



**one company.**

# kennzahlen.

## Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	1-3/2018	1-3/2017	Veränderung
Gesamtleistung <sup>1</sup>	219,9	116,5	88,8%
Umsatzerlöse	176,1	85,9	105,0%
EBT	8,2	6,8	21,4%
Nettogewinn	6,4	5,3	19,2%

## Vermögens- und Finanzkennzahlen (in € Mio.)

	31.3.2018	31.12.2017	Veränderung
Bilanzsumme	1.128,7	1.130,9	-0,2%
Eigenkapital	466,9	355,4	31,4%
Eigenkapitalquote	41,4%	31,4%	10,0PP
Nettoverschuldung	320,2	477,9	-33,0%

## Aktienkennzahlen und Mitarbeiter

	31.3.2018	31.12.2017	Veränderung
Gewinn pro Aktie <sup>2</sup> (in €)	0,91	0,65	39,2%
Dividende pro Aktie <sup>3</sup> (in €)	2,00	1,60	25,0%
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	305,6	304,9	0,2%
Mitarbeiter <sup>4</sup>	784	748	4,8%

<sup>1</sup> 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.

<sup>2</sup> Die angegebenen Werte sowie die Veränderung beziehen sich auf die Zeiträume 1-3/2018 bzw. 1-3/2017.

<sup>3</sup> Die Dividendenzahlung erfolgt im jeweiligen Geschäftsjahr, die Dividende bezieht sich auf den Bilanzgewinn des Vorjahres.

<sup>4</sup> Aufteilung: Development 302 und Hotel 482 (31.3.2018); Development 309 und Hotel 439 (31.12.2017)

## inhalt.

- 3 Vorwort des Vorstands
- 4 Highlights
- 5 Referenzprojekte
- 6 Investor Relations
- 7 Konzernzwischenlagebericht
- 17 Konzernzwischenabschluss
- 24 Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss
- 41 Finanzkalender
- 42 Kontakt, Impressum

## auf einen blick.

### **immobilienmarkt boomt.**

Starke Dynamik und ungebrochene Nachfrage

### **anstieg des EBT um 21 %.**

Ergebnis pro Aktie bei € 0,91

### **gesamtleistung verdoppelt.**

Großvolumige Immobilienverkäufe realisiert

### **nettoverschuldung auf rekordtief.**

Normalisiertes Level bei ca. € 400 Mio.

### **entwicklung zum pure play developer.**

Weitere Verkäufe von Bestandsimmobilien

### **ausblick 2018 bestätigt.**

Rekordjahr angepeilt – hohe Visibilität

**one goal.**  
**one team.**  
**one company.**

Die volle Identifikation mit dem Unternehmen ist ein nachhaltiger Erfolgsfaktor. Deshalb verstehen und präsentieren wir uns international als one company unter einer Marke: UBM Development. Damit steigern wir den Zusammenhalt nach innen und gewinnen deutlich an Kontur nach außen. Als Einheit.

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

Wir sind sehr gut ins Jahr gestartet, was sich an unseren Geschäftszahlen des ersten Quartals verdeutlicht. So konnte das Ergebnis vor Steuern um mehr als 20 % gesteigert werden, womit wir unserem Ziel – im Gesamtjahr 2018 das bisherige Rekordergebnis von € 50 Mio. zu toppen – einen Schritt näher gekommen sind. Auch strategisch haben wir Anfang 2018 viel weitergebracht. Der Umbau zum reinen Immobilienentwickler wurde konsequent fortgesetzt. Im Rahmen des neuen „Pure Play Program PPP“ haben wir allein in den ersten drei Monaten Bestandsimmobilien im Wert von rund € 65 Mio. veräußert. Bis Mitte 2019 sollen zusätzliche Verkäufe mit einem Volumen von über € 100 Mio. folgen. Diese freien Ressourcen können für die weitere Reduktion der Nettoverschuldung bzw. für neue Development-Projekte eingesetzt werden.



© ASTRID KNIE

Denn die DNA von UBM Development ist ganz klar die Immobilienentwicklung. In den letzten Jahren sind wir zum führenden Hotelentwickler Europas aufgestiegen und auch in den Assetklassen Büro und Wohnen agieren wir sehr erfolgreich. Diese Kompetenz und die Expertise der gesamten UBM-Gruppe sollen zukünftig noch stärker nach außen getragen werden: Ab Mitte Juni steht das UBM Development Logo für die gesamte UBM-Gruppe. Der gemeinsame Name nimmt unsere Fokussierung auf Immobilienentwicklung beim Wort. Damit wird für unsere Kunden und Partner noch klarer: Egal ob sie einen Bürokomplex in München, Wohnungen in Wien oder ein Hotel in Danzig erwerben, überall können sie auf die Effizienz und Qualität von UBM vertrauen. Das einheitliche Branding schafft Wiedererkennbarkeit nach außen – und es stiftet Identität nach innen. Gemeinsam haben wir „the power of one“.

Für 2018 haben wir uns ein Rekordjahr vorgenommen und unsere Pipeline ist auch über 2018 hinaus gut gefüllt. Mit einem klaren Fokus auf unsere Kernkompetenzen ist unser Kurs eindeutig festgelegt. Wir freuen uns, wenn auch Sie uns auf diesem Weg begleiten.

