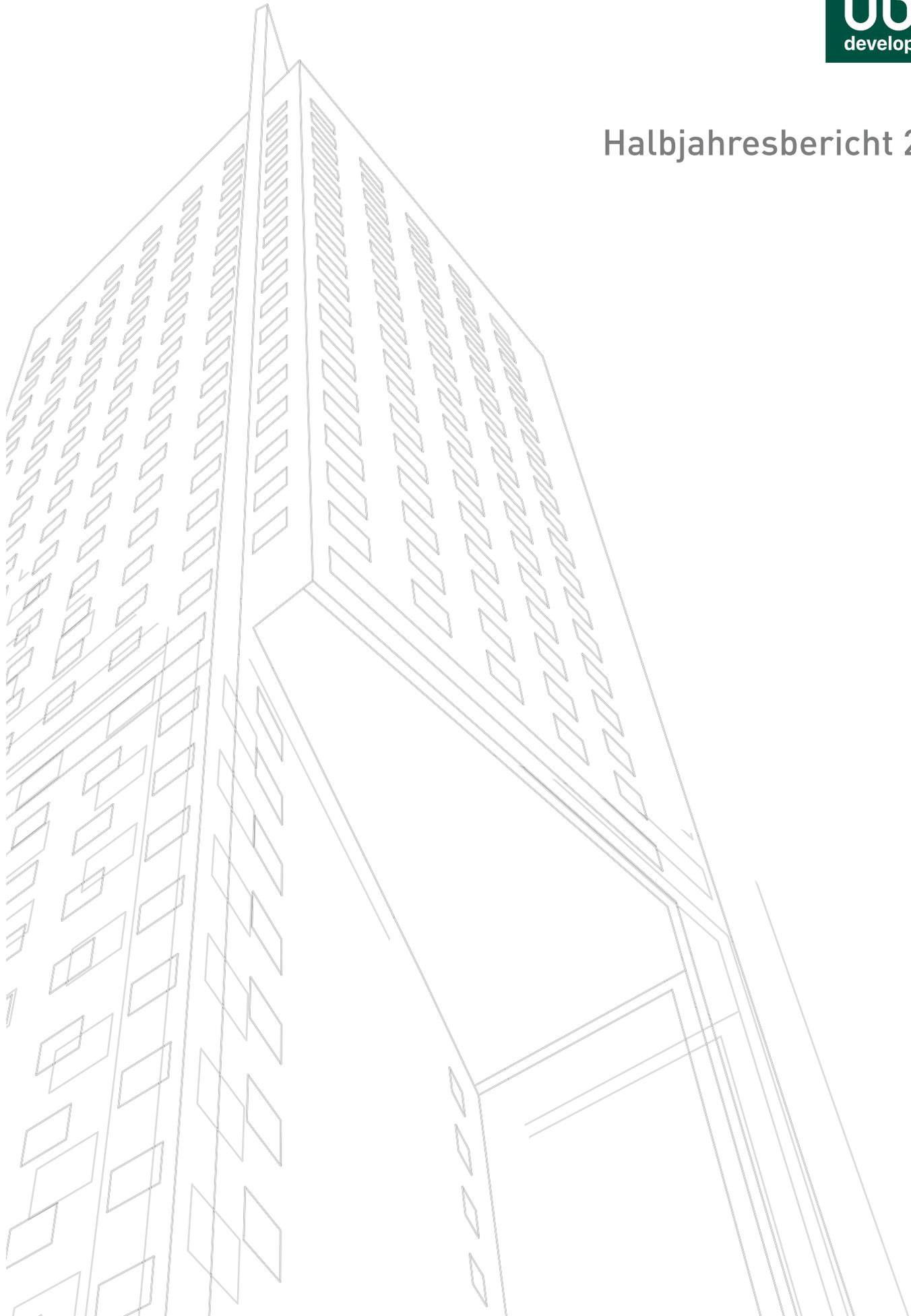


# Halbjahresbericht 2017



# Kennzahlen

Ertragskennzahlen (in € Mio.)	1-6/2017	1-6/2016	Veränderung <sup>2</sup>
Gesamtleistung <sup>1</sup>	<b>422,1</b>	255,3	65,3 %
Umsatzerlöse	<b>234,2</b>	189,7	23,4 %
EBT	<b>22,6</b>	15,5	46,5 %
Netto-Gewinn	<b>16,3</b>	12,0	36,0 %

Vermögens- und Finanzkennzahlen (in € Mio.)	30.6.2017	31.3.2017	Veränderung <sup>2</sup>
Bilanzsumme	<b>1.207,8</b>	1.311,9	-7,9 %
Liquide Mittel	<b>138,8</b>	59,5	133,4 %
Eigenkapitalquote	<b>27,7 %</b>	26,4 %	1,3 PP
Nettoverschuldung	<b>578,6</b>	744,0	-22,2 %

Aktienkennzahlen und Mitarbeiter	30.6.2017	30.6.2016	Veränderung <sup>2</sup>
Gewinn pro Aktie (in €)	<b>2,09</b>	1,60	30,8 %
Aktienkurs (in €)	<b>37,37</b>	29,50	26,7 %
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	<b>279,2</b>	220,4	26,7 %
Mitarbeiter <sup>3</sup>	<b>745</b>	641	16,2 %

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

<sup>2</sup> Kennzahlen wurden summenerhaltend gerundet. Veränderungen wurden von den genauen Werten berechnet.

<sup>3</sup> Aufteilung: 30.6.2017: Development 305 und Hotel 440; 30.6.2016: Development 309 und Hotel 332

## Inhalt

<b>3</b> Umsetzen und liefern	<b>25</b> Konzernzwischenabschluss
<b>4</b> Highlights	<b>34</b> Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss
<b>6</b> Investor Relations	<b>43</b> Bericht über die prüferische Durchsicht
<b>8</b> Konzernzwischenlagebericht	<b>45</b> Glossar
<b>17</b> Referenzprojekte	<b>47</b> Kontakt/Impressum

## **Wir entwickeln Sterne.**

Viele Reisende sind unsere Gäste, ohne es zu ahnen. Als Developer sind wir die Nummer Eins in Europa, als Pächter ein verlässlicher Partner. So schaffen wir Hotels, die attraktiv für internationale Betreiber und Investoren sind – und einladend für Menschen aus aller Welt.

## **hotels entwickeln.**

chancen realisieren.

# Funktionales Vorstandsteam



Seit 1. Juli 2017, von links: Martin Löcker, COO – Thomas G. Winkler, CEO – Patric Thate, CFO

# Umsetzen und liefern

„Umsetzen und liefern“ ist unser zentrales Motto für das Jahr 2017. Mit einer Reduzierung der Nettoverschuldung auf € 579 Mio. und einem Nettogewinn von € 16 Mio. hat UBM zum Halbjahr geliefert. So sind wir unserem Ziel für das Jahresende – € 550 Mio. Net Debt und rund € 33 Mio. Net Profit – einen großen Schritt näher gekommen.

„One goal“ funktioniert aber nicht ohne „one team“ – Erfolg ist nur im Team möglich. Das beweisen zum einen die Erfolge unseres Verkaufsprogramms „Fast Track 2017“. Und es gilt ebenso für das zweite Programm der UBM: „Next Level“. Next Level wird uns noch effizienter und schlagkräftiger machen. Ab 2019 ermöglicht es Einsparungen von jährlich € 12 Mio.

Mit dem „Long-Term-Incentive-Plan“ richten wir den Fokus des Top Managements noch stärker auf den Kapitalmarkt. Die Mitglieder des Executive Committee können über das UBM Aktien-Optionsprogramm direkt an der zukünftigen Wertsteigerung von UBM partizipieren. Das Entscheidende dabei: Aus Managern werden Unternehmer! Durch ein vorab geleistetes Eigeninvestment hat sich das Executive Committee mit Aktien im Wert von rund € 5 Mio. an UBM beteiligt.

Auf dem Weg zu „one company“ ist unser Transformationsprozess zwar noch lange nicht abgeschlossen, doch kann UBM jetzt erste Erfolge vorweisen. Natürlich profitieren wir vom aktuell guten Marktumfeld, doch wir sorgen gerade auch in dieser Phase für mehr Effizienz in der Zukunft. Mit einem schlanken, funktional aufgestellten Vorstand seit 1. Juli geht UBM als Holding beispielhaft voran.

Weil „nach dem ersten Halbjahr vor dem zweiten Halbjahr ist“, investieren wir weiter in unsere Zukunft. Wir haben eine volle Pipeline bis Ende 2018. Überdies sind die meisten Projekte bereits „forward“ verkauft, also schon lange vor ihrer Fertigstellung. Jetzt nutzen wir sowohl die neue Liga, in der wir spielen, als auch das verstärkte Interesse von Investoren aus Übersee, um erstklassige Assets mit nachhaltigen Renditen bis 2020 und darüber hinaus zu entwickeln. Das ist im aktuellen Umfeld durchaus eine Herausforderung, die sich auch in Zukunft nicht ändern wird – so wie unser Fokus auf drei Assetklassen (Hotel, Büro, Wohnen) und drei Kernmärkte (Deutschland, Österreich, Polen).

## € 579 Mio. Nettoverschuldung

übertreffen Erwartung

## Gewinn pro Aktie

um über 30 % gesteigert

## Fokus auf Pure Play Developer

wird sichtbar

## Asset-Light-Strategie

erfolgreich umgesetzt

## Zukünftige Ertragskraft

über Pipeline gesichert

## Ausblick 2017

€ 550 Mio. Net Debt, € 33 Mio. Net Profit

Wien, im August 2017



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

Vorsitzender des Vorstands

# Highlights

## 3. April / Forward-Verkauf des neuen Zalando Headquarters

Der Verkauf des Zalando Headquarters in Berlin ist ein weiterer Meilenstein im beschleunigten UBM Verkaufsprogramm „Fast Track 2017“. Das Projekt wurde im Rahmen eines Forward Deals für € 196 Mio. an die südkoreanische Capstone Asset Management verkauft. Die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2018 geplant.



## 26. April / Richtfest für Leuchtenberg Office in München

Bereits ein Jahr vor seiner Fertigstellung erzielt das Projekt Leuchtenberg Office eine 75%ige Vollvermietung und kann mit einem Richtfest nach Abschluss des Rohbaus die letzte Bauphase einläuten. Die Fertigstellung des Gesamtprojekts ist für das zweite Quartal 2018 geplant.

## 6. Juni / UBM-Tochter kauft Potsdamer Hauptpost mit angrenzender Entwicklungsfläche

Mit dem Kauf der denkmalgeschützten Potsdamer Hauptpost inklusive einer angrenzenden Freifläche verstärkt UBM ihre Entwicklungspipeline in Deutschland. Das repräsentative Projekt ist für einen Neubau mit gemischter Nutzung und einen Baustart im zweiten Quartal 2018 geplant.

## 26. Juni / Funktionales Vorstandsteam für UBM

Der Vorstand von UBM stellt sich neu auf. Im Zuge einer klaren Aufteilung zwischen der strategischen Führungs-Holding und den operativen Landesgesellschaften entsteht ein schlankes, funktionales Vorstandsteam. Patric Thate übernimmt ab 1. Juli 2017 das Mandat des Finanzvorstands von Thomas G. Winkler, der sich auf den Vorsitz des Vorstands konzentriert. Martin Löcker übernimmt als drittes Vorstandsmitglied die COO-Funktion für die gesamte UBM-Gruppe. Claus Stadler wird Generalbevollmächtigter für Österreich. Michael Wurzinger verlängert seinen Vertrag einvernehmlich nicht mehr.

## 29. Juni / Verkauf eines großen Immobilien-Bestandspakets in Österreich

Für insgesamt € 53 Mio. werden Bestandsimmobilien von UBM im Großraum Graz und in Wien verkauft. Käufer ist eine Gruppe österreichischer Privatinvestoren.



## 4. Juli / Prager Bestandsobjekte für € 10 Mio. verkauft

UBM verstärkt den Fokus als Trade Developer. Drei Immobilien aus dem Bestand in Prag – das größte Multiplex-Kino in Tschechien, eine großflächige Garage mit 293 unterirdischen Stellplätzen sowie die Innenhof-Freifläche – werden mit Wirkung Ende Juni für insgesamt € 10 Mio. an Cinestar, den Betreiber des Multiplex-Kinos, verkauft.

