

ZWISCHENMITTEILUNG ZUM 1. QUARTAL 2016



KONZERNBERICHT zum 1. Quartal 2016 in € Mio.	Q1/2016	Q1/2015	Q1/2014
Gesamtleistung¹	91,7	133,9	59,7
davon Österreich	15,1	90,8	
davon Deutschland	56,5	16,6	
davon Polen	12,5	11,0	
davon Sonstige Märkte	7,6	15,5	
EBT	5,1	8,0	2,5
Personalstand per 31.3.	634	680	548
davon Hotelmitarbeiter	332	332	331

¹ Maßgebliche Umsatzgröße: umfasst Erlöse aus Immobilienverkäufen, Vermietungsleistungen, Einnahmen aus Hotelbesitz, abgerechnete Planungs- und Bauleistungen, eigene Baustellen, Lieferungen und Managementleistungen an Dritte sowie sonstige Nebenerlöse aus dem Facilitymanagement.

VORWORT DES VORSTANDS



(v. l. n. r.): MAG. MICHAEL WURZINGER COO, DI MARTIN LÖCKER COO, MAG. KARL BIER CEO, DI CLAUS STADLER COO, HERIBERT SMOLÉ CFO

Sehr geehrte Damen und Herren,

Mit einer Gesamtleistung von € 91,7 Mio. und einem EBT von € 5,1 Mio. startete die UBM positiv in das Geschäftsjahr 2016. Die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr ist nur eingeschränkt möglich, da das Vorjahresergebnis einen hohen Einmaleffekt – die Kaufpreinsnachbesserung aus dem Verkauf eines Hotels in Polen – enthielt. Neben den Ergebnissen aus den Hotelbetrieben und den Projektmanagementverträgen leisteten der Verkauf von Beteiligungen in Österreich, Polen und Tschechien, die nicht den Kernaktivitäten der UBM entsprechen, weitere Ergebnisbeiträge.

Eine erfolgreiche Fortsetzung fand die Reduktion des Bestandsportfolios. Seit Jahresbeginn wurden die Beteiligung an der hospitals GmbH, die 2012 errichtete, 9.766 m² vermietbare Fläche große Neue Mitte Lehen in der Stadt Salzburg, das 2008 errichtete, 4.151 m² vermietbare Fläche große Bürohaus Franzosengraben im 3. Wiener Gemeindebezirk und das Universitätsgebäude Muthgasse im 19. Wiener Gemeindebezirk gewinnbringend verkauft.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir wichtige Weichen für das zukünftige Wachstum des Unternehmens gestellt. Das niedrige Zinsumfeld, die gute operative Entwicklung und die aus dem Portfolioabbau lukrierten Erlöse bilden eine exzellente Basis, um die gut gefüllte Projekt-Pipeline weiter auszubauen. So wollen wir in den kommenden Jahren in weitere Projekte investieren und das positive Marktumfeld für weitere Forward Deals nutzen, zum Beispiel das Holiday Inn Warsaw City Centre sowie das QBC 4 Baufeld in Wien.

MAG. KARL BIER
Vorsitzender des
Vorstands, CEO

HERIBERT SMOLÉ
Vorstand für Finanzen,
CFO

DI MARTIN LÖCKER
Vorstandsmitglied,
COO

DI CLAUS STADLER
Vorstandsmitglied, COO

MAG. MICHAEL WURZINGER, MRICS
Vorstandsmitglied, COO

GESCHÄFTSVERLAUF JÄNNER BIS MÄRZ 2016

Gesamtleistung

Die Gesamtleistung des UBM-Konzerns betrug per 31. März 2016 € 91,7 Mio. Die Leistung war vor allem auf den Verkauf eines Bürogebäudes in Berlin sowie auf Generalunternehmerleistungen aus der Errichtung von Hotels in München und Berlin sowie Bürogebäuden in München, Wien und Graz zurückzuführen. Darüber hinaus ergänzten Einnahmen aus dem Hotelbetrieb die Gesamtleistung im ersten Quartal 2016. Im ersten Quartal 2014 lag die Gesamtleistung bei € 59,7 Mio.

