

Bericht zum 3. Quartal 2017



Kennzahlen

Ertragskennzahlen (in € Mio.)	1-9/2017	1-9/2016	Veränderung ²
Gesamtleistung ¹	529,7	449,4	17,9 %
Umsatzerlöse	296,9	377,4	-21,3 %
EBT	30,5	25,3	20,8 %
Netto-Gewinn	21,7	17,5	24,1 %

Vermögens- und Finanzkennzahlen (in € Mio.)	30.9.2017	30.6.2017	Veränderung ²
Bilanzsumme	1.165,2	1.207,8	-3,5 %
Liquide Mittel	114,3	138,8	-17,7 %
Eigenkapitalquote	29,2 %	27,7 %	1,5 PP
Nettoverschuldung	555,6	578,6	-4,0 %

Aktienkennzahlen und Mitarbeiter	30.9.2017	30.9.2016	Veränderung ²
Gewinn pro Aktie (in €)	2,81	2,26	24,3 %
Aktienkurs (in €)	38,64	33,00	17,1 %
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	288,7	246,6	17,1 %
Mitarbeiter ³	773	728	6,2 %

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

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

³ Aufteilung: Development 306 und Hotel 467 (30.9.2017); Development 317 und Hotel 411 (30.9.2016)

Inhalt

1	Auf einen Blick	25	Konzernzwischenabschluss
4	Highlights	34	Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss
6	Investor Relations	44	Glossar
7	Konzernzwischenlagebericht	45	Finanzkalender 2017/2018
17	Referenzprojekte	46	Kontakt/Impressum

Auf einen Blick

Gewinn pro Aktie

um über 24 % gesteigert

Nettoverschuldung

auf € 556 Mio. weiter reduziert

Rückzahlungsprofil

mit € 150 Mio. Anleihe geglättet

Gesunde Bilanz

mit Eigenkapitalquote von 29,2 %

Gestiegene Pipeline

sichert zukünftige Profitabilität

Ausblick 2017

€ 520 Mio. Net Debt, € 33 Mio. Net Profit

Wir entwickeln Ausblicke.

Die hohe Qualität und der attraktive Zuschnitt unserer Bürowelten geben Menschen wertvolle Impulse. Dabei sehen wir uns auch als Entwickler von Chancen und nachhaltigem unternehmerischen Erfolg. Denn letztlich ist er auch der unsere.

Büros entwickeln.
Chancen realisieren.

Highlights



3. August / Firstfeier für Quartier Riedenburg

Am ehemaligen Areal der Salzburger Riedenburgkaserne entsteht gemeinsam mit einem Kooperationspartner das moderne Quartier Riedenburg. Anfang August konnte mit dem Firstfest die letzte Bauphase eingeläutet werden. Die Fertigstellung aller 63 Wohnungen ist im dritten Quartal 2018 geplant.

22. August / Münchner Großprojekt Leuchtenbergring verkauft

Das Hotel- und Büro-Development Leuchtenbergring in München wurde in Form eines Forward Deals für € 190 Mio. an Real I.S. verkauft. Die Übergabe ist für Mitte 2018 geplant, eine Anzahlung von € 75 Mio. fließt bereits im vierten Quartal 2017.



24. August / Forward-Verkauf von Hotel-Großprojekt in Hamburg

An der Hamburger Eiffestraße entstehen in Kooperation mit einem Partner bis zum Sommer 2019 zwei miteinander verbundene Hotelimmobilien unter den Marken Holiday Inn und Super 8. Die beiden Projekte mit rund 600 Zimmern wurden bereits im Entwicklungsstadium für rund € 90 Mio. an Union Investment „forward“ verkauft.



1. September / Re-Branding Hotel München Westpark

Das ehemalige Angelo Hotel gehört nun zur IHG-Gruppe. Am 1. September wurde das Vier-Sterne-Haus als modernes Designhotel unter dem Namen Holiday Inn München Westpark wiedereröffnet.

19. September / Micro-Living-Projekt als Forward Funding verkauft

Eingebettet in den dynamischen Entwicklungsmix des neuen Stadtviertels Quartier Belvedere Central (QBC) entsteht das innovative Micro-Living-Projekt QBC 6.2 mit insgesamt 131 Serviced Apartments. Die Immobilie wurde für € 27 Mio. in Form eines Forward Funding an CORESTATE Capital Holding S.A. verkauft.



2. Oktober / Logistikpark in Bukarest verkauft

UBM baut ihre Position als Pure Play Developer aus. Im Rahmen des beschleunigten Verkaufsprogramms „Fast Track 17“ wurde Ende September das Bestandsobjekt Chitila Logistics Park für € 17 Mio. an CTP Invest verkauft.

11. Oktober / Erfolgreicher Umtausch und Platzierung einer neuen Anleihe

UBM begibt erfolgreich eine neue Unternehmensanleihe. Mit einer Umtauschquote von 42 % (€ 84 Mio.) und einer starken Überzeichnung des Neu-Volumens wurde die Anleihe mit einem Kupon von 3,25 % binnen weniger Stunden platziert und auf € 150 Mio. aufgestockt. Die neue Anleihe stärkt die zukünftige Finanzkraft und optimiert das Rückzahlungsprofil von UBM.

Investor Relations

Goldener Herbst

Die bereits seit längerem anhaltende Hausse an den globalen Aktienmärkten setzte sich auch mit Ende des dritten Quartals fort. Die geo-politischen Unsicherheiten der Monate Juli und August – die Nordkorea-Krise, die Strategie der Notenbanken und die bevorstehende Bundestagswahl in Deutschland – verzögerten zunächst einen Aufwärtstrend der Märkte.¹ Gegen Ende des dritten Quartals setzte allerdings eine spürbare Abnahme der Risikoaversion ein, wodurch Anfang September eine klar positive Trendwende an den Aktienmärkten erkennbar war. Unterstützend wirkten vor allem erfreuliche Konjunktur- und Unternehmensdaten. Zusätzlich befand sich der Euro gegenüber dem US-Dollar auf einem Höhenflug.² Der Dow Jones Industrial (DJI) stieg in den ersten neun Monaten 2017 um beachtliche 13,4 %, wobei im dritten Quartal laufend neue Allzeithochs erzielt wurden. Der gesamteuropäische Aktienindex EURO STOXX 50 wies einen Zuwachs von 9,2 % aus. Besonders stark entwickelten sich der heimische ATX (+26,6 %) sowie der polnische Leitindex WIG 20 (+26,0 %).

UBM-Aktie auf Kurs

Die Aktien von UBM sind im prime market der Wiener Börse gelistet und im Immobilien-ATX (IATX) enthalten. Die UBM-

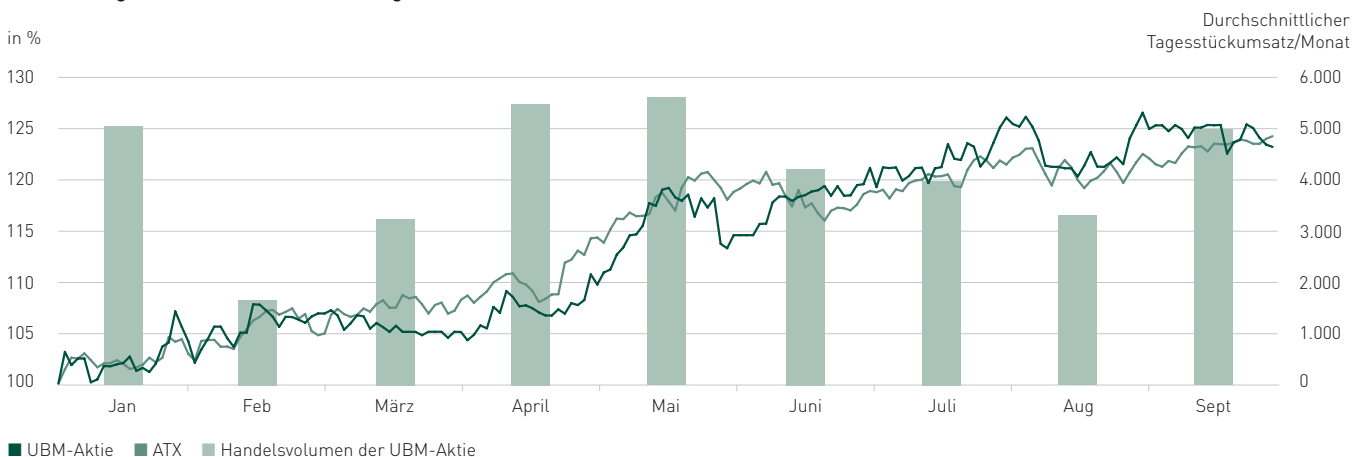
Aktie verzeichnete im dritten Quartal einen weiteren Kursanstieg. Unterstützt wurde diese Entwicklung durch die Ende August publizierten Halbjahreszahlen, die über der Markterwartung lagen, und einem erfolgreichen Verlauf des Verkaufsprogramms „Fast Track 17“. Die UBM-Aktie schloss zum Quartalsende bei € 38,6 und damit um 24,6 % über dem Ultimo 2016. Die Marktkapitalisierung lag zum 29. September 2017 bei € 288,7 Mio.

Aktuell wird UBM von fünf Investmenthäusern analysiert – mit derzeit vier Kauf- und einer Halten-Empfehlung. Der Konsensus der Analysten lag zuletzt bei € 44,9.

