



**Halbjahresbericht 2021**

# Kennzahlen

## Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	1-6/2021	1-6/2020	Veränderung
Gesamtleistung <sup>1</sup>	237,3	181,3	30,8%
Umsatzerlöse	147,3	79,6	85,1%
Ergebnis vor Steuern (EBT)	35,7	43,8	-18,6%
Nettogewinn	27,5	26,6	3,6%

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

	30.06.2021	31.12.2020	Veränderung
Bilanzsumme	1.556,7	1.372,0	13,5%
Eigenkapital	537,7	482,9	11,4%
Eigenkapitalquote	34,5%	35,2%	-0,7 PP
Nettoverschuldung <sup>2</sup>	449,5	479,1	-6,2%
Liquide Mittel	407,0	247,2	64,6%

## Aktienkennzahlen und Mitarbeiter

	30.06.2021	30.06.2020	Veränderung
Gewinn pro Aktie (in €) <sup>3</sup>	3,09	2,99	3,5%
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	310,1	230,9	34,3%
Dividende je Aktie (in €) <sup>4</sup>	2,20	2,20	0,0%
Mitarbeiter	337	342	-1,5%

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

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

<sup>3</sup> Gewinn pro Aktie nach Abzug von Hybridkapitalzinsen (geänderte Berechnung ab 2020).

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

# Inhalt

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

# Auf einen Blick

## **Keine Corona-Delle.**

Zweitbestes H1 in der Firmengeschichte

## **Rekord Pipeline. € 2.4 Mrd.**

Akquisitionen zur richtigen Zeit am richtigen Ort

## **Gesunde Bilanz.**

35 % Eigenkapitalquote und über € 400 Mio. Liquidität

## **Guidance.**

Ergebnis vor Steuern € 55 Mio. bis € 60 Mio.



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

Zum Ende des ersten Quartals rechneten wir noch damit, dass Corona in 2021 eine Delle für die UBM hinterlassen wird. Auch wenn wir schon damals optimistisch in die Zukunft geschaut und mit einer Erholung der Weltwirtschaft im weiteren Jahresverlauf gerechnet haben. Ein Quartal später können wir behaupten, dass nicht nur alles in die richtige Richtung zeigt, sondern die UBM durch den Verkauf mehrerer Projekte vor Bau-Umsetzung erfolgreich gegen diese Delle gesteuert hat.

Zum Halbjahr verfügen wir über eine Rekordliquidität (=Cash) von über € 400 Mio. und einer Eigenkapitalquote von knapp 35%. Die ersten großen Akquisitionen in München, die Firmenzentrale von Willy Bogner und ein Grundstück direkt an der U-Bahn-Station Olympiapark und dem größten Einkaufszentrum Bayerns, zeigen, dass der Akquisitionsmotor wieder läuft. Wir sind davon überzeugt, dass uns der Liquiditätspolster noch weitere attraktive Möglichkeiten eröffnen wird.

Die Monate Mai und Juni standen neben der Auszahlung unserer Rekorddividende von € 2,20 ganz im Zeichen unserer Bond-Investoren. Wir haben Pionierarbeit am Kapitalmarkt geleistet und den ersten „Sustainability-Linked“ Bond für den Retail-Markt begeben. Zusätzlich gelang es uns auch die erste „Sustainability-Linked“ Hybridanleihe zu platzieren. Die Nachfrage für ESG konforme Investments bestätigt unsere strategische Neuausrichtung und ermöglichte uns innerhalb kürzester Zeit € 250 Mio. aufzunehmen.

Auf Basis der Entwicklungen im ersten Halbjahr trauen wir uns auch, erstmals seit Beginn der Pandemie wieder eine Guidance von € 55-60 Mio. für das Ergebnis vor Steuern zu geben. Sie liegt rund 30% über dem Consensus und unterstreicht, dass wir schneller als erwartet an die Vor-Corona-Entwicklung anschließen können. Schließlich wird die UBM-Expertise noch stärker in Zukunft nachgefragt werden als schon bisher. Steigende Leerstände bei Vor-Corona-Bürobeständen, die komplett neu gedacht werden müssen, eine radikale ESG-Orientierung bei Immobilien-Investoren und ein neuer Zugang aufgrund explodierender Baukosten sprechen dabei für uns.

**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO

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

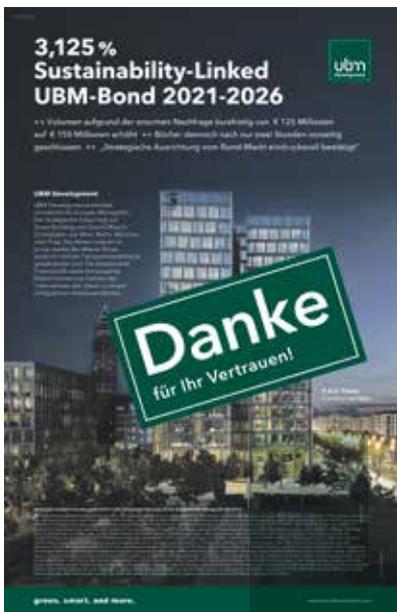
**DI Martin Löcker**  
COO

# Highlights Halbjahr 2021

## ESG Prime Rating bereits im ersten Jahr

Gleich im ersten Jahr erhält UBM von der auf Nachhaltigkeit spezialisierten Ratingagentur ISS ESG das Rating „C+“, was den „Prime Status“ bedeutet.

Damit ist UBM Development innerhalb der Immobilienbranche das nachhaltigste Unternehmen in Deutschland und Österreich.



## Erfolgreiche Platzierung von zwei Sustainability-Linked Anleihen

Innerhalb nur eines Monats kann UBM mit zwei Nachhaltigkeits-bezogenen Anleihen € 250 Mio. am Kapitalmarkt einsammeln – rund die Hälfte davon entfällt auf die erfolgreichen Umtauschangebote für die UBM-Anleihe 2017 und die 2018 begebene Hybridanleihe.



## UBM kauft Willy Bogner Firmenzentrale für € 55 Millionen

Im aufstrebenden Osten Münchens plant die UBM auf dem 12.000 m<sup>2</sup> großen Areal ein nachhaltiges Residential-Großprojekt. Damit führt UBM den strategischen Fokus auf Wohnprojekte weiter fort.



## Trotz Corona erneut Rekord-Dividende

Nach einem herausfordernden Corona-Jahr 2020 zahlt UBM aufgrund der guten Ergebnisentwicklung erneut eine Rekord-Dividende von € 2,20 je Aktie. „Wir wollen mit unserer Dividende auch ein selbstbewusstes Signal senden“, betont Thomas G. Winkler, CEO.

# Aktie

## Entwicklung der Börsen

Nach der starken Jahresendrallye 2020 und einem moderaten Wachstum im ersten Quartal 2021 legten die internationalen Börsen zwischen April und Juni weiter zu. Der MSCI World lag per Ende Juni 12,2 % über dem Vorjahresresultimo. Davon entfielen 7,3 % auf das zweite Quartal. Auch der Dow Jones Industrial Index konnte seinen Trend fortsetzen und verzeichnete mit 12,7 % in der ersten Jahreshälfte ein deutliches Plus. Der europäische Index EURO STOXX 50 lag mit 14,4 % im Berichtszeitraum an der Spitze der wichtigsten Indizes. Der DAX platzierte sich mit 13,2 % auf Rang zwei.

## Entwicklung der UBM-Aktie

Die UBM-Aktie verzeichnete im ersten Halbjahr 2021 ebenfalls einen deutlichen Aufwärtstrend und notierte per Ende Juni mit € 41,5 um 15,9 % höher als zum Vorjahresresultimo. Im Jahresvergleich legte der Titel um 37,9 % zu und lag damit zwischen der Performance von ATX und IATX, die um 50,9 % bzw. 25,2 % anstiegen. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der UBM-Aktie erreichte im ersten Halbjahr 2021 3.554 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 2021 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 (59 %), gefolgt von Investoren aus Deutschland (24 %).

