

BERICHT ZUM 3. QUARTAL 2016

uba
development

zukunft
entwickeln

KENNZAHLEN

ERTRAGSKENNZAHLEN (IN € Mio.)	1–9/2016	1–9/2015	Veränderung ²
Gesamtleistung ¹	449,4	356,1	26,2 %
EBITDA	39,1	41,0	-4,8 %
EBIT	37,0	38,7	-4,2 %
EBT	25,3	24,3	4,2 %
Periodenergebnis	17,5	17,7	-1,3 %

VERMÖGENS- UND FINANZKENNZAHLEN (IN € Mio.)	30.9.2016	30.6.2016	Veränderung ²
Bilanzsumme	1.229,2	1.192,0	3,0 %
Eigenkapital	330,4	324,1	1,9 %
Eigenkapitalquote	26,9 %	27,2 %	-0,3 PP
Nettoverschuldung	651,6	649,7	0,3 %

AKTIENKENNZAHLEN UND MITARBEITER	30.9.2016	30.9.2015	Veränderung ²
Anzahl der Aktien (in Stück)	7.472.180	7.472.180	0,0 %
Ergebnis je Aktie (in €, gewichteter Durchschnitt)	2,26	2,48	-9,0 %
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	246,6	256,3	-3,7 %
Mitarbeiter ³	728	670	8,7 %

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 der UBM.

² Kennzahlen wurden summenerhaltend gerundet. Veränderungen wurden von den genauen Werten berechnet.

³ Aufteilung: 30.9.2016: Development 317 und Hotel 411; 30.9.2015: Development 329 und Hotel 341

INHALT

2 Highlights 3. Quartal 2016	26 Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss
4 Investor Relations	
6 Konzernzwischenlagebericht	37 Glossar
13 Referenzprojekte	
18 Konzernzwischenabschluss	

AUF EINEN BLICK

- IMMOBILIENMARKT – BESSER GEHT ES NICHT
- KUMULIERTES ERGEBNIS VOR STEUERN WEITER AUF KURS
- VERKAUFSERLÖSE KOMPENSIEREN ERSTMALS INVESTITIONEN
- NETTOVERSCHULDUNG TROTZ INVESTITIONEN IN GROSSPROJEKTE STABIL
- ANLEIHE-ANSCHLUSSFINANZIERUNG BRINGT JÄHRLICHE ZINSPARNIS VON ÜBER € 1 MIO.
- UBM-AKTIE IM Q3 STÄRKER ALS DER ATX
- NEUES FÜHRUNGSGREMIUM „EXECUTIVE COMMITTEE“

HIGHLIGHTS

3. QUARTAL 2016

13. JULI

FORWARD-VERKAUF DER DHL LOGISTIK-DREHSCHLEIBE

Für das internationale Expresslieferservice DHL entwickelt die UBM derzeit in einer 50 %-Partnerschaft (at-equity) mit CCG KG eines der größten Verteilerzentren in Österreich – auf einem Areal von rund 59.000 m² im Cargo Center Graz. Im Rahmen eines Forward Deals wurde die Logistikimmobilie an die Immobilieninvestmentgesellschaft Palmira Capital verkauft.



29. JULI

LEED PLATIN FÜR ARENA BOULEVARD

Das neue Büro- und Geschäftshaus **ARENA BOULEVARD** in Berlin ist das erste Projekt der Münchner Grund Immobilien Bauträger GmbH, das die Zertifizierung LEED Platin erhält. Damit wurde die ressourcenschonende Entwicklung des neuen Büro- und Geschäftshauses eindrucksvoll bestätigt. Nach Projektstart im Juni 2014 erfolgten im September 2015 Fertigstellung und Bezug.

1. AUGUST

„QUARTIER RIEDENBURG“ – MODERNES WOHNEN IN SALZBURG

Auf dem Areal der ehemaligen Riedenburgkaserne errichten die Gemeinnützige Salzburger Wohnbaugesellschaft (gswb) und STRAUSS & PARTNER, die österreichische Tochter der UBM, das **modernste Wohnprojekt** Salzburgs. STRAUSS & PARTNER entwickelt die 65 freifinanzierten Wohnungen und Büros.

7. SEPTEMBER

SPATENSTICH FÜR ZALANDO HEADQUARTER IN BERLIN

Bis Ende 2018 errichtet die Münchner Grund Immobilien Bauträger GmbH, eine Tochtergesellschaft der UBM, einen **siebenstöckigen Bürokomplex** auf dem Anschutz-Gelände in Berlin-Friedrichshain. Zalando wird darin insgesamt 45.600 m² Geschossflächen anmieten, auf denen in Zukunft rund 2.700 Zalando-Mitarbeiter Platz finden werden.



14. SEPTEMBER

QBC FEIERT DACHGLEICHE FÜR IBIS UND NOVOTEL

Mit der Dachgleichenfeier für die beiden Häuser der Accor-Hotelgruppe – **ibis und Novotel im Quartier Belvedere Central (QBC)** – hält die UBM ihren ambitionierten Zeitplan. Die Eröffnung ist für Sommer 2017 geplant. Dann wirkt sich auch der Forward-Verkauf an Amundi auf die Kennzahlen der UBM aus.



23. SEPTEMBER

GRUNDSTEINLEGUNG AM ROSENHÜGEL

STRAUSS & PARTNER und Immovate feiern die Grundsteinlegung für **204 freifinanzierte Eigentumswohnungen** auf dem Gelände der ehemaligen Filmstudios am Rosenhügel.

28. SEPTEMBER

„MYSKY“: STRAUSS & PARTNER BAUT WOLKENKRATZER IN MONTE LAA

Die österreichische Tochter der UBM feiert den Baustart von 128 frei finanzierten Eigentumswohnungen in Favoriten. Das Hochhausprojekt **„MySky“ im Herzen von Monte Laa** soll im Herbst 2017 gleichzeitig mit der Eröffnung der U-Bahn-Station „Tröststraße“ fertiggestellt werden.



5. OKTOBER

GRÖSSTES HOLIDAY INN EXPRESS IN DEUTSCHLAND ERÖFFNET

UBM, Union Investment und InterContinental Hotels Group (IHG), eine der weltgrößten Hotelketten, eröffnen das Ende September fertiggestellte **Holiday Inn Express Munich City West** – ihr jüngstes gemeinsames Projekt in München. Es ist mit 302 Zimmern das derzeit größte Holiday Inn Express in Deutschland und das zweitgrößte in ganz Europa.

INVESTOR RELATIONS

Globales Börsenumfeld erholt sich

Nach einem volatilen ersten Halbjahr 2016 trat im dritten Quartal eine Erholung an den internationalen Aktienmärkten ein. Die treibenden Faktoren waren sowohl die guten Fundamentaldaten der Wirtschaft als auch die expansive Geldpolitik der globalen Notenbanken. Vor diesem Hintergrund wies der gesamteuropäische Aktienindex EURO STOXX 50 im dritten Quartal einen Zuwachs von 4,1 % aus. Auch der Wiener Börsenindex ATX holte im dritten Quartal auf und zeigte mit 14,3 % eine starke Aufwärtsperformance.

UBM-Aktie stärker als der ATX

Die UBM-Aktie verzeichnete im dritten Quartal mit 16,2 % einen noch deutlicheren Kursanstieg. Positiv auf den Kursverlauf wirkten sich das Rekordergebnis zum ersten Halbjahr 2016 und das Erfüllen eines seit langem beste-

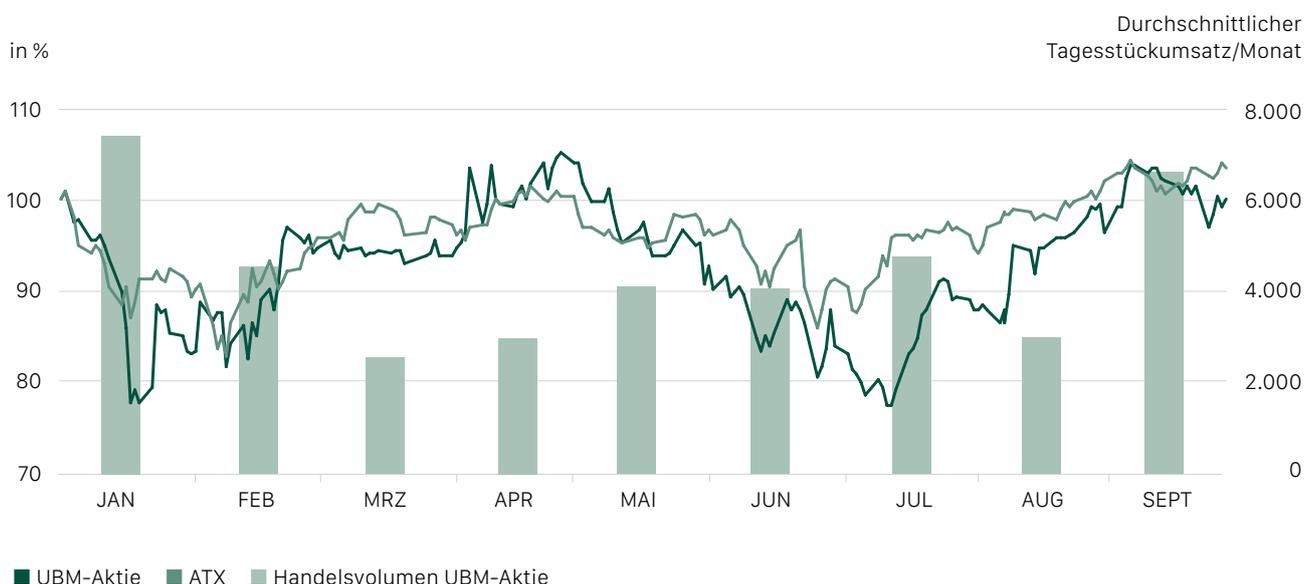
henden Versprechens aus – der Wechsel der UBM in den prime market der Wiener Börse. Die Aktie erreichte am 30. September 2016 einen Kurs von € 33,0. Aktuell wird die UBM von vier Investmenthäusern bewertet. Das durchschnittliche Kursziel der Analysten liegt bei € 45,5.

