

Bericht zum 1. Quartal 2017



Kennzahlen

Ertragskennzahlen (in € Mio.)	1-3/2017	1-3/2016	Veränderung ²
Gesamtleistung ¹	116,5	91,7	27,1 %
EBITDA	10,9	9,0	21,0 %
EBIT	9,9	8,2	21,2 %
EBT	6,8	5,1	32,1 %
Periodenergebnis	5,3	4,9	8,0 %

Vermögens- und Finanzkennzahlen (in € Mio.)	31.3.2017	31.12.2016	Veränderung ²
Bilanzsumme	1.311,9	1.233,8	6,3 %
Eigenkapital	346,2	341,5	1,4 %
Eigenkapitalquote	26,4 %	27,7 %	-1,3 PP
Nettoverschuldung	744,0	691,2	7,6 %

Aktienkennzahlen und Mitarbeiter	31.3.2017	31.12.2016	Veränderung ²
Anzahl der Aktien (in Stück, gewichteter Durchschnitt)	7.472.180	7.472.180	-
Aktienkurs (in €)	32,4	31,0	4,5 %
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	242,1	231,6	4,5 %
Mitarbeiter ³	735	716	2,7 %

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

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

³ Aufteilung nach Personen: 31.3.2017: Development 307 und Hotel 428; 31.12.2016: Development 309 und Hotel 407

Wir entwickeln Lebensräume.

Für Menschen, die Qualität,
Funktionalität und Nachhaltigkeit
schätzen. Menschen, die Wohnen
als Gestaltungschance begreifen.
Für sich und ihre Umwelt. Menschen,
die ganzheitlich denken und mit
Liebe zum Detail entscheiden.
So wie wir es tun.

wohnungen entwickeln.

chancen realisieren.

Inhalt

- 4 Highlights
- 6 Investor Relations
- 7 Konzernzwischenlagebericht
- 15 Referenzprojekte
- 23 Konzernzwischenabschluss
- 32 Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss
- 41 Glossar
- 42 Finanzkalender 2017
- 43 Kontakt/Impressum

Auf einen Blick

Jahr 2 im Blick

Das Jahr der Umsetzung und des Lieferns

€ 744 Mio. Nettoverschuldung

wie erwartet

Investitionen in die Zukunft

überkompensieren Verkaufserlöse

€ 550 Mio. Nettoverschuldung

unverändert als Ziel für Ende 2017

Intelligente Neuinvestitionen

sichern die zukünftige Profitabilität

Manager werden zu Unternehmern

Aktienoptionsprogramm in Umsetzung

Highlights



13. Februar / Verkauf des „Pilot Tower“ in Krakau aus dem Bestand für rund € 22 Mio.

Der polnische „Pilot Tower“ wurde für rund € 22 Mio. an die First Property Group verkauft, das Closing fand Mitte April statt. Die Fertigstellung des 14-stöckigen Bürogebäudes erfolgte 2014 – bereits zuvor war das Objekt zur Gänze vermietet. Dank seines kubistischen Fassadenbildes hat der „Pilot Tower“ mittlerweile Wahrzeichen-Charakter in Krakau.

23. Februar / Zwei Hotels in Katowice und Pilsen für € 34 Mio. verkauft

Um insgesamt € 34 Mio. wurden die Angelo Hotels in Polen und Tschechien aus dem Bestand an den thailändischen Investor U City Public Company Ltd. verkauft. Die attraktiven Projekte wurden im Rahmen eines 50/50 Joint Ventures mit Warimpex entwickelt. Das Closing findet voraussichtlich noch im zweiten Quartal 2017 statt.



28. Februar / Forward-Verkauf von Magna Logistik- und Betriebszentrum für € 17 Mio.

Im Zuge ihres strategischen Verkaufsprogramms „Fast Track 2017“ veräußerte UBM das Magna Logistik- und Betriebszentrum in Graz an Palmira Capital Partners, eine führende unabhängige Immobilieninvestmentgesellschaft. Der Kaufpreis betrug € 17 Mio., Closing und Auswirkung auf die Nettoverschuldung werden im zweiten Quartal 2017 erfolgen.

2. März / Neues Wohnbauprojekt „The Brick“ in Hamburg

Mit der Baugenehmigung für das Hamburger Wohnbauprojekt „The Brick“ erfolgte auch der Verkaufsstart der attraktiven Wohneinheiten. Auf einer Bruttogrundfläche von rund 8.400 m² entstehen 101 Wohnungen in moderner Loftarchitektur – in Anlehnung an die ehemalige industrielle Nutzung des Stadtteils. Der Baustart ist für das zweite Quartal 2017 geplant.



9. März / Grundsteinlegung für „Granaria“

Im Rahmen der öffentlich-privaten Partnerschaft zwischen der Stadt Danzig und den Immobilienentwicklern Immobel, Multibud und UBM Polska als Investor wurde die Vorbereitungsphase des Entwicklungsprojekts „Granaria“ in Danzig erfolgreich abgeschlossen. Die erste Bauphase auf dem 18.000 m² großen Grundstück der Insel Granary umfasst einen Wohn- und Gewerbezooomplex sowie ein Vier-Sterne-Hotel, für das sich UBM verantwortlich zeichnet. Die Fertigstellung ist bis Ende 2018 geplant.



31. März / Erfolgreiche Übergabe des „HIEX Klosterstraße“ in Berlin

Die Hotelentwicklung von UBM in Berlin Mitte wurde zum Ende des ersten Quartals erfolgreich an Union Investment übergeben. Das 186 Zimmer große Hotel wird von IHG unter der Marke Holiday Inn Express (HIEX) betrieben. Das „HIEX Klosterstraße“ ist ein weiteres Erfolgsprojekt der langjährigen, bewährten Partnerschaft von UBM, IHG und Union Investment.

3. April / Forward-Verkauf des neuen Zalando Headquarters für € 196 Mio.

Der Verkauf des Zalando Headquarters in Berlin ist ein Meilenstein im beschleunigten Verkaufsprogramm „Fast Track 2017“ von UBM. Für € 196 Mio. wurde das Projekt im Rahmen eines Forward Deals an die südkoreanische Capstone Asset Management verkauft. Die Fertigstellung ist für das dritte Quartal 2018 geplant, ein Equity Partner eröffnet zusätzlich die Möglichkeit für ein „Hybrid Forward Funding“.

Investor Relations

Weltkonjunktur im Aufschwung¹

Die positive Stimmung an den Aktienmärkten hielt auch im ersten Quartal 2017 an. Gute Konjunkturdaten, eine stabile Einschätzung der chinesischen Volkswirtschaft und die geringe Wahrscheinlichkeit einer Anhebung der US-Zinsen waren dabei die treibenden Faktoren.

Der Amtsantritt der neuen US-Regierung unter Präsident Donald Trump und die damit einhergehenden Erwartungen führten zu deutlichen Kurssteigerungen an den US-Börsen. Der US-Aktienindex Dow Jones Industrial (DJI) erreichte zum Ende des ersten Quartals einen neuen Höchststand und verbuchte damit im Berichtszeitraum einen Kursanstieg von insgesamt 4,6 %.

Die günstigen Rahmenbedingungen spiegelten sich auch in der Entwicklung der europäischen Aktienindices wider – europäische Aktien überholten US-Titel. Der gesamt-europäische EURO STOXX 50 stieg in den ersten drei Monaten des Jahres um 6,4 % an. Über diesem Wert lag der deutsche Aktienindex DAX mit einem Plus von 7,2 %. Auch die Wiener Börse setzte im ersten Quartal den positiven Trend der beiden Vorquartale fort. Mit einem Plus von 8,0 % wies der Leitindex ATX eine überdurchschnittliche Entwicklung aus.

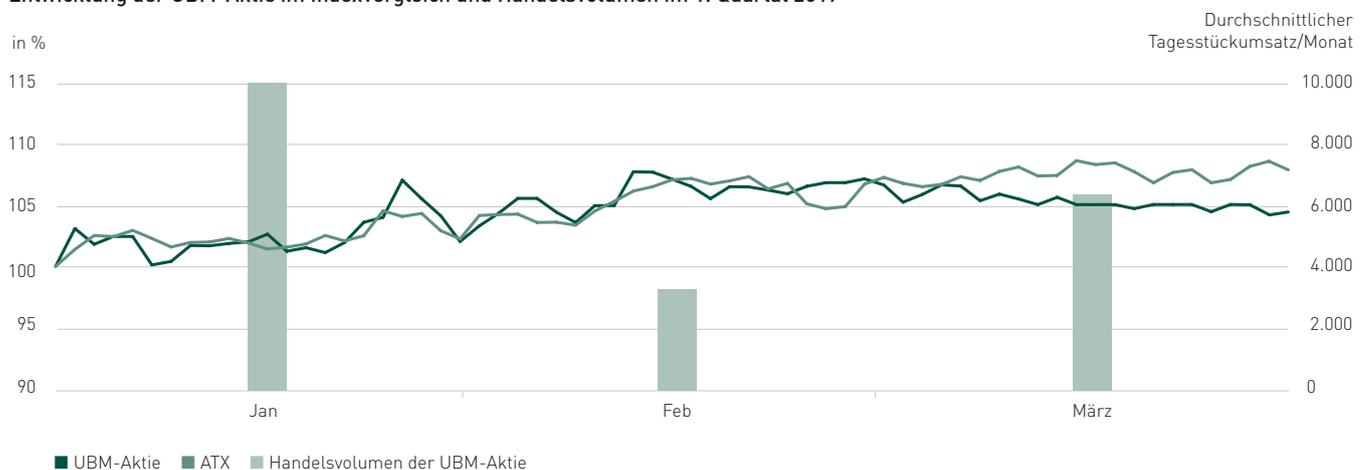
UBM-Aktie: Stabile Entwicklung

Die Aktien der UBM sind im prime market der Wiener Börse gelistet und im Immobilien ATX (IATX) enthalten. Nachdem die UBM-Aktie bereits am 9. Jänner mit € 31,01 ihren Tiefstkurs erreicht hatte, bewegte sie sich fortan leicht aufwärts und erzielte am 13. Februar mit € 33,40 ihren Höchststand. Mit der Veröffentlichung der vorläufigen Zahlen am 6. März konnte die Aktie zunächst ihr Niveau halten und schloss das erste Quartal am 31. März mit einem Kurs von € 32,40 – ein Anstieg von 4,5 % gegenüber dem Ultimo 2016. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen lag bei 6.630 Stück und damit erheblich über dem Durchschnitt des Vorjahres (Gesamtjahr 2016: 4.358 Stück). Die Marktkapitalisierung stieg zum Stichtag 31. März 2017 auf € 242,1 Mio.