Stabile Aktionärsstruktur

Das Grundkapital von UBM Development AG beträgt € 22.416.540,0 und ist in 7.472.180 Aktien eingeteilt. Das Syndikat (IGO-Ortner-Gruppe und Strauss-Gruppe) hielt zum Stichtag 30. September 2017 unverändert 38,8 % der ausstehenden Aktien. Der übrige Anteil der Aktien von 61,2 % befindet sich im Streubesitz.³ Der größte Teil des Streubesitzes (25,7 %) wird von Investoren aus Österreich gehalten. Rund 24,3 % befinden sich im Besitz deutscher Investoren und 11,9 % der Aktionäre kommen aus UK.⁴

Entwicklung der UBM-Aktie im Indexvergleich und Handelsvolumen in den ersten drei Quartalen 2017



¹ Union Investment, Marktberichte 2017

² Raiffeisen Börsenbericht (20.9.2017)

³ inkludiert 11,0 % Management und Aufsichtsrat

⁴ geografischer Split exklusive 11,0 % Management und Aufsichtsrat

Konzernzwischenlagebericht

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Solides Wachstum der Weltwirtschaft

Im dritten Quartal 2017 setzte die globale Wirtschaft ihren Aufwärtstrend fort. Der Internationale Währungsfonds (IWF) hob im Oktober seine Wachstumsprognose für das laufende Jahr und das Folgejahr um jeweils 0,1 Prozentpunkte auf 3,6 % bzw. 3,7 % an.¹ Ein starker Binnenkonsum stützte die US-Wirtschaft, das BIP stieg dort um 2,3 % im Vergleich zum Vorjahresquartal.²

Die Wirtschaft in der Eurozone blieb weiter robust. Von Juli bis September legte das BIP im Vorjahresvergleich um 2,5 % zu.³ Haupttreiber waren der Außenhandel und eine kräftige Inlandsnachfrage. Ihre lockere Geldpolitik und das Leitzinsniveau von 0,0 % behielt die Europäische Zentralbank trotz verbesserter Konjunktur unverändert bei. Auch das Anleihekaufprogramm wird bis September 2018 fortgesetzt.⁴

Deutschland setzte auch im dritten Quartal das starke Tempo beim Wirtschaftsaufschwung fort. Verglichen mit dem Vorjahreszeitraum wuchs die deutsche Wirtschaft um 2,3 %⁵. Auch Österreich verzeichnete ein dynamisches Wachstum. Hier übertraf das BIP von Juli bis September das dritte Quartal 2016 um 2,6 %.⁶

Polen und Tschechien setzten den Trend des starken ersten Halbjahres ebenso fort. Das BIP-Wachstum für das Gesamtjahr 2017 wird auf je 4,1 % bzw. 3,9 % geschätzt.⁷

Entwicklung der Immobilienmärkte

Europa-Boom ungebrochen⁸

Mit einer Steigerung von rund 12 % gegenüber dem dritten Quartal 2016 erlebten auch die Investitionen in europäische gewerbliche Immobilien einen goldenen Herbst (€ 66 Mrd.). Seit Jahresbeginn wurden damit in Europa bereits rund € 196,5 Mrd. investiert.

Büroimmobilien waren mit rund € 32,6 Mrd. und einer Steigerung von 50 % die Top-Performer unter den Assetklassen. Hotels entwickelten sich im dritten Quartal weiterhin exzellent und wiesen seit Beginn des Jahres ein Transaktionsvolumen von rund € 14 Mrd. aus.⁹

Deutschland – Dynamik setzt sich fort

Deutschland stand in der Gunst der internationalen Investoren weiter ganz vorne. Es profitierte im Berichtszeitraum von anhaltend guten Fundamentaldaten und positiven Bürovermietungsmärkten. Am deutschen Gewerbeinvestmentmarkt stieg das Investitionsvolumen der ersten drei Quartale 2017 auf rund € 39,5 Mrd. und damit um 20 % im Vergleich zum Vorjahr an. Der Fokus lag auf den Top-Sechs-Städten, wobei Berlin mit einem Transaktionsvolumen von rund € 6 Mrd. (Q1–Q3/2017) deutlich vorne lag.¹⁰

Auch im deutschen Markt standen Büros im Mittelpunkt des Investoreninteresses. Im Berichtszeitraum wurden rund € 17 Mrd. in Büroimmobilien investiert. Das entspricht rund

¹ IMF: Executive Summary – IMF Outlook 10 2017

² Raiffeisen Research Kurzmitteilung: US BIP (27.10.2017)

³ Eurostat Pressemitteilung (31.10.2017)

⁴ Raiffeisen Research Kurzmitteilung (27.10.2017)

⁵ Deutsche Bundesbank

⁶ WIFO Pressemitteilung (31.10.2017)

⁷ Erste Group Research: Global Strategy Q4 2017 (September 2017)

⁸ Die Presse – Europäischer Investmentmarkt weiterhin robust (16.11.2017)

⁹ CBRE Marketview Snapshot – Europe Hotel Investment Q3/2017

¹⁰ BNP Paribas Real Estate – Investmentmarkt Deutschland Q3/2017

43 % des Transaktionsvolumens in Deutschland. Hoher Anlagedruck und ein steigender Anteil asiatischer Investoren sorgten für weiter rückläufige Anlegerrenditen. In Berlin lag die Rendite für Spitzenimmobilien bei nur 3,0 %, gefolgt von München mit 3,1 % sowie Hamburg und Frankfurt mit je 3,2 %.¹¹

Die Investitionen in Wohnimmobilien lagen im Berichtszeitraum bei € 9,5 Mrd. – ein Anstieg von 27 % gegenüber der Vorjahresperiode. Sowohl A-Städte als auch B-Standorte verzeichneten ein deutliches Umsatzplus von 45 % bzw. mehr als 50 %.¹² Der deutsche Hotelmarkt hielt mit € 3,1 Mrd. zum Ende des dritten Quartals das Niveau des Rekordjahres 2016.¹³ Gestützt wurde diese Entwicklung von einem deutschlandweiten Anstieg des RevPAR von knapp 4 %.¹⁴

Österreich legt stark zu

Die österreichischen Transaktionen in Gewerbeimmobilien sind weiter angestiegen. Allein in den Monaten Jänner bis September 2017 wurden rund € 4 Mrd. in österreichische Gewerbeimmobilien investiert. Damit liegen die Investitionen bereits nach neun Monaten über dem Gesamtvolumen des Rekordjahres 2015. An der Spitze befand sich die Assetklasse Büro, knapp drei Viertel der Investments flossen in Büroimmobilien.¹⁵

Wohnimmobilien, speziell im Raum Wien, waren ebenso stark nachgefragt. Durch den steigenden Wohnraumbedarf befanden sich die Renditen für Wohnungsneubauten mit rund 3 % bis 4 % auf einem ähnlichen Niveau wie bei Büroimmobilien.¹⁶

CEE-Region im Vormarsch

Nach einem starken ersten Halbjahr behielt die CEE-Region ihre positive Dynamik bei. In den ersten neun Monaten stieg das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um 12 % auf € 7,6 Mrd.¹⁷ In Polen beliefen sich die Investitionen in Gewerbeimmobilien für die ersten drei Quartale auf € 2,4 Mrd. Angetrieben wurde der Markt im Berichtszeitraum von der starken Entwicklung des Retailsektors. Auf diese Assetklasse entfiel mehr als die Hälfte des Investitionsvolumens, gefolgt von Büroimmobilien, deren Anteil bei rund 28 % lag.¹⁸ Tschechien zählte in den ersten drei Quartalen zu den Top-Performern der CEE-Region. Die Immobilieninvestitionen legten im Vergleich zu 2016 um mehr als 70 % zu und lagen in Summe bei € 2,7 Mrd. Zu den stärksten Assetklassen zählten auch hier Retail mit 55 % Anteil am gesamten Investitionsvolumen, gefolgt von Büro, wo ein Anteil von 37 % zu verzeichnen war.¹⁹

¹¹ BNP Paribas Real Estate – Investmentmarkt Deutschland Q3/2017

¹² Savills: Wohninvestmentmarkt Deutschland Q3 2017

¹³ Hotel Investment Deutschland Q1–Q3/2017

¹⁴ Pressemitteilung JLL: Überdurchschnittlich starkes drittes Quartal auf deutschem Hotelinvestmentmarkt (10.10.2017)

¹⁵ CBRE Pressemitteilung: Immobilieninvestmentmarkt Österreich bereits rund EUR 4 Mrd. investiert (11.10.2017)

¹⁶ CBRE Pressemitteilung: Wiener Wohnungsmarkt für Investoren interessant (29.8.2017)

¹⁷ Colliers: The CEE Investment Scene Q3 2017

¹⁸ CBRE Poland Investment, Q3 2017

¹⁹ CBRE Czech Republic Property Investment, Q3 2017

Geschäftsverlauf

Gesamtleistung und Segmente

UBM Development AG erwirtschaftete in den ersten neun Monaten 2017 eine Gesamtleistung von € 529,7 Mio. (Q1–Q3/2016: € 449,4 Mio.). Der Anstieg der Gesamtleistung von 17,9 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres war vor allem auf das beschleunigte Verkaufsprogramm „Fast Track 17“ (FT 17) zurückzuführen. In den ersten neun Monaten konnten durch dessen erfolgreiche Umsetzung Bestandsimmobilien im Wert von rund € 130 Mio. verkauft werden. Insgesamt trugen die Verkäufe (Bestand und Development) in den ersten drei Quartalen 2017 mit 60 % zur Gesamtleistung bei.

