



**one team.**

# kennzahlen.

## Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	1-6/2018	1-6/2017	Veränderung
Gesamtleistung <sup>1</sup>	552,8	422,1	31,0%
Umsatzerlöse	367,9	234,2	57,1%
EBT	28,1	22,6	24,2%
Nettogewinn	20,8	16,3	28,0%

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

	30.6.2018	31.12.2017	Veränderung
Bilanzsumme	1.129,4	1.130,9	-0,1%
Eigenkapital	412,4	355,4	16,0%
Eigenkapitalquote	36,5%	31,4%	5,1 PP
Nettoverschuldung	311,2	477,9	-34,9%

## Aktienkennzahlen und Mitarbeiter

	30.6.2018	30.6.2017	Veränderung
Gewinn pro Aktie (in €)	2,53	2,09	21,0%
Aktienkurs (in €)	40,80	37,37	9,2%
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	304,9	279,2	9,2%
Mitarbeiter <sup>2</sup>	760	745	2,0%

<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> Aufteilung: Development 305 und Hotel 455 (30.6.2018); Development 305 und Hotel 440 (30.6.2017).

## inhalt.

- 3 Vorwort des Vorstands
- 4 Highlights
- 5 Referenzprojekte
- 6 Investor Relations
- 7 Konzernzwischenlagebericht
- 18 Konzernzwischenabschluss
- 26 Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss
- 44 Bericht über die prüferische Durchsicht
- 46 Erklärung der gesetzlichen Vertreter
- 47 Finanzkalender
- 48 Kontakt, Impressum

## auf einen blick.

### **boomender immobilienmarkt.**

Angebotsknappheit bei ungebrochener Nachfrage

### **gesamtleistung um 31 % erhöht.**

Großprojekt Leuchtenbergring fertiggestellt

### **anstieg des EBT um 24 %.**

Ergebnis pro Aktie bei € 2,53

### **komfortable finanzsituation.**

Eigenkapitalquote von 37 %

### **gut gefüllte pipeline.**

Rekordvolumen bei Hotelprojekten

### **rekord-ausblick 2018.**

Hohe Visibilität für Gesamtjahr

**one goal.**  
**one team.**  
**one company.**

Großprojekte mit höchsten Qualitätsstandards können nur realisiert werden, wenn alle an einem Strang ziehen. Bei uns ist das Team der Star, denn nur im Team nutzen wir „the power of one“ wirklich.

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

Konsequent steuern wir auf ein Rekordjahr zu. Das erste Halbjahr 2018 war für UBM Development das beste der Unternehmensgeschichte: Bereits in den ersten sechs Monaten konnten wir ein Ergebnis vor Steuern von über € 28 Mio. verbuchen und erreichten damit eine Steigerung von 24% zum Vorjahr. Auch der Nettogewinn lag mit über € 20 Mio. so hoch wie nie. Zugleich stellt unsere finanzielle Lage eine solide Ausgangsbasis dar: Eigenkapitalquote von 37%, Loan-to-Value Ratio von 28% und Cash-Reserven von über € 200 Mio. sprechen für sich. Diese Kennzahlen eröffnen Spielräume – gleichzeitig werden wir auch in Zukunft unseren Weg konsequent fortsetzen und das tun, was wir am besten können: hochwertige Immobilien in unseren drei Kernmärkten und drei Assetklassen entwickeln.



© ASTRID KNIE

UBM verfügt über einen beachtlichen Track-Record. Erst kürzlich haben wir das Großprojekt am Leuchtenbergring in München fertiggestellt, das unsere Kompetenz im Büro- und Hotelbereich unter Beweis stellt. Projekte mit einem Volumen von € 200 Mio. sind nur möglich, wenn alle an einem Strang ziehen. Hochqualifizierte Teams bringen unterschiedliche Erfahrungen und Kompetenzen ein und leisten damit einen maßgeblichen Beitrag zum gemeinsamen Erfolg. Das Großprojekt Leuchtenbergring zeigt beispielhaft wie „one team“ funktioniert. Nur durch die gute Zusammenarbeit und intensive Abstimmung des Projektmanagement-Teams in München, des Hotel-Design-Teams in Prag und des Transaction-Teams in Wien wurde der Leuchtenbergring zu einem echten „Leuchtturm“. Nur als „one team“ bringen wir die vollen PS auf die Straße. Die Kraft jedes Einzelnen zählt, aber nur im Team nutzen wir „the power of one“ wirklich.

Wir haben noch viel vor – unsere Pipeline ist mit Projekten im Wert von € 1,8 Mrd. gut gefüllt. Wir freuen uns, wenn Sie uns auch weiterhin auf diesem Weg begleiten.

Handwritten signature of DI Martin Löcker in black ink.

**DI Martin Löcker**  
COO

Handwritten signature of Mag. Thomas G. Winkler, LL.M. in black ink.

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

Handwritten signature of Dipl.-Ök. Patric Thate in black ink.

**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO

# highlights.

## april.

### Rekorddividende von € 2,00

Am 10. April, dem Tag des 145-jährigen Börsenjubiläums, kündigt UBM Development eine Rekorddividende von € 2,00 pro Aktie an und unterstreicht damit die positive Ergebnisentwicklung im Jahr 2017. Die Dividendenrendite liegt auf Basis des Schlusskurses 2017 bei 4,9%. Damit zählt die UBM-Aktie zu den Titeln mit der höchsten Dividendenrendite an der Wiener Börse.

## mai.

### Wohnbauprojekt „Der Rosenhügel“ fertiggestellt

Nach rund eineinhalb Jahren Bauzeit wird das Vorzeigeprojekt „Der Rosenhügel“ in Wien fertiggestellt und an die Eigentümer übergeben. Auf dem Areal der ehemaligen Rosenhügel Filmstudios entwickelte UBM Development 204 frei finanzierte Eigentumswohnungen in sieben architektonisch anspruchsvollen Gebäuden. Die letzten Wohnungen befinden sich aktuell im Verkauf.

### QBC: 140 Wohnungen verkauft

Im neuen Stadtviertel Quartier Belvedere Central (QBC) am Wiener Hauptbahnhof wird ein weiterer Bauabschnitt abgeschlossen – der Bauteil 6.1 mit 140 Eigentumswohnungen. Alle Einheiten sind bereits verkauft. Auch die rund 3.000m<sup>2</sup> großen Büro- und Geschäftsflächen in den unteren Geschoßen sind bereits zu einem Großteil verwertet.



## juni.

### Eröffnung des Holiday Inn München - Leuchtenberg

Das Hotel mit seinen 279 Zimmern und Suiten wurde unter dem Motto „Urban nature“ gestaltet – und mit dem Zersägen eines Baumstammes im Rahmen eines großen Festes offiziell eröffnet. Das Großprojekt mit angrenzender Büro- und Einzelhandelsfläche wurde bereits 2017 als Forward Deal für € 190 Mio. an Real I.S. verkauft.



### UBM akquiriert vier neue Hotelprojekte

Mit zwei Hotelprojekten in Deutschland und je einem in den Niederlanden und in Polen baut UBM Development ihre führende Position in diesem stark wachsenden Segment weiter aus. Die Hotelpipeline umfasst nun elf Hotels. Sie vergrößert sich von 1.900 auf über 3.000 Zimmer und erreicht damit ein neues Rekordlevel. Mit der Akquise der neuen Hotelprojekte erhöht sich die Schlagkraft von UBM von zwei auf vier Hotelentwicklungen pro Jahr.



# referenzprojekte.

## hotel.

**Zollhafen/Mainz**  
Assetklasse: Hotel  
Bruttogeschoßfläche: rd. 8.100 m<sup>2</sup>  
Hotelmarke: Super 8  
Zimmer: 216  
Betreiber: GS Star GmbH  
Fertigstellung: Q3/2019



## büro.

**QBC 1 & 2/Wien**  
Assetklasse: Büro  
Bruttogeschoßfläche: rd. 44.000 m<sup>2</sup>  
Vermietbare Fläche: rd. 36.000 m<sup>2</sup>  
Fertigstellung: Q4/2020



## wohnen.

**Neugraf/Prag**  
Assetklasse: Wohnen  
Bruttogeschoßfläche: rd. 27.300 m<sup>2</sup>  
Wohnungen: 177  
Stellplätze: 166  
Fertigstellung: Q2/2020

# investor relations.

## Entwicklung an den Börsen

An den internationalen Aktienmärkten war ein durchwachsendes erstes Halbjahr 2018 zu beobachten. Nach einem starken Jahresauftakt trübten Inflations- und Zinssorgen ab Februar die Börsenstimmung. Der von den USA ausgelöste Handelsstreit verstärkte die Abwärtsdynamik. Unterstützt von der starken Berichtssaison zeigten sich die US-Aktienmärkte im zweiten Quartal stabiler als noch im Vorquartal. Der US-Aktienindex Dow Jones konnte einen Teil der Verluste aus dem ersten Quartal abbauen. Die Performance seit Jahresultimo 2017 blieb mit -1,8% jedoch leicht negativ. Eine ähnliche Entwicklung zeigten auch die europäischen Börsen. Der europäische Leitindex EURO STOXX schloss das zweite Quartal mit einem Kursplus von 1,0%. Auf Halbjahressicht reduzierte sich damit der Verlust vom Jahresbeginn, die Performance für das erste Halbjahr belief sich auf -3,1%. Der deutsche Leitindex DAX stieg im zweiten Quartal um 1,7%. Für den Zeitraum Jänner bis Juni 2018 lag die Performance damit bei -4,7%.

An der Wiener Börse kam es gegen Ende des zweiten Quartals zu starken Kurskorrekturen. Der österreichische Leitindex ATX verlor im zweiten Quartal 5,0% und schloss das erste Halbjahr mit einer Performance von -4,8%. Dieser Rückgang war vor allem auf die drohenden Handelseinschränkungen zurückzuführen.

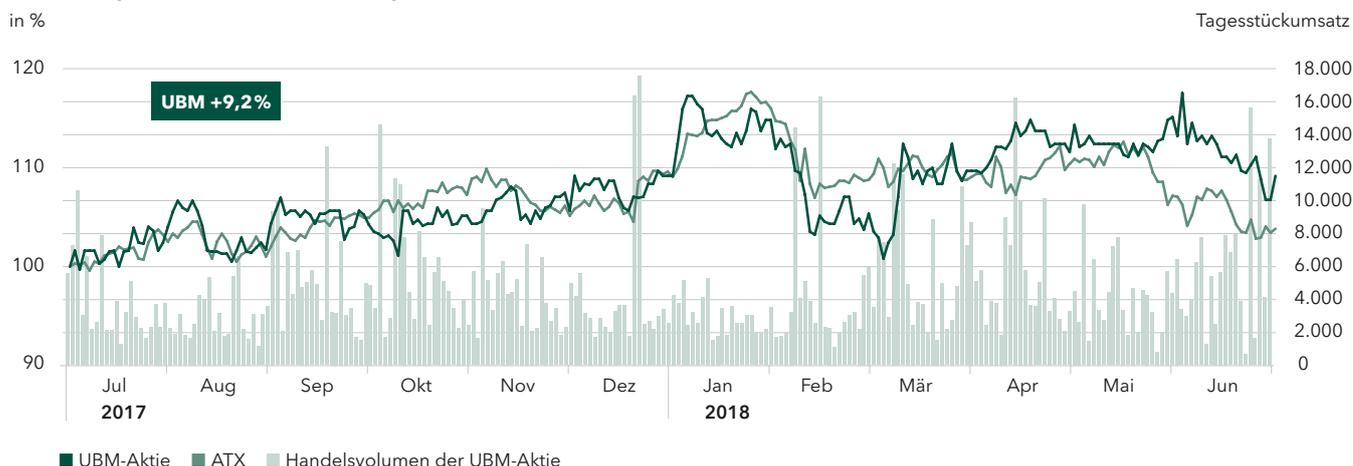
## Die UBM-Aktie

Die UBM-Aktie schloss das zweite Quartal mit einem leichten Verlust von 0,2%. Seit Jahresende 2017 hielt sich der Kurs trotz hoher Volatilität bei € 40,80. Erfreuliche Unternehmensnachrichten wirkten der vorherrschenden Abwärtsdynamik an den Börsen entgegen. Die Akquisition von vier neuen Hotelprojekten und eine prall gefüllte Wohnungspipeline führten kurzfristig zu einem deutlichen Kursanstieg – die UBM-Aktie erreichte am 4. Juni ein neues Allzeithoch von € 43,90. Das durchschnittliche Handelsvolumen im ersten Halbjahr lag bei 4.808 Aktien pro Tag und damit um 13% über dem Vergleichszeitraum des Vorjahres (4.281 Aktien).