Aktionärsstruktur

Das Grundkapital der UBM Development AG beträgt € 22.416.540,00 und ist in 7.472.180 Aktien eingeteilt. Das Syndikat (Strauss-Gruppe, IGO-Ortner-Gruppe) hielt zum Bilanzstichtag 31. März 2017 unverändert 38,8 % der ausstehenden Aktien. Die restlichen Aktien befinden sich im Streubesitz (61,2 %)². Der Großteil der Streubesitz-Aktionäre kommt aus Österreich (38,8 %), gefolgt von Investoren aus Deutschland (20,1 %) und UK (18,8 %).

Entwicklung der UBM-Aktie im Indexvergleich und Handelsvolumen im 1. Quartal 2017



¹ Wiener Börse, 1. Quartal 2017

² inkludiert 11,3 % Aufsichtsrat und Management

Konzernzwischenlagebericht

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Eurozone überholt US-Wirtschaft

Die Weltwirtschaft setzte ihren Aufwärtstrend auch im ersten Quartal 2017 fort. So stieg das weltweite BIP in den ersten drei Monaten im jährlichen Vergleich um 2,8 % und blieb damit auf einem ähnlichen Wachstumsniveau wie zum Jahresende 2016. Die US-Wirtschaft startete schwächer ins Jahr. Gemessen am BIP wuchs sie im Vergleich zum Vorquartal nur um 0,2 %.¹ Mitte März erhöhte die amerikanische Notenbank die Zinsen leicht um 25 Basispunkte².

Die europäische Konjunktur entwickelte sich – trotz der politischen Unsicherheiten und der Ende März eingeleiteten EU-Austrittsverhandlungen Großbritanniens – positiv. Das BIP der Eurozone legte von Jänner bis März um 0,5 % zum Vorquartal zu. Positiv wirkten sich der niedrige Eurokurs, der starke private Konsum und die gesunkene Arbeitslosigkeit aus. Die EZB behielt in den ersten drei Monaten des Jahres ihren expansiven geldpolitischen Kurs mit einem Leitzins von 0,0 % bei³.

Durch die internationale Entwicklung erhielt die deutsche Konjunktur weiterhin positive Impulse, was sich vor allem in einer regen Bautätigkeit widerspiegelte.⁴ Das deutsche Bruttoinlandsprodukt⁵ stieg im Vergleich zum Vorquartal (Q4/2016) um 0,4 %. Auch Österreich wies aufgrund einer Verbesserung der Exportaussichten, weiterer positiver Impulse im privaten Konsum und der guten Beschäftigungslage einen BIP-Zuwachs von 0,6 % zum Vorquartal aus.⁶ Auch das Wachstum in Polen und Tschechien setzte den Trend zum Jahresende fort.

Entwicklung der Immobilienmärkte

Starker Jahresauftakt in Europa⁷

Das Investmentvolumen in gewerbliche Immobilien in Europa blieb mit € 56,1 Mrd. auch im ersten Quartal 2017 auf dem hohen Niveau der Vergleichsperiode 2016. In Zentraleuropa stieg das Transaktionsvolumen im Immobiliensektor trotz politischer Unsicherheiten im Vergleich zum Vorjahr sogar um 12 % (€ 39,9 Mrd.). Hier lag der Fokus vor allem auf der Assetklasse Büro, die mit € 23,0 Mrd. das höchste Transaktionsvolumen verzeichnete, gefolgt vom Einzelhandel mit einem Anteil von € 12,9 Mrd. Auf Hotelimmobilien entfielen Transaktionen in Höhe von € 4,3 Mrd.

Deutschland bleibt ein sicherer Hafen

Der deutsche Immobilienmarkt war nach wie vor das bevorzugte Veranlagungsziel von internationalen und nationalen Investoren. Das Immobilien-Transaktionsvolumen erreichte im ersten Quartal 2017 mit € 15,8 Mrd. einen beachtlichen Zuwachs von 45 % im Vergleich zum ersten Quartal 2016.⁸ Spitzenreiter der Assetklassen blieb das Bürosegment.⁹ Die anhaltend hohe Nachfrage bei gleichzeitig stagnierendem Angebot führte zu einer weiteren Renditekompression erstklassiger Büroprojekte, sodass die durchschnittliche Rendite in den Top-Fünf-Städten bei 3,49 % lag. Der deutsche Hotel-Investmentmarkt verzeichnete zu Jahresanfang ein neues Rekordhoch und lag um 45 % über dem Transaktionsvolumen des ersten Quartals 2016.¹⁰ Die Transaktionen am deutschen Wohnungsmarkt¹¹ erreichten in den ersten drei Monaten 2017 ein Volumen von € 3,2 Mrd. und lagen damit trotz der Angebotsknappheit deutlich über dem Vorjahreswert. Forward-Käufe gewannen im Wohnsegment zunehmend an Bedeutung, mit € 970 Mio. wurden 30 % des gesamten

¹ <http://www.focus-economics.com/regions/major-economies>

² <http://www.telegraph.co.uk/business/2017/03/15/ftse-100-rises-pound-jumps-122-ahead-uk-jobs-report-expected/>

³ https://www.ecb.europa.eu/stats/policy_and_exchange_rates/key_ecb_interest_rates/html/index.en.html

⁴ <https://www.ifw-kiel.de/medien/medieninformationen/2017/deutsche-wirtschaft-startet-stark-ins-jahr-2017>

⁵ <http://www.tradingeconomics.com/germany/gdp-growth>

⁶ <https://www.oenb.at/Presse/20170508.html>

⁷ CBRE European Investment Market Snapshot Q1 2017

⁸ CBRE Germany Investment Quarterly Q 1 2017

⁹ CBRE Deutschland Büroinvestmentmarkt Q1 2017

¹⁰ http://www.colliers.com/-/media/files/emea/germany/germany_research/hotel/hotel-investment-germany-colliers-2017-q1.pdf?la=en-GB

¹¹ CBRE Deutschland Wohninvestmentmarkt Q1 2017

Transaktionsvolumens in Neubauentwicklungen allokiert. Projektentwickler und Bauträger auf Verkäuferseite zählen daher zu den derzeit umsatzstärksten Marktteilnehmern.

Österreich setzt den positiven Trend fort¹

Die Attraktivität des österreichischen Immobilienmarkts blieb auch im ersten Quartal 2017 ungebrochen. Laut EHL wurden in den ersten drei Monaten Immobilien mit einem Gesamtwert von € 710 Mio. gehandelt, ein Plus von rund 45 % im Vergleich zum Vorjahr.² Mit über 50 % des gesamten Marktvolumens war auch hier der Bürosektor die bevorzugte Assetklasse, die Spitzenrenditen sanken nur leicht auf rund 3,75 %.³ Der Druck

auf die Preise – vor allem im Wohnbereich – blieb durch das Angebots- und Nachfrageverhältnis weiterhin hoch.

Polen entwickelt sich weiterhin erfreulich⁴

Der polnische Immobilienmarkt zeichnet sich durch seinen starken Fokus auf Büro- und Einzelhandelsimmobilien aus. Mit einer Nachfrage von annähernd 194.000 m² blieb die Dynamik im Büromarkt im ersten Quartal 2017 erhalten. Großvolumige neue Projekte drängten auf den Markt, die Mietnachfrage war weiterhin hoch. So sanken die Leerstandsdaten, während sich Spitzenmieten durch ein stabiles Niveau auszeichneten.

Geschäftsverlauf

Gesamtleistung und Segmente

UBM Development AG erwirtschaftete im ersten Quartal 2017 eine Gesamtleistung von € 116,5 Mio. (Q1/2016: € 91,7 Mio.). Der Zuwachs von 27,1 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres war u. a. auf den Verkauf des Hotels „HIEX Klosterstraße“ in Berlin, zwei als Share Deal abgewickelte Verkäufe von Bestandsobjekten in Klagenfurt und Wien sowie höhere Projektmanagementleistungen in Österreich zurückzuführen.

