten sechs Monaten 2019. Die Fair-Value-Anpassung der aktuellen Berichtsperiode betraf insbesondere ein Großprojekt in München, da ein Anteil von 40 % an diesem Projekt veräußert wurde. Das Projekt befindet sich aktuell in der Planungsphase – auf einer Fläche von drei Hektar ist ein gemischt genutztes Quartier mit Gewerbe, Büro und Wohnen geplant. Die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen waren im ersten Halbjahr 2020 unwesentlich. Während des „Lockdowns“ im Rahmen der COVID-19-Pandemie gab es bei den vollkonsolidierten Bestandsobjekten keine wesentlichen Mietausfälle, die zu einer Wertanpassung führen hätten können. Im Vorjahr lagen die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen noch bei € 18,4 Mio.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 4,0 Mio. und beinhalten u. a. Erlöse aus Weiterverrechnungen, Kursgewinne, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und diverse sonstige Positionen. Im Vorjahr lagen die sonstigen betrieblichen Erträge bei € 5,4 Mio., da im Periodenvergleich etwas höhere Kursgewinne enthalten waren. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Jahresvergleich von € 19,7 Mio. auf € 27,7 Mio., was vor allem auf Kursverluste in Höhe von € 12,7 Mio. zurückzuführen war. Sowohl der polnische Złoty als auch die tschechische Krone verloren zum Halbjahresstichtag gegenüber dem Euro an Wert. Die Position beinhaltet des Weiteren Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten sowie Abgaben und Gebühren.

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen betrugen im ersten Halbjahr 2020 € 58,2 Mio. im Vergleich zu € 61,0 Mio. in den ersten sechs Monaten 2019. Die Position umfasst im Wesentlichen den Materialaufwand für die Errichtung von Wohnbauimmobilien und diversen anderen Entwicklungsimmobilien, die bereits forward verkauft wurden, sowie Buchwertabgänge aus Immobilienverkäufen in Form von Asset Deals und bezogene Leistungen im Rahmen von Generalunternehmertätigkeiten. Der Materialaufwand der aktuellen Berichtsperiode war geprägt von der Errichtung diverser Wohnprojekte sowie von forward verkaufte Finanzimmobilien.

In der Berichtsperiode wurde bei den Bestandsveränderungen, die Wohnbauimmobilien im Vorratsvermögen bzw. andere IAS-2-Immobilien betreffen, ein Ertrag in Höhe von € 0,4 Mio. ausgewiesen, im ersten Halbjahr des Vorjahres wurde ein Aufwand von € 2,7 Mio. erfasst. Der leicht positive Ergebniseffekt in der Berichtsperiode ist auf die verstärkte Bautätigkeit bei Wohnbauprojekten zurückzuführen.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei € 18,7 Mio. und damit leicht unter dem Niveau des Vorjahres von € 18,9 Mio. Die Bewertung des Aktienoptionsprogramms von UBM, das in der Hauptversammlung im Mai 2017 verabschiedet wurde, floss in der Berichtsperiode unverändert mit € 0,5 Mio. in die Position Personalaufwand ein (H1/2019: € 0,5 Mio.). Die während der Zeit des „Lockdowns“ in der gesamten Gruppe eingeführten Kurzarbeitsmaßnahmen bzw. freiwilligen Lohnverzicht führten im Personalaufwand in der Berichtsperiode zu Einsparungseffekten. Gegenläufig wirkte sich der Personalaufbau in der Projektsteuerungstochter alba aus. Die stichtagsbezogene Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften lag per Ende Juni 2020 mit 342 – aufgrund der Dekonsolidierung eines Hotels in Polen – etwas unter dem Niveau des Bilanzstichtags des Vorjahres (31. Dezember 2019: 389).

Das EBITDA erreichte im ersten Halbjahr 2020 € 40,3 Mio., was einem Anstieg von 11,4 % entspricht (H1/2019: € 36,2 Mio.). Die Abschreibungen der Berichtsperiode lagen mit € 1,9 Mio. etwas unter dem ersten Halbjahr 2019 (€ 2,2 Mio.). So erhöhte sich das EBIT in den ersten sechs Monaten 2020 um

12,9 % auf € 38,4 Mio. (H1/2019: € 34,0 Mio.). Der Finanzertrag stieg deutlich von € 7,2 Mio. im ersten Halbjahr 2019 auf € 16,0 Mio. an, da in der aktuellen Berichtsperiode im Finanzertrag Erträge aus Share Deals in Höhe von € 10,5 Mio. enthalten waren. Der Finanzaufwand lag mit € 10,6 Mio. etwas unter dem Vorjahresniveau von € 11,9 Mio. – sowohl in der aktuellen als auch in der Vergleichsperiode des Vorjahres waren im Finanzaufwand keine wesentlichen Abwertungen enthalten.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag demnach mit € 43,8 Mio. und einem Anstieg von € 14,5 Mio. deutlich über dem Ergebnis des Vorjahres von € 29,3 Mio. Der Steueraufwand belief sich im ersten Halbjahr 2020 auf € 17,3 Mio., was einer Steuerquote von 39,4 % entspricht (H1/2019: 27,2 %). Die deutlich erhöhte Steuerquote resultiert insbesondere aus dem hohen Ergebnisbeitrag aus Deutschland, hinzu kommen steuerliche Effekte aus at-equity Ergebnissen.