### Entwicklung der UBM-Aktie im Indexvergleich und Handelsvolumen von Jänner bis Juni 2021



# Lagebericht

## Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die im ersten Quartal 2021 eingesetzte Erholung der Weltwirtschaft setzte sich auch im weiteren Jahresverlauf fort. Der positive Ausblick auf 2021 und die Folgejahre liegt vor allem im Tempo der Impfkampagnen begründet. Unsicherheiten gibt es mit Hinblick auf neue Virusmutationen, welche möglicherweise zu neuerlichen gesundheitspolitischen Maßnahmen führen könnten. Die Prognosen für das Wirtschaftswachstum in 2021 reichen von 5,6 % (Europäische Kommission, EK) bis 6,0 % (Internationaler Währungsfonds, IWF). Für das Jahr 2022 wird mit 4,3 % (EK) bzw. 4,4 % (IWF) gerechnet. Somit werden die meisten Industrienationen ihr reales BIP-Niveau von 2019 Ende 2022 wieder erreichen. An der Spitze des Wirtschaftsaufschwungs liegt nach Ansicht der Experten in beiden Jahren China. Neben der beschleunigten Erholung des Welthandels gelten der steigende private Konsum und die länderspezifischen fiskal- und geldpolitischen Maßnahmen als Haupttreiber des wirtschaftlichen Wachstums der nächsten Jahre. Die Prognosen für den Euroraum liegen zwischen 4,3 % (EK) und 4,4 % (IWF) für 2021 bzw. zwischen 3,8 % (IWF) und 4,4 % (EK) für das Jahr 2022. In Deutschland rechnen die Experten der EK mit einem Plus von 3,4 % für 2021, 2022 sollte das Wachstum mit 4,1 % noch einmal darüber liegen. In Österreich erwartet die Österreichische Nationalbank (OeNB) 2021 ein BIP-Wachstum von 3,9 % und für 2022 ein Plus von 4,2 %. Im Jahr 2023 sollte sich der Prozess mit einer Wachstumsrate von 1,9 % auf ein Normalniveau einpendeln. Für die Region CEE/SEE wird mit einem durchschnittlichen Wachstum von 4,3 % für 2021 und 4,5 % für 2022 gerechnet.<sup>1</sup>

## Entwicklung der Immobilienmärkte

Nach vier aufeinanderfolgenden rezessiven Quartalen konnte im zweiten Quartal 2021 wieder Wachstum am europäischen Immobilienmarkt verzeichnet werden. Das Transaktionsvolumen lag mit € 66,7 Mrd. um 20 % über dem Vergleichswert des Vorjahres. In der ersten Hälfte 2021 wechselten europaweit Immobilien im Wert von € 124,0 Mrd. den Eigentümer.

Deutschland musste sich im ersten Halbjahr 2021 mit dem zweiten Platz in Europa begnügen und Großbritannien den Vortritt lassen. Der Kapitalfluss von nichteuropäischen Investoren nahm im Jahresvergleich um 75 % zu und deutet auf eine noch stärkere Aufholjagd in der zweiten Jahreshälfte 2021 hin.<sup>2</sup>

Gewerbe- und Wohnimmobilien erreichten in Deutschland insgesamt ein Transaktionsvolumen von rund € 32,8 Mrd., wovon rund € 22,9 Mrd. auf Gewerbe- und in etwa € 10,0 Mrd. auf Wohnimmobilien entfielen. Mit € 9,1 Mrd. war die Assetklasse Büro die umsatzstärkste Nutzungsart in der ersten Jahreshälfte 2021. Im weiteren Jahresverlauf dürfte das Transaktionsvolumen am Gewerbeimmobilienmarkt deutlich zunehmen und die € 50-Mrd.-Marke überschreiten. Am deutschen Wohnungsmarkt ist die weitere Entwicklung derzeit noch schwer abschätzbar, da mit der geplanten Übernahme der Deutschen Wohnen durch die Vonovia ein noch nie da gewesenes Ergebnis zustande käme.<sup>3</sup>

Nach einem Transaktionsvolumen von rund € 680 Mio. im ersten Quartal konnte am österreichischen Immobilieninvestmentmarkt mit in etwa € 1 Mrd. eine deutliche Steigerung im zweiten Quartal verzeichnet werden. Dieser Trend könnte sich im Jahresverlauf weiter fortsetzen, da das pandemiebedingt zurückgehaltene Kapital bald veranlagt werden muss. Zusätzlich könnte die noch länger andauernde Niedrigzinsphase Immobilien als attraktive Veranlagungsform weiter befeuern. Für das Gesamtjahr 2021 wird ein Volumen von € 4 Mrd. prognostiziert, das damit über dem Jahr 2018 liegen und bereits wieder das Vor-Corona-Niveau erreichen sollte. Mit einem Anteil von 37 % standen Wohnobjekte erneut an der Spitze und bestätigten damit den Trend der letzten Quartale. In der CEE-Region wurden im ersten Halbjahr 2021 insgesamt € 4,6 Mrd. in Immobilien investiert. Für das Gesamtjahr ist der Markt vorsichtig optimistisch. Die Höhe des Transaktionsvolumens wird maßgeblich vom Erfolg der Impfkampagnen abhängen.<sup>4,5</sup>

<sup>1</sup> Österreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - Juni 2021

<sup>2</sup> Real Capital Analytics: Europe Capital Trends - Q2 2021

<sup>3</sup> Savills: Investmentmarkt Deutschland - Juli 2021

<sup>4</sup> EHL: Immobilieninvestmentmarkt Update - H1 2021

<sup>5</sup> JLL: CEE Investment Market - H1 2021

## Geschäftsverlauf

Die erwirtschaftete Gesamtleistung von UBM Development belief sich im ersten Halbjahr 2021 auf € 237,3 Mio. nach € 181,3 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die größten Ergebnisbeiträge kamen aus Deutschland und Österreich, wo unter anderem zwei zu entwickelnde Projekte erfolgreich weiterverkauft wurden. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode ist aber auch auf den Baufortschritt bereits verkaufter Immobilienprojekte zurückzuführen, die zeitraumbezogen nach Höhe des Fertigstellungsgrads und Verwertungsstands in den Umsatzerlösen und Ergebnissen erfasst werden. Den größten Beitrag zur Gesamtleistung leisteten demnach Wohnungsprojekte wie die Gmunder Höfe in München sowie die Siebenbrunnengasse in Wien, ein Projekt mit insgesamt 165 Wohnungen im Einzelverkauf. Weitere positive Beiträge lieferten der forward verkaufte F.A.Z. Tower in Frankfurt und zwei Hotels in Polen. Während die Gesamtleistung aus dem Immobilienentwicklungsgeschäft anstieg, reduzierte sich die Leistung aus dem Hotelbetrieb von € 9,3 Mio. im ersten Halbjahr 2020 auf € 3,0 Mio. in der Vergleichsperiode 2021. Die rückläufige Leistung ist weiterhin auf die eingeschränkte Reisetätigkeit infolge der COVID-19-Pandemie zurückzuführen.

Die Gesamtleistung des **Segments Deutschland** erhöhte sich im Berichtszeitraum von € 72,6 Mio. auf € 80,3 Mio. Maßgeblich zur Steigerung der Gesamtleistung trug in der Berichtsperiode der Verkauf eines zu entwickelnden Pro-

jekts in München bei. Positiv zur Gesamtleistung trugen außerdem bereits forward verkaufte Projekte wie der F.A.Z. Tower in Frankfurt, welcher 2022 fertiggestellt wird, sowie das Wohnprojekt Gmunder Höfe in München bei. Ein positiver Leistungsbeitrag erfolgte außerdem durch das Closing des Projekts Nordbahnhofstraße in Stuttgart.

Die Gesamtleistung des **Segments Österreich** konnte sich von € 62,2 Mio. im ersten Halbjahr 2020 auf € 102,6 Mio. in den ersten sechs Monaten 2021 deutlich steigern. Ein wesentlicher Anteil der Gesamtleistung der Berichtsperiode entfiel auf den Verkauf der Liegenschaft Monte Laa im 10. Wiener Gemeindebezirk mit Wohnbauentwicklungspotenzial. Darüber hinaus wurde die Gesamtleistung zu einem großen Teil im Wohnbereich erwirtschaftet und betraf vor allem den Verkaufsfortschritt des Projekts Siebenbrunnengasse im 5. Wiener Gemeindebezirk. Dieses Projekt wird seit dem zweiten Halbjahr 2020 im Einzelverkauf veräußert und ist bereits zu 70 % verwertet. Zusätzlich trugen Wohnbauprojekte wie die Rankencity und Salurnerstraße positiv zur Gesamtleistung bei.