Die Gesamtleistung des Segments „Deutschland“ erreichte im Berichtszeitraum € 46,3 Mio. und reduzierte sich damit im Vergleich zur Vorjahresperiode (€ 56,5 Mio.) um rund 18 %. Die

hohe Gesamtleistung des Vorjahres war vor allem auf den Verkauf der beiden Büroobjekte „Trikot Office“ und „Arena Boulevard“ zurückzuführen. Einen wesentlichen Beitrag leisteten im Berichtszeitraum insbesondere der Verkauf des „HIEX Klosterstraße“.

Die Gesamtleistung im Segment „Österreich“ lag im ersten Quartal 2017 bei € 47,2 Mio. (Q1/2016: € 15,1 Mio.). Die Verdreifachung beruhte neben den höheren Projektmanagementleistungen der Österreich-Tochter STRAUSS & PARTNER für Großprojekte in Wien, Salzburg und Graz insbesondere auf zwei als Share Deal abgewickelten Verkäufen von Bestands-

Gesamtleistung nach Regionen (in € Mio.)	1-3/2017	1-3/2016	Veränderung
Deutschland	46,3	56,5	-18,1 %
Österreich	47,2	15,1	212,1 %
Polen	14,5	12,5	16,7 %
Sonstige Märkte	8,5	7,6	12,3 %
Gesamt	116,5	91,7	27,1 %

¹ https://www.ots.at/presseaussendung/OTS_20170103_OTS0048/immobilienmarkt-2017-preise-in-ballungszentren-steigen-spuerbar-bild

² <https://www.immoversum.com/immofokus/timeline/immobilieninvestmentmarkt-q1/>

³ <https://www.wohnnet.at/business/branchen-news/immobilienmarktbericht-ehh-19093056>

⁴ JLL Warsaw Office Report Q1 2017

objekten in Wien und Klagenfurt. Auch die Einnahmen aus Wohnungsverkäufen u. a. in Wien, dem Burgenland und Tirol wirkten sich positiv auf die Gesamtleistung aus und lagen deutlich über den Werten des ersten Quartals 2016.

Im Segment „Polen“ erwirtschaftete UBM eine Gesamtleistung von € 14,5 Mio. (Q1/2016: € 12,5 Mio.). Der Zuwachs von 16,7 % stammte vor allem aus steigenden Umsätzen des Hotelbereichs sowie aus Mieteinnahmen von Bestandsobjekten.

Das Segment „Sonstige Märkte“ erzielte im Zeitraum von Jänner bis März 2017 eine Gesamtleistung von € 8,5 Mio. (Q1/2016: € 7,6 Mio.). Der größte Anteil entfiel vor allem auf die Umsätze der Hotels in Frankreich und in den Niederlanden. Hinzu kamen Projektmanagement- und Planungsleistungen der UBM Bohemia sowie Mieteinnahmen aus den Bestandsobjekten in Tschechien und Rumänien.

Im Segment „Office“ verzeichnete UBM Development AG im ersten Quartal 2017 eine Gesamtleistung von € 6,4 Mio. (Q1/2016: € 30,6 Mio.). Die hohe Gesamtleistung des Vorjahres war vor allem auf die Verkäufe der Büroobjekte „Trikot Office“ und „Arena Boulevard“ zurückzuführen.

Das Segment „Hotel“ erzielte im Berichtszeitraum 2017 eine Gesamtleistung von € 46,0 Mio. (Q1/2016: € 18,3 Mio.). Neben den Leistungen aus dem Hotelbetrieb trug auch der Verkauf des Hotels „HIEX Klosterstraße“ in Berlin mit € 24,9 Mio.

wesentlich zur Leistungssteigerung bei. Die Umsätze aus dem Hotelbetrieb beliefen sich in den ersten drei Monaten 2017 auf € 21,0 Mio. und lagen damit um € 2,7 Mio. bzw. 14,8 % über dem Vergleichswert 2016.

Im Segment „Residential“ erreichte UBM im ersten Quartal 2017 eine Gesamtleistung von € 9,7 Mio. (Q1/2016: € 14,8 Mio.). Diese resultierte aus der Fertigstellung und dem Verkauf von Wohnbauprojekten in Salzburg, Berlin und Jois sowie aus diversen kleineren Verkäufen von Wohnungen, z. B. in Bad Ischl.

Im Segment „Other“ wurde in den ersten drei Monaten 2017 eine Gesamtleistung von € 5,1 Mio. (Q1/2016: € 4,7 Mio.) erbracht. Die Leistung lag leicht über dem Niveau des Vorjahres und beinhaltete vor allem Zuflüsse aus der Vermietung von gemischtgenutzten Bestandsobjekten in Österreich und Fachmärkten in Polen.

Die Gesamtleistung des Segments „Service“ erreichte € 48,7 Mio. (Q1/2016: € 21,9 Mio.) und umfasste neben Managementleistungen der Tochtergesellschaften Münchner Grund, STRAUSS & PARTNER und UBM Polska insbesondere auch den als Share Deal abgewickelten Verkauf zweier Objekte in Wien und Klagenfurt.

Das Leistungssegment „Administration“ enthielt mit € 0,6 Mio. (Q1/2016: € 1,4 Mio.) ausschließlich die Leistungen von UBM Development AG und die Verrechnung von Managementleistungen und Konzernumlagen.

Gesamtleistung nach Assetklassen (in € Mio.)	1-3/2017	1-3/2016	Veränderung
Office	6,4	30,6	-79,2 %
Hotel	46,0	18,3	151,0 %
Residential	9,7	14,8	-34,5 %
Other	5,1	4,7	8,5 %
Service	48,7	21,9	122,4 %
Administration	0,6	1,4	-53,4 %
Gesamt	116,5	91,7	27,1 %

Finanzielle Leistungsindikatoren

Geschäftsergebnis und Ertragslage

Das Kerngeschäft des UBM-Konzerns ist das projektspezifische Immobiliengeschäft. Als Folge der IFRS-Bilanzierungsvorschriften und der mehrjährigen Realisierungsdauer der Projekte unterliegt der Umsatzausweis der Gewinn- und Verlustrechnung starken Schwankungen, da Erlöse erst bei Verkauf als Umsatz gebucht werden. Werden Immobilien als Share Deal verkauft oder Projekte innerhalb von at-equity Beteiligungen entwickelt und verkauft, schlagen sich diese nicht im Umsatz nieder. Dies beeinflusst die Aussagekraft und die Vergleichbarkeit mit den Vorperioden. Um die Transparenz des Geschäftsverlaufs zu verbessern, weist UBM zusätzlich die Gesamtleistung aus. Diese betriebswirtschaftliche Kenngröße erfasst analog zum Umsatz Erlöse aus Immobilienverkäufen, Vermietungsleistungen, Einnahmen aus dem Hotelbetrieb, die abgerechneten 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 entsprechend der Beteiligungshöhe von UBM.

Die Gesamtleistung lag im ersten Quartal 2017 mit € 116,5 Mio. um 27,1 % über dem Vergleichswert des Vorjahres (€ 91,7 Mio.). Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichten im Berichtszeitraum € 85,9 Mio. und stiegen im Vergleich zum Vorjahreswert um 8,0 % (Q1/2016: € 79,6 Mio.). Der Umsatzanstieg resultiert aus den gegenüber der Vergleichsperiode erhöhten Verkäufen von Projekten in vollkonsolidierten Gesellschaften.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen betrug im Berichtszeitraum 2017 € -0,78 Mio. und lag aufgrund geringerer Verkaufsergebnisse als im ersten Quartal 2016 deutlich unter dem Vergleichswert.

Im ersten Quartal 2017 fielen keine Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties an. Im Vorjahr

wurde aufgrund eines „Letter of Intent“ für eine polnische Entwicklung eine Aufwertung vorgenommen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 14,5 Mio. (Q1/2016: € 1,8 Mio.). Die deutliche Steigerung der Position war im Wesentlichen durch Kursgewinne des Złoty im Vergleich zum Euro im ersten Quartal 2017 bedingt. Hinzu kamen sonstige externe Weiterverrechnungen und sonstige Mieten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen sanken im Vorjahresvergleich von € 13,5 Mio. leicht auf € 11,0 Mio. Die Position beinhaltet vor allem Aufwendungen aus Kursdifferenzen, Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten, sonstige Fremdleistungen (wie z. B. Maklerprovisionen), Abgaben und Gebühren sowie Rechts- und Beratungskosten.

Die Aufwendungen für Material und bezogene Herstellungsleistungen reflektieren neben dem Aufwand für die Errichtung von Vorratsimmobilien insbesondere die Buchwertabgänge aus Immobilienverkäufen des Finanzanlagevermögens. Im ersten Quartal 2017 betrugen die Aufwendungen für Material und bezogene Herstellungsleistungen € 46,2 Mio. gegenüber € 58,6 Mio. im ersten Quartal 2016. Die Veränderung war –neben leicht rückläufigen Buchwertabgängen aus Immobilienverkäufen des Finanzanlagevermögens – auf einen geringeren Aufwand bei der Errichtung von Vorratsimmobilien zurückzuführen.

Die Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften stieg auf 735 Personen (Gesamtjahr 2016: 716) – insbesondere bedingt durch die Inbetriebnahme von Hotels. Im Immobilien-Development waren 307 Mitarbeiter beschäftigt (Vorjahr: 309). Der Personalaufwand erhöhte sich von € 8,7 Mio. im ersten Quartal 2016 auf € 10,8 Mio. im Berichtszeitraum.

Das EBITDA lag mit € 10,9 Mio. über dem Vorjahreswert von € 9,0 Mio. Der Finanzertrag in Höhe von € 2,0 Mio. (Q1/2016: € 1,5 Mio.) beinhaltete im Wesentlichen Zinserträge aus Projektfinanzierungsdarlehen an at-equity bilanzierten Unternehmen.

