



one goal.

kennzahlen.

Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	1-9/2018	1-9/2017	Veränderung
Gesamtleistung ¹	670,1	529,7	26,5%
Umsatzerlöse	446,9	296,9	50,5%
EBT	35,4	30,5	15,8%
Nettogewinn	27,8	21,7	27,9%

Vermögens- und Finanzkennzahlen (in € Mio.)

	30.9.2018	31.12.2017	Veränderung
Bilanzsumme	1.128,4	1.130,9	-0,2%
Eigenkapital	420,5	355,4	18,3%
Eigenkapitalquote	37,3%	31,4%	5,9 PP
Nettoverschuldung	329,7	477,9	-31,0%

Aktienkennzahlen und Mitarbeiter

	30.9.2018	30.9.2017	Veränderung
Gewinn pro Aktie (in €)	3,66	2,81	30,0%
Aktienkurs (in €)	40,30	38,64	4,3%
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	301,1	288,7	4,3%
Mitarbeiter ²	678	773	-12,3%

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 Aufteilung: Development 308 und Hotel 370 (30.9.2018); Development 306 und Hotel 467 (30.9.2017).

inhalt.

- 3 Vorwort des Vorstands
- 4 Highlights
- 5 Referenzprojekte
- 6 Investor Relations
- 7 Konzernzwischenlagebericht
- 18 Konzernzwischenabschluss
- 26 Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss
- 44 Finanzkalender
- 45 Kontakt, Impressum

auf einen blick.

gewinnanstieg von 30%.

Ergebnis pro Aktie erreicht € 3,66

finanziell stark aufgestellt.

Investitionen in Q4 sichern zukünftige Profitabilität

boomender immobilienmarkt.

Kein Ende der Nachfrage in Sicht

rekordjahr.

Ausblick 2018 bestätigt

one goal.
one team.
one company.

Die Steigerung des Unternehmenswertes steht bei uns als gemeinsames Ziel an erster Stelle. Das beweisen wir aktuell mit unserer operativen Performance. Denn wir sind der Überzeugung, dass sich unsere Fundamentaldaten auf Dauer in Kurssteigerungen übersetzen, weil sich der Kapitalmarkt langfristig nie irrt.

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

Nach neun Monaten befinden wir uns weiter auf Rekordkurs. Das Ergebnis pro Aktie lag mit € 3,66 um 30 % über dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Auch die übrigen Fundamental-Parameter wie Gesamtleistung, Gewinn vor Steuern und Eigenkapital legen es nahe, dass wir die bisherigen Rekordwerte im Gesamtjahr 2018 übertreffen sollten.

Die Nettoverschuldung von nur mehr € 330 Mio. eröffnet Spielräume für Neuinvestitionen, mit denen wir die zukünftige Profitabilität schon heute absichern. So planen wir alleine im vierten Quartal € 150-200 Mio. in die Akquisition neuer Projekte zu investieren. In unserem Zinsszenario und aufgrund der Unsicherheiten im Zusammenhang mit dem Brexit und Italien sehen wir in Europa in den nächsten zwei bis drei Jahren wenig Möglichkeiten für Zinserhöhungen, die einen Einfluss auf Immobilien haben könnten. Die ungebrochene Nachfrage in unserem Sektor, die dadurch ausgelösten Mietsteigerungen und weiter fallenden Leerstandsdaten in den Kernmärkten von UBM bestätigen dies.

Warum können wir uns so an der operativen Performance begeistern? Weil sie die wichtigste Voraussetzung für unser klar definiertes Ziel, unser „one goal“ ist - die Steigerung des Unternehmenswerts. Auch wenn der Kapitalmarkt kurzfristig von vielen Faktoren beeinflusst wird - auf Dauer irrt sich der Kapitalmarkt nicht. Damit sollte sich die Steigerung unseres Unternehmenswerts, quantitativ ablesbar am Aktienkurs, mittelfristig materialisieren.



DI Martin Löcker
COO



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



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO

highlights.

juli.

130 Wohnungen bereits bei Baustart verkauft

Zwei der sechs geplanten Gebäude des Großprojekts „immergrün“ in der Thulestraße in Berlin-Pankow wurden bereits bei Baustart und damit lange vor Fertigstellung verkauft. Ein institutioneller Investor sicherte sich die ca. 130 Wohnungen für rund € 50 Mio. Die Fertigstellung des Gesamtprojekts ist für Anfang 2021 geplant.



Rekordzahlen in der Assetklasse Wohnen

Aktuell sind 32 Wohnprojekte mit über 3.750 Wohnungen im Verkauf bzw. in der Entwicklungspipeline. Das Gesamtvolumen dieser Projekte, die fast ausschließlich in den UBM Kernmärkten Deutschland und Österreich liegen, beläuft sich auf rund € 1 Mrd. Für 20 Projekte mit rund 2.000 Wohnungen hat der Verkaufsprozess bereits begonnen – aktuell sind 60% der angebotenen Apartments verwertet.

august.

Luxus-Hotelprojekt in Prag

Ende August akquirierte UBM Development ein spektakuläres Hotelprojekt in Prag, der am zweithäufigsten besuchten Tourismusmetropole Europas. Mitten im historischen Stadtzentrum entsteht ein Fünf-Sterne-Luxushotel mit ca. 175 Zimmern. Es ist bereits das fünfte neu akquirierte Hotelprojekt im laufenden Jahr. Der Baustart erfolgt voraussichtlich im Herbst 2019, die Fertigstellung ist für Ende 2021 geplant.



september.

Richtfest im Berliner Wohnprojekt „NeuHouse“

Unter dem Namen „NeuHouse“ entsteht ein urbanes Wohnprojekt im Berliner Ortsteil Kreuzberg. Anfang September feierte das markante Ensemble aus einem denkmalgeschützten Altbau und dem ergänzenden, modernen Neubau Richtfest. Insgesamt 75 Eigentumswohnungen und sechs Gewerbeeinheiten werden im Rahmen dieses Projekts realisiert. Die Fertigstellung ist für 2019 geplant.

referenzprojekte.

büro.

Zalando Headquarter/Berlin
Assetklasse: Büro
Bruttogeschoßfläche: rd. 46.500 m²
Vermietbare Fläche: rd. 41.000 m²
Fertigstellung: Q4/2018



wohnen.

Anders Wohnen/München
Assetklasse: Wohnen
Bruttogeschoßfläche: rd. 41.500 m²
Wohnungen: 463
Stellplätze: 440
Fertigstellung: Q2/2021



hotel.

Holiday Inn Gdansk City Centre/Danzig
Assetklasse: Hotel
Bruttogeschoßfläche: rd. 13.000 m²
Hotelmarke: Holiday Inn
Zimmer: 240
Betreiber: IHG
Fertigstellung: Q2/2019

investor relations.

Entwicklung an den Börsen

Nach einem durchwachsenen ersten Halbjahr 2018 trugen steigende Unternehmensgewinne und anhaltend günstige Konjunkturdaten im dritten Quartal 2018 vorübergehend zu einem freundlicheren Börsenklima bei. Erhebliche regionale Unterschiede prägten jedoch die insgesamt positive Entwicklung der globalen Aktienmärkte. Insbesondere die amerikanischen Börsen erreichten im Berichtszeitraum neue Allzeit-Höchststände und zeigten sich vom zunehmenden Handelskonflikt mit China zunächst wenig beeinflusst. Der Dow Jones Industrial stieg im dritten Quartal um 9,0%, von Jänner bis September belief sich der Kursanstieg auf 7,0%. Dagegen sorgten die italienische Haushaltskrise und der Stillstand bei den Brexit-Verhandlungen für Kursverluste an den europäischen Börsen. Der europäische Aktienindex EURO STOXX 50 blieb um 3,0% hinter dem Ultimowert 2017 zurück.