Im **Segment Polen** lag die Gesamtleistung im ersten Halbjahr 2021 mit € 42,1 Mio. über dem Vorjahresniveau von € 35,5 Mio. Ende 2019 wurden die zwei Hotelprojekte, das Mercure Hotel in Kattowitz und das ibis Styles Hotel in Krakau, forward verkauft, die nunmehr anteilig auf Basis des Fertigstellungsgrads in der Gesamtleistung erfasst werden. Beide Hotels werden im zweiten Halbjahr 2021 übergeben.

### Gesamtleistung nach Regionen

in € Mio.	1-6/2021	1-6/2020	Veränderung
Deutschland	80,3	72,6	10,6%
Österreich	102,6	62,2	65,0%
Polen	42,1	35,5	18,8%
Sonstige Märkte	12,2	11,0	10,5%
<b>Gesamt</b>	<b>237,3</b>	<b>181,3</b>	<b>30,8%</b>

Das **Segment Sonstige Märkte** erzielte in den ersten sechs Monaten 2021 eine Gesamtleistung von € 12,2 Mio. nach € 11,0 Mio. im ersten Halbjahr 2020. Den größten Anteil der Gesamtleistung betraf das Projekt Astrid Offices in Prag, welches ebenso gemäß Baufortschritt (Percentage of Completion, PoC) verbucht wurde.

Im **Segment Residential** erhöhte sich die Gesamtleistung in der aktuellen Berichtsperiode auf € 73,1 Mio. nach € 67,0 Mio. im ersten Halbjahr des Vorjahres. Die Gesamtleistung im ersten Halbjahr 2021 umfasste im Wesentlichen den Baufortschritt bereits verkaufter Wohneinheiten von Projekten in Deutschland und Österreich, darunter die Siebenbrunnengasse in Wien. An institutionelle Investoren verkauft und ab diesem Zeitpunkt gemäß Baufortschritt in der Gesamtleistung erfasst wurden das Projekt Gmunder Höfe in Deutschland und die Projekte Nordbahnviertel und Rankency in Österreich.

Im **Segment Office** lag die Gesamtleistung im ersten Halbjahr 2021 bei € 59,1 Mio., nach € 39,0 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode betrifft vor allem eine vor Baustart verkaufte Büroimmobilie in München sowie das Projekt Astrid Offices in Prag. Ebenso wirkte sich die Büroimmobilie F.A.Z. Tower in Frankfurt, welche im vierten Quartal 2020 forward verkauft wurde, positiv aus.

Das **Segment Hotel** erwirtschaftete im ersten Halbjahr 2021 eine Gesamtleistung von € 34,7 Mio. nach € 26,5 Mio. im ersten Halbjahr 2020. Die niedrige Gesamtleistung aus dem Hotelbetrieb ist auf die eingeschränkte Reisetätigkeit aufgrund der COVID-19-Pandemie zurückzuführen und lag bei € 3,0 Mio., im Vergleich zu € 9,3 Mio. im ersten Halbjahr 2020. Einen positiven Einfluss auf die Gesamtleistung der Berichtsperiode hatte der Baufortschritt der beiden verkauften polnischen Hotels in Kattowitz und Krakau. Weiters erfolgte das Closing des Projekts Nordbahnhofstraße in Stuttgart.

Im **Segment Other** wurde in den ersten sechs Monaten 2021 eine Gesamtleistung von € 41,9 Mio. erzielt, nach € 18,4 Mio. im Vorjahr. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode enthält neben dem Verkauf einer Liegenschaft im 10. Wiener Gemeindebezirk vor allem Zuflüsse aus der Vermietung von gemischt genutzten Bestandsobjekten in Österreich.

Die Gesamtleistung des **Segments Service** sinkt von € 30,6 Mio. auf € 28,5 Mio. 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.	1-6/2021	1-6/2020	Veränderung
Residential	73,1	67,0	9,1 %
Office	59,1	39,0	51,4 %
Hotel	34,7	26,5	31,1 %
Other	41,9	18,4	128,2 %
Service	28,5	30,6	-6,6 %
<b>Gesamt</b>	<b>237,3</b>	<b>181,3</b>	<b>30,8 %</b>

## Finanzielle Leistungsindikatoren

### Geschäftsergebnis und Ertragslage

Das Kerngeschäft des UBM-Konzerns bildet das projektspezifische Immobiliengeschäft. Durch die mehrjährige Realisierungsdauer der Projekte kann der Umsatzausweis der Gewinn- und Verlustrechnung starken Schwankungen unterliegen. Immobilienprojekte werden erst ab dem Signing anteilig gemäß Baufortschritt und Verwertungsstand erfasst (Percentage of Completion, PoC). Werden Immobilien als Share Deal veräußert oder Projekte innerhalb von At-equity-Beteiligungen entwickelt und verkauft, schlagen sich diese allerdings nicht im Umsatz nieder. Um den Überblick und die Transparenz über den Geschäftsverlauf zu verbessern, weist UBM zusätzlich die Gesamtleistung aus. Diese betriebswirtschaftliche Kenngröße erfasst – analog zum Umsatz – Erlöse aus Immobilienverkäufen, Vermietungsleistungen, Einnahmen aus dem Hotelbetrieb sowie aktivierte bzw. für nicht vollkonsolidierte Gesellschaften oder Dritte erbrachte Generalunternehmer- und Projektmanagementleistungen. Zusätzlich werden die Leistungen der at-equity bilanzierten Unternehmen und 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 2021 mit € 237,3 Mio. deutlich über dem Niveau des Vorjahres von € 181,3 Mio. Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse lagen in der Berichtsperiode mit € 147,3 Mio. um 85,1 % über dem Niveau des Vorjahres (H1/2020: € 79,6 Mio.). Die Steigerung im ersten Halbjahr ist auf zwei Projektverkäufe in München und Wien sowie auf den Baufortschritt bereits veräußerter Immobilienprojekte zurückzuführen, die zeitraumbezogen nach Höhe des Fertigstellungsgrads und des Verwertungsstands erfasst werden. Umsatzbeitrag leisteten zudem diverse Wohnprojekte in Deutschland und Österreich, Hotelprojekte in Polen sowie ein Büroprojekt in Tschechien.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen stieg von € -8,6 Mio. im ersten Halbjahr 2020 auf € 12,2 Mio. in der aktuellen Berichtsperiode. Die deutliche Steigung des At-equity-Ergebnisses ist vor allem auf laufende, forward verkaufte Immobilienprojekte, wie das Büroprojekt F.A.Z.-Tower in Frankfurt, zurückzuführen. In der Vorperiode resultierte das negative At-equity-Ergebnis vor allem aus Wertberichtigungen in der Hotelbetriebsgesellschaft infolge der COVID-19-Pandemie. Die Wertansätze der Hotelbetriebsgesellschaft ubm hotels wurden praktisch zur Gänze abgeschrieben.

Die Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien beliefen sich im ersten Halbjahr 2021 auf € 10,0 Mio., nach € 69,9 Mio. in den ersten sechs Monaten 2020. Die Fair-Value-Aufwertungen waren zur Gänze auf ein Büroprojekt in München zurückzuführen. Die Fair-Value-Anpassung der Vergleichsperiode 2020 betraf insbesondere ein Großprojekt in München, bei welchem ein Anteil von 40 % veräußert wurde. Unwesentlich waren die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen im ersten Halbjahr 2020 sowie ebenso in 2021. Bei den vollkonsolidierten Bestandsobjekten gab es im Zuge des covidbedingten Lockdowns im Frühjahr 2021 keine wesentlichen Mietausfälle, welche mögliche Wertanpassungen bewirken hätten können.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 7,8 Mio. und beinhalten unter anderem Erlöse aus Weiterverrechnungen, Kursgewinne, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und diverse sonstige Positionen. Im Vorjahr lagen die sonstigen betrieblichen Erträge bei € 4,0 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich im Vorjahresvergleich von € 27,7 Mio. auf € 12,2 Mio., was vor allem auf Kursverluste in der Vergleichsperiode zurückzuführen war. Die Position beinhaltet des Weiteren Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten sowie Abgaben und Gebühren.