# Investor Relations

## Börsen im Aufwärtstrend

Das Umfeld für Aktien blieb im ersten Halbjahr 2017 weiterhin vorteilhaft. Der Performanceschub in den ersten Monaten des Jahres setzte sich zunächst auch im zweiten Quartal fort. Während die US-Aktienmärkte kontinuierlich zulegten, zeigten sich die europäischen Börsen eher volatil.

In den USA setzten die guten Fundamentaldaten der Unternehmen positive Impulse, in der Eurozone beflügelte die Wahl des Europa-freundlichen Präsidenten Macron die Kursentwicklung. Zum Ende des zweiten Quartals belastete eine von der Europäischen Zentralbank ausgehende Unsicherheit die europäischen Aktienmärkte, weil erstmals eine straffere Geldpolitik angedeutet wurde.<sup>1</sup>

Der US-Aktienindex Dow Jones Industrial (DJI) stieg trotz der Irritationen durch die erratische US-Politik zum Ende des Berichtszeitraums um beachtliche 8,0 %. Der gesamteuropäische EURO STOXX 50 beendete das erste Halbjahr 2017 mit einem Kursanstieg von 4,6 %. Ein eindeutiger Outperformer war die Wiener Börse mit einem Plus von 18,6 % gegenüber dem Ultimo 2016.

## UBM-Aktie als Outperformer

Die Aktien von UBM sind im prime market der Wiener Börse gelistet und im Immobilien-ATX (IATX) enthalten. Nachdem die Aktie mit € 31,01 ihren Tiefstkurs bereits am 9. Jänner 2017 erreichte, gewann sie an Tempo und erzielte im Mai mit € 37,44 ihren Höchststand im zweiten Quartal. Am 30. Juni 2017 schloss die Aktie das erste Halbjahr 2017 mit einem Kurs von € 37,37. Durch diesen deutlichen Kursanstieg von 20,5 % gegenüber dem Ultimo 2016 übertraf die UBM-Aktie sogar den ATX. Die Marktkapitalisierung lag zum Stichtag 30. Juni 2017 bei € 279,2 Mio.

## Aktienoptionsprogramm stärkt Kapitalmarkt-Fokus

Mit dem „Long-Term-Incentive-Plan“ stärkt UBM den Fokus des Top Managements auf den Kapitalmarkt und auf die nachhaltige Wertentwicklung der Aktie noch einmal. Im Rahmen dieses Programms können die Mitglieder des Executive Committee direkt an der zukünftigen Wertsteigerung des Unternehmens partizipieren. Jeder Teilnehmer erhält für eine investierte Aktie fünf Optionsrechte mit einer Behaltdauer von drei bzw. vier Jahren. Insgesamt hält das Executive Committee damit aktuell rund 125.000 Aktien im Gegenwert von knapp € 5 Mio. (vgl. Anhang, Punkt 13)

Entwicklung der UBM-Aktie im Indexvergleich und Handelsvolumen im ersten Halbjahr 2017



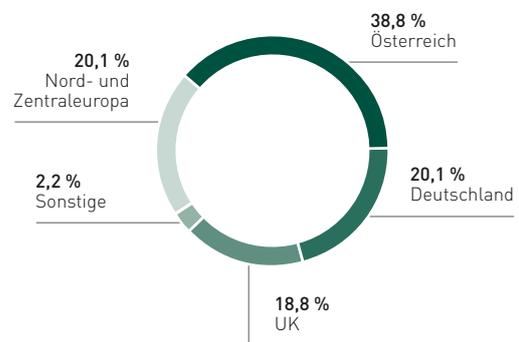
<sup>1</sup> Union Investment, Marktberichte 2017

Aktionärsstruktur in %



<sup>1</sup> inkludiert 11,0 % Vorstand und Aufsichtsrat

Regionale Verteilung des Streubesitzes in %



**Aktionärsstruktur bleibt unverändert**

Das Grundkapital von UBM Development AG beträgt € 22.416.540,0 und ist in 7.472.180 Aktien eingeteilt. Das Syndikat (IGO-Ortner-Gruppe, Strauss-Gruppe) hielt zum Bilanzstichtag 30. Juni 2017 unverändert 38,8 % der ausstehenden Aktien. Die restlichen Aktien befinden sich im Streubesitz (61,2 %). Der größte Anteil der Streubesitz-Aktionäre kommt aus Österreich (38,8 %), gefolgt von Investoren aus Deutschland (20,1 %) und UK (18,8 %).

**Analysten Coverage erhöht**

Aktuell wird UBM Development AG von fünf Investmenthäusern analysiert. Im zweiten Quartal nahm Raiffeisen Centrobank (RCB) die Coverage von UBM auf. Aktuell geben drei Häuser – Kepler, Erste Group und SRC – eine Kaufempfehlung ab. Baader Bank und RCB setzen die Aktie auf Hold. Der Konsensus der Analysten lag vor Veröffentlichung der Halbjahreszahlen 2017 bei € 38,9.

**Finanzkalender 2017**

Veröffentlichung 3. Quartalsbericht 2017	28.11.2017
Zinszahlung UBM-Anleihe 2015	11.12.2017

# Konzernzwischenlagebericht

## Gesamtwirtschaftliches Umfeld

### Zinsschere zwischen USA und Eurozone

Der weltweite Wirtschaftsaufschwung, der bereits Mitte 2016 einsetzte, gewann im ersten Halbjahr 2017 weiter leicht an Tempo. Für 2017 rechnet der Internationale Währungsfonds (IWF) mit einem BIP-Wachstum von 3,5 % gegenüber 3,1 % im Vorjahr, gestützt von guten Fundamentaldaten. Hohe Beschäftigungszahlen und vor allem der private Konsum etablierten sich als Säulen der Konjunktur. Die US-Notenbank erhöhte daher Mitte März und Mitte Juni die Leitzinsen um jeweils 25 Basispunkte auf die neue Spanne von 1,0 bis 1,25 %.<sup>1</sup>

Die Europäische Zentralbank hielt dagegen im ersten Halbjahr 2017 an ihrem ultra-lockeren Geldkurs mit einem Zinsniveau von 0,0 % und massiven Anleihekäufen fest. Stabilisierend wirkte die Aufhellung der politischen Situation. Die Unsicherheit des Wahljahres 2017 hat sich nach der Wahl des Europa-freundlichen Präsidenten Macron in Frankreich und dem ausgebliebenen Wahlsieg von Wilders in Holland deutlich reduziert. Die Eurozone verzeichnete im zweiten Quartal 2017 das stärkste Wirtschaftswachstum seit über sechs Jahren, die IWF-Prognose wurde auf 1,9 % angehoben.<sup>2</sup>

Die deutsche Konjunktur behält ihr hohes Wachstumstempo auch im zweiten Quartal bei. Für das Jahr 2017 erwartet der IWF ein Wachstum in Deutschland von 1,8 %. Anziehende Bautätigkeit, Beschäftigungsaufbau und höhere Investitionen waren hier die Treiber. Auch Österreich zeigt eine unerwartet hohe Dynamik – das BIP Wachstum soll im Berichtsjahr sogar um mindestens 2,0 % steigen.

Auch Polen und Tschechien befinden sich weiterhin im Aufwärtstrend, das BIP-Wachstum wird für das Gesamtjahr 2017 mit 3,8 % bzw. 3,1 % prognostiziert.<sup>3</sup>

## Entwicklung der Immobilienmärkte

### Investment Boom in Europa<sup>4</sup>

Das europäische Investmentvolumen in gewerbliche Immobilien setzte den guten Jahresauftakt auch im zweiten Quartal 2017 (€ 74,2 Mrd.) fort. Im ersten Halbjahr lagen die Investitionen insgesamt bei rund € 130 Mrd. Das entspricht einem Anstieg von 13 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Das höchste Transaktionsvolumen verzeichnete, wie bereits im ersten Quartal, die Assetklasse Büro mit € 24,4 Mrd. Die hohe Dynamik auf dem Hotel-Investmentmarkt blieb ebenso ungebremst – auf Hotels entfielen im zweiten Quartal Transaktionen von € 5,5 Mrd.

### Deutschland – die Rallye geht weiter

Als Stabilitätsanker in Europa profitierte Deutschland ganz besonders. Positive Konjunktorentwicklung, langfristig gute Fundamentaldaten und Mietsteigerungspotenziale ließen das Interesse der internationalen und nationalen Investoren weiter steigen. Das Immobilien-Transaktionsvolumen erreichte im ersten Halbjahr 2017 mit € 25,8 Mrd. einen neuen Rekordwert, mit einem beachtlichen Zuwachs von 45 % im Vergleich zum Vorjahreswert. Der Investorenfokus lag deutlich auf den Top-5-Standorten, auf die 40 % des Investmentvolumens (€ 10,3 Mrd.) entfiel.<sup>5</sup> Spitzenreiter der Assetklassen blieb das Bürosegment, unterstützt durch Mietpreisanstiege sowie gute Beschäftigungszahlen.<sup>6</sup>

Hoher Anlagedruck, anhaltender Zufluss an Cash-Strömen sowie verstärktes Interesse von Investoren aus Übersee führten zu einer weiteren Renditekompression bei Immobilien-Investoren. Vor allem institutionelle Investoren aus Asien sind – auf der Suche nach Großprojekten – am Markt vermehrt aktiv. Die durchschnittliche Spitzenrendite in den Top-5-Städten sank im ersten Halbjahr 2017 auf 3,32 %. Der Fokus lag deutlich auf Berlin und Frankfurt, gefolgt von München und Hamburg.<sup>7</sup>

<sup>1</sup> World Economic Outlook, Update 24 July 2017

<sup>2</sup> IHS Market Composite Index Eurozone von 5.7.2017

<sup>3</sup> Erste Group Research: CEE Insight/16.8.2017

<sup>4</sup> CBRE European Investment Market Snapshot, Q2 2017

<sup>5</sup> CBRE Deutschland Investmentmarkt H1 2017

<sup>6</sup> CBRE Deutschland Büroinvestmentmarkt Q2 2017

<sup>7</sup> CBRE Deutschland Investmentmarkt H1 2017

Angetrieben von einer starken Konjunktur und steigenden RevPAR Zahlen lag der deutsche Hotel-Investmentmarkt mit € 1,8 Mrd. um 50 % höher als der fünfjährige Durchschnitt. Neue Projektentwicklungen im Hotelbereich waren sehr gefragt, diese stellten rund ein Drittel aller Hotel-Investitionen dar. Die Renditen in dieser Assetklasse waren nach wie vor höher als bei anderen Immobilienobjekten.<sup>8</sup>

Wohnimmobilien erreichten in den ersten sechs Monaten 2017 ein Volumen von € 6,2 Mrd. und lagen damit trotz der Angebotsknappheit mit 40 % deutlich über dem Vorjahreswert. Projektentwicklungen bzw. Forward-Deals machten fast 30 % der Transaktionen aus.<sup>9</sup>

#### Österreich setzt den positiven Trend fort<sup>10</sup>

Das zweite Quartal in Österreich war mit einem Investitionsvolumen von € 2,5 Mrd. immens stark. Der Wert verdoppelte sich gegenüber den getätigten Investitionen in den ersten drei Monaten 2017. Büro blieb mit einem 60%-Anteil und einer Spitzenrendite von 3,95 % die beliebteste Assetklasse.

Wohnimmobilien zogen mit einem Plus von 12 % verstärkt an, Hotels wiesen ein Plus von 9 % aus. Massiv zurück gingen die Investitionen in den Einzelhandel, was laut CBRE zum Großteil auf den wachsenden Onlinehandel zurückzuführen war. Auffallend war ebenso die hohe Anzahl an großvolumigen Transaktionen.