Der Finanzaufwand erhöhte sich im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres (€ 4,6 Mio.) auf € 5,1 Mio. Der gestiegene Finanzaufwand war insbesondere auf die höhere Bruttoverschuldung¹ zurückzuführen.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag mit € 6,8 Mio. über der Vergleichsperiode des Vorjahres von € 5,1 Mio. Der atypisch niedrige Steueraufwand von € 0,2 Mio. im ersten Quartal 2016 stieg um € 1,3 Mio. auf € 1,5 Mio. in der Berichtsperiode. Das Periodenergebnis 2017 vor Abzug des Ergebnisanteils fremder Gesellschafter belief sich auf € 5,3 Mio. und lag damit leicht über dem Periodenergebnis des Vorjahres (€ 4,9 Mio.). Daraus resultierte ein nach Abzug der Anteile von Minderheiten-Gesellschaftern nahezu unverändertes Ergebnis pro Aktie von € 0,65 gegenüber € 0,66 im ersten Quartal 2016.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns erhöhte sich per 31. März 2017 im Vergleich zum Jahresende 2016 um € 78,1 Mio. auf € 1.311,9 Mio.

Das Sachanlagevermögen blieb mit € 45,3 Mio. im Vergleich zum 31. Dezember 2016 (€ 44,5 Mio.) nahezu unverändert.

Die Finanzimmobilien stiegen im Vergleich zum 31. Dezember 2016 (€ 496,6 Mio.) auf € 505,0 Mio. Dabei wurden die Zugänge aus der Investitionstätigkeit und aus Zukäufen nahezu vollständig durch die Umgliederung von Immobilien unter IFRS 5 sowie durch Verkäufe kompensiert. Die unter IFRS 5 in der Position „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögensgegenstände“ zusammengefassten Immobilien stiegen von einem Buchwert von € 157,1 Mio. auf € 207,2 Mio. an. Dies war im Wesentlichen auf die Umgliederung zweier Immobilien in Rumänien und Österreich zurückzuführen. Die Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen sanken im ersten Quartal 2017 leicht auf € 102,3 Mio. (31.12.2016: € 109,6 Mio.). Den Investitionen und Zugängen in dieser Position wirkten dabei insbesondere die Verkäufe von je einer tschechischen, deutschen und österreichischen Immobilie entgegen.

Die leichte Erhöhung der Projektfinanzierungen auf € 113,1 Mio. (31.12.2016: € 111,9 Mio.) war auf den durch Investitionen hervorgerufenen Kapitalbedarf von at-equity bilanzierten Unternehmen zurückzuführen.

Die übrigen Finanzanlagen betragen € 5,6 Mio. und blieben gegenüber dem Geschäftsjahr 2016 unverändert. Die finanziellen Vermögenswerte stiegen auf € 4,1 Mio. (31.12.2016: € 1,5 Mio.) an. Dies war im Wesentlichen auf offene Kaufpreisforderungen aus Beteiligungsverkäufen zurückzuführen.

Der Rückgang des in den kurzfristigen Vermögenswerten enthaltenen Vorratsvermögens resultierte insbesondere aus einem Hotelverkauf in Berlin und Wohnungsverkäufen in Deutschland und Österreich. Insgesamt belief sich das Vorratsvermögen auf € 165,5 Mio. (31.12.2016: € 185,4 Mio.).

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betragen per 31. Dezember 2016 € 38,6 Mio. und stiegen im ersten Quartal 2017 auf € 67,0 Mio. an. Dies war auf Forderungen aus Wohnungsverkäufen bzw. auf Projektentwicklungsforderungen gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen zurückzuführen.

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte gingen leicht auf € 15,0 Mio. (31.12.2016: € 18,8 Mio.) zurück.

Die liquiden Mittel stiegen von € 42,3 Mio. zum Jahresende 2016 auf € 59,5 Mio. Der Anstieg lag in Zuflüssen aus Verkäufen und Krediten begründet.

Das Eigenkapital betrug zum Bilanzstichtag € 346,2 Mio. (31.12.2016: € 341,5 Mio.). Erhöhend wirkte hier vor allem das Periodenergebnis.

Die Eigenkapitalquote lag zum 31. März 2017 bei 26,4 % (31.12.2016: 27,7 %). Hier wirkte sich die höhere Bilanzsumme aus.

¹ Langfristige und kurzfristige Anleihen plus langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten

Die Anleiheverbindlichkeiten (kurz- und langfristig) per 31. März 2017 in Höhe von € 321,7 Mio. blieben im Vergleich zum 31. Dezember 2016 (€ 321,3 Mio.) nahezu unverändert. Die Finanzverbindlichkeiten (kurz- und langfristig) von € 481,8 Mio. stiegen gegenüber dem Vorjahr (€ 412,2 Mio.) an. Der Grund hierfür lag in der Ziehung von Projektfinanzierungen in laufenden Projekten und in neuen Projektfinanzierungen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gingen gegenüber dem Wert zum Jahresende 2016 von € 77,4 Mio. auf € 72,3 Mio. leicht zurück und beinhalteten insbesondere die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen.

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig) stiegen von € 36,6 Mio. auf € 41,3 Mio. Die Erhöhung resultierte im Wesentlichen aus der periodischen Zinsabgrenzung im Zusammenhang mit Anleihen und Finanzverbindlichkeiten.

Die Steuerschulden stiegen bedingt durch erhöhte Rückstellungserfordernisse für Ertragssteuern von € 7,5 Mio. auf € 10,1 Mio.

Die Nettoverschuldung betrug zum 31. März 2017 € 744,0 Mio. und erhöhte sich im Vergleich zum 31. Dezember 2016 um 7,6 %. Dies war im Wesentlichen ein direktes Resultat der hohen Investitionstätigkeit – insbesondere in laufende Projektentwicklungen – und von zwei Projektkäufen in Wien.

Cashflow

Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei € -7,4 Mio., gegenüber € -6,3 Mio. im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Ein wesentlicher Faktor war vor allem der Anstieg der Forderungen mit einem Cashflow-belastenden Effekt von € 20,1 Mio. Dieser erklärt sich zu einem wesentlichen Teil aus Forderungen aus Wohnungsverkäufen bzw. aus Projektentwicklungsforderungen gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen. Ein zweiter belastender Faktor resultierte beim Cashflow aus der Betriebstätigkeit aus den sonstigen zahlungsunwirksa-

men Vorgängen von € 11,4 Mio. – dieser war insbesondere auf nicht Cash-wirksame Ergebnisse aus Währungsgewinnen Złoty versus Euro zurückzuführen. Dem entgegen wirkte der deutlich positive Saldo aus der Veränderung der Vorräte im ersten Quartal 2017 von € 19,3 Mio. Dies beinhaltete Zuflüsse aus dem Verkauf von Immobilien im Vorratsvermögen von € 31,0 Mio., die deutlich über den Investitionen in Immobilien im Vorratsvermögen von € 13,8 Mio. lagen. Die sonstigen Vorräte reduzierten sich um € 2,1 Mio.

Insgesamt kam es im Berichtszeitraum zu einer Kapitalbindung aus dem Working Capital von € 10,2 Mio. im Vergleich zum Jahresende 2016. Diese setzte sich aus einem Aufbau von Forderung um € 7,6 Mio., einer Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten) um € 4,8 Mio. sowie einem Abbau der sonstigen Vorräte von € 2,1 Mio. zusammen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im ersten Quartal 2017 bei € -46,9 Mio. (Q1/2016: € -33,8 Mio.). Er stellt den erhöhten Mittelabfluss aus Investitionen in das Sachanlagevermögen sowie Finanzimmobilien und Projektfinanzierungen dar. Die wesentlichen Treiber für den erhöhten Mittelabfluss waren dabei die Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien in Höhe von € 70,5 Mio. sowie Investitionen in Projektfinanzierungen von € 2,3 Mio. Dem entgegen standen Zuflüsse aus dem Abgang von Finanzimmobilien und Sachanlagevermögen von € 6,0 Mio., Zuflüsse aus dem Finanzanlagevermögen von € 3,6 Mio. sowie Zuflüsse aus Projektfinanzierung von € 2,3 Mio. Hinzu kamen Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen in Höhe von € 16,2 Mio. die im Zusammenhang mit dem Verkauf einer österreichischen Immobilie stehen.

Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 69,5 Mio. (Q1/2016: € 14,5 Mio.), zeigte sich im Wesentlichen der positive Saldo von Aufnahmen und Rückzahlungen von Krediten. Aus diesem positiven Saldo resultierte insgesamt ein Mittelzufluss von € 70,1 Mio. Gegenläufig zeigte sich der Mittelabfluss aus Dividendenzahlungen und Ausschüttungen an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen in Höhe von insgesamt € 0,6 Mio.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Umweltbelange

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

Der durchschnittliche Personalstand unter Einbeziehung aller Konzerngesellschaften betrug per 31. März 2017 735 Mitarbeiter. Im Vergleich zu 2016 (716 Mitarbeiter) kam es zu einem Anstieg von 2,7 %.

