



Halbjahresbericht 2015

---

**Gemeinsam**  
denken wir  
weiter.

# Kennzahlen

UBM Development

## ERGEBNISKENNZAHLEN

IN € MIO.	1-6/2015	1-6/2014	2014	1-6/2013	2013
Umsatzerlöse	109,8	87,2	223,6	70,6	211,6
Betriebsergebnis (EBIT)	22,6	14,5	36,6	11,6	29,4
Ergebnis vor Ertragsteuer (EBT)	15,3	8,3	25,2	6,2	17,8
Periodenergebnis	8,4	6,8	22,0	4,1	13,5

## BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK

IN € MIO.	1-6/2015	1-6/2014 <sup>1)</sup>	2014 <sup>1)</sup>
<b>Gesamtleistung UBM-Gruppe</b>	205,9	184,4	482,6
Österreich	111,9	68,2	198,7
Deutschland	47,5	58,0	171,0
Polen	26,1	29,2	54,4
Others	20,4	29,0	58,5
<b>Mitarbeiter</b> (vollkonsolidierte Unternehmen)			
Stichtag 30.06.	682	673	664
davon Hotelbedienstete	334	336	332

<sup>1)</sup> UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft samt PIAG Immobilien AG (PIAG) auf Grundlage der Pro-forma-Annahme, die Verschmelzung der PIAG auf UBM sei bereits zum 01.01.2014 erfolgt.

## INHALT

Vorwort des Vorstands	02	Vorwort	02
<b>Pegaz – Times II</b>	<b>04</b>	<b>Projekte</b>	<b>04</b>
<b>Rosenhügel</b>	<b>06</b>		
<b>Twin Yards</b>	<b>08</b>		
Wirtschaftliche Lage	10	Lagebericht	10
Geschäftsverlauf	12	1. Halbjahr 2015	
Finanzielle Leistungsindikatoren	12		
Ausblick für das 2. Halbjahr 2015	14		
Wesentliche Risiken und Ungewissheiten	14		
Erklärung des Vorstands	14		
Ereignisse nach dem Bilanzstichtag	15		
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	16	Konzernzwischen-	16
Konzern-Gesamtergebnisrechnung	16	abschluss	
Konzernbilanz	17	1. Halbjahr 2015	
Konzernkapitalflussrechnung	18		
Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals	20		
Segmentberichterstattung	22		
		Erläuterungen zum	24
		Konzernzwischen-	
		abschluss zum 30.06.2015	



V. l. n. r.: Mag. Karl Bier, Heribert Smolé, DI Martin Löcker,  
DI Claus Stadler, Mag. Michael Wurzinger, MRICS

# Vorwort des Vorstands

## **SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN AKTIONÄRE!**

Die UBM Development AG blickt auf ein erfolgreiches erstes Halbjahr 2015 zurück: Die Gesamtleistung konnte in den ersten sechs Monaten des Geschäftsjahres auf € 205,9 Mio. gesteigert werden, der Umsatz erreichte € 109,8 Mio. Das Ergebnis (EBT) hat sich von € 8,3 Mio. (2014) auf € 15,3 Mio. nahezu verdoppelt. Diese Ergebnisverbesserung ist vor allem auf die Bewertung von verkauften Immobilien in München und Berlin zurückzuführen, die nach Fertigstellung übergeben werden.

Zudem wurden im Berichtszeitraum eine Immobilie aus dem Gesundheitsbereich und ein Büroobjekt in Salzburg verkauft, das Hotel Holiday Inn Alte Oper in Frankfurt fertiggestellt sowie das Wohnbauprojekt Rainbergstraße in Salzburg abgeschlossen. Einnahmen aus dem Hotelbetrieb ergänzten die Produktionsleistung im zweiten Quartal 2015.

Durch die Mitte Februar 2015 erfolgte Verschmelzung mit der PIAG und die im April 2015 durchgeführte Kapitalerhöhung konnte die UBM ihre Präsenz am Kapitalmarkt deutlich verbessern. In zahlreichen One-on-Ones mit privaten und institutionellen Investoren der europäischen Finanzzentren wurde das hohe Interesse an UBM – vor allem an der neuen Positionierung als reiner Immobilienentwickler – bestätigt.

Im Rahmen der Kapitalerhöhung wurden insgesamt 1.462.180 neue Aktien platziert und damit der Streubesitz auf über 50 % deutlich erhöht. Durch die Transaktion konnten wir einen Bruttoemissionserlös von rund € 58,5 Mio. generieren, der für neue Projekte – wie zum Beispiel ein Büroobjekt in Breslau, ein Wohnbauprojekt am Rosenhügel in Wien, zwei Hochhäuser am Laaerberg, das Projekt „QBC“ am neuen Wiener Hauptbahnhof und viele mehr – verwendet wird.

Unser Ziel, das Portfolio der UBM substanziell zu reduzieren, haben wir auch im Berichtszeitraum erfolgreich und energisch verfolgt. Im Juli wurden die Kaufverträge für das Hotel Andels in Berlin und das Hotel Radisson Blu in Breslau unterzeichnet. Darüber hinaus konnte der Verkauf zweier Bürohäuser in Berlin und München vertrag-



lich finalisiert werden. Aus diesen Veräußerungen sowie nach Umsetzung des Verkaufsprogramms von Bestandsimmobilien erwarten wir in den Jahren 2015 und 2016 einen Nettozufluss (nach Kosten, Steuern und der Rückführung von projektspezifischen Finanzierungen) von bis zu € 250 Mio. Auch die Akquisition neuer Projekte verlief im ersten Halbjahr 2015 trotz kompetitivem Umfeld sehr erfolgreich: Die UBM konnte sich Grundstücke in Polen, Österreich und Deutschland sichern. Die mit rund € 1,5 Mrd. gefüllte Pipeline haben wir damit weiter ausgebaut und abgesichert.

Wir gehen davon aus, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zumindest im Jahr 2015 für die europäischen Immobilienmärkte weiterhin positiv entwickeln werden. Durch die konsequente Umsetzung unserer Verkaufs- und Developmentstrategie planen wir daher für das Jahr 2015 eine deutliche Steigerung der Gesamtleistung und des Ergebnisses.

**Mag. Karl Bier**  
Vorsitzender  
des Vorstands

**Heribert Smolé**  
Vorstand für Finanzen/CFO

**DI Martin Löcker**  
Vorstand für Technik und Development  
in Deutschland, Polen, Tschechien  
und Westeuropa

**DI Claus Stadler**  
Vorstand für Technik und Development  
in Österreich und Südosteuropa

**Mag. Michael Wurzinger, MRICS**  
Vorstand für Asset Management &  
Transactions



## Pegaz – Times II

Breslau

Zentral – Markant – Nachhaltig

Inmitten der historischen Altstadt von Breslau entwickelt die UBM Development AG unter der Projektbezeichnung „Pegaz – Times II“ zwei A-Klasse Geschäftsgebäude mit Büro-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung.

Die rund 18.500 m<sup>2</sup> Büro- und 2.500 m<sup>2</sup> Gewerbenutzflächen bieten eine hohe Flexibilität, da je nach Bedarf traditionelle bzw. moderne Entwürfe – von Einzel- bis hin zu Großraumbüros – verwirklicht werden können. Ergänzt wird das innovative Konzept mit rund 370 Stellplätzen – 170 davon öffentlich nutzbar – in der unterirdischen Garage. Das Objekt ist sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, die Lage am inneren Stadtring bietet

– abgesehen vom Nahverkehr – auch optimale Umstiegsmöglichkeiten zum überregionalen Fernverkehr. Für die Qualität der Lage spricht zusätzlich das vielfältige Angebot an Geschäften, Gastronomie und Hotellerie. Die Büroflächen (ab ca. 300m<sup>2</sup>) werden einen modernen Standard mit effizienten Grundriss- und Haustechniklösungen bieten.

Die neuen Gebäude werden zu einer markanten Adresse im Bereich des Quartiers – direkt angrenzend zur Altstadt. Der Entwurf des Gebäudes, welches sich durch seine geometrisch akzentuierte Steinfassade auszeichnet, stammt vom renommierten Architekturbüro APA Hubka. Nachhaltiges Bauen ist im Fokus der Entwicklungen der UBM. Wie alle Bürogebäude der UBM in Polen wird auch dieses Gebäude entsprechend den LEED-Gold-Standard-Kriterien ausgeführt.

Die Liegenschaft, auf der das Projekt errichtet wird, konnte sich UBM 2012 im Rahmen einer öffentlichen Ausschreibung der Stadt Breslau sichern. Mit den Baureifmachungsleistungen wurde 2013 begonnen; im August 2014 erfolgte der Baubeginn. Die Fertigstellung ist bis Mitte 2016 vorgesehen.



## ZAHLEN & FAKTEN



Baubeginn:  
2014



Bauende:  
Mitte 2016

18.500 m<sup>2</sup> Büroflächen

2.500 m<sup>2</sup>

Gewerbenutzflächen

370 Stellplätze

Gute Anbindung an das  
öffentliche Verkehrsnetz





# Rosenhügel

## Wohnhausanlage – Wien

Der ORF veräußerte die knapp 32.100m<sup>2</sup> große Liegenschaft in einem strukturierten, mehrstufigen Bieterverfahren, aus dem STRAUSS & PARTNER (eine Tochtergesellschaft der UBM AG), gemeinsam mit IMMOVATE Mitte 2013 als Sieger hervorgingen.



Das Areal befindet sich im Südwesten Wiens, am Südhang des Rosenhügels im nördlichen Teil des 23. Bezirks, unmittelbar an der Grenze zum 13. Bezirk. Die Umgebung der Liegenschaft ist von Einfamilienhäusern und den Grünflächen des angrenzenden Rosenberggareals geprägt. Das Orthopädische Spital Speising und das Neurologische Krankenhaus Rosenhügel befinden sich in direkter Nachbarschaft.