#### Rekordhoch in Polen und Tschechien<sup>11</sup>

Ein starkes erstes Halbjahr zeigten die CEE-Länder. Mit € 5,6 Mrd. Investitionen in gewerbliche Immobilien gewannen sie an Fahrt und bereiten sich auf ein weiteres Rekordjahr vor. Insbesondere Tschechien verzeichnete einen beeindruckenden Anstieg von 37 %, gefolgt von Polen mit 29 %. Der neue Investitionsrekord in Tschechien (€ 2 Mrd.) lag insbesondere in der Nachfrage nach Gewerbeimmobilien in Prime-Locations begründet. Der polnische Investmentmarkt (€ 1,7 Mrd.) zeichnete sich vor allem durch Transaktionen in Einzelhandel- und Hotelimmobilien aus. Mit einer vollen Pipeline für das zweite Halbjahr 2017 erwartet JLL ein neues All Time High von € 13 Mrd. für das Gesamtjahr 2017.

## Geschäftsverlauf

### Gesamtleistung und Segmente

UBM Development AG erwirtschaftete im ersten Halbjahr 2017 eine erheblich gesteigerte Gesamtleistung von € 422,1 Mio. (H1/2016: € 255,3 Mio.). Der Anstieg von 65,3 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres war vor allem auf das beschleunigte Verkaufsprogramm „Fast Track 17“ zurück-

zuführen. Alleine im zweiten Quartal konnten Bestandsimmobilien von rund € 100 Mio. verkauft werden. Hinzu kamen Großprojekte wie die beiden Hotels im Quartier Belvedere Central in Wien oder die neue Zalando Zentrale in Berlin (Equity Partner).

Gesamtleistung nach Regionen (in € Mio.)	1-6/2017	1-6/2016	Veränderung <sup>12</sup>
Deutschland	88,5	108,6	-18,5 %
Österreich	231,3	97,8	136,6 %
Polen	68,4	29,5	131,9 %
Sonstige Märkte	33,9	19,4	74,4 %
<b>Gesamt</b>	<b>422,1</b>	<b>255,3</b>	<b>65,3 %</b>

<sup>8</sup> JLL, Deutscher Hotelmarkt auf dem besten Weg zu hohem Transaktionsvolumen in 2017, 12. Juli 2017

<sup>9</sup> JLL, Investmentüberblick Germany Q2 2017

<sup>10</sup> CBRE Press Release (12.7.2017): Österreich für Investoren interessant. EUR 2,5 Milliarden Investmentvolumen im ersten Halbjahr 2017

<sup>11</sup> JLL CEE Investment Market H1 2017

<sup>12</sup> Zahlen wurden summenerhaltend gerundet. Veränderungen wurden von den genauen Werten berechnet.

Die Gesamtleistung des Segments „Deutschland“ erreichte im Berichtszeitraum € 88,5 Mio. und reduzierte sich damit im Vergleich zur Vorjahresperiode (€ 108,6 Mio.) um rund 19 %. Der Rückgang ist insbesondere auf die im Vorjahr höhere Fertigstellung und Übergabe bei Wohnbauprojekten (u. a. Frankfurt Central Living II) zurückzuführen. In der Leistung enthalten sind der Verkauf des Hotels Holiday Inn Express und eines Grundstücks in Berlin sowie Verkäufe von Wohneinheiten in Berlin-Hohenzollern, Generalunternehmer-Leistungen für das Projekt Leuchtenbergring und Leistungen aus dem Hotelbetrieb der deutschen Hotels.

Die Gesamtleistung im Segment „Österreich“ lag im ersten Halbjahr 2017 bei € 231,3 Mio. (H1/2016: € 97,8 Mio.). Der beachtliche Anstieg beruhte insbesondere auf Verkäufen von Bestandsimmobilien. Dazu gehörten diverse Bestandsobjekte in Premstätten, Graz und Wien. Hinzu kamen die Übergabe der beiden Accor Hotels im Quartier Belvedere Central und einer Logistik-Immobilie in Thondorf, sowie höhere Projektmanagementleistungen der Österreich-Tochter STRAUSS & PARTNER für Großprojekte in Wien, Salzburg und Graz.

Im Segment „Polen“ erwirtschaftete UBM eine Gesamtleistung von € 68,4 Mio. (H1/2016: € 29,5 Mio.). Mit dem Verkauf von Bestandsimmobilien in Krakau (Pilot Tower) und Katowice wurde die Gesamtleistung im Berichtszeitraum mehr als verdoppelt. Steigende Umsätze aus der Hotelverpachtung sowie Mieteinnahmen von Bestandsobjekten – vor allem aus dem Objekt Poleczki Business Park – und Projektmanagementleistungen ergänzten die Gesamtleistung von UBM in Polen.

Das Segment „Sonstige Märkte“ erzielte im Zeitraum von Jänner bis Juni 2017 eine Gesamtleistung von € 33,9 Mio. (H1/2016: € 19,4 Mio.). Der Anstieg stammte vor allem aus dem Verkauf von Bestandsobjekten in der „Andel City“ in Prag sowie dem Verkauf eines Hotels in Pilsen. Hinzu kamen Umsätze der Hotels in Frankreich und den Niederlanden, Mieteinnahmen aus Bestandsobjekten in Tschechien und Rumänien sowie Projektmanagement- und Planungsleistungen der UBM Bohemia.

Im Segment „Office“ verzeichnete UBM Development AG im ersten Halbjahr 2017 eine Gesamtleistung von € 74,0 Mio. (H1/2016: € 63,7 Mio.) Die Gesamtleistung des ersten Halbjahres ist zu einem Großteil auf die Verkäufe von Büroobjekten in Krakau, Wien und Graz zurückzuführen.

Das Segment „Hotel“ erzielte im Berichtszeitraum 2017 eine Gesamtleistung von € 176,6 Mio. (H1/2016: € 44,8). Zu den verkauften Objekten zählen die bereits mehrfach erwähnten Hotels im Quartier Belvedere Central in Wien sowie Hotels in Berlin, Katowice und Pilsen. Die Umsätze aus dem Hotelbetrieb ergänzten die Leistung und beliefen sich im ersten Halbjahr 2017 auf € 48,2 Mio. Damit lagen sie um € 3,9 Mio. bzw. 8,9 % über dem Vergleichswert 2016.

Im Segment „Residential“ erreichte UBM von Jänner bis Juni 2017 eine Gesamtleistung von € 18,1 Mio. (H1/2016: € 54,5 Mio.). Der im Vorjahr höhere Wert war insbesondere auf die Fertigstellung zweier Wohnbau-Großprojekte in Deutschland und der daraus resultierenden Übergabe der im Vorfeld verkauften Wohnungen zurückzuführen.

Gesamtleistung nach Assetklassen (in € Mio.)	1–6/2017	1–6/2016	Veränderung <sup>1</sup>
Office	74,0	63,7	16,2 %
Hotel	176,6	44,8	294,7 %
Residential	18,1	54,5	-66,9 %
Other	70,4	40,8	72,8 %
Service	81,3	45,5	78,5 %
Administration	1,7	6,0	-71,1 %
<b>Gesamt</b>	<b>422,1</b>	<b>255,3</b>	<b>65,3 %</b>

<sup>1</sup> Zahlen wurden summenerhaltend gerundet. Veränderungen wurden von den genauen Werten berechnet.

Im Segment „Other“ wurde in den ersten sechs Monaten 2017 eine Gesamtleistung von € 70,4 Mio. (H1/2016: € 40,8 Mio.) erbracht. Die Leistung liegt deutlich über dem Wert des Vorjahres und beinhaltet den Verkauf einer Logistikhalle und einer gemischt genutzten Bestandsimmobilie im Raum Graz sowie den Verkauf eines Grundstücks in Berlin.

Die Gesamtleistung des Segments „Service“ erreichte € 81,3 Mio. (H1/2016: € 45,5 Mio.) und beinhaltete neben Managementleistungen der Tochtergesellschaften Münchner Grund, STRAUSS & PARTNER und UBM Polska insbesondere auch den Verkauf zweier Objekte in Wien und Klagenfurt.

Das Leistungssegment „Administration“ enthielt mit € 1,7 Mio. (H1/2016: € 6,0 Mio.) ausschließlich die Leistungen von UBM Development AG und die Verrechnung von Managementleistungen und Konzernumlagen.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

### Geschäftsergebnis und Ertragslage

Das Kerngeschäft des UBM-Konzerns bildet das projektspezifische Immobiliengeschäft. Als Folge der IFRS Bilanzierungsvorschriften und der mehrjährigen Realisierungsdauer der Projekte unterliegt der Umsatzausweis der Gewinn- und Verlustrechnung starken Schwankungen, da die Erlöse erst bei Verkauf als Umsatz gebucht werden. Werden Immobilien als Share Deal verkauft oder Projekte innerhalb von at-equity Beteiligungen entwickelt und verkauft, schlagen sich diese nicht im Umsatz nieder. Das beeinflusst die Aussagekraft und die Vergleichbarkeit mit den Vorperioden. Um den Überblick und die Transparenz über den Geschäftsverlauf zu verbessern, weist UBM zusätzlich die Gesamtleistung aus. Diese betriebswirtschaftliche Kenngröße erfasst analog zum Umsatz, Erlöse aus Immobilienverkäufen, Vermietungsleistungen, Einnahmen aus Hotelbetrieb, die abgerechneten Planungs- und Bauleistungen eigener Baustellen sowie Lieferungen und Managementleistungen an Dritte. Zusätzlich werden noch die Leistungen der at-equity bilanzierten Unter-

nehmen und der Verkäufe von reinen Share Deals erfasst. Der Ausweis der Gesamtleistung erfolgt insgesamt entsprechend der Beteiligungshöhe der UBM. Die Gesamtleistung lag im ersten Halbjahr 2017 mit € 422,1 Mio. um 65,3 % über dem Vorjahreswert (H1/2016: € 255,3 Mio.). Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichten im ersten Halbjahr 2017 € 234,2 Mio. und stiegen im Vergleich zum Vorjahreswert um 23,4 %. Sowohl der Anstieg der Gesamtleistung als auch der Umsatzzuwachs waren vor allem auf die erhöhte Verkaufsleistung zurückzuführen. Der im Vergleich stärkere Anstieg der Gesamtleistung im Vorjahr zum Umsatzzuwachs ergibt sich aus einer anderen Konstellation von vollkonsolidierten und at-equity-Verkäufen sowie Share-Deal-Verkäufen.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen lag im Berichtszeitraum 2017 bei € 5,6 Mio. und befand sich damit auf einem ähnlichen Niveau wie im Vergleichszeitraum 2016 (€ 5,9 Mio.).

Die Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien erreichten im Berichtszeitraum € 5,3 Mio. (H1/2016: € 18,7 Mio.). Die Ermittlung der Fair Value Anpassungen basiert auf bereits vorliegenden Kaufverträgen und teilweise auf neuen Marktpreisindikationen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 19,9 Mio. (H1/2016: € 7,8 Mio.). Die deutliche Steigerung der Position war – wie bereits im ersten Quartal 2017 – im Wesentlichen auf Kursgewinne des Zloty im Vergleich zum Euro im ersten Halbjahr 2017 zurückzuführen. Hinzu kommen externe Weiterverrechnungen und Mieten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stiegen im Jahresvergleich von € 21,6 Mio. auf € 22,7 Mio. leicht an. Die Position beinhaltet vor allem Aufwendungen aus Kursdifferenzen, Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten, sonstige Fremdleistungen (wie Maklerprovisionen), Abgaben und Gebühren sowie Rechts- und Beratungskosten.

Die Aufwendungen für Material und bezogene Herstellungsleistungen beliefen sich auf € 179,5 Mio., im Vergleich zu € 141,0 Mio. im ersten Halbjahr 2016. Die Position beinhaltet, neben dem Aufwand für die Errichtung von Vorratsimmobilien, insbesondere die Buchwertabgänge aus Immobilienverkäufen des Finanzanlagevermögens, die im ersten Halbjahr 2017 bei € 105,6 Mio. lagen. Die Erhöhung der Aufwendungen für Material und bezogene Herstellungsleistungen stand im Einklang mit der Umsatzausweitung und reflektiert vor allem die Abgänge aus den Immobilienverkäufen.

Die Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften stieg auf 745 (31. Dezember 2016: 716), insbesondere bedingt durch die Inbetriebnahme von Hotels, darunter u. a. das Hyatt Regency in Amsterdam. Im Immobilien-Development waren 305 Mitarbeiter (31. Dezember 2016: 309 Mitarbeiter) beschäftigt. Der Personalaufwand blieb mit € 22,5 Mio. nahezu unverändert.

