



© PIOTR KRAJEWSKI

Halbjahresbericht 2019

kennzahlen.

Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	1-6/2019	1-6/2018	Veränderung
Gesamtleistung ¹	182,6	552,8	-67,0%
Umsatzerlöse	92,0	367,9	-75,0%
EBT	29,3	28,1	4,3%
Nettogewinn	21,3	20,8	2,5%

Vermögens- und Finanzkennzahlen (in € Mio.)

	30.6.2019	31.12.2018	Veränderung
Bilanzsumme	1.253,6	1.234,7	1,5%
Eigenkapital	433,4	436,3	-0,8%
Eigenkapitalquote	34,6%	35,3%	-0,7 PP
Nettoverschuldung ²	478,3	421,9	13,4%

Aktienkennzahlen und Mitarbeiter

	30.6.2019	31.12.2018	Veränderung
Gewinn pro Aktie (in €) ³	3,01	2,53	18,6%
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	287,7	249,6	15,3%
Dividende je Aktie (in €) ⁴	2,20	2,00	10,0%
Mitarbeiter ⁵	376	365	3,0%

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 Die angegebenen Werte sowie die Veränderung beziehen sich auf die Zeiträume 1-6/2019 bzw. 1-6/2018.

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

⁵ Davon 55 Mitarbeiter ubm hotels in H1/2019 (2018: 52 Mitarbeiter)

► Am Cover: Holiday Inn Gdansk City Centre, Danzig

Seit über 25 Jahren entwickelt UBM Sterne. Mit dem Holiday Inn Gdansk City Centre als 53. Hotelentwicklung von UBM baut das Unternehmen seine Stellung als führender Hotelentwickler Europas weiter aus.

Das Motto „FLOW“ zieht sich wie ein roter Faden durch das gesamte Gebäude - von der Material- und Farbwahl bis hin zu Mobiliar, Lichtgestaltung und Ausstattung. Entwickelt und umgesetzt wurde das Konzept von unserem konzerneigenen Hotel-Interior-Design-Team. Hinzu kommt die einzigartige Lage des Hotels auf der historischen Speicherinsel nahe der Altstadt, die alleine schon das Potenzial bietet, zu einer architektonischen Perle der Stadt zu werden.

inhalt.

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

auf einen blick.

guidance um 18% angehoben.
Höhere Gewinne auch in der Zukunft

pipeline auf rekord-niveau.
€ 200 Mio. mehr Neu-Projekte

ergebnis pro aktie +19%.
Gute Basis für zweites Halbjahr

historisch niedrigste risikoprämie.
Erfolgreiche Aufstockung der Anleihe 2018-2023

highlights.

april.

Hohe Nachfrage nach QBC 1&2

Bereits eineinhalb Jahre vor Fertigstellung sind rund 50% der 36.000 m² großen Bürofläche des UBM-Projekts QBC 1&2 an erstklassige Mieter vergeben. Auch das Investoreninteresse für den derzeit wohl gefragtesten Bürostandort Wiens nahm in den vergangenen Monaten zu.

mai.

Rekorddividende von € 2,20

Im Rahmen der 138. Hauptversammlung am 29. Mai 2019 beschließt UBM die Ausschüttung einer Dividende von € 2,20 je dividendenberechtigter Aktie. Damit wird dem besten Jahr der 145-jährigen Unternehmensgeschichte Rechnung getragen.

juni.

Opening des Holiday Inn in Danzig

Ende Juni feiert UBM gemeinsam mit dem Betreiber IHG und der neuen Eigentümerin Union Investment die Eröffnung des Holiday Inn. Unter den ausgewählten Gästen waren Danzigs Bürgermeisterin Aleksandra Dulkiewicz und der ehemalige polnische Präsident Lech Walesa.



Fertigstellung des Projekts Storchengrund

Westlich des Stadtzentrums, im 15. Wiener Gemeindebezirk, werden 82 frei finanzierte Mietwohnungen mit Anfang des zweiten Quartals fertiggestellt. Bereits zuvor wird die gesamte Immobilie an die Hamburger Trust Gruppe verkauft.

Fertigstellung des QBC 6.2.

Das bereits im Jahr 2017 verkaufte QBC 6.2. mit insgesamt 131 Serviced Apartments wird mit Mai fertiggestellt. Eingebettet in das neue Stadtviertel Quartier Belvedere Central (QBC) am Hauptbahnhof vereint das Objekt nicht nur Hotel-Service und individuelles Lebensgefühl, sondern bietet auch optimale Anbindung an Nah- und Fernverkehr.

Aufstockung der 3,125%-Anleihe

Im Rahmen einer Privatplatzierung stockt UBM die 3,125%-Anleihe 2018-2023 um € 45 Mio. auf ein Gesamtvolumen von € 120 Mio. auf. Der Emissionserlös soll für die Refinanzierung bestehender Finanzierungen eingesetzt werden, schafft aber auch Spielraum für Investitionen in neue Projekte.

vorwort des vorstands.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Stakeholder.

Wir haben so ein erfolgreiches erstes Halbjahr hingelegt, dass wir unsere Guidance für das Ergebnis vor Steuern bis zum Jahresende um 18% auf € 65 Mio. anheben. Der Grund dafür liegt in unseren Verkaufserfolgen. Zum Zeitpunkt der Veröffentlichung unserer Halbjahreszahlen sind alle Trade Sales, die wir uns für dieses Jahr vorgenommen haben, unterzeichnet und der wichtigste für 2019 geplante Forward Sale ist auch bereits unterschrieben. Denn mit dem QBC 1&2 wurden die letzten und größten Bauteile unseres Erfolgsprojekts Quartier Belvedere Central (QBC) im neuen „Financial District“ Wiens eineinhalb Jahre vor Fertigstellung verkauft - insgesamt lagen die Verkaufserlöse für die Quartiersentwicklung bei mehr als € 450 Mio. Was für die Zukunft noch wichtiger ist, ist unsere Pipeline für die nächsten dreieinhalb Jahre: Sie ist auf einen neuen Rekordwert von € 2 Mrd. angewachsen - darunter 16 neue Hotels mit über 4.000 Zimmern oder 3.500 Wohnungen in den stark nachgefragten Metropolen Wien, Berlin, München oder Prag.

Unsere Halbjahreszahlen zeigen, dass wir nur versprechen, was wir auch liefern können. Beim Ergebnis vor Steuern stehen wir aktuell bei € 29,3 Mio. und damit etwas über dem Niveau des Vorjahres. Der Gewinn pro Aktie konnte im Vergleich zur Vorjahresperiode sogar deutlich gesteigert werden. Mit einem Zuwachs von 18,6% liegt dieser bei € 3,01. Mit einer Eigenkapitalquote von 35 % präsentiert sich UBM auch finanziell weiterhin stark, was nicht nur unsere Aktionäre, sondern auch unsere Fremdkapitalgeber schätzen. Unser Risikoaufschlag hat sich bei Anleihen in den vergangenen Jahren halbiert und lag zuletzt im Rahmen der Aufstockung unserer 2018er Anleihe bei 250 Basispunkten. Noch nie konnten wir uns so günstig refinanzieren wie heute. Auch das ist ein bedeutender Wettbewerbsvorteil, der unser gemeinsames Ziel - die Steigerung des Unternehmenswerts gemessen am Aktienkurs - unterstützt.



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

DI Martin Löcker
COO

Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO

one share.

Entwicklung der Börsen

Die internationalen Aktienmärkte erholten sich im Jahresverlauf 2019 von den Kursverlusten des Vorjahres. Der globale Aktienindex MSCI World stieg im ersten Halbjahr um 15,6%. Der europäische Leitindex EURO STOXX 50 konnte im Vergleich zum Vorjahresresultimo um 15,7% zulegen. Der Anstieg des DAX lag im Vergleichszeitraum mit 17,4% über den beiden internationalen Indizes. Während der ATX zu Jahresbeginn deutliche Kurszuwächse verzeichnete, schwächte sich die Wachstumsdynamik im zweiten Quartal etwas ab. Insgesamt stieg der österreichische Leitindex im ersten Halbjahr 2019 um 8,4% und schloss Ende Juni mit knapp unter 3.000 Punkten. Als Hauptrisiken für die internationalen Finanzmärkte galten vor allem die globalen handelspolitischen Konflikte, die speziell exportstarke Volkswirtschaften wie Österreich treffen können.

Entwicklung der UBM-Aktie

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 gelistet. Darüber hinaus sind die Aktien im österreichischen Immobilienindex IATX enthalten.