## Aktionärsstruktur

Das Grundkapital der UBM Development AG beträgt € 22.416.514,00 und ist in 7.472.180 Aktien eingeteilt. Das Syndikat (IGO-Ortner Gruppe/Strauss Gruppe) hält unverändert 38,8% der ausstehenden Aktien. 10,8% sind im Besitz von Management und Aufsichtsrat. Der sonstige Streubesitz (50,4%) entfiel mit 39% auf österreichische Investoren, gefolgt von Aktionären aus Deutschland und UK mit 32% bzw. 16%.

## Entwicklung der UBM-Aktie im Indexvergleich und Handelsvolumen von Juli 2017 bis Juni 2018



# konzernzwischenlagebericht.

## Gesamtwirtschaftliches Umfeld<sup>1</sup>

Die globale Konjunktur war im ersten Halbjahr 2018 vom politischen Geschehen geprägt. Insbesondere US-Präsident Trump sorgte mit seinem Kurs in puncto Handelspolitik wiederholt für große Verunsicherung. Das Wirtschaftswachstum steht insgesamt jedoch auf breiter Basis. Dadurch wird eine Fortsetzung des Aufwärtstrends ermöglicht, wenngleich mit reduziertem Tempo. Der IWF rechnet 2018 mit einem Wirtschaftswachstum der Industriestaaten von 2,4%. 2019 sollte sich die Dynamik nur geringfügig reduzieren. Das Wachstum wird mit 2,2% prognostiziert.

Auch im Euroraum verlangsamte sich das Wachstum. Für das Gesamtjahr 2018 gehen Experten von einem Plus von 2,1% aus. Die Leitzinsen in der Eurozone blieben auch in der ersten Jahreshälfte 2018 auf ihren historischen Tiefständen. Die EZB kündigte zudem an, sie zumindest bis zum Sommer 2019 auf diesem Niveau zu belassen.

In Österreich setzte sich die Hochkonjunkturphase im ersten Halbjahr 2018 weiter fort. Das Wachstum wurde von allen Nachfragekomponenten getragen. Die OeNB geht für 2018 nicht von einer Verlangsamung der Wachstumsdynamik aus und rechnet auf Jahresbasis mit einem Anstieg des BIP von 3,1%.

Trotz eines verhaltenen Verlaufs zu Jahresbeginn entwickelte sich die deutsche Wirtschaft im ersten Halbjahr 2018 weiter robust, mit etwas geringerer Geschwindigkeit als im Vorjahr. Das Risiko einer Eskalation des Handelskriegs mit den USA veranlasste das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung dazu, die Prognosen für das Gesamtjahr 2018 von 2,4% auf 1,9% zu reduzieren.

Ein leichter Rückgang der Wachstumsdynamik im Vergleich zu 2017 war auch in Polen und Tschechien zu erkennen. Das BIP-Wachstum für das Gesamtjahr 2018 wird mit 4,3% bzw. 3,4% prognostiziert.

## Entwicklung der Immobilienmärkte<sup>2</sup>

Die europäischen Märkte verzeichneten ein starkes erstes Halbjahr 2018. Das Transaktionsvolumen belief sich in der ersten Jahreshälfte auf € 127,7 Mrd. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum entsprach dies zwar einem leichten Rückgang von 3,4%, der aber ausschließlich in der zunehmenden Angebotsknappheit begründet lag. Gleichzeitig blieb die Nachfrage ungebrochen hoch - insbesondere im Prime-Segment. Ein wesentlicher Treiber für die robuste Entwicklung war vor allem das starke Wachstum des Bürosektors. So flossen im ersten Halbjahr 42% der Investitionen (€ 28,7 Mrd.) in Büroimmobilien - um 19% mehr als im Vorjahr.

Im Ländervergleich stand Deutschland weiterhin im Fokus der Investoren. Auch das Potenzial für zusätzliche Investitionen ist im europäischen Vergleich laut einer aktuellen Studie von Knight Frank in Deutschland am größten. Das Transaktionsvolumen erreichte im ersten Halbjahr mit € 25,6 Mrd. das zweithöchste Halbjahresergebnis seit Beginn des aktuellen Marktzyklus. Damit bestätigt sich die Einschätzung vom Jahresbeginn: 2018 wird erneut ein umsatzstarkes Jahr für den deutschen Gewerbeimmobilienmarkt. Objekte an Top-Standorten, die langfristige Mieteinnahmen versprechen, stehen dabei im Fokus der Investoren. Insbesondere Prime-Immobilien in den Top-7-Städten waren erneut stark nachgefragt. Der Anteil der „Big 7“ am Transaktionsvolumen belief sich im ersten Halbjahr auf 68% und lag damit um rund ein Drittel über dem Vergleichswert des Vorjahres. Insbesondere im Bürosegment konnten die neuen Projektentwicklungen die hohe Nachfrage nicht abdecken, was sich im ersten Halbjahr in einem weiteren Anstieg der Spitzenmieten widerspiegelte. Auch der Wohninvestmentmarkt setzte seine dynamische Entwicklung in der ersten Jahreshälfte fort. Aufgrund der Angebotsknappheit war ein zunehmendes Interesse an Projektentwicklungen und Micro-Wohnen zu erkennen. Von einer Verknappung des Angebots war auch der Hotelinvestmentmarkt geprägt. Diese Assetklasse

<sup>1</sup> Quellen: OeNB, IWF, AlpenBank AG, Europäische Kommission

<sup>2</sup> Quellen: CBRE, JLL, Knight Frank, Colliers, Savills

war im ersten Halbjahr stark nachgefragt – insbesondere Hotels im mittleren Preissegment. Da das Angebot aber nicht mitwächst, führte der zunehmende Nachfrageüberhang auch in diesem Bereich zu einem steigenden Druck auf die Spitzenrenditen.

Am österreichischen Markt blieb die Nachfrage im ersten Halbjahr mit einem Investitionsvolumen von € 2,3 Mrd. ebenfalls hoch. Der Mangel an hochwertigen Büroflächen zwang Investoren, sich verstärkt in anderen Assetklassen umzusehen. Dadurch erlebten Retail- und Wohnprojekte einen deutlichen Nachfrageboom. Mit einem Transaktionsvolumen von € 3,2 Mrd. befand sich auch Polen in der ersten Jahreshälfte weiterhin auf Wachstumskurs.

## Geschäftsverlauf

Im ersten Halbjahr 2018 erwirtschaftete UBM Development eine Gesamtleistung von € 552,8 Mio., nach € 422,1 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Diese Erhöhung von € 130,7 Mio. bzw. 31,0% war vor allem auf den deutlichen Anstieg der Erlöse aus Immobilienverkäufen zurückzuführen. Hervorzuheben ist das Projekt Leuchtenbergring in München, bestehend aus Büro- und Einzelhandelsflächen sowie einem rundum erneuerten und ausgebauten Bestandshotel. Der Verkauf dieses Großprojekts steuerte

in der Berichtsperiode mehr als € 180 Mio. zur Gesamtleistung bei. Zu den größten Development-Projekten im ersten Halbjahr zählten darüber hinaus das Hotelprojekt Twarda in Warschau sowie die Wohnbauprojekte „Der Rosenhügel“ und Quartier Belvedere Central (QBC) 6.1 in Wien. Im Rahmen des „Pure Play Program PPP“ wurde auch der Verkauf von Bestandsimmobilien und damit der Umbau zum reinen Immobilienentwickler weiter vorangetrieben – im ersten Halbjahr 2018 veräußerte UBM je eine Büroimmobilie in Breslau und Warschau sowie eine Hotelimmobilie in Linz. Insgesamt beliefen sich die Erlöse aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien (inklusive des Bestandshotels am Leuchtenbergring) auf rund € 120 Mio. Neben der erfolgreichen Verkaufstätigkeit stiegen im ersten Halbjahr 2018 auch die Leistungen aus dem Hotelbetrieb deutlich an (+10,1% auf € 53,1 Mio.).

Die ab 2018 verpflichtende Anwendung des Rechnungslegungsstandards IFRS 15, der den Zeitpunkt der Erfassung von Umsatzerlöse neu regelt, wirkte sich zusätzlich auf die Gesamtleistung aus. Verkäufe von Entwicklungsprojekten werden, abhängig vom jeweiligen Vertrag, zeitraumbezogen nach Höhe des Fertigstellungsgrades in den Umsatzerlösen erfasst. Dies betrifft vor allem Wohnimmobilien, da diese oftmals bereits während der Entwicklung vermarktet werden, aber auch Forward-Verkäufe anderer Development-Projekte. Die Neuanwendung dieses Stan-

Gesamtleistung nach Regionen (in € Mio.) <sup>1</sup>	1-6/2018	1-6/2017	Veränderung
Deutschland	240,0	88,6	171,0%
Österreich	138,0	231,3	-40,3%
Polen	154,9	68,4	126,6%
Sonstige Märkte	19,9	33,9	-41,2%
<b>Gesamt</b>	<b>552,8</b>	<b>422,1</b>	<b>31,0%</b>

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

dards führte im ersten Halbjahr 2018 zu einem positiven Effekt von € 33,2 Mio.

Die Gesamtleistung des **Segments „Deutschland“** erhöhte sich im Berichtszeitraum von € 88,6 Mio. auf € 240,0 Mio. Dieser deutliche Anstieg von € 151,4 Mio. war auf die Fertigstellung des Großprojekts Leuchtenbergring in München zurückzuführen, das mehr als € 180 Mio. zur Gesamtleistung beitrug. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode beinhaltete zudem den Verkauf der Hauptpost in Potsdam, den Baufortschritt zweier Wohnbauprojekte in Berlin und Hamburg sowie diverse Generalunternehmerleistungen. Positiv entwickelten sich auch die Leistungen aus dem Hotelbetrieb, da alle fünf Hotelbetriebe in Deutschland Zuwächse verzeichnen konnten.

Die Gesamtleistung des **Segments „Österreich“** belief sich im ersten Halbjahr 2018 auf € 138,0 Mio., nach € 231,3 Mio. im Vorjahr. Während in der Vorjahresperiode diverse Bestandsimmobilien verkauft sowie die beiden Accor Hotels im QBC übergeben wurden, generierte UBM die Gesamtleistung in der Berichtsperiode überwiegend im Wohnbaubereich. So wurden im ersten Halbjahr das Projekt „Der Rosenhügel“ mit 204 Wohnungen, das Projekt QBC 6.1 mit 140 Wohnungen sowie kleinere Wohnbauprojekte in Tirol fertiggestellt und übergeben. Positiv auf die Gesamtleistung wirkte auf Basis der Anwendung von IFRS 15 auch der Baufortschritt von Projekten in Salzburg und Graz. Im Hotelbereich generierte im ersten Halbjahr 2018 zudem der Verkauf der Bestandsimmobilie Park Inn in Linz einen positiven Gesamtleistungsbeitrag.

Im **Segment „Polen“** stieg die Gesamtleistung im ersten Halbjahr 2018 auf € 154,9 Mio., während sie im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch bei € 68,4 Mio. lag. Dieser deutliche Anstieg war vor allem auf zwei großvolumige Immobilienverkäufe zurückzuführen - das Hotelentwick-

lungsprojekt Twarda in Warschau und der Verkauf der Bestandsimmobilie Pegaz in Breslau. Zudem wirkte sich der Baufortschritt des Hotelprojekts in Danzig, das voraussichtlich 2019 fertiggestellt wird und bereits forward verkauft wurde, positiv auf die Gesamtleistung aus. In der Berichtsperiode stiegen auch die Einnahmen aus dem Hotelbetrieb leicht an, was unter anderem auf die Inbetriebnahme des Hotelprojekts Twarda (Holiday Inn Warschau City Center) zurückzuführen war. Rückläufig entwickelten sich hingegen die Mieteinnahmen - vor allem aufgrund des Verkaufs der Büroobjekte Pegaz in Breslau und Parkur Tower in Warschau.

Das **Segment „Sonstige Märkte“** erzielte im ersten Halbjahr 2018 eine Gesamtleistung von € 19,9 Mio., nach € 33,9 Mio. in 2017. Das Vorjahr beinhaltete den Verkauf eines Bestandsobjekts in Prag und eines Hotels in Pilsen. Der größte Anteil an der Gesamtleistung der Berichtsperiode entfiel auf Umsätze der Hotels in Frankreich und den Niederlanden.