Breit gestreute Aktionärsstruktur

Das Grundkapital der UBM Development AG beträgt € 22.416.540,0 und ist in 7.472.180 Aktien eingeteilt. Das Syndikat (Strauss-Gruppe, IGO-Ortner-Gruppe) hielt zum Bilanzstichtag 30. September 2016 38,8 % der ausstehenden Aktien. Die restlichen Aktien befinden sich im Streubesitz (61,2 %). Der Großteil der Aktien wird von Investoren aus Österreich (52,0 %), UK (15,6 %) und Deutschland (14,0 %) gehalten.

Kontakt: investor.relations@ubm.at

ENTWICKLUNG DER UBM-AKTIE IM INDEXVERGLEICH UND HANDELSVOLUMEN



KONZERNZWISCHEN- LAGEBERICHT

GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Wirtschaftswachstum verhalten

Die Weltwirtschaft setzte im dritten Quartal 2016 ihr verhaltenes Wachstum fort. Vor allem die Eurozone entwickelte sich moderat – das BIP legte laut Eurostat im Vergleich zum Vorquartal um 0,3 % zu. Größere Auswirkungen des Brexit-Votums auf die europäische Wirtschaft blieben im Folgequartal bisher aus. Weiterhin sehr niedrig zeigte sich im dritten Quartal das globale Zinsniveau. Sowohl die US-Notenbank (Leitzins: 0,25 %–0,50 %) als auch die Europäische Zentralbank (0,0 %) behielten ihren expansiven geldpolitischen Kurs bei. Deutschland und Österreich profitierten nach wie vor von einer guten Binnenkonjunktur – gestützt vor allem durch den robusten Konsum. Das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) wuchs nach aktueller Schätzung im dritten Quartal 2016 um 0,3 %¹, in Österreich legte das BIP real um 0,4 % zu. Die Wachstumsraten in Polen und Tschechien zeigten sich anhaltend robust – die Entwicklung in den Regionen wird auch dort insbesondere durch den privaten Konsum gestützt.²

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIEN- MÄRKTE

Investoreninteresse zieht weiter an

Das Investitionsvolumen in gewerbliche Immobilien lag in Europa im dritten Quartal 2016 bei € 51,6 Mrd. Unsicherheiten über das Brexit-Votum in Großbritannien waren dabei das beherrschende Thema am Markt. Gleichzeitig stieg auch das Interesse an Immobilieninvestitionen weiter an: Gute konjunkturelle Fundamentaldaten gepaart mit niedrigen Finanzierungskosten und weniger attraktiven Anlagealternativen führten zu einem ungebrochenen

Investoreninteresse. Dem stand jedoch das immer geringer werdende Angebot an erstklassigen Assets und fertigen Immobilien gegenüber. Diese Entwicklung reflektiert eine abnehmende Investitionstätigkeit (-22,7 %) in Europa im dritten Quartal 2016 gegenüber der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Deutschland holt auf

Mit einem Investitionszuwachs in Gewerbeimmobilien von 19 % auf € 14,7 Mrd. war Deutschland laut CBRE der stärkste europäische Markt im dritten Quartal 2016.³ Insgesamt lag das Transaktionsvolumen in den ersten neun Monaten des Jahres bei € 32,7 Mrd. – ein Rückgang von rund 14 %, bedingt durch die Verknappung der vorhandenen Assets. Mit einem Transaktionsvolumen von € 13,1 Mrd. zählten Büroimmobilien zur stärksten Assetklasse der Gewerbeimmobilien. Weiterhin werden Prime-Liegenschaften in Deutschland als sichere Häfen betrachtet, der Wettbewerb um diese Vermögenswerte führt zu weiter sinkenden Renditen für Investoren. Auch bei Wohnimmobilien legte die Investitionstätigkeit auf € 7,7 Mrd. deutlich zu, getrieben durch steigende Kaufpreise und Mieten, geringe Leerstandsdaten, niedrige Zinsen und stabile Konjunkturdaten.⁴

Stabile Spitzenrendite in Österreich⁵

Nach dem Rekordniveau im zweiten Quartal 2016 gingen die Immobilieninvestitionen im dritten Quartal saisonbedingt auf ca. € 301 Mio. zurück. Mit Ende September 2016 wurden insgesamt € 1,7 Mrd. in österreichische Immobilien investiert, zum Jahresultimo 2016 sollte laut CBRE erneut das hohe Vorjahresniveau von € 3,9 Mrd. erreicht werden. Die Spitzenrenditen blieben stabil. Österreich ist damit für Investoren nach wie vor sehr attraktiv.

¹ Kieler Institut für Weltwirtschaft (IfW): <https://www.ifw-kiel.de/medien/medieninformationen/2016/deutsche-konjunktur-weiter-im-aufwind>

² <http://www.rbinternational.com/eBusiness/services/resources/media/826124957350877869-826099894069199559-1149246623741341290-1-1-Na.pdf>

³ CBRE Marketview European Investment Quarterly, Q3 2016

⁴ Investmentmarktüberblick – Germany, Jones Lang Lasalle Q3 2016

⁵ CBRE Pressemitteilung „Büromarkt Wien zieht wieder an“, Q3 2016

GESCHÄFTSVERLAUF

Gesamtleistung nach Segmenten

Die UBM Development AG erwirtschaftete in den ersten drei Quartalen 2016 eine Gesamtleistung von € 449,4 Mio. (2015: € 356,1 Mio.). Der Zuwachs von 26,2 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres war vor allem auf die gesteigerten Immobilienverkäufe in Deutschland zurückzuführen.

Die Gesamtleistung des Segments „Deutschland“ lag per September 2016 bei € 244,5 Mio. und konnte im Vergleich zur Vorjahresperiode (€ 121,3 Mio.) um 101,6 % gesteigert werden. Dieser Anstieg war auf die erfolgreichen gewerblichen Immobilienverkäufe in München und Berlin zurückzuführen. Weitere Verkäufe aus der Fertigstellung der Wohnbauprojekte Berlin-Hohenzollerndamm und Frankfurt-Central Living II sind ebenso in der Gesamtleistung Deutschlands enthalten.

Die Gesamtleistung im Segment „Österreich“ erreichte im Berichtszeitraum € 126,2 Mio. (2015: € 154,2 Mio.). Darin enthalten sind Verkäufe von Bestandsobjekten in Salzburg, Wiener Neustadt und Wien sowie Wohnungsverkäufe in Graz und Salzburg. Ergänzt wurde die Leistung durch Projektmanagementtätigkeiten für Großprojekte in Wien, Salzburg und Graz sowie durch Mieteinnahmen.

Im Segment „Polen“ erwirtschaftete die UBM eine Gesamtleistung von € 47,5 Mio. (2015: € 42,4 Mio.). Die Zuwächse in Polen stammten von den steigenden Umsätzen des Hotelbereichs. Mieteinnahmen aus den Bestandsobjekten – unter anderem Poleczki Business Park – sowie Projektmanagementleistungen der UBM Polska flossen ebenfalls in die Leistung ein.

Das Segment „Sonstigen Märkten“ erzielte im Zeitraum von Jänner bis September 2016 eine Gesamtleistung von € 31,1 Mio. (2015: € 38,1 Mio.). Der größte Anteil entfiel vor allem auf die Umsätze der Hotels in Frankreich und in den Niederlanden sowie auf den Verkauf der letzten Wohnungen des Projekts Spindelmühle (Tschechien), das somit positiv abgeschlossen werden konnte. Hinzu kamen Projektmanagementleistungen und Mieteinnahmen aus den Bestandsobjekten in Tschechien.

Das Leistungssegment „Administration“ enthielt mit € 6,9 Mio. (2015: € 14,7 Mio.) ausschließlich die UBM

Development AG und die Verrechnung von Managementleistungen und Konzernumlagen.

Gesamtleistung nach Regionen in € Mio.	1–9/2016	1–9/2015	Veränderung
Deutschland	244,5	121,3	101,6 %
Österreich	126,2	154,2	-18,2 %
Polen	47,5	42,4	12,0 %
Sonstige Märkte	31,1	38,1	-18,4 %
Gesamt	449,4	356,1	26,2 %

Das Segment „Hotel“ erzielte in den ersten drei Quartalen 2016 einen Wert von € 115,6 Mio. (2015: € 148,3 Mio.). Darin enthalten sind neben Leistungen aus dem Hotelbetrieb auch Verkäufe von Hotelprojekten. Die Leistungen aus dem Hotelbetrieb beliefen sich in den ersten neun Monaten auf € 69,9 Mio., der Verkauf des Hotels Holiday Inn Express Munich City West in München auf € 45,7 Mio.

Im Segment „Office“ verzeichnete die UBM Development AG eine Gesamtleistung von € 113,3 Mio. (2015: € 28,5 Mio.). Die Vervierfachung war auf die Verkäufe in Salzburg-Lehen, Wien und Berlin zurückzuführen. Die Mieteinnahmen stammten vor allem aus der Vermietung des Bürogebäudes Poleczki-Business Park.

Im Segment „Other“ wurde eine Gesamtleistung von € 48,6 Mio. (2015: € 72,4 Mio.) erbracht. Darin enthalten ist der Verkauf des Bestandsobjekts Cine Nova in Wiener Neustadt sowie Mieteinnahmen gemischt genutzter Objekte in Polen und Österreich.

Im Segment „Residential“ erreichte die UBM eine Gesamtleistung von € 86,4 Mio. (2015: € 34,4 Mio.). Der Anstieg von über 150 % resultierte aus der Fertigstellung und dem Verkauf von Wohnbauprojekten in Salzburg, Graz, Berlin, Frankfurt und Tschechien sowie von diversen Restverkäufen von Wohnungen in Österreich, Polen und Kroatien.