Auf dem ca. 15.200m<sup>2</sup> großen Grundstück plant UBM die Errichtung von rund 205 freifinanzierten Eigentumswohnungen der gehobenen Mittelklasse mit einer Größe zwischen ca. 50 und ca. 160m<sup>2</sup>, wobei der Schwerpunkt auf 2-3 Zimmerwohnungen liegen und die durchschnittliche Wohnungsgröße rund 80m<sup>2</sup> betragen wird. Alle Wohnungen verfügen über großzügige Balkone, Terrassen oder Eigengärten. Weiters stehen Saunananlagen, Kinderspielplätze, Fahrradgaragen und ein Gemeinschaftsraum zur Verfügung. Zur Vervollständigung des Angebots ist die Einrichtung eines Concierge/Hausmeisterservices geplant, wonach zusätzliche Dienstleistungen rund um das Wohnen vor Ort bereitstehen und für die nachhaltige Sicherstellung der qualitativen Projektansprüche gesorgt wird.

Das herausragende Architekturkonzept ist Ergebnis eines Wettbewerbs. Die Büros Berger + Parkkinen in Zusammenarbeit mit Christoph Lechner und Beckmann-N´Thepe gestalten die Wohnhäuser, die konzeptbestimmende Landschaftsplanung wird durch das Büro Lindle + Bukor beigesteuert.



### ZAHLEN & FAKTEN

 Baubeginn: **Anfang 2016**       Bauende: **2018**

Umwidmung Juli 2015	.....
7 Wohnhäuser	.....
BGF oberirdisch 21.800 m <sup>2</sup>	.....
BGF unterirdisch 9.200 m <sup>2</sup>	.....
16.500 m <sup>2</sup> Wohnnutzfläche	.....
10.000 m <sup>2</sup> Balkone, Terrassen und Eigengärten	.....
205 Wohneinheiten, durchschnittlich 80 m <sup>2</sup>	.....
230 Tiefgaragenstellplätze	.....
3 Saunabereiche, Fitnessraum	.....
Gemeinschaftsraum	.....
Hausmeisterwohnung	.....

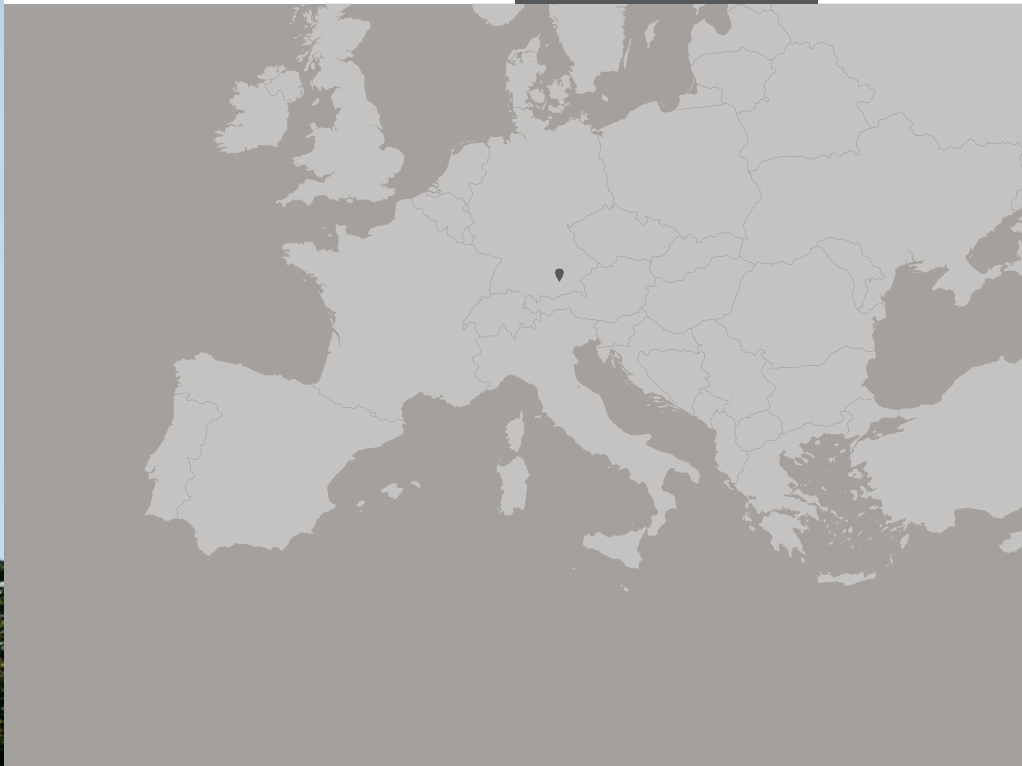


# Twin Yards



## Bürogebäude – München

Das Bürogebäude „Twin Yards“ ist ein Projekt der Top Office Munich GmbH, ein Joint Venture der Münchner Grund Immobilien Bauträger AG (eine Tochtergesellschaft der UBM AG) und der Münchner Grundbesitz Verwaltungs GmbH. Das ca. 4.550 m<sup>2</sup> große Projektgrundstück liegt mit bester Sichtbarkeit direkt an der A9, der Einfallachse nach München, und hat gleichzeitig eine direkte Anbindung an den Münchner Airport. Mit renommierten Nachbarn wie MAN, Osram, Amazon und Microsoft belegt die Umgebung durch eine hochwertige Vollvermietung die Qualität der Lage. Das hochwertige Bürogebäude umfasst oberirdisch ca. 13.800 m<sup>2</sup> BGF sowie ca. 168 Stellplätze in einer zweigeschossigen Tiefgarage und bietet seinen Nutzern eine Top Adressbildung. Über eine zentrale, großzügige Eingangshalle mit überdachter Taxi- und





## ZAHLEN & FAKTEN

 Baubeginn: **April 2014**
 Bauende: **Herbst 2015**

Aktueller Vermietungsstand rund 83 %

Grundstücksgröße  
ca. 4.550 m<sup>2</sup>  
(mit eigener Vorfahrt)

Öffentl. Anbindungen  
Bus, Tram, U-Bahn

BGF oberirdisch  
ca. 13.800 m<sup>2</sup> (7 oberirdische Geschosse)

BGF unterirdisch  
ca. 6.000 m<sup>2</sup> (Tiefgarage mit 2 Ebenen)

Vermietbare Büro- und Lagerfläche  
14.135 m<sup>2</sup> BGF

Vermietbare Stellplätze  
173 (davon 5 im EG)

Teilbarkeit  
in bis zu 34 Mieteinheiten

Besuchervorfahrt werden die sehr flexibel zusammenschalt- und trennbaren Mieteinheiten erschlossen, verschiedenste Grundrissaufteilungen mit allen gängigen Büroformen wie Einzel-, Gruppen- und Kombibüros sind umsetzbar. Das Gebäude erhält einen sehr hohen Standard in Energieeffizienz und Nachhaltigkeit sowie die Zertifizierungen nach LEED Gold und DGNB Silber.

Bei der Planung und Realisierung des Projektes wurde besonderer Wert auf Nachhaltigkeit und Funktionalität gelegt. Beide Kriterien spiegeln sich im „Twin Yards“ eindrucksvoll wider und werden durch den Vermietungserfolg bestätigt. Aktuell sind bereits rund 83 % der Büroflächen vermietet. Das „Twin Yards“ wird ab Herbst 2015 auf rund 13.800m<sup>2</sup> für viele Unternehmen eine repräsentative Adresse sein. Die PORR Deutschland GmbH, die das Gebäude auch als Generalunternehmer errichtet, wird zugleich einer der Hauptmieter sein.

Das Projekt konnte bereits im ersten Halbjahr an einen namhaften deutschen Investor im Rahmen eines „Forward Purchase“ verkauft werden.

# Lagebericht

## 1. Halbjahr 2015

### WIRTSCHAFTLICHE LAGE

#### GESAMTWIRTSCHAFTLICHES UMFELD <sup>1)</sup>

Die Weltwirtschaft sieht derzeit zwei gegenläufige Trends. Auf der einen Seite stehen eine Reihe von Schwellenländern mit deutlich gebremster Konjunktur, darunter unter anderem China (BIP-Entwicklung im ersten Quartal: +7,0 %), Brasilien (-1,6 %) und Russland (-1,9 %). In Russland zeigen speziell die Sanktionen Europas und der USA, sowie der niedrige Ölpreis erstmals deutliche Auswirkungen.

Auch die USA selbst verzeichneten im ersten Quartal 2015 eine deutlich schwächere Entwicklung (-0,2 %) als ursprünglich prognostiziert. Hier wirkten sich unter anderem die Dollarstärke, der strenge Winter und die damit verzögerten Bauinvestitionen überraschend negativ aus.

Demgegenüber vermeldeten Indien (+7,5 %), Japan (+0,6 %) und Teile des Euroraums (insgesamt +0,4 %) eine steigende Konjunktur. In der EU erfasste die allgemeine Aufwärtsbewegung Frankreich (+0,6 %) und Italien (+0,3 %). Auch in Spanien wuchs das BIP zuletzt mit +0,9 % wieder stärker, während sich der Aufwärtstrend in Großbritannien, den Niederlanden und Deutschland verlangsamt.

Da die konjunkturelle Schwäche in Deutschland unter anderem auf die geringere Industrieproduktion sowie die schwache Importtätigkeit zurückzuführen war, wirkte sich dies auch auf Österreich als wesentlichen Handelspartner Deutschlands aus.

In Österreich (+0,1 %) blieb die Stimmung in allen Wirtschaftssektoren eingetrübt, die derzeit negativste Zukunftserwartung weist jedoch die Baubranche<sup>2)</sup> aus. Die Wirtschaft leidet weiter an der relativ hohen Inflation, steigenden Arbeitslosenzahlen und den hohen Abgabebelastungen samt schwachem Konsum. Insgesamt wird für 2015 im vierten Jahr in Folge ein BIP-Wachstum von unter 1 % erwartet. Die Arbeitslosenquote nach österreichischer Definition erreichte den höchsten Stand seit den 1950er Jahren.<sup>3)</sup>

Diese Entwicklung zeigt strukturellen Reformbedarf, im Vergleich zu Deutschland oder anderen Ländern der Eurozone ist der Rückstand Österreichs aber auch durch

Sondereffekte – etwa verspätetem Aufholbedarf nach der Krise in einigen westeuropäischen Ländern oder eine konsumgetriebene Sonderkonjunktur in Deutschland – erklärbar.