Die Einteilung des primären Segments erfolgt nach strategischen Gesichtspunkten in die Heimmärkte Österreich, Deutschland, Polen und Sonstige Märkte. Im Segment Österreich (€ 15,1 Mio.) trugen hauptsächlich Generalunternehmerleistungen für die Errichtung von Hotel- und Bürogebäuden in Wien und Graz sowie Mieteinnahmen zur Gesamtleistung bei. Der sehr hohe Vergleichswert im ersten Quartal 2015 (€ 90,8 Mio.) war auf zwei Verkäufe in Österreich zurückzuführen. Das Segment Deutschland (€ 56,5 Mio.) enthielt den Verkauf eines Büroobjekts in Berlin sowie Generalunternehmerleistungen für Hotels in München und Berlin sowie Einkünfte aus den Hotelbetrieben in Deutschland. Den Hauptanteil der Gesamtleistung in Polen (€ 12,5 Mio.) erzielte die UBM mit Umsätzen aus Vermietung und Hotelbeteiligungen. Im Segment Sonstige Märkte (€ 7,6 Mio.) waren vor allem die Leistungen aus den Hotels in den Niederlanden und Frankreich enthalten.

Ertragslage

Das konsolidierte Ergebnis (EBT) des UBM-Konzerns erreichte zum ersten Quartal 2016 € 5,1 Mio. und lag damit um € 2,9 Mio. unter dem Vergleichswert des Vorjahres. Der Rückgang lag im einmaligen Effekt der Kaufpreinsnachbesserung aus dem Verkauf eines Hotels in Polen im ersten Quartal des Vorjahres begründet. Die Vergleichbarkeit der Ergebnisse ist damit nur eingeschränkt gegeben.

Personalstand

Der UBM-Konzern beschäftigte zum 31. März 2016 634 Mitarbeiter in den vollkonsolidierten Gesellschaften. 302 davon waren operativ in der UBM beschäftigt und 332 als Angestellte in den Hotelbeteiligungen.

Ausblick

Mit der Eingliederung der PIAG positioniert sich die UBM als reiner Trade Developer und baut dazu sein Yield Portfolio konsequent ab. Ziel ist eine langfristige Wertsteigerung des Vermögens – das optimale Verkaufsergebnis hat dabei Vorrang vor einem schnellen Verkauf. Der geplante Netto-Geldzufluss aus den Verkäufen von Bestandsimmobilien wird 2016 bei rund € 100 Mio. liegen.

Vor dem Hintergrund der steigenden Immobilienpreise entschloss sich die UBM, vom geplanten Länder- und Assetklassen übergreifenden Paketverkauf Abstand zu nehmen. Obwohl der administrative Aufwand einer Paketlösung geringer ist, kann im Rahmen des Einzelverkaufs ein deutlich höherer Preis erzielt werden. Die ausgewählten 18 Immobilien werden daher einzeln verkauft. Bei einem weiteren Anhalten der überaus positiven Stimmung auf den Immobilienmärkten und der forcierten Umsetzung des Geschäftsmodells erwartet der Vorstand, im laufenden Geschäftsjahr das hohe Niveau von Produktionsleistung und Ergebnis halten zu können.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag des ersten Quartals 2016

Am 4. Mai 2016 gab die UBM via Ad-hoc-Meldung bekannt, dass der Vorstandsvorsitzende Mag. Karl Bier und der Finanzvorstand Heribert Smolé mit Ende Mai 2016 den Vorstand der UBM Development AG verlassen, der UBM aber weiter beratend zur Verfügung stehen werden. Neuer Vorstandsvorsitzender und Finanzvorstand wird ab 1. Juni 2016 Thomas G. Winkler.

„KONTINUITÄT BEZOGEN AUF DEN EINGESCHLAGENEN KURS UND KONZENTRATION AUF DIE STÄRKE DES UNTERNEHMENS STEHEN UNVERÄNDERT IM FOKUS. DIE STRATEGIE DER UBM ALS REINER PROJEKTENTWICKLER MIT KLAREM SCHWERPUNKT AUF DEN ERTRAGREICHEN UND DYNAMISCHEN IMMOBILIENMÄRKTEN UND DEN ASSETKLASSEN HOTEL, BÜRO UND WOHNEN HAT SICH ALS ABSOLUT RICHTIG ERWIENEN UND WIRD NATÜRLICH WEITER VERFOLGT.“

KARL-HEINZ STRAUSS, VORSITZENDER DES AUFSICHTSRATS

EBT

1. QUARTAL 2016
€ 5,1 MIO.



634

MITARBEITER
DAVON 332 HOTELMITARBEITER
STAND 1. QUARTAL 2016



4
MARKEN
UNTER EINEM
DACH

GESAMTLEISTUNG

1. QUARTAL 2016

€ 91,7 MIO.

