

Bericht zum 1. Halbjahr 2026

Kennzahlen

Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	1–6/2026	1–6/2025	Veränderung
Gesamtleistung[1]	179,9	140,3	28,2 %
Umsatzerlöse	81,2	59,6	36,2 %
EBT	7,3	–5,8	>100 %
Konzernergebnis	6,2	–6,6	>100 %

Vermögens- und Finanzkennzahlen (in € Mio.)

	30.6.2026	31.12.2025	Veränderung
Bilanzsumme	1.021,5	1.092,3	-6,5 %
Eigenkapital	373,6	350,2	6,7 %
Eigenkapitalquote	36,6%	32,1%	4,5PP
Nettoverschuldung[2]	474,6	527,6	-10,0 %
Liquide Mittel	84,4	117,7	-28,3 %

Aktienkennzahlen und Mitarbeitende

	30.6.2026	30.6.2025	Veränderung
Ergebnis je Aktie (in €)[3]	0,10	-1,32	>100 %
Aktienkurs in (in €)	17,05	21,00	-18,8 %
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	127,4	156,9	-18,8 %
Mitarbeitende	188	218	-13,8 %

[1] Die Gesamtleistung umfasst die Umsätze der vollkonsolidierten Unternehmen, die anteiligen Umsätze der at-equity einbezogenen Unternehmen sowie Erlöse aus Immobilienverkäufen von Share bzw. Asset Deals.
[2] Die Nettoverschuldung umfasst kurz- und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten exkl. Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel.
[3] Ergebnis je Aktie nach Abzug von Hybridkapitalzinsen.

Inhalt

2 Vorwort des Vorstands

3 Halbjahreslagebericht

12 Konzernzwischenabschluss

20 Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

29 Bericht über die prüferische Durchsicht

31 Erklärung der gesetzlichen Vertreter

32 Finanzkalender, Kontakt, Impressum

Auf einen Blick

Deutlicher Ergebnisaufschwung im ersten Halbjahr.
Vor und nach Steuern

Wohnungsverkäufe wieder auf Rekordhoch.
Rekord von H1 2025 wurde wiederholt

Eigenkapitalquote mit 36,7 % über Zielkorridor.
Nettoverschuldung sinkt auf knapp € 475 m

Portfolio Rebalancing 2026.
Erste Verkäufe zum oder über Buchwert

H1 2026



Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Stakeholder,

das erste Halbjahr beweist, dass wir auf dem richtigen Weg sind:

- Zweistelliger Ergebnis-Aufschwung vor und nach Steuern
- Eigenkapitalquote über dem Zielkorridor
- Erste Assetverkäufe zum oder über Buchwert
- Pilotprojekt für Bezahlbares Wohnen mit 92 Einheiten
- So viele Wohnungsverkäufe wie im Rekord-Halbjahr 2025

Es beschäftigen uns aber eine Reihe paradoxer Situationen am Immobilienmarkt.

Es fehlen immer mehr Wohnungen in den Städten, und trotzdem sinkt die Zahl der fertiggestellten Neubauwohnungen weiter. Die Baupreise steigen über der Inflationsrate, und trotzdem werden kaum neue Wege beschritten, um das Produkt billiger zu machen. Viele Unternehmen wünschen sich ihre Mitarbeiter zurück ins Büro, und trotzdem dauern Vermietungen von für diese neue Arbeitswelt geeigneten Büroflächen immer länger. Der Tourismus meldet ständig neue Rekordzahlen, und trotzdem bleibt der Hotel-Transaktionsmarkt hinter den Erwartungen. Es gibt eine Flucht in Sachwerte, und trotzdem werden Immobilien in Portfolios untergewichtet. Außerdem sind Gebäude die größte CO_2-Quelle, noch vor der Industrie oder dem Verkehr. Trotzdem halten sich fossile Energieträger und konventionelle Baumethoden.

Die UBM hat zwar nicht auf alles, aber doch für vieles eine Antwort und hat die entsprechenden strategischen Weichenstellung gesetzt.

Beim Bezahlbaren Wohnen gehen wir neue Wege und fokussieren uns auf in der Fabrik vorgefertigte Elemente, wie sie beispielsweise PORR-Living in unserem Wiener Pilotprojekt anbietet. Die Folge sind niedrigere Baupreise und ein Portfolio-Rebalancing bei der UBM in Richtung Bezahlbares Wohnen. Die Holz-Hybrid-Bürogebäude der UBM in Wien, Frankfurt und Mainz können mit der Arbeit von zu Hause konkurrieren, bieten die perfekte Leinwand für die neue Bürowelt und auch noch attraktiv niedrige Betriebskosten. Wir haben fünf Hotels mit rund 1.200 Zimmern im Bestand, die wir verkaufen wollen, um Platz für neue Developments zu schaffen. Trotzdem wird die UBM im Vergleich zu ihrem Buchwert aktuell mit einem erheblichen Abschlag gehandelt.

Viele Herausforderungen der Vergangenheit wurden nicht nur adressiert, sondern auch bewältigt. Vielen Dank, dass Sie diesen Weg mit uns gegangen sind und hoffentlich auch weiter gehen werden.

Der Vorstand

Mag. Thomas G. Winkler, LLM
CEO, Vorsitzender

Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO

Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO

Dipl. Ing. Peter Schaller
CTO

Halbjahreslagebericht

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Anhaltende geopolitische Spannungen, handelspolitische Unsicherheiten sowie eine verhaltene globale Konjunkturentwicklung prägen weiterhin das wirtschaftliche Gesamtbild und verhindern eine nachhaltige Erholung der Weltwirtschaft. Gleichzeitig sorgen Fortschritte im Bereich der Künstlichen Intelligenz (KI) und eine steigende Nachfrage nach den dafür notwendigen Technologien in einzelnen Regionen für positive Wachstumsimpulse. Der Internationale Währungsfonds (IWF) geht in seiner Prognose vom 8. Juli 2026 von einem globalen Wirtschaftswachstum von 3,0 % im Jahr 2026 und 3,4 % im Jahr 2027 aus. Damit liegen die Wachstumsaussichten allerdings unter dem durchschnittlichen Wachstum von 3,5 % in den Jahren 2024 und 2025. Die globale Inflation dürfte nach Einschätzung des IWF von 4,1 % im Jahr 2025 auf 4,7 % im Jahr 2026 ansteigen, bevor sie im Jahr 2027 wieder auf 3,9 % zurückgeht. Der seit Anfang 2024 beobachtete Rückgang der Inflationsraten hat sich somit vorerst nicht fortgesetzt; der IWF spricht von einem Stillstand der globalen Disinflation.[1]

Entwicklung der Immobilienmärkte

Die europäische Wirtschaft zeigte im ersten Halbjahr 2026 ein gemischtes Bild. Die zu Jahresbeginn erwartete Belebung der Investitionstätigkeit blieb aufgrund des Ende Februar 2026 begonnenen Krieges im Nahen Osten (Iran-Krieg) zunächst aus. Gleichzeitig nahmen die Inflationssorgen zu, während ein unsicheres Zinsumfeld die Investitionsbereitschaft der Anleger dämpfte. Anhaltende geopolitische Spannungen sowie steigende Energiepreise und ein anhaltender Inflationsdruck belasteten das Investitionsklima zusätzlich. Ungeachtet dieser Herausforderungen setzte sich im zweiten Quartal die Erholung der europäischen Immobilienmärkte fort, wenn auch langsamer als erwartet. Das europaweite Transaktionsvolumen belief sich im zweiten Quartal 2026 auf rund 53 Mrd. € und lag damit 6 % über dem Vorjahreswert. Für das erste Halbjahr 2026 wird ein Gesamtinvestmentvolumen von rund 103 Mrd. € erwartet, was einem Anstieg von 3 % gegenüber dem Vorjahreszeitraum entspricht. Gleichzeitig entwickelten sich einzelne Märkte deutlich dynamischer: Besonders Polen verzeichnete mit einem Anstieg des Investmentvolumens um 95 % gegenüber dem Vorjahr das stärkste Wachstum in Europa.[2] Im deutschen Investmentmarkt zeigte sich ein ähnliches Bild. Das Transaktionsvolumen lag im ersten Halbjahr 2026 bei rund € 16,2 Mrd. und damit 13 % über dem Vorjahresniveau. Der Großteil der Marktaktivität entfiel dabei auf gewerbliche Immobilien, die ein Volumen von knapp € 13 Mrd. ausmachten – gut ein Fünftel mehr als im ersten Halbjahr 2025. Wohnimmobilien blieben trotz eines leichten Rückgangs die stärkste einzelne Assetklasse; unter den gewerblichen Nutzungsarten verzeichneten Büroimmobilien mit rund € 3,45 Mrd. (+66 %) die deutlichste Belebung. Unter den Top-7-Investmentstandorten entwickelte sich Düsseldorf aufgrund einiger Großabschlüsse besonders dynamisch; auch Köln, Hamburg und Frankfurt verzeichneten eine spürbare Belebung, während Berlin und München unter dem Vorjahresniveau lagen. Der österreichische Investmentmarkt entwickelte sich im ersten Halbjahr 2026 hingegen deutlich schwächer. Das Transaktionsvolumen betrug rund € 1,0 Mrd. und lag damit 31 % unter dem Vorjahreszeitraum sowie 27 % unter dem Fünfjahresdurchschnitt; im zweiten Quartal 2026 wurden lediglich € 300 Mio. umgesetzt. Ausschlaggebend war das deutlich geringere Verkaufsvolumen offener Immobilienfonds, die den Markt im Vorjahr geprägt hatten. Stärkste Assetklassen waren der Einzelhandel mit 27 % und Hotels mit 26 %; Wohnimmobilien folgten trotz eines Rückgangs von rund 80 % mit 15 % auf Rang drei. Auf internationale Investoren entfielen 53 % des Investmentvolumens, nach 35 % im Vorjahreszeitraum.[3]