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen betrugen im ersten Halbjahr 2021 € 103,4 Mio., im Vergleich zu € 58,2 Mio. in den ersten sechs Monaten 2020. 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 Buchwertabgängen zweier Projekte und der Errichtung diverser Wohnprojekte sowie von forward verkauften Finanzimmobilien.

In der Berichtsperiode wurde bei den Bestandsveränderungen, die Wohnbauimmobilien im Vorratsvermögen bzw. andere IAS-2-Immobilien betreffen, ein Aufwand in Höhe von € 0,2 Mio. ausgewiesen, im ersten Halbjahr des Vorjahres wurde ein Ertrag in Höhe von € 0,4 Mio. erfasst. Die sinkenden Bestandsveränderungen im ersten Halbjahr 2021 sind auf die verstärkte Verkaufstätigkeit bei Wohnbauprojekten im Vorratsvermögen zurückzuführen.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei € 18,0 Mio. und damit leicht unter dem Niveau des Vorjahres von € 18,6 Mio. Die Bewertung des Aktienoptionsprogramms von UBM, das in der Hauptversammlung im Mai 2017 verabschiedet wurde, floss in der Berichtsperiode wie schon im ersten Quartal 2021 unverändert mit € 0,0 Mio. in die Position Personalaufwand ein (H1/2020: € 0,5 Mio.). Die stichtagsbezogene Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften lag per Ende Juni 2021 mit 337 in etwa auf dem Niveau des Bilanzstichtags des Vorjahres (31. Dezember 2020: 339).

Das EBITDA erreichte im ersten Halbjahr 2021 € 39,0 Mio., was einer geringen Reduktion von 3,1 % entspricht (H1/2020: € 40,3 Mio.). Die Abschreibungen der Berichtsperiode lagen mit € 1,2 Mio. etwas unter dem ersten Halbjahr 2020 (€ 1,9 Mio.). Somit betrug das EBIT in den ersten sechs Monaten 2021 € 37,8 Mio., im Vergleich zu € 38,4 Mio. im ersten Halbjahr 2020. Der Finanzertrag sank von € 16,0 Mio. 2020 auf € 10,1 Mio. 2021. Der Finanzaufwand lag mit € 12,2 Mio. etwas über dem Vorjahresniveau von € 10,6 Mio. – sowohl in der aktuellen als auch in der Vergleichsperiode des Vorjahres waren im Finanzaufwand keine wesentlichen Abweichungen enthalten.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag demnach mit € 35,7 Mio. unter dem Vorjahresergebnis von € 43,8 Mio. Der Steueraufwand belief sich im ersten Halbjahr 2021 auf € 8,2 Mio., was einer Steuerquote von 22,9 % entspricht. In der Vergleichsperiode war die Steuerquote mit 39,4 % aufgrund eines hohen Ergebnisbeitrags aus Deutschland deutlich höher.

Der Nettogewinn (Periodenergebnis nach Steuern) erreichte in der Berichtsperiode € 27,5 Mio. und lag somit über dem ersten Halbjahr 2020 (€ 26,6 Mio.). Der den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Nettogewinn betrug im ersten Halbjahr 2021 € 23,1 Mio. (H1/2020: € 22,3 Mio.). Ab dem Geschäftsjahr 2020 wurden bei der Berechnung des den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbaren Nettogewinns auch die Anteile der Hybridkapitalgeber abgezogen. Die Anteile der Hybridkapitalgeber lagen im ersten Halbjahr 2021 bei € 3,6 Mio. (H1/2020: € 3,5 Mio.). Der daraus abgeleitete Gewinn pro Aktie erhöhte sich demnach von € 2,99 auf € 3,09 in der aktuellen Berichtsperiode.

### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per 30. Juni 2021 mit € 1.556,7 Mio. um € 184,7 Mio. über dem Niveau des Bilanzstichtags des Vorjahres, was vor allem auf einen Anstieg der liquiden Mittel, des Vorratsvermögens und der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zurückzuführen ist.

Die Finanzimmobilien reduzierten sich zum Halbjahresstichtag um € 26,9 Mio. und lagen mit Ende Juni 2021 bei € 380,3 Mio. Das Sachanlagevermögen erhöhte sich in der Berichtsperiode um € 1,0 Mio. auf € 12,6 Mio. Diese Position beinhaltet vor allem aktivierte Nutzungsrechte aus Leasingverbindlichkeiten.

Der Wertansatz der Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen lag zum 31.12.2020 bei € 167,8 Mio. Sie reduzierten sich in den ersten sechs Monaten 2021 auf € 165,2 Mio. und lagen damit um 1,6 % unter dem Niveau des Bilanzstichtags 31.12.2020. Parallel dazu reduzierten sich die Projektfinanzierungen um € 33,9 Mio. auf insgesamt € 174,4 Mio. zum Ende des Halbjahres 2021.

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende der Berichtsperiode bei € 791,2 Mio., was einem Anstieg von € 244,2 Mio. entspricht. Die liquiden Mittel erhöhten sich um € 159,8 Mio., da in der Berichtsperiode zwei Anleihen begeben wurden sowie zusätzliche Projektfinanzierungen aufgenommen wurden. Gegenläufig wirkten Auszahlungen für ein Projekt in München von rund € 55 Mio. Per Ende Juni 2021 lagen die liquiden Mittel mit € 407,0 Mio. auf einem historischen Höchststand. Die finanziellen Vermögenswerte blieben im Vergleich zum ersten Quartal 2021 mit € 37,8 Mio. unverändert.

Das Vorratsvermögen lag per Ende Juni 2021 mit € 173,1 Mio. über dem Niveau des Bilanzstichtags Ende 2020 von € 121,9 Mio. Zurückzuführen ist dieser Anstieg unter anderem auf den Ankauf der Willy Bogner Firmenzentrale in München. In dieser Position befinden sich neben den sonstigen Vorräten auch zum Verkauf bestimmte Wohnimmobilien in Entwicklung. Die Forderungen aus Lieferung und Leistung erhöhten sich von € 127,9 Mio. per Ende 2020 auf

€ 158,4 Mio. zum Ende des Halbjahres 2021. Diese Position beinhaltet im Wesentlichen bereits während der Entwicklung verkaufte Vorratsimmobilien sowie anteilig Forward-Verkäufe von Finanzimmobilien.

Das Eigenkapital lag zum 30. Juni 2021 um € 54,8 Mio. über dem Niveau von Ende 2020 und erreichte € 537,7 Mio. Der Zuwachs ist vor allem durch die dem Eigenkapital zuzuordnende Hybridanleihe zu erklären. Die Auszahlung der Dividende in Höhe von € 16,4 Mio. erfolgte am 4. Juni 2021. Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende Juni 2021 34,5 % (31. Dezember 2020: 35,2 %).

Die Anleiheverbindlichkeiten betragen per Ende Juni 2021 € 545,3 Mio., was über dem Niveau des Vorjahres (31. Dezember 2020: € 456,5 Mio.) liegt. Die Finanzverbindlichkeiten (kurzfristig und langfristig) reduzierten sich in der Berichtsperiode um € 42,3 Mio. auf € 332,9 Mio. Mit Ende Juni 2021 lagen die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung € 62,5 Mio. unter dem Niveau von Ende 2020 (€ 77,0 Mio.). Dieser Wert beinhaltet die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen. Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig) erhöhten sich von € 32,1 Mio. per 31. Dezember 2020 auf € 38,7 Mio. Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerschulden betrug am 30. Juni 2021 € 23,7 Mio. (2020: € 18,9 Mio.).

Die Nettoverschuldung betrug zum 30. Juni 2021 € 449,5 Mio. und lag damit unter dem Wert zum 31. Dezember 2020 von € 479,1 Mio. Die Nettoverschuldung umfasst kurz- und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten exklusive Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel.