Die Gesamtleistung des Segments „Service“ erreichte € 78,5 Mio. (2015: € 57,8 Mio.) und beinhaltete Managementleistungen der Tochtergesellschaften STRAUSS & PARTNER, Münchner Grund und UBM Polska, unter anderem für die Projekte Quartier Belvedere Central in Wien, die Hotelprojekte Holiday Inn Express in Berlin und München und die Büroprojekte Zalando und Leuchtenbergring in Berlin bzw. München. Hinzu kamen Managementleistungen

für das Bürogebäude Pegaz in Breslau und die Weiterentwicklung des Poleczki-Business Park in Warschau.

Gesamtleistung nach Assetklassen in € Mio.	1–9/2016	1–9/2015	Veränderung
Administration	6,9	14,7	-52,7 %
Hotel	115,6	148,3	-22,1 %
Office	113,3	28,5	297,7 %
Other	48,6	72,4	-32,8 %
Residential	86,4	34,4	151,3 %
Service	78,5	57,8	35,9 %
Gesamt	449,4	356,1	26,2 %

FINANZIELLE INDIKATOREN

Ertragslage

Das Kerngeschäft des UBM-Konzerns bildet das projektspezifische Immobiliengeschäft. Aufgrund der mehrjährigen Realisierungsdauer der Projekte unterliegt der Umsatzausweis der Gewinn- und Verlustrechnung starken abrechnungsbedingten Schwankungen, da erst bei Verkauf die Erlöse als Umsatz gebucht werden und so die Aussagekraft und die Vergleichbarkeit mit den Vorjahren beeinflussen. Außerdem weist die UBM auch die schon zur Beschreibung des Geschäftsverlaufs und zur Segmentberichterstattung herangezogene Gesamtleistung aus. Diese betriebswirtschaftliche Kenngröße erfasst analog zum Umsatz Erlöse aus Immobilienverkäufen, Vermietungsleistungen, Einnahmen aus Hotelbetrieb, die abgerechneten Planungs- und Bauleistungen eigener Baustellen sowie Lieferungen und Managementleistungen an Dritte. Zusätzlich werden auch die Leistungen der at-equity-bilanzierten Unternehmen und der Verkäufen von reinen Share Deals erfasst. Der Ausweis der Gesamtleistung erfolgt insgesamt entsprechend der Beteiligungshöhe der UBM. Die Gesamtleistung erreichte in den ersten drei Quartalen 2016 € 449,4 Mio. (2015: € 356,1 Mio.). Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse lagen zum 30. September 2016 bei € 377,4 Mio. (2015: € 201,9 Mio.). Der überproportionale Umsatzanstieg resultiert aus den gegenüber der Vergleichsperiode wesentlich erhöhten Verkäufen aus dem Vollkonsolidierungskreis. Im Vorjahr hingegen hatten die Verkäufe in den at-equity Gesellschaften einen ungleich höheren Anteil an der Gesamt-

leistung. Diese beeinflussen allerdings nicht den Umsatz des Konzernabschlusses.

Das Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Unternehmen betrug € 5,2 Mio. und beinhaltet neben den anteiligen Ergebnissen auch Gewinne aus Anteilsverkäufen. Die Erträge und Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien erreichten € 18,7 Mio. gegenüber € 8,6 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Die Ermittlung der Fair Values basiert dabei auf bereits vorliegenden Kaufverträgen und neuen Marktpreisindikationen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge stiegen um 98,7 % auf € 10,0 Mio. (2015: € 5,0 Mio.) und beinhalten im Wesentlichen Erträge aus Weiterverrechnungen, sonstige Mieten, Kursgewinne sowie Nebenerlöse aus der Hotelbewirtschaftung. Dagegen sanken die sonstigen betrieblichen Aufwendungen um 14,6 % auf € 35,8 Mio. (2015: € 41,9 Mio.). Im Wesentlichen enthält diese Position Verwaltungskosten, sonstige Steuern, Werbekosten, sonstige Fremdleistungen (wie Maklerprovisionen etc.), Kursverluste, Abgaben, Gebühren und Rechts- und Beratungskosten.

Die Erhöhung der Aufwendungen für Material und bezogene Herstellungsleistungen stand im Einklang mit der Umsatzausweitung und reflektiert außerdem insbesondere die Abgänge aus Immobilienverkäufen. Sie betragen für die ersten drei Quartale 2016 € 252,9 Mio., gegenüber € 186,6 Mio. im Vergleichszeitraum 2015.

Der Personalaufwand stieg von € 28,2 Mio. um € 3,8 Mio. auf € 32,0 Mio. Die Mitarbeiteranzahl aller im Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften betrug 728.

Das EBITDA in Höhe von € 39,1 Mio. reduzierte sich geringfügig gegenüber dem Vorjahr (€ 41,0 Mio.). Der Finanzertrag stieg von € 3,8 Mio. auf € 5,0 Mio. an. Dies lag an der gesteigerten Investitionstätigkeit und den damit einhergehenden höheren Erträgen aus dem Eigenfinanzierungsanteil der at-equity-bilanzierten Unternehmen. Der Finanzaufwand verringerte sich von € 18,2 Mio. auf € 16,8 Mio. Dies ist auf das niedrigere Zinsniveau und eine Verbesserung der Finanzierungsstruktur im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen.

Das EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern) lag mit € 25,3 Mio. über dem Rekordniveau der Vorjahresperiode von € 24,3 Mio. Der Steueraufwand erhöhte sich von € 6,5 Mio. für die ersten drei Quartale 2015 auf € 7,8 Mio. in der Vergleichs-

periode 2016. Das Periodenergebnis lag mit € 17,5 Mio. etwa auf dem Niveau des Vorjahres von € 17,7 Mio. Das Ergebnis je Aktie betrug € 2,26 gegenüber € 2,48 in 2015, wobei sich die Zahl auf den gewichteten Durchschnitt der Aktienzahl bezieht, welche in der Vergleichsperiode deutlich niedriger war.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme per 30. September 2016 betrug € 1.229,2 Mio. und stieg somit im Vergleich zum Jahresendwert 2015 (€ 1.185,2 Mio.) um 3,7 % an.

Bei den Finanzimmobilien wurden Immobilien in Polen und Österreich bedingt durch bevorstehende Verkäufe in die Position „zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ umgegliedert sowie drei größere Immobilien in Österreich verkauft. Diesem Effekt entgegen liefen Investitionen in Büro- und Hotelkomplexe in Deutschland, Österreich und Polen, welche die Rückgänge nur teilweise kompensierten. Insgesamt reduzierten sich die Finanzimmobilien somit von € 553,9 Mio. auf € 505,1 Mio., die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte stiegen von € 1,4 Mio. auf € 131,2 Mio. Die Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen reduzierten sich von € 111,5 Mio. auf € 87,5 Mio. Diese Reduktion war in erster Linie auf die Kapitalherabsetzung einer Projektgesellschaft in Polen sowie auf den Verkauf zweier österreichischer Gesellschaften an ein nahestehendes Unternehmen zurückzuführen. Die Erhöhung der Projektfinanzierung auf € 112,4 Mio. (2015: € 88,8 Mio.) lag in der Investitionstätigkeit von at-equity-bilanzierten Unternehmen begründet.

Die in den kurzfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen Vorräte beinhalten vor allem Wohnbauprojekte in Österreich, Deutschland und Tschechien und betragen € 170,9 Mio. (2015: € 215,2 Mio.). Für den Rückgang der Position Vorräte war in erster Linie der hohe Anstieg bei Wohnungsverkäufen in Berlin und Frankfurt sowie ein Hotelverkauf in München in den ersten drei Quartalen 2016 ausschlaggebend. Investiert wurde hingegen in Wohnbauprojekte in Österreich sowie in ein bereits zum Verkauf anstehendes Hotelprojekt in Berlin. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen stiegen nur geringfügig auf € 47,0 Mio. (2015: € 43,1 Mio.).

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte erhöhten sich vor allem bedingt durch noch nicht rückerstattete Vorsteuerguthaben auf € 20,5 Mio. (2015: € 9,2 Mio.). Die Liquiden Mittel reduzierten sich auf € 85,5 Mio. (2015: € 93,7 Mio.).

Das Eigenkapital betrug zum Stichtag 30. September 2016 € 330,4 Mio. (2015: € 332,0 Mio.). Reduzierend wirkten sich die im Juni durchgeführten Dividendenzahlungen in Höhe von € 12,0 Mio. sowie die im gleichen Zeitraum fällige Zinszahlung für das Genussrechts-/Hybridkapital in Höhe von € 4,8 Mio. aus. Dem entgegen wirkte das Periodenergebnis. Die Eigenkapitalquote lag bei 26,9 % (2015: 28,0 %).

Die Anleiheverbindlichkeiten (kurz- und langfristig) betragen € 323,0 Mio. (2015: 321,9 Mio.). Die kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich in Summe geringfügig von € 381,5 Mio. auf € 414,2 Mio., was wiederum in der erhöhten Investitionstätigkeit begründet lag. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erfuhren eine Steigerung auf € 77,0 Mio. (2015: € 55,2 Mio.) und beinhalteten im Wesentlichen die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen. Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig) reduzierten sich auf € 43,5 Mio. (2015: € 56,1 Mio.). Die Steuerschulden stiegen bedingt durch erhöhte Rückstellungserfordernisse für Ertragsteuern von € 5,8 Mio. auf € 9,7 Mio.

Die Nettoverschuldung betrug zum 30. September 2016 € 651,6 Mio. und blieb damit gegenüber dem 30. Juni 2016 nahezu unverändert (€ 649,7 Mio.). Im Vergleich zum 31. Dezember 2015 entspricht das einer Steigerung von 6,9 %. Die Nettoverschuldung ist im Wesentlichen ein direktes Resultat der hohen Investitionstätigkeit – insbesondere in laufende Projektentwicklungen.