Der Nettogewinn (Periodenergebnis nach Steuern) erreichte in der Berichtsperiode € 26,6 Mio. und lag damit um 24,5 % über dem ersten Halbjahr 2019 (€ 21,3 Mio.). Der den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Nettogewinn betrug im ersten Halbjahr 2020 € 22,3 Mio. (H1/2019: € 19,0 Mio.). Ab dem Geschäftsjahr 2020 werden bei der Berechnung des den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbaren Nettogewinns auch die Anteile der Hybridkapitalgeber abgezogen, der Vergleichswert des Vorjahres wurde angepasst. Die Anteile der Hybridkapitalgeber lagen sowohl im ersten Halbjahr 2019 als auch 2020 bei € 3,5 Mio. Der daraus abgeleitete Gewinn pro Aktie erhöhte sich von € 2,54 im ersten Halbjahr 2019 auf € 2,99 in der aktuellen Berichtsperiode, was einem Anstieg von 17,6 % entspricht.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per 30. Juni 2020 mit € 1.367,9 Mio. um € 51,5 Mio. über dem Niveau zum Bilanzstichtag des Vorjahres, was vor allem auf einen Anstieg der liquiden Mittel und finanziellen Vermögenswerte zurückzuführen ist.

Die Finanzimmobilien reduzierten sich zum Halbjahresstichtag um € 96,3 Mio. und lagen mit Ende Juni 2020 bei € 371,5 Mio. Dieser deutliche Rückgang war vor allem auf den 40 %-Anteilsverkauf am Großprojekt Bauburgerstraße in München zurückzuführen, das nach erfolgtem Signing im zweiten Quartal 2020 unter den at-equity bilanzierten Unternehmen geführt wird. Damit korrespondierend erhöhten sich der Wertansatz der Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen sowie die Projektfinanzierungen. Die Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen stiegen im Vergleich zum Bilanzstichtag um € 36,4 Mio. auf € 170,9 Mio. bzw. die Projektfinanzierungen um € 65,8 Mio. auf € 247,0 Mio. an. Gleichzeitig reduzierte sich das Sachanlagevermögen um € 28,9 Mio. auf € 11,4 Mio. Diese Position beinhaltet vor allem aktivierte Nutzungsrechte aus Leasingverbindlichkeiten, die sich auf € 8,6 Mio. beliefen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende der Berichtsperiode bei € 532,7 Mio., was einem Anstieg von € 67,7 Mio. im Vergleich zu Ende 2019 entspricht. Die liquiden Mittel erhöhten sich um € 22,2 Mio., da in der Berichtsperiode Einnahmen aus Anteilsverkäufen erzielt sowie zusätzliche Finanzierungen aufgenommen wurden. Gegenläufig wirkten Steuerzahlungen von € 22,7 Mio. Per Ende Juni 2020 lagen die liquiden Mittel mit € 234,5 Mio. weiterhin auf sehr hohem Niveau. Auch die finanziellen Vermögenswerte stiegen – resultierend aus einer Kaufpreisforderung eines Anteilsverkaufs – deutlich von € 9,7 Mio. auf € 33,4 Mio.

Das Vorratsvermögen lag per Ende Juni 2020 mit € 152,5 Mio. über dem Wert zum Bilanzstichtag 2019 von € 128,2 Mio. In dieser Position befinden sich neben sonstigen Vorräten auch zum Verkauf bestimmte Wohnimmobilien in Entwicklung. Der deutliche Anstieg ist auf eine Umgliederung eines Wiener

Wohnprojekts in das Vorratsvermögen zurückzuführen. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich geringfügig von € 103,3 Mio. per Ende 2019 auf € 102,5 Mio. zum Ende des ersten Halbjahres 2020. Diese Position beinhaltet im Wesentlichen bereits während der Entwicklung verkaufte Vorratsimmobilien sowie anteilig Forward-Verkäufe von Finanzimmobilien.

Das Eigenkapital lag zum 30. Juni 2020 um € 5,6 Mio. über dem Niveau von Ende 2019 und erreichte € 468,1 Mio. Eigenkapital-erhöhend wirkte der deutliche Ergebnisanstieg in der aktuellen Berichtsperiode, gegenläufig wirkte die Auszahlung der Dividende in Höhe von € 16,4 Mio. am 5. Juni 2020. Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende Juni 2020 34,2 % (31. Dezember 2019: 35,1 %).

Die Anleiheverbindlichkeiten betrugen per Ende Juni 2020 € 485,7 Mio., was dem Niveau zum Bilanzstichtag des Vorjahres entspricht (31. Dezember 2016: € 484,7 Mio.). Die Finanzverbindlichkeiten (kurz- und langfristig) erhöhten sich in der Berichtsperiode um € 37,0 Mio. auf € 256,8 Mio. Mit Ende Juni 2020 lagen auch die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit € 69,7 Mio. über dem Niveau von Ende 2019 (€ 57,2 Mio.). Dieser Wert beinhaltet im Wesentlichen die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen. Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig) erhöhten sich von € 25,6 Mio. per 31. Dezember 2019 auf € 45,3 Mio. Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerschulden lag mit € 16,5 Mio. unter dem Niveau des Vorjahres von € 41,6 Mio., was mit der erwähnten Steuerzahlung im Zusammenhang steht.

Die Nettoverschuldung betrug zum 30. Juni 2020 € 487,2 Mio. und lag damit über dem Wert zum 31. Dezember 2019 von € 442,4 Mio. Der Anstieg der Nettoverschuldung war insbesondere auf höhere Finanzverbindlichkeiten zurückzuführen, die für Investitionen verwendet werden. Die Nettoverschuldung umfasst kurz- und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten exklusive Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel.

Cashflow

Der Cashflow aus dem Ergebnis belief sich im ersten Halbjahr 2020 auf € 4,0 Mio. nach € 3,5 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die im Periodenergebnis der Berichtsperiode wesentlichen Fair-Value-Anpassungen werden aufgrund des unbaren Charakters beim Cashflow aus dem Ergebnis exkludiert. Positiv auf den Cashflow aus dem Ergebnis wirkten in der Berichtsperiode die deutlich höheren Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen.

Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei € -3,5 Mio., nach € -50,0 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Cashflow-reduzierend wirkte in der Berichtsperiode vor allem die Zahlung von Steuerschulden in Höhe von € 22,7 Mio. Gegenläufig wirkte die Zunahme von Verbindlichkeiten in Höhe von € 12,7 Mio. Zudem reduzierten sich die Vorräte in Höhe von € 1,3 Mio. und die Forderungen in Höhe von € 6,1 Mio. Diese Werte beinhalten Zuflüsse aus dem Abgang von Immobilien im Vorratsvermögen von € 4,0 Mio. und von Immobilien im Forderungsvermögen von € 30,3 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Vorratsvermögen beliefen sich auf € 8,9 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Forderungsvermögen lagen bei € 19,3 Mio.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im ersten Halbjahr 2020 bei € -13,9 Mio., nach € 11,5 Mio. im ersten Halbjahr des Vorjahres. Die Investitionen in Projektfinanzierungen beliefen sich in der Berichtsperiode auf € 52,5 Mio. und die Investitionen in Finanzimmobilien, Sachanlagevermögen und Finanzanlagevermögen auf € 25,0 Mio. Gegenläufig wirkten Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen in Höhe von € 30,9 Mio. sowie Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen in Höhe von € 22,4 Mio.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im ersten Halbjahr 2020 € 39,9 Mio., nach € 19,9 Mio. im Vorjahr. Während in der Berichtsperiode Kredite in Höhe von € 112,3 Mio. aufgenommen wurden, erfolgte die Tilgung von Krediten in Höhe von € 47,1 Mio. Zudem wurden in der Berichtsperiode Dividenden in Höhe von € 23,5 Mio. ausbezahlt, davon € 16,4 Mio. an die Aktionäre der UBM Development AG und € 7,0 Mio. an Hybridkapitalgeber.

Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren**Umwelt- und Sozialbelange**

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

Mitarbeiter

Der Personalstand unter Einbeziehung aller Konzerngesellschaften betrug per 30. Juni 2020 342 Mitarbeiter. Zum 30. Juni des Vorjahres beschäftigte UBM 376 Mitarbeiter (davon noch 55 Hotel Holiday Inn Gdansk). Insgesamt arbeiten rund 60% der Mitarbeiter von UBM außerhalb von Österreich.

Detaillierte Angaben zu Umwelt- und Sozialbelangen, Achtung der Menschenrechte, Bekämpfung von Korruption und Bestechung sowie zu Arbeitnehmerbelangen können der nicht-finanziellen Erklärung, als Teil des Geschäftsberichts 2019, entnommen werden.

Prognosebericht

Aufgrund der COVID-19-Pandemie gehen die Prognoseinstitute für 2020 von einer weltweiten Rezession im Ausmaß von 4,5 % (EZB) bis 7,5 % (OECD) aus. Im Euroraum dürfte die Wirtschaftsleistung wegen der Maßnahmen zur Eindämmung des Virus sogar noch stärker zurückgehen. So rechnet die Europäische Kommission in ihrer Sommerprognose mit einem Rückgang von 8,8 %, was vor allem auf den „Lockdown“ in der ersten Jahreshälfte zurückzuführen ist. Bereits im Mai setzte eine Erholung ein, die sich ab Juni weiter beschleunigte. Diverse Indikatoren weisen auf eine rasche Erholung in Form eines „V-Szenarios“ hin. Die Europäische Zentralbank (EZB) hält an ihrer Niedrigzinspolitik fest. Zudem wurden weitere Maßnahmen zur Lockerung der Geldpolitik, wie umfangreiche Anleihekäufe, gesetzt und staatliche Programme zur Unterstützung des Konsums und der Wirtschaft aufgelegt. Aufgrund der hohen Liquidität im Markt ist die Nachfrage nach Immobilien weiterhin hoch, wobei eine stärkere Differenzierung nach Assetklasse und Qualität erfolgt. Während beispielsweise die Nachfrage nach Hotelimmobilien Corona-bedingt eingebrochen ist, steigt die Nachfrage nach Wohnimmobilien, insbesondere seitens institutioneller Investoren.^{1, 2, 3, 4}

Die Liquiditätssituation von UBM stellte sich zum Ende des ersten Halbjahrs 2020 weiterhin sehr gut dar. Trotz der COVID-19-Pandemie ist es gelungen, die Liquiditätssituation nicht nur zu erhalten, sondern den Liquiditätspolster sogar weiter aufzubauen. So lagen die liquiden Mittel zum 30. Juni 2020 bei € 234,5 Mio. Das Ausmaß der Auswirkungen der durch die Pandemie ausgelösten wirtschaftlichen Verwerfungen im Geschäftsumfeld von UBM kann jedoch nach derzeitigem Stand noch nicht abschließend abgeschätzt werden. Dennoch hat UBM ihre Geschäftspolitik und ihre strategische Ausrichtung umfassend an die sich abzeichnenden Marktveränderungen angepasst. So wurde die strategische

Bedeutung der Assetklasse Hotel deutlich in den Hintergrund gerückt. Weitergeführt werden lediglich jene Hotelprojekte, die sich bereits bei Ausbruch der COVID-19-Pandemie im Bau befanden. Für die verbleibenden Pipeline-Projekte wurden bereits Alternativszenarien entwickelt – wie z. B. beim Projekt F.A.Z. Tower in Frankfurt, wo im Gebäudeteil 2 statt des bisher geplanten Hotels ein Büro entsteht. Vor diesem Hintergrund ergibt sich für die Assetklasse Hotel in der aktuellen Entwicklungs-Pipeline ein Anteil von lediglich 16 %.