Rund 82 % der Mitarbeiter von UBM waren im Berichtszeitraum außerhalb Österreichs tätig. Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen zur persönlichen und berufsspezifischen Weiterentwicklung werden vor allem in den Bereichen Planung und Projektentwicklung, Betriebswirtschaft und Recht sowie durch Sprachkurse und Seminare zur Verfügung gestellt. Dabei nimmt UBM nicht nur auf die individuellen Bedürfnisse der Mitarbeiter sondern auch auf die Anforderungen des Marktes Rücksicht. Durch die geografisch breit gefächerte Positionierung des Konzerns kommt es immer wieder zu einer internationalen Verflechtung des Personaleinsatzes. Der daraus resultierende Wissenstransfer ist ein wichtiger Faktor einer umfassenden Mitarbeiterentwicklung.

Ausblick

Die wirtschaftliche Aufwärtsbewegung, die bereits mit Jahresende 2016 begonnen hatte, setzte sich in den ersten Monaten 2017 fort. Der Internationale Währungsfonds (IWF) erhöhte seine Wachstumsprognose für die Weltwirtschaft zu Quartalsende auf 3,5 % – nach 3,4 % im Jänner 2017. Während der Ausblick für die USA mit 2,3 % unverändert blieb, wurde die Prognose 2017 für die Eurozone mit 1,7 % leicht angehoben.

Hinzu kommt ein starkes Wachstum aus China. Trotz dieses positiven Momentums bleiben laut IWF erhebliche politische Risiken, die den mittelfristigen Ausblick eintrüben könnten.¹

Auch 2017 ist eine anhaltend positive Stimmung an den Immobilienmärkten zu erkennen. Die mit Sachwerten erzielbaren Renditen bleiben im Vergleich zu Staatsanleihen nach wie vor attraktiv. Die kontinentaleuropäischen Immobilienmärkte werden auch in Zukunft unverändert von den zunehmenden wirtschaftlichen und politischen Unsicherheiten sowie den niedrigen Zinsen profitieren. Eine Trendwende im generellen Zinsumfeld in Europa wird nicht erwartet.²

Die drei Kernmärkte von UBM – Deutschland, Österreich und Polen – gelten dabei als sichere Häfen. Auf Basis günstiger Finanzierungsbedingungen und aufgrund der vergleichsweise niedrigen Renditen alternativer Investments ist auch in Zukunft damit zu rechnen, dass Immobilien eine von Investoren favorisierte Assetklasse darstellen werden.

Mit der Umsetzung des strategischen Verkaufsprogramms „Fast Track 2017“ forciert UBM die Verkäufe der Development-Projekte aus Forward Deals sowie den Verkauf von Bestandsobjekten. Die daraus lukrierten Verkaufserlöse sollen bis Ende 2017 ein Volumen von insgesamt rund € 600 Mio. erreichen und neben den geplanten Investitionen von circa € 400 Mio. zu einer Reduktion der Nettoverschuldung auf voraussichtlich € 550 Mio. zum Jahresende führen. Zusätzlich soll sich das Effizienzsteigerungs-Programm „Next Level“ positiv auf die mittelfristige Profitabilität auswirken.

Alle Maßnahmen zusammen werden dazu beitragen, UBM in guten Zeiten zu stärken. Ein ausgewogenes Verhältnis zwischen der zukünftigen Profitabilität und dem Risikoprofil der Gesellschaft steht dabei im Mittelpunkt.

Unter Annahme eines anhaltend positiven Umfelds für Immobilien und der Umsetzung der für 2017 geplanten Maßnahmen erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2017 eine im Vergleich zu 2016 steigende Entwicklung der Gesamtleistung und der Ergebnisse.

¹ World Economic Outlook, April 2017

² <http://www.zeit.de/wirtschaft/2017-04/konjunktur-iwf-wachstum-weltwirtschaft-voraussage-zukunft-steigerung>

Risikobericht

Jene Risiken, die einen signifikanten Einfluss auf die UBM Development AG haben bzw. haben könnten, sowie detaillierte Informationen über das gesamte Risikomanagement-System der UBM finden sich im „Geschäftsbericht 2016“ auf den Seiten 58 bis 61.

Seit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 haben sich hinsichtlich des Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben. Die Ausführungen im „Geschäftsbericht 2016“, Kapitel „Risikoberichterstattung“, gelten daher weiter ohne Ausnahme.

Erklärung des Vorstands

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

Wien, am 30. Mai 2017

Der Vorstand



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



DI Martin Löcker



DI Claus Stadler



Mag. Michael Wurzinger

Referenzprojekte



Wohnbau Special / Österreich, Wien



Rosenhügel: „Wohnen und Leben ab 2018“

Bruttogeschossfläche: 24.835 m²
Wohnungen: 205 (50 m²–163 m²)
Parkgarage: 239 PKW- und
 14 Motorrad-Stellplätze
Fertigstellung: Q1/2018

Auf dem Gelände der ehemaligen Filmstudios am Rosenhügel entwickelt UBM auf rund 16.000 m² sieben Häuser mit 205 freifinanzierten Eigentumswohnungen. Der Verkauf läuft bereits äußerst erfolgreich.

MySky: „MENSCHEN –
 LEBEN – MONTE LAA“

Bruttogeschossfläche: 11.454 m²
Wohnungen: 128
 (45 m²–145 m², 9. bis 20. OG)
Parkgarage: 96 Stellplätze
Fertigstellung: Q4/2017



Das Wohnprojekt mitten im zehnten Wiener Gemeindebezirk Favoriten besteht aus einem 20-stöckigen Tower und einem neugeschossigen Hochhaus. Insgesamt werden auf rund 8.200 m² Nutzfläche 128 Eigentumswohnungen angeboten. Die Fertigstellung wird gleichzeitig mit der Eröffnung der U-Bahn-Station „Trostdstraße“ erfolgen.



QBC 6: „Wohnen im QBC“

Bruttogeschossfläche: 16.250 m²
Wohnungen: 140 freifinanzierte Eigentumswohnungen (36 m²–74 m² zzgl. Loggia oder Balkon)
Parkgarage: ca. 30 Stellplätze
Fertigstellung: Q2/2018

Im QBC 6 entstehen 140 freifinanzierte Eigentumswohnungen mit optimal durchdachten Grundrissen, großzügigen Freiflächen, überdurchschnittlichen Raumhöhen sowie einer idealen Anbindung an das regionale und überregionale Verkehrsnetz.

Wohnbau Special / Deutschland

Thulestraße,
Berlin-Pankow

Bruttogrundfläche: ca. 44.280 m²
Anzahl Wohnungen: 520
Parkgarage: 229 Stellplätze
Fertigstellung: Q2/2020

Im Bezirk Pankow in Berlin entstehen auf zwei benachbarten Grundstücken mit einer Gesamtgrundstücksfläche von 18.872 m² rund 520 Wohnungen. Der Standort des Wohnbauprojekts ist ruhig und zentral, in der Umgebung befinden sich Schulen und Infrastruktur für den täglichen Bedarf. Zahlreiche Haltestellen des öffentlichen Nahverkehrs sind zu Fuß in nur wenigen Minuten zu erreichen.



NeuHouse (Enckestraße),
Berlin-Kreuzberg

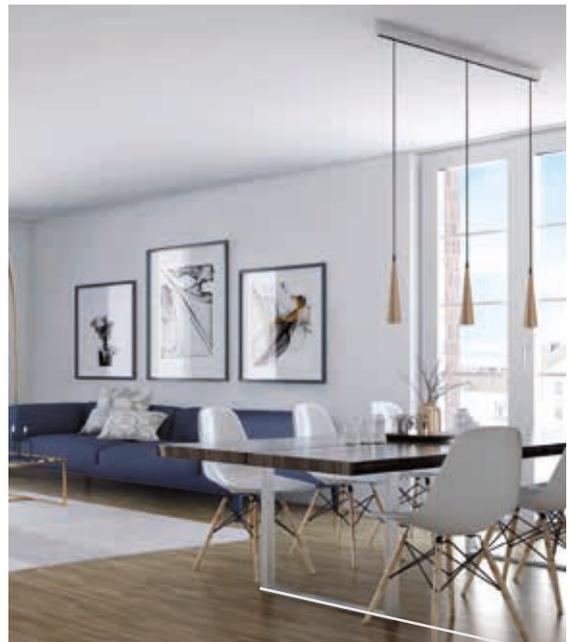
Bruttogrundfläche: ca. 7.760 m²
Anzahl Wohnungen: 75
 (14 im Altbau, 61 im Neubau)
Anzahl Gewerbeeinheiten: 6
Parkgarage: 34 Stellplätze
Fertigstellung: Q1/2019

Im Trendbezirk Berlin-Kreuzberg entsteht ein Ensemble aus Baudenkmal und Neubau. Neben sechs Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss werden auf bis zu sechs Etagen Eigentumswohnungen mit unterschiedlichen Zuschnitten für unterschiedliche Wohnbedürfnisse errichtet. Ein Projekt, das durch die Kombination aus Tradition und Moderne sowie eine hervorragende Infrastruktur und Lage besticht.

The Brick (Kühnehöfe), Hamburg

Bruttogrundfläche: ca. 8.400 m²
Anzahl Wohnungen: 101
Parkgarage: 61 Stellplätze
Fertigstellung: Q2/2019

Auf dem Areal des ehemaligen Firmensitzes der Kühne KG plant UBM einen Mix aus hochwertigen Eigentumswohnungen und günstigen Mietwohnungen. Das Grundstück befindet sich in einer zentralen, aber dennoch ruhigen Lage in Hamburg-Bahrenfeld, Ottensen. Trotz einer hohen Einwohnerdichte besitzt der Stadtteil viele Grünflächen und überzeugt durch seine Nähe zur Innenstadt sowie zur Elbe.