Entwicklung der Börsen und der UBM-Aktie

In den ersten sechs Monaten des Jahres 2026 hatten geopolitische und wirtschaftspolitische Entwicklungen, wie zuvor beschrieben, erheblichen Einfluss auf die Kapitalmärkte. Insbesondere belastete die unklare Entwicklung der Ölpreise, mit der damit im Zusammenhang stehenden unsicheren Inflationsentwicklung, die davor erwartete positive Entwicklung der Zinsmärkte. Dies beeinflusste auch die UBM-Aktie, als

[1] IWF: World Economic Outlook- July 2026

[2] Savills: European Investment Nowcast – Q2 2026 preliminary results

[3] CBRE: Austria Pressemitteilung – 15. Juli 2026

zinssensitives Papier, nachteilig.[1] Aufgrund der genannten externen Faktoren hat der Kurs der UBM-Aktie von zuvor € 19,90 zu Jahresbeginn auf € 17,05 nachgegeben. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen lag im Berichtszeitraum bei 3.891 Aktien im Vergleich zu 3.184 Aktien in der Vorjahresperiode.

Geschäftsverlauf

Im ersten Halbjahr 2026 erwirtschaftete die UBM-Gruppe eine Gesamtleistung[2] von € 179,9 Mio., nach € 140,3 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode ist vor allem auf Teilverkäufe von Anteilen im Poleczki Park in Polen sowie auf den Verkauf des Bestandrechtspakets („Paket 6") zurückzuführen. Im Ländervergleich lieferten Österreich, Polen und Tschechien die größten Leistungsbeiträge; wesentlicher Treiber war der Wohnungsverkauf, wobei die im H1 2025 erzielten Verkaufsrekorde fortgesetzt werden konnten. Wohnen bleibt daher weiterhin auf Höchststand. Ebenso trugen die laufenden Hotelbetriebe zum erwirtschafteten Umsatz bei. Mit einer Entwicklungspipeline von insgesamt € 1,1 Mrd. (Betrachtungshorizont bis Ende 2028) setzt UBM klare Schwerpunkte in den beiden Assetklassen Wohnen (66 %) und Light Industrial & Büro (34 %).

Die Gesamtleistung des **Segments Deutschland** reduzierte sich im Berichtszeitraum von € 23,1 Mio. auf € 20,1 Mio. Maßgeblich zur Gesamtleistung trugen in der Berichtsperiode das Wohnungsbauprojekt Thulestraße in Berlin und das Wohnungsprojekt Havn in Mainz bei. Das zuerst genannte, 78 neu errichtete Eigentumswohnungen umfassende Projekt befindet sich im beliebten Wohnbezirk Pankow, wo derzeit 44 Wohnungen errichtet werden. Vor dem im Juli 2026 gesetzten Baustart wurde bereits über ein Viertel der verfügbaren Wohneinheiten verkauft. Darüber hinaus trugen Mieterträge aus dem Timber Pioneer in Frankfurt sowie dem laufenden Hotelbetrieb mehrerer deutscher Hotels positiv zum Ergebnis bei. Zusätzliche Beiträge kamen aus Service-Developments in Berlin, München und Mainz.

Die Gesamtleistung des **Segments Österreich** erhöhte sich im Vorjahresvergleich von € 56,7 Mio. auf € 65,6 Mio. Ein wesentlicher Anteil der Gesamtleistung im ersten Halbjahr 2026 wurde im Bereich Wohnen (insbesondere Village im Dritten und LeopoldQuartier Bauteil C) erwirtschaftet. Darüber hinaus trägt hier der erfolgreiche Verkauf des Bestandrechtspakets „Paket 6" bei. Zusätzliche Ergebnisbeiträge wurden durch Serviceleistungen erzielt, die sich auf dem hohen Niveau der Vergleichsperiode des Vorjahres bewegten.

Im **Segment Polen** lag die Gesamtleistung im ersten Halbjahr 2026 mit € 50,7 Mio. über dem Vorjahresniveau von € 22,2 Mio. Die Leistung resultierte im Berichtszeitraum im

Gesamtleistung nach Regionen

in € Mio.	1–6/2026	1–6/2025	Veränderung
Deutschland	20,1	23,1	-13,0 %
Österreich	65,6	56,7	15,7 %
Polen	50,7	22,2	>100 %
Sonstige Märkte	43,4	38,3	13,3 %
Gesamt	**179,9**	**140,3**	**28,2 %**

[1] EZB: Zinsbeschluss – 11. Juni 2026

[2] Die Gesamtleistung umfasst die Umsätze der vollkonsolidierten Unternehmen, die anteiligen Umsätze der at-equity einbezogenen Unternehmen sowie Erlöse aus Immobilienverkäufen in Form von Share bzw. Asset Deals.

Wesentlichen aus den Teilverkäufen von Anteilen und der Vermietung des Poleczki Business Parks in Warschau, dem laufenden Hotelbetrieb sowie Wohnungsverkäufen.

Die Gesamtleistung des **Segments Sonstige Märkte** erhöhte sich im ersten Halbjahr 2026 von € 38,3 Mio. in der Vorjahresperiode auf € 43,4 Mio. Den größten Beitrag zur Gesamtleistung lieferten die erfolgreichen Wohnungsverkäufe der tschechischen Wohnprojekte Rezidence Na Plzeňce in Prag und Arcus City. Darüber hinaus trugen auch die laufenden Hotelbetriebe des Andaz Prag, des Crowne Plaza in Amsterdam sowie des voco in Den Haag zur Performance bei.

Die **Assetklasse Residential** erwirtschaftet eine Gesamtleistung von € 66,8 Mio. und befindet sich somit auf demselben hohen Niveau wie im ersten Halbjahr 2025 (€ 66,8 Mio.). Die bisherige Gesamtleistung im Jahr 2026 resultierte im Wesentlichen aus dem Baufortschritt bereits verkaufter Wohneinheiten in Wohnprojekten in Österreich, Tschechien und Deutschland. Zu den maßgeblichen Treibern zählten dabei insbesondere die Projekte LeopoldQuartier und Village im Dritten in Wien. Hierbei wurden die positiven Beiträge zur Gesamtleistung vor allem durch den erfolgreichen Einzelvertrieb der Einheiten erwirtschaftet. Darüber hinaus trugen auch die Verkäufe bei den Projekten Na Plzeňce I in Prag, Havn in Mainz und Thulestraße in Berlin erhöhend zur Leistungsentwicklung bei.

Die **Assetklasse Office** erzielte eine Gesamtleistung von € 35,2 Mio., nach € 16,2 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die wesentlichen Beiträge zur Gesamtleistung in der Berichtsperiode stammten vor allem aus den Poleczki-Anteilsverkäufen sowie aus der laufenden Vermietung der Projekte Timber Pioneer in Frankfurt und Timber Peak in Mainz.

Die **Assetklasse Hotel** erwirtschaftete im ersten Halbjahr 2026 eine Gesamtleistung von € 42,8 Mio. nach € 43,2 Mio. im ersten Halbjahr 2025, mit seinen Beiträgen aus dem laufenden Hotelbetrieb (insbesondere aus dem Betrieb des Andaz in Prag und des Intercontinental in Warschau).

Die **Assetklasse Other** hat im ersten Halbjahr 2026 eine Gesamtleistung von € 18,7 Mio. erzielt, nach € 3,1 Mio. in der Vorjahresperiode. Die Gesamtleistung in der Berichtsperiode H1 2026 ist maßgeblich auf den Verkauf des Bestandrechtspakets „Paket 6" zurückzuführen.

Die Gesamtleistung der **Assetklasse Service** stieg von € 11,1 Mio. auf € 16,3 Mio. Ein wesentlicher Anteil der Serviceleistungen entfiel auf diverse Projekte in Österreich und Tschechien. Diese Position umfasst zudem in geringem Umfang die Verrechnungen von Managementleistungen und Konzernumlagen.