Das **Segment „Hotel“** verzeichnete im Berichtszeitraum eine Gesamtleistung von € 201,3 Mio., nach € 176,6 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Dies entspricht einem Anstieg von € 24,7 Mio., davon entfielen € 4,9 Mio. auf höhere Leistungen aus dem Hotelbetrieb. Diese stiegen im ersten Halbjahr 2018 um 10,1% auf € 53,1 Mio., nach € 48,2 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Auch bei den Hotelverkäufen erzielte UBM in der Berichtsperiode einen Anstieg: Im ersten Halbjahr 2018 wurden das neu entwickelte Hotel Twarda in Warschau, die Bestandsimmobilie Park Inn in Linz sowie das Holiday Inn Leuchtenbergring in München verkauft. Zudem wirkte sich die erstmalige Anwendung des IFRS 15 auf die Gesamtleistung aus, da der Baufortschritt des forward verkauften Hotelprojekts in Danzig mit rund € 15 Mio. in der Gesamtleistung erfasst wurde.

Im **Segment „Office“** lag die Gesamtleistung des ersten Halbjahres 2018 bei € 193,9 Mio. und damit deutlich über dem Wert des Vorjahres von € 74,0 Mio. Während im ersten Halbjahr 2017 in diesem Segment ausschließlich Bestandsimmobilien verkauft wurden, erfolgte in der aktuellen Berichtsperiode die Fertigstellung des Großprojekts Leuchtenbergring in München. Der Beitrag zur Gesamtleistung dieses Projekts belief sich in der Berichtsperiode auf knapp € 110 Mio. Zusätzlich wurden im ersten Halbjahr 2018 mit dem Verkauf des Bestandsobjekts Pegaz in Polen mehr als € 50 Mio. an Erlösen erzielt. Mieteinnahmen aus Büroimmobilien entwickelten sich auch im ersten Halbjahr rückläufig, da Verkäufe von Bestandsimmobilien forciert wurden.

Im **Segment „Residential“** lag die Gesamtleistung in der aktuellen Berichtsperiode bei € 101,5 Mio., nach € 18,1 Mio. im ersten Halbjahr des Vorjahres. Mehr als die Hälfte der Gesamtleistung im Jahr 2018 entfiel auf die Fertigstellung zweier Wiener Projekte – des Projekts „Der Rosenhügel“ mit 204 Wohnungen sowie des Projekts QBC 6.1 mit 140 Wohnungen. Positiv auf die Gesamtleistung wirkte zudem der Verkauf einiger bereits fertiggestellter Projekte im Raum Wien und in Tirol. Knapp € 15 Mio. der Gesamtleistung in der Berichtsperiode resultierten aus der Neuanwendung

von IFRS 15, in deren Rahmen die Umsatzerlöse der bereits verkauften Wohneinheiten auf Basis des Fertigstellungsgrades erfasst wurden. Dies betraf Wohnbauprojekte in Berlin, Hamburg, Salzburg und Graz.

Im **Segment „Other“** wurde im ersten Halbjahr 2018 eine Gesamtleistung von € 17,3 Mio. erzielt, die damit deutlich unter dem Niveau der Vergleichsperiode des Vorjahres von € 70,4 Mio. lag. Im Vorjahr wurden Bestandsimmobilien im Raum Graz und ein Grundstück in Berlin verkauft. Die Gesamtleistung der aktuellen Berichtsperiode enthält vor allem Zuflüsse aus der Vermietung von gemischt genutzten Bestandsobjekten in Österreich und Deutschland.

Die Gesamtleistung des **Segments „Service“** belief sich in der Berichtsperiode auf € 36,6 Mio. In der Vergleichsperiode des Vorjahres wurde in diesem Segment noch eine Gesamtleistung von € 81,3 Mio. generiert, da hier auch zwei als Share Deal abgewickelte Projekte in Wien und Klagenfurt enthalten waren.

Das **Segment „Administration“** enthielt mit € 2,3 Mio. (1-6/2017: € 1,7 Mio.) ausschließlich Leistungen der UBM Development AG und die Verrechnung von Managementleistungen und Konzernumlagen.

Gesamtleistung nach Assetklassen (in € Mio.) <sup>1</sup>	1-6/2018	1-6/2017	Veränderung
Hotel	201,3	176,6	14,0%
Office	193,9	74,0	162,0%
Residential	101,5	18,1	n.m.
Other	17,3	70,4	-75,5%
Service	36,6	81,3	-55,0%
Administration	2,3	1,7	30,6%
<b>Gesamt</b>	<b>552,8</b>	<b>422,1</b>	<b>31,0%</b>

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

## Finanzielle Leistungsindikatoren

### Geschäftsergebnis und Ertragslage

Das Kerngeschäft des UBM-Konzerns bildet das projektspezifische Immobiliengeschäft. Durch die mehrjährige Realisierungsdauer der Projekte kann der Umsatzausweis der Gewinn- und Verlustrechnung starken Schwankungen unterliegen. Auf Basis des ab 2018 erstmalig anzuwendenden Rechnungslegungsstandards IFRS 15 werden Immobilienprojekte nun bereits ab dem Signing anteilig gemäß Baufortschritt erfasst (Percentage of Completion, PoC) und nicht – wie bisher – erst nach erfolgter Fertigstellung. Dadurch wird die Aussagekraft der Umsatz- und Ertragsentwicklung verbessert. Werden Immobilien als Share Deal veräußert oder Projekte innerhalb von at-equity Beteiligungen entwickelt und verkauft, schlagen sich diese weiterhin nicht im Umsatz nieder. Um den Überblick und die Transparenz über den Geschäftsverlauf zu verbessern, weist UBM zusätzlich die Gesamtleistung aus. Diese betriebswirtschaftliche Kenngröße erfasst – analog zum Umsatz – Erlöse aus Immobilienverkäufen, Vermietungsleistungen, Einnahmen aus dem Hotelbetrieb, abgerechnete Planungs- und Bauleistungen eigener Baustellen sowie Lieferungen und Managementleistungen an Dritte. Zusätzlich werden die Leistungen der at-equity bilanzierten Unternehmen und der Verkäufe von reinen Share Deals erfasst. Der Ausweis der Gesamtleistung erfolgt insgesamt entsprechend der Beteiligungshöhe von UBM. Nicht in der Gesamtleistung erfasst werden Anzahlungen, die vor allem für Großprojekte oder auch Wohnbauprojekte anfallen.

Die Gesamtleistung lag im ersten Halbjahr 2018 mit € 552,8 Mio. um € 130,7 Mio. bzw. 31,0% über dem Vergleichswert des Vorjahres von € 422,1 Mio. Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse erhöhten sich in der Berichtsperiode von

€ 234,2 Mio. auf € 367,9 Mio. Dieser Anstieg ist vor allem auf höhere Erlöse aus Immobilienverkäufen wie dem Großprojekt Leuchtenbergring in München zurückzuführen. Die Erstanwendung des Rechnungslegungsstandards IFRS 15 führte ebenfalls zu einem positiven Umsatzeffekt in Höhe von € 33,2 Mio., da nunmehr verkaufte Wohnimmobilien bzw. forward verkaufte Development-Projekte anteilig gemäß dem Fertigstellungsgrad bereits nach beurkundetem Verkauf in den Umsatzerlösen und in der Gesamtleistung erfasst werden.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen lag im ersten Halbjahr 2018 bei € 14,4 Mio., nach € 5,6 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Der deutlich positive Ergebnisbeitrag war zum überwiegenden Teil auf die im Zuge der PoC-Methode erfolgte Wertsteigerung zurückzuführen, die im Zuge des Baufortschritts des bereits in der Entwicklungsphase verkauften Büroprojekts Zalando-Campus realisiert wurde. Positiv auf das at-equity Ergebnis wirkten auch der Verkauf eines Bestandshotels in Linz sowie der Hauptpost in Potsdam.

In der Berichtsperiode fielen keine Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien an, in der Vergleichsperiode des Vorjahres lagen diese bei € 5,3 Mio. Die Ermittlung von Fair-Value-Anpassungen basiert auf neuen Marktpreisindikatoren, wofür in der Vergangenheit meist vorliegende Kaufverträge herangezogen wurden. Durch die Neuanwendung des IFRS 15 werden ab dem Zeitpunkt der Kaufvertragsunterzeichnung Wertsteigerungen auf Basis des Fertigstellungsgrades in den Umsatzerlösen erfasst, wodurch tendenziell weniger Fair-Value-Anpassungen notwendig sind. Die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen lagen mit € 2,2 Mio. leicht unter dem Niveau des Vorjahres und betrafen ein Grundstück in Ungarn.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 5,7 Mio. und beinhalten vor allem externe Weiterverrechnungen und Kursgewinne. Im ersten Halbjahr des Vorjahres lagen die sonstigen betrieblichen Erträge bei € 19,9 Mio., da in dieser Position Währungsgewinne in Höhe von € 16,5 Mio. enthalten waren. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Vorjahresvergleich von € 22,7 Mio. auf € 36,4 Mio. im ersten Halbjahr 2018. Dieser Anstieg war auf Kursverluste des polnischen Złoty im Vergleich zum Euro zurückzuführen, die sich auf € 10,2 Mio. beliefen. Diese Position beinhaltet des weiteren Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten, Abgaben und Gebühren sowie Rechts- und Beratungskosten.

Die Aufwendungen für Material und bezogene Herstellungsleistungen betrugen im ersten Halbjahr 2018 € 275,3 Mio. – im Vergleich zu € 179,5 Mio. in der Vorjahresperiode. Die Position umfasst im Wesentlichen Materialaufwand für die Errichtung von Wohnbauimmobilien sowie von diversen anderen Entwicklungsimmobiliën, die bereits forward verkauft wurden, sowie Buchwertabgänge aus Immobilienverkäufen in Form von Asset Deals. Die Buchwertabgänge lagen in der Berichtsperiode bei € 157,5 Mio. und betrafen vor allem das Großprojekt Leuchtenbergring in München sowie jeweils einen Hotel- und Büroverkauf in Polen (1-6/2017: € 105,6 Mio.). Zusätzlich werden im Materialaufwand auch bezogene Leistungen im Rahmen von Generalunternehmertätigkeiten erfasst.

In der Berichtsperiode wurde bei den Bestandsveränderungen, die Wohnbauimmobilien im Vorratsvermögen

betreffen, ein Ertrag in Höhe von € 12,4 Mio. ausgewiesen, nach € 15,6 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Durch die Erstanwendung von IFRS 15 wird der Baufortschritt von Vorratsimmobilien nur in den Bestandsveränderungen gezeigt, wenn diese noch nicht verkauft wurden. Bereits veräußerte Wohnbauimmobilien werden nunmehr vor Fertigstellung direkt in den Umsatzerlösen erfasst.

Die Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften erhöhte sich im Periodenvergleich auf 760 (30.Juni 2017: 745) – insbesondere aufgrund der Inbetriebnahme des Hotels Holiday Inn Warschau City Center. Im Immobilien-Development lag die Mitarbeiteranzahl im Periodenvergleich stabil bei 305. Der Personalaufwand erhöhte sich in der Berichtsperiode von € 22,5 Mio. auf € 23,8 Mio., was vor allem auf die gestiegene Mitarbeiteranzahl im Hotelbereich zurückzuführen war. Die Bewertung des Aktienoptionsprogramms von UBM, das in der Hauptversammlung im Mai 2017 verabschiedet wurde, floss in der Berichtsperiode mit € 0,6 Mio. in die Position Personalaufwand ein. Unter Bereinigung dieses Sondereffekts konnten die Personalkosten im Development-Bereich im Jahresvergleich durch das laufende Effizienzsteigerungsprogramm sogar reduziert werden.

Das EBITDA lag im ersten Halbjahr 2018 mit € 37,8 Mio. deutlich über dem Vorjahreswert von € 22,1 Mio. Das EBIT erhöhte sich in der Berichtsperiode um 79,4% auf € 36,2 Mio. (1-6/2017: € 20,2 Mio.). Der Finanzertrag reduzierte sich von € 12,2 Mio. im ersten Halbjahr 2017 auf € 5,9 Mio. Während in der Vergleichsperiode des

Vorjahres Erträge aus Share Deals in Höhe von € 8,6 Mio. enthalten waren, lagen diese im ersten Halbjahr 2018 bei € 1,2 Mio. Der Finanzaufwand erhöhte sich von € 9,8 Mio. auf € 14,0 Mio., da in der Berichtsperiode die Abwertung einer Beteiligung in Polen in Höhe von € 2,3 Mio. erfolgte.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag mit € 28,1 Mio. um 24,2% über dem Ergebnis des ersten Halbjahres 2017 von € 22,6 Mio. Der Steueraufwand belief sich in der Berichtsperiode auf € 7,3 Mio., was einer Steuerquote von 25,9% entspricht. Das Periodenergebnis nach Steuern (Nettogewinn) vor Abzug des Ergebnisanteils fremder Gesellschafter erreichte € 20,8 Mio. und lag damit um 28,0% über dem Nettogewinn des Vergleichszeitraums des Vorjahres von € 16,3 Mio. Der daraus abgeleitete Gewinn pro Aktie verbesserte sich von € 2,09 auf € 2,53 im ersten Halbjahr 2018, was einem Anstieg von 21,0% entspricht.