Das EBITDA lag mit € 22,1 Mio. leicht unter dem Vorjahreswert von € 23,2 Mio. Der Finanzertrag in Höhe von € 12,2 Mio. befand sich deutlich über dem Vorjahreswert 2016 (€ 3,6 Mio.). Im Finanzergebnis des ersten Halbjahres 2017 spiegelten sich die Ergebnisse aus Verkäufen in Form von Share Deals wider.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag mit € 22,6 Mio. deutlich über dem Halbjahresergebnis aus dem Jahr 2016 von € 15,5 Mio. Der Steueraufwand stieg von € 3,5 Mio. im ersten Halbjahr 2016 auf € 6,4 Mio. in der Vergleichsperiode 2017. Das entspricht einer Steuerquote von 28,1 %. Im ersten Halbjahr 2016 lag die Steuerquote bei lediglich 22,6 %. Die Veränderung in der Steuerquote ist insbesondere auf einen veränderten Ländermix in der Zusammensetzung der Steuerbasis zurückzuführen. Das Periodenergebnis 2017, vor Abzug des Ergebnisanteils fremder Gesellschafter, belief sich auf € 16,3 Mio. und lag damit deutlich über dem Periodenergebnis des Vergleichszeitraums des Vorjahres (€ 12,0 Mio.). Dies führte zu

einem deutlichen Anstieg des Ergebnisses je Aktie. Im ersten Halbjahr 2017 lag das Ergebnis je Aktie mit € 2,09 um knapp 31 % über dem Vergleichswert des Vorjahres (€ 1,60).

### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns sank per 30. Juni 2017 im Vergleich zum Jahresende um € 25,9 Mio. auf € 1.207,8 Mio.

Das Sachanlagevermögen betrug € 45,8 Mio. und blieb im Vergleich zum 31. Dezember 2016 (€ 44,5 Mio.) nahezu unverändert.

Die Finanzimmobilien sanken aufgrund von Verkäufen aus dem Bestand im Vergleich zum 31. Dezember 2016 von € 496,6 Mio. auf € 427,2 Mio. Die unter IFRS 5 in der Position „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögensgegenstände“ zusammengefassten Immobilien reduzierten sich ebenfalls und sanken von einem Buchwert von € 157,1 Mio. zum 31. Dezember 2016 auf € 81,4 Mio. zum 30. Juni 2017. Dies war im Wesentlichen auf den Verkauf der beiden Hotels im Bauteil 5 des Quartier Belvedere Central, den Verkauf einer Liegenschaft in Berlin sowie des Pilot Towers in Polen zurückzuführen. Die Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen stiegen im ersten Halbjahr 2017 von € 109,6 Mio. (Vorjahr) auf € 116,1 Mio. Dies war vor allem durch die at-equity Konsolidierung von Zalando in Berlin sowie den Erwerb zweier at-equity konsolidierter Liegenschaften in Deutschland bedingt.

Die Erhöhung der Projektfinanzierungen auf € 131,1 Mio. (31. Dezember 2016: € 111,9 Mio.) ist auf den durch Investitionen hervorgerufenen Kapitalbedarf von at-equity bilanzierten Unternehmen zurückzuführen.

Die übrigen Finanzanlagen betrugen € 5,6 Mio. und blieben gegenüber dem Geschäftsjahr 2016 unverändert (31. Dezember 2016: € 5,6 Mio.). Auch die langfristigen finanziellen Vermögenswerte befanden sich mit € 1,6 Mio. auf einem ähnlichen Niveau wie am 31. Dezember 2016 (€ 1,5 Mio.).

Die Bilanzposition der kurzfristigen Vermögenswerte stieg im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 von € 452,4 Mio. auf € 467,8 Mio. Der Rückgang des darin enthaltenen Vorratsvermögens war auf einen Hotelverkauf in Berlin und Wohnungsverkäufe in Deutschland und Österreich zurückzuführen. Insgesamt belief sich das Vorratsvermögen auf € 168,0 Mio. (Vorjahr: € 185,4 Mio.). In der Position „zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ kam es – wie bereits im Zusammenhang mit der Position „Finanzimmobilien“ erläutert – zu einem Rückgang von € 157,1 Mio. zum 31. Dezember 2016 auf € 81,4 Mio. zum 30. Juni 2017. Zu einem starken Anstieg kam es bei den liquiden Mitteln von € 42,3 Mio. (31. Dezember 2016) auf € 138,8 Mio. zum Ende des ersten Halbjahres 2017 insbesondere ausgelöst durch die erfolgreiche Verkaufstätigkeit.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen per 30. Juni 2017 € 41,6 Mio. und stiegen damit im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 (€ 38,6 Mio.) leicht an. In dieser Position sind vor allem Forderungen aus Wohnungsverkäufen bzw. aus Projektentwicklungsforderungen gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen enthalten.

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte, die insbesondere Umsatzsteuerforderungen beinhalten, sanken leicht auf € 11,2 Mio. (31. Dezember 2016: € 18,8 Mio.).

Das Eigenkapital betrug zum Bilanzstichtag € 334,7 Mio. (31. Dezember 2016: € 341,5 Mio.). Die Hauptgründe für den Rückgang waren die Dividendenausschüttung an die Aktionäre sowie die Zinszahlung für das Mezzanin- und Hybridkapital.

Die Eigenkapitalquote lag bei 27,7 % und somit wieder auf dem gleichen Niveau wie zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 (27,7 %).

Die Anleiheverbindlichkeiten (kurz- und langfristig) per 30. Juni 2017 in Höhe von € 322,0 Mio. blieben im Vergleich zum 31. Dezember 2016 (€ 321,3 Mio.) nahezu unverändert. Die Finanzverbindlichkeiten (kurz- und langfristig) in Höhe von € 395,4 Mio. sanken gegenüber dem Vorjahr (€ 412,2 Mio.) leicht.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gingen gegenüber dem Vorjahreswert von € 77,4 Mio. auf € 68,9 Mio. leicht zurück und beinhalteten im Wesentlichen die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen.

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig) erhöhten sich zu einem großen Teil aufgrund periodischer Zinsabgrenzungen von € 36,6 Mio. auf € 43,2 Mio.

Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerschulden blieb mit € 27,3 Mio. nahezu unverändert.

Die Nettoverschuldung betrug zum 30. Juni 2017 € 578,6 Mio. und sank im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 um € 112,6 Mio. deutlich. Dies war im Wesentlichen auf die hohe Verkaufsleistung und die damit einhergehenden Zuflüsse zurückzuführen.

#### **Cashflow**

Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei € 4,8 Mio. gegenüber € 25,5 Mio. im Vorjahreszeitraum. Dabei wurde ein deutlicher Anstieg im Cashflow aus dem Ergebnis von € 20,0 Mio. im Vorjahresvergleich insbesondere durch eine gegenüber der Vorjahresperiode deutlich angestiegene Cash-Bindung im Working Capital überkompensiert. Dafür ausschlaggebend war eine im Saldo der Positionen Abnahme/Zunahme der Forderungen und der Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbind-

lichkeiten) höhere Cash-Bindung im ersten Halbjahr 2017 von € 2,4 Mio. gegenüber einer Cash-Freisetzung in den genannten Positionen von € 3,1 Mio. sowie einer geringeren Kapitalfreisetzung aus dem Vorratsvermögen im ersten Halbjahr 2017 von € 16,8 Mio. gegenüber € 21,3 Mio. im Vergleichszeitraum 2016. Die Kapitalfreisetzung von € 16,8 Mio. aus dem Vorratsvermögen im ersten Halbjahr 2017 ergibt sich zum einen aus dem Saldo aus dem Verkauf von Immobilien in Höhe von € 39,6 Mio. und den Investitionen in Immobilien in Höhe von € 26,2 Mio., zum anderen konnte das sonstige Vorratsvermögen um € 3,4 Mio. Cash-wirksam abgebaut werden. Der Effekt der sonstige zahlungsunwirksamen Vorgänge auf den Cashflow aus der Betriebstätigkeit in Höhe von € -12,0 Mio. ist insbesondere auf die nicht Cash-wirksamen Währungskursgewinne im ersten Halbjahr 2017 zurückzuführen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im ersten Halbjahr 2017 bei € 37,2 Mio. (Vorjahr: € -42,4 Mio.). Positiv beeinflusst wird der Cashflow aus Investitionstätigkeit in der ersten Jahreshälfte 2017 durch den hohen Mittelzufluss aus den Einzahlungen aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten, den Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien, den Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen sowie den Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen in Höhe von insgesamt € 171,1 Mio. Die im Vorjahresvergleich wesentlich erhöhten Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen in Höhe von € 58,3 Mio. sind dabei insbesondere auf Tilgungen von Shareholder Loans im Rahmen von als Share Deals veräußerten Immobilienfirmenbeteiligungen zurückzuführen. Dem gegenüber standen Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien, Investitionen in das Finanzanlagevermögen sowie Investitionen in Projektfinanzierungen von € 138,7 Mio. Die Position Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen ist die Nettoposition aus dem Zufluss der als

Share Deals veräußerten vollkonsolidierter Tochterunternehmen. Die Nettoposition besteht aus Einzahlung aus dem Verkauf inklusive Gewinnen abzüglich der Tilgung von Fremdkapital und dekonsolidierten Cash-Positionen. Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 53,8 Mio. (Vorjahr: € -14,9 Mio.) zeigt sich der Mittelzufluss aus der Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen im Rahmen des Projektfinanzierungsgeschäfts in Höhe von € 187,9 Mio. Dem entgegen stehen die Tilgungen von Krediten und anderen Finanzierungen in Höhe von € 116,0 Mio. Aus der Aufnahmen und der Rückführung von Krediten und anderen Finanzierungen resultiert insgesamt ein Mittelzufluss von € 71,9 Mio. Dem entgegen zeigt sich der Mittelabfluss aus Dividendenausschüttung in Höhe von € 16,7 Mio. sowie Ausschüttungen an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen in Höhe von € 1,4 Mio.

## Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

### Umweltbelange

Umweltschutz und schonender Umgang mit Ressourcen sind ein wichtiger Teil des unternehmerischen Handelns und Denkens von UBM Development AG. Bei den Projekten und Entwicklungen wird daher stets darauf geachtet, umweltschonend zu planen und zu bauen. Die bewusste Verwendung von energieoptimierenden Baustoffen und energiesparenden Bewirtschaftungskonzepten machen die Projektentwicklungen von UBM zu nachhaltigen und umweltfreundlichen Gebäuden.

### Mitarbeiter

Der durchschnittliche Personalstand unter Einbeziehung aller Konzerngesellschaften betrug per 30. Juni 2017 745 Mitarbeiter. Im Vergleich zum Jahresende 2016 (716 Mitarbeiter) kam es zu einem Personalanstieg von 4,1 %.

Insgesamt arbeiten rund 82 % der UBM-Mitarbeiter außerhalb Österreichs. Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen zur persönlichen und berufsspezifischen Weiterentwicklung werden vor allem in den Bereichen Planung und Projektentwicklung, Betriebswirtschaft und Recht sowie durch Sprachkurse und Seminare zur Verfügung gestellt. Dabei wird auf die individuellen Bedürfnisse der Mitarbeiter und auf die Anforderungen des Marktes Rücksicht genommen. Durch die geografisch breit gefächerte Positionierung des Konzerns kommt es auch immer wieder zu einem internationalen Austausch beim Personaleinsatz. Der daraus resultierende Wissenstransfer ist ein weiterer wichtiger Faktor einer umfassenden Mitarbeiterentwicklung.

## Ausblick

Das politische Umfeld und die makroökonomischen Rahmenbedingungen sowie die damit verbundene Zinslandschaft bleiben weiterhin nicht präzise einschätzbar und damit ein Unsicherheitsfaktor für die Zukunft. Gleichzeitig suchen Anleger verstärkt nach rentablen Investitionen in Sachanlagen mit Substanz. Von diesem Trend profitieren Immobilien besonders. Kontinentaleuropa scheint derzeit in der Gunst globaler Immobilienanleger aus Übersee zu steigen. Im Vergleich zu anderen Boom-Regionen versprechen sie sich hier einen stärkeren Aufholeffekt.