Gesamtleistung nach Assetklassen

in € Mio.	1–6/2026	1–6/2025	Veränderung
Residential	66,8	66,8	0,0%
Office	35,2	16,2	>100%
Hotel	42,8	43,2	–0,9%
Other	18,7	3,1	>100%
Service	16,3	11,1	46,8%
Gesamt	**179,9**	**140,3**	**28,2%**

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 Finanzimmobilien 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 daher zusätzlich die Gesamtleistung aus. Diese betriebswirtschaftliche Kenngröße erfasst – analog zum Umsatz – Erlöse aus Immobilienverkäufen der Assetklasse Wohnen, Vermietungsleistungen, Einnahmen aus dem Hotelbetrieb sowie an Dritte erbrachte Generalunternehmer- und Projektmanagementleistungen. Zusätzlich werden die anteiligen Umsätze der at-equity bilanzierten Unternehmen und Verkaufserlöse von Finanzimmobilien erfasst. Der Ausweis der Gesamtleistung erfolgt insgesamt entsprechend der Beteiligungshöhe von UBM. Nicht in der Gesamtleistung erfasst werden Anzahlungen, die vor allem für Großprojekte oder auch Wohnbauprojekte anfallen.

Die Gesamtleistung lag mit € 179,9 Mio. über dem Vorjahresniveau von € 140,3 Mio. Wesentliche Beiträge zur Gesamtleistung leisteten, wie im Abschnitt Geschäftsverlauf angeführt, Teilverkäufe von Anteilen am Poleczki Business Park und von Bestandsrechten in Österreich sowie Leistungsbeiträge insbesondere aus Österreich, Polen und Tschechien.

Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse lagen in der Berichtsperiode mit € 81,2 Mio. über dem Niveau des Vorjahres (H1/2025: € 59,6 Mio.). Der Umsatz ist im ersten Halbjahr 2026 vor allem auf Wohnungsverkäufe von vollkonsolidierten Projekten zurückzuführen.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen belief sich auf € –4,0 Mio. im ersten Halbjahr 2026 nach € –3,6 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres (H1 2025).

Im ersten Halbjahr 2026 wurden im Gegensatz zur Vergleichsperiode Erträge von € 9,1 Mio. aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien erfasst, wobei die Hälfte davon auf Fair-Value-Anpassungen im Zuge eines über den Stichtag verlaufenden Verkaufsprozesses zurückzuführen ist. Die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen im ersten Halbjahr 2026 beliefen sich lediglich auf € 1,5 Mio. und sind im Wesentlichen auf Immobilienprojekte in Österreich zurückzuführen. Bei den vollkonsolidierten Bestandsobjekten gab es keine wesentlichen Mietausfälle.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 1,6 Mio. und beinhalten u. a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und Wechselkursgewinne. Im Vorjahr lagen die sonstigen betrieblichen Erträge bei € 5,9 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Vorjahresvergleich von € 8,6 Mio. auf € 10,3 Mio. Die Position beinhaltet unter anderem Bürobetriebskosten, Rechts- und Beratungskosten, Management Fees sowie Steuern, Gebühren und verschiedene Spesen. Die Erhöhung basiert im Wesentlichen auf den Anstieg des Zlotys gegenüber dem Euro und den damit verbundenen Kursverlusten.

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen betrugen in den ersten sechs Monaten 2026 € 13,6 Mio. im Vergleich zu € 36,8 Mio. in den ersten sechs Monaten 2025. Die Position umfasst im Wesentlichen den Materialaufwand für die Errichtung von Wohnbauimmobilien und diverse andere Entwicklungsimmobilien, die bereits forward verkauft wurden. Der Rückgang resultiert aus einer geringeren Bautätigkeit aufgrund des aktuellen Übergangs zwischen Projektfertigstellungen und dem Baubeginn neuer Projekte.

Im ersten Halbjahr 2026 wurde bei den Bestandsveränderungen, die Wohnbauimmobilien im Vorratsvermögen betreffen, ein Aufwand in Höhe von € 35,5 Mio. ausgewiesen, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres ein Ertrag von € 0,9 Mio.

erfasst worden war. Die höheren Abgänge sind unter anderem auf die erfolgreichen Abverkäufe der Wohnungen zurückzuführen.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei € 13,4 Mio. und damit unter dem Niveau des Vorjahres von € 13,7 Mio. Die stichtagsbezogene Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften lag per Ende Juni 2026 mit 188 ebenso unter dem Niveau der Vergleichsperiode (30. Juni 2025: 218).

Das EBITDA erreichte im ersten Halbjahr 2026 € 13,8 Mio. und lag damit um € 14,1 Mio. über der Vorjahresperiode (H1 2025: € –0,3 Mio.). Das EBIT betrug im ersten Halbjahr 2026 € 12,6 Mio. (H1 2025: € –1,5 Mio.). Der Finanzertrag erhöhte sich von € 9,0 Mio. im ersten Halbjahr 2025 auf € 9,2 Mio. in der aktuellen Berichtsperiode. Der Finanzaufwand lag mit € 14,4 Mio. leicht über dem Vorjahresniveau von € 13,3 Mio. – sowohl in der aktuellen als auch in der Vergleichsperiode des Vorjahres waren im Finanzaufwand keine wesentlichen Abwertungen enthalten.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag demnach mit € 7,3 Mio. über dem Vorjahresergebnis von € –5,8 Mio. Diese Steigerung ist im Wesentlichen auf Wohnungsverkäufe und die Aufwertung eines nicht strategischen Assets in der Steiermark zurückzuführen.

Der Steueraufwand belief sich in den ersten sechs Monaten 2026 auf € 1,1 Mio., was einer Steuerquote von 14,7 % entspricht. In der Vergleichsperiode lag die Steuerquote bei 13,5 %.

Der Nettogewinn (Periodenergebnis nach Steuern) erreichte in der Berichtsperiode € 6,2 Mio. und lag somit über dem Nettoverlust des ersten Halbjahres 2025 (€ –6,6 Mio.). Das den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Nettoergebnis betrug in den ersten sechs Monaten 2026 € 0,7 Mio. (H1 2025: € –9,8 Mio.). Die Anteile der Hybridkapitalgeber lagen im Berichtszeitraum bei € 5,4 Mio. (H1 2025: € 3,3 Mio.). Das Ergebnis pro Aktie betrug in der Berichtsperiode € 0,10 (H1 2025: € –1,32).

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per 30. Juni 2026 mit € 1.021,5 Mio. unter dem Niveau des Bilanzstichtags des Vorjahres (31. Dezember 2025: € 1.092,3 Mio.).

Das Sachanlagevermögen blieb mit € 8,5 Mio. auf dem Niveau des Bilanzstichtags des Vorjahres. Diese Position beinhaltet vor allem aktivierte Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen. Gleichzeitig erhöhten sich die Finanzimmobilien um € 6,0 Mio. und lagen zum Halbjahresstichtag bei € 282,2 Mio.

Der Wertansatz der Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen lag mit Ende Juni 2026 bei € 100,0 Mio. und damit unter dem Niveau vom 31. Dezember 2025 (€ 106,8 Mio.). Die Projektfinanzierungen reduzierten sich um € 18,1 Mio. auf insgesamt € 186,6 Mio. zum Ende des ersten Halbjahres 2026.

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende der Berichtsperiode bei € 420,9 Mio., was einer Reduktion von € 52,3 Mio. entspricht. Die Reduktion ergab sich hauptsächlich aus dem Rückgang der liquiden Mittel um € 33,3 Mio. auf € 84,4 Mio. sowie auch aus dem Rückgang der Vorräte von € 301,2 Mio. auf € 265,0 Mio. Die finanziellen Vermögenswerte reduzierten sich im Vergleich zum 31. Dezember 2025 um € 8,1 Mio. Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte in Höhe von € 9,9 Mio. sind auf die Umgliederung eines nicht strategischen Assets von den Finanzimmobilien zu den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten zurückzuführen. Die Umgliederung erfolgte aufgrund des von UBM getroffenen Entschlusses zum Verkauf und die im Zeitpunkt des Berichtsstichtag weit fortgeschrittenen, nahezu abgeschlossenen Verhandlungen. Der Verkauf wurde letztlich am 13.8.2026 durchgeführt.

Das Vorratsvermögen lag per Ende Juni 2026 mit € 265,0 Mio. unter dem Niveau des Bilanzstichtags Ende 2025 von € 301,2 Mio. In dieser Position befinden sich zum Verkauf bestimmte Wohnimmobilien in Entwicklung und Bau. Die Forderungen aus Lieferung und Leistung erhöhten sich von € 17,3 Mio. per Ende 2025 auf € 32,6 Mio. zum Ende des ersten Halbjahres 2026. Diese Position beinhaltet im Wesent-

lichen Forderungen für bereits während der Entwicklung verkaufte Wohnimmobilien.