Der österreichische Leitindex ATX stieg zwar im dritten Quartal um 2,7% und übertraf damit die gesamteuropäische Entwicklung deutlich. Der ATX schloss jedoch per Ende September 2018 auch um 2,2% unter dem Jahreschlusskurs 2017.

Die UBM-Aktie

Nach einem verhaltenen Start in das dritte Quartal veröffentlichte UBM im August den höchsten, jemals in einem ersten Halbjahr erzielten Nettogewinn. Trotz positiver Fundamentaldaten konnte sich die Aktie der volatilen Marktstimmung nicht entziehen. Sie schloss Ende September mit € 40,30 und verzeichnete damit in den ersten drei Quartalen eine leicht negative Kursentwicklung von -1,2%. Mit demselben Kursrückgang seit Jahresultimo 2017 entwickelte sich die UBM-Aktie besser als der österreichische bzw. der europäische Markt. Im Berichtszeitraum wurden im Durchschnitt 4.277 Aktien pro Tag gehandelt, das Handelsvolumen stieg damit im Vergleich zum Vorjahreszeitraum um 3,9%.

Aktionärsstruktur

Das Grundkapital von UBM Development beträgt unverändert € 22.416.540,00 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 des Managements und des Aufsichtsrats, 5,0% werden vom Privatanleger Jochen Dickinger gehalten. Der sonstige Streubesitz entfiel mit 35% auf österreichische Investoren, gefolgt von Aktionären aus Deutschland und UK mit 33% bzw. 17%.

Entwicklung der UBM-Aktie im Indexvergleich und Handelsvolumen von Oktober 2017 bis September 2018



konzernzwischenlagebericht.

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Das Wachstum der Weltwirtschaft setzte sich im Berichtszeitraum fort, die Dynamik hat sich jedoch seit Jahresbeginn deutlich reduziert. Der Internationale Währungsfonds (IWF) senkte seine Prognosen für 2018 und 2019 um je 0,2 Prozentpunkte auf jeweils 3,7% - unter anderem aufgrund neuer Handelsbeschränkungen. Auch die Konjunkturdaten für die Eurozone fielen schwächer aus als erwartet. Die europäische Wirtschaft verlangsamte ihr Wachstum im Vergleich zum zweiten Quartal und wuchs gemäß erster Schätzungen im dritten Quartal um 0,2%.

Trotz der weiteren geldpolitischen Straffung der US-Notenbank zeichnet sich in der Eurozone nur langsam ein Ende der lockeren Geldpolitik ab. Die EZB plant, den Leitzins zumindest bis zum Sommer 2019 auf 0,0% zu belassen.

Deutschland legte in den Sommermonaten eine kurze Wachstumspause ein. Gleichzeitig hellte sich das Geschäftsklima laut ifo Institut jedoch wieder merklich auf. Für 2018 rechnet der IWF mit einem BIP-Wachstum von 1,6%.

Österreichs Wirtschaft entwickelte sich seit Jahresbeginn positiv und blieb von den internationalen politischen Unsicherheiten weitgehend unberührt. Für 2018 wird laut aktueller IWF-Prognose ein Wachstum von 2,8% erwartet.

Angetrieben durch den starken privaten Konsum und das Investitionswachstum befindet sich auch die polnische Wirtschaft seit Jahresbeginn auf Wachstumskurs. Für das Gesamtjahr wird ein Wachstum von 4,4% prognostiziert.

Entwicklung der Immobilienmärkte

Nach einem starken ersten Halbjahr waren europäische Immobilien auch im dritten Quartal kräftig nachgefragt. Trotz anhaltender Angebotsverknappung lag das Transaktionsvolumen im dritten Quartal mit € 69,2 Mrd. um rund 5% über dem Vergleichsquartal des Vorjahres. Seit Jahresbeginn übertraf das Volumen mit € 314,1 Mrd. den Vorjahreswert sogar um rund 9%.

Unverändert galt das Investoreninteresse erneut dem deutschen Investmentmarkt. Das Transaktionsvolumen erreichte in den ersten neun Monaten 2018 € 42,0 Mrd. und lag damit um 8% über dem Vorjahresniveau. Insbesondere das dritte Quartal erwies sich mit einem Volumen von € 16,4 Mrd. als das Beste seit Beginn der Aufzeichnungen. Die sieben Top-Städte gewinnen stärker an Bedeutung - ihr Anteil am Transaktionsvolumen stieg auf 60%. Dabei lag die Bankenmetropole Frankfurt seit Jahresbeginn auf Platz 1 der Investmenthochburgen (€ 6,9 Mrd.), gefolgt von Berlin (€ 4,9 Mrd.) und München (€ 4,4 Mrd.). Die Assetklasse Büro war weiterhin am stärksten nachgefragt - 45% des Transaktionsvolumens entfielen in den ersten drei Quartalen auf Büroimmobilien. Die ungebrochene Dynamik am deutschen Büromarkt führte zu einem erneuten Rückgang der Renditen im Prime-Segment. Seit Ende des ersten Halbjahres sanken die Spitzenrenditen der sieben Top-Städte leicht auf 3,20% (1-6/2018: 3,24%). Unterstützt durch steigende Übernachtungszahlen und anhaltend gute Hotelsergebnisse verzeichnete auch der deutsche Hotelmarkt in den ersten drei Quartalen eine starke Nachfrage. Der Wohninvestmentmarkt setzte seine dynamische Entwicklung ebenfalls über die erste Jahreshälfte hinaus fort. Aufgrund des knappen Angebots griffen Investoren vermehrt auf Mikroapartments oder Studentenwohnungen zurück.

Der österreichische Immobilieninvestmentmarkt entwickelte sich zwar weiterhin positiv, aufgrund des sinkenden Angebots jedoch auf niedrigerem Niveau als im Vorjahr. In den ersten drei Quartalen 2018 erreichten die Immobilientransaktionen rund € 2,8 Mrd. (1-9/2017: € 3,9 Mrd.). Die CEE-Regionen befanden sich im dritten Quartal weiterhin auf Wachstumskurs. Das Transaktionsvolumen lag in den ersten drei Quartalen 2018 bei € 9,0 Mrd., nach € 7,8 Mrd. im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Der polnische Markt galt - unterstützt durch gute Fundamentaldaten - als größter Wachstumstreiber der Region.

Geschäftsverlauf

Im den ersten drei Quartalen 2018 erwirtschaftete UBM Development eine Gesamtleistung von € 670,1 Mio., nach € 529,7 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Diese Erhöhung von € 140,4 Mio. bzw. 26,5% 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 erweiterten Bestandshotel. Zu den größten Development-Projekten seit Jahresbeginn 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 - in den ersten drei Quartalen 2018 veräußerte UBM unter anderem Büro- und Hotelimmobilien in Polen sowie eine Hotelimmobilie in Österreich. Insgesamt beliefen sich die Erlöse aus dem Verkauf von Bestandsimmobilien inklusive des Bestandshotels am Leuchtenbergring auf rund € 140 Mio.

Neben der erfolgreichen Verkaufstätigkeit stiegen in der Berichtsperiode auch die Leistungen aus dem Hotelbetrieb deutlich an (+7,2% auf € 83,5 Mio.).

Positiv auf die Entwicklung der Gesamtleistung wirkte sich zudem die ab 2018 verpflichtende Anwendung des Rechnungslegungsstandards IFRS 15 aus, der den Zeitpunkt der Erfassung von Umsatzerlösen neu regelt. 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 Standards führte bei Projekten, die sich zum Stichtag 30. September 2018 noch in Entwicklung befanden, zu einem positiven Effekt auf die Gesamtleistung von € 52,3 Mio.