Cashflow

Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit betrug für die ersten drei Quartale 2016 € 55,6 Mio. (2015: € -52,7 Mio.). Dies war neben dem Periodenergebnis (€ 17,5 Mio.) insbesondere auf eine deutliche Kapitalfreisetzung im Working Capital zurückzuführen, die unter anderem durch Zuflüsse aus dem Verkauf von Immobilien aus dem

Vorratsvermögen (€ 76,6 Mio.) entstand. Demgegenüber stand der Aufbau des Vorratsvermögens aus dem Zugang von Immobilienvermögen in Höhe von € 26,4 Mio.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag bei rund € -74,5 Mio. (2015: € -38,0 Mio.). In Summe wurden dabei Zuflüsse in Höhe von € 143,2 Mio. aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten, von Sachanlagen und Finanzimmobilien, von Finanzanlagen und aus der Tilgung von Projektfinanzierungen lukriert. Dem entgegen standen mit € 218,6 Mio. die Abflüsse aus Investitionen in Sachanlagen und Finanzimmobilien, dem Finanzanlagevermögen sowie Investitionen in Projektfinanzierungen. Sonstige Positionen im Cashflow aus der Investitionstätigkeit schlugen mit € 0,8 Mio. zu Buche.

Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit flossen insgesamt Mittel in Höhe von € 10,9 Mio. zu (2015: Zufluss von € 92,9 Mio.). Neben einem positiven Saldo aus der Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen und der Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen in Höhe von € 28,3 Mio. zeigte sich im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit der Mittelabfluss aus Dividendenzahlungen und Ausschüttungen an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen in Höhe von € 17,5 Mio.

Ausblick

Unverändert werden auch in Zukunft die kontinental-europäischen Immobilienmärkte von den zunehmenden wirtschaftlichen und politischen Unsicherheiten sowie den niedrigen Zinsen profitieren. Die drei Heimmärkte der UBM – Deutschland, Österreich und Polen – gelten dabei als sichere Häfen. Günstige Finanzierungsbedingungen und niedrige Renditen alternativer Investments lassen erwarten, dass Immobilien auch künftig eine vermehrt von Investoren gesuchte Anlageklasse bleiben. Im Sinne der angekündigten Fokussierung auf die Umsetzung startete die UBM das beschleunigte Verkaufsprogramm „Fast Track 2017“. Dieses soll zur Forcierung von Verkäufen der in Entwicklung befindlichen Projekte durch Forward-Deals sowie von Bestandsobjekten führen – klares Ziel dabei ist die Senkung der Nettoverschuldung. Allerdings wird der Höhepunkt der Nettoverschuldung aufgrund der

massiven Investitionen, insbesondere in eine Reihe von in Bau befindlichen Großprojekten, erst innerhalb der kommenden neun Monate erreicht werden. Der Großteil der Investitionen geht dabei in diese – aus heutiger Sicht und in Bezug auf ihre Profitabilität – sehr vielversprechenden Projekte. Die aufgrund der langen Vorlaufzeiten im Immobilienbereich meist schon vor Jahren akquirierte Pipeline der UBM reicht erheblich über das Jahr 2017 hinaus.

Begleitend wird für das Geschäftsjahr 2017 das Streamlining Programm „Next Level“ gestartet – das interne Optimierungsprojekt der UBM. Ziel ist es, die UBM als Gruppe noch stärker zusammenzuführen und dabei Synergien zu heben, die Effizienzen zu steigern, Prozesse zu verschlanken und Doppelgleisigkeiten zu beseitigen. Gleichzeitig wird darüber diskutiert, wie die Interessen des neu gegründeten „Executive Committee“, dieses umfasst die Top-20-Führungskräfte der UBM-Gruppe, stärker mit dem Kapitalmarkt synchronisiert und Anreize geschaffen werden, den Wert der UBM an der Börse zu steigern.

Alle Maßnahmen zusammen werden dazu beitragen, die UBM in guten Zeiten zu stärken. Ziel dabei ist es, ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der zukünftigen Profitabilität und dem Risikoprofil der UBM zu erreichen.

RISIKOBERICHT

Seit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2015 haben sich hinsichtlich des Chancen-/Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben, aus denen sich neue Chancen oder Risiken für die UBM Development AG ableiten ließen. Die Darstellung im Kapitel „Risikobericht-erstattung“ des Geschäftsberichts 2015 gilt daher mit Ausnahme der sonstigen Risiken.

Betreffend „sonstige Risiken – Rechtsstreitigkeiten“ ergeben sich folgende Änderungen zum Jahresabschluss 2015 sowie zu den diesbezüglichen Ergänzungen im Halbjahresabschluss 2016. Der Freispruch im Strafverfahren erster Instanz gegen Michael Wurzinger, Mitglied des Vorstands der UBM, ist mittlerweile rechtskräftig.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag gab es keine angabepflichtigen Ereignisse.

ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernzwischenabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernzwischenlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht, und dass der Konzernzwischenlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

Wien, am 21. November 2016

Der Vorstand

Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.

Vorsitzender



DI Martin Löcker



DI Claus Stadler



Mag. Michael Wurzinger, MRICS



WOHNEN

ÖSTERREICH

QBC 6: „WOHNEN IM QBC“ – URBANES LEBEN AUF HÖCHSTEM NIVEAU



Im QBC 6 – „Wohnen im QBC“ entstehen 140 frei finanzierte Eigentumswohnungen mit optimal durchdachten Grundrissen, großzügigen Freiflächen, überdurchschnittlichen Raumhöhen sowie einer idealen Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz, die noch vor Jänner 2018 fertiggestellt werden.

Asset: Wohnen

140 frei finanzierte Eigentumswohnungen

Wohnungsgröße: 36 m²–74 m² zzgl. Loggia oder Balkon

Fertigstellung: Q2 2018

ROSENHÜGEL: WOHNEN & LEBEN AB 2018



Auf dem ehemaligen Areal der Rosenhügel-Filmstudios entstehen bis Anfang 2018 204 frei finanzierte Eigentumswohnungen. Das aus sieben einzigartigen Gebäuden bestehende Wohnprojekt verspricht durch seine außergewöhnliche Architektur und perfekt durchdachte Raumanordnung hohe Lebensqualität.

Asset: Wohnen

204 frei finanzierte Eigentumswohnungen

Wohnungsgröße: 50 m²–163 m²

Fertigstellung: Q1 2018

„MYSKY“: MENSCHEN – LEBEN – MONTE LAA

Das Wohnprojekt mitten im zehnten Wiener Gemeindebezirk Favoriten besteht aus einem 20-stöckigen Tower und einem neungeschossigen Hochhaus. Insgesamt werden auf rund 8.200 m² Nutzfläche 128 Eigentumswohnungen zwischen 45 m² und 145 m² angeboten. Das Wohnprojekt „MySky“ im Herzen Monte Laas wird im Herbst 2017 gleichzeitig mit der Eröffnung der U-Bahn-Station „Troststraße“ fertiggestellt.

Asset: Wohnen

128 frei finanzierte Eigentumswohnungen

Wohnungsgröße: 45 m²–145 m², 9. bis 20. OG

Fertigstellung: Q4 2017



BÜRO

DEUTSCHLAND

ZALANDO HEADQUARTER

Die UBM entwickelt in Berlin ihr aktuell größtes Einzel-Büroprojekt: zwei Bürohäuser (A/B) für den zukünftigen Konzernsitz des Mode-Onlinehauses Zalando SE. Es entstehen Arbeitsplätze für rund 2.700 Mitarbeiter. Die Entwürfe stammen von Henn-Architektur, Berlin. Die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2018 geplant.

Asset: Büro/Gastronomie/Kita
Vermietbare Fläche: 45.600 m²
Tiefgarage/PKW-Stellplätze: 156
Geplante Zertifizierung: DGNB Gold
Baubeginn: Q3 2016



LEUCHTENBERGRING MÜNCHEN



Aufgrund der hervorragenden Entwicklung des Hotels angelo München beschloss die UBM eine Erweiterung um 131 Zimmer bis Mitte 2018. Zusätzlich errichtet das Unternehmen auf dem verkehrsgünstig gelegenen Areal ein fünfgeschossiges Bürohaus mit 385 Parkplätzen in zwei Untergeschossen sowie Retailflächen.

Asset: Hotel und Büro
Vermietbare Fläche: 21.485 m²
Tiefgarage/PKW-Stellplätze: 385
Geplante Zertifizierung: LEED Gold
Baubeginn: Q2 2016

HOTEL

POLEN

GRANARY ISLAND



Auf der Speicherinsel in Danzig, in unmittelbarer Nähe zum historischen Stadtzentrum, plant die UBM die Entwicklung eines Hotels. Im Rahmen einer städtischen Entwicklungsmaßnahme sollen weitere Dienstleistungsflächen und Büros entstehen. Die Fertigstellung ist bis Ende 2018 geplant.