<sup>1)</sup> WIFO Monatsbericht 06/2015, insbesondere Seiten 475-479

<sup>2)</sup> WIFO Monatsbericht 06/2015, S.478 f.

<sup>3)</sup> WIFO Monatsbericht 06/2015, S.497

#### ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

Der europäische Markt erlebte im ersten Halbjahr 2015 einen Aufschwung, das Vertrauen der Anleger ist zurückgekehrt. Die Zinspolitik der Zentralbank schaffte ein positives Investitionsklima für Immobilien und lässt für das Gesamtjahr 2015 ein hohes Transaktionsvolumen erwarten. Auf ihrer Suche nach attraktiven Renditen steigt auch die Risikobereitschaft der Investoren. Die steigende Nachfrage führte erneut zu Preiserhöhungen, wenngleich Top-Immobilien bereits als übersteuert angesehen werden. Gefragt sind auch wieder Randlagen und die Märkte von Krisenländern wie Spanien.

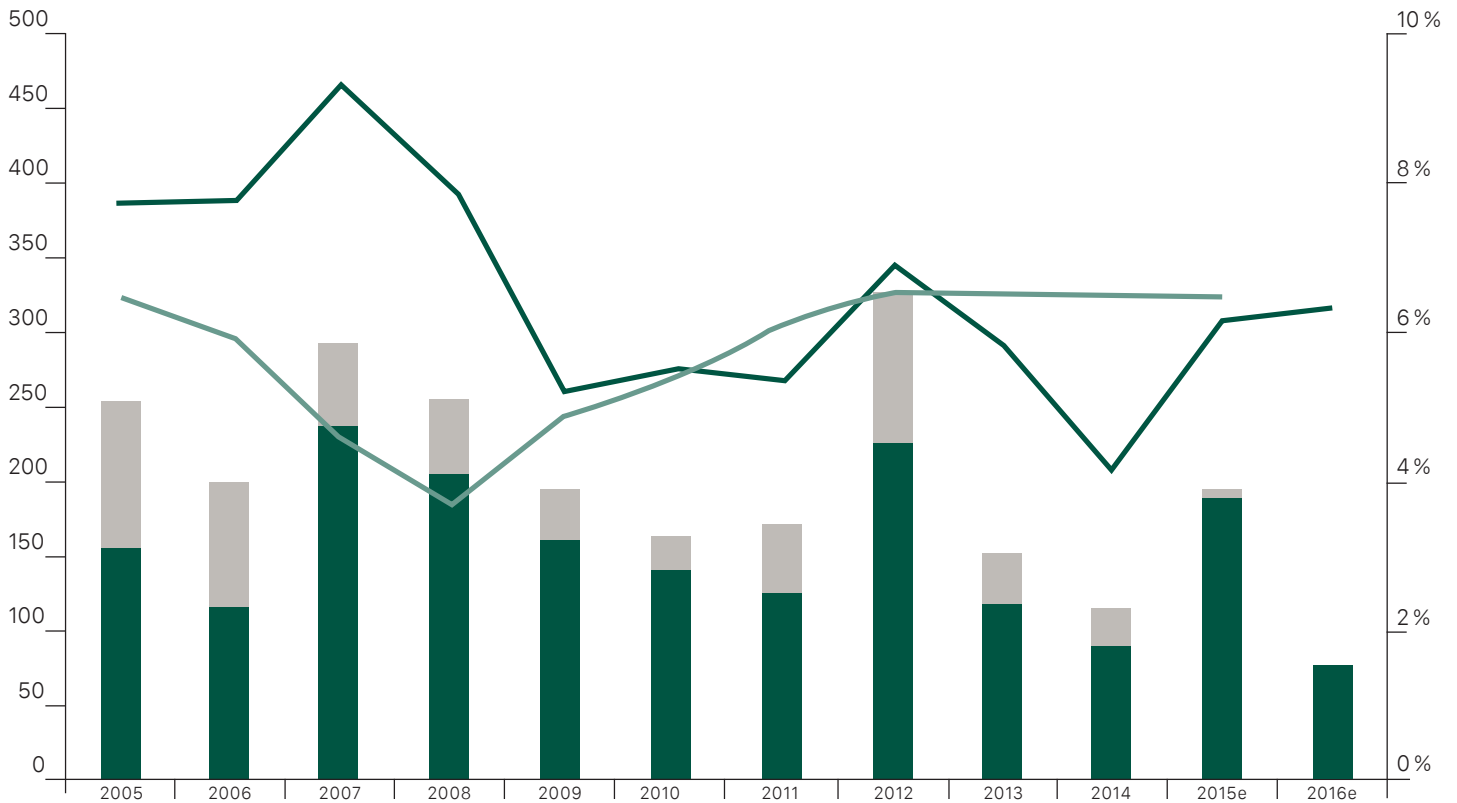
Beliebtester europäischer Immobilienmarkt mit besten Ertragsperspektiven aus Sicht der Investoren ist derzeit Berlin. Die deutsche Hauptstadt steht jetzt an der Spitze des Rankings „Emerging Trends in Real Estate“, einer jährlichen Erhebung des Urban Land Institute und der Wirtschaftsprüfungs- und Beratungsgesellschaft PwC. Im Vorjahr war Berlin noch auf Platz vier gereiht. Allgemein gilt der deutsche Markt für Investoren als sicheres Investment, das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien belief sich im ersten Quartal 2015 auf insgesamt € 9,7 Mrd.

Auch Hamburg konnte sich neben Madrid, Athen und Dublin unter den Top fünf aus Ertragsicht attraktivsten Metropolen Europas positionieren, während München mit einem Quadratmeterpreis für Neubauwohnungen von € 6.300 gemeinsam mit London und Paris mittlerweile zu den teuersten Städten Europas zählt und daher die Spitzenplatzierung der vergangenen Jahre nicht halten konnte.

Kleinere Märkte in Zentral- und Osteuropa profitierten vom Renditenrückgang in den großen Immobilienmärkten. So erreichte beispielsweise das Investitionsvolumen in Ungarn

## CBRE – ANGEBOT/VERMIETUNGSLEISTUNG/LEERSTAND in Wien

Neubau  
 generalsaniert  
 Vermietungsleistung  
 Leerstandsrate



\* Quelle: CBRE

einen enormen Zuwachs – von besonderem Interesse sind dabei große Projekte im Büro- und Einzelhandelsbereich unter Beteiligung internationaler Investoren. Auch Länder wie Rumänien und die Slowakei verzeichneten im Berichtszeitraum starke Zuwächse.

Mit einem Paradigmenwechsel ist derzeit der Wiener Büromarkt konfrontiert. Anstelle von Quantität wird auf Qualität gesetzt – weniger Neuf Flächen, dafür in hoher Qualität sind die Folge. Für das gesamte Jahr 2015 wird zwar mit einer Steigerung der Vermietungsleistung um 18 % auf 250.000 m² gerechnet, der Zuwachs resultiert jedoch in erster Linie aus der Vorvermietung geplanter Großprojekte, die ab 2016 bezogen werden. Insgesamt bleibt das Niveau an Neuf Flächen mit 130.000 m² sehr niedrig. Im europäischen Vergleich steht Österreich dennoch gut da: Die Mieten entwickelten

sich im ersten Halbjahr 2015 stabil, die Leerstandsrate lag mit 6,7 % auf attraktivem Niveau und wird voraussichtlich auch weiterhin stabil bleiben oder sogar weiter zurückgehen. Analog zur Entwicklung des deutschen Markts wird auch für Österreich mit steigenden Durchschnittsmieten gerechnet.

Quellen: Bank Austria, CBRE, Deloitte, EHL, Ernst & Young, PWC

[http://www.cbre.at/at\\_de/research/vienna\\_reports/wiener\\_marktberichte\\_content/Wiener%20Marktberichte%20-%20Left/CBRE\\_Vienna%20B%C3%BCro%20MV\\_Q4%202014\\_dt.pdf](http://www.cbre.at/at_de/research/vienna_reports/wiener_marktberichte_content/Wiener%20Marktberichte%20-%20Left/CBRE_Vienna%20B%C3%BCro%20MV_Q4%202014_dt.pdf)  
<http://at.e-fundresearch.com/newscenter/21-henderson-global-investors/artikel/24679-europaeischer-immobilienmarkt-im-aufwaertstrend>  
[http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/EY\\_Studie\\_-\\_Trendbarometer\\_Immobilien-Investmentmarkt\\_Deutschland\\_2015/\\$FILE/EY-RE-Trendbarometer-2015-Deutschland.pdf](http://www.ey.com/Publication/vwLUAssets/EY_Studie_-_Trendbarometer_Immobilien-Investmentmarkt_Deutschland_2015/$FILE/EY-RE-Trendbarometer-2015-Deutschland.pdf)  
<http://de.statista.com/statistik/daten/studie/261214/umfrage/transaktionsvolumen-auf-dem-investmentmarkt-fuer-gewerbeimmobilien/>  
[https://edu.deloitte.cz/Upload/Brochures/PDF/2015/property\\_index\\_2015\\_en.pdf](https://edu.deloitte.cz/Upload/Brochures/PDF/2015/property_index_2015_en.pdf)

<http://www.pwc.de/de/pressemitteilungen/2015/berlin-attraktivster-immobilienmarkt-europas.jhtml>  
<http://wirtschaft-online.bankaustralia.at/files/pdfs/552fa721-c1d4-4afb-baf0-2696904c03cf.pdf>  
<http://wirtschaft-online.bankaustralia.at/#Artikel/ungarischer-immobilienmarkt-investitionen-in-kommerzielle-immobilien-gestiegen>  
<http://www.ehl.at/de/marktberichte#berichtbestellen>

## GESCHÄFTSVERLAUF

### UMSATZENTWICKLUNG (NACH OPERATIVEN GESCHÄFTSFELDERN)

Die Geschäftsfelder (Segmente) der UBM Development sind zweistufig: Die primäre Segmentierung unterteilt die Geschäftstätigkeit in die Segmente „Österreich“, „Deutschland“ und „Polen“, welche die Heimmärkte des Konzerns darstellen. Im Segment „Others“ sind alle anderen Länder zusammengefasst, in denen die Gesellschaft tätig ist. Darunter fallen unter anderem die Tschechische Republik, die Niederlande und Frankreich.