### **Vermögens- und Finanzlage**

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per 30. Juni 2018 mit € 1.129,4 Mio. auf dem Niveau des Bilanzstichtages 2017 (€ 1.130,9 Mio.).

Das Sachanlagevermögen belief sich per Ende Juni 2018 auf € 9,0 Mio. und lag damit um € 41,7 Mio. unter dem Niveau vom 31. Dezember 2017. Auch die Finanzimmobilien reduzierten sich deutlich und lagen mit Ende Juni bei € 298,5 Mio., nach € 371,8 Mio. zum Bilanzstichtag. Diese Rückgänge waren auf die Fertigstellung des Großprojekts Leuchtenbergring in München zurückzuführen sowie auf die durch IFRS 15 bedingten Umgliederungen von Immo-

bilienvermögen in die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Während der Hotelteil dieses Projekts zuvor in den Sachanlagen erfasst war, wurde der Büroteil in den Finanzimmobilien geführt. Der Wertansatz der Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen stieg im Zeitraum Jänner bis Juni 2018 von € 118,5 Mio. auf € 145,3 Mio. an. Der Anstieg resultierte insbesondere aus der Wertanpassung der Beteiligung am Großprojekt Zalando aufgrund des Baufortschritts sowie aus dem Zugang eines neuen Hotelprojekts in Hamburg. Aufgrund von Verkäufen reduzierten sich in der Berichtsperiode auch die Projektfinanzierungen auf € 118,9 Mio., zum Bilanzstichtag 2017 lagen diese noch bei € 123,5 Mio.

Die kurzfristigen Vermögenswerte stiegen im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 von € 444,3 Mio. auf € 532,6 Mio. Vor allem die liquiden Mittel erhöhten sich deutlich und lagen zum Ende der Berichtsperiode bei € 206,7 Mio. nach € 75,2 Mio. zum Bilanzstichtag des Vorjahres. Dieser deutliche Anstieg war neben den Einnahmen aus Immobilienverkäufen – vor allem aus dem Projekt Leuchtenbergring – auch auf die Emission der Hybridanleihe zurückzuführen, die nach Abzug der erfolgten Rückzahlung des ausstehenden Mezzaninkapitals die Liquidität um ca. € 50 Mio. erhöhte.

Als gegenläufiger Effekt reduzierten sich die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögensgegenstände von € 112,6 Mio. zum 31. Dezember 2017 auf € 17,2 Mio. zum 30. Juni 2018. Dieser Rückgang war im Wesentlichen auf den Verkauf eines Hotelprojekts in Warschau und einer Büroimmobilie in Breslau zurückzuführen.

Das Vorratsvermögen lag Ende Juni 2018 mit € 135,6 Mio. um € 45,6 Mio. unter dem Wert zum Bilanzstichtag 2017. In dieser Position befinden sich neben sonstigen Vorräten auch zum Verkauf bestimmte Immobilien in Entwicklung. Durch die Anwendung des IFRS 15 reduzierte sich das Vorratsvermögen um bereits während der Entwicklung verkaufte Wohnimmobilien, da diese als Forderungen aus Lieferungen und Leistungen verbucht wurden. So erhöhten sich in der Berichtsperiode die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von € 53,2 Mio. per Ende 2017 auf € 152,0 Mio. per Ende Juni 2018.

Das Eigenkapital betrug zum 30. Juni 2018 € 412,4 Mio., zum 31. Dezember 2017 lag das Eigenkapital noch bei € 355,4 Mio. Neben der guten Ergebnislage ist dieser Anstieg auf die erwähnte Begebung einer Hybridanleihe zurückzuführen. Gegenläufig wirkten die Dividendenaus-schüttung sowie die Zinszahlungen für das Mezzanin- und Hybridkapital mit einem Gesamteffekt von € 21,1 Mio.

Die Anleiheverbindlichkeiten per Ende Juni 2018 lagen mit € 383,2 Mio. in etwa auf dem Niveau des Bilanzstichtages 2017. Demgegenüber stand eine deutliche Reduktion der kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten von € 169,3 Mio. auf € 134,7 Mio. Der wesentliche Grund für diesen Rückgang war die erfolgreiche Verkaufsleistung und die damit einhergehende Rückführung der Bankverbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich gegenüber dem Vorjahreswert von € 70,8 Mio. auf € 92,1 Mio. zum Ende der Berichtsperiode. Dieser Wert beinhaltet im Wesentlichen die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen.

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig) erhöhten sich von € 34,6 Mio. (31. Dezember 2017) auf € 66,5 Mio. Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus dem Ankauf eines neuen Hotelprojekts in den Niederlanden. Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerschulden lag mit € 27,3 Mio. in etwa auf dem Niveau des Vorjahres von € 26,4 Mio.

Die Nettoverschuldung betrug zum 30. Juni 2018 € 311,2 Mio. und sank damit im ersten Halbjahr deutlich um € 166,6 Mio. (31. Dezember 2017: € 477,9 Mio.). Neben der guten Verkaufsleistung im ersten Halbjahr 2018 ist auch hier der Cash-Zufluss aus der Begebung der Hybridanleihe, die dem Eigenkapital zuzurechnen ist, zu berücksichtigen.

#### **Cashflow**

Im Vergleich zur Vorjahresperiode sank der Cashflow aus dem Ergebnis von € 14,8 Mio. auf € 4,6 Mio. Der Jahresüberschuss verbesserte sich im ersten Halbjahr 2018 zwar von € 16,3 Mio. auf € 20,8 Mio., demgegenüber stand aber ein deutlicher Anstieg der Ergebnisse aus at-equity bilanzierten Unternehmen, die erst bei Ausschüttung cash-wirksam werden. Angestiegen sind auch die latenten Steuerforderungen, die ebenfalls nicht unmittelbar cash-wirksam sind.

Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei € -6,0 Mio. im Vergleich zu € 4,8 Mio. im Vorjahreszeitraum. Ein wesentlicher Faktor war dabei vor allem der Anstieg der Forderungen mit einem Cashflow-reduzierenden Effekt von rund € 47,7 Mio. Der Anstieg der Forderungen resultierte insbesondere aus der im Jahr 2018 erstmaligen Anwendung von IFRS 15. Dadurch

werden vor Fertigstellung verkaufte Wohnimmobilien und forward verkaufte Entwicklungsimmobilien unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Gegenläufig wirkte die Reduktion der Vorräte in Höhe von € 12,0 Mio. Dieser Wert beinhaltet Zuflüsse aus dem Abgang von Immobilien im Vorratsvermögen von € 50,8 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Vorratsvermögen beliefen sich auf € 38,8 Mio. Die Zunahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten) von € 22,7 Mio. wirkte sich ebenfalls positiv auf den Cashflow aus der Betriebstätigkeit aus.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im ersten Halbjahr 2018 bei € 110,2 Mio. (1-6/2017: € 37,2 Mio.). Dieser deutliche Anstieg liegt vor allem im erhöhten Mittelzufluss von € 176,6 Mio. aus Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien begründet (1-6/2017: € 108,5 Mio.). Dem erhöhten Mittelzufluss stehen deutlich geringere Mittelabflüsse gegenüber. Die Investitionen in Sachanlagevermögen, Finanzimmobilien und Finanzanlagevermögen betragen € 74,9 Mio. (1-6/2017: € 131,1 Mio.). Darin enthalten ist der Erwerb einer Hotelliegenschaft in den Niederlanden mit € 28,5 Mio. Die Auszahlungen in Form von Projektfinanzierungen lagen bei € 5,8 Mio. Aus dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen wurde auf Basis eines Share Deals in Polen ein Cash-Beitrag von € 1,0 Mio. generiert. Der Verkaufserlös dieser Beteiligung belief sich auf € 10,1 Mio. und wurde fast vollständig zur Rückführung der Fremdfinanzierung des Bestandsobjektes genutzt.

Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 27,8 Mio. (1-6/2017: € 53,8 Mio.) ist der Zufluss aus der Begebung einer Hybridanleihe in Höhe von € 98,5 Mio.

hervorzuheben. Gegenläufig wirkte die Rückführung des ausstehenden Mezzaninkapitals in Höhe von € 50,0 Mio. im zweiten Quartal 2018.

## **Nicht finanzielle Leistungsindikatoren**

### **Umweltbelange**

Seit der Gründung einer Green-Building-Stabsstelle Ende 2017 integriert UBM die Themen Umwelt und Nachhaltigkeit noch stärker in die Unternehmenspolitik. Umweltschutz und schonender Umgang mit Ressourcen sind ein wichtiger Teil des unternehmerischen Handelns und Denkens von UBM. Bei den Projekten und Entwicklungen wird stets darauf geachtet, umweltschonend zu planen und zu bauen. Die bewusste Verwendung von energieoptimierenden Baustoffen, energiesparenden Bewirtschaftungskonzepten und der Einsatz von erneuerbaren Energiequellen machen die Projektentwicklungen von UBM zu nachhaltigen und umweltfreundlichen Gebäuden.

Weiterführende Angaben zu den Nachhaltigkeitsinitiativen sind im separaten UBM-Nachhaltigkeitsbericht 2017 zusammengefasst. Unter [www.ubm-development.com](http://www.ubm-development.com) steht der Bericht zum Download zur Verfügung.

### **Mitarbeiter**

Der Personalstand unter Einbeziehung aller Konzerngesellschaften betrug per 30. Juni 2018 760 Mitarbeiter (davon 455 Hotel). Zum 30. Juni des Vorjahres beschäftigte UBM 745 Mitarbeiter (davon 440 Hotel). Der Anstieg ist insbesondere auf die Inbetriebnahme des Hotelprojekts Twarda in Warschau und die Eröffnung des erweiterten Hotels am Leuchtenbergring zurückzuführen. Insgesamt

arbeiten rund 82% der Mitarbeiter von UBM 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 angeboten. Dabei wird sowohl auf die individuellen Bedürfnisse der Mitarbeiter als auch auf die Anforderungen des Marktes Rücksicht genommen. Durch die geografisch breit gefächerte Positionierung des Konzerns kommt es auch immer wieder zu einem internationalen Personaleinsatz. Der daraus resultierende Wissenstransfer ist ein weiterer wichtiger Faktor einer umfassenden Mitarbeiterentwicklung.

## Ausblick

Trotz Verunsicherung an den Finanzmärkten setzte sich der wirtschaftliche Aufwärtstrend im ersten Halbjahr 2018 fort. Auf den europäischen Immobilienmärkten ist die Nachfrage nach hochwertigen Assets ungebrochen hoch, wobei durch die Transaktionen der Vergangenheit eine Verknappung des Angebots spürbar ist. Sowohl die drei Kernmärkte von UBM – Deutschland, Österreich und Polen – als auch die drei Assetklassen – Hotel, Büro und Wohnen – profitieren von diesem Marktumfeld. Für Deutschland schätzen Marktexperten das Potenzial für zusätzliche Investitionen in den Immobiliensektor im Vergleich zu allen anderen europäischen Ländern am höchsten ein.

Die positive Geschäftsentwicklung im vergangenen Jahr sowie im ersten Halbjahr 2018 hat gezeigt, dass die strategische Ausrichtung von UBM stimmt. Auch weiterhin wird sich UBM verstärkt auf die reine Immobilienentwicklung konzentrieren und die Transformation zum „Pure Play Trade Developer“ vorantreiben. Die Bereinigung des Portfolios ist bereits vorangeschritten, der Verkauf von Bestandsimmobilien wird im Rahmen des „Pure Play Program PPP“ konsequent forciert. Zukünftige Risiken werden durch sogenannte Forward Deals, bei denen mit Käufern frühzeitig die Preise für noch nicht fertiggestellte Projekte fixiert werden, minimiert. Trotz zahlreicher erst kürzlich erfolgter Fertigstellungen, wie jener des Großprojekts Leuchtenbergring in München, verfügt UBM in den nächsten Jahren über eine prall gefüllte Projekt-Pipeline von € 1,8 Mrd.