Das Eigenkapital lag zum 30. Juni 2026 bei € 373,6 Mio. und damit um € 23,4 Mio. über dem Niveau von Ende 2025 (€ 350,2 Mio.). Die Eigenkapitalquote lag trotz der weiterhin herausfordernden Rahmenbedingungen bei 36,6 % und damit über der angestrebten Bandbreite von 30–35 %.

Die Anleihen und Schuldscheindarlehen betrugen per Ende Juni 2026 € 238,7 Mio. Die Finanzverbindlichkeiten (kurzfristig und langfristig) reduzierten sich in der Berichtsperiode um € 6,9 Mio. auf € 341,9 Mio.

Mit Ende Juni 2026 lagen die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung mit € 12,5 Mio. unter dem Niveau von Ende 2025 (€ 24,9 Mio.). Diese Position beinhaltet die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen. Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig) erhöhten sich von € 15,4 Mio. per 31. Dezember 2025 auf € 26,4 Mio. Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerschulden betrug am 30. Juni 2026 € 11,9 Mio. (31. Dezember 2025: € 14,8 Mio.).

Die Nettoverschuldung betrug zum 30. Juni 2026 € 474,6 Mio. und lag damit unter dem Wert zum 31. Dezember 2025 von € 527,6 Mio. Die Nettoverschuldung umfasst kurz- und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten exklusive Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel.

Cashflow
Im Vergleich zur Vorjahresperiode erhöhte sich der Cashflow aus dem Ergebnis von € 8,9 Mio. auf € 25,9 Mio. Die im Periodenergebnis der Berichtsperiode enthaltenen Fair-Value-Anpassungen werden aufgrund des unbaren Charakters beim Cashflow aus dem Ergebnis exkludiert.

Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei € 30,6 Mio. nach € 6,3 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Demgegenüber wirkte die Abnahme der Vorräte (€ 35,7 Mio.) cashflowerhöhend, während die gezahlten Zinsen (€ –6,8 Mio.) cashflowmindernd wirkten.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im ersten Halbjahr 2026 bei € 8,4 Mio., nach € –29,5 Mio. in den ersten sechs Monaten des Vorjahres. Die Investitionen in Finanzimmobilien und Sachanlagevermögen beliefen sich auf € –8,5 Mio. Letztlich wirkten sich die Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen mit € 22,5 Mio. positiv auf den Cashflow der Investitionstätigkeit aus.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug in den ersten sechs Monaten 2026 € –72,1 Mio. nach € –10,3 Mio. in der Vergleichsperiode 2025, was im Wesentlichen auf die Rückzahlung der 3,125%-Sustainability-Linked-Anleihe 2021–2026 mit einer Nominale von € 72,7 Mio. im Mai 2026 sowie auf die vorzeitige Rückführung der ausstehenden € 56,4 Mio. der 5,5%-Sustainability-Linked-Hybridanleihe 2021 (unbefristet) vor dem Step-up-Termin im Juni 2026 zurückzuführen war. Positiv auf den Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit wirkte sich die Aufnahme von Genussrechts- bzw. Hybridkapital in Höhe von insgesamt € 81,4 Mio. aus. Während in der Berichtsperiode Kredite in Höhe von € 29,0 Mio. aufgenommen wurden, erfolgte die Tilgung von Krediten in Höhe von € 37,4 Mio.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Umwelt- und Sozialbelange
Als Projektentwickler und auch Eigentümer von Immobilien übernimmt UBM eine hohe gesellschaftliche Verantwortung. Vor allem im Bereich der Immobilienentwicklung kann das Unternehmen nicht nur das eigene nachhaltige Wirtschaften beeinflussen, sondern schafft auch die Grundlage für zukünftige Nutzer (z. B. durch die Auswahl von Materialien, die Energiezufuhr usw.). Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten während der Planung, der Erstellung und des Betriebs ist darüber hinaus ein wichtiges Instrument für den

nachhaltigen Erhalt einer Immobilie. Die Themen Umwelt und Nachhaltigkeit sind daher bereits seit Längerem fest in der Strategie von UBM verankert und werden einmal jährlich umfangreich berichtet.

Mitarbeitende
Der Personalstand unter Einbeziehung aller vollkonsolidierten Konzerngesellschaften betrug per 30. Juni 2026 188 Mitarbeitende. Zum 30. Juni 2025 beschäftigte UBM noch 218 Mitarbeitende.

Detaillierte Angaben zu Umwelt- und Sozialbelangen, Achtung der Menschenrechte, Bekämpfung von Korruption und Bestechung sowie zu Arbeitnehmerbelangen können dem ESG-Bericht 2025 entnommen werden.

Prognosebericht

Das erste Halbjahr 2026 war von geopolitischen Spannungen geprägt, insbesondere vom seit Ende Februar 2026 andauernden Iran-Krieg. Ungeachtet dieser Unsicherheiten zeigte sich die Weltwirtschaft erstaunlich widerstandsfähig, wobei regionale Unterschiede erkennbar waren.

Während der Iran-Krieg insbesondere energieintensive Wirtschaftszweige stärker belastete, wirken technologiegetriebene Investitionen, insbesondere im KI-Bereich, wachstumsstützend. Laut der Prognose des Internationalen Währungsfonds (IWF) vom 8. Juli 2026 wird im laufenden Jahr ein globales Wachstum von 3,0% und im Jahr 2027 von 3,4% erwartet.[1] Steigende Rohstoff- und Energiepreise erhöhen die Kosten energieintensiver Güter und verstärken den Inflationsdruck. Die Europäische Zentralbank hat am 11. Juni 2026 alle drei Leitzinssätze um jeweils 25 Basispunkte angehoben; der Einlagesatz liegt seit 17. Juni 2026 bei 2,25%, der Hauptrefinanzierungssatz bei 2,40 %. Die Märkte belastete dieser Schritt allerdings nur kurz; in ihrer Sitzung am 23. Juli 2026 hat die EZB die Leitzinsen unverändert gelassen und entscheidet weiterhin datenabhängig von Sitzung zu Sitzung. Aktuell ist daher keine eindeutige Richtung der Zinsentwicklung und deren Folgen ableitbar.[2]

Der weitere Verlauf des Konflikts im Nahen Osten, die Entwicklung der Energiepreise sowie mögliche Neubewertungen an den Finanzmärkten stellen wesentliche Risikofaktoren dar. Für die globale Inflation erwartet der IWF im Jahr 2026 einen Anstieg auf 4,7% gegenüber 4,1% im Jahr 2025, bevor im Jahr 2027 wieder eine Abschwächung auf 3,9 % prognostiziert wird. Die Erste Group geht davon aus, dass die österreichische Wirtschaft im zweiten Halbjahr wieder an Fahrt gewinnen wird und rechnet mit einem BIP-Wachstum von 0,7 %.[3] Mittelfristig für das zweite Halbjahr 2026 gesehen werden jedoch die Gesamtfolgen des Krieges für Inflation und Wachstum von der Intensität und der Dauer eines möglichen Energiepreisschocks sowie vom Ausmaß seiner indirekten Auswirkungen und Zweitrundeneffekte abhängen.

Für die Immobilienmärkte bedeutet dieses Umfeld eine zweigeteilte Entwicklung. Das höhere Zinsniveau verteuert Fremdkapital und verlängert Entscheidungszyklen bei institutionellen Investoren, insbesondere in der Assetklasse Büro. Gleichzeitig verstärkt die makroökonomische Unsicherheit die Flucht in Sachwerte. Im Wohnbereich bleibt der strukturelle Nachfrageüberhang der bestimmende Faktor: In Österreich sind die Baubewilligungen für Wohnungen in neuen Gebäuden 2025 um 7,1 % auf 31.979 Einheiten und damit auf den tiefsten Stand seit Beginn der Zeitreihe im Jahr 2010 gesunken[4]; in Deutschland liegen die Genehmigungen trotz eines Anstiegs um 15,4 % in den ersten fünf Monaten 2026 weiterhin deutlich unter dem Niveau der Jahre bis 2022. Es fehlen aktuell bis zu 1,4 Mio. Wohnungen. Das künftige Angebot bleibt damit knapp, was die Preisentwicklung stützt.[5]

Nach der planmäßigen Rückzahlung der Sustainability-Linked Anleihe 2021–2026 (€ 72,7 Mio.) im Mai 2026, der vorzeitigen

[1] IWF: World Economic Oulook- 8. Juli 2026

[2] EZB: Zinsbeschlüsse – 11. Juni 2026
[3] Erste Group: Wirtschaft stagniert im 2. Quartal – 30. Juli 2026
[4] Statistik Austria: Pressemitteilung – 24. April 2026
[5] Statistisches Bundesamt: Pressemitteilung – 17. Juli 2026

Rückführung der Sustainability-Linked Hybridanleihe 2021 (€ 56,4 Mio.) im Juni 2026 sowie der Begebung von Genussrechts- und Hybridkapital in Höhe von insgesamt € 81,4 Mio. verfügt UBM über eine solide Kapitalstruktur. Die Eigenkapitalquote lag zum 30. Juni 2026 bei 36,6 % und damit sogar über dem angestrebten Korridor von 30–35 %. Die liquiden Mittel betrugen € 84,4 Mio., die Nettoverschuldung wurde auf € 474,6 Mio. reduziert. Die nächste Anleihefälligkeit von € 50 Mio. besteht im Juli 2027; danach besteht bis Oktober 2029 kein weiterer Refinanzierungsbedarf aus Anleihekapital.