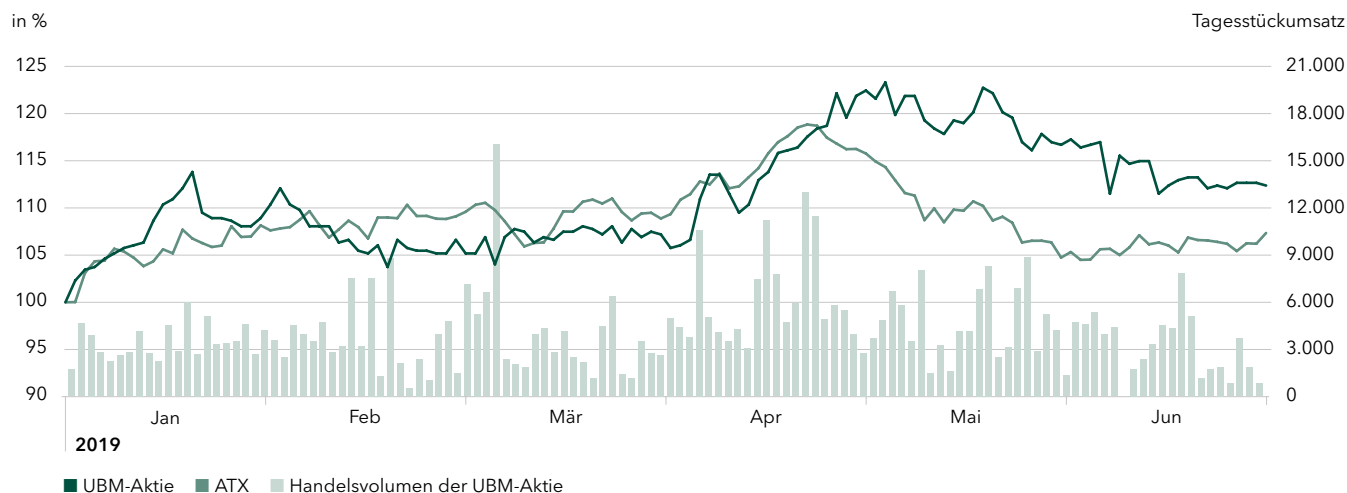
Der positive Trend der ersten drei Monate setzte sich auch im zweiten Quartal 2019 fort, wobei die Entwicklung der

UBM-Aktie – wie auch der Gesamtmarkt – von einer hohen Volatilität geprägt war. Im Vergleich zum Vorjahresresultimo stieg die Aktie im ersten Halbjahr um 15,3% und performte damit deutlich besser als der ATX. Die Veröffentlichung der Rekordzahlen für das Geschäftsjahr 2018 und die Ankündigung einer Rekorddividende von € 2,20 pro Aktie löste ab Mitte April einen regelrechten Kursschub aus. Der höchste Kurs der Berichtsperiode wurde mit € 42,3 Anfang Mai erreicht. Nach Auszahlung der Rekorddividende Anfang Juni pendelte sich die Aktie bei einem Wert von rund € 38,5 ein, zu dem sie auch mit Ende Juni 2019 schloss. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen im ersten Halbjahr 2019 lag bei 4.039 Stück.

Aktionärsstruktur

Das Grundkapital der UBM Development AG betrug zum 30. Juni 2019 € 22.416.540 und ist in 7.472.180 Aktien eingeteilt. Das Syndikat (IGO-Ortner-Gruppe, Strauss-Gruppe) hielt zum Stichtag unverändert 38,8% der ausstehenden Aktien. Zusätzlich hielt die IGO-Ortner-Gruppe außerhalb des Syndikats 5,8% an UBM. 5,0% wurden vom Privatinvestor Jochen Dickinger gehalten. Insgesamt befanden sich 50,4% der Aktien im Streubesitz, darin sind Anteile des Vorstands und des Aufsichtsrats von 3,7% inkludiert. Der weitere Streubesitz entfiel zum größten Teil auf Investoren aus Österreich (38%), gefolgt von Investoren aus Deutschland (35%) und UK (13%).

Entwicklung der UBM-Aktie im Indexvergleich und Handelsvolumen Jänner bis Juni 2019



one group.

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Wie bereits in der zweiten Jahreshälfte 2018 blieb das Wachstum der Weltwirtschaft auch im ersten Halbjahr 2019 verhalten. Primär verantwortlich für die allgemeine Abkühlung waren die Angst vor einer weiteren Eskalation im internationalen Handelsstreit, politische Unsicherheiten wie ein ungeordneter Brexit, ein stärkerer Einbruch des Wachstums Chinas und Korrekturen an den Finanzmärkten. Prognosen der EZB, der OECD und der Europäischen Kommission gehen von einem globalen Wachstum zwischen 3,2% und 3,3% für 2019 bzw. zwischen 3,4% und 3,6% für 2020 aus.

Die europäische Wirtschaft zeigte sich trotz des angespannten globalen Umfelds robust. Entgegen der schwierigen Rahmenbedingungen lag das Wachstum über den Erwartungen. Vor dem Hintergrund der starken Binnenkonjunktur und eines Festhaltens an der Niedrigzinspolitik wird mit einem moderaten Wachstum von 1,2% für 2019 und 1,4% für 2020 gerechnet. In Deutschland schwächte sich das Wachstum des realen BIP nach einem stärkeren ersten Quartal im Jahresverlauf wieder etwas ab. Für das Gesamtjahr 2019 wird von einem realen Wachstum von 0,5% und für das Jahr 2020 von 1,5% ausgegangen.

Die Abkühlung der Weltkonjunktur schwächte auch die österreichische Wirtschaft, der Abschwung konnte jedoch durch die starke Binnennachfrage gebremst werden. Für das Jahr 2019 erwartet die Österreichische Nationalbank ein reales BIP-Wachstum von 1,5% und für 2020 von 1,6%. Für die Region CEE/SEE wird mit einem durchschnittlichen Wachstum von 3,6% gerechnet, wobei sich hier größere Länder wie z. B. Polen überdurchschnittlich entwickeln sollten.^{1,2}

Entwicklung der Immobilienmärkte

Das Investmentjahr am europäischen Immobilienmarkt begann verhalten. Das Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2019 betrug € 114,3 Mrd., ein Rückgang von 15% zum Vergleichszeitraum 2018. Diese Entwicklung lag jedoch nicht im Abschwächen der Nachfrage, sondern im mangelnden Angebot an attraktiven Investitionsobjekten begründet. Ent-

gegen dem Gesamtmarkt konnte die Assetklasse Hotel ihr Transaktionsvolumen im Jahresvergleich um 3% steigern.³

Mit einem Transaktionsvolumen bei Gewerbeimmobilien von über € 24 Mrd. im ersten Halbjahr 2019 bleibt Deutschland Europas Top-Adresse für Investoren. Das Bürosegment war in der Berichtsperiode mit 49% das mit Abstand begehrteste Gewerbe-Asset, gefolgt von den Segmenten Einzelhandel (20%), Industrie/Logistik (10%), Hotel (7%) und Sonstige (14%). Die deutschen A-Städte verbuchten mit € 13,5 Mrd. 55% des Gesamtinvestitionsvolumens. Die Attraktivität deutscher Immobilien erklärt sich unter anderem durch das derzeitige Anlageumfeld. Die Top-Renditen für Büroimmobilien liegen gegenwärtig rund 340 Basispunkte höher als die zehnjährigen Bundesanleihen, die derzeit negativ rentieren. Diese Differenz ist die dritthöchste der vergangenen 30 Jahre. Mit Brutto-Spitzenrenditen von 3,7% bis 4,5% konnten Investoren im Hotelsegment sogar noch stärker profitieren. Die Transaktionen im Wohninvestmentmarkt beliefen sich auf über € 7 Mrd., was die drittbeste Halbjahresbilanz der letzten Dekade bedeutet. Auch in diesem Segment beherrschte der Nachfrageüberhang den Markt und führte zu weiter rückläufigen Renditen.^{4, 5, 6}

Auf dem österreichischen Immobilieninvestmentmarkt wurden im ersten Halbjahr 2019 € 1,7 Mrd. umgesetzt. Im Vergleichszeitraum des Vorjahres - 2017 und 2018 galten als außergewöhnlich starke Investmentjahre - konnte noch ein Transaktionsvolumen von über € 2 Mrd. erreicht werden. Ein Grund für den Rückgang war das mangelnde Angebot an Investitionsmöglichkeiten. Auf Jahresbasis sollte sich das Transaktionsvolumen jedoch zum wiederholten Mal der € 4 Mrd.-Marke annähern. Büroimmobilien waren im ersten Halbjahr mit € 640 Mio. (38% des Gesamtvolumens) weiterhin die attraktivste Assetklasse, gefolgt von der Hotelparte mit € 480 Mio. (28%) und Wohnimmobilien mit € 282 Mio. (17%). Der Markt in CEE wurde im ersten Halbjahr von Tschechien angeführt. Hier konnte ein Wachstum von 83% bei Gewerbeimmobilien im Jahresvergleich beobachtet werden. Für 2019 wird in der Region mit Investitionen in Höhe von € 11 Mrd. gerechnet.⁷

¹ Österreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell - Juni 2019

² Europäische Kommission: European Economic Forecast 2019 - Mai 2019

³ Real Capital Analytics: Europe Capital Trends - Q2 2019

⁴ Savills: Investmentmarkt Deutschland - Juli 2019

⁵ Colliers: Investment - H1 2019

⁶ BNP Paribas: Wohn-Investmentmarkt Deutschland - Q2 2019

⁷ EHL: Immobilieninvestment Update - H1 2019

Geschäftsverlauf

Im ersten Halbjahr 2019 erwirtschaftete UBM eine Gesamtleistung von € 182,6 Mio., nach € 552,8 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Dieser Rückgang ist vor allem auf geringere Erlöse aus Immobilienverkäufen zurückzuführen, die sich von € 438,3 Mio. in 2018 auf € 99,3 Mio. reduzierten. Während im ersten Halbjahr 2018 beispielsweise das Großprojekt Leuchtenbergring in München mit einem Effekt auf die Gesamtleistung von € 180 Mio. fertiggestellt und übergeben sowie Bestandsimmobilien in Höhe von € 120 Mio. verkauft wurden, fanden in der Berichtsperiode nur kleinere Immobilienverkäufe und -übergaben statt, die vor allem den Wohnbaubereich betrafen. Das vergleichsweise sehr gute Ergebnis in der aktuellen Berichtsperiode resultierte aus bedeutenden Fortschritten bei diversen Trade- und Forward-Sales, die bereits im ersten Halbjahr 2019 zu Wertanpassungen führten und damit ergebniserhöhend wirkten, sich aber erst in den Folgequartalen in der Gesamtleistung materialisieren werden. Auch die Gesamtleistung aus dem Hotelbetrieb reduzierte sich im ersten Halbjahr von € 53,1 Mio. auf € 32,6 Mio. Die im Vergleich zum ersten Halbjahr 2018 rückläufige Leistung ist auf den Verkauf eines 50%-Anteils der Hotelbeteiligungsgesellschaft zurückzuführen.