Durch zahlreiche Forward Sales besteht eine sehr hohe Visibilität für das Jahr 2018. Auf dieser Basis ist UBM optimistisch, das bisherige Rekordjahr der Unternehmensgeschichte, das Jahr 2015, sowohl hinsichtlich Gesamtleistung als auch Ergebnisentwicklung im Geschäftsjahr 2018 zu übertreffen. Damit erwartet der Vorstand eine Gesamtleistung von über € 750 Mio. (1-6/2018: € 552,8 Mio.), das Ergebnis vor Steuern (EBT) wird mit über € 50 Mio. (1-6/2018: € 28,1 Mio.) prognostiziert. Der Gewinn pro Aktie sollte 2018 demnach die Fünf-Euro-Marke übersteigen (1-6/2018: € 2,53). Das Eigenkapital wird auch zum Bilanzstichtag 2018 bei über € 400 Mio. erwartet (30. Juni 2018: € 412,4 Mio.).

## Risikobericht

Jene Risiken, die einen signifikanten Einfluss auf die UBM Development AG haben bzw. haben könnten, sowie detaillierte Informationen über das gesamte Risikomanagement-System von UBM finden sich im Geschäftsbericht 2017 auf den Seiten 56 bis 59.

Seit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 haben sich hinsichtlich des Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben. Die Ausführungen im Geschäftsbericht 2017 im Kapitel Risikoberichterstattung gelten daher weiter ohne Ausnahme.

Wien, am 29. August 2018

Der Vorstand



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

CEO



**DI Martin Löcker**

COO



**Dipl.-Ök. Patric Thate**

CFO

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2018

in T€	1-6/2018	1-6/2017	4-6/2018	4-6/2017
Umsatzerlöse	367.895	234.177	191.822	148.286
Bestandsveränderung	-12.440	-15.609	-4.003	5.127
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	14.368	5.556	2.595	6.337
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	-	5.328	-2.806	5.328
Sonstige betriebliche Erträge	5.701	19.920	2.184	5.391
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-275.284	-179.479	-126.157	-133.250
Personalaufwand	-23.794	-22.491	-13.147	-11.675
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	-2.234	-2.568	-2.226	-2.560
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-36.434	-22.717	-24.461	-11.739
<b>Ergebnis (EBITDA)</b>	<b>37.778</b>	<b>22.117</b>	<b>23.801</b>	<b>11.245</b>
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.624	-1.963	-837	-1.035
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>36.154</b>	<b>20.154</b>	<b>22.964</b>	<b>10.210</b>
Finanzertrag	5.930	12.246	3.820	10.281
Finanzaufwand	-13.966	-9.758	-6.903	-4.635
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>28.118</b>	<b>22.642</b>	<b>19.881</b>	<b>15.856</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7.291	-6.367	-5.411	-4.914
<b>Periodenergebnis (Nettogewinn)</b>	<b>20.827</b>	<b>16.275</b>	<b>14.470</b>	<b>10.942</b>
<b>davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>18.935</b>	<b>15.644</b>	<b>12.152</b>	<b>10.770</b>
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	1.892	631	2.318	172
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>2,53</b>	<b>2,09</b>	<b>1,62</b>	<b>1,44</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>2,53</b>	<b>2,09</b>	<b>1,62</b>	<b>1,44</b>

**Konzern-Gesamtergebnisrechnung**

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2018

in T€	1-6/2018	1-6/2017	4-6/2018	4-6/2017
<b>Periodenergebnis (Nettogewinn)</b>	<b>20.827</b>	<b>16.275</b>	<b>14.470</b>	<b>10.942</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>				
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	-	449	-	449
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand	-	-116	-	-116
<b>Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recycling-fähig)</b>	<b>-</b>	<b>333</b>	<b>-</b>	<b>333</b>
Zeitwertbewertung von Wertpapieren	-	9	-	-5
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	-422	-2.368	-176	-2.493
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand/-ertrag	-	-2	-	1
<b>Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recycling-fähig)</b>	<b>-422</b>	<b>-2.361</b>	<b>-176</b>	<b>-2.497</b>
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (Other Comprehensive Income)</b>	<b>-422</b>	<b>-2.028</b>	<b>-176</b>	<b>-2.164</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>20.405</b>	<b>14.247</b>	<b>14.294</b>	<b>8.778</b>
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	18.426	13.648	11.901	8.606
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	1.979	599	2.393	172

## Konzernbilanz

zum 30. Juni 2018

in T€	30.6.2018	31.12.2017
<b>Aktiva</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	2.725	2.740
Sachanlagen	8.996	50.709
Finanzimmobilien	298.549	371.816
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	145.282	118.504
Projektfinanzierung	118.927	123.479
Übrige Finanzanlagen	5.625	5.601
Finanzielle Vermögenswerte	6.244	4.744
Latente Steueransprüche	10.460	9.029
	<b>596.808</b>	<b>686.622</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	135.619	181.261
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	152.040	53.229
Finanzielle Vermögenswerte	9.288	9.941
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	11.653	12.047
Liquide Mittel	206.714	75.204
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	17.244	112.629
	<b>532.558</b>	<b>444.311</b>
<b>Aktiva Gesamt</b>	<b>1.129.366</b>	<b>1.130.933</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Grundkapital	22.417	22.417
Kapitalrücklagen	98.954	98.954
Andere Rücklagen	159.500	150.675
Genussrechts-/Hybridkapital	126.783	80.100
<b>Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>407.654</b>	<b>352.146</b>
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	4.757	3.301
	<b>412.411</b>	<b>355.447</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Rückstellungen	5.374	7.749
Anleihen	383.201	383.766
Finanzverbindlichkeiten	80.961	88.898
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	4.148	4.116
Latente Steuerschulden	8.840	18.376
	<b>482.524</b>	<b>502.905</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Rückstellungen	2.633	1.001
Finanzverbindlichkeiten	53.783	80.414
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	92.100	70.763
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	62.307	30.474
Übrige Verbindlichkeiten	5.112	81.862
Steuerschulden	18.496	8.067
	<b>234.431</b>	<b>272.581</b>
<b>Passiva Gesamt</b>	<b>1.129.366</b>	<b>1.130.933</b>

**Konzern-Kapitalflussrechnung**

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2018

in T€	1-6/2018	1-6/2017
Periodenergebnis (Nettogewinn)	20.827	16.275
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzanlagen	6.083	-797
Zinserträge/Zinsaufwendungen	5.731	6.117
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-14.368	-5.556
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	284	-
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-2.465	-1.072
Latente Ertragsteuer	-11.483	-127
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>4.609</b>	<b>14.840</b>
Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	1.415	-757
Zunahme der Steuerrückstellungen	11.459	1.928
Verluste/Gewinne aus Anlagenabgängen	-19.100	-11.174
Abnahme der Vorräte	11.982	16.762
Zunahme/Abnahme der Forderungen	-47.706	2.294
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	22.743	-4.696
Erhaltene Zinsen	3.275	559
Gezahlte Zinsen	-3.910	-2.957
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	9.268	-12.029
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>-5.965</b>	<b>4.770</b>
Einzahlungen aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten	-	20
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	176.600	108.477
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	1.497	4.293
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	12.570	58.318
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-14	-2
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-64.417	-122.914
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-10.510	-8.192
Investitionen in Projektfinanzierungen	-5.767	-7.595
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen	965	4.966
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen, abzüglich erworbene liquide Mittel	-706	-164
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>110.218</b>	<b>37.207</b>
Dividenden	-20.533	-16.725
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-600	-1.370
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	67.612	187.919
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-67.156	-116.003
Aufnahme von Hybridkapital	98.493	-
Tilgung von Genussrecht	-50.000	-
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>27.816</b>	<b>53.821</b>
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>-5.965</b>	<b>4.770</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>110.218</b>	<b>37.207</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>27.816</b>	<b>53.821</b>
<b>Veränderung liquider Mittel</b>	<b>132.069</b>	<b>95.798</b>
Liquide Mittel am 1.1.	75.204	42.298
Währungsdifferenzen	-559	723
<b>Liquide Mittel am 30.6.</b>	<b>206.714</b>	<b>138.819</b>
Bezahlte Steuern	7.316	4.038

## Entwicklung des Konzerneigenkapitals

zum 30. Juni 2018

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

## Konzernzwischenabschluss

Zur Veräußerung ver- fügbare Wertpapiere: Zeitwertrücklage	Andere Rücklagen	Genussrechts-/ Hybridkapital	Anteile der Aktio- näre des Mutter- unternehmens	Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Gesamt
<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	16.275
7	-	-	-1.996	-32	-2.028
7	13.259	2.385	13.648	599	14.247
-	-11.955	-4.770	-16.725	-1.370	-18.095
-	19	-	19	-2.896	-2.877
<b>38</b>	<b>136.331</b>	<b>77.715</b>	<b>330.835</b>	<b>3.894</b>	<b>334.729</b>
<b>51</b>	<b>155.189</b>	<b>80.100</b>	<b>352.146</b>	<b>3.301</b>	<b>355.447</b>
-51	1.584	-	1.533	-	1.533
-	6.028	-	6.028	77	6.105
-	<b>162.801</b>	<b>80.100</b>	<b>359.707</b>	<b>3.378</b>	<b>363.085</b>
-	15.533	3.402	18.935	1.892	20.827
-	82	-	-509	87	-422
-	15.615	3.402	18.426	1.979	20.405
-	-14.944	-5.589	-20.533	-600	-21.133
-	474	-	474	-	474
-	646	-	646	-	646
-	-	98.870	98.870	-	98.870
-	-	-50.000	-50.000	-	-50.000
-	64	-	64	-	64
-	<b>164.656</b>	<b>126.783</b>	<b>407.654</b>	<b>4.757</b>	<b>412.411</b>

## Segmentberichterstattung<sup>1</sup>

vom 1. Jänner bis zum 30. Juni 2018

in T€	Deutschland		Österreich	
	1-6/2018	1-6/2017	1-6/2018	1-6/2017
<b>Gesamtleistung</b>				
Administration	-	-	2.281	1.747
Hotel	91.071	39.435	17.823	92.031
Office	119.716	1.186	4.608	44.191
Other	3.819	22.133	10.557	33.905
Residential	8.734	6.655	91.485	10.935
Service	16.617	19.145	11.267	48.536
<b>Summe Gesamtleistung</b>	<b>239.957</b>	<b>88.554</b>	<b>138.021</b>	<b>231.345</b>
Abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen, sowie aus Bestandsveränderungen	-83.345	-36.470	-69.523	-110.783
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>156.612</b>	<b>52.084</b>	<b>68.498</b>	<b>120.562</b>
<b>EBT</b>				
Administration	-	-	-10	2.845
Hotel	28.260	1.469	-581	1.412
Office	27.362	3.572	1.675	534
Other	-4.304	-297	-175	-1.798
Residential	1.100	223	2.813	670
Service	-31	216	994	4.410
<b>Summe EBT</b>	<b>52.387</b>	<b>5.183</b>	<b>4.716</b>	<b>8.073</b>

<sup>1</sup> Teil der Erläuterungen zu den Umsatzerlösen (Punkt 6) Intersegmentäre Umsätze sind unwesentlich.

## Konzernzwischenabschluss

Polen		Sonstige Märkte		Konzern	
1-6/2018	1-6/2017	1-6/2018	1-6/2017	1-6/2018	1-6/2017
-	-	-	-	2.281	1.747
76.578	26.392	15.861	18.769	201.333	176.627
69.034	28.465	534	165	193.892	74.007
1.832	1.039	1.050	13.339	17.258	70.416
-	351	1.263	111	101.482	18.052
7.483	12.125	1.188	1.474	36.555	81.280
<b>154.927</b>	<b>68.372</b>	<b>19.896</b>	<b>33.858</b>	<b>552.801</b>	<b>422.129</b>
-20.889	-28.647	-11.149	-12.052	-184.906	-187.952
<b>134.038</b>	<b>39.725</b>	<b>8.747</b>	<b>21.806</b>	<b>367.895</b>	<b>234.177</b>
-	-	-	-	-10	2.845
2.541	696	-1.600	-1.448	28.620	2.129
-8.123	2.398	-2.779	-43	18.135	6.461
-7.312	1.549	94	4.346	-11.697	3.800
-7.752	2.276	-2.651	-337	-6.490	2.832
-1.087	285	-316	-336	-440	4.575
<b>-21.733</b>	<b>7.204</b>	<b>-7.252</b>	<b>2.182</b>	<b>28.118</b>	<b>22.642</b>

# erläuterungen. konzernzwischenabschluss.

## 1. Allgemeine Angaben

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

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss von UBM wird gemäß IAS 34 Zwischenberichterstattung nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen und von der Europäischen Union übernommenen International Financial Reporting Standards (IFRS), den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) sowie der seit 1. Jänner 2018 erstmals anzuwendenden Standards, insbesondere von IFRS 15 und IFRS 9, aufgestellt. Die Auswirkungen der Erstanwendung der neuen Standards werden unter Punkt 3 dargestellt.