Der Vorstand geht in Simulationen der unterschiedlichen Szenarien kurz- bzw. mittelfristig von erheblichen Abweichungen der zu erwartenden Cash-Einnahmen bzw. der notwendigen Ausgaben aus. Für 2020 sind zwar große Teile des zu erwartenden Cash-Zuflusses über Forward-Verkäufe abgesichert, dennoch wurde die interne Steuerung bezüglich Cash-Fokussierung nochmals priorisiert, um flexibel auf etwaige Abweichungen reagieren zu können. Da UBM neben dem vergleichsweise hohen Liquiditätspolster auch über ein flaches Anleihen- bzw. Schuldscheindarlehen-Rückzahlungsprofil verfügt – mit Rückzahlungen in Höhe von lediglich rund € 50 Mio. im Dezember 2020 und € 50 Mio. im November 2021 –, können die derzeit zu erwartenden Schwankungen durch die Liquiditätsreserve komfortabel kompensiert werden.

In Bezug auf die Ertragsentwicklung im Jahr 2020 sind aufgrund des unsicheren Marktumfelds derzeit keine abschließenden Prognosen möglich. Durch die aktuellen Reisebeschränkungen unmittelbar negativ betroffen ist das Hotel-Pachtgeschäft von UBM. Dieser Entwicklung wurde bereits zum Halbjahr entsprechend bilanziell Rechnung getragen. Nach zwischenzeitlichen Schließungen sind alle Hotels wieder im Betrieb, wobei sich die Auslastung noch in einer Anlaufphase befindet. Zudem wurden mit den Hotel-Eigentümern Verhandlungen bezüglich Pachtverzicht begonnen.

¹ IWF: World Economic Outlook Update – Juni 2020

² Europäische Kommission: European Economic Forecast – Summer 2020

³ EZB: Our response to the coronavirus – 19. März 2020

⁴ Morgan Stanley: Global Macro Mid-Year Outlook – 14. Juni 2020

Positive Auswirkungen auf die Ertragsentwicklung hat der hohe Verkaufsstand der Immobilien, die 2020 fertiggestellt werden. Alle Hotel- und Büroimmobilien wurden bereits an bonitätsstarke Partner forward verkauft, die Verkaufstätigkeit der Wohnimmobilien ist weit fortgeschritten. Auch der Verkauf neuer Wohnprojekte, wie z. B. das Projekt siebenbrunnen.21 in Wien, ist sehr gut angelaufen. Ungebrochen ist das Interesse von institutionellen Investoren im Wohnbereich. So sind aus der Immobilienentwicklung im Jahr 2020 neben Cash-Zuflüssen auch entsprechende Ergebnisbeiträge zu erwarten.

UBM geht aktuell davon aus, dass das zu erwartende Marktumfeld dem Unternehmen auch Chancen eröffnen wird. So ist im weiteren Jahresverlauf und in der ersten Jahreshälfte 2021 damit zu rechnen, dass eine Reihe von Immobilienprojekten der Mitbewerbs in Schieflage geraten und so übernommen werden können. Während die Risikobereitschaft von Investoren, Banken und Mietern abnimmt, dürfte das tief bleibende Zinsniveau sowie eine fortgesetzte Flucht in Realwerte den Mangel an Anlagemöglichkeiten bei Investoren sogar noch weiter verschärfen. Auf Basis ihres bisherigen Track-Records

und des Rekord-Halbjahres ist UBM auf dieses Szenario optimal vorbereitet. Gleichzeitig werden sowohl die Gesamtentwicklung als auch die Risikoposition des Unternehmens laufend evaluiert, um auch für Alternativszenarien gerüstet zu sein.

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 2019 auf den Seiten 60 bis 63.

Seit der Veröffentlichung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2019 haben sich hinsichtlich des Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben. Die Ausführungen im Geschäftsbericht 2019, Kapitel Risikoberichterstattung, gelten daher weiterhin ohne Ausnahme. Insbesondere sei hier auf die Risiken im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie auf den Seiten 62 und 63 verwiesen.

Wien, am 26. August 2020

Der Vorstand



DI Martin Löcker
COO



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



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2020

in T€	1-6/2020	1-6/2019	4-6/2020	4-6/2019
Umsatzerlöse	79.604	92.046	38.328	56.016
Bestandsveränderung	387	-2.680	1.040	-6.660
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-8.579	13.157	-3.865	13.537
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	69.853	46.265	-	39.243
Sonstige betriebliche Erträge	4.006	5.418	1.761	4.717
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-58.186	-61.030	-26.951	-42.414
Personalaufwand	-18.649	-18.867	-10.094	-11.646
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	-399	-18.388	-308	-18.383
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-27.736	-19.735	-2.241	-11.862
Ergebnis (EBITDA)	40.301	36.186	-2.330	22.548
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.902	-2.189	-931	-1.002
Betriebsergebnis (EBIT)	38.399	33.997	-3.261	21.546
Finanzertrag	16.024	7.247	13.429	5.393
Finanzaufwand	-10.583	-11.922	-5.652	-5.513
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	43.840	29.322	4.516	21.426
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-17.273	-7.978	-862	-5.959
Periodenergebnis (Nettogewinn)	26.567	21.344	3.654	15.467
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	22.317	18.977	1.827	14.892
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber	3.498	3.487	1.764	1.751
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	752	-1.120	63	-1.176
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	2,99	2,54	0,25	1,99
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	2,98	2,54	0,25	1,99

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2020

in T€	1-6/2020	1-6/2019	4-6/2020	4-6/2019
Periodenergebnis (Nettogewinn)	26.567	21.344	3.654	15.467
Sonstiges Ergebnis				
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	-33	-458	-33	-458
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand/-ertrag	8	116	8	116
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (nicht recyclingfähig)	-25	-342	-25	-342
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	2.152	-490	-1.226	-359
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (recyclingfähig)	2.152	-490	-1.226	-359
Sonstiges Ergebnis der Periode (other comprehensive income)	2.127	-832	-1.251	-701
Gesamtergebnis der Periode	28.694	20.512	2.403	14.766
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	24.445	21.681	577	17.729
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber	3.498	-	1.764	-1.736
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	751	-1.169	62	-1.227