Die Gesamtleistung des **Segments „Deutschland“** reduzierte sich im Berichtszeitraum von € 240,0 Mio. auf € 60,1 Mio. Die Gesamtleistung im ersten Halbjahr 2019 betraf im Wesentlichen den Verkauf eines Hotels in Hamburg (40%-Anteil UBM), den Baufortschritt des forward verkauften Hotels

Super 8 Mainz Zollhafen sowie den Baufortschritt von bereits veräußerten Wohneinheiten von Projekten in Berlin, Mainz und Hamburg. Rückläufig entwickelten sich die Generalunternehmer- und Projektmanagementleistungen sowie die Leistungen aus dem Hotelbetrieb.

Die Gesamtleistung des **Segments „Österreich“** belief sich im ersten Halbjahr 2019 auf € 63,8 Mio. und wurde zu einem großen Anteil im Wohnbereich erwirtschaftet. Den größten Effekt hatte das Wohnprojekt Storchengrund in Wien, das in der Berichtsperiode an einen institutionellen Investor veräußert und übergeben wurde. Zudem wurden diverse Wohnungen von bereits fertiggestellten Projekten in Wien, Salzburg und Tirol verkauft. UBM erzielte im ersten Halbjahr auch Fortschritte bei der Bereinigung des Immobilienportfolios, so wurden kleinere Logistikimmobilien nahe Graz veräußert. In der Vergleichsperiode 2018 lag die Gesamtleistung bei € 138,0 Mio. Hier war der Verkauf eines Bestandshotels sowie von zwei großen Wiener Wohnprojekten enthalten.

Im **Segment „Polen“** reduzierte sich die Gesamtleistung im ersten Halbjahr von € 154,9 Mio. in 2018 auf € 38,4 Mio. in 2019. So wurden im Vorjahr das Hotel Holiday Inn Warsaw City Centre und die Bürobestandsimmobilie Pegaz in Breslau verkauft. In der Berichtsperiode wirkte sich die Fertigstellung des forward verkauften Hotels Holiday Inn Gdansk City Centre in Danzig positiv auf die Gesamtleistung aus, wobei dieses bereits in den Vorquartalen anteilig auf Basis des Fertigstellungsgrads in der Gesamtleistung erfasst wurde. Rückläufig entwickelten sich die Leistungen aus dem Hotelbetrieb.

Gesamtleistung nach Regionen

in € Mio.	1-6/2019	1-6/2018	Veränderung
Deutschland	60,1	240,0	-74,9%
Österreich	63,8	138,0	-53,8%
Polen	38,4	154,9	-75,2%
Sonstige Märkte	20,3	19,9	2,2%
Gesamt	182,6	552,8	-67,0%

Das **Segment „Sonstige Märkte“** erzielte im ersten Halbjahr 2019 eine Gesamtleistung von € 20,3 Mio. nach € 19,9 Mio. im Vorjahr. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode entfiel vor allem auf Hotelumsätze in Frankreich und den Niederlanden sowie auf den Verkauf eines Grundstücks in Rumänien.

Das **Segment „Hotel“** verzeichnete eine Gesamtleistung von € 70,1 Mio. - nach € 201,3 Mio. im ersten Halbjahr 2018. Knapp die Hälfte der Gesamtleistung der Berichtsperiode entfiel auf den Hotelbetrieb und lag bei € 32,6 Mio., was einem Rückgang von 38,6% entspricht. Die im Vergleich zur Vorjahresperiode rückläufige Leistung ist im Wesentlichen auf den Verkauf eines 50%-Anteils der Hotelbeteiligungsgesellschaft zurückzuführen. Zusätzlich wirkten sich im ersten Halbjahr 2019 der Verkauf eines Hotels in Hamburg, die Fertigstellung eines Hotels in Danzig und der Baufortschritt des forward verkauften Hotelprojekts in Mainz positiv auf die Gesamtleistung aus, während in der Vergleichsperiode des Vorjahres Hotels in München, Warschau und Linz veräußert wurden.

Im **Segment „Residential“** lag die Gesamtleistung in der aktuellen Berichtsperiode bei € 44,3 Mio. nach € 101,5 Mio. im Vorjahr. Während im ersten Halbjahr 2018 zwei größere Wohnbauprojekte in Wien fertiggestellt wurden, umfasste die Gesamtleistung der Berichtsperiode im Wesentlichen den Baufortschritt bereits verkaufter Wohneinheiten von Projekten in Berlin, Hamburg und Mainz. Zudem wurden im

ersten Halbjahr 2019 Wohnungen von bereits fertiggestellten Projekten in Wien, Salzburg und Tirol verkauft.

Im **Segment „Office“** lag die Gesamtleistung im ersten Halbjahr 2019 bei € 6,7 Mio. nach € 193,9 Mio. im Vorjahr. Die geringe Leistung ist auf Timing-Effekte zurückzuführen. In der Vergleichsperiode des Vorjahres erfolgte der Verkauf der Bestandsimmobilie Pegaz in Polen und des Großprojekts Leuchtenbergring in München, zudem wurde der Baufortschritt des Zalando Headquarters in Berlin erfasst.

Im **Segment „Other“** wurde in den ersten sechs Monaten 2019 eine Gesamtleistung von € 30,9 Mio. erzielt, nach € 17,3 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die Gesamtleistung enthält vor allem Zuflüsse aus der Vermietung von gemischt genutzten Bestandsobjekten in Österreich und Deutschland sowie den Verkauf von zwei Logistikimmobilien im Raum Graz.

Die Gesamtleistung des **Segments „Service“** reduzierte sich von € 36,6 Mio. auf € 27,2 Mio. im ersten Halbjahr 2019. Im Vorjahr wurden vor allem in Deutschland mehr Serviceleistungen erbracht, was mit dem jeweiligen Reifegrad des Projektportfolios zusammenhängt.

Das **Segment „Administration“** enthält Leistungen der UBM Development AG sowie Verrechnungen von Managementleistungen und Konzernumlagen.

Gesamtleistung nach Assetklassen

in € Mio.	1 - 6/2019	1 - 6/2018	Veränderung
Hotel	70,1	201,3	-65,2%
Residential	44,3	101,5	-56,3%
Office	6,7	193,9	-96,5%
Other	30,9	17,3	78,8%
Service	27,2	36,6	-25,7%
Administration	3,4	2,3	50,9%
Gesamt	182,6	552,8	-67,0%

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. Auf Basis des seit 2018 anzuwendenden Rechnungslegungsstandards IFRS 15 werden Immobilienprojekte bereits ab dem Signing anteilig gemäß Baufortschritt und Verwertungsstand erfasst (Percentage of Completion, PoC) und nicht wie bisher erst nach erfolgter Fertigstellung. Dadurch wird die Aussagekraft der Umsatz- und Ertragsentwicklung verbessert. Werden Immobilien als Share Deal veräußert oder Projekte innerhalb von at-equity Beteiligungen entwickelt und verkauft, schlagen sich diese allerdings weiterhin 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 2019 mit € 182,6 Mio. deutlich unter dem Vergleichswert des Vorjahres von € 552,8 Mio. Auch die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse reduzierten sich von € 367,9 Mio. auf € 92,0 Mio. Während in der Vergleichsperiode des Vorjahres einige größere Projekte fertiggestellt bzw. veräußert und übergeben wurden, fokussierten sich die Verkaufsaktivitäten in der Berichtsperiode eher auf den kleinteiligeren Wohnungsbereich. Gleichzeitig wurden jedoch wesentliche Trade- und Forward-Verkäufe eingeleitet, die sich im Jahresverlauf in der Umsatzentwicklung materialisieren werden. Umsatzreduzierend wirkte außerdem die Ver-

äußerung eines 50%-Anteils der UBM hotels Management GmbH, die seit Ende November 2018 at-equity bilanziert wird.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen lag im ersten Halbjahr 2019 mit € 13,2 Mio. etwas unter dem Niveau des Vorjahres von € 14,4 Mio. Ein Großteil des aktuellen at-equity-Ergebnisses resultierte aus der Wertanpassung des Büroprojekts QBC 1&2, das den letzten Bauabschnitt des Großprojekts Quartier Belvedere Central (QBC) in Wien darstellt. Die Aufwertung erfolgte auf Basis eines Transaktionspreises (LOI Letter of Intent) mit den potenziellen Käufern.

Das Ergebnis aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien belief sich im ersten Halbjahr 2019 auf € 27,9 Mio. nach € -2,2 Mio. in den ersten sechs Monaten 2018. Positiv auf das Ergebnis wirkten vor allem die Wertanpassungen von zwei Projekten: Auf Basis der fortgeschrittenen Vertragsverhandlungen für den Verkauf eines Grundstücks in Deutschland erfolgte eine Wertanpassung auf den erwarteten Verkaufspreis. Beim laufenden Hotelprojekt Sugar Palace in Prag erfolgte eine Aufwertung aufgrund von Fortschritten im behördlichen Genehmigungsverfahren sowie eines LOI zum Anteilsverkauf von 25%. Gegenläufig wirkte die Abwertung des Wiener Projekts LeopoldQuartier auf Basis der aktuellen Genehmigungssituation. Zudem wurden Fair-Value-Anpassungen bei Bestandsimmobilien in Polen vorgenommen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 5,4 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 € 5,7 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich im Vorjahresvergleich von € 36,4 Mio. auf € 19,8 Mio., was zu einem großen Teil auf geringere Kursverluste des Złoty im Vergleich zum Euro zurückzuführen ist. Die Position beinhaltet des Weiteren Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten sowie Abgaben und Gebühren.