ROSENHÜGEL

WIEN



GRÜNE WOHNANLAGE AM WIENER STADTRAND

Das etwa 30.000 m² große Areal der Rosenhügelstudios entwickelte sich ab dem Ende des 19. Jahrhunderts zum Zentrum des österreichischen Filmschaffens und wurde bis weit in die 90er-Jahre als Produktionsstätte für legendäre Filmproduktionen genutzt. Seit dem Jahr 2000 ging die Bedeutung der Studios für die Filmindustrie stark zurück. Daher entschied sich der ORF im Zuge der Konsolidierung seiner Standorte, das Areal zu veräußern. Das Konsortium von STRAUSS & PARTNER, die Österreich-Tochter der UBM, und Immovate setzte sich gemeinsam mit den Projektpartnern REWE und Synchron Stage OG gegen namhafte Mitbewerber durch und gewann Mitte 2013 das Verkaufsverfahren.

Im Südwesten Wiens, am Südhang des Rosenhügels und unmittelbar an der Grenze zum 13. Wiener Gemeindebezirk gelegen, ist die Umgebung der Liegenschaft von Einfamilienhäusern und Grünflächen des angrenzenden Rosenbergarials geprägt. Das Grundstück verfügt über eine ausgezeichnete Anbindung an das Stadtzentrum und gleichzeitig über eine überdurchschnittliche Grünraum- und somit Wohnqualität. Entlang der stärker frequentierten Speisinger Straße errichtet die REWE mit BEHF-Architekten einen Merkur-Markt, der mit

einer multi-funktionalen Bildungseinrichtung überbaut wird. Dadurch entsteht nicht nur ein Puffer zur Straße, sondern auch eine erstklassige Infrastruktureinrichtung direkt „vor der Haustür“.

Im ruhigen, grünen Bereich der Liegenschaft wird STRAUSS & PARTNER gemeinsam mit Immovate in sieben Einzelobjekten etwa 200 hochwertige, freifinanzierte Eigentumswohnungen mit einer mittleren Größe von ca. 75 bis 80 m² und zugehörige Tiefgaragenstellplätze errichten. Die Wohnräume selbst bieten mit überdurchschnittlichen Höhen ab 2,70 m und großformatigen Fensterflächen ein angenehm leichtes Wohngefühl. Darüber hinaus verfügt jede Wohnung über großzügige Freiflächen und private Außenräume wie Terrassen, Balkone oder einen direkten Gartenzugang. So verbindet sich der persönliche Freiraum mit dem Lebensraum vor der eigenen Haustüre, mit der Parklandschaft des Areals und der einzigartigen Natur der Umgebung. Als Sieger des diesbezüglich abgehaltenen Architekturwettbewerbs gingen die Büros Berger+Parkkinen/Wien-Helsinki und Beckmann N´Thepe/Paris hervor, die für die weitere Planung verantwortlich zeichnen.

Die Umwidmung in Wohnraum wurde erfolgreich durchgeführt, die Baugenehmigung wird für April 2016 erwartet. Baubeginn ist für das Frühjahr 2016 geplant, die Fertigstellung soll Ende 2017 erfolgen.



Autofreie Parklandschaft in Stadtrandlage

Grundstücksfläche: ca. 15.000 m²
Wohnnutzfläche: ca. 16.000 m²

Rund 200 Wohnungen mit großzügigen Terrassen und Gärten und ca. 220 Tiefgaragenstellplätze

Hausmeister/Conciierge
Sauna und Fitnessseinrichtungen
Gemeinschaftsräume
Baubeginn: 2016
Bauende: 2017

HYATT REGENCY

AMSTERDAM

Während der Fertigstellung des ersten Hotelprojekts in Amsterdam Zuidas sicherte sich die UBM gemeinsam mit dem privaten niederländischen Projektentwickler Aedes Real Estate die Projektentwicklung für ein weiteres Hotel.

Auf dem Grundstück des ehemaligen Emma-Kinderspitals, in verkehrsgünstiger, zentraler Innenstadtlage an der Singelgracht gelegen, wird auf Grundlage eines 25-jährigen Mietvertrags für den weltweit operierenden Hotelkonzern Hyatt das erste Hyatt Regency in den Niederlanden entwickelt. Das äußere Erscheinungsbild wurde vom Reichsbaumeister Fritz van Dongen in enger Abstimmung mit dem Amsterdamer Denkmalamt entwickelt und stellt eine zeitgemäße Interpretation der niederländischen Baukunst dar.