Die sekundäre Segmentierung unterscheidet die Geschäftstätigkeit nach den Assetklassen „Office“, „Hotel“, „Residential“, „Others“ (hier wird die Tätigkeit für Gewerbe-, Handel-, Logistik- und Freizeitimmobilien zusammengefasst), „Services“ (für Dienstleistungen im Rahmen von Generalunternehmeraufträgen, Planungsaufträgen oder Facilitymanagement-Aufträgen) sowie „Administration“ für Overhead-Kosten des Konzerns. Die Gesamtleistung im ersten Halbjahr 2015 betrug € 205,9 Mio. Die Gesamtleistung des Geschäftsfelds „Österreich“ betrug € 111,9 Mio. Der Verkauf einer Immobilie des Gesundheitsbereichs in Tirol sowie die Verkäufe von Büroimmobilien in Salzburg und Graz, einigen bebauten und unbebauten Bestandsimmobilien sowie von Wohnungen in Salzburg führten zu diesem Wert.

Die Gesamtleistung des Geschäftsfelds „Deutschland“ umfasste € 47,5 Mio. Darin enthalten waren die Hotel-einnahmen, die Fertigstellung des Hotels Holiday Inn in Frankfurt sowie Wohnungsverkäufe in Frankfurt.

Die Gesamtleistung des Segments „Polen“ umfasste einen Wert von € 26,1 Mio. Die Gesamtleistung setzte sich aus Einnahmen aus dem Hotelbetrieb sowie aus Mieteinnahmen des polnischen Immobilienbesitzes zusammen. Das primäre Segment „Others“ zeigte die Leistung der Sonstigen Märkte mit einem Wert von € 20,4 Mio. Darin enthalten waren vor allem die Hoteleinnahmen der französischen Hotels beim Eurodisney Park sowie des Hotels Crown Plaza in Amsterdam. In der sekundären Segmentierung ergab sich ein Wert in der Assetklasse „Office“ von € 24,9 Mio., vor allem durch den Verkauf von Büroobjekten in Salzburg und Graz

sowie durch die Mieteinnahmen des Poleczki Business Parks. Die Assetklasse „Hotel“ zeigte eine Gesamtleistung von € 51,6 Mio. Die Assetklasse „Residential“ mit einer Gesamtleistung von € 24,8 Mio. setzte sich aus Wohnungsverkäufen in Salzburg und Frankfurt zusammen. Unter der Assetklasse „Others“ mit einem Wert von € 52,6 Mio. waren der Verkauf einer Immobilie in Tirol sowie die Geschäftstätigkeit der Gewerbe-, Handels-, Logistik- und Freizeitimmobilien zusammengefasst. Im ersten Halbjahr 2015 waren in dieser Assetklasse auch noch einige Verkäufe von Bestandsimmobilien der Gesellschaft enthalten, da diese als Paket verkauft wurden und unterschiedliche Nutzungen aufwiesen. „Services“ in der Höhe von € 40,8 Mio. umfasste die Bauleistungen aus der Fertigstellung des Hotels Holiday Inn in Frankfurt sowie Planungs- und Facilitymanagement-Leistungen.

Die Gesamtleistung der Assetklasse „Administration“ in der Höhe von € 11,2 Mio. war auf die Verrechnung von Managementleistungen zurückzuführen.

Im ersten Halbjahr 2015 betrug der Auslandsanteil an der Jahresgesamtleistung rund 45,7 %. Der Inlandsanteil an der Jahresgesamtleistung betrug rund 54,3 %.

## FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Durch die Verschmelzung der PIAG Immobilien AG als übertragende Gesellschaft auf die UBM Development AG mit Wirksamkeit 19.02.2015 sind in der Gewinn- und Verlustrechnung vom 01.01.2015 bis 30.06.2015, wie auch in den Vermögenswerten und Schulden per 30.06.2015 die Zahlen der PIAG-Gruppe enthalten.

### GESCHÄFTSERGEBNIS UND ERTRAGSLAGE

Das Kerngeschäft des UBM-Konzerns bildet das projektspezifische Immobiliengeschäft. Aufgrund der mehrjährigen Realisierungsdauer der Projekte unterliegt der Umsatzausweis der Gewinn- und Verlustrechnung starken abrechnungsbedingten Schwankungen, die die Aussagekraft und die Vergleichbarkeit mit Vorjahren beeinflussen. Um eine möglichst wirklichkeitsgetreue Darstellung der Geschäftsentwicklung zu gewährleisten, wird die Jahresgesamtleistung als die für UBM maßgebliche Umsatzgröße definiert. Diese betriebswirtschaftliche Kenngröße erfasst analog zum Leistungsspektrum Erlöse aus Immobilienverkäufen, Vermietungsleistungen, Einnahmen aus Hotelbesitz, die ab-

gerechneten Planungs- und Bauleistungen eigener Baustellen, Lieferungen und Managementleistungen an Dritte sowie sonstige Nebenerlöse aus dem Facilitymanagement. Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichten zum 30.06.2015 einen Wert von € 109,8 Mio. (2014: € 87,2 Mio.). Die für das Unternehmen relevante, weil aussagekräftigere betriebswirtschaftliche Kenngröße, die Jahresgesamtleistung, erreichte im ersten Halbjahr 2015 € 205,9 Mio.

Das Ergebnis aus at-equity-bilanzierten Unternehmen betrug € 3,7 Mio. Die Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien erreichten € 8,8 Mio. Die sonstigen betrieblichen Erträge in der Höhe von € 5,0 Mio. (2014: € 3,4 Mio.) zeigten im Wesentlichen die Erlöse aus Weiterverrechnungen. Die Aufwendungen für Material und bezogene Herstellungsleistungen betragen, vor allem aufgrund projektbedingter Bauleistungen, € –100,3 Mio. (2014: € –34,0 Mio.). Die Mitarbeiterzahl aller im Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften betrug 682. Der Personalaufwand lag bei € –19,2 Mio. (2014: € –9,7 Mio.). Die Position „sonstige betriebliche Aufwendungen“, die im Wesentlichen Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten, Sonstige Fremdleistungen (wie Maklerprovisionen etc.), Abgaben und Gebühren und Rechts- und Beratungskosten umfasste, lag bei € –22,6 Mio. (2014: € –12,5 Mio.).

Die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien betragen € –0,2 Mio. (2014: € 0).

Das EBITDA lag aufgrund von Projekt- und Wohnungsvverkäufen in Deutschland und Österreich, sowie durch Einnahmen aus Hotelbetrieb, Vermietungen, Verpachtung, Planungs- und Bauleistungen etc. bei € 23,8 Mio. (2014: € 16,1 Mio.). Der Finanzertrag belief sich auf € 4,4 Mio. (2014: € 1,9 Mio.). Der Finanzierungsaufwand betrug € –11,7 Mio. (2014: € –8,1 Mio.).

Das EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern) lag bei € 15,3 Mio. (2014: € 8,3 Mio.). Vor Abzug des Ergebnisanteils fremder Gesellschafter belief sich das Periodenergebnis per 30.06.2015 auf € 8,4 Mio. (2014: € 6,8 Mio.). Das Ergebnis je Aktie betrug € 1,21.

## VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Bilanzsumme per 30.06.2015 betrug € 1.172,0 Mio. (2014: € 756,4 Mio.). Auf der Aktivseite bildeten die langfristigen Vermögenswerte mit einem Anteil von 65,7 % (2014: 53,9 %) den Schwerpunkt der Bilanzsumme und beliefen sich zum ersten Halbjahr 2015 auf € 770,3 Mio. (2014: € 407,9 Mio.).

Das Sachanlagevermögen betrug € 37,6 Mio. (2014: € 32,9 Mio.). Die Finanzimmobilien stellten per 30.06.2015 einen Wert von € 479,9 Mio. (2014: € 229,9 Mio.) dar. Die Beteiligungen an at-equity-bilanzierten Unternehmen betragen € 129,3 Mio. (2014: € 52,6 Mio.). Der Wert der Projektfinanzierung lag bei € 91,6 Mio. (2014: € 72,5 Mio.), während die übrigen Finanzanlagen mit € 11,0 Mio. (2014: € 9,1 Mio.) und die finanziellen Vermögenswerte mit € 10,5 Mio. (2014: € 0,1 Mio.) bilanziert wurden.

Die Vorräte beinhalten vor allem Wohnbauprojekte in Österreich, der Tschechischen Republik und Deutschland und betragen € 234,3 Mio. (2014: € 129,5 Mio.). Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erreichten per 30.06.2015 € 49,4 Mio. (2014: € 22,6 Mio.). Die liquiden Mittel wurden mit € 47,7 Mio. (2014: € 40,3 Mio.) bilanziert.

Die kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte betragen per 30.06.2015 € 15,2 Mio. (2014: € 129,1 Mio.). Die massive Reduktion ist durch den Wegfall der Cash Pool Forderung zwischen PIAG und UBM (€ 108,0 Mio.) aufgrund der Verschmelzung bedingt. Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte, bei denen ein zeitnahe Verkauf geplant ist, lagen per 30.06.2015 bei € 45,1 Mio. (2014: € 25,2 Mio.). Die kurzfristigen Vermögenswerte umfassten in Summe € 401,7 Mio. (2014: € 348,5 Mio.). Das Eigenkapital betrug zum Bilanzstichtag € 322,9 Mio. (2014: € 180,4 Mio.). Der Anstieg ist im Wesentlichen einerseits auf die im Mai durchgeführte Kapitalerhöhung, sowie auf das im Zuge der Verschmelzung zugeflossene Kapital zurückzuführen. Die Eigenkapitalquote lag bei 27,5 % (2014: 23,9 %). Die langfristigen Verbindlichkeiten beinhalten Anleihen in Höhe von € 246,9 Mio. (2014: € 222,8 Mio.) und Finanzverbindlichkeiten in Höhe von € 289,9 Mio. (2014: € 197,3 Mio.). Die langfristigen Verbindlichkeiten bilanzierten in Summe insgesamt mit € 576,8 Mio. (2014: € 438,7 Mio.).