Konzernbilanz

zum 30. Juni 2020

in T€	30.6.2020	31.12.2019
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	2.700	2.747
Sachanlagen	11.370	40.242
Finanzimmobilien	371.459	467.740
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	170.858	134.484
Projektfinanzierungen	246.965	181.157
Übrige Finanzanlagen	12.667	11.501
Finanzielle Vermögenswerte	3.573	3.412
Latente Steueransprüche	15.593	10.088
	835.185	851.371
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	152.505	128.169
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	102.496	103.294
Finanzielle Vermögenswerte	33.373	9.716
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	9.226	8.751
Liquide Mittel	234.542	212.384
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	557	2.704
	532.699	465.018
Aktiva gesamt	1.367.884	1.316.389
Passiva		
Eigenkapital		
Grundkapital	22.417	22.417
Kapitalrücklagen	98.954	98.954
Andere Rücklagen	215.504	205.147
Hybridkapital	126.793	130.315
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	463.668	456.833
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	4.399	5.673
	468.067	462.506
Langfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	7.225	6.759
Anleihen	435.916	435.018
Finanzverbindlichkeiten	201.284	186.145
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	11.473	1.306
Latente Steuerschulden	6.027	8.327
	661.925	637.555
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	538	686
Anleihen	49.780	49.713
Finanzverbindlichkeiten	55.534	33.680
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	69.654	57.199
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	33.837	24.263
Übrige Verbindlichkeiten	18.040	17.563
Steuerschulden	10.509	33.224
	237.892	216.328
Passiva gesamt	1.367.884	1.316.389

Konzern-Kapitalflussrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2020

in T€	1-6/2020	1-6/2019
Periodenergebnis (Nettogewinn)	26.567	21.344
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzanlagen	-67.503	-25.845
Zinserträge/Zinsaufwendungen	5.028	11.428
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	8.668	-13.157
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	16.300	2.921
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	419	498
Latente Ertragsteuer	14.536	6.262
Cashflow aus dem Ergebnis	4.015	3.451
Abnahme/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-148	1.000
Abnahme der Steuerschulden	-22.715	-7.726
Verluste/Gewinne aus Anlagenabgängen	-11.217	-3.275
Abnahme der Vorräte	1.263	4.562
Abnahme der Forderungen	6.113	754
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	12.676	-43.430
Erhaltene Zinsen	234	446
Gezahlte Zinsen	-2.615	-3.297
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	8.927	-2.502
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	-3.467	-50.017
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	3.760	4.337
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	6.500	8.153
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	30.891	29.270
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-	-42
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-11.124	-25.456
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-13.833	-1.192
Investitionen in Projektfinanzierungen	-52.479	-10.589
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen	22.371	7.025
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen, abzüglich erworbener liquider Mittel	-9	-
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-13.923	11.506
Dividenden	-23.459	-23.459
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-1.620	-1.850
Einzahlungen aus Anleihen	-	46.350
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	112.346	43.159
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-47.054	-44.283
Erwerb von Minderheitsanteilen	-300	-
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	39.913	19.917
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	-3.467	-50.017
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-13.923	11.506
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	39.913	19.917
Veränderung liquider Mittel	22.523	-18.594
Liquide Mittel am 1.1.	212.384	200.447
Währungsdifferenzen	-365	108
Liquide Mittel am 30.6.	234.542	181.961
Bezahlte Steuern	25.452	9.442

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

zum 30. Juni 2020

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs-umrechnungsrücklage
Stand zum 31.12.2018	22.417	98.954	-3.066	-1.970
Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 16	-	-	-	-
Stand zum 1.1.2019	22.417	98.954	-3.066	-1.970
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-342	-441
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-342	-441
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Aktienoptionen equity settled	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybridkapitalinhaber	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
Stand zum 30.6.2019	22.417	98.954	-3.408	-2.411
Stand zum 31.12.2019	22.417	98.954	-3.651	-2.294
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-25	2.328
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-25	2.328
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Aktienoptionen equity settled	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybridkapitalinhaber	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
Stand zum 30.6.2020	22.417	98.954	-3.676	34

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Andere Rücklagen	Hybridkapital	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile der nicht kontrol- lierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Summe
182.252	130.315	428.902	7.414	436.316
-127	-	-127	-3	-130
182.125	130.315	428.775	7.411	436.186
18.977	3.487	22.464	-1.120	21.344
-	-	-783	-49	-832
18.977	3.487	21.681	-1.169	20.512
-16.439	-7.020	-23.459	-1.850	-25.309
497	-	497	-	497
1.755	-	1.755	-	1.755
-255	-	-255	-	-255
186.660	126.782	428.994	4.392	433.386
211.092	130.315	456.833	5.673	462.506
22.317	3.498	25.815	752	26.567
-175	-	2.128	-1	2.127
22.142	3.498	27.943	751	28.694
-16.439	-7.020	-23.459	-1.620	-25.079
491	-	491	-	491
1.755	-	1.755	-	1.755
105	-	105	-405	-300
219.146	126.793	463.668	4.399	468.067

Segmentberichterstattung¹

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2020

in T€	Deutschland		Österreich	
	1-6/2020	1-6/2019	1-6/2020	1-6/2019
Gesamtleistung				
Residential	58.783	14.308	7.868	28.540
Hotel	5.539	33.289	2.769	3.296
Office	51	42	23.545	221
Other	3.875	7.115	12.759	18.395
Service	4.364	5.360	15.274	13.341
Summe Gesamtleistung	72.612	60.114	62.215	63.793
Abzüglich Umsätze aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen, Leistungsgemeinschaften sowie aus Bestandsveränderungen	-44.218	-22.630	-46.236	-38.417
Umsatzerlöse	28.394	37.484	15.979	25.376
Residential	72.920	2.474	-1.596	2.628
Hotel	-704	-2.529	-7.723	2.353
Office	-92	6.692	2.884	8.525
Other	5.960	30.051	-5.687	-15.509
Service	33	-683	-7.184	-2.501
Summe EBT	78.117	36.005	-19.306	-4.504

¹ Teil der Erläuterungen. Intersegmentäre Umsätze sind unwesentlich.