Das niedrige Bewilligungs- und Fertigstellungsniveau verknappt das künftige Wohnungsangebot, insbesondere im bezahlbaren Mietsegment. In diesem Segment erwartet UBM eine langfristig anhaltende überdurchschnittliche Nachfrage.

Der operative Fokus der kommenden Quartale bei UBM liegt daher unverändert auf dem Portfolio-Rebalancing. Dabei wird der Aufbau der Projektpipeline im Bereich Bezahlbares Wohnen vorangetrieben, für den die UBM technologieoffen agiert und geografisch über die A-Städte hinausgeht. Aus dem bestehenden Portfolio ergibt sich ein Potenzial von über 100.000 m² Wohnfläche, dessen Genehmigungsrate allerdings stark behördenabhängig ist und wo sich die UBM um eine Beschleunigung bemüht. Im Premium-Segment setzt die UBM die Umsetzung ihrer Projekte mit Schwerpunkt Holz-Hybrid-Bauweise und erneuerbarer Energieversorgung in den Metropolregionen Wien, München, Berlin und Prag fort.

Im Zuge des Portfolio-Rebalancings konnten bereits erste Verkäufe zum bzw. über Buchwert realisiert und Cash freigesetzt werden.

Für 2026 geht die UBM weiterhin von ersten positiven Effekten der Marktbereinigung aus.

Letztlich kann allerdings aufgrund der makroökonomischen Unsicherheiten auch zum aktuellen Zeitpunkt keine quantitative Guidance abgegeben werden.

Wesentliche Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Im ersten Halbjahr 2026 hat UBM € 25 Mio. an Genussrechtskapital von IGO Industries sowie € 56,4 Mio. an Hybridkapital von der PORR AG aufgenommen. Für Einzelheiten zu diesen Geschäftsfällen wird auf den Konzernzwischenabschluss verwiesen.

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 2025 auf den Seiten 39 bis 42.

Seit der Veröffentlichung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr 2025 haben sich hinsichtlich des Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben. Lediglich die Erwartung weiterer Zinslockerungsmaßnahmen der EZB hat sich nicht bewahrheitet. Ungeachtet des weiterhin andauernden Nahostkonflikts verhalten sich die Zinsmärkte aber vorerst weitgehend stabil. Nach aktuellen Gesichtspunkten bedarf es daher keiner Anpassung der zuletzt vorgenommenen Risikoeinschätzung. Die Ausführungen im Geschäftsbericht 2025, Kapitel Risikoberichterstattung, gelten daher weiterhin ohne Ausnahme.

Erklärung des Vorstands

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernzwischenabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Halbjahreslagebericht 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 Halbjahreslagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten des Geschäftsjahres und bezüglich der offenzulegenden wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen, denen der Konzern ausgesetzt ist, beschreibt.

Wien, am 26. August 2026

Der Vorstand

Mag. Thomas G. Winkler, LLM
CEO, Vorsitzender

Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO

Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO

Dipl. Ing. Peter Schaller
CTO

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2026

in T€	1-6/2026	1-6/2025	4-6/2026	4-6/2025
Umsatzerlöse	81.243	59.609	49.676	31.086
Bestandsveränderung	-35.476	871	-26.373	-1.745
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-3.957	-3.569	-5.109	3.305
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien	9.131	562	9.131	562
Sonstige betriebliche Erträge	1.572	5.893	848	1.352
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-13.567	-36.783	-5.423	-17.490
Personalaufwand	-13.385	-13.723	-6.838	-7.174
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien	-1.539	-4.574	-528	-1.957
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.270	-8.567	-5.018	-4.496
Ergebnis (EBITDA)	**13.752**	**-281**	**10.366**	**3.443**
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.178	-1.224	-570	-614
Betriebsergebnis (EBIT)	**12.574**	**-1.505**	**9.796**	**2.829**
Finanzertrag	9.174	9.032	4.786	4.493
Finanzaufwand	-14.422	-13.324	-7.541	-6.847
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	**7.326**	**-5.797**	**7.041**	**475**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.079	-783	-1.044	-460
Periodenergebnis	**6.247**	**-6.580**	**5.997**	**15**
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	732	-9.837	2.874	-1.774
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber	5.426	3.334	3.034	1.978
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	89	-77	89	-189
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	**0,10**	**-1,32**	**0,39**	**-0,24**
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	**0,10**	**-1,32**	**0,39**	**-0,24**

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2026

in T€	1–6/2026	1–6/2025	4–6/2026	4–6/2025
Periodenergebnis	**6.247**	**–6.580**	**5.997**	**15**
Sonstiges Ergebnis				
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	1.772	–487	318	1.411
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)	**1.772**	**–487**	**318**	**1.411**
Sonstiges Gesamtergebnis der Periode (other comprehensive income)	**1.772**	**–487**	**318**	**1.411**
Gesamtergebnis der Periode	**8.019**	**–7.067**	**6.315**	**1.426**
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	2.508	–10.324	3.193	–363
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber	5.426	3.334	3.034	1.978
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	85	–77	88	–189

Konzernbilanz

zum 30. Juni 2026

in T€	30.6.2026	31.12.2025
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	1.459	1.581
Sachanlagen	8.512	8.474
Finanzimmobilien	282.165	276.216
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	100.045	106.779
Projektfinanzierungen	186.588	204.746
Übrige Finanzanlagen	20.645	20.139
Finanzielle Vermögenswerte	312	201
Latente Steueransprüche	896	896
	600.622	**619.032**
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	265.035	301.249
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	32.618	17.326
Finanzielle Vermögenswerte	21.650	29.735
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	7.317	7.222
Liquide Mittel	84.362	117.693
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	9.896	-
	420.878	**473.225**
Aktiva gesamt	**1.021.500**	**1.092.257**
Passiva		
Eigenkapital		
Grundkapital	52.305	52.305
Eigene Anteile	–2.594	–2.594
Kapitalrücklagen	99.887	100.984
Andere Rücklagen	76.585	74.077
Hybridkapital	146.703	124.782
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	**372.886**	**349.554**
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	720	635
	373.606	**350.189**
Langfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	6.421	6.097
Anleihen und Schuldscheindarlehen	238.659	238.344
Finanzverbindlichkeiten	192.920	210.796
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.779	1.576
Latente Steuerschulden	5.659	5.887
	445.438	**462.700**
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	4.734	4.959
Anleihen und Schuldscheindarlehen	-	79.626
Finanzverbindlichkeiten	148.986	137.997
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12.541	24.863
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	24.573	13.836
Übrige Verbindlichkeiten	5.423	9.182
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern	6.199	8.905
	202.456	**279.368**
Passiva gesamt	**1.021.500**	**1.092.257**

Konzern-Kapitalflussrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2026

in T€	1-6/2026	1-6/2025
Periodenergebnis	6.247	-6.580
Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien und Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-6.414	5.236
Zinserträge/Zinsaufwendungen	5.755	4.312
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	3.957	3.569
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	16.268	3.019
Abnahme (-)/Zunahme (+) der langfristigen Rückstellungen	324	-1.075
Latente Ertragsteuern	-221	351
Cashflow aus dem Ergebnis	**25.916**	**8.832**
Abnahme (-)/Zunahme (+) der kurzfristigen Rückstellungen	-136	-137
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Steuerschulden	-2.706	-2.944
Verluste (+)/Gewinne (-) aus Anlagenabgängen	2	-319
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte	35.684	-1.738
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen	-12.059	5.815
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	-11.876	7.304
Erhaltene Zinsen	377	865
Gezahlte Zinsen	-6.771	-7.975
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	2.143	-3.356
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	**30.574**	**6.347**
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	48	571
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	220	-
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	22.479	13.893
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-8.503	-22.850
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-350	-3.983
Investitionen in Projektfinanzierungen	-5.509	-15.502
Einzahlungen aus dem Verkauf von Unternehmen abzgl. liquider Mittel	-	1.859
Auszahlungen aus dem Erwerb von Unternehmen abzgl. liquider Mittel	-	-3.442
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**8.385**	**-29.454**
Dividenden und Hybridkupon	-9.602	-5.224
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-	-14
Rückzahlungen von Anleihen und Schuldscheindarlehen	-79.690	-
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	29.046	40.519
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-37.402	-65.287
Aufnahme von Hybridkapital	81.400	20.695
Tilgung von Hybridkapital	-56.400	-
Kauf eigener Anteile	-	-1.010
Einzahlungen aus dem Verkauf von nicht kontrollierenden Anteilen	546	-
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-72.102**	**-10.321**
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	**30.574**	**6.347**
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**8.385**	**-29.454**
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**-72.102**	**-10.321**
Veränderung liquider Mittel	**-33.143**	**-33.428**
Liquide Mittel am 1.1.	117.693	199.537
Währungsdifferenzen	-188	1.220
Liquide Mittel am 30.6.	**84.362**	**167.329**
Bezahlte Ertragsteuern	-1.812	-3.376