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen betrugen im ersten Halbjahr 2019 € 61,0 Mio. im Vergleich zu € 275,3 Mio. in der Vergleichs-

periode 2018. Die Position umfasst im Wesentlichen den Materialaufwand für die Errichtung von Wohnbauimmobilien und diversen anderen Entwicklungsimmobiliën, die bereits forward verkauft wurden, sowie Buchwertabgänge aus Immobilienverkäufen in Form von Asset Deals. Während in der aktuellen Berichtsperiode Buchwertabgänge in Höhe von € 4,4 Mio. vorlagen, erreichten diese im ersten Halbjahr des Vorjahres noch € 157,5 Mio. Zusätzlich werden im Materialaufwand auch bezogene Leistungen im Rahmen von Generalunternehmertätigkeiten erfasst.

In der Berichtsperiode wurde bei den Bestandsveränderungen, die Wohnbauimmobilien im Vorratsvermögen bzw. andere IAS-2-Immobilien betreffen, ein Aufwand in Höhe von € 2,7 Mio. ausgewiesen, im Vergleich zu € 12,4 Mio. im Vorjahr. Der im Periodenvergleich reduzierte Aufwand ist auf die geringere Verkaufstätigkeit bzw. die vermehrten Investitionen in Projekte in einem frühen Entwicklungsstadium zurückzuführen, die sich noch nicht im Verkaufsprozess befinden.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei € 18,9 Mio. und damit um € 4,9 Mio. unter dem Niveau des Vorjahres von € 23,8 Mio. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf die Dekonsolidierung der Hotelbetriebsgesellschaft UBM hotels Management GmbH zurückzuführen. Die Bewertung des Aktienoptionsprogramms von UBM, das in der Hauptversammlung im Mai 2017 verabschiedet wurde, floss in der Berichtsperiode mit € 0,5 Mio. in die Position Personalaufwand ein (H1/2018: € 0,6 Mio.). Die stichtagsbezogene Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften lag per Ende Juni 2019 mit 376 etwas über dem Niveau des Bilanzstichtags des Vorjahres (31. Dezember 2018: 365).

Das EBITDA erreichte im ersten Halbjahr 2019 € 36,2 Mio., was einem Rückgang von € 1,6 Mio. entspricht. Die Abschreibungen der Berichtsperiode lagen mit € 2,2 Mio. etwas über dem ersten Halbjahr 2018 (€ 1,6 Mio.). So reduzierte sich das EBIT in den ersten sechs Monaten 2019 um € 2,2 Mio. auf € 34,0 Mio. (H1/2018: € 36,2 Mio.). Der Finanzertrag erhöhte sich von € 5,9 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres auf € 7,2 Mio. Während im Vorjahr Erträge aus Share Deals

in Höhe von € 1,2 Mio. inkludiert waren, lagen diese in der Berichtsperiode bei € 3,5 Mio. und betrafen unter anderem den Verkauf eines Wiener Wohnprojekts an einen institutionellen Investor. Der Finanzaufwand lag mit € 11,9 Mio. unter dem Vorjahresniveau von € 14,0 Mio., unter anderem da in der Vergleichsperiode des Vorjahres eine Abwertung einer Beteiligung in Polen erfolgt war.

Damit lag das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) mit € 29,3 Mio. um € 1,2 Mio. über dem Ergebnis des Vorjahres von € 28,1 Mio. Der Steueraufwand belief sich im ersten Halbjahr 2019 auf € 8,0 Mio., was einer Steuerquote von 27,2% entspricht (H1/2018: 25,9%).

Der Nettogewinn (Periodenergebnis nach Steuern) erreichte in der Berichtsperiode € 21,3 Mio. und lag damit um 2,5% über dem ersten Halbjahr 2018 (€ 20,8 Mio.). Nach Abzug der Minderheiten stieg das Periodenergebnis auf € 22,5 Mio. an (H1/2018: € 18,9 Mio.). Der daraus abgeleitete Gewinn pro Aktie erhöhte sich im Periodenvergleich von € 2,53 auf € 3,01, was einem Anstieg von 18,6% entspricht.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per 30. Juni 2019 mit € 1.253,6 Mio. um € 18,9 Mio. über dem Niveau zum Bilanzstichtag des Vorjahres. Bilanzverlängernd wirkte die erstmalige Anwendung des neuen Rechnungslegungsstandards IFRS 16, der zu einer Aktivierung von Leasingverträgen in Höhe von € 20,6 Mio. führte, sowie die Aufstockung der 3,125%-Anleihe 2018-2023 um € 45 Mio. im Juni 2019. Gegenläufig wirkte unter anderem die Reduktion von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Das Sachanlagevermögen belief sich per Ende Juni 2019 auf € 11,5 Mio. und lag damit über dem Niveau vom 31. Dezember 2018 von € 2,7 Mio. Dieser Anstieg war auf die Aktivierung von Leasingverträgen in Höhe von € 9,0 Mio. auf Basis des neuen, erstmalig ab 2019 anzuwendenden Rechnungslegungsstandards IFRS 16 zurückzuführen. Gleichzeitig erhöhten sich auch die Finanzimmobilien um € 4,9 Mio. und lagen zum Halbjahresstichtag bei € 504,1 Mio. Auch dieser Anstieg resultierte aus der Aktivierung von Leasingverbindlichkeiten in Höhe von € 11,6 Mio.

Der Wertansatz der Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen lag mit Ende Juni 2019 bei € 118,7 Mio. und damit etwas über dem Niveau des Vorjahresbilanzstichtages (31. Dezember 2018: € 115,8 Mio.). Einerseits kam es zu einer Fair-Value-Anpassung des Büroprojekts QBC 1&2, die andererseits wiederum durch den Verkauf eines Hotels in Hamburg kompensiert wurde. Auf Basis dieses Verkaufs reduzierten sich auch die Projektfinanzierungen auf insgesamt € 122,9 Mio., zum Bilanzstichtag 2018 lagen diese noch bei € 139,9 Mio.

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende der Berichtsperiode bei € 470,6 Mio., was einem Anstieg von € 17,6 Mio. im Vergleich zum Bilanzstichtag 2018 entspricht. Neben einer Reduktion der Vorräte verringerten sich auch die liquiden Mittel um € 18,5 Mio., da im ersten Halbjahr 2019 verstärkt Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen getilgt wurden. Per Ende Juni 2019 lagen die liquiden Mittel mit € 182,0 Mio. weiterhin auf hohem Niveau. Gegenläufig wirkte ein deutlicher Anstieg der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte auf € 57,9 Mio., die im Wesentlichen ein Grundstück in Deutschland betreffen.

Das Vorratsvermögen lag per Ende Juni 2019 mit € 101,1 Mio. unter dem Wert zum Bilanzstichtag 2018 von € 121,5 Mio. In dieser Position befinden sich neben sonstigen Vorräten auch zum Verkauf bestimmte Wohnimmobilien in Entwicklung. Auch die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich geringfügig von € 108,2 Mio. per Ende 2018 auf € 103,3 Mio. zum Ende des ersten Halbjahres 2019. Diese Position beinhaltet im Wesentlichen bereits während der Entwicklung verkaufte Vorratsimmobilien sowie anteilig Forward-Verkäufe von Finanzimmobilien.

Das Eigenkapital lag zum 30. Juni 2019 mit € 433,4 Mio. beinahe auf dem Niveau zum Bilanzstichtag 2018 von € 436,3 Mio. Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende Juni 2019 34,6 % und lag damit am oberen Ende der angepeilten Bandbreite von 30-35 % (31. Dezember 2018: 35,3 %).

Die Anleiheverbindlichkeiten betrugen per Ende Juni 2019 € 481,7 Mio. und lagen damit um € 47,3 Mio. über dem Niveau zum Bilanzstichtag des Vorjahres (31. Dezember

2018: € 434,5 Mio.). Dieser Anstieg ist auf die Aufstockung der 3,125%-Anleihe 2018-2023 um € 45 Mio. im Juni 2019 zurückzuführen. Die Finanzverbindlichkeiten (kurz- und langfristig) stiegen um € 11,6 Mio. auf € 199,4 Mio. an. Dieser Anstieg ist auf die Passivierung von Leasingverbindlichkeiten aufgrund der Erstanwendungen des IFRS 16 im Ausmaß von € 20,9 Mio. zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich gegenüber dem Vorjahreswert von € 93,7 Mio. auf € 51,4 Mio. zum Ende der Berichtsperiode. Dieser Wert beinhaltet im Wesentlichen die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen. Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig) erhöhten sich von € 30,8 Mio. per 31. Dezember 2018 auf € 36,7 Mio. Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerschulden lag mit € 37,6 Mio. leicht unter dem Niveau des Vorjahres von € 39,3 Mio.

Die Nettoverschuldung betrug zum 30. Juni 2019 € 478,3 Mio. und lag damit über dem Wert zum 31. Dezember 2018 von € 421,9 Mio. Da in der Berichtsperiode nur kleinere Immobilienprojekte fertiggestellt und übergeben wurden, wurden geringere Zahlungseingänge aus der Verkaufstätigkeit generiert. Gleichzeitig wurden aufgrund der stark gefüllten Projekt-Pipeline weiterhin Investitionen in laufende Projekte getätigt. Zusätzlich wurden in der Berichtsperiode auch verstärkt Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beglichen. 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 2019 auf € 3,5 Mio. nach € 4,6 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Geprägt wurde der Cashflow aus dem Ergebnis in der aktuellen Berichtsperiode maßgeblich von Ergebniseffekten aus dem Timing von Verkaufsverhandlungen.

Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei € -50,0 Mio. und damit deutlich unter dem Niveau der Vergleichsperiode von € -6,0 Mio. Cashflow-reduzierend wirkte im ersten Halbjahr 2019 vor allem eine Abnahme der

Verbindlichkeiten in Höhe von € 43,4 Mio., die größtenteils bereits im ersten Quartal 2019 zurückgeführt wurden. Gegenläufig wirkte eine leichte Abnahme der Forderungen in Höhe von € 0,8 Mio. und des Vorratsvermögens von € 4,6 Mio. Dieser Wert beinhaltet Zuflüsse aus dem Abgang von Immobilien im Vorratsvermögen von € 17,4 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Vorratsvermögen beliefen sich auf € 12,7 Mio. Die Zuflüsse aus dem Abgang von Immobilien im Forderungsvermögen betragen in der Berichtsperiode € 7,2 Mio., die Zugänge von Immobilien im Forderungsvermögen beliefen sich auf € 16,9 Mio.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im ersten Halbjahr 2019 bei € 11,5 Mio. nach € 110,2 Mio. im ersten Halbjahr 2018. Während das Vorjahr durch die Übergabe des Projekts Leuchtenbergring und damit einhergehenden Einzahlungen aus Sachanlageabgängen/Finanzimmobilien in Höhe von € 176,6 Mio. geprägt war, sind in der Berichtsperiode in dieser Position Zahlungsflüsse in Höhe von € 4,3 Mio. enthalten. Positiv auf den Investitions-Cashflow wirkten Rückzahlungen von Projektfinanzierungen, die bei € 29,3 Mio. lagen. Demgegenüber standen Auszahlungen für Projektfinanzierungen von € 10,6 Mio. Der Mittelabfluss aus Investitionen in Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien lag im ersten Halbjahr 2019 bei € 25,5 Mio., nach € 64,4 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im ersten Halbjahr 2019 € 19,9 Mio. Während sich die Aufnahme und Tilgung von Krediten nahezu die Waage hielten, wurde ein Kapitalzufluss durch die Aufstockung der 3,125%-Anleihe in Höhe von € 46,4 Mio. verzeichnet. Gegenläufig wirkten Zinszahlungen für die im Vorjahr begebene Hybridanleihe sowie Dividendenzahlungen mit einem Gesamteffekt in Höhe von € 23,5 Mio. Im ersten Halbjahr des Vorjahres lag der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit noch bei € 27,8 Mio.

Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Umwelt- und Sozialbelange

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

Mitarbeiter

Der Personalstand unter Einbeziehung aller Konzerngesellschaften betrug per 30. Juni 2019 376 Mitarbeiter. Zum 30. Juni des Vorjahres beschäftigte UBM 760 Mitarbeiter (davon 455 Hotel). Der deutliche Rückgang ist auf die Dekonsolidierung der Gesellschaft UBM hotels zurückzuführen. Insgesamt arbeiten rund 65 % 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 2018, entnommen werden.

Prognosebericht

Für 2019 geht der Internationale Währungsfonds von einer Fortsetzung des Wachstumskurses aus. Investitionen in Immobilien und privater Konsum werden weiterhin als Stützen der Konjunktur in den UBM-Kernmärkten gesehen.¹ Die Europäische Zentralbank (EZB) wird die Niedrigzinspolitik länger fortführen als bisher angenommen. Auch mittelfristig prognostizieren die meisten Ökonomen keine signifikanten Zinserhöhungen, die wesentliche Auswirkungen auf den Immobiliensektor haben sollten.²

Vor diesem Hintergrund ist auch für 2019 und 2020 von einer starken Dynamik bei Immobilieninvestitionen auszugehen. In ganz Europa spitzt sich die Verknappung attraktiver Entwicklungsprojekte weiter zu. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage über alle Assetklassen hinweg ungebrochen hoch. Sowohl die drei Kernmärkte von UBM – Deutschland, Österreich und Polen – als auch die drei Assetklassen – Hotel, Wohnen und Büro – sollten von diesem positiven Marktumfeld noch weiter profitieren. Zusätzlich führt der Kapitalzufluss aus Übersee zu einer Erhöhung des Anlagedrucks.

Die positive Geschäftsentwicklung im vergangenen Jahr hat gezeigt, dass die strategische Ausrichtung von UBM stimmt. Das Jahr 2018 markiert das Rekordjahr in der Unternehmensgeschichte und belegt die Nachhaltigkeit der Ertragsstärke des über Jahrzehnte in seinen Kernmärkten agierenden Immobilienentwicklers. Auf Basis der guten Ergebnisentwicklung im ersten Halbjahr 2019 sowie der erfolgreichen Verkaufsaktivitäten bei Trade- und Forward-Sales hebt UBM die Guidance für das Geschäftsjahr 2019 an: Anstatt wie bisher € 55 Mio. Ergebnis vor Steuern, was dem Vorjahreswert entspricht, erwartet der UBM-Vorstand nunmehr für 2019 € 65 Mio., ein Anstieg von 18%. Infolgedessen sollte der Nettogewinn in einer Bandbreite von € 47 Mio. bis € 50 Mio. liegen (bisherige Guidance € 40 Mio.), was einem Anstieg von 18% bis 25% entsprechen würde.

Die Bilanzkennzahlen wurden in den vergangenen Jahren weiter optimiert – die Nettoverschuldung reduzierte sich deutlich und die Eigenkapitalquote erhöhte sich. Mit einer Eigenkapitalquote von 35% per Ende Juni 2019 liegt UBM am oberen Ende der angepeilten Bandbreite von 30-35%. Auch die Nettoverschuldung befindet sich mit rund € 478 Mio. am unteren Ende des für einen Immobilienentwickler optimalen Verhältnisses von Nettoverschuldung zu Bilanzsumme. Das, obwohl im Vorjahr Rekordinvestitionen getätigt wurden.

Trotz Rekordfertigstellungen im Vorjahr gelang es UBM, mit über €-300-Mio.-Investitionen alleine in neue Projekte die Entwicklungspipeline auf hohem Niveau zu stabilisieren und qualitativ sogar noch zu verbessern. Durch weitere selektive Investitionen in 2019 und Wertanpassungen bei bestehenden Projekten aufgrund der ausgezeichneten Nachfragesituation wuchs die Pipeline im Jahresverlauf sogar um € 200 Mio. an. Die Projekt-Pipeline (H2/2019-2022) erreicht damit den Rekordwert von € 2 Mrd. Rund 80% der Projekte befinden sich in Deutschland und Österreich, mehr als 80% in den Assetklassen Hotel und Wohnen. Der Trend zu größeren Projekten setzt sich weiter fort, die korrespondierenden Skaleneffekte sollten sich positiv auf die zukünftige Ertragskraft von UBM auswirken. Auf Basis dieser Rekord-Pipeline ist UBM optimistisch, auch mittelfristig eine nachhaltige Ertragsentwicklung erzielen zu können.

¹ IWF: World Economic Outlook Update – Juli 2019

² Savills: European Investment – März 2019

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 2018 auf den Seiten 62 bis 64.

Seit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 haben sich hinsichtlich des Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben. Die Ausführungen im Geschäftsbericht 2018, Kapitel Risikoberichterstattung, gelten daher weiterhin ohne Ausnahme.

Wien, am 27. August 2019

Der Vorstand



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



DI Martin Löcker
COO



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2019

in T€	1-6/2019	1-6/2018	4-6/2019	4-6/2018
Umsatzerlöse	92.046	367.895	56.016	191.822
Bestandsveränderung	-2.680	-12.440	-6.660	-4.003
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	13.157	14.368	13.537	2.595
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	46.265	-	39.243	-2.806
Sonstige betriebliche Erträge	5.418	5.701	4.717	2.184
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-61.030	-275.284	-42.414	-126.157
Personalaufwand	-18.867	-23.794	-11.646	-13.147
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	-18.388	-2.234	-18.383	-2.226
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-19.735	-36.434	-11.862	-24.461
Ergebnis (EBITDA)	36.186	37.778	22.548	23.801
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.189	-1.624	-1.002	-837
Betriebsergebnis (EBIT)	33.997	36.154	21.546	22.964
Finanzertrag	7.247	5.930	5.393	3.820
Finanzaufwand	-11.922	-13.966	-5.513	-6.903
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	29.322	28.118	21.426	19.881
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7.978	-7.291	-5.959	-5.411
Periodenergebnis (Nettogewinn)	21.344	20.827	15.467	14.470
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	22.464	18.935	16.643	12.152
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	-1.120	1.892	-1.176	2.318
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	3,01	2,53	2,23	1,62
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	3,01	2,53	2,23	1,62

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2019

in T€	1-6/2019	1-6/2018	4-6/2019	4-6/2018
Periodenergebnis (Nettogewinn)	21.344	20.827	15.467	14.470
Sonstiges Ergebnis				
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	-458	-	-458	-
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand /-ertrag	116	-	116	-
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recycling-fähig)	-342	-	-342	-
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	-490	-422	-359	-176
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recycling-fähig)	-490	-422	-359	-176
Sonstiges Ergebnis der Periode (other comprehensive income)	-832	-422	-701	-176
Gesamtergebnis der Periode	20.512	20.405	14.766	14.294
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	21.681	18.426	15.993	11.901
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	-1.169	1.979	-1.227	2.393

Konzernbilanz

zum 30. Juni 2019

in T€	30.6.2019	31.12.2018
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	2.725	2.730
Sachanlagen	11.503	2.650
Finanzimmobilien	504.080	499.196
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	118.748	115.770
Projektfinanzierung	122.929	139.892
Übrige Finanzanlagen	5.685	5.643
Finanzielle Vermögenswerte	4.474	4.475
Latente Steueransprüche	12.824	11.265
	782.968	781.621
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	101.146	121.527
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	103.289	108.237
Finanzielle Vermögenswerte	17.144	11.067
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	9.147	11.756
Liquide Mittel	181.961	200.447
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	57.900	-
	470.587	453.034
Aktiva Gesamt	1.253.555	1.234.655
Passiva		
Eigenkapital		
Grundkapital	22.417	22.417
Kapitalrücklagen	98.954	98.954
Andere Rücklagen	180.841	177.216
Genussrechts-/Hybridkapital	126.782	130.315
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	428.994	428.902
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	4.392	7.414
	433.386	436.316
Langfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	7.641	6.648
Anleihen	390.619	344.172
Finanzverbindlichkeiten	132.730	114.500
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	4.043	3.880
Latente Steuerschulden	14.578	8.576
	549.611	477.776
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	1.169	169
Anleihen	91.107	90.284
Finanzverbindlichkeiten	66.712	73.368
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	51.423	93.661
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	32.640	26.932
Übrige Verbindlichkeiten	4.489	5.405
Steuerschulden	23.018	30.744
	270.558	320.563
Passiva Gesamt	1.253.555	1.234.655