Asset: Hotel

Hotelmarke: Holiday Inn

Betreiber: Intercontinental Hotels Group (IHG)

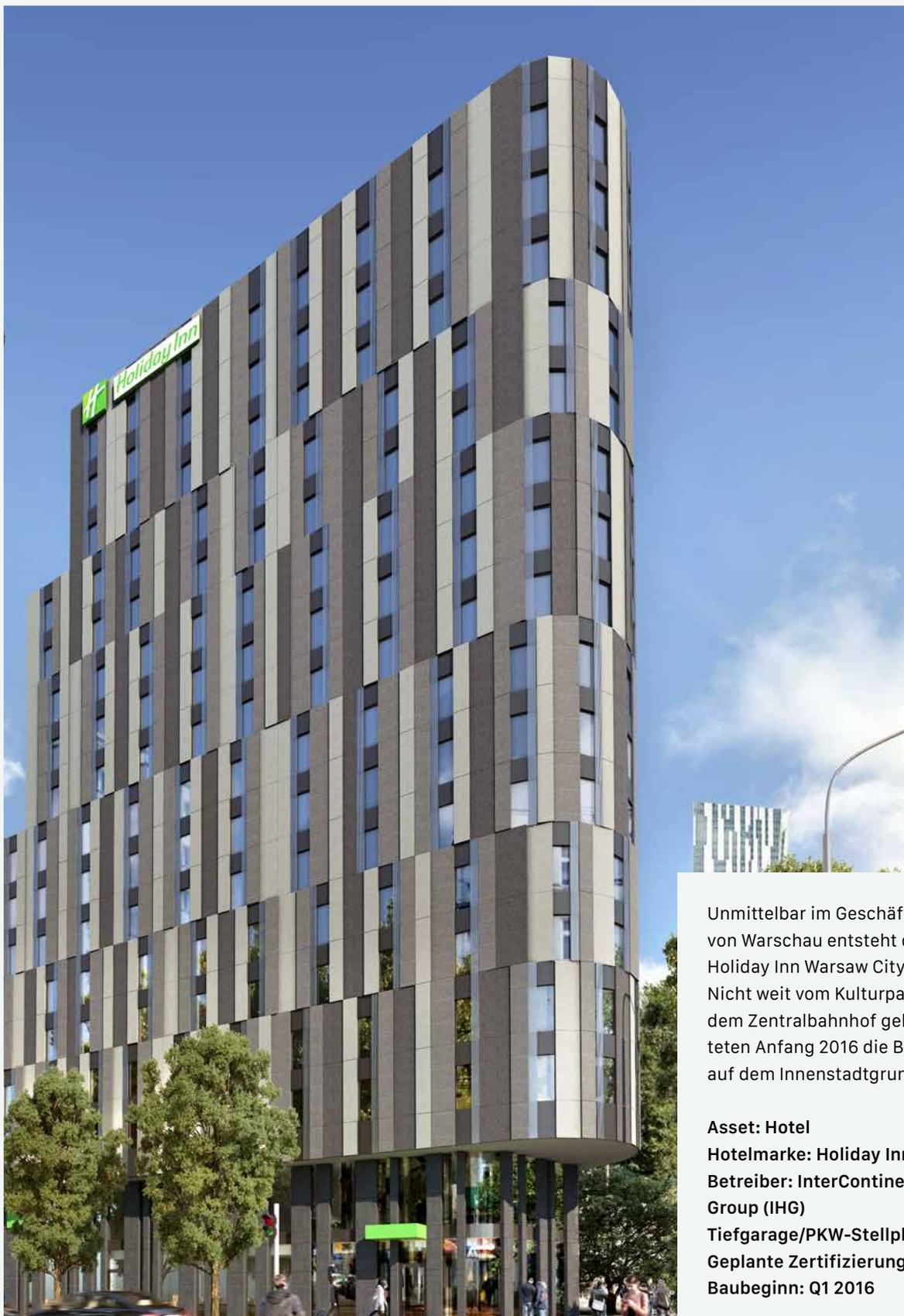
Tiefgarage/PKW-Stellplätze: 48

Geplante Zertifizierung: LEED Gold

Baubeginn: Q3 2016



HOLIDAY INN WARSAW CITY CENTRE



Unmittelbar im Geschäftszentrum von Warschau entsteht das neue Holiday Inn Warsaw City Centre. Nicht weit vom Kulturpalast und dem Zentralbahnhof gelegen, starteten Anfang 2016 die Bauarbeiten auf dem Innenstadtgrundstück.

Asset: Hotel

Hotelmärke: Holiday Inn

Betreiber: InterContinental Hotels Group (IHG)

Tiefgarage/PKW-Stellplätze: 29

Geplante Zertifizierung: LEED Gold

Baubeginn: Q1 2016

KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

VOM 1. JÄNNER BIS ZUM 30. SEPTEMBER 2016

in T€	1–9/2016	1–9/2015	7–9/2016	7–9/2015
Umsatzerlöse	377.404	201.859	187.694	92.057
Bestandsveränderung	-51.508	62.942	-37.511	24.567
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	5.200	19.331	-677	15.627
Ergebnis aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	18.747	8.608	62	-8
Sonstige betriebliche Erträge	10.021	5.043	2.195	-270
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-252.924	-186.642	-111.967	-86.345
Personalaufwand	-32.048	-28.164	-9.652	-8.994
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-35.816	-41.949	-14.224	-19.378
Ergebnis (EBITDA)	39.076	41.028	15.920	17.256
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.053	-2.377	-406	-1.158
Betriebsergebnis (EBIT)	37.023	38.651	15.514	16.098
Finanzertrag	5.012	3.786	1.442	-631
Finanzaufwand	-16.773	-18.184	-7.149	-6.527
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	25.262	24.253	9.807	8.940
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7.781	-6.537	-4.292	364
Periodenergebnis	17.481	17.716	5.515	9.304
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	16.950	16.670	4.965	9.021
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	531	1.046	550	283
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert in €)	2,26	2,48	0,66	1,27

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 1. JÄNNER BIS ZUM 30. SEPTEMBER 2016

in T€	1–9/2016	1–9/2015	7–9/2016	7–9/2015
Periodenergebnis	17.481	17.716	5.515	9.304
Sonstiges Ergebnis				
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	-1.025	-	-1	-
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand	259	-	1	-
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (nicht recyclingfähig)	-766	-	-	-
Ergebnis aus Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen (recycelt)	-	1.038	-	-
Zeitwertbewertung von Wertpapieren	-	-25	11	-23
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	-108	-429	765	-69
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand (-ertrag)	-	-8	-3	-9
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (recyclingfähig)	-108	576	773	-101
Sonstiges Ergebnis der Periode (other comprehensive income)	-874	576	773	-101
Gesamtergebnis der Periode	16.607	18.292	6.288	9.203
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	16.085	17.248	5.733	8.926
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	522	1.044	555	277

KONZERNBILANZ

ZUM 30. SEPTEMBER 2016

in T€	30.9.2016	31.12.2015
AKTIVA		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	2.830	2.883
Sachanlagen	38.540	38.749
Finanzimmobilien	505.115	553.907
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	87.498	111.543
Projektfinanzierung	112.440	88.777
Übrige Finanzanlagen	5.887	5.894
Finanzielle Vermögenswerte	3.469	3.505
Latente Steueransprüche	8.089	7.314
	763.868	812.572
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	170.937	215.219
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	46.970	43.118
Finanzielle Vermögenswerte	10.166	10.016
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	20.536	9.176
Liquide Mittel	85.541	93.744
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	131.221	1.391
	465.371	372.664
Aktiva gesamt	1.229.239	1.185.236
PASSIVA		
Eigenkapital		
Grundkapital	22.417	22.417
Kapitalrücklagen	98.954	98.954
Andere Rücklagen	122.248	121.725
Genussrechts-/Hybridkapital	78.907	80.100
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	322.526	323.196
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	7.874	8.828
	330.400	332.024
Langfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	10.260	11.895
Anleihen	272.448	271.436
Finanzverbindlichkeiten	247.905	229.819
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	4.278	5.746
Latente Steuerschulden	17.727	16.038
	552.618	534.934
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	1.027	1.098
Anleihen	50.508	50.472
Finanzverbindlichkeiten	166.288	151.727
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	76.967	55.204
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	39.266	50.356
Übrige Verbindlichkeiten	2.426	3.663
Steuerschulden	9.739	5.758
	346.221	318.278
Passiva gesamt	1.229.239	1.185.236

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

VOM 1. JÄNNER BIS ZUM 30. SEPTEMBER 2016

in T€	1–9/2016	1–9/2015
Periodenergebnis	17.481	17.716
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzanlagen	-14.518	-2.014
Zinserträge/Zinsaufwendungen	10.008	15.213
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-5.199	-19.328
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	1.019	9.981
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-2.788	-270
Latente Ertragsteuer	-691	779
Cashflow aus dem Ergebnis	5.312	22.077
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-48	-71
Zunahme der Steuerrückstellungen	3.996	1.720
Verluste/Gewinne aus Anlagenabgängen	869	-391
Abnahme/Zunahme der Vorräte	44.281	-47.741
Zunahme der Forderungen	-16.058	-16.394
Zunahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	25.885	2.022
Erhaltene Zinsen	4.590	5.466
Gezahlte Zinsen	-12.744	-19.009
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-463	-365
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	55.620	-52.686
Einzahlungen aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten	21	6
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	120.076	1.561
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	17.131	777
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	4.646	11.536
Einzahlungen aus dem Abgang von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	1.391	40.032
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-27	-96
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-155.888	-104.107
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-5.275	-706
Investitionen in Projektfinanzierungen	-40.265	-4.006
Investitionen in zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	-17.198	-
Einzahlungen für kurzfristige Finanzinvestitionen	-	17.000
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen	670	-
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen, abzüglich erworbene liquide Mittel	175	-
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-74.543	-38.003
Dividenden	-16.725	-7.819
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-759	-1.557
Einzahlungen aus Anleihen	-	25.425
Rückzahlungen von Anleihen	-	-50.191
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	210.568	221.850
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-182.231	-119.394
Kapitalerhöhung	-	55.252
Auszahlung aus Verpflichtungen der PIAG aus UBM Anteilen	-	-30.708
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	10.853	92.858
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	55.620	-52.686
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-74.543	-38.003
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	10.853	92.858
Veränderung Liquider Mittel	-8.070	2.169
Liquide Mittel am 1.1.	93.744	44.265
Währungsdifferenzen	-133	175
Veränderung Liquide Mittel aufgrund von Konsolidierungskreisänderungen	-	2.628
Liquide Mittel am 30.9.	85.541	49.237
Bezahlte Steuern	5.490	4.037

ENTWICKLUNG DES KONZERNEIGENKAPITALS

ZUM 30. SEPTEMBER 2016

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungs- orientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs- umrechnungs- rücklage
Stand zum 1.1.2015	18.000	44.642	-1.307	1.991
Zugang aus common control transaction	30	211	-912	-461
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-442
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-	-442
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	4.387	51.684	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
Stand zum 30.9.2015	22.417	96.537	-2.219	1.088
Stand zum 1.1.2016	22.417	98.954	-2.238	1.204
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-766	11
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-766	11
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
Stand zum 30.9.2016	22.417	98.954	-3.004	1.215