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

zum 30. Juni 2026

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs-umrechnungsrücklage
Stand zum 31.12.2024	**52.305**	**98.954**	**–2.237**	**–4.069**
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	–487
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-	–487
Dividendenzahlungen und Hybridkupon	-	-	-	-
Aufnahme von Hybridkapital	-	218	-	-
Kauf eigener Anteile	-	-	-	-
Veränderung von nicht kontrollierenden Anteilen	-	–8	-	-
Stand zum 30.6.2025	**52.305**	**99.164**	**–2.237**	**–4.556**
Stand zum 31.12.2025	**52.305**	**100.984**	**–2.136**	**–4.872**
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	1.776
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-	1.776
Dividendenzahlungen und Hybridkupon	-	-	-	-
Aufnahme von Hybridkapital	-	-	-	-
Tilgung von Hybridkapital	-	–1.097	-	-
Stand zum 30.6.2026	**52.305**	**99.887**	**–2.136**	**–3.096**

Andere Rücklagen	Hybridkapital	Eigene Aktien	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Summe
91.457	**101.605**	**-**	**338.015**	**5.638**	**343.653**
–9.837	3.334	-	–6.503	–77	–6.580
-	-	-	–487	-	–487
–9.837	3.334	-	–6.990	–77	–7.067
-	–5.224	-	–5.224	–14	–5.238
-	20.477	-	20.695	-	20.695
-	-	–1.010	–1.010	-	–1.010
-	-	-	–8	8	-
81.620	**120.192**	**–1.010**	**345.478**	**5.555**	**351.033**
81.085	**124.782**	**–2.594**	**349.554**	**635**	**350.189**
732	5.426	-	6.158	89	6.247
-	-	-	1.776	–4	1.772
732	5.426	-	7.934	85	8.019
-	–9.602	-	–9.602	-	–9.602
-	81.400	-	81.400	-	81.400
-	–55.303	-	–56.400	-	–56.400
81.817	**146.703**	**–2.594**	**372.886**	**720**	**373.606**

Segmentberichterstattung[1]

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2026

	Deutschland		Österreich	
in T€	**1-6/2026**	**1-6/2025**	**1-6/2026**	**1-6/2025**
Gesamtleistung				
Residential	5.334	10.264	37.637	31.238
Office	2.369	1.710	216	10.775
Hotel	8.244	9.350	4.983	5.168
Other	351	319	18.086	2.552
Service	3.848	1.475	4.685	6.990
Summe Gesamtleistung[2]	**20.146**	**23.118**	**65.607**	**56.723**
Abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten Unternehmen sowie Verkäufe von Finanzimmobilien	-10.004	-10.931	-23.557	-38.038
Umsatzerlöse	**10.142**	**12.187**	**42.050**	**18.685**
Residential	-6.309	-3.990	13.875	3.488
Office	2.683	-5.757	-3.607	-406
Hotel	-199	582	-4.721	-1.917
Other	-1	-	5.058	-58
Service	1.018	876	5.369	3.781
Summe EBT	**-2.808**	**-8.289**	**15.974**	**4.888**

[1] Teil der Erläuterungen. Intersegmentäre Umsätze sind unwesentlich.
[2] Die Gesamtleistung umfasst die Umsätze der vollkonsolidierten Unternehmen, die anteiligen Umsätze der at-equity einbezogenen Unternehmen sowie Erlöse aus Immobilienverkäufen in Form von Share bzw. Asset Deals.

Polen		Sonstige Märkte		Konzern	
1-6/2026	1-6/2025	1-6/2026	1-6/2025	1-6/2026	1-6/2025
21	1.997	23.812	23.320	66.804	66.819
32.659	3.716	-	-	35.244	16.201
16.822	15.660	12.774	12.972	42.823	43.150
235	234	-	-	18.672	3.105
1.009	606	6.777	1.985	16.319	11.056
50.746	**22.213**	**43.363**	**38.277**	**179.862**	**140.331**
-47.969	-17.944	-17.089	-13.809	-98.619	-80.722
2.777	**4.269**	**26.274**	**24.468**	**81.243**	**59.609**
-2.682	-1.164	5.577	2.292	10.461	626
432	3.451	-	-	-492	-2.712
-340	-153	-4.970	-4.085	-10.230	-5.573
-2.272	-1.297	-	-	2.785	-1.355
-624	-718	-961	-722	4.802	3.217
-5.486	**119**	**-354**	**-2.515**	**7.326**	**-5.797**

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 IFRS Accounting Standards (IFRS) sowie den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) 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 36 (31. Dezember 2025: 36) inländische Tochterunternehmen sowie 57 (31. Dezember 2025: 57) ausländische Tochterunternehmen einbezogen.

Außerdem wurden 23 (31. Dezember 2025: 23) inländische und 18 (31. Dezember 2025: 19) ausländische assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet. Eine Gesellschaft ist aufgrund von Liquidation abgegangen.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, welche in den Erläuterungen zum Konzernabschluss dargestellt sind, wurden auf den Konzernzwischenabschluss unverändert angewandt, mit Ausnahme der folgenden erstmals anzuwendenden Standards und Interpretationen.

Erstmalig wurden zum 1. Jänner 2026 die folgenden Änderungen zu Standards vom Konzern angewandt, wobei sich aus der Erstanwendung keine wesentlichen Auswirkungen ergaben.

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7: Änderungen an der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	30.5.2024	27.5.2025	1.1.2026
Jährliche Verbesserungen an den IFRS Rechnungslegungsstandards – Band 11	18.7.2024	9.7.2025	1.1.2026
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7: Verträge mit Bezug auf naturabhängige Elektrizität	18.12.2024	30.6.2025	1.1.2026

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

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
IFRS 18: Darstellung und Angaben im Abschluss	9.4.2024	13.2.2026	1.1.2027

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht ausstehend	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
IFRS 19: Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben	9.5.2024	–	1.1.2027
Änderungen an IAS 21: Umrechnung in eine hochinflationäre Darstellungswährung	13.11.2025	–	1.1.2027
Änderungen an IAS 28: Fair-Value-Option für Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures	26.6.2026	–	1.1.2027
IFRS 20: Regulatorische Vermögenswerte und regulatorische Schulden	27.5.2026	–	1.1.2029

Die fristgerechte, konzernweite Umsetzung der Anforderungen von IFRS 18, insbesondere hinsichtlich der neuen Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung in fünf Funktionskategorien, wird derzeit von UBM im Rahmen eines Projektplans erarbeitet.

Da UBM das Entwickeln, Verwerten und Verwalten von Immobilien im Allgemeinen und von Finanzimmobilien im Speziellen als spezifische Hauptgeschäftstätigkeit gemäß IFRS 18 identifiziert hat, erfolgt die Zuordnung der entsprechenden Ergebnisströme innerhalb der operativen Kategorie. Gemäß IFRS 18 wird die Gewinn- und Verlustrechnung künftig mit den verpflichtenden Zwischensummen „Betriebliches Ergebnis" sowie „Ergebnis vor Finanzierung und Ertragsteuern" strukturiert. Die Zwischensummen „Ergebnis (EBITDA)" und „Betriebsergebnis (EBIT)" werden künftig nicht mehr berichtet.

Die erstmalige Anwendung sowie die Bereitstellung der Vergleichszahlen erfolgen planmäßig im Rahmen der Berichterstattung ab dem 1. Januar 2027.

4. Erläuterung zur Gewinn- und Verlustrechnung

Das Periodenergebnis belief sich im ersten Halbjahr 2026 auf T€ 6.247 (Vorjahr: T€ –6.580). Die Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien in Höhe von T€ 9.131 (Vorjahr: T€ 562) resultierten zum überwiegenden Teil aus der Aufwertung von Grundstücken auf Basis höherer Vergleichswerte. Die in den sonstigen betrieblichen Erträgen enthaltenen Kursgewinne in Höhe von T€ 133 (Vorjahr: T€ 1.761) sowie die in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthaltenen Kursverluste in Höhe von T€ -2.433 (Vorjahr: T€ -179) waren im Wesentlichen auf die Entwicklung des Polnischen Zloty und der Tschechischen Krone zurückzuführen. Zudem verringerten sich die sonstigen betrieblichen Erträge im ersten Halbjahr 2026, da im Gegensatz zur Vergleichsperiode keine Vorräte aufgewertet wurden (Vorjahr: T€ 2.389).