Büro



Kotlarska 11, Krakau

Grundstücksfläche: 6.028 m²

Vermietbare Büro- und Geschäftsfläche: 11.008 m²

Fertigstellung: Q4/2017

In der Kotlarska Straße in Krakau entsteht ein neues A-Klasse-Bürogebäude mit einem großzügigen Atrium. Das Objekt befindet sich in zentraler Lage an der Weichsel, 500 m östlich der Altstadt. Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel ist fußläufig gegeben. Der Baubeginn fand bereits im zweiten Quartal 2016 statt.

QBC 1 & 2

Bruttogeschossfläche: ca. 44.000 m²

Büro- und Geschäftsfläche: ca. 36.500 m²

Fertigstellung: Q4/2019

Die Bauteile QBC 1 & 2 umfassen drei Bürogebäude, deren Erdgeschosse als Gastronomie- und Handelsflächen genutzt werden.

Die Gebäude verfügen über acht Obergeschosse und Dachterrassen, die allen Mietern zur Verfügung stehen und einen herrlichen Blick über Wien ermöglichen.



© ZOOM V.P. AT

Hotel

HIEX Klosterstraße

Bruttogeschossfläche: 7.145 m²

Zimmer: 186

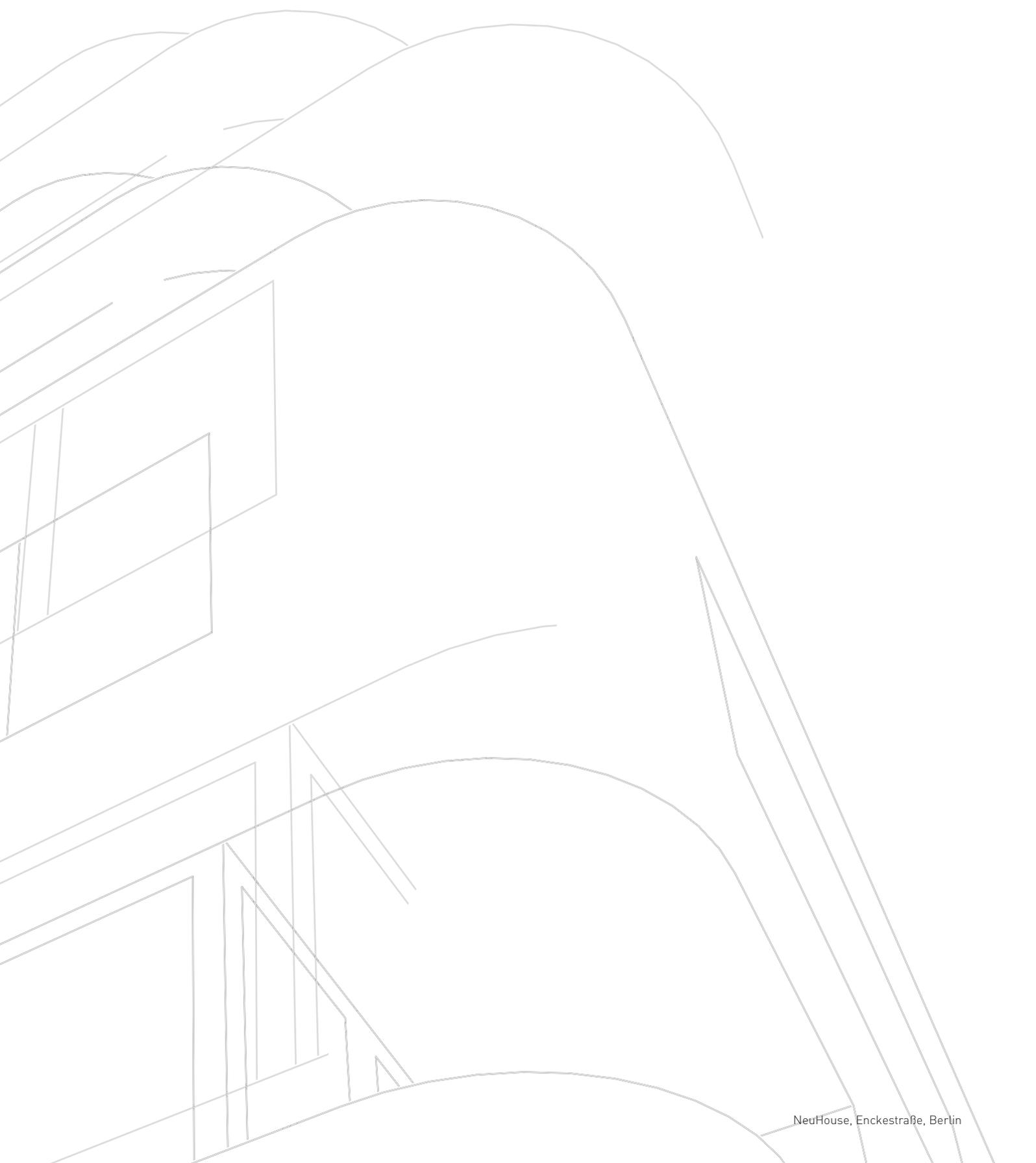
Parkplätze: 13

Fertigstellung: Q1/2017

Das Holiday Inn Express (HIEX) mit 186 Zimmern befindet sich in Berlin Mitte. Die U-Bahn-Station „Klosterstraße“ ist zu Fuß in wenigen Minuten erreichbar. Außerdem liegen zahlreiche für Berlin wichtige Sehenswürdigkeiten, unter anderem der Alexanderplatz, die Museumsinsel und das Rote Rathaus, in unmittelbarer Nähe. Das Hotel erstreckt sich auf acht oberirdische Geschosse.



Konzernzwischenabschluss



Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Jänner bis zum 31. März 2017

in T€	1-3/2017	1-3/2016
Umsatzerlöse	85.891	79.555
Bestandsveränderung	-20.736	579
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-781	5.407
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	-	3.200
Sonstige betriebliche Erträge	14.529	1.815
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-46.229	-58.635
Personalaufwand	-10.816	-8.696
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	-8	-708
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-10.978	-13.535
Ergebnis (EBITDA)	10.872	8.982
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-928	-775
Betriebsergebnis (EBIT)	9.944	8.207
Finanzertrag	1.965	1.534
Finanzaufwand	-5.123	-4.604
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	6.786	5.137
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.453	-200
Periodenergebnis	5.333	4.937
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	4.874	4.919
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	459	18
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert in €)	0,65	0,66

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 1. Jänner bis zum 31. März 2017

in T€	1-3/2017	1-3/2016
Periodenergebnis	5.333	4.937
Sonstiges Ergebnis		
Zeitwertbewertung von Wertpapieren	14	2
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	125	-172
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand/-ertrag	-3	-1
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (recycling-fähig)	136	-171
Sonstiges Ergebnis der Periode (other comprehensive income)	136	-171
Gesamtergebnis der Periode	5.469	4.766
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	5.042	4.749
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	427	17

Konzernbilanz

zum 31. März 2017

in T€	31.3.2017	31.12.2016
AKTIVA		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	2.824	2.841
Sachanlagen	45.255	44.464
Finanzimmobilien	504.967	496.583
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	102.316	109.636
Projektfinanzierung	113.141	111.905
Übrige Finanzanlagen	5.615	5.605
Finanzielle Vermögenswerte	4.099	1.533
Latente Steueransprüche	9.163	8.818
	787.380	781.385
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	165.507	185.355
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	67.028	38.616
Finanzielle Vermögenswerte	10.253	10.168
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	15.030	18.825
Liquide Mittel	59.464	42.298
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	207.245	157.114
	524.527	452.376
AKTIVA GESAMT	1.311.907	1.233.761
PASSIVA		
Eigenkapital		
Grundkapital	22.417	22.417
Kapitalrücklagen	98.954	98.954
Andere Rücklagen	136.090	132.422
Genussrechts-/Hybridkapital	81.292	80.100
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	338.753	333.893
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	7.424	7.561
	346.177	341.454
Langfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	9.287	9.211
Anleihen	321.666	321.296
Finanzverbindlichkeiten	269.702	193.704
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	5.097	6.151
Latente Steuerschulden	20.288	20.109
	626.040	550.471
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	4.266	4.280
Finanzverbindlichkeiten	212.127	218.495
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	72.282	77.400
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	36.164	30.460
Übrige Verbindlichkeiten	4.708	3.744
Steuerschulden	10.143	7.457
	339.690	341.836
PASSIVA GESAMT	1.311.907	1.233.761

Konzern-Kapitalflussrechnung

vom 1. Jänner bis zum 31. März 2017

in T€	1-3/2017	1-3/2016
Periodenergebnis	5.333	4.937
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzanlagen	885	-1.717
Zinserträge/Zinsaufwendungen	3.152	3.568
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	781	-5.404
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	34	-59
Latente Ertragsteuer	77	-2.655
Cashflow aus dem Ergebnis	10.262	-1.330
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-14	-196
Zunahme der Steuerrückstellungen	688	2.054
Gewinne/Verluste aus Anlagenabgängen	-791	-498
Abnahme der Vorräte	19.298	12.323
Zunahme der Forderungen	-20.095	-15.732
Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	-4.772	-2.608
Erhaltene Zinsen	526	1.036
Gezahlte Zinsen	-1.032	-198
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-11.442	-1.151
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	-7.372	-6.300
Einzahlungen aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten	-	21
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	5.970	2.727
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	3.589	514
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	2.277	108
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-	-2
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-70.534	-24.161
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-721	-1.040
Investitionen in Projektfinanzierungen	-2.274	-11.784
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen	16.182	-
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen, abzüglich erworbene liquide Mittel	-1.369	-158
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-46.880	-33.775
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-560	-
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	136.495	23.676
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-66.408	-9.184
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	69.527	14.492
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	-7.372	-6.300
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-46.880	-33.775
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	69.527	14.492
Veränderung liquider Mittel	15.275	-25.583
Liquide Mittel am 1.1.	42.298	93.744
Währungsdifferenzen	686	-13
Veränderung Liquide Mittel aufgrund von Konsolidierungskreisänderungen	1.205	-
Liquide Mittel am 31.3.	59.464	68.148
Bezahlte Steuern	687	801