Zur Ver- äußerung verfügbare Wertpapiere: Zeitwert- rücklage	Rücklage für Cashflow- Hedges	Andere Rücklagen	Genussrechts-/ Hybridkapital	Anteile der Aktionäre des Mutterunter- nehmens	Anteile der nicht kon- trollierenden Gesellschafter von Tochter- unternehmen	Gesamt
-	-	115.049	-	178.375	2.071	180.446
57	-34.886	-9.663	126.729	81.105	3.761	84.866
-	-	11.747	4.923	16.670	1.046	17.716
-19	1.038	1	-	578	-2	576
-19	1.038	11.748	4.923	17.248	1.044	18.292
-	-	-7.512	-307	-7.819	-1.557	-9.376
-	-	-	-	56.071	-	56.071
-	-	269	-	269	685	954
38	-33.848	109.891	131.345	325.249	6.004	331.253
43	-	122.716	80.100	323.196	8.828	332.024
-	-	13.373	3.577	16.950	531	17.481
-	-	-110	-	-865	-9	-874
-	-	13.263	3.577	16.085	522	16.607
-	-	-11.955	-4.770	-16.725	-759	-17.484
-	-	-30	-	-30	-717	-747
43	-	123.994	78.907	322.526	7.874	330.400

SEGMENTBERICHTERSTATTUNG¹

in T€	Deutschland		Österreich	
	1–9/2016	1–9/2015	1–9/2016	1–9/2015
Gesamtleistung				
Administration			6.969	14.726
Hotel	63.442	75.695	8.691	27.419
Office	71.947	1.451	32.617	20.929
Other	5.011	9.736	38.295	58.553
Residential	64.664	22.567	18.144	7.684
Service	39.430	11.849	21.528	24.920
Gesamt	244.494	121.298	126.244	154.231
Abzüglich Umsätze aus at-equity-bilanzierten und untergeordneten Unternehmen, sowie aus Bestandsveränderungen	8.993	-61.590	-46.921	-87.218
Umsatzerlöse	253.487	59.708	79.323	67.013
EBT				
Administration			1.867	-2.772
Hotel	8.217	3.886	5.252	-2.566
Office	-4.510	18.689	-1.144	-811
Other	-3.014	-724	-1.236	-467
Residential	8.238	-506	26	399
Service	1.863	1.699	3.248	-1.455
Gesamt	10.794	23.044	8.013	-7.672

¹ Teil der Erläuterungen
Intersegmentäre Umsätze sind unwesentlich

Polen		Sonstige Märkte		Konzern	
1–9/2016	1–9/2015	1–9/2016	1–9/2015	1–9/2016	1–9/2015
				6.969	14.726
21.458	19.693	21.995	25.496	115.586	148.303
7.986	5.528	733	578	113.283	28.486
2.240	2.332	3.093	1.762	48.639	72.383
484	600	3.095	3.522	86.387	34.373
15.372	14.292	2.181	6.730	78.511	57.791
47.540	42.445	31.097	38.088	449.375	356.062
-21.697	10.233	-12.346	-15.628	-71.971	-154.203
25.843	52.678	18.751	22.460	377.404	201.859
				1.867	-2.772
-2.222	2.230	276	739	11.523	4.289
10.190	3.472	-512	-404	4.024	20.946
109	490	285	770	-3.856	69
-3.188	-2.776	-650	-1.548	4.426	-4.431
242	893	1.925	5.015	7.278	6.152
5.131	4.309	1.324	4.572	25.262	24.253

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

1. ALLGEMEINE ANGABEN

Der UBM-Konzern besteht aus der UBM Development AG (UBM) und deren Tochterunternehmen. Die UBM ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht und hat den Sitz in Wien mit der Geschäftsanschrift 1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstrasse 1. Sie ist registriert beim Handelsgericht Wien unter FN 100059x. Die Hauptaktivitäten der Gruppe sind Entwicklung, Verwertung und Verwaltung von Immobilien.

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss der 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) sowie den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) aufgestellt.

Der Konzernzwischenabschluss enthält in Übereinstimmung mit IAS 34 nicht alle Angaben, die im Konzernabschluss verpflichtend anzugeben sind, weshalb dieser Konzernzwischenabschluss in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 des UBM-Konzerns gelesen werden sollte. Die konsolidierten Ergebnisse des Zwischenabschlusses gemäß IAS 34 sind nicht notwendigerweise für die Jahresergebnisse indikativ.

Berichtswährung ist der Euro, der auch die funktionale Währung der UBM ist. Bei den Einzelnen in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen ist die funktionale Währung je nach Geschäftsfeld der Euro bzw. die jeweilige Landeswährung.

Der Zwischenabschluss wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

2. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Zwischenabschluss sind neben der UBM 64 (Abschluss 31. Dezember 2015: 66) inländische Tochterunternehmen, sowie 79 (Abschluss 31. Dezember 2015: 80) ausländische Tochterunternehmen einbezogen.

In der Berichtsperiode wurden fünf Gesellschaften aufgrund von Gründung, Aufstockung bzw. Kauf erstmals in den Konzernabschluss der UBM einbezogen (siehe Punkt 2.1.). Vier Gesellschaften sind durch konzerninterne Übertragungen in Form von Verschmelzungen abgegangen, zwei Gesellschaften wurden verkauft und zwei Gesellschaften liquidiert. Der Verkaufspreis in Höhe von T€ 1.341 wurde in bar beglichen, es handelte sich dabei um eine Transaktion mit nahestehenden Unternehmen. Die Vermögenswerte und Schulden, über die Beherrschung verloren wurde, setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2016
Langfristige Vermögenswerte	
Sachanlagen	25
Latente Steueransprüche	18
Kurzfristige Vermögenswerte	
Vorräte	1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	927
Finanzielle Vermögenswerte	3
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	55
Liquide Mittel	671
Langfristige Verbindlichkeiten	
Rückstellungen	5
Kurzfristige Verbindlichkeiten	
Rückstellungen	23
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	393
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	121
Übrige Verbindlichkeiten	140
Steuerschulden	15

Außerdem wurden 27 (Abschluss 31. Dezember 2015: 26) inländische und 28 (Abschluss 31. Dezember 2015: 30) ausländische assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet. In der Berichtsperiode wurden bei vier Gesellschaften die Anteile soweit aufgestockt, dass diese in den Vollkonsolidierungskreis einbezogen wurden. Drei Gesellschaften wurden gegründet, drei Gesellschaften wurden aufgrund von Kauf erstmals in den Konzernabschluss der UBM einbezogen und drei Gesellschaften sind aufgrund von Verkauf abgegangen. Bei zwei Gesellschaften handelte es sich dabei um eine Transaktion mit nahestehenden Unternehmen, der Verkaufspreis in Höhe von T€ 12.268 wurde in bar beglichen.

2.1. ERSTKONSOLIDIERUNGEN

Im vorliegenden Zwischenabschluss wurden folgende fünf Gesellschaften erstmals im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen:

Aufgrund von Gründungen	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
UBM hotels Management GmbH	4.5.2016
Aufgrund von Anteilsaufstockung	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
PBP IT-Services spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	11.1.2016
Poleczki Development Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	11.1.2016
Poleczki Lisbon Office Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	11.1.2016
GF Ramba Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	30.6.2016

Bei den Anteilsaufstockungen der Poleczki Development Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia und der Poleczki Lisbon Office Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia handelt es sich um den Erwerb von Immobilien und den jeweiligen Finanzierungen dieser Immobilien, die keine business combination gem. IFRS 3 darstellen.

Für den Erwerb der restlichen 50 % an der GF Ramba Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia wurden T€ 16 aufgewendet. Der Kaufpreis ist zur Gänze bezahlt und wurde den Vermögenswerten und Schulden vorläufig wie folgt zugeordnet:

in T€	2016
Langfristige Vermögenswerte	
Immaterielle Vermögenswerte	1
Sachanlagen	186
Finanzimmobilien	12.167
Latente Steueransprüche	109
Kurzfristige Vermögenswerte	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10
Finanzielle Vermögenswerte	196
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	0
Liquide Mittel	130
Langfristige Verbindlichkeiten	
Latente Steuerschulden	-708
Kurzfristige Verbindlichkeiten	
Finanzverbindlichkeiten	-4.283
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-372
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-5.771
Übrige Verbindlichkeiten	-10
Fair Value des bereits gehaltenen Eigenkapitalanteils	1.639
Kaufpreis	16

Aus der Bewertung der bisher gehaltenen Anteile resultierte kein Ergebnis.

Für den Erwerb der restlichen 50 % an der PBP IT-Services spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia wurden T€ 38 aufgewendet. Der Kaufpreis ist zur Gänze bezahlt und wurde den Vermögenswerten und Schulden vorläufig wie folgt zugeordnet:

in T€	2016
Langfristige Vermögenswerte	
Sachanlagen	159
Kurzfristige Vermögenswerte	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	21
Liquide Mittel	99
Langfristige Verbindlichkeiten	
Kurzfristige Verbindlichkeiten	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-71
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-120
Fair Value des bereits gehaltenen Eigenkapitalanteils	60
Kaufpreis	38

Aus der Bewertung der bisher gehaltenen Anteile resultierte kein Ergebnis.

Die erstkonsolidierte Gesellschaft trug mit T€ 6 zum Ergebnis vor Steuern der Periode sowie mit T€ 62 zu den Umsatzerlösen bei.

3. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 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:

Änderungen zu Standards und Interpretationen

Änderungen an IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer

Die Änderung enthält eine Klarstellung der Zuordnung von Arbeitnehmerbeiträgen oder Beiträgen von dritten Parteien, die mit der Dienstzeit verknüpft sind zu Dienstleistungsperioden sowie eine Erleichterung, wenn der Betrag der Beiträge von der Anzahl der geleisteten Dienstjahre unabhängig ist. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnen, anzuwenden.