Konzern-Kapitalflussrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2019

in T€	1-6/2019	1-6/2018
Periodenergebnis (Nettogewinn)	21.344	20.827
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzanlagen	-25.845	6.083
Zinserträge/Zinsaufwendungen	11.428	5.731
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-13.157	-14.368
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	2.921	284
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	498	-2.465
Latente Ertragsteuer	6.262	-11.483
Cashflow aus dem Ergebnis	3.451	4.609
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	1.000	1.415
Abnahme/Zunahme der Steuerrückstellungen	-7.726	11.459
Verluste/Gewinne aus Anlagenabgängen	-3.275	-19.100
Abnahme der Vorräte	4.562	11.982
Abnahme/Zunahme der Forderungen	754	-47.706
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	-43.430	22.743
Erhaltene Zinsen	446	3.275
Gezahlte Zinsen	-3.297	-3.910
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-2.502	9.268
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	-50.017	-5.965
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	4.337	176.600
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	8.153	1.497
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	29.270	12.570
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-42	-14
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-25.456	-64.417
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.192	-10.510
Investitionen in Projektfinanzierungen	-10.589	-5.767
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen	7.025	965
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen, abzüglich erworbene liquide Mittel	-	-706
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	11.506	110.218
Dividenden	-23.459	-20.533
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-1.850	-600
Einzahlungen aus Anleihen	46.350	-
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	43.159	67.612
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-44.283	-67.156
Aufnahme von Hybridkapital	-	98.493
Tilgung von Genussrecht	-	-50.000
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	19.917	27.816
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	-50.017	-5.965
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	11.506	110.218
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	19.917	27.816
Veränderung liquider Mittel	-18.594	132.069
Liquide Mittel am 1.1.	200.447	75.204
Währungsdifferenzen	108	-559
Liquide Mittel am 30.6.	181.961	206.714
Bezahlte Steuern	9.442	7.316

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

zum 30. Juni 2019

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs-umrechnungsrücklage
Stand zum 31.12.2017	22.417	98.954	-2.666	-1.899
Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 9	-	-	-	-
Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 15	-	-	-	-
Stand zum 1.1.2018	22.417	98.954	-2.666	-1.899
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-591
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-	-591
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Aktioptionen equity settled	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybrid-/ Genussrechtskapitalinhaber	-	-	-	-
Hybridkapital	-	-	-	-
Rückzahlung Genussrecht	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
Stand zum 30.6.2018	22.417	98.954	-2.666	-2.490
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	-	-	-	-
Aktioptionen equity settled	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybrid-/ Genussrechtskapitalinhaber	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
Stand zum 30.6.2019	22.417	98.954	-3.408	-2.411

Konzernzwischenabschluss

Zur Veräußerung ver- fügbare Wertpapiere: Zeitwertrücklage	Andere Rücklagen	Genussrechts-/ Hybridkapital	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile der nicht kontrol- lierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Summe
51	155.189	80.100	352.146	3.301	355.447
-51	1.584	-	1.533	-	1.533
-	6.028	-	6.028	77	6.105
-	162.801	80.100	359.707	3.378	363.085
-	15.533	3.402	18.935	1.892	20.827
-	82	-	-509	87	-422
-	15.615	3.402	18.426	1.979	20.405
-	-14.944	-5.589	-20.533	-600	-21.133
-	474	-	474	-	474
-	646	-	646	-	646
-	-	98.870	98.870	-	98.870
-	-	-50.000	-50.000	-	-50.000
-	64	-	64	-	64
-	164.656	126.783	407.654	4.757	412.411
-	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

Segmentberichterstattung¹

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2019

in T€	Deutschland		Österreich	
	1-6/2019	1-6/2018	1-6/2019	1-6/2018
Gesamtleistung				
Administration	-	-	3.443	2.281
Hotel	33.289	91.071	3.296	17.823
Office	42	119.716	221	4.608
Other	7.115	3.819	18.395	10.557
Residential	14.308	8.734	28.540	91.485
Service	5.360	16.617	9.898	11.267
Summe Gesamtleistung	60.114	239.957	63.793	138.021
Abzüglich Umsätze aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen, Leistungsgemeinschaften sowie aus Bestandsveränderungen	-22.630	-83.345	-38.417	-69.523
Umsatzerlöse	37.484	156.612	25.376	68.498
Administration	-	-	4.988	-10
Hotel	-2.529	28.260	2.353	-581
Office	6.692	27.362	8.525	1.675
Other	30.051	-4.304	-15.509	-175
Residential	2.474	1.100	2.628	2.813
Service	-683	-31	-7.489	994
Summe EBT	36.005	52.387	-4.504	4.716

¹ Teil der Erläuterungen. Intersegmentäre Umsätze sind unwesentlich.

Konzernzwischenabschluss

Polen		Sonstige Märkte		Konzern	
1-6/2019	1-6/2018	1-6/2019	1-6/2018	1-6/2019	1-6/2018
-	-	-	-	3.443	2.281
20.948	76.578	12.518	15.861	70.051	201.333
5.977	69.034	499	534	6.739	193.892
1.442	1.832	3.901	1.050	30.853	17.258
-	-	1.476	1.263	44.324	101.482
9.982	7.483	1.937	1.188	27.177	36.555
38.349	154.927	20.331	19.896	182.587	552.801
-15.361	-20.889	-14.133	-11.149	-90.541	-184.906
22.988	134.038	6.198	8.747	92.046	367.895
-	-	-	-	4.988	-10
620	2.541	7.469	-1.600	7.913	28.620
1.092	-8.123	-188	-2.779	16.121	18.135
-5.988	-7.312	-749	94	7.805	-11.697
-676	-7.752	-1.902	-2.651	2.524	-6.490
-416	-1.087	-1.441	-316	-10.029	-440
-5.368	-21.733	3.189	-7.252	29.322	28.118

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 2019 erstmals anzuwendenden Standards, insbesondere von IFRS 16, aufgestellt. Die Auswirkungen der Erstanwendung der neuen Standards werden unter Punkt 3 dargestellt.

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 59 (31. Dezember 2018: 62) inländische Tochterunternehmen sowie 80 (31. Dezember 2018: 79) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. In der Berichtsperiode ist eine Gesellschaft aufgrund von Gründung erstmals in den Konzernabschluss von UBM einbezogen (siehe Punkt 2.1.).

Zwei Gesellschaften wurden verkauft, bei einer weiteren Gesellschaft wurden so viele Anteile verkauft, dass nur mehr maßgeblicher Einfluss besteht. Die Vermögenswerte und Schulden, über die Beherrschung verloren wurde, setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	30.6.2019
Langfristige Vermögenswerte	
Immaterielle Vermögenswerte	12
Sachanlagen	29.920
Latente Steueransprüche	65
Kurzfristige Vermögenswerte	
Vorräte	15.413
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.030
Finanzielle Vermögenswerte	410
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	379
Liquide Mittel	1.169
Langfristige Verbindlichkeiten	
Finanzverbindlichkeiten	29.628
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.031
Kurzfristige Verbindlichkeiten	
Finanzverbindlichkeiten	10.120
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.538
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.534
Übrige Verbindlichkeiten	86

Außerdem wurden 35 (31. Dezember 2018: 34) inländische und 22 (31. Dezember 2018: 23) ausländische assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet. In der Berichtsperiode ist eine Gesellschaft aufgrund von Kauf zugegangen und wiederum eine aufgrund Liquidation abgegangen.

2.1. Erstkonsolidierungskreis

In der Berichtsperiode wurde folgendes Unternehmen erstmals im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen (Anteilshöhe siehe Beteiligungsspiegel).

Aufgrund von Gründungen	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
UBM Invest AG	22.5.2019

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 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 2019 die folgenden Standards von der Gruppe angewandt, wobei sich nur aus der Erstanwendung von IFRS 16 Leases wesentliche Auswirkungen ergeben:

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
IFRS 16 - Leases	13.1.2016	9.11.2017	1.1.2019
Änderung zu IAS 19: Planänderungen, Plankürzungen oder Settlement	7.2.2018	13.3.2019	1.1.2019
Änderungen zu IAS 28: Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	12.1.2017	8.2.2019	1.1.2019
Änderungen zu IFRS 9: Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	12.10.2017	22.3.2018	1.1.2019
Jährliche Verbesserungen der IFRS - Zyklus 2015-2017	12.12.2017	14.3.2019	1.1.2019
IFRIC 23: Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	7.6.2017	23.10.2018	1.1.2019

IFRS 16 - Leases

Der Standard regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten bezüglich Leasingverhältnissen. IFRS 16 ersetzt den bisher gültigen Standard IAS 17 sowie drei leasingbezogene Interpretationen. Für den Leasingnehmer sieht der Standard ein einziges (single) Bilanzierungsmodell vor. Dieses Modell führt beim Leasingnehmer dazu, dass sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen sind, es sei denn, die Laufzeit beträgt zwölf Monate oder weniger oder es handelt sich um einen geringwertigen Vermögenswert (jeweils Wahlrecht). Die Verbindlichkeit wird beim Erstansatz abgezinst und in den Folgejahren einerseits durch die Leasingzahlungen vermindert, andererseits durch Aufzinsung (Unwinding) erhöht. Gleichzeitig wird ein Nutzungsrecht in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen aktiviert und in weiterer Folge linear abgeschrieben. Die bisherige Unterscheidung zwischen Operating Lease und Finance Lease entfällt somit. Der Standard wurde im Jänner 2016 veröffentlicht und ist erstmals auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2019 beginnen, verpflichtend anzuwenden. IFRS 16 sieht verschiedene Übergangsmethoden vor. UBM hat auf eine frühzeitige Anwendung verzichtet und sich für die modifiziert retrospektive Methode entschieden.