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten betragen € 272,3 Mio. (2014: € 137,3 Mio.) und setzen sich aus kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (2015: € 132,5 Mio.; 2014: € 10,3 Mio.), Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung (2015: € 48,8 Mio.; 2014: € 32,2 Mio.), sonstigen kurzfristigen Verbindlichkeiten (2015: € 77,1 Mio.; 2014: € 37,9 Mio.) sowie übrigen Verbindlichkeiten und Steuerschulden zusammen.

Der Cashflow aus Betriebstätigkeit verminderte sich auf € –56,4 Mio., vor allem durch Investitionen in Wohnbau-Projekte. Hohe Investitionen in das Sachanlagevermögen und in Finanzimmobilien führten zu einem Cashflow aus Investitionstätigkeit von € –42,8 Mio. Der Cashflow aus Finanzie-

rungstätigkeit erhöhte sich im Wesentlichen aufgrund der Kapitalerhöhung im ersten Halbjahr 2015.

Durch das aktuell stabile Zinsniveau sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf eine Änderung von Kreditkonditionen zu erwarten.

## AUSBLICK FÜR DAS 2. HALBJAHR 2015

Nach einem erfolgreichen ersten Halbjahr konzentriert sich die Gesellschaft in den nächsten sechs Monaten auf die erfolgreiche Umsetzung der Entwicklungsprojekte und der Projektverkäufe. Weiterhin wird die Reduktion von Bestandsimmobilien im Fokus der Aktivitäten stehen: Geplant ist der Verkauf mehrerer Büro- und Hotelimmobilien unter anderem in Wien, München und Warschau. Aufgrund des momentan positiven Marktumfelds könnte der Verkauf auch im Rahmen von Portfolio-Deals erfolgen. Außerdem soll die Beteiligung an der ungarischen M6-Autobahn veräußert werden. Damit wird die Gesellschaft wieder einen großen Schritt in Richtung reiner Immobilienentwickler setzen.

In Österreich liegt der Schwerpunkt des Konzerns auf der Entwicklung des Areals um den neuen Hauptbahnhof „Quar-

ter Belvedere“, ein Schlüsselprojekt in Wien. Das Projekt umfasst insgesamt sechs Bauteile; der Startschuss der Bautätigkeit fiel im Juni 2015 bei der Grundsteinlegung für den Hotelteil. Zusätzlich steht die Entwicklung von Wohnhausanlagen in Salzburg, Graz und Wien im Mittelpunkt der Tätigkeiten des Konzerns. In Deutschland liegt der Fokus der UBM vor allem auf der Vermarktung der in Fertigstellung befindlichen Büroimmobilien in München und Berlin. Darüber hinaus ist die Forcierung von Wohnprojekten in München, Frankfurt, Berlin und Hamburg ein zentrales Thema. Ziel der Gesellschaft ist es, die Aktivitäten in Deutschland im zweiten Halbjahr aufgrund der erwarteten guten makroökonomischen Entwicklungen weiter zu intensivieren. Im dritten Heimmarkt Polen stehen Büroentwicklungen im Mittelpunkt: einerseits das Bürogebäude „Pegaz“ in Breslau, andererseits die nächste Baustufe im Poleczki Business Park in Warschau.

## WESENTLICHE RISIKEN UND UNGEWISSEITEN

Detaillierte Angaben zu den bestehenden Risiken und Ungewisheiten sind der im Geschäftsbericht 2014 (S. 66-68) angeführten, genauen Beschreibung zu entnehmen.

## ERKLÄRUNG DES VORSTANDS

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

Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss und bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewisheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres vermittelt.

Wien, am 26. August 2015

Der Vorstand



**Mag. Karl Bier**  
Vorsitzender  
des Vorstands



**Heribert Smolé**  
Vorstand für Finanzen/CFO



**DI Martin Löcker**  
Vorstand für Technik und Development  
in Deutschland, Polen, Tschechien  
und Westeuropa



**DI Claus Stadler**  
Vorstand für Technik und Development  
in Österreich und Südosteuropa



**Mag. Michael Wurzinger, MRICS**  
Vorstand für Asset Management &  
Transactions



## **EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG**

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen  
Ereignisse eingetragen.

# Verkürzter Konzernzwischenabschluss

## KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis 30.06.2015

IN T€	1-6/2015	1-6/2014
Umsatzerlöse	109.802	87.225
Bestandsveränderung	38.375	-20.415
Im Anlagevermögen aktivierte Eigenleistungen	296	119
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	3.704	1.953
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	8.818	–
Sonstige betriebliche Erträge	5.017	3.427
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-100.297	-33.980
Personalaufwand	-19.170	-9.665
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	-202	-13
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-22.571	-12.504
<b>Ergebnis (EBITDA)</b>	<b>23.772</b>	<b>16.147</b>
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.219	-1.633
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>22.553</b>	<b>14.514</b>
Finanzertrag	4.417	1.913
Finanzaufwand	-11.657	-8.092
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>15.313</b>	<b>8.335</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-6.901	-1.567
<b>Periodenergebnis</b>	<b>8.412</b>	<b>6.768</b>
<b>davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>7.649</b>	<b>6.534</b>
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	763	234
<b>Ergebnis je Aktie</b> (verwässert und unverwässert in €)	<b>1,21</b>	<b>1,09</b>

Konzernzwischenabschluss

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis 30.06.2015

IN T€	1-6/2015	1-6/2014
<b>Periodenergebnis</b>	<b>8.412</b>	<b>6.768</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		
Ergebnis aus Cashflow-Hedges assoziierter Unternehmen	1.038	–
Zeitwertbewertung von Wertpapieren	-2	–
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	-360	67
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand/-ertrag	1	3
<b>Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (recycling-fähig)</b>	<b>677</b>	<b>70</b>
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (other comprehensive income)</b>	<b>677</b>	<b>70</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>9.089</b>	<b>6.838</b>
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	8.322	6.604
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	767	234

# KONZERNBILANZ

zum 30.06.2015

## AKTIVA

IN T€

### Langfristige Vermögenswerte

Immaterielle Vermögenswerte	2.831	2.745
Sachanlagen	37.623	32.932
Finanzimmobilien	479.923	229.869
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	129.323	52.616
Projektfinanzierung	91.643	72.494
Übrige Finanzanlagen	11.024	9.103
Finanzielle Vermögenswerte	10.543	129
Latente Steueransprüche	7.436	8.031

**770.346**

**407.919**

### Kurzfristige Vermögenswerte

Vorräte	234.288	129.457
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	49.372	22.604
Finanzielle Vermögenswerte	15.201	129.069
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	10.044	1.826
Liquide Mittel	47.680	40.309
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	45.108	25.190

**401.693**

**348.455**

**1.172.039**

**756.374**

## PASSIVA

IN T€

### Eigenkapital

Grundkapital	22.417	18.000
Kapitalrücklagen	97.195	44.642
Andere Rücklagen	68.035	115.733
Genussrechts-/Hybridkapital	129.340	–

### Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens

Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	5.900	2.071
--	-------	-------

**322.887**

**180.446**

### Langfristige Verbindlichkeiten

Rückstellungen	12.340	7.832
Anleihen	246.937	222.812
Finanzverbindlichkeiten	289.889	197.337
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	18.776	2.460
Latente Steuerschulden	8.883	8.226

**576.825**

**438.667**

### Kurzfristige Verbindlichkeiten

Rückstellungen	525	128
Anleihen	–	48.523
Finanzverbindlichkeiten	132.509	10.348
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	48.800	32.197
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	77.141	37.923
Übrige Verbindlichkeiten	4.824	2.343
Steuerschulden	8.528	5.799

**272.327**

**137.261**

**1.172.039**

**756.374**

# KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis 30.06.2015

IN T€	1-6/2015	1-6/2014
Periodenergebnis	8.412	6.768
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen	-4.098	1.837
Erträge aus assoziierten Unternehmen	956	-1.215
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-66	-2.167
Latente Ertragsteuer	2.209	-924
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>7.413</b>	<b>4.299</b>
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	1.524	-
Gewinne aus Anlagenabgängen	-327	27
Zunahme/Abnahme der Vorräte	-49.049	144
Zunahme der Forderungen	-3.021	-14.761
Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	-11.836	-3.816
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-1.114	705
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>-56.410</b>	<b>-13.402</b>
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	1.275	8.728
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	8.698	3.464
Einzahlungen aus dem Abgang von zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	19.648	-
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-69.615	-12.308
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.839	-12.703
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-	-112
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-42.833</b>	<b>-12.931</b>
Dividenden	-7.819	-3.720
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-1.557	-
Einzahlungen aus Anleihen	25.000	6.050
Rückzahlungen von Anleihen	-50.191	-
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-16.722	-19.004
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	94.872	20.107
Kapitalerhöhung	56.143	-
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-	-157
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>99.726</b>	<b>3.276</b>
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>-56.410</b>	<b>-13.402</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-42.833</b>	<b>-12.931</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>99.726</b>	<b>3.276</b>
<b>Veränderung Liquider Mittel</b>	<b>483</b>	<b>-23.057</b>
Liquide Mittel am 01.01.	40.309	59.893
Währungsdifferenzen	294	-20
Veränderung Liquide Mittel aufgrund von Konsolidierungskreisänderungen	6.594	-56
<b>Liquide Mittel am 30.06.</b>	<b>47.680</b>	<b>36.760</b>
Bezahlte Zinsen	4.973	7.854
Bezogene Zinsen	2.005	237
Bezahlte Steuern	3.154	3.470
Bezogene Dividenden	1.110	-



## ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS für den Zeitraum vom 01.01.2015 bis 30.06.2015

IN T€	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Remeasure- ment aus leistungs- orientierten Verpflichtungen	Fremd- währungs- umrechnungs- rücklage
<b>Stand zum 01.01.2014</b>	<b>18.000</b>	<b>44.642</b>	<b>-543</b>	<b>1.973</b>
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-	70
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
<b>Stand zum 30.06.2014</b>	<b>18.000</b>	<b>44.642</b>	<b>-543</b>	<b>2.043</b>
<b>Stand zum 01.01.2015</b>	<b>18.000</b>	<b>44.642</b>	<b>-1.307</b>	<b>1.991</b>
Zugang aus common control transaction	30	211	-912	-461
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-	-363
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	4.387	52.342	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
<b>Stand zum 30.06.2015</b>	<b>22.417</b>	<b>97.195</b>	<b>-2.219</b>	<b>1.167</b>

	Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere: Zeitwert- rücklage	Rücklage für Cash Flow Hedges	andere Rücklagen	Genuss- rechts-/ Hybridkapital	Anteile der Aktionäre des Mutterunter- nehmens	Anteile der nicht kont- rollierenden Gesellschafter von Tochter- unternehmen	Summe
	–	–	<b>97.795</b>	–	<b>161.867</b>	<b>1.852</b>	<b>163.719</b>
	–	–	6.534	–	<b>6.604</b>	234	6.838
	–	–	–3.720	–	<b>–3.720</b>	–	–3.720
	–	–	52	–	<b>52</b>	7	59
	–	–	<b>100.661</b>	–	<b>164.803</b>	<b>2.093</b>	<b>166.896</b>
	–	–	<b>115.049</b>	–	<b>178.375</b>	<b>2.071</b>	<b>180.446</b>
	57	–34.886	–9.663	126.729	<b>81.105</b>	3.761	<b>84.866</b>
	–2	1.038	4.731	2.918	<b>8.322</b>	767	<b>9.089</b>
	–	–	–7.512	–307	<b>–7.819</b>	–1.557	<b>–9.376</b>
	–	–	–	–	<b>56.729</b>	–	<b>56.729</b>
	–	–	275	–	<b>275</b>	858	<b>1.133</b>
	<b>55</b>	<b>–33.848</b>	<b>102.880</b>	<b>129.340</b>	<b>316.987</b>	<b>5.900</b>	<b>322.887</b>

# SEGMENTBERICHTERSTATTUNG <sup>1)</sup>

IN T€	Österreich		Deutschland	
	6/2015	6/2014 <sup>2)</sup>	6/2015	6/2014 <sup>2)</sup>
<b>Gesamtleistung</b>				
Administration	11.277	10.770	0	0
Hotel	6.739	4.148	16.626	11.857
Office	19.683	2.661	962	15.105
Other	49.612	17.957	250	18.074
Residential	5.177	30.191	17.658	8.924
Service	19.375	2.485	12.017	4.074
<b>Summe Gesamtleistung</b>	<b>111.863</b>	<b>68.212</b>	<b>47.513</b>	<b>58.034</b>
Abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen, sowie aus Bestandsver- änderungen	-81.877	-31.086	-133	-41.309
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>29.986</b>	<b>37.126</b>	<b>47.380</b>	<b>16.725</b>
<b>EBT</b>				
Administration	-13.207	-6.028	0	0
Hotel	4.644	0	4.030	1.548
Office	976	66	9.631	1.372
Other	-536	342	3.981	3.321
Residential	4.876	1.083	424	224
Service	-12.408	216	2.302	
<b>Summe EBT</b>	<b>-15.655</b>	<b>-4.321</b>	<b>20.368</b>	<b>6.465</b>

1) Teil der Erläuterungen

Intersegmentäre Umsätze sind unwesentlich

2) Vorjahreswerte wurden rückwirkend auf die neue Berichtstruktur angepasst



	Polen		Sonstige Märkte		Konzern	
	6/2015	6/2014 <sup>2)</sup>	6/2015	6/2014 <sup>2)</sup>	6/2015	6/2014 <sup>2)</sup>
	0	0	0	0	11.277	10.770
	12.547	14.182	15.654	13.293	51.566	43.480
	3.915	5.802	352	379	24.912	23.947
	1.592	1.998	1.124	3.961	52.578	41.990
	451	574	1.530	9.730	24.816	49.419
	7.637	6.617	1.767	1.618	40.796	14.794
	<b>26.142</b>	<b>29.173</b>	<b>20.427</b>	<b>28.981</b>	<b>205.945</b>	<b>184.400</b>
	-7.654	-12.347	-6.479	-12.433	-96.143	-97.175
	<b>18.488</b>	<b>16.826</b>	<b>13.948</b>	<b>16.548</b>	<b>109.802</b>	<b>87.225</b>
	0	0	0	0	-13.207	-6.028
	1.113	40	46	-402	9.833	1.186
	2.499	1.322	22	30	13.128	2.790
	1.715	1.456	893	563	6.053	5.682
	-936	1.210	-677	3.292	3.687	5.809
	1.837	-310	4.088	-1.010	-4.181	-1.104
	<b>6.228</b>	<b>3.718</b>	<b>4.372</b>	<b>2.473</b>	<b>15.313</b>	<b>8.335</b>

# Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2015

UBM Development AG

## I. ALLGEMEINE ANGABEN

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

Der vorliegende Konzernzwischenabschluss der UBM AG 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 2014 des UBM-Konzerns gelesen werden sollte. Die konsolidierten Ergebnisse des Zwischenabschlusses gemäß IAS 34 sind nicht notwendigerweise für die Jahresergebnisse indikativ.

Berichtswährung ist der Euro, der auch die funktionale Währung der UBM AG und der Mehrzahl der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen ist.

Der Zwischenabschluss wurde freiwillig einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

## II. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Zwischenabschluss sind neben der UBM AG 58 (Abschluss 31.12.2014: 9) inländische Tochterunternehmen, sowie 69 (Abschluss 31.12.2014: 57) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. In der Berichtsperiode wurden 51 Gesellschaften aufgrund der Verschmelzung der PIAG Immobilien AG (PIAG), siehe Punkt 2.1., sowie 12 Gesellschaften aufgrund von Gründung bzw. Kauf erstmals in den Konzernabschluss der UBM AG einbezogen, siehe Punkt 2.2.

Weitere drei Gesellschaften wurden aufgrund Kontrollerlangung durch die Verschmelzung einbezogen, jeweils drei Gesellschaften sind durch konzerninterne Übertragungen in Form von Verschmelzungen bzw. Liquidation abgegangen.

Außerdem wurden 21 (Abschluss 31.12.2014: 4) inländische und 33 (Abschluss 31.12.2014: 30) ausländische assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet. In der Berichtsperiode wurden 20 Gesellschaften aufgrund der Verschmelzung der PIAG sowie eine Gesellschaft aufgrund von Kauf erstmals in den Konzernabschluss der UBM AG einbezogen. Eine Gesellschaft ist aufgrund von Verkauf abgegangen.

### 2.1. VERSCHMELZUNG

In der außerordentlichen Hauptversammlung vom 15. Jänner 2015 wurde auf Basis des Entwurfs des Verschmelzungsvertrags vom 28. November 2014 beschlossen, die PIAG als übertragende Gesellschaft auf die UBM AG, Wien, als übernehmende Gesellschaft rückwirkend zum Stichtag 1. Juli 2014 zu verschmelzen, wobei durch die am 19. Februar 2015 im Firmenbuch eingetragene Verschmelzung der PIAG mit der UBM AG das Vermögen der PIAG im Wege der Gesamtrechtsnachfolge auf die UBM AG

übergang und die PIAG ohne Liquidation erloschen ist. Es handelt sich um eine Transaktion unter gemeinsamer Kontrolle, welche nicht von den Regelungen der IFRS umfasst ist. Die Darstellung der Verschmelzung erfolgte per 19. Februar 2015 zu Buchwerten.

Folgende Gesellschaften sind im Zuge der Verschmelzung zugegangen:

- Bahnhofcenter Entwicklungs-, Errichtungs- und Betriebs GmbH
- Emiko Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co. KG
- EPS Haagerfeldstraße - Business Hof Leonding 2 Errichtungs- und Verwertungs GmbH
- EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE  
Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG
- EPS Office Franzosengraben GmbH & Co KG
- EPS Rathausplatz Guntramsdorf Errichtungs und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG
- EPS RINNBOCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs-  
und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG
- EPS Tivoli Hotelerrichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH
- EPS Welser Straße 17 Business Hof Leonding Errichtungs und Beteiligungs GmbH & Co KG
- Gepal Beteiligungsverwaltungs GmbH
- Gevas Beteiligungsverwaltungs GmbH
- Glamas Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co „Delta“ KG
- Golera Beteiligungsverwaltungs GmbH
- GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG
- Gospela Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG
- Hotelbetrieb SFZ Immobilien GmbH & Co KG
- IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH
- Impulszentrum Telekom Betriebs GmbH
- Jandl Baugesellschaft m.b.H.
- MLSP Absberggasse Immobilien GmbH & Co KG
- MLSP IBC WEST Immobilien GmbH & Co KG
- MultiStorage GmbH & Co KG
- Porr - living Solutions GmbH
- Porr Infrastruktur Investment AG
- Projekt Ost - IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG
- Projekt West - IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH & Co KG
- Sabimo Gerhard-Ellert-Platz GmbH
- Sabimo Immobilien GmbH
- Sabimo Liebenauer Hauptstraße GmbH
- Sabimo Monte Laa Bauplatz 2 GmbH
- Sabimo Söllheimer Straße GmbH
- SFZ Freizeitbetriebs-GmbH & Co KG
- SFZ Immobilien GmbH & Co KG
- Somax Beteiligungsverwaltungs GmbH
- STRAUSS & PARTNER Development GmbH
- Wibebe Holding GmbH
- WIPEG - Bauträger- und Projektentwicklungsgesellschaft m.b.H.
- WLB Projekt Laaer Berg Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungs-GmbH
- Wohnpark Laaer Berg Verwertungs- und Beteiligungs-GmbH & Co. Bauplatz 5 „rosa“ Projekt-OG
  
- ALBA BauProjektManagement Bulgaria EOOD
- ALBA BauProjektManagement GmbH
- Arena Boulevard GmbH & Co. KG
- Bartycka Real Estate Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia
- Gamma Real Estate Ingtalanfejlesztő és - hasznosító Korlátolt Felelősségű Társaság

- Lamda Immobiliare SRL
- Porr Solutions Polska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia
- RE Moskevská spol.s.r.o.
- Sitnica drustvo s ogranicenom odgovornoscju za usluge
- SONUS City GmbH & Co. KG
- STRAUSS & CO Projektentwicklungs GmbH
- Ypsilon Immobiliare SRL

#### durch Kontrollerlangung

- BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH
- Ropa Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.
- St. Peter-Straße 14-16 Liegenschaftsverwertung Ges.m.b.H.