Umsatzerlöse

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

in T€	Deutschland 1-6/2026	Österreich 1-6/2026	Polen 1-6/2026	Sonstige Märkte 1-6/2026	Konzern 1-6/2026
Erlöse aus Verträgen mit Kunden					
Residential	5.994	37.814	-	23.786	67.594
Office	535	-	-	-	535
Hotel	-	-	-	-	-
Other	-	50	-	-	50
Service	3.391	3.355	1.110	522	8.378
Erlöse aus Verträgen mit Kunden	**9.920**	**41.219**	**1.110**	**24.308**	**76.557**
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	5	3.727	-	15.417	19.149
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	9.914	37.492	1.111	8.891	57.408
Erlöse aus Verträgen mit Kunden	**9.919**	**41.219**	**1.111**	**24.308**	**76.557**
Erlöse aus Vermietung	223	831	1.666	1.966	4.686
Umsatzerlöse	**10.142**	**42.050**	**2.777**	**26.274**	**81.243**

in T€	Deutschland 1-6/2025	Österreich 1-6/2025	Polen 1-6/2025	Sonstige Märkte 1-6/2025	Konzern 1-6/2025
Erlöse aus Verträgen mit Kunden					
Residential	10.116	13.792	2.002	21.709	47.619
Office	8	1	-	-	9
Hotel	-	-	-	145	145
Other	-	68	1	-	69
Service	1.844	3.529	676	620	6.669
Erlöse aus Verträgen mit Kunden	**11.968**	**17.390**	**2.679**	**22.474**	**54.511**
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	3.977	14.061	-	4.716	22.754
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	7.991	3.330	2.679	17.757	31.757
Erlöse aus Verträgen mit Kunden	**11.968**	**17.391**	**2.679**	**22.473**	**54.511**
Erlöse aus Vermietung	220	1.294	1.589	1.995	5.098
Umsatzerlöse	**12.188**	**18.685**	**4.268**	**24.468**	**59.609**

5. Grundkapital

Grundkapital	Stück 30.6.2026	€ 30.6.2026	Stück 30.6.2025	€ 30.6.2025
Inhaber-Stammaktien	7.472.180	52.305.260	7.472.180	52.305.260

6. Genehmigtes Kapital, bedingtes Kapital

In der 145. ordentlichen Hauptversammlung vom 21. Mai 2026 wurden keine neuen Beschlüsse gefasst.

In der 144. ordentlichen Hauptversammlung vom 21. Mai 2025 wurde der Beschluss aus der Hauptversammlung vom 19. Mai 2023 zum Erwerb eigener Aktien im Ausmaß von 10 % des Grundkapitals sowie die Veräußerung und Einziehung eigener Aktien verlängert.

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

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

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

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

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

„(4) Der Vorstand ist ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab Eintragung der in der Hauptversammlung vom 21.05.2024 beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu EUR 26.152.630,00 (Euro sechsundzwanzig Millionen einhundertzweiundfünfzigtausendsechshundertdreißig) durch Ausgabe von bis zu 3.736.090 (drei Millionen siebenhundertsechsunddreißigtausendneunzig) neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage, allenfalls in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts

gemäß § 153 Abs 6 (Paragraph einhundertdreiundfünfzig Absatz sechs) AktG und auch mit der Möglichkeit des Ausschlusses des Bezugsrechts, zu erhöhen (genehmigtes Kapital) und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die aus dem genehmigten Kapital ausgegebenen neuen Aktien ist ausgeschlossen, wenn und sofern eine Ausnutzung dieser Ermächtigung (genehmigtes Kapital) durch Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen bei Mehrzuteilungsoptionen im Rahmen der Platzierung neuer Aktien der Gesellschaft erfolgt. Darüber hinaus ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen."

7. Hybridkapital

UBM hat im Rahmen der Optimierung ihrer Eigenkapitalstruktur am 27. März 2026 ein tief nachrangiges Genussrechtskapital in Höhe von T€ 25.000 an die IGO Development GmbH aufgenommen. Das Genussrecht hat keine Fälligkeit, darf aber einseitig seitens UBM jederzeit gekündigt werden. Eine Kündigung seitens der Genussrechtskapitalgeberin IGO Development GmbH kann nur gleichzeitig mit der Zeichnung neuer Aktien im Rahmen einer Kapitalerhöhung nach §149 AktG erfolgen, wobei der gekündigte Anteil des Genussrechtskapitals den Zeichnungsbetrag nicht übersteigen darf. Die Verpflichtung zur Zahlung des jährlichen Kupons in Höhe von 9,00 % besteht nur dann, wenn eine Dividende beschlossen wird. Entfällt die Ausschüttung einer Dividende, so steht es im Ermessen von UBM, die Zahlung der Zinsen auf das Genussrecht ebenso auszusetzen. Die nicht bezahlten Zinsen verfallen jedoch nicht, sondern werden als Zinsrückstand evident gehalten und spätestens im Zeitpunkt der folgenden Gewinnausschüttung gezahlt.

Weiters nahm UBM am 17. Juni 2026 ein tief nachrangiges Hybridkapital in Höhe von T€ 56.400 mit einer unbegrenzten Laufzeit und einem jährlichen Kupon von 9,00 % von der PORR AG auf. Eine Verpflichtung zur Zahlung des Kupons und etwaiger Zinsrückstände besteht ausschließlich im Falle der Zahlung einer Dividende, Verzinsung oder einer anderen Ausschüttung oder Rückzahlung an die Aktionäre der UBM AG. Nach fünf Jahren erfolgt am 17. Juni 2031 eine Erhöhung des Zinssatzes auf Basis eines an diesem Tag geltenden Referenzzinssatzes (Swapsatz mit einer Laufzeit von fünf Jahren) und einer fixierten Marge von rund 11 %. Das Hybridkapital hat keine Fälligkeit, darf aber einseitig seitens UBM erstmalig nach fünf Jahren am 17. Juni 2031 zurückgezahlt werden. Eine Kündigung seitens der Hybridkapitalgeberin PORR AG kann nur gleichzeitig mit der Zeichnung neuer Aktien im Rahmen einer Kapitalerhöhung nach §149 AktG erfolgen, wobei der gekündigte Anteil des Genussrechtskapitals den Zeichnungsbetrag nicht übersteigen darf.

Da alle mit dem Genussrechts- und Hybridkapital in Verbindung stehenden Zahlungen (sowohl Zinsen als auch Kapitaltilgungen) und Kapitalmaßnahmen ausschließlich im Einfluss der UBM stehen, sind sowohl das Genussrechts- als auch das Hybridkapital als Eigenkapitalinstrumente einzustufen. Bezahlte Zinsen sind abzüglich eines Steuereffekts direkt eigenkapitalmindernd zu erfassen.

Am 18. Juni 2026 wurden die noch ausstehenden T€ 56.400 der Hybridanleihe 2021 frühzeitig rückgeführt.

8. 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.

9. Erläuterungen zur Bilanz

Die Projektfinanzierungen verringerten sich um T€ 18.158 auf T€ 186.588 (31. Dezember 2025: T€ 204.746), was maßgeblich auf den Verkauf von 23,00 % der Anteile at-equity bilanzierter Unternehmen und aliquoter Forderungsübernahmen durch den Käufer von T€ 11.926 zurückzuführen war. Das Vorratsvermögen reduzierte sich primär bedingt durch kontinuierliche Wohnungsverkäufe zum Berichtsstichtag um T€ 36.214 auf T€ 265.035 (31. Dezember 2025: T€ 301.249).

Das Management der UBM legte sich im zweiten Quartal 2026 auf den Plan fest, eine Liegenschaft in Österreich zu veräußern. Da bereits konkrete Verkaufsverhandlungen stattfanden und der Verkauf somit als sehr wahrscheinlich galt, erfolgte die Umgliederung von den Finanzimmobilien zu den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten. Der Buchwert der Liegenschaft betrug zum 30. Juni 2026 T€ 9.896.

Die Rückführung von Anleihen und Schuldscheindarlehen sowie Finanzverbindlichkeiten verringerte die liquiden Mittel von T€ 117.693 auf T€ 84.362. Demgegenüber wirkten sich der Cashflow aus der Betriebstätigkeit sowie die Nettoerhöhung des Hybridkapitals von T€ 25.000 positiv auf die Liquidität aus, wodurch sich die Nettoverschuldung im ersten Halbjahr 2026 um T€ 52.974 auf T€ 474.632 (31. Dezember 2025: T€ 527.606) verringerte.