### Cashflow

Im Vergleich zur Vorjahresperiode stieg der Cashflow aus dem Ergebnis von € 4,0 Mio. auf € 30,4 Mio. an. Die Verbesserung ist insbesondere auf geringere Non-Cash-Effekte in der GuV im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020 sowie höhere Dividenden aus at-Equity bilanzierten Unternehmen zurückzuführen. Die im Periodenergebnis der Berichtsperiode enthaltenen Fair-Value-Anpassungen werden aufgrund des unbaren Charakters beim Cashflow aus dem Ergebnis exklu-

diert. Die Fair-Value-Anpassungen resultieren im Wesentlichen aus dem zeitlichen Auseinanderfallen des Ergebnis- und Cash-Effekts einer Immobilientransaktion.

Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei € -80,5 Mio., nach € -3,5 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Cashflowreduzierend wirkte sich die Zunahme von Forderungen in Höhe von € 44,5 Mio. sowie die Zunahme der Vorräte in Höhe von € 40,3 Mio. aus. Die Werte beinhalten Zuflüsse aus dem Abgang von Immobilien im Vorratsvermögen von € 3,2 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Vorratsvermögen beliefen sich auf € 59,0 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Forderungsvermögen beliefen sich auf € 44,1 Mio. Die Abgänge von Immobilien im Forderungsvermögen betragen € 15,2 Mio.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im ersten Halbjahr 2021 bei € 85,1 Mio., nach € -13,9 Mio. im ersten Halbjahr des Vorjahres. Die Investitionen in Projektfinanzierungen beliefen sich in der Berichtsperiode auf € 19,2 Mio. und die Investitionen in Finanzimmobilien, Sachanlagevermögen und Finanzanlagevermögen auf € 19,6 Mio. Gegenläufig wirkten Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen in Höhe von € 58,9 Mio. sowie Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen in Höhe von € 9,5 Mio.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im ersten Halbjahr 2021 € 154,8 Mio. nach € 39,9 Mio. im Vorjahr. Durch die Emission der fünfjährigen 3,125 % Sustainability-Linked UBM Anleihe mit einem Cash-Effekt von € 81,6 Mio. sowie die Emission der 5,5 % Sustainability-Linked UBM Hybridanleihe mit einem Netto-Cash-Effekt von € 49,3 Mio. kam es zu einem Liquiditätszufluss. Während in der Berichtsperiode Kredite in Höhe von € 143,1 Mio. aufgenommen wurden, erfolgte die Tilgung von Krediten in Höhe von € 102,6 Mio. Zudem wurden in der Berichtsperiode Dividenden in Höhe von € 24,2 Mio. ausbezahlt.

## 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 2021 337 Mitarbeiter. Zum 30. Juni des Vorjahres beschäftigte UBM 342 Mitarbeiter. 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 dem ESG-Bericht 2020 entnommen werden.

## Prognosebericht

Nachdem die Prognosen für die Weltwirtschaft bereits im ersten Quartal durchwegs positiv ausgefallen waren, wurden diese im weiteren Jahresverlauf noch einmal bestätigt. Die Schätzungen liegen hierbei zwischen 5,6% (Europäische Kommission, EK) und 6,0% (Internationaler Währungsfonds, IWF). Haupttreiber dieser positiven Entwicklung sind zum einen der Fortschritt der globalen Impfkampagnen und zum anderen die guten Unternehmensdaten der laufenden Berichtssaison. So konnten 67% der Unternehmen im STOXX 600 die Konsensus-Erwartungen für ihre Gewinnzahlen übertreffen. Der wichtigste Faktor, um die gute wirtschaftliche Erholung nicht zu gefährden, ist die Impfquote unter den Unentschlossenen zu erhöhen und gleichzeitig neue Varianten des Coronavirus schnell einzudämmen. Sowohl die Fed als auch die EZB werden ihre lockere Geldpolitik weiter fortführen und die Leitzinsen zwischen 0,00 % und 0,25 % belassen. Die EZB wird zudem die Ankäufe im Rahmen des Pandemie-Notfallankaufprogramms (Pandemic Emergency Purchase Programme – PEPP) mit einem Gesamtvolumen in Höhe von € 1,85 Billionen bis mindestens Ende März 2022 fortsetzen.<sup>6</sup>

Im ersten Halbjahr 2021 konnte die Liquiditätssituation der UBM weiter verbessert werden. So lagen die liquiden Mittel zum 30. Juni 2021 bei € 407,0 Mio. Zum Jahresende 2020 betragen sie € 247,2 Mio. Die interne Steuerung bezüglich Cash-Fokussierung bleibt priorisiert, um flexibel auf etwaige Abweichungen, aber vor allem auf Marktchancen reagieren zu können. Im zweiten Quartal ergab sich auch ein ideales Fenster am Fremdkapitalmarkt, und es konnten innerhalb nur eines Monats zwei Sustainability-Linked Anleihen begeben werden. Dabei konnte UBM insgesamt € 250 Mio. am Kapitalmarkt platzieren.

green. smart. and more. drückt die neue Strategie von UBM in vier Worten aus. UBM konzentriert sich auf die Entwicklung von Gebäuden, die nachhaltig, intelligent und ästhetisch ansprechend sind beziehungsweise eine Geschichte erzäh-

len. Entsprechend dieser Kernstrategie liegt der Fokus auf Green Building und Smart Office in Großstädten wie Wien, München, Frankfurt oder Prag. Im Zuge der strategischen Neuausrichtung wurde die Bedeutung der Assetklasse Hotel deutlich reduziert. Weitergeführt wurden lediglich jene Hotelprojekte, die sich bereits bei Ausbruch der COVID-19-Pandemie im Bau befanden.

Die positive Geschäftsentwicklung im vergangenen Jahr hat gezeigt, dass die strategische Neuausrichtung von UBM stimmt. Die auf Nachhaltigkeit spezialisierte Ratingagentur ISS ESG bestätigt unseren Weg und verleiht UBM den „Prime Status“ als nachhaltigstes Unternehmen in Deutschland und Österreich innerhalb der Immobilienbranche.

UBM geht davon aus, dass die gute Liquiditätssituation sowie das zu erwartende Marktumfeld dem Unternehmen auch im zweiten Halbjahr 2021 und darüber hinaus Chancen eröffnen werden. An erster Stelle ist hierbei die Transaktionssicherheit zu nennen, die UBM bietet, um schnell auf sich abzeichnende Marktchancen zu reagieren. Der zeitliche Vorteil einer erst anschließenden Finanzierung kann durch den Liquiditätspolster leicht dargestellt werden. So konnten bereits im ersten Halbjahr 2021 zwei Immobilien mit hohem Entwicklungspotenzial in München akquiriert werden. In 2021 getätigte Akquisitionen werden sich allerdings erst mit zeitlicher Verzögerung positiv auf die Ertragsentwicklung von UBM auswirken.

Auf Basis der guten Ergebnisentwicklung im ersten Halbjahr 2021 sowie der erfolgreichen Verkaufsaktivitäten gibt UBM eine Guidance für das Geschäftsjahr 2021: Anstatt der bisher angekündigten „Corona-Delle“ erwartet der UBM-Vorstand nunmehr für 2021 ein Ergebnis vor Steuern von € 55 Mio. bis € 60 Mio. UBM kann damit an die Vor-Corona-Entwicklung anschließen. Der Ausblick hängt davon ab, ob sich das Pandemie-Geschehen auch weiterhin positiv entwickelt.

<sup>6</sup> Österreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell – Juni 2021

## 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 2020 auf den Seiten 83 bis 88.

Seit der Veröffentlichung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2020 haben sich hinsichtlich des Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben. Die Ausführungen im Geschäftsbericht 2020, Kapitel Risikoberichterstattung, gelten daher weiterhin ohne Ausnahme. Insbesondere sei hier auf die Risiken im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie auf den Seiten 85 bis 88 verwiesen.