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

zum 31. März 2017

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs-umrechnungsrücklage
Stand zum 31.12.2015	22.417	98.954	-2.238	1.204
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-173
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-	-173
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
Stand zum 31.3.2016	22.417	98.954	-2.238	1.031
Stand zum 31.12.2016	22.417	98.954	-2.875	258
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	157
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-	157
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
Stand zum 31.3.2017	22.417	98.954	-2.875	415

Konzernzwischenabschluss

Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere: Zeitwertrücklage	Andere Rücklagen	Genussrechts-/ Hybridkapital	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile der nicht kontrol- lierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Gesamt
43	122.716	80.100	323.196	8.828	332.024
-	3.727	1.192	4.919	18	4.937
1	2	-	-170	-1	-171
1	3.729	1.192	4.749	17	4.766
-	-29	-	-29	-738	-767
44	126.416	81.292	327.916	8.107	336.023
31	135.008	80.100	333.893	7.561	341.454
-	3.682	1.192	4.874	459	5.333
11	-	-	168	-32	136
11	3.682	1.192	5.042	427	5.469
-	-	-	-	-560	-560
-	-182	-	-182	-4	-186
42	138.508	81.292	338.753	7.424	346.177

Segmentberichterstattung¹

vom 1. Jänner bis zum 31. März 2017

in T€	Deutschland		Österreich	
	1-3/2017	1-3/2016	1-3/2017	1-3/2016
Gesamtleistung				
Administration	-	-	636	1.365
Hotel	31.300	5.157	2.303	3.342
Office	272	26.055	2.996	1.135
Other	775	696	2.873	2.803
Residential	4.523	12.524	5.052	515
Service	9.407	12.087	33.363	5.969
Summe Gesamtleistung	46.277	56.519	47.223	15.129
Abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen, sowie aus Bestandsveränderungen	-2.191	-1.096	-17.516	-3.217
Umsatzerlöse	44.086	55.423	29.707	11.912
EBT				
Administration	-	-	-1.084	1.978
Hotel	1.128	187	130	227
Office	-971	-1.215	692	27
Other	-239	-1.706	-1.428	-259
Residential	133	385	108	-129
Service	261	751	391	2.118
Summe EBT	312	-1.598	-1.191	3.962

¹ Teil der Erläuterungen
Intersegmentäre Umsätze sind unwesentlich

Polen		Sonstige Märkte		Konzern	
1-3/2017	1-3/2016	1-3/2017	1-3/2016	1-3/2017	1-3/2016
-	-	-	-	636	1.365
6.007	4.954	6.388	4.870	45.998	18.323
2.918	3.169	185	227	6.371	30.586
531	770	915	425	5.094	4.694
-	211	106	1.527	9.681	14.777
5.077	3.350	900	512	48.747	21.918
14.533	12.454	8.494	7.561	116.527	91.663
-7.444	-6.414	-3.485	-1.381	-30.636	-12.108
7.089	6.040	5.009	6.180	85.891	79.555
-	-	-	-	-1.084	1.978
509	-267	-684	-289	1.083	-142
4.017	3.080	-118	358	3.620	2.250
1.965	37	266	287	564	-1.641
2.169	-288	-183	-89	2.227	-121
129	108	-405	-164	376	2.813
8.789	2.670	-1.124	103	6.786	5.137

Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

1. Allgemeine Angaben

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

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss der UBM wird gemäß IAS 34, Zwischenberichterstattung nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen und von der Europäischen Union übernommenen International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) aufgestellt.

Der Konzernzwischenabschluss enthält in Übereinstimmung mit IAS 34 nicht alle Angaben, die im Konzernabschluss verpflichtend anzugeben sind, weshalb dieser Konzernzwischenabschluss in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 des UBM-Konzerns gelesen werden sollte. Die konsolidierten Ergebnisse des Zwischenabschlusses gemäß IAS 34 sind nicht notwendigerweise für die Jahresergebnisse indikativ.

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

Der Zwischenabschluss wurde keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

2. Konsolidierungskreis

In den Zwischenabschluss sind neben der UBM 61 (31. Dezember 2016: 63) inländische Tochterunternehmen, sowie 82 (31. Dezember 2016: 81) ausländische Tochterunternehmen einbezogen.

In der Berichtsperiode wurden drei Gesellschaften aufgrund von Gründung, Aufstockung bzw. Kauf erstmals in den Konzernabschluss der UBM einbezogen (siehe Punkt 2.1.). Drei Gesellschaften wurden verkauft, eine Gesellschaft liquidiert. Der Verkaufspreis in Höhe von T€ 614 wurde in bar beglichen, bei einer Gesellschaft handelte es sich um eine Transaktion mit nahestehenden Unternehmen. Die Vermögenswerte und Schulden, über die Beherrschung verloren wurde, setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2017
Langfristige Vermögenswerte	
Finanzimmobilien	16.136
Latente Steueransprüche	716
Kurzfristige Vermögenswerte	
Vorräte	550
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0
Finanzielle Vermögenswerte	12
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	3
Liquide Mittel	150
Langfristige Verbindlichkeiten	
Latente Steuerschulden	835
Kurzfristige Verbindlichkeiten	
Finanzverbindlichkeiten	642
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	21
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	15.720
Übrige Verbindlichkeiten	0
Steuerschulden	0

Außerdem wurden 26 (31. Dezember 2016: 27) inländische und 28 (31. Dezember 2016: 30) ausländische assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet. In der Berichtsperiode wurden bei einer Gesellschaft die Anteile soweit aufgestockt, dass diese in den Vollkonsolidierungskreis einbezogen wurde. Drei Gesellschaften sind aufgrund Verkauf abgegangen, der Verkaufspreis in Höhe von T€ 4.995 wurde mit T€ 3.596 in bar beglichen, bei einer Gesellschaft handelte es sich um eine Transaktion mit nahestehenden Unternehmen.

2.1. Erstkonsolidierungen

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

Aufgrund von Gründungen	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
Rezidence Tusarova 46 s.r.o.	3.2.2017
Aufgrund von Anteilsaufstockung	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
Top Office Munich GmbH	26.1.2017
Aufgrund von Akquisition	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
Sarium Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. „Office Provider“ OG	2.1.2017

Bei der Top Office Munich GmbH handelt es sich um eine Mantelgesellschaft und bei der Sarium Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. „Office Provider“ OG um den Erwerb einer Immobilie sowie deren Finanzierung. Beide stellen keine business combination gem. IFRS 3 dar.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die in den Erläuterungen zum Konzernabschluss dargestellt sind, wurden auf den Konzernzwischenabschluss unverändert angewandt, mit Ausnahme der folgenden, erstmals anzuwendenden Standards und Interpretationen:

Änderungen zu Standards und Interpretationen

Amendments to IAS 12: Recognition of deferred tax assets for unrealised losses

Die Änderung an IAS 12 zielen insbesondere darauf ab, die Bilanzierung latenter Steueransprüche aus unrealisierten Verlusten bei zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Vermögenswerten klarzustellen, die in der Praxis derzeit unterschiedlich gehandhabt wird. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2017 beginnen, anzuwenden.

Amendments to IAS 7: Disclosure Initiative

Die Änderungen folgen der Zielsetzung, dass ein Unternehmen Angaben bereitzustellen hat, die es Adressaten von Abschlüssen ermöglichen, Veränderungen in den Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten beurteilen zu können. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2017 beginnen, anzuwenden.

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

Für den Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2017 werden die gleichen Konsolidierungsmethoden und Grundsätze der Währungsumrechnung wie für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 angewandt.

4. Schätzungen und Annahmen

Die Erstellung eines Zwischenabschlusses nach IFRS erfordert Schätzungen und Annahmen des Managements, die Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie die Angaben betreffend Eventualverbindlichkeiten im Zwischenbericht beeinflussen. Tatsächliche Ergebnisse können von diesen Schätzungen abweichen.

5. Dividende

Die Hauptversammlung hat am 23. Mai 2017 dem Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2016 zugestimmt. Es werden eine Dividende in Höhe von € 1,60 je Stückaktie, das sind bei 7.472.180 Stückaktien in Summe € 11.955.488,00, ausgeschüttet und ein Restgewinn in Höhe von € 41.573,51 auf neue Rechnung vorgetragen. Die Auszahlung der Dividende erfolgt am 1. Juni 2017.