UBM hat mit dem Ergebnis des zweiten Quartals bewiesen, dass ihre Entschuldungs- und Risikominimierungs-Strategie greift, und plant diese auch in den nächsten Quartalen fortzusetzen. Drei Maßnahmen stehen dabei im Mittelpunkt:

- Verkauf weiterer Bestandsimmobilien
- Forward-Verkäufe (mit hohen Anzahlungen oder Vorfinanzierung)
- „Intelligente“ Neuinvestitionen

Zusätzlich startet UBM im zweiten Halbjahr mit der Umsetzung der Effizienzinitiative „Next Level“ und bereitet sich mit schlankeren Strukturen und Prozessen auf ein möglicherweise volatileres Umfeld vor.

Durch ein außergewöhnlich starkes zweites Quartal bei den Verkäufen wurde sowohl bei der Entschuldung als auch beim Ergebnis ein solides Fundament für das Gesamtjahr gelegt. Aus heutiger Sicht kann daher davon ausgegangen werden, dass die Nettoverschuldung zum Ultimo 2017 auf das Niveau von € 550 Mio. gesenkt werden kann. Gleichzeitig wird ein Jahresüberschuss erwartet, der mit rund € 33 Mio. um mehr als 10 % über dem Vorjahr liegt.

## Risikobericht

Seit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 haben sich hinsichtlich des Chancen-/Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben, aus denen sich neue oder veränderte Risiken für UBM ableiten ließen. Die Darstellung im Kapitel „Risikoberichterstattung“ des Geschäftsberichts 2016 gilt daher mit Ausnahme der sonstigen Risiken.

Betreffend „sonstige Risiken – Rechtsstreitigkeiten“ ergibt sich folgende Änderung zum Jahresabschluss 2016: Das Strafverfahren gegen die ehemaligen Vorstände Karl Bier und Heribert Smolý endete jeweils mit einem rechtskräftigen Freispruch.

## Erklärung des Vorstands

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte verkürzte Konzernzwischenabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Halbjahreslagebericht des Konzerns 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 verkürzten Konzernzwischenabschluss, und bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres und bezüglich der offen zu legenden wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen vermittelt.

Wien, am 29. August 2017

Der Vorstand



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



Dipl.-Ök. Patric Thate



DI Martin Löcker

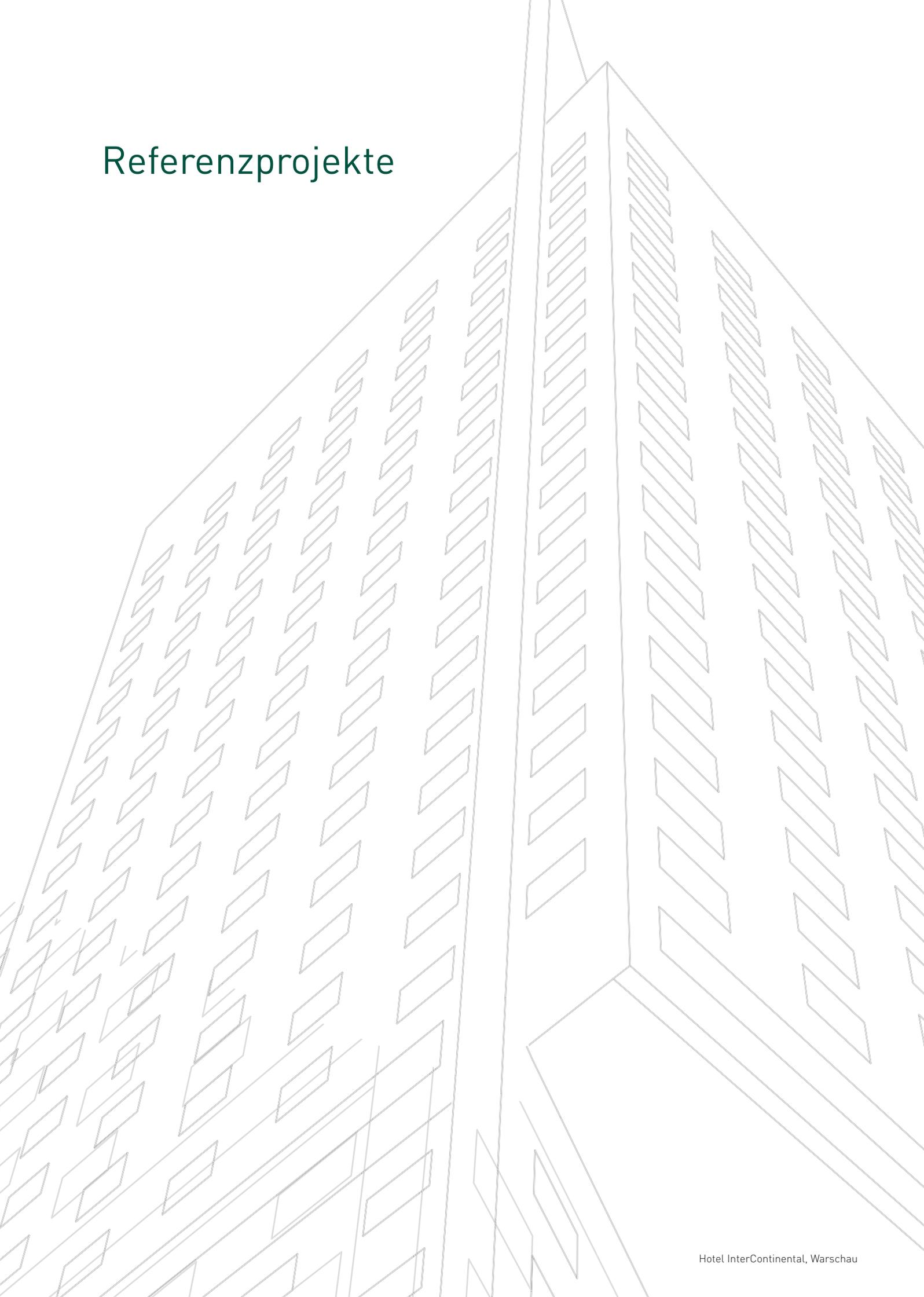


DI Claus Stadler



Mag. Michael Wurzinger

# Referenzprojekte



# Hotel Special / Fertiggestellt



Holiday Inn Express  
Klosterstraße, Berlin

**Bruttogeschossfläche:** 7.070 m<sup>2</sup>  
**Hotelmarke:** Holiday Inn Express (HIEX)  
**Zimmer:** 186  
**Betreiber:** InterContinental Hotels Group (IHG)  
**Fertigstellung:** Q1/2017 (verkauft)

Diese UBM Hotelentwicklung in Berlin Mitte wurde zu Ende des ersten Quartals 2017 erfolgreich an Union Investment übergeben. Das Holiday Inn Express Klosterstraße ist ein weiteres Beispiel für die langjährige, bewährte Partnerschaft von UBM, IHG und Union Investment.



QBC 5 Novotel und ibis, Wien

**Bruttogeschossfläche:** ca. 27.000 m<sup>2</sup>  
**Hotelmarke:** ibis und Novotel  
**Zimmer:** 311 (ibis), 266 (Novotel)  
**Betreiber:** AccorHotels  
**Fertigstellung:** Q2/2017 (verkauft)

Direkt am neuen Hauptbahnhof in Wien, im sogenannten QBC – Quartier Belvedere Central –, entwickelte UBM zwei Hotels für die AccorHotels-Gruppe unter deren Marken ibis und Novotel. Beide Hotels wurden bereits im November 2016 im Rahmen eines Forward-Deals an Amundi Real Estate verkauft und im zweiten Quartal 2017 erfolgreich fertiggestellt.



### Hyatt Regency, Amsterdam

**Bruttogeschossfläche:** 15.883 m<sup>2</sup>  
**Hotelmarke:** Hyatt Regency  
**Zimmer:** 211 (davon 15 Suiten)  
**Betreiber:** Hyatt  
**Fertigstellung:** Q2/2017

Das repräsentative Fünf-Sterne-Hotel liegt in der Amsterdamer Altstadt in der Nähe des Geschäftsviertels und verfügt über eine sehr gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel. Bau und Betrieb sind in hohem Maß auf Nachhaltigkeit angelegt; das UBM Projekt ist mit dem BREEAM-Zertifikat „Excellent“ ausgezeichnet.

# Hotel Special / In Entwicklung

## Granary Island, Danzig

**Bruttogeschossfläche:** 13.700 m<sup>2</sup>

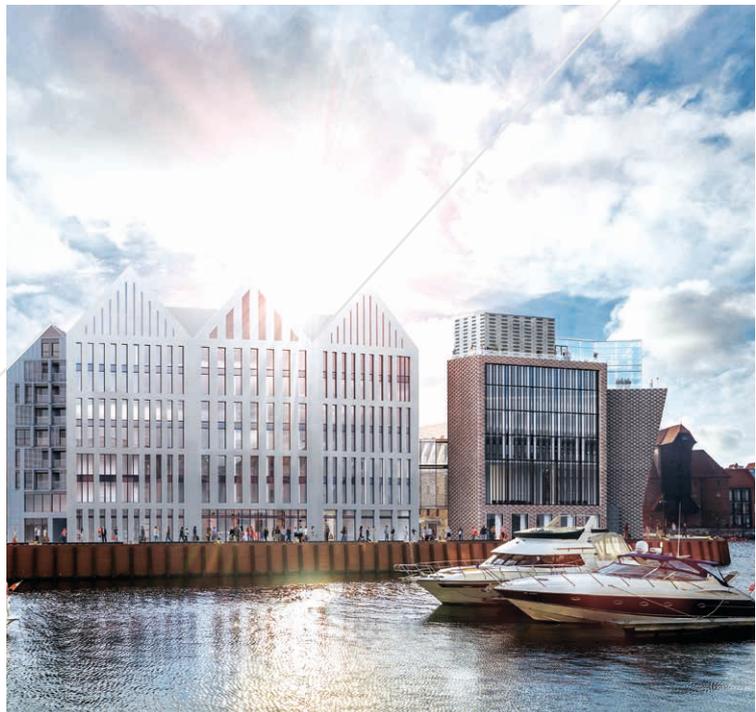
**Hotelmarke:** Holiday Inn

**Zimmer:** 236

**Betreiber:** InterContinental Hotels Group

**Fertigstellung:** Q4/2018

Im Rahmen einer städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme entsteht auf der Speicherinsel in Danzig ein neuer, gemischt genutzter Stadtteil. Für dieses Projekt entwickelt UBM ein Vier-Sterne-Hotel mit einer Panorama-Terrasse, die in 30 m Höhe einen unvergleichlichen Ausblick auf ganz Danzig bietet.



## Eiffestraße, Hamburg

**Bruttogeschossfläche:** 24.143 m<sup>2</sup>

**Hotelmarke:** Holiday Inn und Super 8

**Zimmer:** 316 (Holiday Inn), 276 (Super 8)

**Betreiber:** Primestar Hospitality GmbH (Holiday Inn), GS Star GmbH (Super 8)

**Fertigstellung:** Q3/2019

In der Hamburger Eiffestraße entstehen in zentraler Lage zwei „verbundene“ Hotels. Sowohl das Holiday Inn als auch das Super 8 Hotel werden nach einem modernen Open-Lobby-Konzept und mit einem hohen Anspruch an Architektur und Nachhaltigkeit entwickelt.

## Zollhafen, Mainz

**Bruttogeschossfläche:** 8.149 m<sup>2</sup>  
**Hotelmarke:** Super 8  
**Zimmer:** 216  
**Betreiber:** GS Star GmbH  
**Fertigstellung:** Q1/2019

In bester Lage, im Entwicklungsareal Zollhafen Mainz, entwickelt UBM ein neues Hotelprojekt. Teile des Erdgeschosses des fünfstöckigen Gebäudes werden als Gewerbeflächen für eine korrespondierende Nutzung zur Verfügung stehen. Bereits im September 2016 konnte UBM den Pachtvertrag für ein Business Budget Hotel mit dem Betreiber GS Star GmbH abschließen.