Sammelstandard – Improvement to IFRS (Änderungen 2010–2012)

Die jährlichen Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2010 – 2012 umfassen eine Vielzahl von kleinen Änderungen an verschiedenen Standards. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Februar 2015 beginnen, anzuwenden. Von den Änderungen sind unter anderem betroffen: IFRS 2 – Anteilsbasierte Vergütungen, IFRS 3 – Unternehmenszusammenschlüsse, IFRS 8 – Geschäftssegmente, IFRS 13 – Bemessung des beizulegenden Zeitwerts, IAS 16 – Sachanlagen, IAS 24 – Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen und IAS 38 – Immaterielle Vermögenswerte.

Amendments to IFRS 11: Accounting for Acquisitions of Interests in Joint Operations

Die Änderungen behandeln die Bilanzierung von Anteilen an Gemeinschaftsunternehmen und gemeinschaftlichen Tätigkeiten. Mit dieser Änderung werden neue Leitlinien für die Bilanzierung des Erwerbs von Anteilen an gemeinschaftlichen Tätigkeiten, die einen Geschäftsbetrieb darstellen, in IFRS 11 eingefügt. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2016 beginnen.

Amendments to IAS 16 and IAS 38: Clarification of Acceptable Methods of Depreciation and Amortisation

Mit den Änderungen an IAS 16 „Sachanlagen“ und IAS 38 „Immaterielle Vermögenswerte“ wird klargestellt, dass erlös-basierte Methoden zur Berechnung der Abschreibung eines Vermögenswertes nicht angemessen sind, da der Erlös aus Aktivitäten üblicherweise auch andere Faktoren als den Verbrauch des künftigen wirtschaftlichen Nutzens des Vermögenswertes widerspiegelt. Weiters wird geregelt, dass Erlöse generell nicht als geeignete Basis für die Bewertung des Verbrauchs des künftigen wirtschaftlichen Nutzens eines immateriellen Vermögenswertes angesehen werden, wobei diese Annahme unter bestimmten und begrenzten Umständen widerlegt werden kann. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2016 beginnen.

Amendments to IAS 16 and IAS 41: Bearer Plants

Die Änderungen an IAS 16 „Sachanlagen“ und IAS 41 „Landwirtschaft“ betreffen die Finanzberichterstattung für fruchttragende Pflanzen. Fruchttragende Pflanzen, die ausschließlich zur Erzeugung landwirtschaftlicher Produkte verwendet werden, werden in den Anwendungsbereich von IAS 16 gebracht. Das bedeutet, dass sie analog zu Sachanlagen bilanziert werden können. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2016 beginnen, anzuwenden.

Amendments to IAS 27: Equity Method in Separate Financial Statements

Durch die geringfügigen Änderungen an IAS 27 „Einzelabschlüsse“ wird den Unternehmen ermöglicht, die Equity-Methode für Anteile an Tochtergesellschaften, Gemeinschaftsunternehmen und assoziierten Unternehmen in ihren Einzelabschlüssen anzuwenden. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2016 beginnen, anzuwenden.

Annual Improvements to IFRSs 2012–2014 Cycle

Die jährlichen Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2012–2014 umfassen eine Vielzahl von kleinen Änderungen an verschiedenen Standards. Von den Änderungen sind unter anderem betroffen:

- IFRS 5 „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche“ – betreffen die Klarstellung, dass ein Wechsel von der Kategorie „zur Veräußerung gehalten“ in die Kategorie „zu Ausschüttungszwecken gehalten“ und umgekehrt keine Bilanzierungsänderung nach sich zieht.
- IFRS 7 „Finanzinstrumente: Angaben“ – werden einerseits Ergänzungen zur Einbeziehung von Verwaltungsverträgen und andererseits zu Angaben zur Saldierung von zusammengefassten Zwischenabschlüssen vorgeschlagen.
- IAS 19 „Leistungen an Arbeitnehmer“ – Die Änderungen betreffen die Klarstellung, dass bei der Ermittlung des Diskontierungszinssatzes in Währungsräumen nicht nur Unternehmensanleihen des gleichen Landes sondern auch derselben Währung zu berücksichtigen sind.
- IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ – wird vorgeschlagen, einen Querverweis zu Angaben im Zwischenbericht einzufügen.

Sämtliche Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2016 beginnen, anzuwenden.

Amendments to IAS 1: Disclosure Initiative

Im Dezember 2014 veröffentlicht das IASB Änderungen an IAS 1 Darstellung des Abschlusses. Die Änderungen beinhalten im Wesentlichen die folgenden Punkte:

- Klarstellung, dass Anhangangaben nur dann notwendig sind, wenn ihr Inhalt nicht unwesentlich ist.
- Erläuterungen zur Aggregation und Disaggregation von Posten in der Bilanz und der Gesamtergebnisrechnung.
- Klarstellung, wie Anteile am Sonstigen Ergebnis at-equity bewerteter Unternehmen in der Gesamtergebnisrechnung darzustellen sind.
- Streichung einer Musterstruktur des Anhangs hin zur Berücksichtigung unternehmensindividueller Relevanz.

Die Änderungen treten für Berichtsperioden in Kraft, die am oder nach dem 1. Jänner 2016 beginnen.

Amendments to IFRS 10, IFRS 12 and IAS 28: Investment Entities: Applying the Consolidation Exception

Das IASB veröffentlicht Änderungen an IFRS 10 „Konzernabschlüsse“, IFRS 12 „Angaben zu Anteilen an anderen Unternehmen“ und IAS 28 „Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen“ in Bezug auf die Konsolidierungsausnahme für Investmentgesellschaften. Die Änderungen dienen zur Klärung von drei Fragestellungen in Bezug auf die Anwendung der Konsolidierungsausnahme für Investmentgesellschaften, welche ihre Tochterunternehmen zum beizulegenden Zeitwert bewerten.

Die Änderungen treten für Berichtsperioden in Kraft, die am oder nach dem 1. Jänner 2016 beginnen.

Die folgenden Standards und Interpretationen sind seit der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2015 und Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses veröffentlicht worden und sind noch nicht zwingend anzuwenden bzw. noch nicht in EU-Recht übernommen:

	Datum des Inkrafttretens lt. IASB
Amendment to IFRS 2	1.1.2018
Amendment to IFRS 15	1.1.2018
Amendment to IFRS 4	1.1.2018

Die erstmalige Anwendung der Standards und Interpretationen sowie der Änderungen zu den Standards hatte keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

Für den Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2016 werden die gleichen Konsolidierungsmethoden und Grundsätze der Währungsumrechnung wie für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2015 angewandt.

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

In der Hauptversammlung am 25. Mai 2016 wurde beschlossen, eine Dividende in Höhe von € 1,60 je Stückaktie, das sind bei 7.472.180 Stückaktien in Summe € 11.955.488, auszuschütten und den Restbetrag von € 20.758 auf neue Rechnung vorzutragen. Die Auszahlung der Dividende erfolgte am 3. Juni 2016.

6. ERGEBNIS JE AKTIE

in T€	1–9/2016	1–9/2015
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis	16.950	16.670
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	7.472.180	6.709.801

7. ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Bei den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten handelt es sich um je eine Büro-Liegenschaft in Polen und in Österreich sowie um ein in Bau befindliches Hotel in Österreich, bei denen das Unternehmen sich aktiv um Käufer bemüht. Das Unternehmen geht davon aus, die Verkäufe im Berichtsjahr 2016 abschließen zu können.

8. GRUNDKAPITAL

Grundkapital	Stück 2016	€ 2016	Stück 2015	€ 2015
Inhaber-Stammaktien	7.472.180	22.416.540	7.472.180	22.416.540

9. GENEHMIGTES KAPITAL

Der Vorstand ist bis 7. Mai 2019 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat um bis zu € 4.613.460 durch Ausgabe von bis zu 1.537.820 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, auch 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 im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.

Darüber hinaus ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft bis zu dem gesetzlich zulässigen Ausmaß von 10 % des Grundkapitals unter Einschluss der bereits erworbenen Aktien für die Dauer von 30 Monaten vom Tag der Beschlussfassung (20. Mai 2015) zu erwerben.

10. GENUSSRECHTSKAPITAL UND HYBRIDKAPITAL

Durch die Verschmelzung der PIAG als übertragende Gesellschaft und der UBM als übernehmende Gesellschaft ist das im November 2014 von der PIAG begebene Genussrechtskapital in Höhe von € 100 Mio. und ein Hybridkapital in Höhe von € 25,3 Mio. aufgrund Gesamtrechtsnachfolge übergegangen. Sowohl das Genussrechtskapital als auch das Hybridkapital werden grundsätzlich laufend verzinst. Von dem Genussrechtskapital wurden im Dezember 2015 € 50,0 Mio. rückbezahlt.

Die UBM ist zur Zahlung von Zinsen für das Genussrechtskapital und das Hybridkapital nur verpflichtet, wenn eine Dividende aus dem Jahresüberschuss beschlossen wird. Ist die 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 der UBM eine Dividende aus dem Jahresüberschuss beschließen.

Im Fall der Kündigung durch die UBM des Genussrechts- bzw. Hybridkapitals ist den Zeichnern das auf das Genussrechts- bzw. 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 wie 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, sind das Genussrechts- und das Hybridkapital als Eigenkapitalinstrumente einzustufen. Bezahlte Zinsen sind abzüglich des Steuereffekts wie Gewinnausschüttungen direkt eigenkapitalmindernd zu erfassen.

Sowohl das Genussrechtskapital als auch das Hybridkapital werden von der PORR AG gehalten.

11. FINANZINSTRUMENTE

Der Buchwert der Finanzinstrumente stellt gemäß IFRS 7.29 einen angemessenen Näherungswert für den Fair Value dar. Dies mit Ausnahme der als held to maturity klassifizierten Finanzanlagen und der als available for sale (Fair-Value-Hierarchie Stufe 1), 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. September 2016 von Reuters publizierte Zero Coupon Yield Curve zur Diskontierung der Cashflows herangezogen wurde.