Bei der Erstanwendung von IFRS 16 hat UBM von folgenden Erleichterungsbestimmungen gemäß IFRS 16.C10 Gebrauch gemacht:

- Für Leasingverhältnisse mit ähnlichen Vermögenswerten, ähnlichen Restlaufzeiten sowie ähnlichem Wirtschaftsumfeld wurden die Abzinsungssätze auf Portfoliobasis ermittelt.
- Belastende Verträge wurden zum Umstellungszeitpunkt nicht identifiziert, daher war keine Berichtigung von Nutzungsrechten notwendig.
- Direkt zurechenbare Kosten blieben unberücksichtigt.
- Die Einschätzung von Verlängerungs- bzw. Kündigungsoptionen erfolgte zum Zeitpunkt der Erstanwendung von IFRS 16.

Die Durchschnittsverzinsung zum 30. Juni 2019 betrug 3,05%.

Zum Stichtag 30. Juni 2019 sind aus der Anwendung IFRS 16 in den Sachanlagen T€ 9.028, in den Finanzimmobilien T€ 11.564 sowie in den Finanzverbindlichkeiten T€ 20.914 enthalten.

Die Tabelle zeigt die Nettoeffekte per 1. Jänner 2019 aus der Erstanwendung von IFRS 16 auf die Gewinnrücklage:

in T€	Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 16 zum 1.1.2019
Andere Rücklagen	
IFRS 16: Leasing	-173
Ertragsteueraufwand	46
Auswirkung zum 1.1.2019	-127
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	
IFRS 16: Leasing	-4
Ertragsteueraufwand	1
Auswirkung zum 1.1.2019	-3

Konzernzwischenabschluss

Die folgende Tabelle zeigt eine Überleitung der Auswirkungen der Erstanwendung von IFRS 16 auf die Posten der Konzernbilanz per 1. Jänner 2019:

in T€	Konzernbilanz zum 1.1.2019	Anpassungen	Konzernbilanz zum 1.1.2019 ohne Anpassungen IFRS 16
Aktiva			
Sachanlagen	42.308	-39.658	2.650
Finanzimmobilien	510.925	-11.729	499.196
Latente Steueransprüche	11.312	-47	11.265
Langfristige Vermögenswerte	833.055	-51.434	781.621
Kurzfristige Vermögenswerte	453.034	-	453.034
Summe Aktiva	1.286.089	-51.434	1.234.655
Passiva			
Andere Rücklagen	177.089	127	177.216
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	7.411	3	7.414
Eigenkapital	436.186	130	436.316
Finanzverbindlichkeiten	164.134	-49.634	114.500
Langfristige Verbindlichkeiten	527.410	-49.634	477.776
Finanzverbindlichkeiten	75.298	-1.930	73.368
Kurzfristige Verbindlichkeiten	322.493	-1.930	320.563
Summe Passiva	1.286.089	-51.434	1.234.655

In den Anpassungen ist ein Leasingvertrag einer Hotelimmobilie enthalten, die zum 30. Juni 2019 verkauft wurde.

Seit der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2018 wurden keine weiteren Standards und Interpretationen veröffentlicht bzw. in EU-Recht übernommen.

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 29. Mai 2019 dem Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2018 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 € 28.704,34 auf neue Rechnung vorgetragen. Die Auszahlung der Dividende erfolgte am 7. Juni 2019.

6. Umsatzerlöse

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

	<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					
Administration	-	1.600	-	-	1.600
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
Residential	20.007	12.812	6	1.480	34.305
Service	4.762	4.941	1.997	795	12.495
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

	<u>Deutschland</u>	<u>Österreich</u>	<u>Polen</u>	<u>Sonstige Märkte</u>	<u>Konzern</u>
in T€	1-6/2018	1-6/2018	1-6/2018	1-6/2018	1-6/2018
Umsatzerlöse					
Administration	-	728	-	-	728
Hotel	91.407	178	72.195	5.683	169.463
Office	47.147	4.702	57.474	177	109.500
Other	1.616	2.991	1.478	1.021	7.106
Residential	12.204	49.647	825	1.095	63.771
Service	4.238	10.252	2.066	771	17.327
Umsatzerlöse	156.612	68.498	134.038	8.747	367.895
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	133.672	46.777	14.888	-	195.337
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	22.940	21.721	119.150	8.747	172.558
Umsatzerlöse	156.612	68.498	134.038	8.747	367.895

7. Ergebnis je Aktie

	1-6/2019	1-6/2018
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis (in T€)	22.464	18.935
Potenzielle Aktien	-	-
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien (= Anzahl der Aktien unverwässert)	7.472.180	7.472.180
Durchschnittlich ausstehende Aktienoptionen	-	-
Anzahl der Aktien verwässert	7.472.180	7.472.180
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	3,01	2,53
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	3,01	2,53

Im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (LTIP) wurden 387.630 Aktienoptionen zugeteilt. Der per 30. Juni 2019 angepasste Ausübungskurs betrug € 39,37, der durchschnittliche Aktienkurs im ersten Halbjahr betrug € 38,19. Somit sind im ersten Halbjahr null Stück potenzielle Aktien zu berücksichtigen.

8. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Bei den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten handelt es sich um eine Liegenschaft in Deutschland. Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert, welcher den aktuell verhandelten Kaufpreisen entspricht, bewertet.

9. Grundkapital

Grundkapital	Stück 30.6.2019	€ 30.6.2019	Stück 31.12.2018	€ 31.12.2018
Inhaber-Stammaktien	7.472.180	22.416.540	7.472.180	22.416.540

10. Genehmigtes Kapital, bedingtes Kapital und eigene Aktien

In der 136. ordentlichen Hauptversammlung vom 23. Mai 2017 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Die gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 30. April 2014 bestehende Ermächtigung des Vorstands nach § 4 Abs. 4 der Satzung (Genehmigtes Kapital 2014) wurde widerrufen.

Der Vorstand wurde gleichzeitig gemäß § 169 AktG in § 4 Abs. 4 der Satzung ermächtigt, bis zum 11. August 2022 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu € 2.241.654,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, allenfalls in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Abs. 6 AktG, zu erhöhen und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die aus dem genehmigten Kapital ausgegebenen neuen Aktien ist ausgeschlossen, wenn und sofern eine Ausnutzung dieser Ermächtigung (genehmigtes Kapital) durch Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen bei Mehrzuteilungsoptionen im Rahmen der Platzierung neuer Aktien der Gesellschaft erfolgt. Darüber hinaus ist der Vorstand

mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen (Genehmigtes Kapital 2017). Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.

Aus § 4 Abs. 5 der Satzung der Gesellschaft ergibt sich weiters, dass das Grundkapital gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu Nominale € 2.241.654,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stammaktien zur Ausgabe an Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen bedingt erhöht ist (bedingte Kapitalerhöhung). In diesem Zusammenhang wurde der Vorstand ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der bedingten Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen, insbesondere die Einzelheiten der Ausgabe und des Wandlungsverfahrens der Wandelschuldverschreibungen, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis. Der Aufsichtsrat wurde auch hier ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem bedingten Kapital ergeben, zu beschließen. Ausgabebetrag und Umtauschverhältnis sind nach Maßgabe finanzmathematischer Methoden sowie des Aktienkurses der Gesellschaft in einem anerkannten Preisfindungsverfahren zu ermitteln. Im Fall einer in den Ausgabebedingungen von Wandelschuldverschreibungen festgelegten Wandlungspflicht dient das bedingte Kapital auch zur Erfüllung dieser Wandlungspflicht.

Zum Zweck der Bedienung von Aktienoptionen im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 wurde der Vorstand schließlich in § 4 Abs. 6 der Satzung der Gesellschaft im Sinn des § 159 Abs. 3 AktG ermächtigt, bis zum 11. August 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft gemäß § 159 Abs. 2 Z 3 AktG, auch in mehreren Tranchen, bedingt um bis zu € 1.678.920,00 durch Ausgabe von bis zu 559.640 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien an Arbeitnehmer, leitende Angestellte und Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sowie mit ihr verbundener Unternehmen zu erhöhen. Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, die sich aus einer Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung ergebenden Änderungen der Satzung zu beschließen.

Die oben genannten Aktienoptionen im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (LTIP) wurden nach dem festgesetzten Zusagezeitpunkt vom 22. Juni 2017 bis zum 21. Juli 2017 im Ausmaß von 375.130 Aktienoptionen zugeteilt, im Geschäftsjahr 2018 wurden weitere 12.500 Aktienoptionen zugeteilt. Der Ausübungskurs beträgt € 36,33 (das ist der ungewichtete Durchschnitt der Schlusskurse der Aktie der Gesellschaft an der Wiener Börse im Zeitraum vom 24. Mai 2017 (einschließlich) bis zum 21. Juni 2017 (einschließlich)). Zugeteilte Aktienoptionen können in den nachstehenden Ausübungsfenstern durch schriftliche Erklärung an die Gesellschaft ausgeübt werden. Die Ausübung ist nur vom 1. September 2020 bis zum 26. Oktober 2020 (Ausübungsfenster 1) sowie vom 1. September 2021 bis zum 26. Oktober 2021 (Ausübungsfenster 2) möglich und ist an die Erfüllung folgender, in den Planbedingungen des LTIP festgelegten Voraussetzungen geknüpft: aufrechtes Dienstverhältnis, aufrechtes Eigeninvestment, Überschreitung bestimmter Aktienkurse, Einhaltung bestimmter Kennzahlen.