Die Gesamtleistung des Segments „Deutschland“ erreichte im Berichtszeitraum € 109,7 Mio. und reduzierte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode (€ 244,5 Mio.) um rund 55 %. Der Verkauf des Hotels Holiday Inn Express und eines Grundstücks in Berlin sowie Übergaben der letzten Wohneinheiten in Berlin-Hohenzollern, Generalunternehmer-Leistungen für das Projekt Leuchtenbergring und Leistungen aus dem Hotelbetrieb der deutschen Hotels sind in der Gesamtleistung enthalten. Der Rückgang zur Vorjahresperiode ist insbesondere auf die höhere Übergabe bei Wohnbauprojekten (u. a. Frankfurt Central Living II, Berlin-Hohenzollern) sowie auf zwei großvolumige Transaktionen im Office Segment in Deutschland im Vorjahr zurückzuführen.

Die Gesamtleistung im Segment „Österreich“ lag in den ersten neun Monaten 2017 bei € 269,7 Mio. (Q1–Q3/2016: € 126,2 Mio.)

und hat sich damit im Vergleich zum Vorjahr mehr als verdoppelt. Der beachtliche Anstieg beruhte insbesondere auf dem gesteigerten Verkaufsvolumen von Bestandsimmobilien im Raum Graz und in Wien, aber auch auf Fortschritten bei Immobilienentwicklungen wie die Übergabe der beiden Accor Hotels im Quartier Belvedere Central. Dazu kamen höhere Projektmanagementleistungen der Österreich-Tochter STRAUSS & PARTNER für Großprojekte in Wien, Salzburg und Graz.

Im Segment „Polen“ erwirtschaftete UBM eine Gesamtleistung von € 86,4 Mio. (Q1–Q3/2016: € 47,5 Mio.). Positiv auf die Gesamtleistung in Polen wirkten sich die Verkäufe der beiden Bestandsimmobilien in Krakau (Pilot Tower) und Katowice (Angelo Hotel) aus. Hinzu kamen steigende Umsätze aus der Hotelverpachtung sowie Mieteinnahmen von Bestandsobjekten – vor allem aus dem Objekt Poleczki Business Park – und Projektmanagementleistungen.

Das Segment „Sonstige Märkte“ erzielte im Zeitraum von Jänner bis September 2017 eine Gesamtleistung von € 64,0 Mio. (Q1–Q3/2016: € 31,1 Mio.). Die gestiegene Gesamtleistung war auf den Verkauf von Bestandsobjekten in der „Andel City“ in Prag sowie auf den Verkauf eines Hotels in Pilsen zurückzuführen. Einen positiven Effekt hatte auch der Verkauf eines im Bestand befindlichen Logistikcenters in Rumänien im dritten Quartal 2017. Hinzu kamen Umsätze der Hotels in Frankreich und den Niederlanden, Mieteinnahmen aus Bestandsobjekten in Tschechien, sowie Projektmanagement- und Planungsleistungen der UBM Bohemia.

Gesamtleistung nach Regionen (in € Mio.) ¹	1–9/2017	1–9/2016	Veränderung
Deutschland	109,7	244,5	-55,1 %
Österreich	269,7	126,2	113,6 %
Polen	86,4	47,5	81,6 %
Sonstige Märkte	64,0	31,1	105,7 %
Gesamt	529,7	449,4	17,9 %

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

Im Segment „Office“ verzeichnete UBM Development AG in den ersten neun Monaten 2017 eine Gesamtleistung von € 82,3 Mio. (Q1–Q3/2016: € 113,3 Mio.). Hier fanden vor allem Verkäufe von Büroobjekten in Krakau, Wien und Graz statt. Der Unterschied zum Vorjahr ergab sich durch zwei großvolumige Transaktionen in Deutschland in 2016.

Das Segment „Hotel“ erzielte im Berichtszeitraum 2017 eine Gesamtleistung von € 207,4 Mio. (Q1–Q3/2016: € 115,6 Mio.). Die um rund 79 % gestiegene Gesamtleistung war auf die Verkäufe der Hotels im Quartier Belvedere Central in Wien sowie von Hotels in Berlin (HIEX Berlin), Katowice (Angelo Hotel) und Pilsen (Angelo Hotel) zurückzuführen. Die Umsätze aus dem Hotelbetrieb sind ebenfalls in der Gesamtleistung enthalten. Für die ersten neun Monate 2017 belief sich der Beitrag auf € 78,0 Mio. und lag damit um € 8,1 Mio. über dem Vergleichswert des Vorjahres.

Im Segment „Residential“ erzielte UBM von Jänner bis September 2017 eine Gesamtleistung von € 21,7 Mio. (Q1–Q3/2016: € 86,4 Mio.). Die höhere Leistung im Vergleichszeitraum 2016 war auf die Fertigstellung zweier Wohnbau-Großprojekte in Deutschland zurückzuführen.

Im Segment „Other“ wurde in den ersten neun Monaten 2017 eine Gesamtleistung von € 93,5 Mio. (Q1–Q3/2016: € 48,6 Mio.) erbracht. Die Leistung hat sich im Vergleich zum Vorjahreswert nahezu verdoppelt. Sie beinhaltete den Verkauf einer Logistikhalle und einer gemischt genutzten Bestandsimmobilie im Raum Graz, eines Grundstücks in Berlin sowie eines Bestandsobjekts in Rumänien.

Unter dem Segment „Service“ fasst UBM die Managementleistungen der Tochtergesellschaften Münchner Grund, STRAUSS & PARTNER und UBM Polska zusammen. Hinzu kam im Berichtszeitraum 2017 auch der Verkauf zweier Objekte in Wien und Klagenfurt. Die Gesamtleistung lag somit für die ersten neun Monate 2017 bei € 122,5 Mio. (Q1–Q3/2016: € 78,5 Mio.).

Das Segment „Administration“ enthielt mit € 2,4 Mio. (Q1–Q3/2016: € 7,0 Mio.) ausschließlich die Leistungen von UBM Development AG und die Verrechnung von Managementleistungen und Konzernumlagen.

Gesamtleistung nach Assetklassen (in € Mio.) ¹	1–9/2017	1–9/2016	Veränderung
Office	82,3	113,3	-27,4 %
Hotel	207,4	115,6	79,4 %
Residential	21,7	86,4	-74,9 %
Other	93,5	48,6	92,3 %
Service	122,5	78,5	56,0 %
Administration	2,4	7,0	-65,8 %
Gesamt	529,7	449,4	17,9 %

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. Als Folge der IFRS Bilanzierungsvorschriften und der mehrjährigen Realisierungsdauer der Projekte unterliegt der Umsatzausweis der Gewinn- und Verlustrechnung starken Schwankungen, da die Erlöse erst bei Verkauf als Umsatz gebucht werden. Werden Immobilien als Share Deal verkauft oder Projekte innerhalb von at-equity Beteiligungen entwickelt und verkauft, schlagen sich diese nicht im Umsatz nieder. Das beeinflusst die Aussagekraft und die Vergleichbarkeit mit den Vorperioden. Um den Überblick und die Transparenz über den Geschäftsverlauf zu verbessern, weist UBM zusätzlich die Gesamtleistung aus. Diese betriebswirtschaftliche Kenngröße erfasst – analog zum Umsatz – Erlöse aus Immobilienverkäufen, Vermietungsleistungen, Einnahmen aus Hotelbetrieb, die abgerechneten Planungs- und Bauleistungen eigener Baustellen sowie Lieferungen und Managementleistungen an Dritte. Zusätzlich werden die Leistungen der at-equity bilanzierten Unternehmen und der Verkäufe von reinen Share Deals erfasst. Der Ausweis der Gesamtleistung erfolgt insgesamt entsprechend der Beteiligungshöhe von UBM. Die Gesamtleistung lag in den ersten neun Monaten 2017 mit € 529,7 Mio. um 17,9 % über dem Vorjahreswert (Q1–Q3/2016: € 449,4 Mio.). Der Anstieg der Gesamtleistung resultierte vor allem aus dem Segment Hotel. Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichten von Jänner bis September 2017 € 296,9 Mio. und sanken im Vergleich zum Vorjahreswert um 21,3 %. Wie bereits einleitend beschrieben, berücksichtigt der Umsatz keine Erlöse aus dem Verkauf von in Partnerschaft (at-equity) entwickelten Projekten. Auch Verkäufe als Share Deals, bei denen die Anteile der Gesellschaft, die die Immobilien hält, und nicht die Immobilie selbst, veräußert werden, fließen nicht in den Umsatz ein.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen lag im Berichtszeitraum 2017 bei € 10,5 Mio. und damit deutlich über dem Vergleichszeitraum 2016 (€ 5,2 Mio.). Gründe für den starken Anstieg waren vor allem die im Zuge des Baufort-

schritts erforderlichen Wertanpassungen von bereits in der Entwicklungsphase verkauften Objekten.

Die Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien erreichten im Berichtszeitraum € 19,3 Mio. und befanden sich damit auf einem ähnlichen Niveau, wie in den ersten neun Monaten 2016 (€ 18,7 Mio.). Die Ermittlung der Fair-Value-Anpassungen basiert ausschließlich auf Objekten, die sich in Entwicklung befinden und im Rahmen von Forward Deals bereits verkauft wurden.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 17,7 Mio. (Q1–Q3/2016: € 10,0 Mio.). Die darin enthaltenen Währungsgewinne waren im Vergleich zu den Vorquartalen 2017 rückläufig, aber immer noch ein wesentlicher Bestandteil. Hinzu kommen externe Weiterverrechnungen und zusätzliche Erlöse aus dem Hotelbetrieb und Mieten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen gingen im Vorjahresvergleich von € 35,8 Mio. auf € 30,8 Mio. zurück. Die Position beinhaltete vor allem Aufwendungen aus Kursdifferenzen, Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten, sonstige Fremdleistungen (wie Maklerprovisionen), Abgaben und Gebühren sowie Rechts- und Beratungskosten.