Gesamtleistung nach Regionen (in € Mio.) ¹	1-9/2018	1-9/2017	Veränderung
Deutschland	283,6	109,7	158,5%
Österreich	160,2	269,7	-40,6%
Polen	187,4	86,4	117,1%
Sonstige Märkte	38,9	64,0	-39,2%
Gesamt	670,1	529,7	26,5%

¹ Zahlen wurden summenerhaltend gerundet. Veränderungen wurden von den genauen Werten berechnet.

Die Gesamtleistung des **Segments „Deutschland“** erhöhte sich im Berichtszeitraum von € 109,7 Mio. auf € 283,6 Mio. Dieser deutliche Anstieg von € 173,9 Mio. war auf die Fertigstellung des Großprojekts Leuchtenbergring in München zurückzuführen. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode beinhaltet zudem den Verkauf der Hauptpost in Potsdam, den Baufortschritt zweier Wohnbauprojekte in Berlin und Hamburg sowie diverse Generalunternehmerleistungen.

Die Gesamtleistung des **Segments „Österreich“** belief sich in den ersten drei Quartalen 2018 auf € 160,2 Mio., nach € 269,7 Mio. im Vorjahr. Während in der Vergleichsperiode diverse Bestandsimmobilien verkauft sowie die beiden Accor Hotels im QBC übergeben wurden, generierte UBM die Gesamtleistung in der Berichtsperiode überwiegend im Wohnbaubereich. So wurden in den ersten neun Monaten 2018 beispielsweise die Wiener Projekte „Der Rosenhügel“ mit 204 Wohnungen und QBC 6.1 mit 140 Wohnungen fertiggestellt und übergeben. Zudem wirkten sich der Verkauf der Bestandsimmobilie Park Inn in Linz sowie der Verkauf einer Logistikimmobilie im Raum Graz positiv auf die Gesamtleistung aus.

Im **Segment „Polen“** stieg die Gesamtleistung in den ersten drei Quartalen 2018 auf € 187,4 Mio., während sie im Vergleichszeitraum des Vorjahres noch bei € 86,4 Mio. lag. Dieser deutliche Anstieg war vor allem auf das Hotelentwicklungsprojekt Twarda in Warschau sowie den Verkauf von Bestandsimmobilien in Breslau und Krakau zurückzuführen. Zudem wirkte sich der Baufortschritt des Hotelprojekts in Danzig, das voraussichtlich 2019 fertiggestellt wird und bereits forward verkauft wurde, positiv auf die Gesamtleistung aus. 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 in den ersten drei Quartalen 2018 eine Gesamtleistung von € 38,9 Mio., nach € 64,0 Mio. in 2017. Das Vorjahr beinhaltet den Verkauf eines Bestandsobjekts in Prag und eines Hotels in Pilsen sowie eines Logistikcenters in Rumänien. Der größte Anteil an der Gesamtleistung der Berichtsperiode entfiel auf Umsätze der Hotels in Frankreich und in den Niederlanden.

Das **Segment „Hotel“** verzeichnete im Berichtszeitraum eine Gesamtleistung von € 249,7 Mio., nach € 207,4 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Dies entspricht einem Anstieg von € 42,3 Mio. In den ersten drei Quartalen 2018 wurden das neu entwickelte Hotel Twarda in Warschau, das Holiday Inn Leuchtenbergring in München sowie die Bestandsimmobilien Park Inn in Linz und in Krakau verkauft. Auf Basis von IFRS 15 wirkte auch der Baufortschritt des forward verkauften Hotelprojekts in Danzig positiv auf die Gesamtleistung. In der Berichtsperiode beliefen sich die Einnahmen aus dem Hotelbetrieb auf € 83,5 Mio. nach € 77,9 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres, was einem Anstieg von 7,2% entspricht.

Im **Segment „Office“** lag die Gesamtleistung der ersten drei Quartale 2018 bei € 196,7 Mio. und damit deutlich über dem Wert des Vorjahres von € 82,3 Mio. Während in der Vergleichsperiode des Vorjahres in diesem Segment ausschließlich Bestandsimmobilien verkauft wurden, erfolgte in der aktuellen Berichtsperiode die Fertigstellung des Großprojekts Leuchtenbergring in München. Der Beitrag dieses Projekts zur Gesamtleistung belief sich in der Berichtsperiode auf knapp € 110 Mio. Zusätzlich wurde in den ersten drei Quartalen 2018 das Bestandsobjekt Pegaz in Polen verkauft. Die Mieteinnahmen aus Büroimmobilien entwickelten sich rückläufig, da Verkäufe von Bestandsimmobilien forciert wurden.

Im **Segment „Residential“** lag die Gesamtleistung in der aktuellen Berichtsperiode bei € 127,4 Mio., nach € 21,7 Mio. in den ersten drei Quartalen des Vorjahres. Knapp die Hälfte der Gesamtleistung entfiel auf die Fertigstellung zweier Wiener Projekte – des Projekts „Der Rosenhügel“ mit 204 Wohnungen sowie des Projekts QBC 6.1 mit 140 Wohnungen. Auf Basis der Neuanwendung von IFRS 15 werden die Umsatzerlöse von bereits verkauften Wohneinheiten auf Basis des Fertigstellungsgrades erfasst. So entfielen rund € 20,1 Mio. der Gesamtleistung auf Wohnbauprojekte in Entwicklung unter anderem in Berlin, Hamburg und Bratislava.

Im **Segment „Other“** wurde in den ersten drei Quartalen 2018 eine Gesamtleistung von € 42,7 Mio. erzielt, die damit deutlich unter dem Niveau der Vergleichsperiode des Vorjahres von € 93,5 Mio. lag. Im Vorjahr wurden Bestandsimmobilien im Raum Graz und ein Grundstück

in Berlin verkauft. Die Gesamtleistung der aktuellen Berichtsperiode enthält neben dem Verkauf einer Logistikimmobilie im Raum Graz 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 € 50,5 Mio. In der Vergleichsperiode des Vorjahres wurde in diesem Segment noch eine Gesamtleistung von € 122,5 Mio. generiert, da hier zwei als Share Deals abgewickelte Projekte in Wien und Klagenfurt enthalten waren.

Das **Segment „Administration“** enthielt mit € 3,1 Mio. (1-9/2017: € 2,4 Mio.) ausschließlich Leistungen der UBM Development AG sowie die Verrechnung von Managementleistungen und Konzernumlagen.