Wien, am 24. August 2021

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 2021

in T€	1-6/2021	1-6/2020	4-6/2021	4-6/2020
Umsatzerlöse	147.339	79.604	105.431	38.328
Bestandsveränderung	-4.530	387	-3.665	1.040
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	12.220	-8.579	6.550	-3.865
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	9.987	69.853	-	-
Sonstige betriebliche Erträge	7.796	4.006	6.267	1.761
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-103.375	-58.186	-75.798	-26.951
Personalaufwand	-17.996	-18.649	-9.944	-10.094
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	-181	-399	-90	-308
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.220	-27.736	-4.228	-2.241
<b>Ergebnis (EBITDA)</b>	<b>39.040</b>	<b>40.301</b>	<b>24.523</b>	<b>-2.330</b>
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.200	-1.902	-588	-931
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>37.840</b>	<b>38.399</b>	<b>23.935</b>	<b>-3.261</b>
Finanzertrag	10.056	16.024	3.506	13.429
Finanzaufwand	-12.215	-10.583	-7.836	-5.652
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>35.681</b>	<b>43.840</b>	<b>19.605</b>	<b>4.516</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.159	-17.273	-3.772	-862
<b>Periodenergebnis (Nettogewinn)</b>	<b>27.522</b>	<b>26.567</b>	<b>15.833</b>	<b>3.654</b>
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	23.097	22.317	14.109	1.827
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber	3.585	3.498	1.854	1.764
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	840	752	-130	63
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>3,09</b>	<b>2,99</b>	<b>1,90</b>	<b>0,25</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>3,09</b>	<b>2,98</b>	<b>1,89</b>	<b>0,25</b>

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2021

in T€	1-6/2021	1-6/2020	4-6/2021	4-6/2020
<b>Periodenergebnis (Nettogewinn)</b>	<b>27.522</b>	<b>26.567</b>	<b>15.833</b>	<b>3.654</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>				
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	313	-33	320	-33
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand/-ertrag	-81	8	-81	8
<b>Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (nicht recyclingfähig)</b>	<b>232</b>	<b>-25</b>	<b>239</b>	<b>-25</b>
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	-1.346	2.152	-1.761	-1.226
<b>Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (recyclingfähig)</b>	<b>-1.346</b>	<b>2.152</b>	<b>-1.761</b>	<b>-1.226</b>
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (other comprehensive income)</b>	<b>-1.114</b>	<b>2.127</b>	<b>-1.522</b>	<b>-1.251</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>26.408</b>	<b>28.694</b>	<b>14.311</b>	<b>2.403</b>
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	21.983	24.445	12.587	577
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber	3.585	3.498	1.854	1.764
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	840	751	-130	62

## Konzernbilanz

zum 30. Juni 2021

in T€	30.6.2021	31.12.2020
<b>Aktiva</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	3.315	3.024
Sachanlagen	12.629	11.596
Finanzimmobilien	380.282	407.147
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	165.187	167.811
Projektfinanzierungen	174.434	208.375
Übrige Finanzanlagen	11.556	11.520
Finanzielle Vermögenswerte	3.834	4.066
Latente Steueransprüche	14.265	11.445
	<b>765.502</b>	<b>824.984</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	173.141	121.880
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	158.403	127.945
Finanzielle Vermögenswerte	37.754	37.717
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	14.975	12.286
Liquide Mittel	406.965	247.209
	<b>791.238</b>	<b>547.037</b>
<b>Aktiva gesamt</b>	<b>1.556.740</b>	<b>1.372.021</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Grundkapital	22.417	22.417
Kapitalrücklagen	98.954	98.954
Andere Rücklagen	232.755	226.766
Hybridkapital	178.300	130.330
<b>Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>532.426</b>	<b>478.467</b>
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	5.259	4.404
	<b>537.685</b>	<b>482.871</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Rückstellungen	7.636	8.772
Anleihen und Schuldscheindarlehen	525.843	437.047
Finanzverbindlichkeiten	292.840	248.641
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.149	1.573
Latente Steuerschulden	6.558	8.016
	<b>834.026</b>	<b>704.049</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Rückstellungen	1.667	2.102
Anleihen und Schuldscheindarlehen	19.482	19.457
Finanzverbindlichkeiten	40.093	41.943
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	62.529	76.959
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	37.606	30.503
Übrige Verbindlichkeiten	6.542	3.302
Steuerschulden	17.110	10.835
	<b>185.029</b>	<b>185.101</b>
<b>Passiva gesamt</b>	<b>1.556.740</b>	<b>1.372.021</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2021

in T€	1-6/2021	1-6/2020
Periodenergebnis (Nettogewinn)	27.522	26.567
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzanlagen	-8.642	-67.503
Zinserträge/Zinsaufwendungen	6.074	5.028
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-12.220	8.668
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	18.450	16.300
Abnahme/Zunahme der langfristigen Rückstellungen	-832	419
Latente Ertragsteuer	75	14.536
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>30.427</b>	<b>4.015</b>
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-435	-148
Zunahme/Abnahme der Steuerschulden	6.277	-22.715
Verluste/Gewinne aus Anlagenabgängen	-16.831	-11.217
Zunahme/Abnahme der Vorräte	-40.266	1.263
Zunahme/Abnahme der Forderungen	-44.512	6.113
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	-6.552	12.676
Erhaltene Zinsen	283	234
Gezahlte Zinsen	-5.746	-2.615
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-3.134	8.927
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>-80.489</b>	<b>-3.467</b>
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	59.273	3.760
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	-	6.500
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	58.900	30.891
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-340	-
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-19.578	-11.124
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3.510	-13.833
Investitionen in Projektfinanzierungen	-19.176	-52.479
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen	9.530	22.371
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen, abzüglich erworbener liquider Mittel	-	-9
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>85.099</b>	<b>-13.923</b>
Dividenden	-24.233	-23.459
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-	-1.620
Einzahlung von anderen Gesellschaftern von Tochterunternehmen	15	-
Schuldscheindarlehen	7.000	-
Einzahlungen aus Anleihen	81.602	-
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	143.103	112.346
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-102.634	-47.054
Aufnahme von Hybridkapital	98.329	-
Tilgung von Hybridkapital	-48.395	-
Erwerb von Minderheitsanteilen	-	-300
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>154.787</b>	<b>39.913</b>
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>-80.489</b>	<b>-3.467</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>85.099</b>	<b>-13.923</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>154.787</b>	<b>39.913</b>
<b>Veränderung liquider Mittel</b>	<b>159.397</b>	<b>22.523</b>
Liquide Mittel am 1.1.	247.209	212.384
Währungsdifferenzen	359	-365
<b>Liquide Mittel am 30.6.</b>	<b>406.965</b>	<b>234.542</b>
Bezahlte Steuern	1.807	25.452

**Entwicklung des Konzerneigenkapitals**

zum 30. Juni 2021

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs-umrechnungsrücklage
<b>Stand zum 31.12.2019</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-3.651</b>	<b>-2.294</b>
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-25	2.328
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-25	2.328
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Aktioptionen equity settled	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybridkapitalinhaber	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
<b>Stand zum 30.6.2020</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-3.676</b>	<b>34</b>
<b>Stand zum 31.12.2020</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-3.749</b>	<b>2.110</b>
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	232	-1.454
Gesamtergebnis der Periode	-	-	232	-1.454
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Einzahlung von anderen Gesellschaftern von Tochterunternehmen	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybridkapitalinhaber	-	-	-	-
Hybridkapital	-	-	-	-
<b>Stand zum 30.6.2021</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-3.517</b>	<b>656</b>

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>
<b>211.092</b>	<b>130.315</b>	<b>456.833</b>	<b>5.673</b>	<b>462.506</b>
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
<b>219.146</b>	<b>126.793</b>	<b>463.668</b>	<b>4.399</b>	<b>468.067</b>
<b>228.405</b>	<b>130.330</b>	<b>478.467</b>	<b>4.404</b>	<b>482.871</b>
23.097	3.585	26.682	840	27.522
108	-	-1.114	-	-1.114
23.205	3.585	25.568	840	26.408
-16.439	-7.794	-24.233	-	-24.233
-	-	-	15	15
1.948	-	1.948	-	1.948
-1.503	52.179	50.676	-	50.676
<b>235.616</b>	<b>178.300</b>	<b>532.426</b>	<b>5.259</b>	<b>537.685</b>