## Leuchtenbergring, München

**Bruttogeschossfläche:** 17.645 m<sup>2</sup>  
**Hotelmarke:** aktuell: angelo;  
 nach Fertigstellung: Holiday Inn  
**Zimmer (inkl. Hotelerweiterung):** 279  
**Betreiber:** aktuell: Vienna House;  
 nach Fertigstellung: Franchise  
**Fertigstellung (Hotelerweiterung):** Q2/2018

Das 2008 eröffnete Hotel glänzt nach wie vor durch eine beständig steigende Nachfrage und wird um 131 Hotelzimmer erweitert. Auf dem verkehrsgünstig gelegenen Areal entstehen überdies ein fünfgeschossiges Bürohaus mit 385 Parkplätzen in den beiden Untergeschossen sowie Handelsflächen.

# Büro / In Entwicklung



## Mogilska, Krakau

**Bruttogeschossfläche:** ca. 13.000 m<sup>2</sup>  
**Vermietbare Fläche:** ca. 11.000 m<sup>2</sup>  
**Fertigstellung:** Q1/2020

In Krakau wird ein weiteres Büroprojekt von UBM entstehen. Das zu bebauende Grundstück liegt direkt an der Mogilska Straße, in unmittelbarer Nähe des wichtigsten öffentlichen Verkehrsknotenpunkts, dem umgebauten Rondo Mogilska. Das Projekt ist aktuell in der Entwicklungs- und Genehmigungsphase mit geplantem Baubeginn im ersten Quartal 2018.

## QBC 1 & 2, Wien

**Bruttogeschossfläche:** 44.000 m<sup>2</sup>  
**Vermietbare Büro- und  
 Geschäftsflächen:** ca. 36.500 m<sup>2</sup>  
**Fertigstellung:** Q2/2020



Die Bauteile QBC 1 & 2 umfassen drei Bürogebäude, deren Erdgeschosse als Gastronomie- und Handelsfläche genutzt werden. Jedes Gebäude verfügt über acht Obergeschosse und eine Dachterrasse, die allen Mietern zugänglich ist. Damit wird der letzte Bauabschnitt in diesem neuen Stadtteil geschlossen.

# Wohnen / In Entwicklung



## The Brick (Kühnehöfe), Hamburg

**Bruttogrundfläche:** ca. 8.400 m<sup>2</sup>  
**Anzahl der Wohnungen:** 101  
**Parkgarage:** 61 Stellplätze  
**Fertigstellung:** Q2/2019

Auf dem Areal des ehemaligen Firmensitzes der Kühne KG entwickelt UBM einen Mix aus hochwertigen Eigentumswohnungen und günstigen Mietwohnungen. The Brick (Kühnehöfe) entsteht in einer zentralen aber ruhigen Lage in Hamburg-Bahnhof, Ottensen. Trotz seiner hohen Einwohnerdichte besitzt der nahe der Innenstadt und der Elbe gelegene Stadtteil viele Grünflächen.

## Wohnen im QBC (QBC 6), Wien

**Bruttogeschossfläche:** 16.250 m<sup>2</sup>  
**Wohnungen:** 140  
**Parkgarage:** ca. 30 Stellplätze  
**Fertigstellung:** Q2/2018

Direkt am neuen Hauptbahnhof im sogenannten QBC – Quartier Belvedere Central – entwickelt UBM 140 Eigentumswohnungen und weitere servierte Apartments. Der Wohnungsverkauf hat bereits begonnen.





# Konzernzwischenabschluss



## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2017

in T€	1-6/2017	1-6/2016	4-6/2017	4-6/2016
Umsatzerlöse	234.177	189.710	148.286	110.155
Bestandsveränderung	-15.609	-13.997	5.127	-14.576
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	5.556	5.877	6.337	470
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	5.328	18.700	5.328	15.500
Sonstige betriebliche Erträge	19.920	7.826	5.391	6.011
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-179.479	-140.957	-133.250	-82.322
Personalaufwand	-22.491	-22.396	-11.675	-13.700
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	-2.568	-15	-2.560	693
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-22.717	-21.592	-11.739	-8.057
<b>Ergebnis (EBITDA)</b>	<b>22.117</b>	<b>23.156</b>	<b>11.245</b>	<b>14.174</b>
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.963	-1.647	-1.035	-872
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>20.154</b>	<b>21.509</b>	<b>10.210</b>	<b>13.302</b>
Finanzertrag	12.246	3.570	10.281	2.036
Finanzaufwand	-9.758	-9.624	-4.635	-5.020
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>22.642</b>	<b>15.455</b>	<b>15.856</b>	<b>10.318</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.367	-3.489	-4.914	-3.289
<b>Periodenergebnis (Netto-Gewinn)</b>	<b>16.275</b>	<b>11.966</b>	<b>10.942</b>	<b>7.029</b>
<b>davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>15.644</b>	<b>11.985</b>	<b>10.770</b>	<b>7.066</b>
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	631	-19	172	-37
<b>Gewinn pro Aktie (verwässert und unverwässert in €)</b>	<b>2,09</b>	<b>1,60</b>	<b>1,44</b>	<b>0,94</b>

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2017

in T€	1-6/2017	1-6/2016	4-6/2017	4-6/2016
<b>Periodenergebnis</b>	<b>16.275</b>	<b>11.966</b>	<b>10.942</b>	<b>7.029</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>				
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	449	-1.024	449	-1.024
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand	-116	258	-116	258
<b>Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recycling-fähig)</b>	<b>333</b>	<b>-766</b>	<b>333</b>	<b>-766</b>
Ergebnis aus Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen - recyclet	-	-	-	-
Zeitwertbewertung von Wertpapieren	9	-11	-5	-13
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	-2.368	-873	-2.493	-701
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand (-ertrag)	-2	3	1	4
<b>Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recycling-fähig)</b>	<b>-2.361</b>	<b>-881</b>	<b>-2.497</b>	<b>-710</b>
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (other comprehensive income)</b>	<b>-2.028</b>	<b>-1.647</b>	<b>-2.164</b>	<b>-1.476</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>14.247</b>	<b>10.319</b>	<b>8.778</b>	<b>5.553</b>
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	13.648	10.352	8.606	5.603
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	599	-33	172	-50

## Konzernbilanz

zum 30. Juni 2017

in T€	30.6.2017	31.12.2016
<b>AKTIVA</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	2.788	2.841
Sachanlagen	45.766	44.464
Finanzimmobilien	427.162	496.583
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	116.065	109.636
Projektfinanzierung	131.147	111.905
Übrige Finanzanlagen	5.624	5.605
Finanzielle Vermögenswerte	1.639	1.533
Latente Steueransprüche	9.839	8.818
	<b>740.030</b>	<b>781.385</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	168.043	185.355
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	41.629	38.616
Finanzielle Vermögenswerte	26.688	10.168
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	11.222	18.825
Liquide Mittel	138.819	42.298
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	81.400	157.114
	<b>467.801</b>	<b>452.376</b>
<b>AKTIVA GESAMT</b>	<b>1.207.831</b>	<b>1.233.761</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Grundkapital	22.417	22.417
Kapitalrücklagen	98.954	98.954
Andere Rücklagen	131.749	132.422
Genussrechts-/Hybridkapital	77.715	80.100
<b>Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>330.835</b>	<b>333.893</b>
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	3.894	7.561
	<b>334.729</b>	<b>341.454</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Rückstellungen	7.740	9.211
Anleihen	322.037	321.296
Finanzverbindlichkeiten	222.401	193.704
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	4.063	6.151
Latente Steuerschulden	15.373	20.109
	<b>571.614</b>	<b>550.471</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Rückstellungen	248	4.280
Finanzverbindlichkeiten	173.022	218.495
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	68.926	77.400
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	39.108	30.460
Übrige Verbindlichkeiten	8.273	3.744
Steuerschulden	11.911	7.457
	<b>301.488</b>	<b>341.836</b>
<b>PASSIVA GESAMT</b>	<b>1.207.831</b>	<b>1.233.761</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2017

in T€	1-6/2017	1-6/2016
Periodenergebnis	16.275	11.966
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzanlagen	-797	-17.038
Zinserträge/Zinsaufwendungen	6.117	9.094
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-5.556	-5.861
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-	1.019
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-1.072	-3.089
Latente Ertragsteuer	-127	-1.224
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>14.840</b>	<b>-5.133</b>
Abnahme/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-757	308
Zunahme der Steuerrückstellungen	1.928	2.900
Gewinne/Verluste aus Anlagenabgängen	-11.174	-551
Abnahme der Vorräte	16.762	21.276
Abnahme/Zunahme der Forderungen	2.294	-16.721
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	-4.696	19.893
Erhaltene Zinsen	559	530
Gezahlte Zinsen	-2.957	-2.637
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-12.029	5.590
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>4.770</b>	<b>25.455</b>
Einzahlungen aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten	20	22
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	108.477	63.464
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	4.293	13.335
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	58.318	57
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-2	-26
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-122.914	-101.476
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-8.192	-112
Investitionen in Projektfinanzierungen	-7.595	-18.498
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen	4.966	670
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen, abzüglich erworbene liquide Mittel	-164	175
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>37.207</b>	<b>-42.389</b>
Dividenden	-16.725	-16.725
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-1.370	-759
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	187.919	62.024
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-116.003	-59.481
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>53.821</b>	<b>-14.941</b>
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>4.770</b>	<b>25.455</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>37.207</b>	<b>-42.389</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>53.821</b>	<b>-14.941</b>
<b>Veränderung liquider Mittel</b>	<b>95.798</b>	<b>-31.875</b>
Liquide Mittel am 1.1.	42.298	93.744
Währungsdifferenzen	723	-520
<b>Liquide Mittel am 30.6.</b>	<b>138.819</b>	<b>61.349</b>
Bezahlte Steuern	4.038	1.827

## Entwicklung des Konzerneigenkapitals

zum 30. Juni 2017

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs-umrechnungsrücklage
<b>Stand zum 31.12.2015</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-2.238</b>	<b>1.204</b>
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-766	-859
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-766	-859
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
<b>Stand zum 30.6.2016</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-3.004</b>	<b>345</b>
<b>Stand zum 31.12.2016</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-2.875</b>	<b>258</b>
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	333	-2.336
Gesamtergebnis der Periode	-	-	333	-2.336
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
<b>Stand zum 30.6.2017</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-2.542</b>	<b>-2.078</b>

Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere: Zeitwertrücklage	Andere Rücklagen	Genussrechts-/ Hybridkapital	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile der nicht kontrol- lierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Gesamt
<b>43</b>	<b>122.716</b>	<b>80.100</b>	<b>323.196</b>	<b>8.828</b>	<b>332.024</b>
-	9.600	2.385	11.985	-19	<b>11.966</b>
-8	-	-	-1.633	-14	<b>-1.647</b>
-8	9.600	2.385	10.352	-33	<b>10.319</b>
-	-11.955	-4.770	-16.725	-759	<b>-17.484</b>
-	-13	-	-13	-738	<b>-751</b>
<b>35</b>	<b>120.348</b>	<b>77.715</b>	<b>316.810</b>	<b>7.298</b>	<b>324.108</b>
<b>31</b>	<b>135.008</b>	<b>80.100</b>	<b>333.893</b>	<b>7.561</b>	<b>341.454</b>
-	13.259	2.385	15.644	631	<b>16.275</b>
7	-	-	-1.996	-32	<b>-2.028</b>
7	13.259	2.385	13.648	599	<b>14.247</b>
-	-11.955	-4.770	-16.725	-1.370	<b>-18.095</b>
-	19	-	19	-2.896	<b>-2.877</b>
<b>38</b>	<b>136.331</b>	<b>77.715</b>	<b>330.835</b>	<b>3.894</b>	<b>334.729</b>