Gesamtleistung nach Assetklassen (in € Mio.) ¹	1-9/2018	1-9/2017	Veränderung
Hotel	249,7	207,4	20,4 %
Office	196,7	82,3	139,1 %
Residential	127,4	21,7	487,2 %
Other	42,7	93,5	-54,4 %
Service	50,5	122,5	-58,7 %
Administration	3,1	2,4	28,3 %
Gesamt	670,1	529,7	26,5 %

¹ 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. Die Gesamtleistung berücksichtigt zudem IFRS 15-Auswirkungen erst ab dem Stichtag 1. Jänner 2018. 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 in den ersten drei Quartalen 2018 mit € 670,1 Mio. um € 140,4 Mio. bzw. 26,5% über dem Vergleichswert des Vorjahres von € 529,7 Mio. Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse erhöhten sich in der Berichtsperiode von € 296,9 Mio. auf € 446,9 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 bei Projekten, die sich zum Stichtag 30. September 2018 noch in Entwicklung befanden, zu einem positiven Effekt auf die Gesamtleistung in Höhe von € 52,3 Mio., da nunmehr verkaufte Wohnimmobilien bzw. forward verkaufte Development-Projekte anteilig gemäß dem Fertigstellungsgrad bereits nach beurkundetem Verkauf in den Umsatzerlösen erfasst werden.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen lag in den ersten drei Quartalen 2018 bei € 21,8 Mio., nach € 10,5 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Der deutlich positive Ergebnisbeitrag in der Berichtsperiode war zum überwiegenden Teil auf die im Zuge der PoC-Methode erfolgte Wertsteigerung zurückzuführen, die aufgrund des Baufortschritts des bereits in der Entwicklungsphase verkauften Büroprojekts Zalando-Campus in Berlin realisiert wurde. Positiv auf das at-equity Ergebnis wirkten auch der Verkauf eines Bestandshotels in Linz und das Wohnbauprojekt „Der Rosenhügel“ in Wien sowie die Veräußerung der Hauptpost in Potsdam.

In der Berichtsperiode wurden keine Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien erzielt, in der Vergleichsperiode des Vorjahres lagen diese bei € 19,3 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 anfallen. Die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen lagen mit € 2,2 Mio. etwas unter dem Niveau des Vorjahres und betrafen ein Grundstück in Ungarn.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 6,0 Mio. und beinhalten vor allem externe Weiterverrechnungen und Kursgewinne. In den ersten drei Quartalen des Vorjahres lagen die sonstigen betrieblichen Erträge bei € 17,7 Mio., da in dieser Position Währungsgewinne in Höhe von € 11,4 Mio. enthalten waren. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Vorjahresvergleich von € 30,8 Mio. auf € 39,4 Mio. in den ersten neun Monaten 2018. Dieser Anstieg war auf Kursverluste des Złoty im Vergleich zum Euro zurückzuführen, die sich in 2018 auf € 7,2 Mio. beliefen. Diese Position beinhaltet des Weiteren Verwaltungskosten, Reisekosten, Werbekosten, Abgaben und Gebühren sowie Rechts- und Beratungskosten.

Die Aufwendungen für Material und bezogene Herstellungsleistungen betragen in den ersten drei Quartalen 2018 € 323,2 Mio. – im Vergleich zu € 242,3 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die Position umfasst im Wesentlichen den Materialaufwand für die Errichtung von Wohnbauimmobilien sowie von diversen anderen Entwicklungsimmobilien, die bereits forward verkauft wurden, sowie Buchwertabgänge aus Immobilienverkäufen in Form von Asset Deals. Die Buchwertabgänge lagen in der Berichtsperiode bei € 165,4 Mio. und betra-

fen vor allem das Großprojekt Leuchtenbergring in München sowie jeweils einen Hotel- und Büroverkauf in Polen (1-9/2017: € 124,4 Mio.). Zusätzlich werden im Materialaufwand auch bezogene Leistungen im Rahmen von Generalunternehmertätigkeiten erfasst.

In der Berichtsperiode wurde bei den Bestandsveränderungen, die Wohnbauimmobilien im Vorratsvermögen bzw. andere IAS 2 Immobilien betreffen, ein Aufwand in Höhe von € 28,7 Mio. ausgewiesen, was unter anderem auf die starke Verkaufstätigkeit des bereits in Bau befindlichen Wohnbauprojekts QBC 6.2 zurückzuführen war (1-9/2017: € 5,4 Mio.). Durch die Erstanwendung von IFRS 15 wird der Baufortschritt von Vorratsimmobilien nur so lange in den Bestandsveränderungen gezeigt, bis diese, auch wenn sich die Objekte noch im Bau befinden, verkauft wurden. Bereits veräußerte Wohnbauimmobilien werden nunmehr vor Fertigstellung nach der PoC-Methode direkt in den Umsatzerlösen erfasst.

Der Personalaufwand erhöhte sich in der Berichtsperiode von € 30,4 Mio. auf € 35,1 Mio., was vor allem auf den gestiegenen Personalaufwand im Hotelbereich zurückzuführen war. So wurde in der Berichtsperiode das Holiday Inn Warschau City Center eröffnet und das Holiday Inn München Leuchtenbergring bedeutend erweitert. Zudem ergab sich durch eine Änderung der Zuordnung des Aufwands bei Hotels eine Verschiebung vom Materialaufwand zum Personalaufwand von € 2,1 Mio. Die Bewertung des Aktienoptionsprogramms von UBM, das in der Hauptversammlung im Mai 2017 verabschiedet wurde, floss in der Berichtsperiode mit € 1,2 Mio. in die Position Personalaufwand ein. Die stichtagbezogene Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften reduzierte sich zum 30. September 2018 auf 678 (30. September 2017: 773), da zwei Hotelbetriebe in München mit Ende der

Berichtsperiode nunmehr als Joint-Venture geführt werden. Im Immobilien-Development erhöhte sich die Mitarbeiteranzahl im Periodenvergleich leicht von 306 auf 308.

Das EBITDA lag in den ersten drei Quartalen 2018 mit € 46,1 Mio. deutlich über dem Vorjahreswert von € 32,9 Mio. Das EBIT erhöhte sich in der Berichtsperiode um 45,7% auf € 43,8 Mio. (1-9/2017: € 30,0 Mio.). Der Finanzertrag reduzierte sich von € 15,3 Mio. in den ersten neun Monaten 2017 auf € 10,9 Mio. Während in der Vergleichsperiode des Vorjahres Erträge aus Share Deals in Höhe von € 9,8 Mio. enthalten waren, lagen diese in den ersten drei Quartalen 2018 bei € 3,5 Mio. Der Anstieg des Finanzertrags exkl. Share Deals von € 1,9 Mio. war vor allem auf erhöhte Projektfinanzierungen und die damit einhergehenden Zinszahlungen zurückzuführen. Der Finanzaufwand erhöhte sich von € 14,9 Mio. auf € 19,3 Mio., unter anderem aufgrund der in der Berichtsperiode erfolgten Wertberichtigung einer Projektfinanzierung in Polen in Höhe von € 2,3 Mio.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag mit € 35,4 Mio. um 15,8% über dem Ergebnis der ersten drei Quartale 2017 von € 30,5 Mio. Der Steueraufwand belief sich in der Berichtsperiode auf € 7,6 Mio., was einer Steuerquote von 21,5% entspricht. Die niedrige Steuerquote wurde unter anderem begünstigt durch die im Zusammenhang mit dem Verkauf des Leuchtenbergrings stehende Auflösung latenter Steuern sowie der Freisetzung latenten Steueraufwands in Polen. Das Periodenergebnis nach Steuern (Nettogewinn) vor Abzug des Ergebnisanteils fremder Gesellschafter erreichte € 27,8 Mio. und lag damit um 27,9% über dem Nettogewinn des Vergleichszeitraums des Vorjahres von € 21,7 Mio. Der daraus abgeleitete Gewinn pro Aktie verbesserte sich von € 2,81 auf € 3,66 in

den ersten drei Quartalen 2018, was einem Anstieg von 30,0% entspricht.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per 30. September 2018 mit € 1.128,4 Mio. in etwa auf dem Niveau des Bilanzstichtages 2017 (€ 1.130,9 Mio.).