Die Aufwendungen für Material und bezogene Herstellungsleistungen beliefen sich auf € 242,3 Mio., im Vergleich zu € 252,9 Mio. in den ersten neun Monaten 2016. Die Position beinhaltete, neben dem Aufwand für die Errichtung von Vorratsimmobilien, insbesondere die Buchwertabgänge aus Immobilienverkäufen des Finanzanlagevermögens, die in den ersten drei Quartalen 2017 bei € 124,2 Mio. lagen. Hinzu kamen Aufwendungen für bezogene Leistungen im Rahmen von Generalunternehmertätigkeiten. Der Rückgang der Aufwendungen für Material und bezogene Herstellungsleistungen im Vergleich zur Neunmonatsperiode 2016 war vor allem auf einen Rückgang der Generalunternehmerleistungen zurückzuführen.

Die Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften stieg auf 773 (31. Dezember 2016: 716) – insbesondere bedingt durch die Inbetriebnahme von Hotels, darunter das Hyatt Regency in Amsterdam. Im

Immobilien-Development waren 306 Mitarbeiter (31. Dezember 2016: 309 Mitarbeiter) beschäftigt. Der Personalaufwand sank um € 1,6 Mio. auf € 30,4 Mio. Die Bewertung des Aktienoptionsprogramms von UBM, das in der Hauptversammlung im Mai 2017 verabschiedet wurde, floss mit € 0,2 Mio. in die Position des Personalaufwands mit ein.

Das EBITDA lag mit € 32,9 Mio. unter dem Vorjahreswert von € 39,1 Mio. Das erklärt sich insbesondere durch den gestiegenen Effekt aus Share Deals, der sich im Finanzergebnis, also unterhalb des EBITDA, widerspiegelt. Der Finanzertrag in Höhe von € 15,3 Mio., der auch die Ergebnisse aus Share Deals beinhaltet, befand sich daher deutlich über dem Vorjahreswert 2016 (€ 5,0 Mio.).

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag mit € 30,5 Mio. deutlich über dem Vorjahresergebnis von € 25,3 Mio. (+20,8 %). Der Steueraufwand stieg von € 7,8 Mio. (Q1-Q3/2016) auf € 8,8 Mio. im Berichtszeitraum. Das entsprach einer Steuerquote von 28,9 %, die damit um 1,9 Prozentpunkte unter der Quote der Vergleichsperiode 2016 (30,8 %) lag. Die Veränderung in der Steuerquote war insbesondere auf einen veränderten Ländermix in der Zusammensetzung der Steuerbasis zurückzuführen.

Das Periodenergebnis nach Steuern (Netto-Gewinn) vor Abzug des Ergebnisanteils fremder Gesellschafter belief sich auf € 21,7 Mio. und lag damit deutlich über dem Nettogewinn des Vergleichszeitraums des Vorjahres (€ 17,5 Mio.). Dies führte auch zu einem deutlichen Anstieg des Ergebnisses je Aktie. Für den Zeitraum Jänner bis September 2017 lag das Ergebnis je Aktie mit € 2,81 um 24,3 % über dem Vergleichswert des Vorjahres (€ 2,26).

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns verkürzte sich per 30. September 2017 im Vergleich zum Jahresende um € 68,6 Mio. auf € 1.165 Mio.

Das Sachanlagevermögen betrug € 46,3 Mio. und befand sich auf einem ähnlichen Niveau wie zum 31. Dezember 2016 (€ 44,5 Mio.).

Die Finanzimmobilien sanken aufgrund von Verkäufen im Vergleich zum 31. Dezember 2016 von € 496,6 Mio. auf € 367,2 Mio. Die unter IFRS 5 in der Position „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögensgegenstände“ zusammengefassten Immobilien reduzierten sich ebenfalls und sanken von € 157,1 Mio. zum 31. Dezember 2016 auf € 135,2 Mio. zum 30. September 2017. Der Rückgang war im Wesentlichen auf den Verkauf der beiden Hotels im Bauteil 5 des Quartier Belvedere Central, den Verkauf einer Liegenschaft in Berlin sowie des Pilot Towers in Polen zurückzuführen. In der Position enthalten sind drei Büroliegenschaften, ein Fachmarktzentrum und eine Hotelimmobilie in Polen sowie ein unbebautes Grundstück in Österreich, deren Veräußerung wahrscheinlich ist. Die Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen stiegen im Zeitraum Jänner bis September 2017 von € 109,6 Mio. (Vorjahr) auf € 121,8 Mio. Dies ergab sich vor allem durch die at-equity Konsolidierung von Zalando in Berlin sowie den Erwerb zweier at-equity konsolidierter Liegenschaften in Deutschland.

Die Erhöhung der Projektfinanzierungen auf € 134,7 Mio. (31. Dezember 2016: € 111,9 Mio.) war auf den durch Investitionen hervorgerufenen Kapitalbedarf von at-equity bilanzierten Unternehmen zurückzuführen.

Die übrigen Finanzanlagen betragen € 5,6 Mio. und blieben gegenüber dem Geschäftsjahr 2016 unverändert. Auch die langfristigen finanziellen Vermögenswerte befanden sich mit € 1,5 Mio. auf einem unveränderten Niveau.

Die Bilanzposition der kurzfristigen Vermögenswerte stieg im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 von € 452,4 Mio. auf € 475,3 Mio. Der Rückgang des darin enthaltenen Vorratsvermögens war auf einen Hotelverkauf in Berlin und Wohnungsübergaben in Deutschland und Österreich zurückzuführen. Insgesamt belief sich das Vorratsvermögen auf € 164,1 Mio. (Vorjahr: € 185,4 Mio.). Wie bereits im Zusammenhang mit der Position „Finanzimmobilien“ erläutert, kam es in der Position „zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ zu einem Rückgang von € 157,1 Mio. zum 31. Dezember 2016 auf € 135,2 Mio. zum 30. September 2017. Die Liquididen Mittel am Ende des dritten Quartals 2017 blieben

mit € 114,3 Mio. im Vergleich zum Jahresende 2016 (€ 42,3 Mio.) weiterhin auf sehr hohem Niveau.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen betrugen per 30. September 2017 € 42,5 Mio. und stiegen damit im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 (€ 38,6 Mio.). Diese Position enthält vor allem Forderungen aus Wohnungsverkäufen bzw. aus Projektentwicklungen gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen.

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte, die insbesondere Umsatzsteuerforderungen beinhalten, sanken um rund 45,5 % auf € 10,3 Mio. (31. Dezember 2016: € 18,8 Mio.).

Das Eigenkapital betrug zum 30. September 2017 € 340,2 Mio. (31. Dezember 2016: € 341,5 Mio.). Aufgrund der gesunkenen Bilanzsumme von € 1.165 Mio. (31. Dezember 2016: € 1.233 Mio.) kam es zu einem Anstieg der Eigenkapitalquote auf 29,2 % (31. Dezember 2016: 27,7 %).

Die Anleiheverbindlichkeiten per 30. September 2017 in Höhe von € 322,4 Mio. blieben im Vergleich zum 31. Dezember 2016 (€ 321,3 Mio.) nahezu unverändert. Die Finanzverbindlichkeiten (kurz- und langfristig) in Höhe von € 347,5 Mio. sind gegenüber dem Vorjahr (€ 412,2 Mio.) aufgrund der erfolgreichen Verkaufsleistung deutlich gesunken.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen gingen gegenüber dem Jahreswert von € 77,4 Mio. auf € 68,8 Mio. leicht zurück und beinhalteten im Wesentlichen die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen.

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig) stiegen leicht von € 36,6 Mio. (31. Dezember 2016) auf € 38,2 Mio. Die Erhöhung resultierte im Wesentlichen aus der periodischen Zinsabgrenzung im Zusammenhang mit Anleihen und Finanzverbindlichkeiten.

Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerschulden blieb mit € 26,8 Mio. nahezu unverändert.

Die Nettoverschuldung betrug zum 30. September 2017 € 555,6 Mio. und sank damit im Jahresverlauf 2017 weiter. Der deutliche Rückgang seit dem Höchststand zum Ende des ersten Quartals 2017 (€ 744 Mio.) war vor allem auf die hohe Verkaufsleistung in den letzten beiden Quartalen 2017 und die damit einhergehenden Zuflüsse zurückzuführen.