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

## 2. Konsolidierungskreis

In den Zwischenabschluss sind neben UBM 61 (31. Dezember 2017: 57) inländische Tochterunternehmen sowie 77 (31. Dezember 2017: 76) ausländische Tochterunternehmen einbezogen.

In der Berichtsperiode wurden sieben Gesellschaften aufgrund von Gründung erstmals in den Konzernabschluss von UBM einbezogen (siehe Punkt 2.1.), eine Gesellschaft ist aufgrund von Verkauf abgegangen. Bei einer Gesellschaft wurden so viele Anteile verkauft, dass nur mehr maßgeblicher Einfluss besteht und diese at-equity einbezogen wird.

Außerdem wurden 34 (31. Dezember 2017: 33) inländische und 28 (31. Dezember 2017: 27) ausländische assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

### 2.1. Erstkonsolidierungen

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

Aufgrund von Gründungen	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
WA Terfens-Roan Immobilien GmbH	20.2.2018
WA Bad Häring Immobilien GmbH	1.3.2018
Baranygasse Wohnen GmbH	1.3.2018
UBM CAL Projekt GmbH	9.3.2018
UBM CAL Projekt GmbH & Co KG	2.6.2018
UBM Kneuterdijk B.V.	26.4.2018
UBM Development Slovakia s.r.o.	9.6.2018

### 3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die in den Erläuterungen zum Konzernabschluss dargestellt sind, wurden auf den Konzernzwischenabschluss unverändert angewandt, mit Ausnahme der folgenden erstmals anzuwendenden Standards und Interpretationen:

Erstmals wurden zum 1. Jänner 2018 die folgenden Standards von der Gruppe angewendet, wobei sich nur aus der Erstanwendung von IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden und IFRS 9 Finanzinstrumente wesentliche Auswirkungen ergeben:

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Datum der Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung
IFRS 9 Finanzinstrumente	24.7.2014	22.11.2016	1.1.2018
IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden	28.5.2014	22.9.2016	1.1.2018
Änderungen an IFRS 4: Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente mit IFRS 4 Versicherungsverträge	12.9.2016	3.11.2017	1.1.2018
Klarstellungen zu IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden	12.4.2016	31.10.2017	1.1.2018
Jährliche Verbesserungen der IFRS - Zyklus 2014-2016, Klarstellungen zu IAS 28 und IFRS 1	8.12.2016	7.2.2018	1.1.2018
Änderungen an IFRS 2: Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung	20.6.2016	26.2.2018	1.1.2018
Änderungen an IAS 40: Nutzungsänderungen von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	8.12.2016	14.3.2018	1.1.2018
IFRIC 22 Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	8.12.2016	28.3.2018	1.1.2018

Die Effekte aus der Erstanwendung von IFRS 15 und IFRS 9 betreffen im Wesentlichen:

- Zeitraumbezogene Erfassung von Wohnungsverkäufen
- Zeitraumbezogene Erfassung von Forward Deals und Änderung im Ausweis von Finanzimmobilien in vertragliche Vermögenswerte
- Bewertung von Anteilen an nicht konsolidierten Gesellschaften zum Fair Value

Die folgenden Standards und Interpretationen sind seit der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2017 veröffentlicht worden und sind noch nicht zwingend anzuwenden bzw. noch nicht in EU-Recht übernommen:

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht ausstehend	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
Änderung zu IAS 19: Planänderungen, Plankürzungen oder Settlement	7.2.2018	-	-
Änderungen an IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22 und SIC-32 Aktualisierung der enthaltenen Verweise aus dem Rahmenkonzept oder Klarstellung, auf welche Version des Rahmenkonzepts sie sich beziehen	29.3.2018	-	1.1.2020

### IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Zielsetzung des IFRS 15 ist es, eine Vielzahl der bisher in diversen Standards und Interpretationen enthaltenen Regelungen zusammenzuführen. Das Kernprinzip von IFRS 15 ist, dass Erlöse in der Höhe erfasst werden, in der für die übernommenen Leistungsverpflichtungen, also die Übertragung von Waren oder die Erbringung von Dienstleistungen, Gegenleistungen erwartet werden. Dieses Kernprinzip wird mit einem fünfstufigen Rahmenmodell umgesetzt. Das Modell legt fest, dass der Übergang der Kontrolle („Control Approach“) den Zeitpunkt bzw. Zeitraum der Umsatzrealisierung bestimmt und damit das bisherige Risk-and-Reward-Modell (Übertragung von Risiken und Chancen) ablöst. Zusätzlich wird das Ausmaß der geforderten Anhangsangaben erweitert.

UBM hat für die Erstanwendung die kumulative Methode nach IFRS 15.C3 b gewählt. Dies bedeutet, dass die Effekte aus der Erstanwendung per 1. Jänner 2018 direkt im Eigenkapital erfasst wurden und somit keine rückwirkende Anpassung der Vergleichszahlen 2017 zu erfolgen hatte. Für die Vergleichsperiode sind daher weiterhin die zu diesem Zeitpunkt geltenden Standards IAS 18 und IAS 11 anwendbar.

Die folgende Tabelle zeigt die Nettoeffekte per 1. Jänner 2018 aus der Erstanwendung von IFRS 15 auf die Gewinnrücklage:

in T€	Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 15 zum 1.1.2018
<b>Andere Rücklagen</b>	
Verkaufserlöse Forward Deals	-5.719
Verkaufserlöse Wohnungsverkäufe	11.817
Ertragsteueraufwand	-70
<b>Auswirkung zum 1.1.2018</b>	<b>6.028</b>
<b>Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen</b>	
Verkaufserlöse Forward Deals	-240
Verkaufserlöse Wohnungsverkäufe	352
Ertragsteueraufwand	-35
<b>Auswirkung zum 1.1.2018</b>	<b>77</b>

## Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

Die folgende Tabelle zeigt eine Überleitung der Auswirkungen der Erstanwendung von IFRS 15 auf die Posten der Konzernbilanz per 30. Juni 2018 sowie auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Periode vom 1. Jänner 2018 bis zum 30. Juni 2018. Die Auswirkungen auf die Konzern-Kapitalflussrechnung sind unwesentlich und daher nicht dargestellt.

in T€	Konzernbilanz zum 30.6.2018	Anpassungen	Konzernbilanz zum 30.6.2018 ohne Anpassungen IFRS 15
<b>Aktiva</b>			
Finanzimmobilien	298.549	13.563	312.112
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	145.282	-6.657	138.625
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>596.808</b>	<b>6.906</b>	<b>603.714</b>
Vorräte	135.619	11.280	146.899
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	152.040	-29.735	122.305
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>532.558</b>	<b>-18.455</b>	<b>514.103</b>
<b>Aktiva Gesamt</b>	<b>1.129.366</b>	<b>-11.549</b>	<b>1.117.817</b>
<b>Passiva</b>			
Andere Rücklagen	159.500	-9.785	149.715
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	4.757	-314	4.443
<b>Eigenkapital</b>	<b>412.411</b>	<b>-10.099</b>	<b>402.312</b>
Latente Steuerschulden	8.840	-1.450	7.390
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>482.524</b>	<b>-1.450</b>	<b>481.074</b>
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	62.307	-	62.307
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>234.431</b>	<b>-</b>	<b>234.431</b>
<b>Passiva Gesamt</b>	<b>1.129.366</b>	<b>-11.549</b>	<b>1.117.817</b>

## Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

in T€	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 1-6/2018	Anpassungen	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 1-6/2018 ohne Anpassungen IFRS 15
Umsatzerlöse	367.895	-33.186	334.709
Bestandsveränderung	-12.440	29.487	17.047
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	14.368	-1.716	12.652
<b>Ergebnis (EBITDA)</b>	<b>37.778</b>	<b>-5.415</b>	<b>32.363</b>
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>36.154</b>	<b>-5.415</b>	<b>30.739</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>28.118</b>	<b>-5.415</b>	<b>22.703</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7.291	1.374	-5.917
<b>Periodenergebnis (Nettogewinn)</b>	<b>20.827</b>	<b>-4.041</b>	<b>16.786</b>
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	18.935	-3.915	15.020
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	1.892	-126	1.766

in T€	Konzern-Gesamtergebnis- rechnung 1-6/2018	Anpassungen	Konzern-Gesamtergebnis- rechnung 1-6/2018 ohne Anpassungen IFRS 15
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	-422	47	-375

### Beschreibung der Umsatzerlöse und Auswirkung aus der Erstanwendung nach Umsatzart

Die Auswirkungen der Erstanwendung im Vergleich zu den bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden auf die verschiedenen Umsatzarten von UBM stellen sich wie folgt dar:

#### Forward Deals (alle Segmente)

Nach IAS 40 bilanzierte Immobilien werden zum Teil im Rahmen von Forward Deals während der Bauphase an Investoren verkauft.

Unter den bisherigen Bilanzierungsmethoden erfolgte der Ausweis auch nach Abschluss der Verträge im Posten Finanzimmobilien. Für die Bewertung zum Fair Value wurde der Kaufvertrag herangezogen und wirtschaftlich der Teilgewinn auf Basis der angefallenen Kosten im Verhältnis zu den geschätzten Gesamtkosten aktiviert.

Gemäß IFRS 15 ist auf einzelvertraglicher Ebene in einem ersten Schritt zu unterscheiden, ob bei UBM ein Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistung besteht und ob keine alternative Nutzungsmöglichkeit vorliegt. Ist beides der Fall, so erfolgt eine zeitraumbezogene Realisierung, ansonsten erfolgt die Realisierung zeitpunktbezogen nach Übertragung der wesentlichen Chancen und Risiken. Eine zeitraumbezogene Realisierung führt somit zu einer im Vergleich zur bisherigen Bilanzierungsmethode abweichenden Gewinnrealisierung. Unabhängig von der Art der Realisierung werden Immobilien, welche im Rahmen eines Forward Deals verkauft werden, nunmehr nicht mehr in den Finanzimmobilien gezeigt, sondern als vertraglicher Vermögenswert bilanziert. Dies führt dazu, dass erhaltenen Anzahlungen saldiert mit dem vertraglichen Vermögenswert dargestellt werden, während bisher eine Bruttodarstellung verpflichtend zu erfolgen hatte. Dies führt tendenziell zu einer Verbesserung der Eigenkapitalquote des Konzerns.

### **Wohnungsverkäufe (Segment: Residential)**

UBM entwickelt im Segment Residential Wohnimmobilien (Wohnungen im parifizierten Eigentum). Diese werden oftmals bereits vor Fertigstellung verkauft.

Bisher wurden Wohnungen, unabhängig ob diese bereits verkauft wurden, zu Herstellungskosten im Vorratsvermögen bilanziert und Umsätze unter Anwendung von IFRIC 15 zeitpunktbezogen bei Übergabe und Übertragung der maßgeblichen Chancen und Risiken an den Kunden realisiert. Aufgrund der Erstanwendung von IFRS 15 sind nunmehr jene Wohnungen, welche bereits verkauft wurden und für welche keine alternative Nutzungsmöglichkeit sowie ein Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistung besteht, zeitraumbezogen zu realisieren, weshalb Umsätze nunmehr zum Teil früher realisiert werden. Die Anzahlungen von Kunden werden auf Basis des Baufortschritts, teilweise unter Anwendung des Bauträgervertragsgesetzes, geleistet. Diese werden unter IFRS 15 spätestens zum Zeitpunkt des unbedingten Zahlungsanspruchs erfasst.

### **Mieterträge (alle Segmente)**

Miet- und Pächterträge aus der Vermietung von IAS 40 Immobilien (Office, Retail und Hotel) werden zeitraumbezogen realisiert.

Aus der Erstanwendung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen zu den bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

### **Erträge aus dem Hotelbetrieb (Segment: Hotel)**

Originäre Erträge aus dem Hotelbetrieb resultieren im Wesentlichen aus der Zimmervermietung und aus Gastronomieerlösen. Diese Umsätze werden zeitraum- bzw. zeitpunktbezogen realisiert.