Das Sachanlagevermögen belief sich per Ende September 2018 auf € 9,4 Mio. und lag damit um € 41,3 Mio. unter dem Niveau vom 31. Dezember 2017. Auch die Finanzimmobilien reduzierten sich etwas und lagen mit Ende September bei € 340,9 Mio., nach € 371,8 Mio. zum Bilanzstichtag. Diese Rückgänge waren auf die Fertigstellung und den Verkauf des Großprojekts Leuchtenbergring in München zurückzuführen. Während der Hotelteil dieses Projekts 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 September 2018 von € 118,5 Mio. auf € 148,9 Mio. an. Der Anstieg resultierte insbesondere aus der Wertanpassung der Beteiligung am Großprojekt Zalando aufgrund des Baufortschritts sowie aus der Ergebnisrealisierung aus Verkäufen. Gleichzeitig erhöhten sich die Projektfinanzierungen bei diversen Projekten auf insgesamt € 167,1 Mio., zum Bilanzstichtag 2017 lagen diese bei € 123,5 Mio.

Die kurzfristigen Vermögenswerte reduzierten sich im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 von € 444,3 Mio. auf € 432,5 Mio. Dabei ist die Reduktion vor allem auf das gesunkene Vorratsvermögen sowie den Rückgang der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien zurückzuführen. Der Rückgang lag im Wesentlichen im Verkauf eines Hotelprojekts in Warschau und einer Büroimmobilie

in Breslau begründet. Teilweise wirkte dem Rückgang die Erhöhung der liquiden Mittel entgegen. Diese lagen zum Ende der Berichtsperiode bei € 178,3 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 rund € 50 Mio. erhöhte.

Das Vorratsvermögen lag Ende September 2018 mit € 120,4 Mio. um € 60,9 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 € 94,1 Mio. per Ende September 2018.

Das Eigenkapital betrug zum 30. September 2018 € 420,5 Mio., zum 31. Dezember 2017 lag das Eigenkapital noch bei € 355,4 Mio. Neben der guten Ergebnislage ist dieser Anstieg auch auf die erwähnte Begebung einer Hybridanleihe zurückzuführen. Gegenläufig wirkten die Dividendenausschüttung sowie die Zinszahlungen für das Mezzanin- und Hybridkapital mit einem Gesamteffekt von € 21,1 Mio.

Die Anleiheverbindlichkeiten per Ende September 2018 lagen mit € 383,9 Mio. in etwa auf dem Niveau des Bilanzstichtages 2017. Demgegenüber stand eine deutliche Reduktion der kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten von € 169,3 Mio. auf € 124,1 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 € 79,1 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 € 76,8 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 € 30,6 Mio. etwas über dem Niveau des Vorjahres von € 26,4 Mio.

Die Nettoverschuldung betrug zum 30. September 2018 € 329,7 Mio. und sank damit in den ersten neun Monaten deutlich um € 148,1 Mio. (31. Dezember 2017: € 477,9 Mio.). Neben der guten Verkaufsleistung in der Berichtssaison ist auch hier die Begebung der Hybridanleihe, die dem Eigenkapital zuzurechnen ist, zu berücksichtigen.

Cashflow

Im Vergleich zur Vorjahresperiode stieg der Cashflow aus dem Ergebnis von € 6,7 Mio. auf € 7,3 Mio. leicht an. Der Jahresüberschuss verbesserte sich in den ersten neun Monaten 2018 von € 21,7 Mio. auf € 27,8 Mio., gegenläufig wirkte ein 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. Positiv im Jahresvergleich wirkten sich auf den Cashflow aus dem Ergebnis die Ab- und Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzanlagen aus. Im Jahr 2017 wurden die nicht unmittelbar cash-wirksamen Fair-Value-Anpassungen in dieser Position dargestellt.

Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei € 35,9 Mio. im Vergleich zu € 8,9 Mio. im Vorjahreszeitraum. Cashflow-erhöhend wirkte vor allem die Abnahme der Vorräte in Höhe von € 27,2 Mio. Dieser Wert beinhaltet Zuflüsse aus dem Abgang von Immobilien im Vorratsvermögen von € 92,9 Mio., die vor allem aus dem Verkauf von Wohnimmobilien resultierten. Die Zugänge von Immobilien im Vorratsvermögen beliefen sich auf € 40,1 Mio. Hinzu kommen, IFRS 15 folgend, Investitionen in Immobilien sowie cash-wirksame Abgänge von Immobilien, die sich in den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen widerspiegeln.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in den ersten neun Monaten 2018 bei € 50,6 Mio. (1-9/2017: € 56,8 Mio.). Dieser beinhaltet Mittelzuflüsse von € 187,9 Mio. (1-9/2017: € 125,8 Mio.) aus Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien, während der Mittelabfluss aus Investitionen in Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien € 111,6 Mio. betrug (1-9/2017: € 151,8 Mio.). Darin enthalten ist der Erwerb einer Hotelgesellschaft in den Niederlanden mit € 28,5 Mio.

Die Auszahlungen in Form von Projektfinanzierungen lagen bei € 33,6 Mio. Demgegenüber standen Einzahlungen aus Projektfinanzierungen von € 15,0 Mio. Ebenfalls geringer und damit Cashflow-reduzierend wirken die Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen in Höhe von € 0,8 Mio. (1-9/2017: € 19,5 Mio.). Aus

dem Verkauf von konsolidierten Unternehmen wurde auf Basis eines Share Deals in Polen ein Cash-Beitrag von € 0,8 Mio. generiert. Der Verkaufserlös dieser Beteiligung belief sich auf € 10,1 Mio. und wurde fast vollständig zur Rückführung der Fremdfinanzierung des Bestandsobjekts genutzt.

Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 16,9 Mio. (1-9/2017: € 5,9 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 ihre 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 steht der Bericht zum Download zur Verfügung.

Mitarbeiter

Der Personalstand unter Einbeziehung aller Konzerngesellschaften betrug per 30. September 2018 678 Mitarbeiter (davon 370 Hotel). Zum 30. September des Vorjahres beschäftigte UBM 773 Mitarbeiter (davon 467 Hotel). Der Rückgang ist insbesondere auf die Dekonsolidierung zweier deutscher Hotelgesellschaften aufgrund der Gründung eines Joint-Ventures zurückzuführen. Insgesamt arbeiten rund 80% 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

Auf den europäischen Immobilienmärkten ist die Nachfrage nach hochwertigen Assets ungebrochen, wobei gleichzeitig 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 – sollten weiterhin von diesem positiven Marktumfeld profitieren. Speziell für Deutschland wird das Potenzial für zusätzliche Investitionen in den Immobiliensektor im Vergleich zu anderen europäischen Ländern am höchsten eingeschätzt.

Die positive Geschäftsentwicklung in der aktuellen Berichtsperiode 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 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 dabei 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 das Großprojekt Leuchtenbergring in München, verfügt UBM in den nächsten Jahren über eine unverändert hohe Projekt-Pipeline von € 1,8 Mrd. (Q4/2018-2021).

Auf Basis der Geschäftsentwicklung der ersten drei Quartale ist UBM optimistisch, das bisherige Rekordjahr 2015 sowohl hinsichtlich Gesamtleistung als auch Ergebnisentwicklung im Geschäftsjahr 2018 zu übertreffen. Damit erwartet der Vorstand eine Gesamtleistung von über € 750 Mio., das Ergebnis vor Steuern (EBT) wird mit über € 50 Mio. prognostiziert. Der Gewinn pro Aktie sollte demnach die Fünf-Euro-Marke übersteigen. Das Eigenkapital wird auch zum Bilanzstichtag 2018 bei über € 400 Mio. erwartet.

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 signifikanten Änderungen ergeben. Die Ausführungen im Geschäftsbericht 2017 im Kapitel Risikoberichterstattung gelten daher weiterhin.