Cashflow

Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei € 8,9 Mio. vs. € 55,5 Mio. im Vorjahreszeitraum. Dabei wurde der Anstieg im Cashflow aus dem Ergebnis von € 1,4 Mio. im Vorjahresvergleich insbesondere durch eine gegenüber der Vorjahresperiode geringe Cash-Freisetzung im Working Capital überkompensiert. Während der Saldo der Positionen „Abnahme/Zunahme der Forderungen“ und „Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)“ geringfügig verbessert werden konnte (€ 12,4 Mio. vs. € 9,8 Mio.) kam es mit € 19,2 Mio. zu einer deutlich geringeren Cash-Freisetzung aus dem Vorratsvermögen im Vergleich zur Vorjahresperiode (€ 44,3 Mio.). Die Kapitalfreisetzung von € 19,2 Mio. aus dem Vorratsvermögen in den ersten neun Monaten 2017 resultierte zum einen aus dem Saldo des Verkaufs von Immobilien bzw. geleisteten Anzahlungen in Höhe von € 59,9 Mio. und den Investitionen in Immobilien in Höhe von € 39,3 Mio. Dem entgegen wirkte eine Kapitalbindung beim sonstigen Vorratsvermögen in Höhe von € 1,4 Mio. Der Effekt der sonstigen zahlungsunwirksamen Vorgänge auf den Cashflow aus der Betriebstätigkeit in Höhe von € -7,1 Mio. ist insbesondere auf die nicht Cash-wirksamen Währungskursgewinne in den ersten neun Monaten 2017 zurückzuführen.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im dritten Quartal 2017 bei € 56,8 Mio. (Vorjahresperiode: € -74,5 Mio.). Positiv beeinflusst wurde der Cashflow aus Investitionstätigkeit in den ersten neun Monaten 2017 durch den hohen Mittelzufluss aufgrund von Einzahlungen aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten, den Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien, den Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen sowie den

Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen in Höhe von insgesamt € 212,0 Mio. Dem gegenüber standen Investitionen in immaterielle Vermögenswerte, Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien, Investitionen in das Finanzanlagevermögen sowie Investitionen in Projektfinanzierungen von € 174,6 Mio. Die Position „Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen“ ist die Nettoposition aus dem Zufluss der als Share Deals veräußerten vollkonsolidierter Unternehmenstöchter. Die Nettoposition besteht aus Einzahlungen aus dem Verkauf inklusive der Gewinne abzüglich der Tilgungen von Finanzverbindlichkeiten und Konzerndarlehen, abzüglich der Anzahlungen und entkonsolidierten Cash-Positionen sowie abzüglich der Working-Capital-Rückführung, nicht Cash-wirksamen Anteilen und Minderheitenanteilen.

Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 5,9 Mio. (Vorjahr: € 10,9 Mio.) zeigte sich der Mittelzufluss aus der Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen im Rahmen von Projektfinanzierungsgeschäft in Höhe von € 228,3 Mio. Dem entgegen standen die Tilgungen von Krediten und anderen Finanzierungen in Höhe von € 204,3 Mio. Aus dem positiven Saldo aus der Aufnahmen und der Rückführung von Krediten und anderen Finanzierungen resultierte insgesamt ein Mittelzufluss von € 24,0 Mio. Dagegen wirkte der Mittelabfluss aus Dividendenausschüttung in Höhe von € 16,7 Mio., sowie Ausschüttungen an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen in Höhe von € 1,4 Mio.

Nicht finanzielle Leistungsindikatoren

Umweltbelange

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

Mitarbeiter

Der Personalstand unter Einbeziehung aller Konzerngesellschaften betrug per 30. September 2017 773 Mitarbeiter (davon 467 Hotel). Im Vergleich zum Jahresende 2016 (716 Mitarbeiter, davon 411 Hotel) kam es zu einem Personalanstieg von 8,0 %, der ausschließlich auf die Mitarbeiter im Hotelbereich und die Inbetriebnahme neuer Hotels zurückzuführen war.

Insgesamt arbeiten rund 82 % der Mitarbeiter von UBM außerhalb Österreichs. Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen zur persönlichen und berufsspezifischen Weiterentwicklung werden vor allem in den Bereichen Planung und Projektentwicklung, Betriebswirtschaft und Recht sowie durch Sprachkurse und Seminare zur Verfügung gestellt. 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 Austausch des Personaleinsatzes. Der daraus resultierende Wissenstransfer ist ein weiterer wichtiger Faktor einer umfassenden Mitarbeiterentwicklung.

Ausblick

Während das geopolitische Umfeld weiterhin schwer einschätzbar bleibt, haben die Äußerungen von Mario Draghi, Präsident der Europäischen Zentralbank, sowie die Entscheidung zur Nachfolge der Fed-Chefin in den USA etwas Entspannung betreffend kurz- und mittelfristiger Zinsschritte gebracht. Damit bleiben Immobilien weiter in der Gunst der Anleger. Vielen Marktteilnehmern fällt es schwer, hier in nächster Zeit eine Alternative in anderen Anlageklassen zu erkennen. Dies trifft insbesondere auf Kontinental-Europa und die drei Kernmärkte von UBM zu.

Wie angekündigt hat UBM ihre Entschuldungs- und Risikominimierungs-Strategie auch im dritten Quartal fortgesetzt. Vor diesem Hintergrund kann die Erwartung für die Nettoverschuldung zum Jahresende 2017 auf € 520 Mio. weiter abgesenkt werden. Die Prognose für den Netto-Gewinn von € 33 Mio. wird bestätigt. Erfreulich entwickelt sich auch die Pipeline der

bereits akquirierten Projekte, deren Beitrag zur Gesamtleistung bis Ende 2020 auf insgesamt rund € 1,8 Mrd. geschätzt wird. UBM wird die konsequente Umsetzung ihrer Strategie und den Verkauf von Bestandsimmobilien über das Jahresende 2017 hinaus ebenso fortsetzen, wie das kontinuierliche Streben nach einer weiteren Senkung der Finanzierungskosten.

Risikobericht

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

Seit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2016 haben sich hinsichtlich des Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben. Die Ausführungen im „Geschäftsbericht

2016“ – Kapitel „Risikoberichterstattung“ gelten daher weiter ohne Ausnahme.

Erklärung des Vorstands

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernzwischenabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Zwischenlagebericht des Konzerns 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 Ungewissheiten in den restlichen drei Monaten des Geschäftsjahres und bezüglich der offenzulegenden wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen vermittelt.

Wien, am 28. November 2017

Der Vorstand



Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.

Vorsitzender



DI Martin Löcker



Dipl.-Ök. Patric Thate





Referenzprojekte

Büro Special / Fertiggestellt



Pegaz, Breslau

Vermietbare Fläche: 20.500 m²
Fertigstellung: Q4/2016

Im Herzen der historischen Altstadt von Breslau hat UBM mit dem Projekt Pegaz eine Top-Immobilie mit Büro- und Einzelhandelsflächen entwickelt. Der fünfstöckige Bürokomplex besteht aus zwei Gebäuden mit Büro- und Gewerbenutzflächen. Das funktionale Bürogebäude bietet hohe Flexibilität sowie hochwertige Ausstattung. Eine ideale Infrastrukturanbindung und das vielfältige Angebot an Geschäften, Gastronomie und Hotellerie sprechen zusätzlich für die Qualität der Lage.

Büro Special / In Entwicklung

QBC 1 & 2, Wien

Vermietbare Fläche: 36.000 m²
Fertigstellung: Q2/2020

Die Bauteile QBC 1 & 2 umfassen drei Bürogebäude, deren Erdgeschosse als Gastronomie- und Handelsflächen genutzt werden sollen. Jedes Gebäude verfügt über acht Obergeschosse und eine Dachterrasse, die allen Mietern zugänglich ist. Mit diesem Projekt wird der letzte Bauabschnitt im neuen Stadtteil Quartier Belvedere Central geschlossen.



Büro Special / In Entwicklung

Kotlarska, Krakau

Vermietbare Fläche: rd. 11.000 m²
Fertigstellung: Q4/2017

Im Zentrum von Krakau entwickelt UBM eine neue Büroimmobilie mit rund 11.000 m² Grundfläche. Ihre hochmoderne Ausstattung wird ein optimales Arbeitsumfeld schaffen.

Auch die Nähe zur Altstadt und die gute Anbindung an die öffentlichen Verkehrsmittel qualifizieren diese Immobilie zu einem vielversprechenden Standort für Unternehmen.



Mogilska, Krakau

Vermietbare Fläche: rd. 11.000 m²
Fertigstellung: Q1/2020

UBM entwickelt in Krakau auch noch eine zweite Büroimmobilie. Das Projekt liegt in unmittelbarer Nähe des wichtigsten öffentlichen Verkehrsknotenpunkts, dem umgebauten Rondo Mogilska. Derzeit befindet sich das Projekt noch in der Entwicklungs- und Genehmigungsphase. Mit dem Bau soll im ersten Quartal 2018 begonnen werden.

Office Provider, Wien

Vermietbare Fläche: 18.400 m²
Fertigstellung des Refurbishments: Q3/2018

Der Bürokomplex grenzt direkt an das Entwicklungsgebiet Monte Laa und ist durch die Anbindung an das Wiener U-Bahnnetz verkehrsgünstig gelegen. Die Immobilie wird aktuell umfangreichen Umbaumaßnahmen unterzogen, sodass sie auch künftige Anforderungen an Büroflächen optimal erfüllt. Der Abschluss des Refurbishments ist in der zweiten Jahreshälfte 2018 geplant.



Leuchtenbergring Office, München

Vermietbare Fläche: 13.300 m² (Büro),
 8.350 m² (Einzelhandel)
Fertigstellung: Q2/2018

Im Rahmen des Großprojekts Leuchtenbergring Office entstehen sechs Obergeschosse mit hochwertigen Büro- und Einzelhandelsflächen. Ein begrünter Innenhof lädt zum Entspannen und Verweilen ein. Die zweigeschossige Tiefgarage bietet Büronutzern und Kunden ausreichende Stellplätze. Das Objekt ist bereits vor der geplanten Fertigstellung im zweiten Quartal 2018 zu über 75 % vermietet und wurde Ende August im Rahmen eines Forward Deals verkauft.