10. Finanzinstrumente

Der Buchwert der Finanzinstrumente stellt gemäß IFRS 7.29 einen angemessenen Näherungswert für den Fair Value dar. Die Ausnahme bilden bestimmte Finanzinstrumente, die zu fortgeführten Anschaffungskosten (Amortised Cost) bilanziert werden wie Anleihen (Fair-Value-Hierarchie Stufe 1), Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie sonstige Finanzverbindlichkeiten (Fair-Value-Hierarchie Stufe 3).

Die Fair-Value-Bewertung für die Anleihe erfolgt aufgrund von Börsekurswerten. Die Kreditverbindlichkeiten und übrigen Finanzanlagen wurden mit der Berechnungsmethode des Discounted Cashflows bewertet, wobei die am 30. Juni 2026 von Reuters publizierte Zero Coupon Yield Curve zur Diskontierung der Cashflows herangezogen wurde.

Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte

in T€	Bewertungs-kategorie nach IFRS 9	Buch-werte am 30.06.2026	Bewertung nach IFRS 9 (Fortgeführte) Anschaf-fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs-wirksam	Fair-Value-Hierarchie	Fair Value am 30.06.2026
Aktiva							
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	186.588	186.588	-	-	-	-
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	2.500	2.500	-	-	Stufe 3	2.633
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	17.536	-	-	17.536	Stufe 3	17.536
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	609	-	-	609	Stufe 1	609
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen[1]	Amortised Cost	14.838	14.838	-	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	21.962	21.962	-	-	-	-
Liquide Mittel	–	84.362	84.362	-	-	-	-
Passiva							
Anleihen und Schuld-scheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	238.659	238.659	-	-	Stufe 1	247.493
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten							
variabel verzinst	Amortised Cost	242.719	242.719	-	-	–	-
fix verzinst	Amortised Cost	76.700	76.700	-	-	Stufe 3	70.268
Sonstige Finanzverbindlichkeiten							
fix verzinst	Amortised Cost	916	916	-	-	Stufe 3	209
Leasingverbindlichkeiten	–	21.571	21.571	-	-	–	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	12.541	12.541	-	-	–	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	26.342	26.342	-	-	–	-
Derivate (ohne Hedge-Beziehung)	FVTPL	10	-	-	10	Stufe 2	10
Nach Kategorien:							
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	225.888	225.888	-	-	-	-
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	18.145	-	-	18.145	-	-
Liquide Mittel	–	84.362	84.362	-	-	-	-
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	597.877	597.877	-	-	-	-
Financial Liabilities at Fair Value through Proftit or Loss	FVTPL	10	-	-	10	-	-

[1] ohne Vertragsvermögenswerte gem. IFRS 15

in T€	Bewertungs-kategorie nach IFRS 9	Buch-werte am 31.12.2025	Bewertung nach IFRS 9 (Fortgeführte) Anschaf-fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs-wirksam	Fair-Value-Hierarchie	Fair Value am 31.12.2025
Aktiva							
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	204.746	204.746	-	-	-	-
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	2.500	2.500	-	-	Stufe 3	2.707
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	17.030	-	-	17.030	Stufe 3	17.030
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	609	-	-	609	Stufe 1	609
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen[1]	Amortised Cost	7.273	7.273	-	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	29.936	29.936	-	-	-	-
Liquide Mittel	–	117.693	117.693	-	-	-	-
Passiva							
Anleihen und Schuld-scheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	317.970	317.970	-	-	Stufe 1	332.183
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten							
variabel verzinst	Amortised Cost	244.943	244.943	-	-	–	-
fix verzinst	Amortised Cost	81.475	81.475	-	-	Stufe 3	75.341
Sonstige Finanzverbindlichkeiten							
fix verzinst	Amortised Cost	911	911	-	-	Stufe 3	192
Leasingverbindlichkeiten	–	21.464	21.464	-	-	–	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	24.863	24.863	-	-	–	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	15.412	15.412	-	-	–	-
Nach Kategorien:							
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	244.455	244.455	-	-	-	-
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	17.639	-	-	17.639	-	-
Liquide Mittel	–	117.693	117.693	-	-	-	-
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	685.574	685.574	-	-	-	-

[1] ohne Vertragsvermögenswerte gem. IFRS 15

11. 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. Weitere nahestehende Personen sind die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der UBM sowie deren nahe Familienangehörige.

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

Im ersten Halbjahr erwarb die PORR-Gruppe zusätzlich zu der bestehenden Quote von 26,00 % weitere 23,00 % der Anteile an vier polnischen Büroobjekten um einen Kaufpreis von insgesamt T€ 12.136. Die Gesellschaften werden weiterhin nach der Equity-Methode in den UBM-Konzern einbezogen.

Außerdem wurde der UBM Genussrechtskapital in Höhe von T€ 25.000 von der IGO Development GmbH und Hybridkapital in Höhe von T€ 56.400 von der PORR AG zur Verfügung gestellt (siehe Punkt 7).

12. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

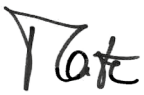
Am 13. August 2026 wurde die Liegenschaft geringfügig über dem Buchwert verkauft, welche zum 30. Juni 2026 in der Bilanz als zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswert eingestuft wurde.

Wien, am 26. August 2026

Der Vorstand



Mag. Thomas G. Winkler, LLM
CEO, Vorsitzender



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO



Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO



Dipl. Ing. Peter Schaller
CTO

Bericht über die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses

Einleitung

Wir haben den beigefügten verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2026 der

UBM Development AG, Wien,

für die Periode vom 1. Jänner 2026 bis zum 30. Juni 2026 prüferisch durchgesehen. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 30. Juni 2026, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzern-Geldflussrechnung und die Entwicklung des Konzerneigenkapitals für die Periode vom 1. Jänner 2026 bis zum 30. Juni 2026 sowie den verkürzten Anhang, der die wesentlichsten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zusammenfasst und sonstige Erläuterungen enthält.

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

Unsere Verantwortung ist es, auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht eine zusammenfassende Beurteilung über diesen verkürzten Konzernzwischenabschluss abzugeben. Bezüglich unserer Haftung gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt eine Haftungsgrenze von 12 Millionen Euro zur Anwendung.

Umfang der prüferischen Durchsicht

Wir haben die prüferische Durchsicht unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und berufsüblichen Grundsätze, insbesondere des Fachgutachtens KFS/PG 11 „Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen", sowie des International Standard on Review Engagements 2410 „Prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses durch den unabhängigen Abschlussprüfer der Gesellschaft" durchgeführt.

Die prüferische Durchsicht eines Zwischenabschlusses umfasst Befragungen, in erster Linie von für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlichen Personen, sowie analytische Beurteilungen und sonstige Erhebungen. Eine prüferische Durchsicht ist von wesentlich geringerem Umfang und umfasst geringere Nachweise als eine Abschlussprüfung gemäß österreichischen oder internationalen Prüfungsstandards und ermöglicht es uns daher nicht, eine mit einer Abschlussprüfung vergleichbare Sicherheit darüber zu erlangen, dass uns alle wesentlichen Sachverhalte bekannt werden. Aus diesem Grund erteilen wir keinen Bestätigungsvermerk.

Zusammenfassende Beurteilung

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

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

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

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

Wien, am 26. August 2026

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Stefan Uher eh
Wirtschaftsprüfer

Mag. (FH) Isabelle Vollmer eh
Wirtschaftsprüfer

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

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernzwischenabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernzwischenlagebericht den Geschäftsverlauf sowie die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss entsteht, und dass der Konzernzwischenlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und bezüglich der offen zu legenden wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen, denen der Konzern ausgesetzt ist, beschreibt.

Wien, am 26. August 2026

Der Vorstand

Mag. Thomas G. Winkler, LLM
CEO, Vorsitzender

Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO

Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO

Dipl. Ing. Peter Schaller
CTO

Finanzkalender

2026	
Zinszahlung 7% UBM Grüne Anleihe	10.07.2026
Halbjahr 2026	**27.08.2026**
Zinszahlung 7% UBM Grüne Anleihe	29.10.2026
Zinszahlung 6,75% UBM Grüne Anleihe	30.10.2026
Q3 2026	**26.11.2026**

Kontakt

Investor Relations
Victor-Leon Eggenberger
Tel: +43 (0) 664 801873 104
investor.relations@ubm-development.com

Impressum

Medieninhaber und Herausgeber
UBM Development AG
Laaer-Berg-Straße 43,
1100 Wien, Österreich
Tel: +43 (0) 50 1873 100
www.ubm-development.com

Konzept, Gestaltung, Redaktion und Lektorat
UBM Development AG

Erstellt mit ns.publish von
Multimedia Solutions AG, Zürich

Disclaimer

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

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

Der Halbjahresbericht zum 30. Juni 2026 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 grammatische Form angeführt. Gemeint und angesprochen sind immer alle Geschlechter.

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

www.ubm-development.com