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Polen		Sonstige Märkte		Konzern	
1-6/2020	1-6/2019	1-6/2020	1-6/2019	1-6/2020	1-6/2019
-	-	308	1.476	66.959	44.324
16.260	20.948	1.887	12.518	26.455	70.051
8.810	5.977	6.603	499	39.009	6.739
968	1.442	763	3.901	18.365	30.853
9.438	9.982	1.482	1.937	30.558	30.620
35.476	38.349	11.043	20.331	181.346	182.587
-13.881	-15.361	2.593	-14.133	-101.742	-90.541
21.595	22.988	13.636	6.198	79.604	92.046
-4.425	-676	-3.909	-1.902	62.990	2.524
639	620	-3.116	7.469	-10.904	7.913
-3.495	1.092	612	-188	-91	16.121
-3.835	-5.988	199	-749	-3.363	7.805
51	-416	2.308	-1.441	-4.792	-5.041
-11.065	-5.368	-3.906	3.189	43.840	29.322

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 der seit 1. Jänner 2020 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 60 (31. Dezember 2019: 59) inländische Tochterunternehmen sowie 80 (31. Dezember 2019: 81) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. In der Berichtsperiode wurden zwei Gesellschaften aufgrund von Gründung sowie eine Gesellschaft aufgrund von Anteilsaufstockung erstmals in den Konzernabschluss von UBM einbezogen (siehe Punkt 2.1.).

Eine Gesellschaft ist durch Liquidation abgegangen, bei zwei weiteren Gesellschaften wurden so viele Anteile verkauft, dass nur mehr maßgeblicher Einfluss besteht. Der Verkaufspreis in Höhe von T€ 32.509 wurde mit T€ 17.145 in bar beglichen, T€ 15.364 sind noch ausständig. Die Vermögenswerte und Schulden, über die Beherrschung verloren wurde, setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	30.6.2020
Langfristige Vermögenswerte	
Immaterielle Vermögenswerte	13
Sachanlagen	26.216
Finanzimmobilien	139.036
Finanzielle Vermögenswerte	4.465
Latente Steueransprüche	6.052
Kurzfristige Vermögenswerte	
Vorräte	991
Finanzielle Vermögenswerte	187
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	289
Liquide Mittel	734
Langfristige Verbindlichkeiten	
Finanzverbindlichkeiten	25.180
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	65.099
Latente Steuerschulden	26.643
Kurzfristige Verbindlichkeiten	
Finanzverbindlichkeiten	1.325
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	704
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	645
Übrige Verbindlichkeiten	190

Außerdem wurden 35 (31. Dezember 2019: 32) inländische und 24 (31. Dezember 2019: 22) ausländische assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet. In der Berichtsperiode sind sieben Gesellschaften aufgrund von Kauf zugegangen, eine Gesellschaft wird nach einem Teilverkauf nunmehr nach der Equity-Methode bewertet. Eine Gesellschaft ist durch Liquidation abgegangen, eine wurde verkauft und eine weitere wurde aufgrund von Anteilsaufstockung nun mehr vollkonsolidiert.

2.1. Erstkonsolidierungskreis

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

Aufgrund von Gründungen	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
Astrid Office s.r.o.	1.2.2020
Frauentorgraben GmbH & Co. KG	11.2.2020
Aufgrund von Anteilsaufstockung	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
WA Kufstein Salurnerstraße Immobilien GmbH	30.6.2020

Bei der akquirierten Gesellschaft handelt es sich um den Erwerb einer Immobilie in Höhe von T€ 5.662 sowie deren Finanzierung in Höhe von T€ 5.403. Diese stellt keine Business Combination gem. IFRS 3 dar.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 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 2020 die folgenden Änderungen zu Standards von der Gruppe angewandt, wobei sich aus der Erstanwendung keine wesentlichen Auswirkungen ergaben.

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
Änderungen zu IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22 und SIC-32: Aktualisierung der enthaltenen Verweise aus dem Rahmenkonzept oder Klarstellung, auf welche Version des Rahmenkonzepts sie sich beziehen	29.3.2018	29.11.2019	1.1.2020
Änderung zu IFRS 3: Definition eines Geschäftsbetriebes	22.10.2018	21.4.2020	1.1.2020
Änderung zu IAS 1 und IAS 8: Definition von Wesentlichkeit	31.10.2018	29.11.2019	1.1.2020
Änderungen zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7: Auswirkungen der Reform der Referenzzinssätze	26.9.2019	15.1.2020	1.1.2020

Die folgenden Standards und Interpretationen sind seit der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2019 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
IFRS 17 - Versicherungsverträge	18.5.2017	-	1.1.2023
Änderungen zu IAS 1: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	23.1.2020	-	1.1.2022
Änderungen zu IFRS 3: Verweis auf das Rahmenkonzept 2018	14.5.2020	-	1.1.2022
Änderungen zu IAS 37: Belastende Verträge - Kosten der Vertragserfüllung	14.5.2020	-	1.1.2022
Änderungen zu IAS 16: Erzielung von Erlösen, bevor sich ein Vermögenswert in seinem betriebsbereiten Zustand befindet	14.5.2020	-	1.1.2022
Jährliche Verbesserungen IFRS Zyklus 2018 - 2020	14.5.2020	-	1.1.2022
Änderungen zu IFRS 16: Auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzessionen	28.5.2020	-	1.6.2020
Änderungen zu IFRS 17: Versicherungsverträge	25.6.2020	-	1.1.2023
Änderungen zu IFRS 4 Versicherungsverträge: Verschiebung von IFRS 9	25.6.2020	-	1.1.2021

4. Schätzungen und Annahmen

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

5. Dividende

Die Hauptversammlung hat am 28. Mai 2020 dem Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2019 zugestimmt. Es wurde eine Dividende in Höhe von € 2,20 je Stückaktie, das sind bei 7.472.180 Stückaktien in Summe € 16.438.796,00, ausgeschüttet und ein Restgewinn in Höhe von € 2.995.999,91 auf neue Rechnung vorgetragen. Die Auszahlung der Dividende erfolgte am 5. Juni 2020.