Folgende Vermögenswerte und Schulden sind durch die Verschmelzung zugegangen:

IN T€	19.02.2015
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	
Immaterielle Vermögenswerte	109
Sachanlagen	4.639
Finanzimmobilien	193.212
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	76.373
Projektfinanzierung	23.787
Übrige Finanzanlagen	2.203
Finanzielle Vermögenswerte	10.491
Latente Steueransprüche	7.822
<b>Summe langfristige Vermögenswerte</b>	<b>318.636</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	
Vorräte	59.083
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.821
Finanzielle Vermögenswerte	16.487
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	1.720
Liquide Mittel	6.594
Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte	18.654
<b>Summe kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>110.359</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	
Rückstellungen	-4.573
Anleihen	0
Finanzverbindlichkeiten	-94.519
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-16.605
Übrige Verbindlichkeiten	0
Latente Steuerschulden	-6.908
<b>Summe langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>-122.605</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	
Rückstellungen	-430
Anleihen	0
Finanzverbindlichkeiten	-42.045
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-17.769
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-159.045
Übrige Verbindlichkeiten	-1.047
Steuerschulden	-1.189
<b>Summe kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>-221.525</b>

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten enthielten Verbindlichkeiten gegenüber der UBM Gruppe in Höhe von T€ 108.011. Die Gesellschaften trugen mit T€ 3.568 zum Ergebnis vor Steuern der Periode sowie mit T€ 32.737 zu den Umsatzerlösen bei.

Die wesentlichen Änderungen des Segmentvermögens und der Segmentschulden betreffen die Verschmelzung und stellen sich wie folgt dar:

davon					
IN T€	Gesamt 19.02.2015	Österreich 19.02.2015	Deutschland 19.02.2015	Polen 19.02.2015	Sonstige Märkte 19.02.2015
<b>Segmentvermögen</b>	<b>428.995</b>	<b>309.104</b>	<b>44.937</b>	<b>2.474</b>	<b>72.480</b>
darin enthalten Immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzimmobilien	197.960	168.961	10.193	0	18.806
darin enthalten Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	76.373	60.919	201	0	15.253
<b>Segmentschulden</b>	<b>-344.130</b>	<b>-253.593</b>	<b>-44.193</b>	<b>-2.527</b>	<b>-43.817</b>

Weiters wurden im Zuge der Verschmelzung die interne Berichtsstruktur in Bezug auf die geografische Einteilung sowie der Aufteilung in Assetklassen neu segmentiert.

## 2.2. ERSTKONSOLIDIERUNGEN

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

AUFGRUND VON GRÜNDUNGEN	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
UBM Twarda Sp. z o.o.	06.02.2015
UBM Kotlarska Sp. z o.o.	22.06.2015

AUFGRUND VON AKQUISITIONEN	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
EPS Höhenstraße Immobilien GmbH	01.01.2015
EPS Immobilienmanagement „Schützenwirt“ GmbH & CO KG	01.01.2015
EPS Immobilienmanagement „Kreuzstraße“ GmbH & CO KG	01.01.2015
QBC Immobilien GmbH & Co Beta KG	01.01.2015
QBC Immobilien GmbH & Co Epsilon KG	01.01.2015
QBC Immobilien GmbH & Co Zeta KG	01.01.2015
Yavin Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	01.01.2015
Poplar Company spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	01.01.2015
VB Real Estate Leasing Dike GmbH	01.04.2015

AUFGRUND VON ANTEILSAUFSTOCKUNG	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
UBX 3 s.r.o.	01.01.2015

Bei den Akquisitionen handelt es sich um den Erwerb von Immobilien und den jeweiligen Finanzierungen dieser Immobilien, die keine „business combination“ gem. IFRS 3 darstellen.

### III. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 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

##### Änderungen an IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer

Die Änderung enthält eine Klarstellung der Zuordnung von Arbeitnehmerbeiträgen oder Beiträgen von dritten Parteien, die mit der Dienstzeit verknüpft sind zu Dienstleistungsperioden sowie eine Erleichterung, wenn der Betrag der Beiträge von der Anzahl der geleisteten Dienstjahre unabhängig ist. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen, anzuwenden.

##### Sammelstandard – Improvement to IFRS (Änderungen 2010 – 2012)

Die jährlichen Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2010 – 2012 umfassen eine Vielzahl von kleinen Änderungen an verschiedenen Standards. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen, anzuwenden. Von den Änderungen sind unter anderem betroffen: IFRS 2 – Anteilsbasierte Vergütungen, IFRS 3 – Unternehmenszusammenschlüsse, IFRS 8 – Geschäftssegmente, IFRS 13 – Bemessung des beizulegenden Zeitwerts, IAS 16 – Sachanlagen, IAS 24 – Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen und IAS 38 – Immaterielle Vermögenswerte.

##### Sammelstandard – Improvement to IFRS (Änderungen 2011 – 2013)

Die jährlichen Verbesserungen an den IFRS – Zyklus 2011 – 2013 umfassen eine Vielzahl von kleinen Änderungen an verschiedenen Standards. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen, anzuwenden. Von den Änderungen sind unter anderem betroffen: IFRS 1 – Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards, IFRS 3 – Unternehmenszusammenschlüsse, IFRS 13 – Bemessung des beizulegenden Zeitwerts, IAS 40 – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Das Kernziel des Annual Improvement Projects ist die Klarstellung von Formulierungen in bestehenden IFRS und vergleichsweise kleine Berichtigungen zur Beseitigung von unbeabsichtigten Konsequenzen und Konflikten.

#### Neue Interpretationen

##### IFRIC 21 – Abgaben

Die Interpretation bietet Leitlinien dazu, wann eine Schuld für eine Abgabe anzusetzen ist, die von einer Regierung auferlegt wird. Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 17. Juni 2014 beginnen.

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

Für den Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2015 werden die gleichen Konsolidierungsmethoden und Grundsätze der Währungsumrechnung wie für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2014 angewandt.

## IV. 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.

## V. DIVIDENDE

In der Hauptversammlung am 20. Mai 2015 wurde beschlossen, eine Dividende in Höhe von € 1,25 je Stückaktie, das sind bei 6.010.000 Stückaktien in Summe € 7.512.500, auszuschütten und den Restbetrag von € 8.073 auf neue Rechnung vorzutragen. Die Auszahlung der Dividende erfolgte am 26. Mai 2015.

## VI. ERGEBNIS JE AKTIE

IN T€	1-6/2015	1-6/2014
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis	7.648.658,67	6.534.130,53
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	6.322.293	6.000.000
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie = verwässertes Ergebnis je Aktie in €</b>	<b>1,21</b>	<b>1,09</b>

## VII. GRUNDKAPITAL

GRUNDKAPITAL	Stück 2015	€ 2015	Stück 2014	€ 2014
Inhaber-Stammaktien	7.472.180	22.416.540	6.000.000	18.000.000

Im Zusammenhang mit der am 19. Februar 2015 im Firmenbuch eingetragenen Verschmelzung mit der PIAG wurde das Grundkapital durch Ausgabe von 10.000 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien um € 30.000 erhöht. Auf die Kapitalerhöhung wurde das Vermögen der PIAG als übertragende Gesellschaft als Sacheinlage geleistet. UBM AG gab diese durch die Kapitalerhöhung neu geschaffenen Aktien zu dem auf sie entfallenden anteiligen Betrag des Grundkapitals von € 3 je Aktie ohne Festsetzung eines Agios an die Aktionäre der PIAG aus.

Mit Beschlüssen des Vorstands und des Aufsichtsrats vom 17. April 2015, 21. April 2015 und 7. Mai 2015 wurde aufgrund der Ermächtigung der Hauptversammlung das Grundkapital der Gesellschaft in zwei Tranchen von € 18.030.000 um € 4.386.540 auf € 22.416.540 durch Ausgabe von insgesamt 1.462.180 neuen, auf Inhaber lautenden nennbetragslosen stimmberechtigten Stammaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je € 3 und mit Gewinnberechtigung ab dem Geschäftsjahr 2015 im Wege einer Kapitalerhöhung erhöht.

## VIII. GENEHMIGTES KAPITAL

Der Vorstand ist bis 07.05.2019 ermächtigt das Grundkapital der Gesellschaft im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat um bis zu € 4.613.460 durch Ausgabe von bis zu 1.537.820 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stammaktien (Stückaktien) gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, auch in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Abs 6 AktG, zu erhöhen und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat festzusetzen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen. Darüber hinaus ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, eigene Aktien der Gesellschaft bis zu dem gesetzlich zulässigen Ausmaß von 10 % des Grundkapitals unter Einschluss der bereits erworbenen Aktien für die Dauer von 30 Monaten vom Tag der Beschlussfassung (20. Mai 2015) zu erwerben.

## IX. GENUSSRECHTSKAPITAL UND HYBRIDKAPITAL

Durch die Verschmelzung der PIAG als übertragende Gesellschaft und der UBM AG 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.

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

Im Fall der Kündigung durch die UBM AG 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 AG bewirkt bzw. verhindert werden kann, und die Gruppe 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.