Lediglich die Eintrittswahrscheinlichkeit von Risiken im Zusammenhang mit dem Prozess „Grundstücksakquisition“ wurde von „sehr selten“ auf „selten“ angehoben, wobei die Einschätzung der möglichen Höhe aufgrund der Fokussierung auf die UBM-Kernmärkte gleich belassen wurde.

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 und dass der Konzernzwischenlagebericht ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten neun Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss, und bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewisheiten in den restlichen drei Monaten des Geschäftsjahres und bezüglich der offenzulegenden wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen vermittelt.

Wien, am 29. November 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. September 2018

in T€	1-9/2018	1-9/2017	7-9/2018	7-9/2017
Umsatzerlöse	446.921	296.938	79.026	62.761
Bestandsveränderung	-28.661	-5.391	-16.221	10.218
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	21.808	10.462	7.440	4.906
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	-	19.309	-	13.981
Sonstige betriebliche Erträge	6.023	17.672	322	-2.248
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-323.219	-242.304	-47.935	-62.825
Personalaufwand	-35.093	-30.411	-11.299	-7.920
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	-2.223	-2.573	11	-5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-39.411	-30.845	-2.977	-8.128
Ergebnis (EBITDA)	46.145	32.857	8.367	10.740
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.389	-2.817	-765	-854
Betriebsergebnis (EBIT)	43.756	30.040	7.602	9.886
Finanzertrag	10.928	15.348	4.998	3.102
Finanzaufwand	-19.332	-14.869	-5.366	-5.111
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	35.352	30.519	7.234	7.877
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7.595	-8.823	-304	-2.456
Periodenergebnis (Nettogewinn)	27.757	21.696	6.930	5.421
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	27.337	21.026	8.402	5.382
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	420	670	-1.472	39
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	3,66	2,81	1,13	0,72
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	3,66	2,81	1,13	0,72

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. September 2018

in T€	1-9/2018	1-9/2017	7-9/2018	7-9/2017
Periodenergebnis (Nettogewinn)	27.757	21.696	6.930	5.421
Sonstiges Ergebnis				
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	-	449	-	-
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand	-	-116	-	-
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recycling-fähig)	-	333	-	-
Zeitwertbewertung von Wertpapieren	-	14	-	5
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	31	-2.486	453	-118
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand/-ertrag	-	-3	-	-1
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recycling-fähig)	31	-2.475	453	-114
Sonstiges Ergebnis der Periode (Other Comprehensive Income)	31	-2.142	453	-114
Gesamtergebnis der Periode	27.788	19.554	7.383	5.307
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	27.335	18.901	8.909	5.253
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	453	653	-1.526	54

Konzernbilanz

zum 30. September 2018

in T€	30.9.2018	31.12.2017
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	2.711	2.740
Sachanlagen	9.402	50.709
Finanzimmobilien	340.940	371.816
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	148.874	118.504
Projektfinanzierung	167.069	123.479
Übrige Finanzanlagen	5.695	5.601
Finanzielle Vermögenswerte	6.846	4.744
Latente Steueransprüche	14.445	9.029
	695.982	686.622
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	120.350	181.261
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	94.129	53.229
Finanzielle Vermögenswerte	11.161	9.941
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	10.717	12.047
Liquide Mittel	178.272	75.204
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	17.834	112.629
	432.463	444.311
Aktiva Gesamt	1.128.445	1.130.933
Passiva		
Eigenkapital		
Grundkapital	22.417	22.417
Kapitalrücklagen	98.954	98.954
Andere Rücklagen	167.319	150.675
Genussrechts-/Hybridkapital	128.550	80.100
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	417.240	352.146
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	3.232	3.301
	420.472	355.447
Langfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	6.734	7.749
Anleihen	269.545	383.766
Finanzverbindlichkeiten	73.330	88.898
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6.535	4.116
Latente Steuerschulden	10.020	18.376
	366.164	502.905
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	2.416	1.001
Anleihen	114.396	-
Finanzverbindlichkeiten	50.740	80.414
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	79.079	70.763
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	70.280	30.474
Übrige Verbindlichkeiten	4.344	81.862
Steuerschulden	20.554	8.067
	341.809	272.581
Passiva Gesamt	1.128.445	1.130.933

Konzern-Kapitalflussrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. September 2018

in T€	1-9/2018	1-9/2017
Periodenergebnis	27.757	21.696
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzanlagen	6.777	-13.974
Zinserträge/Zinsaufwendungen	9.070	9.353
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-21.058	-10.458
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	725	-
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-1.150	-1.508
Latente Ertragsteuer	-14.837	1.636
Cashflow aus dem Ergebnis	7.284	6.745
Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	1.631	-669
Zunahme der Steuerrückstellungen	14.162	2.489
Verluste/Gewinne aus Anlagenabgängen	-22.462	-11.355
Abnahme der Vorräte	27.202	19.247
Abnahme der Forderungen	2.759	10.503
Zunahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	5.018	1.937
Erhaltene Zinsen	3.592	949
Gezahlte Zinsen	-10.192	-13.866
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	6.906	-7.105
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	35.900	8.875
Einzahlungen aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten	-	20
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	187.876	125.750
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	5.009	4.872
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	14.994	81.372
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-14	-3
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-111.592	-151.844
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-10.648	-9.720
Investitionen in Projektfinanzierungen	-33.564	-13.035
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen	-799	19.535
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen, abzüglich erworbene liquide Mittel	-706	-164
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	50.556	56.783
Dividenden	-20.533	-16.725
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-600	-1.370
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	105.424	228.264
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-115.875	-204.293
Aufnahme von Hybridkapital	98.493	-
Tilgung von Genussrecht	-50.000	-
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	16.909	5.876
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	35.900	8.875
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	50.556	56.783
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	16.909	5.876
Veränderung liquider Mittel	103.365	71.534
Liquide Mittel am 1.1.	75.204	42.298
Währungsdifferenzen	-297	449
Liquide Mittel am 30.9.	178.272	114.281
Bezahlte Steuern	8.270	4.211

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

zum 30. September 2018

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs-umrechnungsrücklage
Stand zum 31.12.2016	22.417	98.954	-2.875	258
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	333	-2.467
Gesamtergebnis der Periode	-	-	333	-2.467
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Aktienoptionen equity settled	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
Stand zum 30.9.2017	22.417	98.954	-2.542	-2.209
Stand zum 31.12.2017	22.417	98.954	-2.666	-1.899
Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 9	-	-	-	-
Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 15	-	-	-	-
Stand zum 1.1.2018	22.417	98.954	-2.666	-1.899
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-81
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-	-81
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Aktienoptionen equity settled	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybrid-/ Genussrechtskapitalinhaber	-	-	-	-
Hybridkapital	-	-	-	-
Rückzahlung Genussrecht	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
Stand zum 30.9.2018	22.417	98.954	-2.666	-1.980

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
31	135.008	80.100	333.893	7.561	341.454
-	17.449	3.577	21.026	670	21.696
11	-2	-	-2.125	-17	-2.142
11	17.447	3.577	18.901	653	19.554
-	-11.955	-4.770	-16.725	-1.370	-18.095
-	140	-	140	-	140
-	19	-	19	-2.896	-2.877
42	140.659	78.907	336.228	3.948	340.176
51	155.189	80.100	352.146	3.301	355.447
-51	1.584	-	1.533	-	1.533
-	6.028	-	6.028	77	6.105
-	162.801	80.100	359.707	3.378	363.085
-	22.168	5.169	27.337	420	27.757
-	79	-	-2	33	31
-	22.247	5.169	27.335	453	27.788
-	-14.944	-5.589	-20.533	-600	-21.133
-	725	-	725	-	725
-	1.088	-	1.088	-	1.088
-	-	98.870	98.870	-	98.870
-	-	-50.000	-50.000	-	-50.000
-	48	-	48	1	49
-	171.965	128.550	417.240	3.232	420.472