6. Umsatzerlöse

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

	<u>Deutschland</u>	<u>Österreich</u>	<u>Polen</u>	<u>Sonstige Märkte</u>	<u>Konzern</u>
in T€	1-6/2020	1-6/2020	1-6/2020	1-6/2020	1-6/2020
Umsatzerlöse					
Residential	18.273	3.374	2	308	21.957
Hotel	2.837	-	15.626	873	19.336
Office	4	227	3.852	5.569	9.652
Other	3.501	1.067	1.305	-	5.873
Service	3.779	11.311	810	6.886	22.786
Umsatzerlöse	28.394	15.979	21.595	13.636	79.604
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	2.823	10.594	10.965	-	24.382
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	25.571	5.385	10.630	13.636	55.222
Umsatzerlöse	28.394	15.979	21.595	13.636	79.604

	<u>Deutschland</u>	<u>Österreich</u>	<u>Polen</u>	<u>Sonstige Märkte</u>	<u>Konzern</u>
in T€	1-6/2019	1-6/2019	1-6/2019	1-6/2019	1-6/2019
Umsatzerlöse					
Residential	20.007	12.812	6	1.480	34.305
Hotel	4.406	-	15.300	44	19.750
Office	2.250	39	3.502	497	6.288
Other	6.059	5.984	2.183	3.382	17.608
Service	4.762	6.541	1.997	795	14.095
Umsatzerlöse	37.484	25.376	22.988	6.198	92.046
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	24.366	5.042	12.094	-	41.502
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	13.118	20.334	10.894	6.198	50.544
Umsatzerlöse	37.484	25.376	22.988	6.198	92.046

7. Ergebnis je Aktie

	1-6/2020	1-6/2019
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis inkl. Hybridkapitalzinsen (in T€)	25.815	22.464
Abzüglich Hybridkapitalzinsen (in T€)	-3.498	-3.487
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis (in T€)	22.317	18.977
Potenzielle Aktien		
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien (= Anzahl der Aktien unverwässert)	7.472.180	7.472.180
Durchschnittlich ausstehende Aktienoptionen	11.604	-
Anzahl der Aktien verwässert	7.483.784	7.472.180
Bisher unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	3,45	3,01
Bisher verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	3,45	3,01
Neu unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	2,99	2,54
Neu verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	2,98	2,54

Die Bilanzierungsmethode für die Berechnung des Ergebnisses je Aktie wurde 2020 geändert. Für die Darstellung von im Eigenkapital ausgewiesenen Hybridfinanzierungen wurden die Bestimmungen des IAS 33 in der Vergangenheit am Markt unterschiedlich ausgelegt. UBM hat sich ab dem Jahr 2020 der mehrheitlichen Auslegung des Markts angepasst und ordnet die Zinsen, welche auf das Hybridkapital entfallen, direkt den Hybridkapitalinhabern zu. Dadurch wird das den Aktionären zurechenbare Ergebnis entsprechend verringert.

8. Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen

Zur Auswirkung der COVID-19-Pandemie verweisen wir auf Note 13.

9. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Bei den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten handelt es sich um ein unbebautes Grundstück in Bulgarien. Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert, welcher den aktuell verhandelten Kaufpreisen entspricht, bewertet.

10. Grundkapital

Grundkapital	Stück 30.6.2020	€ 30.6.2020	Stück 31.12.2019	€ 31.12.2019
Inhaber-Stammaktien	7.472.180	22.416.540	7.472.180	22.416.540

11. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung erfolgt entsprechend der internen Organisationsstruktur des UBM-Konzerns nach geografischen Regionen. Für den Zweck der Segmentberichterstattung wurden die einzelnen Entwicklungsgesellschaften innerhalb eines Segments zu Gruppen zusammengefasst. Die Gruppen stellen jeweils einen Tätigkeitsbereich (Assetklasse) des UBM-Konzerns dar.

Die Segmentberichterstattung wurde entsprechend der neuen, internen Berichtsstruktur und -steuerung der UBM Gruppe geändert. Die Vergleichszahlen wurden retrospektiv an die neue Struktur angepasst. Dabei wurden die Tätigkeitsbereiche Administration und Service zu einer Assetklasse zusammengefasst.

12. Finanzinstrumente

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

Die Fair-Value-Bewertung für die Anleihe erfolgt aufgrund von Börsenkurswerten. Die Kreditverbindlichkeiten und übrigen Finanzanlagen wurden mit der Berechnungsmethode des Discounted Cashflow bewertet, wobei die am 30. Juni 2020 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	Bewertung nach IFRS 9					
		Buchwerte am 30.6.2020	(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam	Fair-Value-Hierarchie	Fair Value am 30.6.2020
Aktiva							
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	246.965	246.965	-	-	-	-
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	8.721	8.721	-	-	Stufe 1	10.622
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	3.104	-	-	3.104	Stufe 3	3.104
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	842	-	-	842	Stufe 1	842
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	27.397	27.397	-	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	36.947	36.947	-	-	-	-
Liquide Mittel	-	234.542	234.542	-	-	-	-
Passiva							
Anleihen fix verzinst	Amortised Cost	485.696	485.696	-	-	Stufe 1	489.338
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten							
variabel verzinst	Amortised Cost	183.935	183.935	-	-	-	-
fix verzinst	Amortised Cost	37.000	37.000	-	-	Stufe 3	36.903
Sonstige Finanzverbindlichkeiten							
fix verzinst	Amortised Cost	15.112	15.112	-	-	Stufe 3	15.864
Leasingverbindlichkeiten	-	20.771	20.771	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	69.654	69.654	-	-	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	45.309	45.309	-	-	-	-
Nach Kategorien:							
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	320.030	320.030	-	-	-	-
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	3.946	-	-	3.946	-	-
Liquide Mittel	-	234.542	234.542	-	-	-	-
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	836.706	836.706	-	-	-	-