## X. ANLEIHEN

IN T€	2015
Entwicklung	
Stand 01.01.	271.335
Emission	25.000
Tilgung	-50.191
Erhöhung Effektivverzinsung	793
<b>Stand 30.06.</b>	<b>246.937</b>

## XI. 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).

## BUCHWERTE, WERTANSÄTZE UND BEIZULEGENDE ZEITWERTE

Bewertung nach IAS 39							
	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buch- werte am 30.06.2015	(Fortgeföh- te) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair-Value- Hierarchie (IFRS 7.27 A)	Fair Value am 30.06.2015
<b>AKTIVA</b>							
Projektfinanzierung							
variabel verzinst	LaR	91.643	91.643	–	–	–	–
Übrige Finanzanlagen	HtM	2.907	2.907	–	–	Stufe 1	3.515
Übrige Finanzanlagen	AfS (at cost)	6.938	6.938	–	–	–	–
Übrige Finanzanlagen	AfS	1.179	–	1.179	–	Stufe 1	1.179
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	47.128	47.128	–	–	–	–
Finanzielle Vermögenswerte	LaR	25.744	25.744	–	–	–	–
Liquide Mittel	–	47.680	47.680	–	–	–	–
<b>PASSIVA</b>							
Anleihen							
fix verzinst	FLAC	246.937	246.937	–	–	Stufe 1	256.941
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten							
variabel verzinst	FLAC	300.468	300.468	–	–	–	–
fix verzinst	FLAC	950	950	–	–	Stufe 3	932
Sonstige Finanzverbindlichkeiten							
variabel verzinst	FLAC	9.396	9.396	–	–	–	–
fix verzinst	FLAC	74.207	74.207	–	–	Stufe 3	73.276
Leasingverbindlichkeiten	–	37.095	37.095	–	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistung	FLAC	48.800	48.800	–	–	–	–
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	95.917	95.917	–	–	–	–
Derivate (ohne Hedgebeziehung)	FLHfT	281	–	–	281	–	–
<b>NACH KATEGORIEN</b>							
Loans and Receivables	LaR	164.515	164.515	–	–	–	–
Held to Maturity	HtM	2.907	2.907	–	–	–	–
Available-for-Sale Financial Assets	AfS (at cost)	6.938	6.938	–	–	–	–
Available-for-Sale Financial Assets	AfS	1.179	–	1.179	–	–	–
Liquide Mittel	–	47.680	47.680	–	–	–	–
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	FLAC	776.675	776.675	–	–	–	–
Financial Liabilities Held for Trading	FLHfT	281	–	–	281	–	–

### Bewertung nach IAS 39

	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buch- werte am 31.12.2014	(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair-Value- Hierarchie (IFRS 7.27 A)	Fair Value am 31.12.2014
<b>AKTIVA</b>							
Projektfinanzierung							
variabel verzinst	LaR	72.494	72.494	–	–	–	–
Übrige Finanzanlagen	HtM	2.907	2.907	–	–	Stufe 1	3.575
Übrige Finanzanlagen	AfS (at cost)	5.923	5.923	–	–	–	–
Übrige Finanzanlagen	AfS	273	–	273	–	Stufe 1	273
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	16.830	16.830	–	–	–	–
Finanzielle Vermögenswerte	LaR	129.198	129.198	–	–	–	–
Liquide Mittel	–	40.309	40.309	–	–	–	–
<b>PASSIVA</b>							
Anleihen							
fix verzinst	FLAC	271.335	271.335	–	–	Stufe 1	281.335
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten							
variabel verzinst	FLAC	146.657	146.657	–	–	–	–
fix verzinst	FLAC	865	865	–	–	Stufe 3	843
Sonstige Finanzverbindlichkeiten							
variabel verzinst	FLAC	10.130	10.130	–	–	–	–
fix verzinst	FLAC	26.801	26.801	–	–	Stufe 3	30.914
Leasingverbindlichkeiten	–	22.210	22.210	–	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistung	FLAC	32.197	32.197	–	–	–	–
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	40.383	40.383	–	–	–	–
Derivate (ohne Hedgebeziehung)	FLHfT	1.022	–	–	1.022	–	–
<b>NACH KATEGORIEN</b>							
Loans and Receivables	LaR	218.522	218.522	–	–	–	–
Held to Maturity	HtM	2.907	2.907	–	–	–	–
Available-for-Sale Financial Assets	AfS (at cost)	5.923	5.923	–	–	–	–
Available-for-Sale Financial Assets	AfS	273	–	273	–	–	–
Liquide Mittel	–	40.309	40.309	–	–	–	–
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	FLAC	528.368	528.368	–	–	–	–
Financial Liabilities Held for Trading	FLHfT	1.022	–	–	1.022	–	–

## XII. GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Transaktionen zwischen Unternehmen der Gruppe und ihren at-equity bilanzierten Unternehmen bestehen überwiegend aus Darlehensgewährungen zum Erwerb von Finanzimmobilien sowie entsprechende 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 Ortner-Gruppe und der Strauss-Gruppe, da sie bzw. deren beherrschende Rechtsträger aufgrund des bestehenden Syndikats maßgeblichen Einfluss auf die UBM AG 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 sowie ein Darlehen im Gesamtrahmen von T€ 150.000, das zum Stichtag in Höhe von T€ 46.121 ausgenützt wurde. Das Darlehen dient der Vor- und Zwischenfinanzierung vom Immobiliendevelopment-Projekten.

## XIII. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Nach dem Bilanzstichtag gab es keine angabepflichtigen Ereignisse.

Wien, am 26. August 2015

Der Vorstand



**Mag. Karl Bier**



**Heribert Smolé**



**DI Martin Löcker**



**DI Claus Stadler**



**Mag. Michael Wurzinger, MRICS**

# Bericht über die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses

## EINLEITUNG

Wir haben den beigefügten verkürzten Konzernzwischenabschluss der UBM Development AG, Wien für den **Zeitraum 01. Jänner 2015 bis 30. Juni 2015** prüferisch durchgesehen. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss umfasst die verkürzte Konzernbilanz zum 30. Juni 2015, die verkürzte Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die verkürzte Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die verkürzte Konzernkapitalflussrechnung und die verkürzte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für den Zeitraum vom 01. Jänner 2015 bis 30. Juni 2015 sowie den Anhang, der die wesentlichen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden zusammenfasst und sonstige Erläuterungen enthält.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Aufstellung dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses in Übereinstimmung mit den IFRS für Zwischenberichterstattung, wie sie in der EU anzuwenden sind, verantwortlich.

Unsere Verantwortung ist es, auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht eine zusammenfassende Beurteilung über diesen verkürzten Konzernzwischenabschluss abzugeben.

Unsere Verantwortlichkeit und Haftung für nachgewiesene Vermögensschäden aufgrund einer grob fahrlässigen Pflichtverletzung wird analog zu § 275 Abs 2 UGB mit € 2 Mio. begrenzt. Unsere Haftung für leichte Fahrlässigkeit ist in Übereinstimmung mit den Allgemeinen Auftragsbedingungen für Wirtschaftstreuhandberufe (AAB) vom 8. März 2000, zuletzt adaptiert am 21. Februar 2011, die diesem Auftrag zugrunde liegen, ausgeschlossen. Die mit dem Auftraggeber vereinbarte und hier offengelegte Beschränkung unserer Haftung gilt auch gegenüber jedem Dritten, der im Vertrauen auf unseren Bericht über die prüferische Durchsicht Handlungen setzt oder unterlässt.

## UMFANG DER PRÜFERISCHEN DURCHSICHT

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

## ZUSAMMENFASSENDE BEURTEILUNG

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

## STELLUNGNAHME ZUM HALBJAHRESKONZERNLAGEBERICHT UND ZUR ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER GEMÄSS § 87 BÖRSEG

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

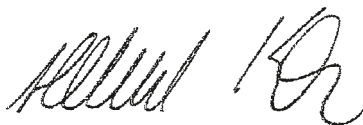
Der Halbjahresfinanzbericht enthält die von § 87 Abs 1 Z 3 BörseG geforderte Erklärung der gesetzlichen Vertreter.

Wien, am 26. August 2015

BDO Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



**Mag. Klemens Eiter**  
Wirtschaftsprüfer



**Mag. Dr. Helmut Kern**  
Wirtschaftsprüfer

# Impressum

## **Medieninhaber und Herausgeber**

UBM Development AG  
Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wien, Österreich  
www.ubm.at

## **Konzept und Gestaltung, Imagetexte**

Projektagentur Weixelbaumer KG  
Landstraße 22, 4020 Linz, Österreich  
www.projektagentur.at

## **Strategie- und Kommunikationsberatung, Lektorat**

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

## **Druck**

Typeshop  
www.typeshop.at

## **Bildnachweis**

UBM Development AG  
STRAUSS & PARTNER Development GmbH

Dieser Halbjahresbericht 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 30.06.2015 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 Halbjahresbericht zum 30.06.2015 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.



# Ihre UBM- Ansprechpartner

## UBM Development Aktiengesellschaft

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

## Unternehmenskommunikation & Investors Relations

Frau Dr. Julia Kozielski  
Tel: +43 (0) 50 626-3827  
investor.relations@ubm.at, public.relations@ubm.at

## Asset Management & Transaction

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

## UBM HEIMMÄRKTE

### Österreich

#### STRAUSS & PARTNER Development GmbH

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

### Deutschland

#### Münchener Grund Immobilien Bauträger AG

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

### Polen

#### UBM Polska Sp. z o.o.

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

## UBM IN ANDEREN MÄRKTEN

### Bulgarien

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

### Frankreich

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

### Kroatien

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

### Niederlande

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

### Rumänien

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

### Slowakei

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


### Tschechische Republik

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

### Ungarn

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



A photograph of a modern office interior. In the foreground, a large, textured concrete pillar is partially visible, featuring a large, stylized, three-dimensional cutout of a letter 'L' or 'E' in a light grey color. The pillar is set against a bright yellow wall. In the background, a hallway leads to a room with a colorful abstract painting on the wall. The ceiling is a grid of recessed lighting fixtures. The floor is a dark grey carpet. The overall atmosphere is clean, modern, and professional.

**Gemeinsam**  
planen wir  
Wachstum  
und Erfolg.