Wohnen / In Entwicklung



Thulestraße, Berlin

Bruttogeschossfläche: 44.280 m²

Wohnungen: 501

Parkgarage: 221 Stellplätze

Fertigstellung: Q1/2021

Im Berliner Bezirk Pankow entstehen auf einer Gesamtfläche von 18.872 m² 501 hochwertige Wohnungen. Die architektonische Besonderheit des Projekts: Großzügige, umlaufende Balkone bieten einen wunderschönen Ausblick auf die grüne Umgebung. Das attraktive Wohnbauprojekt befindet sich in einer ruhigen und zentralen Lage mit einer guten Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr.



MySky, Wien

Bruttogeschossfläche: 11.454 m²

Wohnungen: 128

Parkgarage: 96 Stellplätze

Fertigstellung: Q4/2017

Unter der Marke MySky werden im Zentrum von Monte Laa im Wiener Bezirk Favoriten 128 Wohneinheiten in einem 20-stöckigen Hochhaus geschaffen. Sie bieten einen weitläufigen Blick über Wien und eine optimale Verkehrsanbindung durch die erweiterte U-Bahnlinie U1. Damit vereint Monte Laa Arbeiten, Wohnen, Bildung und Erholung an einem Standort. Das Projekt wird bis Ende 2017 fertiggestellt.

Hotels / In Entwicklung



Eiffestraße, Hamburg

Bruttogeschossfläche: 24.143 m²

Hotelmarke: Holiday Inn und Super 8

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

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

Fertigstellung: Q3/2019

In der Hamburger Eiffestraße entstehen in zentraler Lage zwei miteinander verbundene Hotels. Sowohl das Holiday Inn als auch das Super 8 sind nach dem modernen Open-Lobby-Konzept entworfen. Beide Hotels werden 2019 fertiggestellt, sind aber als Forward Deal bereits an Union Investment verkauft.

Zollhafen Hotel, Mainz

Bruttogeschossfläche: 8.149 m²

Hotelmarke: Super 8

Zimmer: 216

Betreiber: GS Star GmbH

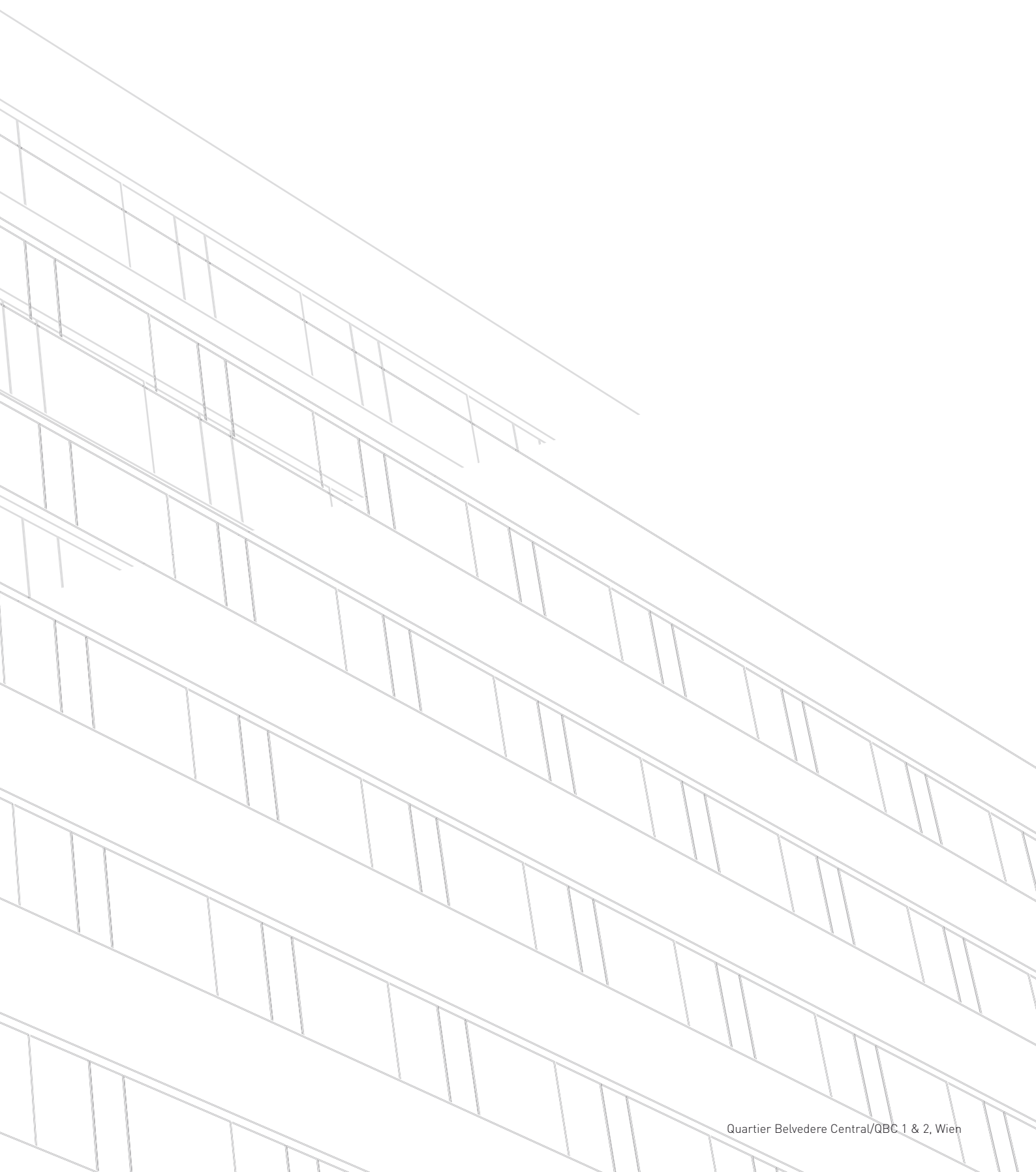
Fertigstellung: Q1/2019

In bester Lage, im Zollhafen Mainz, entwickelt UBM ein neues Hotelprojekt. Teile des Erdgeschosses des fünfstöckigen Gebäudes werden als Gewerbeflächen für eine korrespondierende Nutzung zur Verfügung stehen. Bereits im September 2016 schloss UBM mit dem Hotelbetreiber GS Star GmbH einen Pachtvertrag für ein Hotel der Marke Super 8 ab.





Konzernzwischenabschluss



Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. September 2017

in T€	1-9/2017	1-9/2016	7-9/2017	7-9/2016
Umsatzerlöse	296.938	377.404	62.761	187.694
Bestandsveränderung	-5.391	-51.508	10.218	-37.511
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	10.462	5.200	4.906	-677
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	19.309	18.747	13.981	47
Sonstige betriebliche Erträge	17.672	10.021	-2.248	2.195
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-242.304	-252.924	-62.825	-111.967
Personalaufwand	-30.411	-32.048	-7.920	-9.652
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	-2.573	-	-5	15
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-30.845	-35.816	-8.128	-14.224
Ergebnis (EBITDA)	32.857	39.076	10.740	15.920
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.817	-2.053	-854	-406
Betriebsergebnis (EBIT)	30.040	37.023	9.886	15.514
Finanzertrag	15.348	5.012	3.102	1.442
Finanzaufwand	-14.869	-16.773	-5.111	-7.149
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	30.519	25.262	7.877	9.807
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.823	-7.781	-2.456	-4.292
Periodenergebnis (Netto-Gewinn)	21.696	17.481	5.421	5.515
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	21.026	16.950	5.382	4.965
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	670	531	39	550
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert in €)	2,81	2,26	0,72	0,66

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. September 2017

in T€	1-9/2017	1-9/2016	7-9/2017	7-9/2016
Periodenergebnis (Netto-Gewinn)	21.696	17.481	5.421	5.515
Sonstiges Ergebnis				
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	449	-1.025	-	-1
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand	-116	259	-	1
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (recycling-fähig)	333	-766	-	-
Zeitwertbewertung von Wertpapieren	14	-	5	11
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	-2.486	-108	-118	765
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand/-ertrag	-3	-	-1	-3
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (recycling-fähig)	-2.475	-108	-114	773
Sonstiges Ergebnis der Periode (other comprehensive income)	-2.142	-874	-114	773
Gesamtergebnis der Periode	19.554	16.607	5.307	6.288
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	18.901	16.085	5.253	5.733
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	653	522	54	555

Konzernbilanz

zum 30. September 2017

in T€	30.9.2017	31.12.2016
AKTIVA		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	2.775	2.841
Sachanlagen	46.312	44.464
Finanzimmobilien	367.245	496.583
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	121.804	109.636
Projektfinanzierung	134.655	111.905
Übrige Finanzanlagen	5.614	5.605
Finanzielle Vermögenswerte	1.535	1.533
Latente Steueransprüche	9.921	8.818
	689.861	781.385
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	164.102	185.355
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	42.483	38.616
Finanzielle Vermögenswerte	9.004	10.168
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	10.261	18.825
Liquide Mittel	114.281	42.298
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	135.169	157.114
	475.300	452.376
AKTIVA GESAMT	1.165.161	1.233.761
PASSIVA		
Eigenkapital		
Grundkapital	22.417	22.417
Kapitalrücklagen	98.954	98.954
Andere Rücklagen	135.950	132.422
Genussrechts-/Hybridkapital	78.907	80.100
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	336.228	333.893
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	3.948	7.561
	340.176	341.454
Langfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	7.345	9.211
Anleihen	322.407	321.296
Finanzverbindlichkeiten	116.124	193.704
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	4.486	6.151
Latente Steuerschulden	14.311	20.109
	464.673	550.471
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	283	4.280
Finanzverbindlichkeiten	231.353	218.495
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	68.739	77.400
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	33.724	30.460
Übrige Verbindlichkeiten	13.737	3.744
Steuerschulden	12.476	7.457
	360.312	341.836
PASSIVA GESAMT	1.165.161	1.233.761