Segmentberichterstattung¹

vom 1. Jänner bis zum 30. September 2018

in T€	Deutschland		Österreich	
	1-9/2018	1-9/2017	1-9/2018	1-9/2017
Gesamtleistung				
Administration	-	-	3.054	2.381
Hotel	103.540	49.069	19.831	94.953
Office	118.870	1.446	5.601	49.690
Other	16.940	23.168	23.109	37.427
Residential	23.126	7.363	91.978	13.434
Service	21.108	28.648	16.624	71.808
Summe Gesamtleistung	283.584	109.694	160.197	269.693
Abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen sowie aus Bestandsveränderungen	-91.136	-44.214	-73.392	-132.631
Umsatzerlöse	192.448	65.480	86.805	137.062
EBT				
Administration	-	-	-1.363	856
Hotel	30.441	3.179	-903	851
Office	32.991	10.871	2.636	3.660
Other	-6.607	-1.586	-151	-1.023
Residential	3.073	2.093	887	554
Service	94	217	-1.506	2.979
Summe EBT	59.992	14.774	-400	7.877

¹ Teil der Erläuterungen. Intersegmentäre Umsätze sind unwesentlich.

Konzernzwischenabschluss

Polen		Sonstige Märkte		Konzern	
1-9/2018	1-9/2017	1-9/2018	1-9/2017	1-9/2018	1-9/2017
-	-	-	-	3.054	2.381
102.087	33.738	24.221	29.623	249.679	207.383
71.471	30.895	803	249	196.745	82.280
1.552	1.554	1.050	31.364	42.651	93.513
812	490	11.509	414	127.425	21.701
11.502	19.673	1.285	2.323	50.519	122.452
187.424	86.350	38.868	63.973	670.073	529.710
-42.732	-37.217	-15.892	-18.710	-223.152	-232.772
144.692	49.133	22.976	45.263	446.921	296.938
-	-	-	-	-1.363	856
1.747	7.823	-1.785	-1.628	29.500	10.225
-6.980	288	-2.697	-146	25.950	14.673
-6.938	-107	-302	2.375	-13.998	-341
-7.053	174	-2.141	-1.405	-5.234	1.416
-630	632	2.539	-138	497	3.690
-19.854	8.810	-4.386	-942	35.352	30.519

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 entsprechend dem Regelwerk der Wiener Börse unter Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2017 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 62 (31. Dezember 2017: 57) inländische Tochterunternehmen sowie 84 (31. Dezember 2017: 76) ausländische Tochterunternehmen einbezogen.

In der Berichtsperiode wurden 18 Gesellschaften aufgrund von Gründung bzw. Kauf erstmals in den Konzernabschluss von UBM einbezogen (siehe Punkt 2.1.), eine Gesellschaft ist aufgrund von Verkauf abgegangen. Bei vier Gesellschaften wurden so viele Anteile verkauft, dass nur mehr maßgeblicher Einfluss besteht und diese at-equity einbezogen werden.

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 18 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
Yavin BIS Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	23.7.2018
Yavin Holding Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia	23.7.2018
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	5.7.2018

Unterbibergerstrasse GmbH & Co. KG	5.7.2018
UBM Košík s.r.o.	14.8.2018
Oben Borgfelde Projekt GmbH & Co. KG	7.8.2018
UBM Hotel Mlynska Sp. z o.o.	8.8.2018
UBM Hotel Mogilska Sp. z o.o.	8.8.2018
Aufgrund von Akquisition	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
SAINTE CHIONIA GmbH & Co KG	27.7.2018
Paleva s.r.o.	21.8.2018
UBM Holding Deutschland GmbH	16.8.2018

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 angewandt, 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	-	1.1.2019
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
Änderung zu IFRS 3: Definition of a Business	22.10.2018	-	1.1.2020
Änderung zu IAS 1 und IAS 8: Definition of Material	31.10.2018	-	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 Anhangangaben 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
Andere Rücklagen	
Verkaufserlöse Forward Deals	-5.719
Verkaufserlöse Wohnungsverkäufe	11.817
Ertragsteueraufwand	-70
Auswirkung zum 1.1.2018	6.028
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	
Verkaufserlöse Forward Deals	-240
Verkaufserlöse Wohnungsverkäufe	352
Ertragsteueraufwand	-35
Auswirkung zum 1.1.2018	77

Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

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

in T€	Konzernbilanz zum 30.9.2018	Anpassungen	Konzernbilanz zum 30.9.2018 ohne Anpassungen IFRS 15
Aktiva			
Finanzimmobilien	340.940	16.860	357.800
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	148.874	-671	148.203
Langfristige Vermögenswerte	695.982	16.189	712.171
Vorräte	120.350	18.653	139.003
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	94.129	-45.759	48.370
Kurzfristige Vermögenswerte	432.463	-27.106	405.357
Aktiva Gesamt	1.128.445	-10.917	1.117.528
Passiva			
Andere Rücklagen	167.319	-9.646	157.673
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	3.232	-424	2.808
Eigenkapital	420.472	-10.070	410.402
Latente Steuerschulden	10.020	-847	9.173
Langfristige Verbindlichkeiten	366.164	-847	365.317
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	70.280	-	70.280
Kurzfristige Verbindlichkeiten	341.809	-	341.809
Passiva Gesamt	1.128.445	-10.917	1.117.528

Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

in T€	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 1-9/2018	Anpassungen	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 1-9/2018 ohne Anpassungen IFRS 15
Umsatzerlöse	446.921	51.069	497.990
Bestandsveränderung	-28.661	17.530	-11.131
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	21.808	4.270	26.078
Aufwendungen für Material und sonstige bezogenen Herstellungsleistungen	-323.219	-77.589	-400.808
Ergebnis (EBITDA)	46.145	-4.720	41.425
Betriebsergebnis (EBIT)	43.756	-4.720	39.036
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	35.352	-4.720	30.632
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7.595	742	-6.853
Periodenergebnis (Nettogewinn)	27.757	-3.978	23.779
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	27.337	-3.852	23.485
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	420	-126	294

in T€	Konzern-Gesamtergebnisrechnung 1-9/2018	Anpassungen	Konzern-Gesamtergebnisrechnung 1-9/2018 ohne Anpassungen IFRS 15
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	31	13	44

Beschreibung der Umsatzerlöse und Auswirkungen 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 erhaltene 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
Andere Rücklagen	
Anleiherausch	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. September 2018 sowie auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Periode vom 1. Jänner 2018 bis zum 30. September 2018. Die Auswirkungen auf die Konzern-Kapitalflussrechnung sind unwesentlich und daher nicht dargestellt.

in T€	Konzernbilanz zum 30.9.2018	Anpassungen	Konzernbilanz zum 30.9.2018 ohne Anpassungen IFRS 9
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte	695.982	-	695.982
Kurzfristige Vermögenswerte	432.463	-	432.463
Aktiva Gesamt	1.128.445	-	1.128.445
Passiva			
Andere Rücklagen	167.319	-1.291	166.028
Eigenkapital	420.472	-1.291	419.181
Anleihen	269.545	1.506	271.051
Latente Steuerschulden	10.020	-430	9.590
Langfristige Verbindlichkeiten	366.164	1.076	367.240
Anleihen	114.396	215	114.611
Kurzfristige Verbindlichkeiten	341.809	215	342.024
Passiva Gesamt	1.128.445	-	1.128.445
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung			
in T€	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 1-9/2018	Anpassungen	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 1-9/2018 ohne Anpassungen IFRS 9
Finanzertrag	10.928	29	10.957
Finanzaufwand	-19.332	323	-19.009
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	35.352	352	35.704
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-7.595	-88	-7.683
Periodenergebnis	27.757	264	28.021
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	27.337	264	27.601
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesell- schafter von Tochterunternehmen	420	-	420

Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

in T€	Konzern-Gesamtergebnis- rechnung 1-9/2018	Anpassungen	Konzern-Gesamtergebnis- rechnung 1-9/2018 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
Aktiva				
Projektfinanzierung	Loans and Receivables	Amortised Cost	167.069	167.069
Übrige Finanzanlagen	Held to Maturity	Amortised Cost	2.907	2.907
Übrige Finanzanlagen	Available for Sale Financial Assets (at cost)	FVTPL	1.916	1.916
Übrige Finanzanlagen	Available for Sale Financial Assets	FVTPL	872	872
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Loans and Receivables	Amortised Cost	46.496	46.496
Finanzielle Vermögenswerte	Loans and Receivables	Amortised Cost	18.007	18.007
Liquide Mittel	-	-	178.272	178.272
Passiva				
Anleihen	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	Amortised Cost	383.941	383.941
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	Amortised Cost	109.254	109.254
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	Amortised Cost	13.791	13.791
Leasingverbindlichkeiten	-	-	969	969
Derivate	Financial Liabilities Held for Trading	FVTPL	56	56
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	Amortised Cost	79.079	79.079
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	Amortised Cost	76.815	76.815

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. In den ersten neun Monaten 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. September 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 Segmentberichterstattung:

in T€	Deutschland 1-9/2018	Österreich 1-9/2018	Polen 1-9/2018	Sonstige Märkte 1-9/2018	Konzern 1-9/2018
Umsatzerlöse					
Administration	-	1.246	-	-	1.246
Hotel	101.648	74	79.515	10.593	191.830
Office	46.322	6.158	58.773	2.327	113.580
Other	13.778	8.691	2.496	676	25.641
Residential	24.909	55.897	829	8.403	90.038
Service	5.791	14.739	3.079	977	24.586
Umsatzerlöse	192.448	86.805	144.692	22.976	446.921
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	72.361	14.483	20.140	7.279	114.263
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	120.087	72.322	124.552	15.697	332.658
Umsatzerlöse	192.448	86.805	144.692	22.976	446.921

7. Ergebnis je Aktie

	1-9/2018	1-9/2017
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis (in T€)	27.337	21.026
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien (= Anzahl der Aktien unverwässert)	7.472.180	7.472.180
Durchschnittlich ausstehende Aktienoptionen	-	-
Anzahl der Aktien verwässert	7.473.397	7.472.180
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	3,66	2,81
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	3,66	2,81

Im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (LTIP) wurden zum Stichtag 385.130 Aktienoptionen zugeteilt. Der per 30. September 2018 berechnete Ausübungskurs beträgt € 41,29, der durchschnittliche Aktienkurs 2018 betrug € 41,42. Somit sind 1.217 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 30.9.2018	€ 30.9.2018	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. Weitere 10.000 Aktienoptionen wurden in der Berichtsperiode zwei neu ins Executive Committee berufenen Mitarbeitern entsprechend der Bedingungen des LTIP gewährt. 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
Stand 1.1.	375.130	-
Gewährte Optionen	10.000	375.130
Verfallene Optionen	-	-
Ausgeübte Optionen	-	-
Stand 30.9.	385.130	375.130

11. Genussrechtskapital und Hybridkapital

Durch die Verschmelzung der PIAG als übertragende Gesellschaft und von UBM als übernehmende Gesellschaft ist das im November 2014 von der PIAG begebene Genussrechtskapital in Höhe von € 100 Mio. und ein Hybridkapital in Höhe von € 25,3 Mio. aufgrund Gesamtrechtsnachfolge übergegangen. Sowohl das Genussrechtskapital als auch das Hybridkapital werden grundsätzlich laufend verzinst. Von dem Genussrechtskapital wurden im Dezember 2015 € 50,0 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- wie auch Kapitaltilgungen, zwingend nur bei Eintritt von Bedingungen zu leisten sind, deren Eintritt von UBM bewirkt bzw. verhindert werden kann, und der Konzern daher die Möglichkeit hat, Zahlungen dauerhaft zu vermeiden, ist das Hybridkapital als Eigenkapitalinstrument einzustufen. Bezahlte Zinsen sind abzüglich des Steuereffekts wie Gewinnausschüttungen direkt eigenkapitalmindernd zu erfassen.

Das Hybridkapital 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 wie auch Kapitaltilgungen, zwingend nur bei Eintritt von Bedingungen zu leisten sind, deren Eintritt von UBM bewirkt bzw. verhindert werden kann, und der Konzern daher die Möglichkeit hat, Zahlungen dauerhaft zu vermeiden, ist die Hybridanleihe als Eigenkapitalinstrumente einzustufen. Bezahlte Zinsen sind abzüglich des Steuereffekts 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. September 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 30.9.2018	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value-Hierarchie	Fair Value am 30.9.2018
			(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam			
Aktiva								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	167.069	167.069	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	2.907	2.907	-	-	Stufe 1	3.407	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	1.916	-	-	1.916	Stufe 3	1.916	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	872	-	-	872	Stufe 1	872	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	46.496	46.496	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	18.007	18.007	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	178.272	178.272	-	-	-	-	
Passiva								
Anleihen fix verzinst	Amortised Cost	383.941	383.941	-	-	Stufe 1	403.008	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	105.167	105.167	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	4.087	4.087	-	-	Stufe 3	4.077	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
fix verzinst	Amortised Cost	13.791	13.791	-	-	Stufe 3	12.641	
Leasingverbindlichkeiten	-	969	969	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	79.079	79.079	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	76.815	76.815	-	-	-	-	
Derivate (ohne Hedgebeziehung)	FVTPL	56	56	-	-	-	-	
Nach Kategorien								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	234.479	234.479	-	-	-	-	
Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	2.788	-	-	2.788	-	-	
Liquide Mittel	-	178.272	178.272	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	662.880	662.880	-	-	-	-	
Financial Liabilities Held for Trading	FVTPL	56	56	-	-	-	-	

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		
Aktiva							
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	-	-	-	-
Passiva							
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	-	-	-	-
Nach Kategorien							
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

Am 16. November 2018 hat UBM eine fünfjährige Unternehmensanleihe (UBM-Anleihe 2018-2023) mit einem Gesamtvolumen von € 75 Mio. und einem jährlichen Kupon von 3,125 % erfolgreich begeben. Im Rahmen dieser Neuemission gab es auch ein Umtauschangebot, bei dem ein Nominalbetrag von rund € 25 Mio. der UBM-Anleihe 2014-2019 in die neue UBM-Anleihe 2018-2023 getauscht wurde.

Wien, am 29. November 2018

Der Vorstand



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



DI Martin Löcker
COO



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO

finanzkalender.**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
Zinszahlung UBM-Anleihe 2018	18.11.2019
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

impressum.

Medieninhaber und Herausgeber

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

Tobias Sckaer

disclaimer.

Dieser Quartalsbericht 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 Quartalsberichts 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 Quartalsbericht geäußerten Einschätzungen und Annahmen übereinstimmen werden.

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

Der Quartalsbericht zum 30. September 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 Quartalsbericht auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Personenbegriffe verzichtet und die männliche Form angeführt. Gemeint und angesprochen sind immer beide Geschlechter.

Der Quartalsbericht 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 Quartalsberichts maßgeblich.

the power of one.