Für das Interior Design, das dem besonderen Umfeld des benachbarten botanischen Gartens Rechnung trägt, zeichnet das britische Büro Jestico+Whiles in Zusammenarbeit mit dem renommierten niederländischen Designer Marcel Wanders verantwortlich. Mit dem Fokus auf die Entwicklung nachhaltiger Gebäude konnte im Juni 2014 das erste BREEAM-Exzellenz-Zertifikat eines Hotels in den Niederlanden für die Planungsphase entgegengenommen werden. Parallel dazu wird das BREEAM-Zertifikat für die Errichtung angestrebt. Nach umfangreichen Planungsprozessen, zahlreichen behördlichen Genehmigungsverfahren, dem Abbruch der Bestandsgebäude



und der Stabilisierung der zu erhaltenden historischen Fassaden konnten im vierten Quartal 2014 die Vorbereitungen für die Gründungsarbeiten zum Abschluss gebracht werden.

Das Hyatt Regency Amsterdam mit seinem ansprechenden und funktionalen Design und einem hochwertigen gastronomischen Angebot wird planmäßig zu Jahresende 2016 an den Mieter Hyatt übergeben und seiner Rolle als eines der führenden Hotels am prosperierenden Amsterdamer Hotelmarkt gerecht werden.



Fünf-Sterne-Hotel

Grundstücksgröße: 2.600 m²
Bruttogeschossfläche: rund 16.000 m²

196 Gästezimmer
15 Suiten auf fünf Etagen
Konferenzfläche: 450 m²
(inkl. Ballsaal 200 m²)

Restaurant, Bar und Terrasse,
Spa und Fitnessclub

Parkgarage mit 38 Stellplätzen
Baubeginn: Oktober/2013
Bauende: Q4/2016



IHRE UBM- ANSPRECHPARTNER

UBM Development AG

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

Unternehmenskommunikation & Investors Relations

Dr. Julia Kozielski
Tel: +43 (0) 50 626-3827
Valerie Streibel, M.A. BSc.
Tel: +43 (0) 50 626 - 3969
investor.relations@ubm.at, public.relations@ubm.at

Asset Management & Transaction

Ing. Mag. (FH) Andreas Zangenfeind, MRICS
Tel: +43 (0) 50 626-1940
a.zangenfeind@strauss-partner.com

Bildnachweis

Florian Vierhauser
Foon

UBM HEIMMÄRKTE

Österreich

STRAUSS & PARTNER Development GmbH

Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wien
DI Claus Stadler
Tel: +43 (0) 50 626 8860
office@strauss-partner.com, office-at@ubm.at
www.strauss-partner.com

Polen

UBM Polska Sp. z o.o.

ul. Poleczki 35, 02-822 Warschau
Mag. Peter Obernhuber
Tel: +48 (0) 22 356 80 00
biuro@ubm.pl, www.ubm.pl

Deutschland

Münchner Grund Immobilien Bauträger GmbH

Albert-Roßhaupter-Straße 43, 81369 München
Dr. Bertold Wild
Tel: +49 (0) 89 74 15 05-0
kontakt@muenchnergrund.de, www.muenchnergrund.de

UBM IN ANDEREN MÄRKTEN

Bulgarien

Mag. Elza Vassilieva Stanimirova-Zeller
Mail: office-bg@ubm.at, Tel: +359 887 95 47 15

Frankreich

Djamel Chentir
Mail: office-fr@ubm.at, Tel: +33 (1) 6043 4864

Kroatien

Mail: office-hr@ubm.at, Tel: +385 1 53 90 717

Niederlande

Ton Fransoo
Mail: office-nl@ubm.at, Tel: +31 (6) 22 33 0825

Rumänien

Tudor Dimofte
Mail: office-ro@ubm.at, Tel: +40 21 3056 333

Slowakei

DI Mark-John Pippan
Mail: office-sk@ubm.at, Tel: +43 (0) 50 626 1723

Tschechische Republik

Ing. Arch. Jan Zemánek, MRICS
Mail: office-cz@ubm.at, Tel: +42 0 251013200

Ungarn

Eva Tarcsay
Mail: office-hu@ubm.at, Tel: +36 (1) 41 10 443

Dieser Quartalsbericht enthält auch zukunftsbezogene Aussagen, die auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Managements beruhen. Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnliche Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogene Aussagen hin. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum 31. März 2016 vorhandenen Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden

Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter Höhe eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den Prognosen abweichen.

Der Quartalsbericht zum 31. März 2016 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.