Konzern-Kapitalflussrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. September 2017

in T€	1-9/2017	1-9/2016
Periodenergebnis	21.696	17.481
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzanlagen	-13.974	-14.518
Zinserträge/Zinsaufwendungen	9.353	10.008
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-10.458	-5.199
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-	1.019
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-1.508	-2.788
Latente Ertragsteuer	1.636	-691
Cashflow aus dem Ergebnis	6.745	5.312
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-669	-48
Zunahme der Steuerrückstellungen	2.489	3.996
Gewinne/Verluste aus Anlagenabgängen	-11.355	869
Abnahme der Vorräte	19.247	44.281
Abnahme/Zunahme der Forderungen	10.503	-16.058
Zunahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	1.937	25.885
Erhaltene Zinsen	949	4.590
Gezahlte Zinsen	-13.866	-12.744
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-7.105	-463
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	8.875	55.620
Einzahlungen aus dem Abgang von immateriellen Vermögenswerten	20	21
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	125.750	121.467
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	4.872	17.131
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	81.372	4.646
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-3	-27
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-151.844	-173.086
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-9.720	-5.275
Investitionen in Projektfinanzierungen	-13.035	-40.265
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen	19.535	670
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen, abzüglich erworbene liquide Mittel	-164	175
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	56.783	-74.543
Dividenden	-16.725	-16.725
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-1.370	-759
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	228.264	210.568
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-204.293	-182.231
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	5.876	10.853
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	8.875	55.620
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	56.783	-74.543
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	5.876	10.853
Veränderung liquider Mittel	71.534	-8.070
Liquide Mittel am 1.1.	42.298	93.744
Währungsdifferenzen	449	-133
Veränderung liquider Mittel aufgrund von Konsolidierungskreisänderungen	-	-
Liquide Mittel am 30.9.	114.281	85.541
Bezahlte Steuern	4.211	5.490

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

zum 30. September 2017

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs-umrechnungsrücklage
Stand zum 31.12.2015	22.417	98.954	-2.238	1.204
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-766	11
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-766	11
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
Stand zum 30.9.2016	22.417	98.954	-3.004	1.215
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	-	-	-	-
Aktienoptionen equity settled Ertragsteuern	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
Stand zum 30.9.2017	22.417	98.954	-2.542	-2.209

Konzernzwischenabschluss

Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere: Zeitwertrücklage	Andere Rücklagen	Genussrechts-/ Hybridkapital	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile der nicht kontrol- lierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Gesamt
43	122.716	80.100	323.196	8.828	332.024
-	13.373	3.577	16.950	531	17.481
-	-110	-	-865	-9	-874
-	13.263	3.577	16.085	522	16.607
-	-11.955	-4.770	-16.725	-759	-17.484
-	-30	-	-30	-717	-747
43	123.994	78.907	322.526	7.874	330.400
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
-	186	-	186	-	186
-	-46	-	-46	-	-46
-	19	-	19	-2.896	-2.877
42	140.659	78.907	336.228	3.948	340.176

Segmentberichterstattung¹

vom 1. Jänner bis zum 30. September 2017

in T€	Deutschland		Österreich	
	1-9/2017	1-9/2016	1-9/2017	1-9/2016
Gesamtleistung				
Administration	-	-	2.381	6.969
Hotel	49.069	63.442	94.953	8.691
Office	1.446	71.947	49.690	32.617
Other	23.168	5.011	37.427	38.295
Residential	7.363	64.664	13.434	18.144
Service	28.648	39.430	71.808	21.528
Summe Gesamtleistung	109.694	244.494	269.693	126.244
Abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen sowie aus Bestandsveränderungen	-44.214	8.993	-132.631	-46.921
Umsatzerlöse	65.480	253.487	137.062	79.323
EBT				
Administration	-	-	856	1.867
Hotel	3.179	8.217	851	5.252
Office	10.871	-4.510	3.660	-1.144
Other	-1.586	-3.014	-1.023	-1.236
Residential	2.093	8.238	554	26
Service	217	1.863	2.979	3.248
Summe EBT	14.774	10.794	7.877	8.013

¹ Teil der Erläuterungen
Intersegmentäre Umsätze sind unwesentlich.

Polen		Sonstige Märkte		Konzern	
1-9/2017	1-9/2016	1-9/2017	1-9/2016	1-9/2017	1-9/2016
-	-	-	-	2.381	6.969
33.738	21.458	29.623	21.995	207.383	115.586
30.895	7.986	249	733	82.280	113.283
1.554	2.240	31.364	3.093	93.513	48.639
490	484	414	3.095	21.701	86.387
19.673	15.372	2.323	2.181	122.452	78.511
86.350	47.540	63.973	31.097	529.710	449.375
-37.217	-21.697	-18.710	-12.346	-232.772	-71.971
49.133	25.843	45.263	18.751	296.938	377.404
-	-	-	-	856	1.867
7.823	-2.222	-1.628	276	10.225	11.523
288	10.190	-146	-512	14.673	4.024
-107	109	2.375	285	-341	-3.856
174	-3.188	-1.405	-650	1.416	4.426
632	242	-138	1.925	3.690	7.278
8.810	5.131	-942	1.324	30.519	25.262

Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

1. Allgemeine Angaben

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

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

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

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

2. Konsolidierungskreis

In den Zwischenabschluss sind neben UBM 58 (Abschluss 31. Dezember 2016: 63) inländische Tochterunternehmen, sowie 76 (Abschluss 31. Dezember 2016: 81) ausländische Tochterunternehmen einbezogen.

In der Berichtsperiode wurden sechs Gesellschaften aufgrund von Gründung, Aufstockung bzw. Kauf erstmals in den Konzernabschluss von UBM einbezogen (siehe Punkt 2.1.). Neun Gesellschaften wurden verkauft, zwei Gesellschaften liquidiert und eine Gesellschaft verschmolzen. Bei vier Gesellschaften wurden so viele Anteile verkauft, dass nur mehr maßgeblicher Einfluss besteht und diese at-equity einbezogen werden. Der Verkaufspreis in Höhe von T€ 31.886 wurde in bar beglichen, davon sind T€ 8.975 als Anzahlungen im Jahr 2016 geflossen, bei einer Gesellschaft handelte es sich um eine Transaktion mit nahestehenden Unternehmen. Die Vermögenswerte und Schulden, über die Beherrschung verloren wurde, setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	2017
Langfristige Vermögenswerte	
Finanzimmobilien	92.287
Übrige Finanzanlagen	178
Latente Steueransprüche	1.802
Kurzfristige Vermögenswerte	
Vorräte	2.006
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	97
Finanzielle Vermögenswerte	20
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	2.669
Liquide Mittel	3.376
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	114.287
Langfristige Verbindlichkeiten	
Finanzverbindlichkeiten	33.892
Latente Steuerschulden	12.357
Kurzfristige Verbindlichkeiten	
Rückstellungen	3.328
Finanzverbindlichkeiten	54.886
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.176
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	82.864
Steuerschulden	19

Außerdem wurden 30 (Abschluss 31. Dezember 2016: 27) inländische und 28 (Abschluss 31. Dezember 2016: 30) ausländische assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet. In der Berichtsperiode wurden bei einer Gesellschaft die Anteile soweit aufgestockt, dass diese in den Vollkonsolidierungskreis einbezogen wurde. Drei Gesellschaften wurden gegründet und eine gekauft, bei weiteren vier Gesellschaften wurden so viele Anteile verkauft, dass nur mehr maßgeblicher Einfluss besteht und diese at-equity einbezogen werden. Sechs Gesellschaften sind aufgrund von Verkauf abgegangen, der Verkaufspreis in Höhe von T€ 5.069 wurde mit T€ 3.670 in bar beglichen, bei einer Gesellschaft handelte es sich um eine Transaktion mit nahestehenden Unternehmen.

2.1. Erstkonsolidierungen

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

<u>Aufgrund von Gründungen</u>	<u>Zeitpunkt der Erstkonsolidierung</u>
Graficka 1 s.r.o. (vormals Rezidence Tusarova 46 s.r.o.)*	3.2.2017
Poleczki Parking House Sp. z o.o.	11.5.2017
UBM Twarda Sp. z o.o.	8.8.2017
<u>Aufgrund von Anteilsaufstockung</u>	<u>Zeitpunkt der Erstkonsolidierung</u>
Top Office Munich GmbH	26.1.2017
<u>Aufgrund von Akquisition</u>	<u>Zeitpunkt der Erstkonsolidierung</u>
Sarium Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. „Office Provider“ OG	2.1.2017
KLC III CZ s.r.o.*	19.4.2017

* Mit Wirkung 1. Juli 2017 wurde die KLC III CZ s.r.o. mit der Graficka 1 s.r.o. verschmolzen und mit Abtretungsvertrag vom 18. September 2017 wurden 50 % der Gesellschaft abgetreten.

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

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

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

Änderungen zu Standards und Interpretationen

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

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

Amendments to IAS 7: Disclosure Initiative

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

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

	Datum des Inkrafttretens lt. IASB
IFRIC 23	1.1.2019
Amendment to IAS 28	1.1.2019
Amendment to IFRS 9	1.1.2019
IFRS 17	1.1.2021

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

Für den Konzernzwischenabschluss zum 30. September 2017 werden die gleichen Konsolidierungsmethoden und Grundsätze der Währungsumrechnung wie für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2016 angewandt.