Segmentberichterstattung<sup>1</sup>

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2017

in T€	Deutschland		Österreich	
	1-6/2017	1-6/2016	1-6/2017	1-6/2016
<b>Gesamtleistung</b>				
Administration	-	-	1.747	6.047
Hotel	39.435	12.209	92.031	5.529
Office	1.186	25.487	44.191	32.514
Other	22.133	2.679	33.905	34.738
Residential	6.655	44.387	10.935	7.781
Service	19.145	23.869	48.536	11.177
<b>Summe Gesamtleistung</b>	<b>88.554</b>	<b>108.631</b>	<b>231.345</b>	<b>97.786</b>
Abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen, sowie aus Bestandsveränderungen	-36.470	-3.313	-110.783	-40.874
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>52.084</b>	<b>105.318</b>	<b>120.562</b>	<b>56.912</b>
<b>EBT</b>				
Administration	-	-	2.845	3.587
Hotel	1.469	1.229	1.412	5.685
Office	3.572	-2.894	534	-680
Other	-297	1.548	-1.798	-943
Residential	223	3.963	670	-333
Service	216	11	4.410	2.661
<b>Summe EBT</b>	<b>5.183</b>	<b>3.857</b>	<b>8.073</b>	<b>9.977</b>

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

Polen		Sonstige Märkte		Konzern	
1-6/2017	1-6/2016	1-6/2017	1-6/2016	1-6/2017	1-6/2016
-	-	-	-	<b>1.747</b>	6.047
<b>26.392</b>	13.415	<b>18.769</b>	13.597	<b>176.627</b>	44.750
<b>28.465</b>	5.222	<b>165</b>	494	<b>74.007</b>	63.717
<b>1.039</b>	1.560	<b>13.339</b>	1.784	<b>70.416</b>	40.761
<b>351</b>	324	<b>111</b>	2.017	<b>18.052</b>	54.509
<b>12.125</b>	8.962	<b>1.474</b>	1.528	<b>81.280</b>	45.536
<b>68.372</b>	<b>29.483</b>	<b>33.858</b>	<b>19.420</b>	<b>422.129</b>	<b>255.320</b>
-28.647	-15.503	-12.052	-5.920	-187.952	-65.610
<b>39.725</b>	<b>13.980</b>	<b>21.806</b>	<b>13.500</b>	<b>234.177</b>	<b>189.710</b>
-	-	-	-	<b>2.845</b>	3.587
<b>696</b>	1.211	<b>-1.448</b>	-257	<b>2.129</b>	7.868
<b>2.398</b>	7.534	<b>-43</b>	-456	<b>6.461</b>	3.504
<b>1.549</b>	-2.606	<b>4.346</b>	213	<b>3.800</b>	-1.788
<b>2.276</b>	-3.782	<b>-337</b>	-383	<b>2.832</b>	-535
<b>285</b>	288	<b>-336</b>	-141	<b>4.575</b>	2.819
<b>7.204</b>	<b>2.645</b>	<b>2.182</b>	<b>-1.024</b>	<b>22.642</b>	<b>15.455</b>

# Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

## 1. Allgemeine Angaben

Der UBM-Konzern besteht aus der UBM Development AG (UBM) und deren Tochterunternehmen. UBM ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht und hat den Sitz in Wien mit der Geschäftsanschrift 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 von UBM wird gemäß IAS 34, Zwischenberichterstattung nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen und von der Europäischen Union übernommenen International Financial Reporting Standards (IFRS) 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 2016 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 von 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 einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

## 2. Konsolidierungskreis

In den Zwischenabschluss sind neben UBM 60 (Abschluss 31. Dezember 2016: 63) inländische Tochterunternehmen, sowie 78 (Abschluss 31. Dezember 2016: 81) ausländische Tochterunternehmen einbezogen.

In der Berichtsperiode wurden fünf Gesellschaften aufgrund von Gründung, Aufstockung bzw. Kauf erstmals in den Konzernabschluss von UBM einbezogen (siehe Punkt 2.1.). Sechs Gesellschaften wurden verkauft, zwei Gesellschaften liquidiert. Bei drei Gesellschaften wurden so viele Anteile verkauft, dass nur mehr maßgeblicher Einfluss besteht und diese at-equity einbezogen werden. Der Verkaufspreis in Höhe von T€ 26.575 wurde in bar beglichen, bei einer Gesellschaft handelte es sich um eine Transaktion mit nahestehenden Unternehmen. Die Vermögenswerte und Schulden, über die Beherrschung verloren wurde, setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2017
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	
Finanzimmobilien	76.627
Übrige Finanzanlagen	178
Latente Steueransprüche	1.781
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	
Vorräte	550
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	71
Finanzielle Vermögenswerte	12
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	2.427
Liquide Mittel	3.224
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	105.006
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	
Finanzverbindlichkeiten	33.892
Latente Steuerschulden	9.351
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	
Rückstellungen	3.275
Finanzverbindlichkeiten	54.886
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.034
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	63.316
Steuerschulden	19

Außerdem wurden 29 (Abschluss 31. Dezember 2016: 27) inländische und 30 (Abschluss 31. Dezember 2016: 30) ausländische assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet. In der Berichtsperiode wurden bei einer Gesellschaft die Anteile soweit aufgestockt, dass diese in den Vollkonsolidierungskreis einbezogen wurde. Drei Gesellschaften wurden gegründet, bei weiteren drei Gesellschaften wurden so viele Anteile verkauft, dass nur mehr maßgeblicher Einfluss besteht und diese at-equity einbezogen werden. Drei Gesellschaften sind aufgrund Verkauf abgegangen, der Verkaufspreis in Höhe von T€ 4.995 wurde mit T€ 3.596 in bar beglichen, bei einer Gesellschaft handelte es sich um eine Transaktion mit nahestehenden Unternehmen.

## 2.1. Erstkonsolidierungen

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

Aufgrund von Gründungen	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
Rezidence Tusarova 46 s.r.o.	3.2.2017
Poleczki Parking House Sp.z o.o.	11.5.2017
<b>Aufgrund von Anteilsaufstockung</b>	<b>Zeitpunkt der Erstkonsolidierung</b>
Top Office Munich GmbH	26.1.2017
<b>Aufgrund von Akquisition</b>	<b>Zeitpunkt der Erstkonsolidierung</b>
Sarium Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. „Office Provider“ OG	2.1.2017
KLC III CZ s.r.o.	19.4.2017

Bei der Top Office Munich GmbH handelt es sich um eine Mantelgesellschaft und bei der Sarium Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. „Office Provider“ OG sowie der KLC III CZ s.r.o. um den Erwerb von Immobilien sowie deren Finanzierung. Beide stellen keine business combination gem. IFRS 3 dar.

### 3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 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

Die folgenden Standards und Interpretationen sind seit der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2016 und Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses veröffentlicht worden und sind noch nicht zwingend anzuwenden bzw. noch nicht in EU-Recht übernommen:

	Datum des Inkrafttretens lt. IASB
IFRIC 23	1.1.2019
IFRS 17	1.1.2021

Für den Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2017 werden die gleichen Konsolidierungsmethoden und Grundsätze der Währungsumrechnung wie für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 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 23. Mai 2017 wurde beschlossen, eine Dividende in Höhe von € 1,60 je Stückaktie, das sind bei 7.472.180 Stückaktien in Summe € 11.955.488,00 auszuschütten und den Restgewinn in Höhe von € 41.573,51 auf neue Rechnung vorzutragen. Die Auszahlung der Dividende erfolgte am 1. Juni 2017.

## 6. Ergebnis je Aktie

in T€	1–6/2017	1–6/2016
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis	15.644	11.985
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	7.472.180	7.472.180
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie = verwässertes Ergebnis je Aktie in €</b>	<b>2,09</b>	<b>1,60</b>

## 7. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Bei den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten handelt es sich um eine Büroliegenschaft in Polen sowie ein Logistikzentrum in Rumänien und eine Hotelimmobilie in Österreich, deren Veräußerung hochwahrscheinlich ist und die deshalb aus den Finanzimmobilien umgegliedert wurden. Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert, welcher den aktuell verhandelten Kaufpreisen entspricht, bewertet.

## 8. Grundkapital

Grundkapital	Stück 2017	€ 2017	Stück 2016	€ 2016
Inhaber-Stammaktien	7.472.180	22.416.540	7.472.180	22.416.540

## 9. Genehmigtes Kapital, bedingtes Kapital, Long-Term-Incentive-Programm 2017 und Erwerb eigener Aktien

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

Die bestehende Ermächtigung des Vorstands nach § 4 Abs. 4 der Satzung (Genehmigtes Kapital 2014) gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 30. April 2014 wurde widerrufen. Der Vorstand wurde gleichzeitig gemäß § 169 AktG in § 4 Abs. 4 der Satzung ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat um bis zu € 2.241.654,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück, auf Inhaber lautende Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, auch in mehreren Tranchen und auch mit der Möglichkeit des Ausschlusses des Bezugsrechts, bis 11. August 2017 zu erhöhen und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen (Genehmigtes Kapital 2017). Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen, wobei das Bezugsrecht für Mehrzuteilungsoptionen im Rahmen der Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen ausgeschlossen ist.

Der Vorstand wurde darüber hinaus ermächtigt, bis 23. Mai 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrates Wandelschuldverschreibungen, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf Erwerb von bis zu 747.218 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stammaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu € 2.241.654,00 verbunden ist, auch in mehreren Tranchen, auszugeben und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Wandlungsverfahren der Wandelschuldverschreibungen, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen.

Gleichzeitig hatte die Hauptversammlung eine entsprechende bedingte Erhöhung des Grundkapitals gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu € 2.241.654,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stammaktien zur Ausgabe an Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen beschlossen.

Der Vorstand wurde auch ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der bedingten Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen, insbesondere die Einzelheiten der Ausgabe und des Wandlungsverfahrens der Wandelschuldverschreibungen, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis. Der Aufsichtsrat wurde auch hier ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe der Aktien aus dem bedingten Kapital ergeben, zu beschließen.

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

Die bis zur Hauptversammlung am 23. Mai 2017 bestehende Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb und für die Veräußerung bzw. Verwendung eigener Aktien gemäß Beschluss der Hauptversammlung am 20. Mai 2015 wurde widerrufen.

Der Vorstand wurde gleichzeitig 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 (23. Mai 2017, somit bis zum 23. November 2019) zu erwerben bzw. innerhalb von fünf Jahren zu veräußern.

Zum genehmigten Kapital wird außerdem auf Punkt 13 „Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“ verwiesen.

## 10. Genussrechtskapital und Hybridkapital

Durch die Verschmelzung der PIAG als übertragende Gesellschaft und von UBM als übernehmende Gesellschaft ist das im November 2014 von der PIAG begebene 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. Vom Genussrechtskapital wurden im Dezember 2015 € 50,0 Mio. rückbezahlt, € 50,0 Mio. haften weitergehend aus.

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

Im Fall der Kündigung des Genussrechts- bzw. Hybridkapitals durch UBM 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 als auch Kapitaltilgungen, zwingend nur bei Eintritt von Bedingungen zu leisten sind, deren Eintritt von UBM bewirkt bzw. verhindert werden kann, und der Konzern daher die Möglichkeit hat, Zahlungen dauerhaft zu vermeiden, 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.

Am 3. Mai 2017 haben UBM Development AG und die PORR AG im Hinblick auf die bessere Planbarkeit für beide Seiten vereinbart, den Step-up-Kupon beim bestehenden Genussrechtskapital in Höhe von € 50,0 Mio. von 17. Dezember 2019 auf 17. Dezember 2021 zu verlängern. Damit bleibt die Verzinsung des Genussrechtskapitals bis zum 16. Dezember 2021 bei den bisherigen 6,5 % und würde erst ab 17. Dezember 2021 auf den 12-Monats-EURIBOR plus 8,5 % angehoben, sollte das Genussrechtskapital nicht am 16. Dezember 2021 zurückgeführt werden. Eine frühzeitige Rückführung vor dem 16. Dezember 2021 wurde gleichzeitig ausgeschlossen.