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buchwerte am 31.12.2019	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 31.12.2019
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam			
Aktiva								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	181.157	181.157	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	8.721	8.721	-	-	Stufe 1	10.326	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	1.889	-	-	1.889	Stufe 3	1.889	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	891	-	-	891	Stufe 1	891	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	35.913	35.913	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	13.128	13.128	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	212.384	212.384	-	-	-	-	
Passiva								
Anleihen fix verzinst	Amortised Cost	484.731	484.731	-	-	Stufe 1	508.836	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	137.952	137.952	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	17.000	17.000	-	-	Stufe 3	16.832	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
fix verzinst	Amortised Cost	15.108	15.108	-	-	Stufe 3	15.175	
Leasingverbindlichkeiten	-	49.765	49.765	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	57.199	57.199	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	25.569	25.569	-	-	-	-	
Nach Kategorien:								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	238.919	238.919	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	2.780	-	-	2.780	-	-	
Liquide Mittel	-	212.384	212.384	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	737.559	737.559	-	-	-	-	

13. Auswirkungen der COVID-19-Pandemie

Von der COVID-19-Pandemie war vor allem das Segment Hotel aufgrund der eingeschränkten Reisetätigkeit betroffen. Sowohl die Umsatzrückgänge im ersten Halbjahr als auch die korrigierten Erwartungen der Umsätze für die zweite Jahreshälfte und die Folgejahre führten zu einem Impairment in Hotelbeteiligungen und in Folge zu einer Wertberichtigung der at-equity bilanzierten Beteiligung UBM hotels Management GmbH, einer Holding für Hotelbetreibergesellschaften. Der Beteiligungsansatz wurde zur Gänze abgeschrieben, darüber hinaus wurden langfristige Projektfinanzierungen, welche Teil der Nettoinvestition an der UBM hotels Management GmbH sind, wertberichtigt. Insgesamt wurden T€ -12.713 im Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen erfasst.

Bei einer weiteren assoziierten Hotelimmobilie in Wien wurde aufgrund korrigierter Cashflow-Annahmen eine Wertberichtigung des Beteiligungsansatzes in Höhe von T€ -2.468 vorgenommen.

Die Ergebnisse wurden im Segment Österreich ausgewiesen.

Bei Bestandsimmobilien waren im ersten Halbjahr 2020 nur unwesentliche Mietausfälle aufgrund der COVID-19-Pandemie zu verzeichnen und daher keine Wertanpassungen notwendig.

14. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

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

Außerdem wurden im Geschäftsjahr 2020 Zinsen für das Hybridkapital in Höhe von T€ 1.520 an die PORR AG bezahlt.

15. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag gab es keine angabepflichtigen Ereignisse.

Wien, am 26. August 2020

Der Vorstand



DI Martin Löcker
COO



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



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO

bericht über die prüferische durchsicht des verkürzten konzernzwischenabschlusses.

Einleitung

Wir haben den beigefügten verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2020 der UBM Development AG, Wien, (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ genannt) für den Zeitraum 1. Jänner 2020 bis 30. Juni 2020 prüferisch durchgesehen. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss umfasst die verkürzte Konzernbilanz zum 30. Juni 2020, die verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die verkürzte Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die verkürzte Konzern-Kapitalflussrechnung und die verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Jänner 2020 bis 30. Juni 2020 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 26. August 2020

BDO Austria GmbH

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Mag. Markus Trettnak

Wirtschaftsprüfer

Mag. Gerhard Fremgen

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 26. August 2020

Der Vorstand



DI Martin Löcker
COO



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



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO

Finanzkalender**2020**

Zinszahlung UBM Anleihe 2017	12.10.2020
Zinszahlung UBM Anleihe 2018	16.11.2020
Q3 2020	26.11.2020
Tilgung und Zinszahlung UBM Anleihe 2015	9.12.2020

2021

Zinszahlung Hybridanleihe	1.3.2021
Geschäftsbericht 2020	23.4.2021
Nachweisstichtag für die Teilnahme an der 140. ordentliche Hauptversammlung	17.5.2021
Q1 2021	25.5.2021
140. ordentliche Hauptversammlung, Wien	27.5.2021
Handel ex Dividende an der Wiener Börse	2.6.2021
Record Date Dividende	3.6.2021
Zahltag der Dividende für das Geschäftsjahr 2020	4.6.2021
Halbjahr 2021	25.8.2021
Zinszahlung UBM Anleihe 2017	12.10.2021
Zinszahlung UBM Anleihe 2019	15.11.2021
Zinszahlung UBM Anleihe 2018	16.11.2021
Q3 2021	25.11.2021

Kontakt

Investor Relations & Unternehmenskommunikation

Mag. (FH) Anna Vay, CEFA
Tel: +43 (0) 664 626 1314
investor.relations@ubm-development.com
public.relations@ubm-development.com

Impressum

Medieninhaber und Herausgeber

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

Konzept, Gestaltung, Redaktion und Lektorat

UBM Development AG, Investor Relations & Corporate Communications

be.public Corporate & Financial Communications GmbH
Heiligenstädter Straße 50, 1190 Wien, Österreich
www.bepublic.at

Erstellt mit ns.publish von Multimedia Solutions AG, Zürich

Übersetzung

Donna Schiller-Margolis

Druck

Druckwerkstatt
Hosnedlgasse 16b, 1220 Wien

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 2020 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 beide 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.