4. Schätzungen und Annahmen

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

5. Dividende

In der Hauptversammlung am 23. Mai 2017 wurde beschlossen, eine Dividende in Höhe von € 1,60 je Stückaktie, das sind bei 7.472.180 Stückaktien in Summe € 11.955.488,00, auszuschütten und den Restgewinn in Höhe von € 41.573,51 auf neue Rechnung vorzutragen. Die Auszahlung der Dividende erfolgte am 1. Juni 2017.

6. Ergebnis je Aktie

in T€	1-9/2017	1-9/2016
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis	21.026	16.950
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	7.472.180	7.472.180
Unverwässertes Ergebnis je Aktie = verwässertes Ergebnis je Aktie in €	2,81	2,26

7. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

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

8. Grundkapital

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

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

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

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

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

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

Der Vorstand wurde auch ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der bedingten Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen, insbesondere die Einzelheiten der Ausgabe und des Wandlungsverfahrens der

Wandelschuldverschreibungen, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis. Der Aufsichtsrat wurde auch hier ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe der Aktien aus dem bedingten Kapital ergeben, zu beschließen.

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

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

Der Vorstand wurde gleichzeitig mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft bis zu dem gesetzlich zulässigen Ausmaß von 10 % des Grundkapitals unter Einschluss der bereits erworbenen Aktien für die Dauer von 30 Monaten vom Tag der Beschlussfassung (23. Mai 2017, somit bis zum 23. November 2019) zu erwerben bzw. innerhalb von fünf Jahren zu veräußern.

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

10. Genussrechtskapital und Hybridkapital

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

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

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

Da Zahlungen – sowohl Zinsen 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, sind das Genussrechts- und das Hybridkapital als Eigenkapitalinstrumente einzustufen. Bezahlte Zinsen sind abzüglich des Steuereffekts wie Gewinnausschüttungen direkt eigenkapitalmindernd zu erfassen.

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

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

11. Finanzinstrumente

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

Die Fair-Value-Bewertung für die Anleihe erfolgt aufgrund von Börsenkurswerten. Die Kreditverbindlichkeiten und übrigen Finanzanlagen wurden mit der Berechnungsmethode des Discounted Cashflow bewertet, wobei die am 30. September 2017 von Reuters publizierte Zero Coupon Yield Curve zur Diskontierung der Cashflows herangezogen wurde.

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

Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte

	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte am 30.9.2017	Bewertung nach IAS 39				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 30.9.2017
			(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam			
AKTIVA								
Projektfinanzierung								
variabel verzinst	LaR	134.655	134.655	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	HtM	2.907	2.907	-	-	Stufe 1	3.428	
Übrige Finanzanlagen	AfS (at cost)	1.818	1.818	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	AfS	889	-	889	-	Stufe 1	889	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	39.734	39.734	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	LaR	10.468	10.468	-	-	-	-	
Derivate (ohne Hedgebeziehung)	FAHfT	71	-	-	71	Stufe 3	71	
Liquide Mittel	-	114.281	114.281	-	-	-	-	
PASSIVA								
Anleihen								
fix verzinst	FLAC	322.407	322.407	-	-	Stufe 1	337.250	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	FLAC	290.666	290.666	-	-	-	-	
fix verzinst	FLAC	792	792	-	-	Stufe 3	776	
Sonstige Finanzverbindlich- keiten								
variabel verzinst	FLAC	19	19	-	-	-	-	
fix verzinst	FLAC	54.900	54.900	-	-	Stufe 3	54.352	
Leasingverbindlichkeiten	-	1.100	1.100	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	68.739	68.739	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	38.210	38.210	-	-	-	-	
NACH KATEGORIEN:								
Loans and Receivables	LaR	184.857	184.857	-	-	-	-	
Held to Maturity	HtM	2.907	2.907	-	-	-	-	
Available-for-Sale Financial Assets	AfS (at cost)	1.818	1.818	-	-	-	-	
Available-for-Sale Financial Assets	AfS	889	-	889	-	-	-	
Financial Assets Held for Trading	FAHfT	71	-	-	71	-	-	
Liquide Mittel	-	114.281	114.281	-	-	-	-	
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	FLAC	775.733	775.733	-	-	-	-	

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

12. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

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

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

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

13. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Die unter Punkt 12 Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen erwähnte Vorfinanzierung wurde per Oktober 2017 vorzeitig getilgt.

Am 11. Oktober 2017 hat UBM eine fünfjährige Unternehmensanleihe (UBM-Anleihe 2017–2022) mit einem Gesamtvolumen von € 150 Mio. und einem jährlichen Kupon von 3,25 % begeben. Im Rahmen dieser Neuemission gab es auch ein Umtauschangebot, bei dem ein Nominalbetrag von mehr als € 84 Mio. der UBM-Anleihe 2014–2019 in die neue UBM-Anleihe 2017–2022 getauscht wurde.

Wien, am 28. November 2017

Der Vorstand



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



DI Martin Löcker



Dipl.-Ök. Patric Thate

Glossar

ATX	Leitindex der Wiener Börse (Austrian Traded Index)
CEE	Zentral- und Osteuropa (Central and Eastern Europe)
DJI	US-Börsenindex (Dow Jones Industrial)
EBIT	Betriebsergebnis (Earnings Before Interest and Taxes)
EBITDA	Ergebnis vor Zinsen, Steuern, und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögengegenstände (Earning Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation)
EBT	Ergebnis vor Ertragsteuern (Earnings Before Taxes)
Eigenkapitalquote	Anteil des zum Stichtag eingesetzten Eigenkapitals im Verhältnis zur Bilanzsumme
EURO STOXX 50	Aktienindex, der 50 große börsennotierte Unternehmen der Eurozone beinhaltet
Gesamtleistung	Summe der Umsatzerlöse sowohl der vollkonsolidierten als auch der at-equity konsolidierten Gesellschaften entsprechend der Höhe der Beteiligung der UBM
IAS	Internationale Rechnungslegungsstandards (International Accounting Standards)
IATX	Immobilien Austrian Traded Index; Immobilienindex, der die bedeutendsten an der Wiener Börse notierten Immobilienunternehmen enthält
IFRS	Internationale Rechnungslegungsstandards (International Financial Reporting Standards)
Impairment-Test	Gemäß IAS 36 erfolgt eine Wertfeststellung von Vermögenswerten über einen regelmäßigen Test, der zwischenzeitliche Wertminderungen des Vermögenswerts eruiert und gegebenenfalls zu Anpassungsbuchungen führt.
IWF	Internationaler Währungsfonds
Marktkapitalisierung	Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen Aktien
Nettoverschuldung/Net Debt	Langfristige und kurzfristige Anleihen plus langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten minus liquide Mittel
Periodenergebnis	EBT nach Steuern vom Einkommen und Ertrag
RevPAR	Erlös pro verfügbarer Zimmerkapazität (Revenue per available room)
Verkaufserlöse	Anteil am Umsatz/an der Gesamtleistung, der durch den Verkauf von Immobilienprojekten entsteht
WIG 20	Wichtigster Aktienindex an der Warschauer Wertpapierbörse in Polen

Finanzkalender 2017/2018

Zinszahlung UBM-Anleihe 2015	11.12.2017
Veröffentlichung Jahresfinanzbericht 2017, Geschäftsbericht 2017	11.4.2018
Pressekonferenz und Conference Call	11.4.2018
Nachweisstichtag für die Teilnahme an der 137. ordentlichen Hauptversammlung, Wien	19.5.2018
137. ordentliche Hauptversammlung, EURO PLAZA, Am Euro Platz 2, Gebäude G, 1120 Wien, 14.00 Uhr	29.5.2018
Veröffentlichung 1. Quartalsbericht 2018	30.5.2018
Handel ex Dividende an der Wiener Börse	5.6.2018
Record Date Dividende	6.6.2018
Zahltag der Dividende für das Geschäftsjahr 2017	7.6.2018
Zinszahlung UBM-Anleihe 2015	11.6.2018
Zinszahlung UBM-Anleihe 2014	10.7.2018
Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht 2018	30.8.2018
Zinszahlung UBM-Anleihe 2017	11.10.2018
Veröffentlichung 3. Quartalsbericht 2018	29.11.2018
Zinszahlung UBM-Anleihe 2015	11.12.2018

Disclaimer

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

Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnliche Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogene Aussagen hin. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum 30. September 2017 vorhandenen Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrundeliegenden Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter Höhe eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den Prognosen abweichen.

Der Quartalsbericht zum 30. September 2017 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

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

Kontakt

Investor Relations & Unternehmenskommunikation

Mag. Milena loveva

Tel: +43 50 626-1763

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

Impressum

Medieninhaber und Herausgeber

UBM Development AG

Floridsdorfer Hauptstraße 1

1210 Wien, Österreich

Tel: +43 50 626-2600

www.ubm.at, www.ubm.eu

Konzept, Gestaltung und Redaktion

UBM Development AG, Investor Relations &
Unternehmenskommunikation

be.public Corporate & Financial Communications GmbH

Heiligenstädter Straße 50, 1190 Wien, Österreich

www.bepublic.at

Illustrationen

Fritz Dorfner

Lektorat

be.public Corporate & Financial Communications GmbH

Tobias Sckaer

Bildnachweis

STRAUSS & PARTNER Development GmbH

© ZOOM VP.AT (Fotos QBC)

© Zvonko Torkali Architekten

© on2studio GmbH

© Linus Lintner Fotografie

© Team Rauscher

© zanderrotharchitekten gmbh

projekte entwickeln.
chancen realisieren.