Aus der Erstanwendung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen zu den bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

### **Erträge aus abgerechneten Bauleistungen**

Die Umsatzrealisierung erfolgt zeitraumbezogen über die Laufzeit der erbrachten Leistung. Anzahlungsrechnungen werden gemäß einem vorher festgelegten Zahlungsplan gelegt.

Änderungen ergeben sich in Bezug auf die Erfassung von Anzahlungen. Diese werden unter IFRS 15 spätestens zum Zeitpunkt des unbedingten Zahlungsanspruchs erfasst.

### **IFRS 9 Finanzinstrumente**

Der Standard enthält Vorschriften für den Ansatz, die Bewertung und die Ausbuchung von Finanzinstrumenten sowie für die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften und ersetzt in diesen Bereichen den bisherigen Standard IAS 39.

Die Übergangsbestimmungen von IFRS 9 sehen nur in Ausnahmefällen (Sicherungsbeziehungen) eine rückwirkende Anpassung nach IAS 8 vor. Dies bedeutet für UBM, dass die Effekte aus der Erstanwendung per 1. Jänner 2018 direkt im Eigenkapital erfasst wurden und somit keine rückwirkende Anpassung der Vergleichszahlen 2017 zu erfolgen hatte. Für die Vergleichsperiode ist daher weiterhin der zu diesem Zeitpunkt geltende Standard IAS 39 anwendbar.

## Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

Die folgende Tabelle zeigt die Nettoeffekte per 1. Jänner 2018 aus der Erstanwendung von IFRS 9 auf die Gewinnrücklage:

in T€	Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 9 zum 1.1.2018
<b>Andere Rücklagen</b>	
Anleihtausch	2.044
Ertragsteueraufwand	-511
Auswirkung zum 1.1.2018	1.533

Die folgende Tabelle zeigt eine Überleitung der Auswirkungen der Erstanwendung von IFRS 9 auf die Posten der Konzernbilanz per 30. Juni 2018 sowie auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und die Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Periode vom 1. Jänner 2018 bis zum 30. Juni 2018. Die Auswirkungen auf die Konzern-Kapitalflussrechnung sind unwesentlich und daher nicht dargestellt.

in T€	Konzernbilanz zum 30.6.2018	Anpassungen	Konzernbilanz zum 30.6.2018 ohne Anpassungen IFRS 9
<b>Aktiva</b>			
Langfristige Vermögenswerte	596.808	-	596.808
Kurzfristige Vermögenswerte	532.558	-	532.558
<b>Summe Aktiva</b>	<b>1.129.366</b>	<b>-</b>	<b>1.129.366</b>
<b>Passiva</b>			
Andere Rücklagen	159.500	-1.371	158.129
<b>Eigenkapital</b>	<b>412.411</b>	<b>-1.371</b>	<b>411.040</b>
Anleihen	383.201	1.829	385.030
Latente Steuerschulden	8.840	-458	8.382
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>482.524</b>	<b>1.371</b>	<b>483.895</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>234.431</b>	<b>-</b>	<b>234.431</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>1.129.366</b>	<b>-</b>	<b>1.129.366</b>

in T€	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 1-6/2018	Anpassungen	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 1-6/2018 ohne Anpassungen IFRS 9
Finanzertrag	5.930	29	5.959
Finanzaufwand	-13.966	216	-13.750
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>28.118</b>	<b>245</b>	<b>28.363</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7.291	-61	-7.352
<b>Periodenergebnis (Nettogewinn)</b>	<b>20.827</b>	<b>184</b>	<b>21.011</b>
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	18.935	184	19.119
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	1.892	-	1.892

## Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

in T€	Konzern-Gesamtergebnis- rechnung 1-6/2018	Anpassungen	Konzern-Gesamtergebnis- rechnung 1-6/2018 ohne Anpassungen IFRS 9
Zeitwertbewertung von Wertpapieren	-	-29	-29
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand/-ertrag	-	7	7

### Ausweis und Bewertung

In der Vergangenheit wurden Modifikationen von Schuldinstrumenten, welche nicht zu einer Ausbuchung führten, erfolgsneutral unter Neuermittlung des Effektivzinssatzes erfasst. Aus der Erstanwendung von IFRS 9 ergibt sich eine Erhöhung des Eigenkapitals von T€ 1.533, da Barwertänderung durch Modifikationen nunmehr erfolgswirksam zu erfassen sind und über die Restlaufzeit unter Anwendung der Effektivzinsmethode verteilt werden.

Per 1. Jänner 2018 hat die Gruppe eine Einschätzung der Geschäftsmodelle je Finanzinstrument getroffen und in weiterer Folge den entsprechenden Kategorien nach IFRS 9 zugewiesen. Die Umgliederungen sind in der folgenden Tabelle ersichtlich:

in T€	Alte Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Neue Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Alter Buchwert nach IAS 39	Neuer Buchwert nach IFRS 9
<b>Aktiva</b>				
Projektfinanzierung	Loans and Receivables	Amortised Cost	118.927	118.927
Übrige Finanzanlagen	Held to Maturity	Amortised Cost	2.907	2.907
Übrige Finanzanlagen	Available for Sale Financial Assets (at cost)	FVTPL	1.846	1.846
Übrige Finanzanlagen	Available for Sale Financial Assets	FVTPL	872	872
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Loans and Receivables	Amortised Cost	103.792	103.792
Finanzielle Vermögenswerte	Loans and Receivables	Amortised Cost	15.532	15.532
Liquide Mittel	-	-	206.714	206.714
<b>Passiva</b>				
Anleihen	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	Amortised Cost	383.201	383.201
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	Amortised Cost	120.381	120.381
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	Amortised Cost	13.363	13.363
Leasingverbindlichkeiten	-	-	1.000	1.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	Amortised Cost	92.100	92.100
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	Amortised Cost	66.455	66.455

### 1. Wertberichtigung finanzieller Vermögenswerte

IFRS 9 ersetzt das „Incurred-Loss-Modell“ des IAS 39 mit dem „Expected-Loss-Modell“. Das neue Modell ist auf Finanzinstrumente, welche zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, auf vertragliche Vermögenswerte (IFRS 15) und Schuldinstrumente, welche erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, und Leasingforderungen (IAS 17/IFRS 16) anzuwenden.

Bei den Finanzinstrumenten, welche zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, handelt es sich um Projektfinanzierungen und Inhaberschuldverschreibungen. Die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Finanzinstrumente umfassen nicht-konsolidierte Anteile an Tochtergesellschaften und übrige finanzielle Vermögenswerte.

Im Zuge des Wertberichtigungsmodells von IFRS 9 ist zum Zugangszeitpunkt eine Risikovorsorge in Höhe des Zwölf-Monats „Expected Loss“ (Stufe 1) zu bilden. Bei einer signifikanten Verschlechterung des Kreditrisikos erfolgt eine Berücksichtigung des „Life Time Expected Loss“ (Stufe 2). Bei Eintritt von objektiven Hinweisen auf eine tatsächliche Wertminderung erfolgt die Einstufung in Stufe 3. Dies hat nicht unbedingt eine weitere Wertberichtigung zur Folge, jedoch ist für Finanzinstrumente, welche unter Anwendung der Effektivzinsmethode bilanziert werden, eine Anpassung der Zahlungsströme auf den Nettobarwert erforderlich.

Im Zuge der Erstanwendung hat UBM entschieden, die Vereinfachungsregeln des IFRS 9.5.5.15 für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Vertragsvermögenswerte und Forderungen aus Leasingverhältnissen anzuwenden. Dies bedeutet, dass für diese Vermögenswerte die Wertberichtigung zumindest in Höhe der über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste bemessen wird („Life-Time-Expected-Loss-Modell“, Stufe 2). Auf alle anderen oben genannten Finanzinstrumente ist das allgemeine Wertberichtigungsmodell anzuwenden.

Bei der Beurteilung von signifikanten Verschlechterungen des Kreditrisikos nach dem erstmaligen Ansatz und bei der Einschätzung des „Expected Credit Loss“ verwendet die Gruppe alle verfügbaren Informationen. Diese umfassen historische Daten und in die Zukunft gerichtete Informationen. Im Allgemeinen liegen für Finanzinstrumente keine externen Bonitätseinschätzungen vor.

Bei den wesentlichen Finanzinstrumenten, welche nach dem allgemeinen Wertberichtigungsmodell zu bewerten sind, handelt es sich um Projektfinanzierungen für nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmen. Die Finanzierung von Projektgesellschaften erfolgt durch Eigenkapitalanteile und Projektfinanzierungen der Eigentümer und direkt in den Projektgesellschaften aufgenommenen Finanzierungen. Tatsächliche Ausfälle aufgrund von negativen Projektentwicklungen können gegebenenfalls von UBM im Allgemeinen durch Gesellschafterzuschüsse, welche in den Anwendungsbereich von IAS 28 bzw. IFRS 11 fallen, abgedeckt werden. Ausfälle von Projektfinanzierungen sind daher von untergeordneter Bedeutung.

### 2. Bewertung des erwarteten Verlusts („Expected Credit Loss“)

Der „Expected Credit Loss“ berechnet sich auf Basis des Produkts aus dem erwarteten Nettoanspruch des Finanzinstruments, der periodenbezogenen Ausfallwahrscheinlichkeit und dem Verlust bei tatsächlichem Ausfall.

### *2.1. Wertminderungen von Finanzinstrumenten*

Zu jedem Bilanzstichtag erfolgt eine Einschätzung, ob eine Wertminderung stattgefunden hat. Eine Wertminderung liegt vor, wenn substantielle Hinweise auf eine Wertminderung schließen lassen und der Barwert der noch zu erwartenden Zahlungen unter dem Buchwert des Vermögenswerts liegt.

### *2.2. Ausweis von Wertminderungen*

Wertminderungen von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Vermögenswerten werden direkt vom Vermögenswert abgezogen. Für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte Finanzinstrumente erfolgt die Bildung der Wertberichtigung im Eigenkapital.

Wertminderungsaufwendungen im Zusammenhang mit Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und vertraglichen Vermögenswerten würden in der Gewinn- und Verlustrechnung separat ausgewiesen werden. Im ersten Halbjahr 2018 wurden keine Wertminderungen erfasst.

Wertminderungsaufwendungen im Zusammenhang mit anderen Finanzinstrumenten werden wie bisher unter IAS 39 im Finanzergebnis gezeigt.

### *2.3. Auswirkungen des neuen Wertminderungsmodells*

Für Vermögenswerte, welche unter die Anwendung der Wertberichtigungsregelungen von IFRS 9 fallen, ist zu erwarten, dass Wertminderungen früher als bisher zu erfassen sind.

Die Erstanwendung von IFRS 9 hatte keine Auswirkung auf die Wertberichtigungen zum 1. Jänner 2018.

### *Projektfinanzierungen*

Für Projektfinanzierungen ist das allgemeine Wertminderungsmodell anzuwenden. Auf Basis der Überfälligkeit erfolgt eine Beurteilung, ob eine signifikante Verschlechterung des Kreditrisikos vorliegt. Wenn zum Zeitpunkt der Erstanwendung von IFRS 9 das Kreditrisiko als gering eingestuft wurde, so hat UBM auch angenommen, dass seit dem Erstantritt kein signifikanter Anstieg stattgefunden hat.

### *Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen*

Bezüglich der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften hat UBM das Wahlrecht, weiterhin die Regelungen des IAS 39 anzuwenden, nicht ausgeübt. Da zum 31. Dezember 2017 keine Sicherungsgeschäfte bestehen, hat die Ausübung dieses Wahlrechts keine Auswirkungen.

Für den Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2018 werden die gleichen Konsolidierungsmethoden und Grundsätze der Währungsumrechnung wie für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 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

Die Hauptversammlung hat am 29. Mai 2018 dem Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2017 zugestimmt. Es wurde eine Dividende in Höhe von € 2,00 je Stückaktie, das sind bei 7.472.180 Stückaktien in Summe € 14.944.360,00, ausgeschüttet und ein Restgewinn in Höhe von € 27.584,11 auf neue Rechnung vorgetragen. Die Auszahlung der Dividende erfolgte am 7. Juni 2018.

#### 6. Umsatzerlöse

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

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

## 7. Ergebnis je Aktie

	1-6/2018	1-6/2017
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis (in T€)	18.935	15.644
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien (= Anzahl der Aktien unverwässert)	7.472.180	7.472.180
Durchschnittlich ausstehende Aktienoptionen	-	-
Anzahl der Aktien verwässert	7.472.180	7.472.180
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>2,53</b>	<b>2,09</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>2,53</b>	<b>2,09</b>

Im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (LTIP) wurden bislang 375.130 Aktienoptionen zugeteilt. Der per 30. Juni 2018 angepasste Ausübungskurs beträgt € 41,88, der durchschnittliche Aktienkurs 2018 betrug € 41,45. Somit sind null Stück potenzielle Aktien zu berücksichtigen.