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

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2021

in T€	Deutschland		Österreich	
	1-6/2021	1-6/2020	1-6/2021	1-6/2020
Gesamtleistung				
Residential	15.714	58.783	52.863	7.868
Office	44.926	51	1.959	23.545
Hotel	12.185	5.539	1.324	2.769
Other	109	3.875	40.721	12.759
Service	7.340	4.364	5.764	15.274
<b>Summe Gesamtleistung</b>	<b>80.274</b>	<b>72.612</b>	<b>102.631</b>	<b>62.215</b>
Abzüglich Umsätze aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen, Leistungsgemeinschaften sowie aus Bestandsveränderungen	-40.660	-44.218	-32.303	-46.236
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>39.614</b>	<b>28.394</b>	<b>70.328</b>	<b>15.979</b>
Residential	2.118	72.920	4.950	-1.596
Office	12.148	-92	890	2.884
Hotel	222	-704	47	-7.723
Other	-4.590	5.960	14.191	-5.687
Service	527	33	825	-7.184
<b>Summe EBT</b>	<b>10.425</b>	<b>78.117</b>	<b>20.903</b>	<b>-19.306</b>

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

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Polen		Sonstige Märkte		Konzern	
1-6/2021	1-6/2020	1-6/2021	1-6/2020	1-6/2021	1-6/2020
-	-	4.501	308	73.078	66.959
5.636	8.810	6.541	6.603	59.062	39.009
20.831	16.260	340	1.887	34.680	26.455
1.075	968	-	763	41.905	18.365
14.606	9.438	825	1.482	28.535	30.558
<b>42.148</b>	<b>35.476</b>	<b>12.207</b>	<b>11.043</b>	<b>237.260</b>	<b>181.346</b>
-22.227	-13.881	5.269	2.593	-89.921	-101.742
<b>19.921</b>	<b>21.595</b>	<b>17.476</b>	<b>13.636</b>	<b>147.339</b>	<b>79.604</b>
14	-4.425	-267	-3.909	6.815	62.990
1.575	-3.495	1.161	612	15.774	-91
2.695	639	-640	-3.116	2.324	-10.904
476	-3.835	-86	199	9.991	-3.363
-90	51	-485	2.308	777	-4.792
<b>4.670</b>	<b>-11.065</b>	<b>-317</b>	<b>-3.906</b>	<b>35.681</b>	<b>43.840</b>

# Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

## 1. Allgemeine Angaben

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

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss von UBM wird gemäß IAS 34, Zwischenberichterstattung, nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen und von der Europäischen Union übernommenen International Financial Reporting Standards (IFRS), den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sowie der seit 1. Jänner 2021 erstmals anzuwendenden Standards, aufgestellt.

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

## 2. Konsolidierungskreis

In den Zwischenabschluss sind neben UBM 64 (31. Dezember 2020: 66) inländische Tochterunternehmen sowie 78 (31. Dezember 2020: 78) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. In der Berichtsperiode wurde eine Gesellschaft aufgrund von Gründung erstmals in den Konzernabschluss von UBM einbezogen (siehe Punkt 2.1.).

Zwei Gesellschaften wurden verkauft, eine ist durch Liquidation abgegangen. Der Verkaufspreis in Höhe von T€ 9.573 wurde in bar beglichen. Die Vermögenswerte und Schulden, über die Beherrschung verloren wurde, setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	30.6.2021
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	11.198
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	54
Liquide Mittel	167
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	
Latente Steuerschulden	1.852
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	874
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.068
Steuerschulden	2

Außerdem wurden 28 (31. Dezember 2020: 29) inländische und 24 (31. Dezember 2020: 24) ausländische assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet. In der Berichtsperiode wurden die Anteile an einer Gesellschaft verkauft.

## 2.1. Erstkonsolidierungskreis

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

Aufgrund von Gründungen	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
St.-Veit-Straße GmbH & Co. KG	19.1.2021

## 3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 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 2021 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 16: Auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzessionen	28.5.2020	15.10.2020	1.6.2020
Änderungen zu IFRS 4 Versicherungsverträge: Verschiebung von IFRS 9	25.6.2020	15.12.2020	1.1.2021
Änderungen zu IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16: Auswirkungen der Reform der Referenzzinssätze (Phase 2)	27.8.2020	13.1.2021	1.1.2021

Die folgenden Standards und Interpretationen sind seit der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2020 veröffentlicht worden und noch nicht zwingend anzuwenden bzw. noch nicht in EU-Recht übernommen:

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

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	-	1.1.2023
Änderungen zu IFRS 17: Versicherungsverträge	25.6.2020	-	1.1.2023
Änderungen an IAS 1 und am IFRS-Leitliniendokument 2: Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	12.2.2021	-	1.1.2023
Änderungen zu IAS 8: Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	12.2.2021	-	1.1.2023
Änderungen zu IFRS 16: Auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzessionen nach dem 30. Juni 2021	31.3.2021	-	1.4.2021
Änderungen zu IAS 12: Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	7.5.2021	-	1.1.2023

#### 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 27. Mai 2021 dem Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2020 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 € 2.397,87 auf neue Rechnung vorgetragen. Die Auszahlung der Dividende erfolgte am 4. Juni 2021.

## 6. Umsatzerlöse

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

	Deutschland	Österreich	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
in T€	1-6/2021	1-6/2021	1-6/2021	1-6/2021	1-6/2021
<b>Umsatzerlöse</b>					
Residential	3.308	34.557	1	666	38.532
Office	29.139	1.819	2.923	4.807	38.688
Hotel	-	-	15.129	200	15.329
Other	1.536	30.657	1.419	15	33.627
Service	5.631	3.295	449	11.788	21.163
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>39.614</b>	<b>70.328</b>	<b>19.921</b>	<b>17.476</b>	<b>147.339</b>
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	-	34.984	15.122	4.805	54.911
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	39.614	35.344	4.799	12.671	92.428
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>39.614</b>	<b>70.328</b>	<b>19.921</b>	<b>17.476</b>	<b>147.339</b>

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

## 7. Ergebnis je Aktie

	1-6/2021	1-6/2020
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis inkl. Hybridkapitalzinsen (in T€)	26.682	25.815
Abzüglich Hybridkapitalzinsen (in T€)	-3.585	-3.498
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis (in T€)	23.097	22.317
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	7.472.180	7.483.784
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>3,09</b>	<b>2,99</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>3,09</b>	<b>2,98</b>

## 8. Grundkapital

Grundkapital	Stück 30.6.2021	€ 30.6.2021	Stück 31.12.2020	€ 31.12.2020
Inhaber-Stammaktien	7.472.180	22.416.540	7.472.180	22.416.540

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

In der 140. ordentlichen Hauptversammlung vom 27. Mai 2021 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Beschlussfassung über den Widerruf der bestehenden Ermächtigung des Vorstands nach § 4 Absatz 6 der Satzung und über die gleichzeitige Einräumung einer neuen Ermächtigung des Vorstands gemäß § 159 Absatz 3 AktG, mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft, auch in mehreren Tranchen, bedingt um bis zu EUR 1.678.920,- durch Ausgabe von bis zu 559.640 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zum Zweck der Bedienung von Aktienoptionen im Rahmen der in dieser Hauptversammlung zu beschließenden Fortsetzung und Verlängerung des Longterm-Incentive-Programms 2017 (samt Anpassung der Planbedingungen 2017) an Arbeitnehmer, leitende Angestellte und Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sowie mit ihr verbundener Unternehmen zu erhöhen. Beschlussfassung über die entsprechende Änderung der Satzung in § 4 Absatz 6 sowie über die Ermächtigung des Aufsichtsrats, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe der Aktien aus dem genehmigten bedingten Kapital ergeben, zu beschließen.

Beschlussfassung über die Fortsetzung und Verlängerung des Longterm-Incentive-Programms 2017 samt Anpassung der Planbedingungen 2017.

Beschlussfassung über den Widerruf der von der Hauptversammlung am 29. Mai 2019 beschlossenen Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 65 Absatz 1 Z 4 und Z 8 sowie Absatz 1a und Absatz 1b AktG, sowie der Ermächtigung des Vorstands gemäß § 65 Absatz 1b AktG für die Veräußerung bzw. Verwendung eigener Aktien; sowie die Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 65 Absatz 1 Z 4 und Z 8 sowie Absatz 1a und Absatz 1b AktG sowohl über die Börse als auch außerbörslich im Ausmaß von bis zu 10 % des Grundkapitals, auch unter Ausschluss

des quotenmäßigen Veräußerungsrechts, das mit einem solchen Erwerb einhergehen kann (umgekehrter Bezugsrechtsausschluss); sowie die Ermächtigung des Vorstands zur Veräußerung eigener Aktien auf eine andere Art als über die Börse oder durch öffentliches Angebot und unter Ausschluss der allgemeinen Kaufmöglichkeit (Ausschluss des Bezugsrechts) der Aktionäre; sowie die Ermächtigung des Vorstands zur Einziehung von eigenen Aktien.