Die als available for sale at cost klassifizierten Finanzanlagen bestehen aus Beteiligungsunternehmen (GmbH-Anteile) von untergeordneter Bedeutung, welche nicht an einem aktiven Markt notieren und deren Marktwert sich nicht zuverlässig ermitteln lässt. Diese werden zu Anschaffungskosten bilanziert. Solange ein Projekt nicht realisiert ist, besteht für die Anteile dieser Projektgesellschaften keine Verkaufsabsicht.

Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte

		BEWERTUNG NACH IAS 39					
	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buch- werte am 30.9.2016	(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair-Value- Hierarchie (IFRS 7.27 A)	Fair Value am 30.9.2016
AKTIVA							
Projektfinanzierung							
variabel verzinst	LaR	112.440	112.440	-	-	-	-
Übrige Finanzanlagen	HtM	3.797	3.797	-	-	Stufe 1	4.516
Übrige Finanzanlagen	AfS (at cost)	1.817	1.817	-	-	-	-
Übrige Finanzanlagen	AfS	273	-	273	-	Stufe 1	273
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	33.589	33.589	-	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte	LaR	13.635	13.635	-	-	-	-
Liquide Mittel	-	85.541	85.541	-	-	-	-
PASSIVA							
Anleihen							
fix verzinst	FLAC	322.956	322.956	-	-	Stufe 1	338.982
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten							
variabel verzinst	FLAC	348.059	348.059	-	-	-	-
fix verzinst	FLAC	12.201	12.201	-	-	Stufe 3	12.288
Sonstige Finanzverbindlichkeiten							
variabel verzinst	FLAC	19	19	-	-	-	-
fix verzinst	FLAC	38.703	38.703	-	-	Stufe 3	38.691
Leasingverbindlichkeiten	-	15.174	15.174	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	76.967	76.967	-	-	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	43.544	43.544	-	-	-	-
Derivate (ohne Hedgebeziehung)	FLHfT	37	-	-	37	-	-
NACH KATEGORIEN							
Loans and Receivables	LaR	159.664	159.664	-	-	-	-
Held to Maturity	HtM	3.797	3.797	-	-	-	-
Available-for-Sale Financial Assets	AfS (at cost)	1.817	1.817	-	-	-	-
Available-for-Sale Financial Assets	AfS	273	-	273	-	-	-
Liquide Mittel	-	85.541	85.541	-	-	-	-
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	FLAC	842.449	842.449	-	-	-	-
Financial Liabilities Held for Trading	FLHfT	37	-	-	37	-	-

BEWERTUNG NACH IAS 39

	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buch- werte am 31.12.2015	(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair-Value- Hierarchie (IFRS 7.27 A)	Fair Value am 31.12.2015
AKTIVA							
Projektfinanzierung							
variabel verzinst	LaR	88.777	88.777	-	-	-	-
Übrige Finanzanlagen	HtM	3.797	3.797	-	-	Stufe 1	4.372
Übrige Finanzanlagen	AfS (at cost)	1.824	1.824	-	-	-	-
Übrige Finanzanlagen	AfS	273	-	273	-	Stufe 1	273
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	43.042	43.042	-	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte	LaR	13.521	13.521	-	-	-	-
Liquide Mittel	-	93.744	93.744	-	-	-	-
PASSIVA							
Anleihen							
fix verzinst	FLAC	321.908	321.908	-	-	Stufe 1	335.718
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten							
variabel verzinst	FLAC	310.815	310.815	-	-	-	-
fix verzinst	FLAC	5.808	5.808	-	-	Stufe 3	4.716
Sonstige Finanzverbindlichkeiten							
variabel verzinst	FLAC	19	19	-	-	-	-
fix verzinst	FLAC	28.724	28.724	-	-	Stufe 3	28.047
Leasingverbindlichkeiten	-	35.846	35.846	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	55.204	55.204	-	-	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	56.102	56.102	-	-	-	-
Derivate (ohne Hedgebeziehung)	FLHfT	334	334	-	334	-	-
NACH KATEGORIEN							
Loans and Receivables	LaR	145.340	145.340	-	-	-	-
Held to Maturity	HtM	3.797	3.797	-	-	-	-
Available-for-Sale Financial Assets	AfS (at cost)	1.824	1.824	-	-	-	-
Available-for-Sale Financial Assets	AfS	273	-	273	-	-	-
Liquide Mittel	-	93.744	93.744	-	-	-	-
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	FLAC	778.580	778.580	-	-	-	-
Financial Liabilities Held for Trading	FLHfT	334	334	-	334	-	-

12. 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 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, da sie bzw. deren beherrschende Rechtsträger aufgrund des bestehenden Syndikats maßgeblichen Einfluss auf die UBM haben.

Die Transaktionen im Geschäftsjahr zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen der UBM-Gruppe mit Unternehmen der PORR-Gruppe betreffen im Wesentlichen bezogene Bauleistungen sowie ein Darlehen im Gesamtrahmen von T€ 150.000, das zum Stichtag in Höhe von T€ 24.832 ausgenützt wurde. Das Darlehen dient der Vor- und Zwischenfinanzierung vom Immobiliendevelopment-Projekten.

Außerdem wurden im Geschäftsjahr 2016 Zinsen für das Genussrechtskapital und das Hybridkapital in Höhe von T€ 4.770 an die PORR AG bezahlt.

13. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag gab es keine angabepflichtigen Ereignisse.

Wien, am 21. November 2016

Der Vorstand



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



DI Martin Löcker



DI Claus Stadler



Mag. Michael Wurzinger, MRICS

GLOSSAR

ATX	Leitindex der Wiener Börse (Austrian Traded Index)
Dividendenrendite	Dividende je Aktie im Verhältnis zum Aktienkurs
EBIT	Betriebserfolg (Earnings Before Interest and Taxes)
EBITDA	Ergebnis vor Zinsen, Steuern, und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände (Earning Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization)
EBT	Ergebnis vor Steuern (Earnings Before Taxes)
Eigenkapitalquote	Anteil des zum Stichtag eingesetzten Eigenkapitals im Verhältnis zur Bilanzsumme
EURO STOXX 50	Aktienindex, der 50 große börsennotierte Unternehmen der Eurozone beinhaltet
Gesamtleistung	Summe der Umsatzerlöse sowohl der vollkonsolidierten als auch der at-equity konsolidierten Gesellschaften sowie aus Share Deals entsprechend der Höhe der Beteiligungen der UBM
IAS	Internationale Rechnungslegungsstandards (International Accounting Standards)
IFRS	Internationale Rechnungslegungsstandards (International Financial Reporting Standards)
Impairment Test	Gemäß IAS 36 erfolgt eine Wertfeststellung von Vermögenswerten über einen regelmäßigen Test, der zwischenzeitliche Wertminderungen des Vermögenswertes eruiert und gegebenenfalls zu Anpassungsbuchungen führt.
KGV	Kurs-Gewinn-Verhältnis, Aktienkurs im Verhältnis zum Gewinn je Aktie
Marktkapitalisierung	Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen Aktien
Nettoverschuldung	Langfristige und kurzfristige Anleihen plus langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten minus Liquide Mittel
Periodenergebnis	EBT nach Steuern vom Einkommen und Ertrag
Verkaufserlöse	Der Anteil am Umsatz/an der Gesamtleistung, der durch den Verkauf von Immobilien-Projekten entsteht.

DISCLAIMER

Dieser Quartalsbericht enthält auch zukunftsbezogene Aussagen, die auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Managements beruhen.

Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnliche Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogene Aussagen hin. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum 30. September 2016 vorhandenen Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrundeliegenden Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter Höhe eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den Prognosen abweichen.

Der Quartalsbericht zum 30. September 2016 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

Zugunsten der besseren Lesbarkeit wurde im Quartalsbericht auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Personenbegriffe verzichtet und die männliche Form angeführt. Gemeint und angesprochen sind immer beide Geschlechter.

FINANZKALENDER 2017

Veröffentlichung Jahresfinanzbericht 2016 und Geschäftsbericht 2016	6.4.2017
Bilanzpressekonferenz	6.4.2017
Nachweisstichtag für die Teilnahme an der 136. ordentlichen Hauptversammlung, Wien	13.5.2017
136. ordentliche Hauptversammlung, Ort: EURO PLAZA, Am Euro Platz 2	23.5.2017
Handel ex Dividende an der Wiener Börse	30.5.2017
Veröffentlichung 1. Quartalsbericht 2017	31.5.2017
Record Date Dividende	31.5.2017
Zahltag der Dividende für das Geschäftsjahr 2016	1.6.2017
Zinszahlung UBM-Anleihe 2015	9.6.2017
Zinszahlung UBM-Anleihe 2014	10.7.2017
Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht 2017	29.8.2017
Veröffentlichung 3. Quartalsbericht 2017	28.11.2017
Zinszahlung UBM-Anleihe 2015	11.12.2017

IMPRESSUM

Medieninhaber und Herausgeber

UBM Development AG
Floridsdorfer Hauptstraße 1
1210 Wien, Österreich
Tel: +43 (0) 50 626-2600
www.ubm.at, www.ubm.eu

Konzept, Gestaltung und Redaktion

UBM Development AG, Investor Relations
& Unternehmenskommunikation
be.public Corporate & Financial Communications GmbH
Heiligenstädter Straße 50
1190 Wien, Österreich
www.bepublic.at

KONTAKT

Investor Relations & Unternehmenskommunikation

Mag. Milena loveva
Tel: +43 (0) 50 626-1763
investor.relations@ubm.at, public.relations@ubm.at

Bildnachweis

Florian Vierhauser (Fotograf), UBM Development AG
STRAUSS & PARTNER Development GmbH
© Foon (Rosenhügel)
© Henn (Zalando)
© ZOOM VP.AT (QBC)



UBM Development AG
Floridsdorfer Hauptstraße 1
1210 Wien, Österreich
Tel: +43 (0) 50 626-2600
www.ubm.at, www.ubm.eu