## 8. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Bei den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten handelt es sich um ein Fachmarktzentrum in Polen sowie ein unbebautes Grundstück in Rumänien, deren Veräußerung hochwahrscheinlich ist und die deshalb aus den Finanzimmobilien umgliedert wurden. Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert, welcher den aktuell verhandelten Kaufpreisen entspricht, bewertet.

## 9. Grundkapital

Grundkapital	Stück 30.6.2018	€ 30.6.2018	Stück 31.12.2017	€ 31.12.2017
Inhaber-Stammaktien	7.472.180	22.416.540	7.472.180	22.416.540

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

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

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

Der Vorstand wurde gleichzeitig gemäß § 169 AktG in § 4 Abs. 4 der Satzung ermächtigt, bis zum 11. August 2022 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu € 2.241.654,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, allenfalls in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Abs. 6 AktG, zu erhöhen und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die aus dem genehmigten Kapital ausgegebenen neuen Aktien ist ausgeschlossen, wenn und sofern eine Ausnutzung dieser Ermächtigung (Genehmigtes Kapital) durch Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen bei Mehrzuteilungsoptionen im Rahmen der Platzierung neuer Aktien der Gesellschaft erfolgt. Darüber hinaus ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen (Genehmigtes Kapital 2017). Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.

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

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

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

Der Vorstand wurde gleichzeitig für die Dauer von 30 Monaten vom Tag der Beschlussfassung (23. Mai 2017) an zum Erwerb eigener Aktien der Gesellschaft bis zu dem gesetzlich zulässigen Ausmaß von 10% des Grundkapitals unter Einschluss der bereits erworbenen Aktien ermächtigt. Ebenso wurde der Vorstand für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung (23. Mai 2017) ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu veräußern oder zu verwenden. Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise oder auch in mehreren Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke ausgeübt werden. Das quotenmäßige Kaufrecht der Aktionäre bei Veräußerung oder Verwendung auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot wurde dabei ausgeschlossen (Ausschluss des Bezugsrechts).

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

Der beizulegende Zeitwert beträgt T€ 2.982, dieser bestimmt sich mit dem ursprünglichen Tag der Annahme des Optionsprogramms und wird über den Zeitraum verteilt, über den die Teilnehmer den Anspruch auf die gewährten Optionen erwerben. In das Bewertungsmodell („Black Scholes“) zur Berechnung des beizulegenden Zeitwerts flossen folgende Parameter ein: Ausübungspreis (€ 36,33), Laufzeit der Option (9/2017 bis 8/2020), Aktienkurs zum Bewertungszeitpunkt (€ 38,25), erwartete Volatilität des Aktienkurses (36,34%), erwartete Dividenden (4,2%), risikoloser Zinssatz (0,0%).

Die Aktienoptionen haben sich wie folgt entwickelt:

Anzahl Aktienoptionen	2018	2017
<b>Stand 1.1.</b>	<b>375.130</b>	-
Gewährte Optionen	-	375.130
Verfallene Optionen	-	-
Ausgeübte Optionen	-	-
<b>Stand 30.6.</b>	<b>375.130</b>	<b>375.130</b>

## 11. Genusssrechtskapital 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 Genusssrechtskapital in Höhe von € 100 Mio. und ein Hybridkapital in Höhe von € 25,3 Mio. aufgrund Gesamtrechtsnachfolge übergegangen. Sowohl das Genusssrechtskapital als auch das Hybridkapital werden grundsätzlich laufend verzinst. Von dem Genusssrechtskapital wurden im Dezember 2015 € 50 Mio. rückbezahlt, die restlichen € 50 Mio. wurden am 3. April 2018 rückbezahlt.

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

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

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

Das Hybridkapital in Höhe von € 25,3 Mio. wird von der PORR AG gehalten.

Am 22. Februar 2018 hat UBM eine tief nachrangige Anleihe (Hybridanleihe) mit einem Gesamtvolumen in Höhe von € 100 Mio. und einem jährlichen Kupon von 5,5% begeben. Die Anleihe hat eine unbegrenzte Laufzeit mit einer vorzeitigen Rückzahlungsmöglichkeit der Emittentin nach fünf Jahren.

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

## 12. Finanzinstrumente

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

Die Fair-Value-Bewertung für die Anleihe erfolgt aufgrund von Börsenkurswerten. Die Kreditverbindlichkeiten und übrigen Finanzanlagen wurden mit der Berechnungsmethode des Discounted Cashflow bewertet, wobei die am 30. Juni 2018 von Reuters publizierte Zero Coupon Yield Curve zur Diskontierung der Cashflows herangezogen wurde.

### Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte

in T€	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwerte am 30.6.2018	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value-Hierarchie	Fair Value am 30.6.2018
			(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam			
<b>Aktiva</b>								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	118.927	118.927	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	2.907	2.907	-	-	Stufe 1	3.461	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	1.846	-	-	1.846	Stufe 3	1.846	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	872	-	-	872	Stufe 1	872	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	103.792	103.792	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	15.532	15.532	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	206.714	206.714	-	-	-	-	
<b>Passiva</b>								
Anleihen fix verzinst	Amortised Cost	383.201	383.201	-	-	Stufe 1	401.636	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	117.400	117.400	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	2.981	2.981	-	-	Stufe 3	2.968	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
fix verzinst	Amortised Cost	13.363	13.363	-	-	Stufe 3	12.948	
Leasingverbindlichkeiten	-	1.000	1.000	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	92.100	92.100	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	66.455	66.455	-	-	-	-	
<b>Nach Kategorien</b>								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	241.158	241.158	-	-	-	-	
Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	2.718	-	-	2.718	-	-	
Liquide Mittel	-	206.714	206.714	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	675.500	675.500	-	-	-	-	

## Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

in T€	Bewertungskategorie nach IFRS 39	Buchwerte am 31.12.2017	Bewertung nach IFRS 39			Fair-Value-Hierarchie (IFRS 7.27A)	Fair Value am 31.12.2017
			(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam		
<b>Aktiva</b>							
Projektfinanzierung variabel verzinst	LaR	123.479	123.479	-	-	-	-
Übrige Finanzanlagen	HtM	2.907	2.907	-	-	Stufe 1	3.405
Übrige Finanzanlagen	AfS (at cost)	1.793	1.793	-	-	-	-
Übrige Finanzanlagen	AfS	901	-	901	-	Stufe 1	901
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	46.804	46.804	-	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte	LaR	14.685	14.685	-	-	-	-
Liquide Mittel	-	75.204	75.204	-	-	-	-
<b>Passiva</b>							
Anleihen fix verzinst	FLAC	383.766	383.766	-	-	Stufe 1	407.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten							
variabel verzinst	FLAC	154.536	154.536	-	-	-	-
fix verzinst	FLAC	1.453	1.453	-	-	Stufe 3	1.448
Sonstige Finanzverbindlichkeiten							
variabel verzinst	FLAC	20	20	-	-	-	-
fix verzinst	FLAC	12.231	12.231	-	-	Stufe 3	11.277
Leasingverbindlichkeiten	-	1.072	1.072	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	70.763	70.763	-	-	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	34.590	34.590	-	-	-	-
<b>Nach Kategorien</b>							
Loans and Receivables	LaR	184.968	184.968	-	-	-	-
Held to Maturity	HtM	2.907	2.907	-	-	-	-
Available-for-Sale Financial Assets	AfS (at cost)	1.793	1.793	-	-	-	-
Available-for-Sale Financial Assets	AfS	901	-	901	-	-	-
Liquide Mittel	-	75.204	75.204	-	-	-	-
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	FLAC	657.359	657.359	-	-	-	-

### 13. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Mit 3. April 2018 hat UBM das Genussrechtskapital in Höhe von € 50 Mio. an die PORR AG rückbezahlt.

Außerdem wurden im Geschäftsjahr 2018 Zinsen für das Genussrechtskapital und das Hybridkapital in Höhe von T€ 5.589 an die PORR AG bezahlt.

### 14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag gab es keine angabepflichtigen Ereignisse.

Wien, am 29. August 2018

Der Vorstand



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



**DI Martin Löcker**  
COO



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO

# bericht über die prüferische durchsicht des verkürzten konzernzwischenabschlusses.

## Einleitung

Wir haben den beigefügten verkürzten Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2018 der UBM Development AG, Wien, (im Folgenden auch kurz „Gesellschaft“ genannt) für den Zeitraum vom 1. Jänner 2018 bis zum 30. Juni 2018 prüferisch durchgesehen. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss umfasst die verkürzte Konzernbilanz zum 30. Juni 2018, die verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die verkürzte Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die verkürzte Konzernkapitalflussrechnung und die verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 1. Jänner 2018 bis zum 30. Juni 2018 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 Mag. Markus Trettnak, Wirtschaftsprüfer, verantwortlich.

Bezüglich unserer Verantwortlichkeit und Haftung als Abschlussprüfer gegenüber der Gesellschaft und gegenüber Dritten kommt gem. § 125 Abs. 3 BörseG § 275 Abs. 2 UGB zur Anwendung.

## Umfang der prüferischen Durchsicht

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

## **Zusammenfassende Beurteilung**

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

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

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

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

Wien, am 29. August 2018

**BDO Austria GmbH**

Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

**Mag. Markus Trettnak**  
Wirtschaftsprüfer

**ppa. Mag. Gerhard Fremgen**  
Wirtschaftsprüfer

## erklärung der gesetzlichen vertreter gemäß § 125 abs. 1 börsegesetz 2018 – konzernzwischenabschluss.

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernzwischenabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Konzernzwischenlagebericht ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss, 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 2018

Der Vorstand



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



**DI Martin Löcker**  
COO



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO

**finanzkalender.****2018**

Zinszahlung UBM-Anleihe 2017	11.10.2018
Veröffentlichung Bericht zum 3. Quartal 2018	29.11.2018
Zinszahlung UBM-Anleihe 2015	11.12.2018

**2019**

Zinszahlung Hybridanleihe	1.3.2019
Veröffentlichung Geschäftsbericht/Jahresfinanzbericht 2018	11.4.2019
Nachweisstichtag Hauptversammlung	19.5.2019
Veröffentlichung Bericht zum 1. Quartal 2019	28.5.2019
138. ordentliche Hauptversammlung, Wien	29.5.2019
Handel ex Dividende an der Wiener Börse	5.6.2019
Record Date Dividende	6.6.2019
Zahltag der Dividende für das Geschäftsjahr 2018	7.6.2019
Zinszahlung UBM-Anleihe 2015	11.6.2019
Tilgung und Zinszahlung UBM-Anleihe 2014	9.7.2019
Veröffentlichung Bericht zum 1. Halbjahr 2019	28.8.2019
Zinszahlung UBM-Anleihe 2017	11.10.2019
Veröffentlichung Bericht zum 3. Quartal 2019	28.11.2019
Zinszahlung UBM-Anleihe 2015	9.12.2019

## **kontakt.**

### **Investor Relations & Unternehmenskommunikation**

Mag. (FH) Anna Vay, CEFA  
Tel: +43 (0) 664 626 1314  
investor.relations@ubm-development.com  
public.relations@ubm-development.com

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

UBM Development AG, Investor Relations & Unternehmenskommunikation

be.public Corporate & Financial Communications GmbH  
Heiligenstädter Straße 50, 1190 Wien, Österreich  
www.bepublic.at

## **impressum.**

### **Medieninhaber und Herausgeber**

UBM Development AG  
Laaer-Berg-Straße 43, 1100 Wien, Österreich  
Tel: +43 (0) 50 626-2600  
www.ubm-development.com

Tobias Sckaer

## **disclaimer.**

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

Maßgebliche Faktoren für ein solches Abweichen können beispielsweise die Veränderung der gesamtwirtschaftlichen Lage, der gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen in Österreich und der EU sowie Veränderungen in der Branche sein. UBM Development AG übernimmt keine Gewährleistung und Haftung dafür, dass die künftige Entwicklung und die künftig erzielten Ergebnisse mit den in diesem Halbjahresbericht geäußerten Einschätzungen und Annahmen übereinstimmen werden.

Bei der Summierung von gerundeten Beträgen und Prozentangaben können durch Verwendung automatischer Rechenhilfen rundungsbedingte Rechendifferenzen auftreten.

Der Halbjahresbericht zum 30. Juni 2018 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Die Kennzahlen wurden kaufmännisch gerundet. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

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

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

**the power of one.**