## 10. Hybridkapital und Hybridanleihe

Am 18. Juni 2021 hat UBM eine tief nachrangige Sustainability-Linked Anleihe (Hybridanleihe) mit einem Gesamtvolumen in Höhe von € 100 Mio. und einem jährlichen Kupon von 5,50 % begeben. Die Anleihe hat eine unbegrenzte Laufzeit mit einer vorzeitigen Rückzahlungsmöglichkeit der Emittentin nach fünf Jahren. Gleichzeitig wurden € 47,1 Mio. der Hybridanleihe von 2018 vorzeitig rückgekauft.

Da Zahlungen, sowohl Zinsen als auch Kapitaltilgungen, zwingend nur bei Eintritt von Bedingungen zu leisten sind, deren Eintritt von UBM bewirkt bzw. verhindert werden kann, und der Konzern daher die Möglichkeit hat, Zahlungen dauerhaft zu vermeiden, ist die Hybridanleihe als Eigenkapitalinstrument einzustufen. Bezahlte Zinsen sind abzüglich des Steuereffekts wie Gewinnausschüttungen direkt eigenkapitalmindernd zu erfassen.

## 11. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

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

## 12. Finanzinstrumente

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

Die Fair-Value-Bewertung für die Anleihe erfolgt aufgrund von Börsenkurswerten. Die Kreditverbindlichkeiten und übrigen Finanzanlagen wurden mit der Berechnungsmethode des Discounted Cashflow bewertet, wobei die am 30. Juni 2021 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	Buchwerte am 30.6.2021	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 30.6.2021
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam			
<b>Aktiva</b>								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	174.434	174.434	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	8.721	8.721	-	-	Stufe 1	10.546	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	1.903	-	-	1.903	Stufe 3	1.903	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	932	-	-	932	Stufe 1	932	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	24.768	24.768	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	41.588	41.588	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	406.965	406.965	-	-	-	-	
<b>Passiva</b>								
Anleihen und Schuldscheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	545.325	545.325	-	-	Stufe 1	561.007	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	265.725	265.725	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	31.000	31.000	-	-	Stufe 3	31.888	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
fix verzinst	Amortised Cost	14.371	14.371	-	-	Stufe 3	16.835	
Leasingverbindlichkeiten	-	21.827	21.827	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	62.529	62.529	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	38.755	38.755	-	-	-	-	
Derivate (ohne Hedge-Beziehung)	FVTPL	10	10	-	-	-	-	
<b>Nach Kategorien:</b>								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	249.511	249.511	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	2.835	-	-	2.835	-	-	
Liquide Mittel	-	406.965	406.965	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	957.705	957.705	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	10	10	-	-	-	-	

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buchwerte am 31.12.2020	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 31.12.2020
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam			
<b>Aktiva</b>								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	208.375	208.375	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	8.721	8.721	-	-	Stufe 1	10.536	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	1.904	-	-	1.904	Stufe 3	1.904	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	895	-	-	895	Stufe 1	895	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	27.456	27.456	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	41.783	41.783	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	247.209	247.209	-	-	-	-	
<b>Passiva</b>								
Anleihen und Schuldscheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	456.504	456.504	-	-	Stufe 1	461.556	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	221.410	221.410	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	34.000	34.000	-	-	Stufe 3	33.842	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
fix verzinst	Amortised Cost	14.367	14.367	-	-	Stufe 3	14.902	
Leasingverbindlichkeiten	-	20.807	20.807	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	76.959	76.959	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	32.076	32.076	-	-	-	-	
<b>Nach Kategorien:</b>								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	286.335	286.335	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	2.799	-	-	2.799	-	-	
Liquide Mittel	-	247.209	247.209	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	835.316	835.316	-	-	-	-	

### 13. Auswirkungen der COVID-19-Pandemie

#### Auswirkungen auf das Geschäftsmodell der UBM

Seit der Veröffentlichung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2020 haben sich hinsichtlich Auswirkungen der COVID-19-Pandemie auf das Geschäftsmodell der UBM keine wesentlichen Änderungen ergeben. Die Ausführungen im Geschäftsbericht 2020 auf der Seite 115-116, Kapitel Konzernabschluss, gelten daher weiterhin ohne Ausnahme.

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

Von der COVID-19-Pandemie war im ersten Halbjahr 2021 weiterhin das Hotel-Pachtgeschäft in der Assetklasse Hotel betroffen. Die aktuelle Planung des Hotelgeschäfts erfordert keinen weiteren Impairment im ersten Halbjahr 2021. Neben der Hotelbetriebsgesellschaft befinden sich derzeit sechs Hotels in Entwicklung, wovon zwei bereits forward verkauft sind und im zweiten Halbjahr 2021 übergeben werden. Aufgrund einer zu erwartenden Erholung des Hotelmarkts bis zu den restlichen Fertigstellungsterminen sind keine Abwertungen erforderlich. Auf der Bestandsseite wurde seit 2018 durch das „pure play program“ sukzessive der Immobilienbestand verringert, infolgedessen im ersten Halbjahr 2021 nur unwesentliche Mietausfälle aufgrund der COVID-19-Pandemie zu verzeichnen waren. In der Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ der Gewinn- und Verlustrechnung kam es in den ersten sechs Monaten 2021 aufgrund der eingeschränkten Reisetätigkeit zu einem weiteren Rückgang der Reisekosten in Höhe von ca. T€ 97 im Vergleich zur Vorjahresperiode.

### 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 2021 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 24. August 2021

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 2021 der UBM Development AG, Wien, (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ genannt) für den Zeitraum 1. Jänner 2021 bis 30. Juni 2021 prüferisch durchgesehen. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss umfasst die verkürzte Konzernbilanz zum 30. Juni 2021, die verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die verkürzte Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die verkürzte Konzernkapitalflussrechnung und die verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Jänner 2021 bis 30. Juni 2021 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 25. August 2021

#### **BDO Austria GmbH**

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

**e.h. Mag. Markus Trettnak**  
Wirtschaftsprüfer

**e.h. 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 24. August 2021

Der Vorstand



**DI Martin Löcker**  
COO



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



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO

**Finanzkalender****2021**

Zinszahlung UBM Anleihe 2017	12.10.2021
Zinszahlung UBM Anleihe 2019	15.11.2021
Zinszahlung UBM Anleihe 2018	16.11.2021
<b>Q3 2021</b>	<b>25.11.2021</b>

**2022**

Zinszahlung Hybridanleihe 2018	1.3.2022
<b>Geschäftsbericht 2021</b>	<b>8.4.2022</b>
Nachweisstichtag für die Teilnahme an der 141. ordentliche Hauptversammlung	6.5.2022
141. ordentliche Hauptversammlung, Wien	16.5.2022
Handel ex Dividende an der Wiener Börse	19.5.2022
Record Date Dividende	20.5.2022
Zahltag der Dividende für das Geschäftsjahr 2021	23.5.2022
Zinszahlung UBM Anleihe 2021	23.5.2022
<b>Q1 2022</b>	<b>25.5.2022</b>
Zinszahlung Hybridanleihe 2021	20.6.2022
<b>Halbjahr 2022</b>	<b>25.8.2022</b>
Tilgung und Zinszahlung UBM Anleihe 2017	12.10.2022
Zinszahlung UBM Anleihe 2019	15.11.2022
Zinszahlung UBM Anleihe 2018	16.11.2022
<b>Q3 2022</b>	<b>24.11.2022</b>

## **Kontakt**

### **Investor Relations**

Christoph Rainer  
Tel: +43 (0) 664 626 3969  
[investor.relations@ubm-development.com](mailto:investor.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](http://www.ubm-development.com)

### **Konzept, Gestaltung, Redaktion und Lektorat**

UBM Development AG

Erstellt mit ns.publish von  
Multimedia Solutions AG, Zürich

### **Imageteil**

Creative Director: Christine Eisl

### **Druck**

Gerin Druck GmbH  
Gerinstraße 1-3  
2120 Wolkersdorf

## **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 2021 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.