6. Ergebnis je Aktie

in T€	1-3/2017	1-3/2016
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis	4.874	4.919
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	7.472.180	7.472.180
Unverwässertes Ergebnis je Aktie = verwässertes Ergebnis je Aktie in €	0,65	0,66

7. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Bei den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten handelt es sich um zwei Büroimmobilien in Polen sowie ein Logistikzentrum in Rumänien, jeweils eine Hotelimmobilie und Büroimmobilie in Österreich sowie ein unbebautes Grundstück in Deutschland, deren Veräußerung hochwahrscheinlich ist und die deshalb aus den Finanzimmobilien umgegliedert wurden. Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert, welcher den aktuell verhandelten Kaufpreisen entspricht, bewertet. Die im Vergleich zum Jahresende 2016 gestiegene Position ist im Wesentlichen auf die zusätzlichen Umgliederungen nach IFRS 5 zum Verkauf stehender Projekte zurückzuführen.

8. Grundkapital

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

9. Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist bis 7. Mai 2019 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat um bis zu € 4.613.460 durch Ausgabe von bis zu 1.537.820 Stück neuen, auf Inhaber lautende Stammaktien (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, auch in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Abs. 6 AktG, zu erhöhen und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.

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

Zum genehmigten Kapital, das in der oben beschriebenen Form aufgehoben und durch ein neues genehmigtes Kapital ersetzt wurde, wird außerdem auf Punkt 13 „Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“ verwiesen.

10. Genussrechtskapital und Hybridkapital

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

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

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

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

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

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

11. Finanzinstrumente

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

Die Fair-Value-Bewertung für die Anleihe erfolgt aufgrund von Börsenkurswerten. Die Kreditverbindlichkeiten und übrigen Finanzanlagen wurden mit der Berechnungsmethode des Discounted Cashflow bewertet, wobei die am 31. März 2017 von Reuters publizierte Zero Coupon Yield Curve zur Diskontierung der Cashflows herangezogen wurde.

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

Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte

	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte am 31.3.2017	Bewertung nach IAS 39			Fair-Value- Hierarchie (IFRS 7.27 A)	Fair Value am 31.3.2017
			(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam		
AKTIVA							
Projektfinanzierung							
variabel verzinst	LaR	113.141	113.141	-	-	-	-
Übrige Finanzanlagen	HtM	2.907	2.907	-	-	Stufe 1	3.447
Übrige Finanzanlagen	AfS (at cost)	1.820	1.820	-	-	-	-
Übrige Finanzanlagen	AfS	888	-	888	-	Stufe 1	888
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	62.134	62.134	-	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte	LaR	14.352	14.352	-	-	-	-
Liquide Mittel	-	59.464	59.464	-	-	-	-
PASSIVA							
Anleihen							
fix verzinst	FLAC	321.666	321.666	-	-	Stufe 1	335.841
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten							
variabel verzinst	FLAC	412.964	412.964	-	-	-	-
Sonstige Finanzverbindlich- keiten							
variabel verzinst	FLAC	19	19	-	-	-	-
fix verzinst	FLAC	54.190	54.190	-	-	Stufe 3	54.234
Leasingverbindlichkeiten	-	14.545	14.545	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	72.282	72.282	-	-	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	41.261	41.261	-	-	-	-
Derivate (ohne Hedge-Beziehung)	FLHfT	111	-	-	111	-	-
NACH KATEGORIEN:							
Loans and Receivables	LaR	189.627	189.627	-	-	-	-
Held to Maturity	HtM	2.907	2.907	-	-	-	-
Available-for-Sale Financial Assets	AfS (at cost)	1.820	1.820	-	-	-	-
Available-for-Sale Financial Assets	AfS	888	-	888	-	-	-
Liquide Mittel	-	59.464	59.464	-	-	-	-
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	FLAC	902.382	902.382	-	-	-	-
Financial Liabilities Held for Trading	FLHfT	111	-	-	111	-	-

	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte am 31.12.2016	Bewertung nach IAS 39			Fair-Value- Hierarchie (IFRS 7.27 A)	Fair Value am 31.12.2016
			(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam		
AKTIVA							
Projektfinanzierung							
variabel verzinst	LaR	111.905	111.905	-	-	-	-
Übrige Finanzanlagen	HtM	2.907	2.907	-	-	Stufe 1	3.478
Übrige Finanzanlagen	AfS (at cost)	1.824	1.824	-	-	-	-
Übrige Finanzanlagen	AfS	874	-	874	-	Stufe 1	874
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	36.891	36.891	-	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte	LaR	11.701	11.701	-	-	-	-
Liquide Mittel	-	42.298	42.298	-	-	-	-
PASSIVA							
Anleihen							
fix verzinst	FLAC	321.296	321.296	-	-	Stufe 1	335.600
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten							
variabel verzinst	FLAC	371.480	371.480	-	-	-	-
fix verzinst	FLAC	11.877	11.877	-	-	Stufe 3	12.003
Sonstige Finanzverbindlich- keiten							
variabel verzinst	FLAC	19	19	-	-	-	-
fix verzinst	FLAC	13.973	13.973	-	-	Stufe 3	14.502
Leasingverbindlichkeiten	-	14.815	14.815	-	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	77.400	77.400	-	-	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	36.611	36.611	-	-	-	-
Derivate (ohne Hedge-Beziehung)	FLHfT	35	35	-	35	-	-
NACH KATEGORIEN:							
Loans and Receivables	LaR	160.497	160.497	-	-	-	-
Held to Maturity	HtM	2.907	2.907	-	-	-	-
Available-for-Sale Financial Assets	AfS (at cost)	1.824	1.824	-	-	-	-
Available-for-Sale Financial Assets	AfS	874	-	874	-	-	-
Liquide Mittel	-	42.298	42.298	-	-	-	-
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	FLAC	832.656	832.656	-	-	-	-
Financial Liabilities Held for Trading	FLHfT	35	35	-	35	-	-

12. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

Neben den at-equity bilanzierten Unternehmen kommen als nahestehende Personen und Unternehmen im Sinne von IAS 24 die PORR AG und deren Tochterunternehmen sowie die Unternehmen der IGO-Ortner-Gruppe und der Strauss-Gruppe in Betracht, da sie bzw. deren beherrschende Rechtsträger aufgrund des bestehenden Syndikats maßgeblichen Einfluss auf die UBM haben.

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

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

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

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

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

Der Vorstand wurde gemäß § 169 AktG in § 4 Abs. 4 der Satzung ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat um bis zu € 2.241.654,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück, auf Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, auch in mehreren Tranchen und auch mit der Möglichkeit des Ausschlusses des Bezugsrechts, innerhalb von fünf Jahren ab Eintragung der beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch zu erhöhen und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen (Genehmigtes Kapital 2017). Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen, wobei das Bezugsrecht für Mehrzuteilungsoptionen im Rahmen der Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen ausgeschlossen ist.

Die Hauptversammlung beschloss darüber hinaus, das Grundkapital gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu € 2.241.654,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stammaktien zur Ausgabe an Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen bedingt zu erhöhen. Weiters wurde der Vorstand ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab der Beschlussfassung durch die Hauptversammlung Wandelschuldverschreibungen auszugeben, mit denen ein Umtausch- oder Bezugsrecht auf Erwerb von bis zu 747.218 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stammaktien der Gesellschaft mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von bis zu € 2.241.654,00 verbunden ist, auch in mehreren Tranchen, und alle weiteren Bedingungen, die Ausgabe und das Wandlungsverfahren der Wandelschuldverschreibungen, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre wurde ausgeschlossen.

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

Der Vorstand wurde mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft bis zu dem gesetzlich zulässigen Ausmaß von 10 % des Grundkapitals unter Einschluss der bereits erworbenen Aktien für die Dauer von 30 Monaten vom Tag der Beschlussfassung [23. Mai 2017] zu erwerben bzw. innerhalb von fünf Jahren ab dem Tag der Beschlussfassung zu veräußern.

Wien, am 30. Mai 2017

Der Vorstand



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



DI Martin Löcker



DI Claus Stadler



Mag. Michael Wurzinger

Glossar

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

Finanzkalender 2017

Record Date Dividende	31.5.2017
Zahltag der Dividende für das Geschäftsjahr 2016	1.6.2017
Zinszahlung UBM-Anleihe 2015	9.6.2017
Zinszahlung UBM-Anleihe 2014	10.7.2017
Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht 2017	29.8.2017
Veröffentlichung 3. Quartalsbericht 2017	28.11.2017
Zinszahlung UBM-Anleihe 2015	11.12.2017

Disclaimer

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

Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnliche Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogene Aussagen hin. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum 31. März 2017 vorhandenen Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrundeliegenden Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter Höhe eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den Prognosen abweichen.

Der Quartalsbericht zum 31. März 2017 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

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

Kontakt

Investor Relations & Unternehmenskommunikation

Mag. Milena loveva

Tel: +43 50 626-1763

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

Impressum

Medieninhaber und Herausgeber

UBM Development AG

Floridsdorfer Hauptstraße 1

1210 Wien, Österreich

Tel: +43 50 626-2600

www.ubm.at, www.ubm.eu

Konzept, Gestaltung und Redaktion

UBM Development AG, Investor Relations &

Unternehmenskommunikation

be.public Corporate & Financial Communications GmbH

Heiligenstädter Straße 50, 1190 Wien, Österreich

www.bepublic.at

Illustrationen

Fritz Dorfner

Lektorat

be.public Corporate & Financial Communications GmbH

Bildnachweis

Martina Draper (Vorstandsfotos)

STRAUSS & PARTNER Development GmbH

© ZOOM VP.AT (Fotos QBC)

© Henn (Zalando)

© FOON (Rosenhügel)

projekte entwickeln.
chancen realisieren.