Der beizulegende Zeitwert beträgt T€ 3.082 (Vorjahr: T€ 3.082). Dieser bestimmt sich mit dem ursprünglichen Tag der Annahme des Optionsprogramms und wird über den Zeitraum verteilt, über den die Teilnehmer den Anspruch auf die gewährten Optionen erwerben. In das Bewertungsmodell („Black Scholes“) zur Berechnung des beizulegenden Zeitwertes flossen folgende Parameter ein: Ausübungspreis (€ 36,33), Laufzeit der Option (9/2017 bis 8/2020), Aktienkurs zum Bewertungszeitpunkt (€ 38,25), erwartete Volatilität des Aktienkurses (36,34 %), erwartete Dividenden (4,20 %), risikoloser Zinssatz (0,00 %).

In der 138. ordentlichen Hauptversammlung vom 29. Mai 2019 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Die gemäß Beschlüssen der Hauptversammlung vom 23. Mai 2017 erteilte Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb und für die Veräußerung bzw. Verwendung eigener Aktien wurde widerrufen. Gleichzeitig wurde der Vorstand von der Hauptversammlung für die Dauer von 30 Monaten vom Tag der Beschlussfassung gemäß § 65 Abs 1 Z 4 und Z 8 sowie Abs 1a und Abs 1b AktG zum Erwerb eigener Aktien der Gesellschaft bis zu dem gesetzlich zulässigen Ausmaß von 10 % des Grundkapitals unter Einschluss bereits erworbener Aktien ermächtigt. Der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert darf nicht niedriger als € 3,00 und nicht höher als maximal 10 % über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsetage liegen. Der Erwerb kann über die Börse oder durch ein öffentliches

Angebot oder auf eine sonstige gesetzlich zulässige, zweckmäßige Art erfolgen, insbesondere auch außerbörslich, oder von einzelnen, veräußerungswilligen Aktionären (negotiated purchase) und auch unter Ausschluss des quotenmäßigen Veräußerungsrechts, das mit einem solchen Erwerb einhergehen kann (umgekehrter Bezugsrechtsausschluss). Der Vorstand wurde weiters ermächtigt, die jeweiligen Rückkaufsbedingungen festzusetzen, wobei der Vorstand den Vorstandsbeschluss und das jeweilige darauf beruhende Rückkaufprogramm einschließlich dessen Dauer entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen (jeweils) zu veröffentlichen hat. Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise und auch in mehreren Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft, durch ein Tochterunternehmen (§ 189a UGB) oder für Rechnung der Gesellschaft durch Dritte ausgeübt werden. Der Handel mit eigenen Aktien ist als Zweck des Erwerbs ausgeschlossen.

Der Vorstand wurde schließlich für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu veräußern oder zu verwenden. Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise oder auch in mehreren Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke ausgeübt werden. Das quotenmäßige Kaufrecht der Aktionäre bei Veräußerung oder Verwendung auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot wurde ausgeschlossen (Ausschluss des Bezugsrechts). Der Vorstand wurde auch ermächtigt, ohne weitere Befassung der Hauptversammlung, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, eigene Aktien einzuziehen. Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Einziehung von eigenen Aktien ergeben, zu beschließen.

Die Aktienoptionen haben sich wie folgt entwickelt:

Anzahl Aktienoptionen	2019	2018
Stand zum 1.1.	387.630	375.130
Gewährte Optionen	-	12.500
Verfallene Optionen	-	-
Ausgeübte Optionen	-	-
Stand zum 30.6.	387.630	387.630

11. Genusrechtskapital und Hybridkapital

Durch die Verschmelzung der PIAG als übertragende Gesellschaft und von UBM als übernehmende Gesellschaft ist das im November 2014 von der PIAG begebene Genusrechtskapital in Höhe von € 100 Mio., welches bereits zur Gänze rückbezahlt wurde, und ein Hybridkapital in Höhe von € 25,3 Mio. aufgrund Gesamtrechtsnachfolge übergegangen. Das Hybridkapital wird grundsätzlich laufend verzinst.

UBM ist zur Zahlung von Zinsen für das Hybridkapital nur verpflichtet, wenn eine Dividende aus dem Jahresüberschuss beschlossen wird. Ist UBM mangels einer derartigen Gewinnausschüttung zur Zahlung der auf ein Jahr entfallenden Zinsen nicht verpflichtet und macht sie von ihrem Recht der Nichtzahlung Gebrauch, so werden diese nicht bezahlten Zinsen als Zinsrückstände evident gehalten, die nachzuzahlen sind, sobald die Aktionäre von UBM eine Dividende aus dem Jahresüberschuss beschließen.

Im Fall der Kündigung des Hybridkapitals durch UBM ist den Zeichnern das auf das Hybridkapital geleistete Kapital zuzüglich der bis zu diesem Tag aufgelaufenen Zinsen und der Zinsrückstände zu leisten. Das Hybridkapital kann nur rückgezahlt werden, wenn zuvor entweder ein Verfahren gemäß § 178 AktG durchgeführt wurde, in Höhe der beabsichtigten Rückzahlung Eigenkapital im Rahmen einer Kapitalerhöhung gemäß § 149 ff AktG zugeführt wurde oder eine Kapitalberichtigung durchgeführt wurde.

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 das Hybridkapital als Eigenkapitalinstrument einzustufen. Bezahlte Zinsen sind abzüglich des Steuereffekts wie Gewinnausschüttungen direkt eigenkapitalmindernd zu erfassen.

Das Hybridkapital wird von der PORR AG gehalten.

Am 22. Februar 2018 hat UBM eine tief nachrangige 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.

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.

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 2019 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 30.6.2019	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value-Hierarchie	Fair Value am 30.6.2019
			(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam			
Aktiva								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	122.929	122.929	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	2.907	2.907	-	-	Stufe 1	3.504	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	1.917	-	-	1.917	Stufe 3	1.917	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	861	-	-	861	Stufe 1	861	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	37.433	37.433	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	21.618	21.618	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	181.961	181.961	-	-	-	-	
Passiva								
Anleihen fix verzinst	Amortised Cost	481.726	481.726	-	-	Stufe 1	500.187	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	163.717	163.717	-	-	-	-	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
variabel verzinst	Amortised Cost	19	19	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	14.770	14.770	-	-	Stufe 3	14.859	
Leasingverbindlichkeiten	-	20.914	20.914	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	51.423	51.423	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	36.683	36.683	-	-	-	-	
Derivate (ohne Hedge-Beziehung)	FVTPL	22	22	-	-	-	-	
Nach Kategorien:								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	184.887	184.887	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	2.778	-	-	2.778	-	-	
Liquide Mittel	-	181.961	181.961	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	748.338	748.338	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	22	22	-	-	-	-	

Konzernzwischenabschluss

in T€	Bewertungs-kategorie nach IFRS 9	Buch-werte am 31.12.2018	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value-Hierarchie	Fair Value am 31.12.2018
			(Fortgeführte) Anschaf-fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam			
Aktiva								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	139.892	139.892	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	2.907	2.907	-	-	Stufe 1	3.394	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	1.913	-	-	1.913	Stufe 3	1.913	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	823	-	-	823	Stufe 1	823	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	48.658	48.658	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	15.542	15.542	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	200.447	200.447	-	-	-	-	
Passiva								
Anleihen fix verzinst	Amortised Cost	434.456	434.456	-	-	Stufe 1	449.329	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	168.232	168.232	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	5.009	5.009	-	-	Stufe 3	5.007	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
variabel verzinst	Amortised Cost	19	19	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	14.452	14.452	-	-	Stufe 3	14.423	
Leasingverbindlichkeiten	-	123	123	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	93.661	93.661	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	30.812	30.812	-	-	-	-	
Derivate (ohne Hedge-Beziehung)	FVTPL	33	33	-	-	-	-	
Nach Kategorien:								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	206.999	206.999	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	2.736	-	-	2.736	-	-	
Liquide Mittel	-	200.447	200.447	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	746.641	746.641	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	33	33	-	-	-	-	

13. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Neben den at-equity bilanzierten Unternehmen kommen als nahestehende Personen und Unternehmen im Sinne von IAS 24 die PORR AG und deren Tochterunternehmen sowie die Unternehmen der IGO-Ortner-Gruppe 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 2019 Zinsen für das Hybridkapital in Höhe von T€ 1.520 an die PORR AG bezahlt.

14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag


Nach dem Bilanzstichtag gab es keine angabepflichtigen Ereignisse.

Wien, am 27. August 2019

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 2019 der UBM Development AG, Wien, (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ genannt) für den Zeitraum 1. Jänner 2019 bis 30. Juni 2019 prüferisch durchgesehen. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss umfasst die verkürzte Konzernbilanz zum 30. Juni 2019, die verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die verkürzte Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die verkürzte Konzernkapitalflussrechnung und die verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Jänner 2019 bis 30. Juni 2019 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 27. August 2019

BDO Austria GmbH

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

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 des Geschäftsjahres und bezüglich der offen zu legenden wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen, denen der Konzern ausgesetzt ist, beschreibt.

Wien, am 27. August 2019

Der Vorstand



DI Martin Löcker
COO



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



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO

finanzkalender.

2019

Zinszahlung UBM Anleihe 2017	11.10.2019
Q3 2019	28.11.2019
Zinszahlung UBM Anleihe 2015	9.12.2019

2020

Zinszahlung Hybridanleihe	2.3.2020
Geschäftsbericht 2019	27.4.2020
Nachweisstichtag für die Teilnahme an der 139. ordentliche Hauptversammlung	18.5.2020
Q1 2020	26.5.2020
139. ordentliche Hauptversammlung, Wien	28.5.2020
Handel ex Dividende an der Wiener Börse	3.6.2020
Record Date Dividende	4.6.2020
Zahltag der Dividende für das Geschäftsjahr 2019	5.6.2020
Zinszahlung UBM Anleihe 2015	9.6.2020
Halbjahr 2020	27.8.2020
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

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 Halbjahresberichts 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 künftigen 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 2019 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.

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