## 11. Finanzinstrumente

Der Buchwert der Finanzinstrumente stellt 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. Juni 2017 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

	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte am 30.6.2017	Bewertung nach IAS 39				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 30.6.2017
			(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam			
<b>AKTIVA</b>								
Projektfinanzierung								
variabel verzinst	LaR	131.147	131.147	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	HtM	2.907	2.907	-	-	Stufe 1	3.442	
Übrige Finanzanlagen	AfS (at cost)	1.834	1.834	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	AfS	883	-	883	-	Stufe 1	883	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	36.792	36.792	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	LaR	28.051	28.051	-	-	-	-	
Derivate (ohne Hedge-Beziehung)	FAHfT	276	-	-	276	Stufe 3	276	
Liquide Mittel	-	138.819	138.819	-	-	-	-	
<b>PASSIVA</b>								
Anleihen								
fix verzinst	FLAC	322.037	322.037	-	-	Stufe 1	338.919	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	FLAC	339.811	339.811	-	-	-	-	
Sonstige Finanzverbindlich- keiten								
variabel verzinst	FLAC	19	19	-	-	-	-	
fix verzinst	FLAC	54.349	54.349	-	-	Stufe 3	54.183	
Leasingverbindlichkeiten	-	1.136	1.136	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	68.926	68.926	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	43.171	43.171	-	-	-	-	
Derivate (ohne Hedge-Beziehung)	FLHfT	108	-	-	108	Stufe 3	108	
<b>NACH KATEGORIEN:</b>								
Loans and Receivables	LaR	195.990	195.990	-	-	-	-	
Held to Maturity	HtM	2.907	2.907	-	-	-	-	
Available-for-Sale Financial Assets	AfS (at cost)	1.834	1.834	-	-	-	-	
Available-for-Sale Financial Assets	AfS	883	-	883	-	-	-	
Financial Assets Held for Trading	FAHfT	276	-	-	276	-	-	
Liquide Mittel	-	138.819	138.819	-	-	-	-	
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	FLAC	828.313	828.313	-	-	-	-	
Financial Liabilities Held for Trading	FLHfT	108	-	-	108	-	-	

	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte am 31.12.2016	Bewertung nach IAS 39				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 31.12.2016
			(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value		
<b>AKTIVA</b>								
Projektfinanzierung								
variabel verzinst	LaR	111.905	111.905	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	HtM	2.907	2.907	-	-	Stufe 1	3.478	
Übrige Finanzanlagen	AfS (at cost)	1.824	1.824	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	AfS	874	-	874	-	Stufe 1	874	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	36.891	36.891	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	LaR	11.701	11.701	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	42.298	42.298	-	-	-	-	
<b>PASSIVA</b>								
Anleihen								
fix verzinst	FLAC	321.296	321.296	-	-	Stufe 1	335.600	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	FLAC	371.480	371.480	-	-	-	-	
fix verzinst	FLAC	11.877	11.877	-	-	Stufe 3	12.003	
Sonstige Finanzverbindlich- keiten								
variabel verzinst	FLAC	19	19	-	-	-	-	
fix verzinst	FLAC	13.973	13.973	-	-	Stufe 3	14.502	
Leasingverbindlichkeiten	-	14.815	14.815	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	77.400	77.400	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	36.611	36.611	-	-	-	-	
Derivate (ohne Hedge-Beziehung)	FLHFT	35	-	-	35	Stufe 3	35	
<b>NACH KATEGORIEN:</b>								
Loans and Receivables	LaR	160.497	160.497	-	-	-	-	
Held to Maturity	HtM	2.907	2.907	-	-	-	-	
Available-for-Sale Financial Assets	AfS (at cost)	1.824	1.824	-	-	-	-	
Available-for-Sale Financial Assets	AfS	874	-	874	-	-	-	
Liquide Mittel	-	42.298	42.298	-	-	-	-	
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	FLAC	832.656	832.656	-	-	-	-	
Financial Liabilities Held for Trading	FLHFT	35	-	-	35	-	-	

## 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 in Betracht, da sie bzw. deren beherrschende Rechtsträger aufgrund des bestehenden Syndikats maßgeblichen Einfluss auf 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.

Im Zusammenhang mit einer Immobilienentwicklung wurde der STRAUSS & PARTNER Development GmbH vom Hauptmieter PORR AG eine Vorfinanzierung in Höhe von € 45 Mio. und einer Laufzeit bis Ende 2019 eingeräumt.

## 13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die unter Punkt 9. Genehmigtes Kapital erwähnten Aktienoptionen im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 wurden bis zum festgesetzten Zusagezeitpunkt vom 22. Juni 2017 bis zum 21. Juli 2017 im Ausmaß von 375.130 Aktienoptionen zugeteilt. Der Ausübungskurs beträgt € 36,33 (das ist der ungewichtete Durchschnitt der Schlusskurse der Aktie der Gesellschaft an der Wiener Börse im Zeitraum vom 24. Mai 2017 bis zum 21. Juni 2017). Zugeteilte Aktienoptionen können in den nachstehenden Ausübungsfenstern durch schriftliche Erklärung an die Gesellschaft ausgeübt werden. Die Ausübung ist (neben der Erfüllung der anderen in diesen Planbedingungen festgelegten Voraussetzungen, wie individuelle Anforderungen eines aufrechten Dienstverhältnisses und eines aufrechten Eigeninvestments) nur möglich vom 1. September 2020 bis zum 26. Oktober 2020 (Ausübungsfenster 1) sowie vom 1. September 2021 bis zum 26. Oktober 2021 (Ausübungsfenster 2).

Wien, am 29. August 2017

Der Vorstand



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



Dipl.-Ök. Patric Thate



DI Martin Löcker



DI Claus Stadler



Mag. Michael Wurzinger

# Bericht über die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses

## Einleitung

Wir haben den beigefügten verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2017 der

**UBM Development AG, Wien,  
(im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ genannt)**

für den Zeitraum 1. Jänner 2017 bis 30. Juni 2017 prüferisch durchgesehen. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss umfasst die verkürzte Konzernbilanz zum 30. Juni 2017, die verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die verkürzte Konzernkapitalflussrechnung und die verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Jänner 2017 bis zum 30. Juni 2017 sowie den Anhang, der die wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zusammenfasst und sonstige Erläuterungen enthält.

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

Unsere Verantwortung ist es, auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht eine zusammenfassende Beurteilung über diesen verkürzten Konzernzwischenabschluss abzugeben.

Für die ordnungsgemäße Durchführung des Auftrages ist Herr Mag. Klemens Eiter, Wirtschaftsprüfer, verantwortlich.

Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt gem. § 87 Abs. 3 BörseG § 275 Abs. 2 UGB zur Anwendung.

## Umfang der prüferischen Durchsicht

Wir haben die prüferische Durchsicht unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und berufsetzlichen Grundsätze, insbesondere des Fachgutachtens KFS/PG 11 „Grundsätze für die prüferische Durchsicht von Abschlüssen“ sowie des International Standard on Review Engagements 2410 „Prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses durch den unabhängigen Abschlussprüfer der Gesellschaft“, durchgeführt. Die prüferische Durchsicht eines Zwischenabschlusses umfasst Befragungen, in erster Linie von für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlichen Personen, sowie analytische Beurteilungen und sonstige Erhebungen. Eine prüferische Durchsicht ist von wesentlich geringerem Umfang und umfasst geringere Nachweise als eine Abschlussprüfung und ermöglicht es uns daher nicht, eine mit einer Abschlussprüfung vergleichbare Sicherheit darüber zu erlangen, dass uns alle wesentlichen Sachverhalte bekannt werden. Aus diesem Grund erteilen wir keinen Bestätigungsvermerk.

## Zusammenfassende Beurteilung

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

## **Stellungnahme zum Halbjahreskonzernlagebericht und zur Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 87 börsseg**

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

Der Halbjahresfinanzbericht enthält die von § 87 Abs. 1 Z. 3 BörseG geforderte Erklärung der gesetzlichen Vertreter.

Wien, am 29. August 2017

### **BDO Austria GmbH**

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

**Mag. Klemens Eiter e. h.**  
Wirtschaftsprüfer

**ppa. Mag. Gerhard Fremgen e. h.**  
Wirtschaftsprüfer

# Glossar

<b>ATX</b>	Leitindex der Wiener Börse (Austrian Traded Index)
<b>Bruttoverschuldung</b>	Langfristige und kurzfristige Anleihen plus langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten
<b>BREEAM</b>	Building Research Establishment Limited Environmental Assessment Method
<b>DAX</b>	Leitindex der Deutschen Börse (Deutscher Aktienindex)
<b>DGNB</b>	Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen
<b>Dividendenrendite</b>	Dividende je Aktie im Verhältnis zum Aktienkurs
<b>DJIA</b>	US-Börsenindex (Dow Jones Industrial Average)
<b>EBIT</b>	Betriebsergebnis (Earnings Before Interest and Taxes)
<b>EBITDA</b>	Ergebnis vor Zinsen, Steuern, und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände (Earning Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation)
<b>EBT</b>	Ergebnis vor Ertragsteuern (Earnings Before Taxes)
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	Ergebnis vor Ertragsteuern im Verhältnis zum Eigenkapital
<b>Eigenkapitalquote</b>	Anteil des zum Stichtag eingesetzten Eigenkapitals im Verhältnis zur Bilanzsumme
<b>EURO STOXX 50</b>	Aktienindex, der 50 große börsennotierte Unternehmen der Eurozone beinhaltet
<b>FTSE</b>	Britischer Aktienindex (Financial Times Stock Exchange)
<b>Gesamtkapitalrentabilität</b>	Summe aus Ergebnis vor Ertragsteuern und den Fremdkapitalzinsen im Verhältnis zum Gesamtkapital
<b>Gesamtleistung</b>	Summe der Umsatzerlöse sowohl der vollkonsolidierten als auch der at-equity konsolidierten Gesellschaften entsprechend der Höhe der Beteiligung der UBM
<b>IAS</b>	Internationale Rechnungslegungsstandards (International Accounting Standards)
<b>IATX</b>	Immobilien Austrian Traded Index; Immobilienindex, der die bedeutendsten, an der Wiener Börse notierten Immobilienunternehmen enthält
<b>IFRS</b>	Internationale Rechnungslegungsstandards (International Financial Reporting Standards)
<b>Impairment-Test</b>	Gemäß IAS 36 erfolgt eine Wertfeststellung von Vermögenswerten über einen regelmäßigen Test, der zwischenzeitliche Wertminderungen des Vermögenswerts eruiert und gegebenenfalls zu Anpassungsbuchungen führt.
<b>KGV</b>	Kurs-Gewinn-Verhältnis, Aktienkurs im Verhältnis zum Ergebnis je Aktie
<b>LEED</b>	Leadership in Energy and Environmental Design
<b>Letter of Intent (LOI)</b>	Die Abgabe einer schriftlichen Erklärung von Verhandlungspartnern, die das Interesse an Verhandlungen oder am Abschluss eines Vertrags bekunden soll.
<b>Marktkapitalisierung</b>	Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen Aktien
<b>Nettoverschuldung</b>	Langfristige und kurzfristige Anleihen plus langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten minus liquide Mittel
<b>Periodenergebnis</b>	EBT nach Steuern vom Einkommen und Ertrag
<b>RevPAR</b>	Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität (Revenue per available room)
<b>Verkaufserlöse</b>	Anteil am Umsatz/an der Gesamtleistung, der durch den Verkauf von Immobilienprojekten entsteht

## Disclaimer

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

Insbesondere 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. Juni 2017 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 Halbjahresbericht zum 30. Juni 2017 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 Halbjahresbericht auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Personenbegriffe verzichtet und die männliche Form angeführt. Gemeint und angesprochen sind immer beide Geschlechter.

## Kontakt

### Investor Relations & Unternehmenskommunikation

Mag. Milena loveva

Tel: +43 50 626-1763

investor.relations@ubm.at, public.relations@ubm.at

## Impressum

### Medieninhaber und Herausgeber

UBM Development AG

Floridsdorfer Hauptstraße 1

1210 Wien, Österreich

Tel: +43 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

### Illustrationen

Fritz Dorfner

### Lektorat

be.public Corporate & Financial Communications GmbH

Tobias Scaer

### Bildnachweis

© UBM/Knie (Vorstandsfotos)

© STRAUSS & PARTNER Development GmbH

© ZOOM.VP.AT (Fotos QBC)

© Henn (Zalando)

© Franz Moser (HIEX Klosterstraße)

© GLAM PHOTO+DESIGN (Novotel)

© Zvonko Torkali Architekten (Zollhafen Mainz)

© on2Studio GmbH (Eiffestraße)

© Mischa Erben (Outside)

hotels entwickeln.  
chancen realisieren.