Handwritten signature of DI Martin Löcker in black ink.

**DI Martin Löcker**  
COO

Handwritten signature of Mag. Thomas G. Winkler, LL.M. in black ink.

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

Handwritten signature of Dipl.-Ök. Patric Thate in black ink.

**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO

# highlights.

## jänner.

### Zahlreiche Verkäufe zu Jahresbeginn

Der Jahreswechsel ist von einer erfolgreichen Verkaufsserie geprägt. Für insgesamt € 160 Mio. können zwei Bürogebäude und zwei Hotels in Polen verkauft werden. Darüber hinaus wird das Bestandsobjekt der Hauptpost Potsdam für rund € 19 Mio. veräußert.

### Neues Hotel-Großprojekt in Berlin

UBM unterstreicht mit der Akquisition eines neuen Hotelprojekts im Zentrum von Berlin ihre Position als führender Hotelentwickler in Europa. Unweit des Berliner Alexanderplatzes wird ein Doppelhotel mit mehr als 550 Zimmern entstehen. Die Hotel-Pipeline von UBM ist mit acht Hotels und über 2.000 Zimmern gut gefüllt und bildet ein solides Fundament für die künftige Ertragskraft des Unternehmens.

## februar.

### Erfolgreiche Platzierung einer Hybridanleihe

Mit Blick auf das sehr positive Investorenfeedback begibt UBM Ende Februar innerhalb weniger Stunden eine tief nachrangige Hybridanleihe mit einem Gesamtvolumen von € 100 Mio. und einer jährlichen Verzinsung von 5,50%. Das rege Interesse beweist das große Vertrauen in die Strategie von UBM.

## märz.

### Mit „PPP“ zum „Pure Play Developer“

Durch das „Pure Play Program PPP“ fokussiert sich UBM noch stärker auf den konsequenten Abbau des Bestandsportfolios und die Entwicklung zum reinen Immobilienentwickler. Bis Mitte 2019 sind Verkäufe von Bestandsimmobilien in Höhe von € 170 Mio. geplant, um das Bestandsportfolio auf € 350 Mio. zu reduzieren.

### Verkauf von zwei Park Inn Hotels

UBM verringert mit dem Verkauf von zwei Park Inn Hotels weiter ihr Bestandsportfolio. Die Transaktion des Park Inn Linz fließt bereits in das erste Quartal mit ein, der Verkauf des Park Inn Krakau wird im zweiten bzw. dritten Quartal 2018 abgeschlossen. Der Verkaufserlös beider Hotels liegt bei rund € 52 Mio. – ein Anteil von rund € 26 Mio. entfällt auf UBM.

# referenzprojekte.

## büro.

### Leuchtenbergring Office/München

Assetklasse: Büro

Bruttogeschoßfläche: rd. 47.000 m<sup>2</sup>

Vermietbare Fläche:

rd. 13.300 m<sup>2</sup> (Büro), rd. 8.400 m<sup>2</sup> (Einzelhandel)

Fertigstellung: Q2/2018



## hotel.

### Doppelhotel Eiffestraße/Hamburg

Assetklasse: Hotel

Bruttogeschoßfläche: rd. 24.000 m<sup>2</sup>

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



## wohnen.

### Rosenhügel/Wien

Assetklasse: Wohnen

Bruttogeschoßfläche:

rd. 11.000 m<sup>2</sup>

Wohnungen: 205

Parkplätze: 239 (Pkw)

und 14 (Motorrad)

Fertigstellung: Q2/2018

# investor relations.

## Entwicklung an den Börsen

Die Euphorie an den Aktienmärkten hielt zu Jahresanfang 2018 weiter an. Die Kursgewinne setzten sich bei fast allen internationalen Indizes fort und führten Ende Jänner zu neuen Rekordhochs. Die von den USA ausgehende Sorge um eine beschleunigte Inflation schlug sich von Ende Jänner bis Mitte Februar 2018 in einer globalen Korrektur der Aktienmärkte nieder. Bei steigender Nervosität an den Märkten war die zweite Hälfte des ersten Quartals von einer Seitwärtsbewegung geprägt. Der US-Aktienindex Dow Jones schloss das erste Quartal mit einem moderaten Verlust von 2,5%. In Europa erholten sich die Märkte trotz guter Fundamentaldaten nicht ganz so rasch, der europäische Leitindex EURO STOXX verlor seit Jahresultimo rund 4,1%. Das Ausbleiben von positiven Impulsen seitens der Unternehmen und politische Unsicherheiten – wie etwa die von den USA geplanten Strafzölle – führten auch am deutschen Markt zu Kursabschlägen. Der DAX beendete das erste Quartal mit einem Kursverlust von mehr als 6,4%.

Auch die Wiener Börse konnte sich dem schwierigen Marktumfeld nicht entziehen. Die günstige Ertragslage der österreichischen Unternehmen und das kräftige Wirtschaftswachstum sorgten jedoch für positive Impulse, sodass der ATX bis Ende März ein leichtes Plus von 0,3% erzielte.

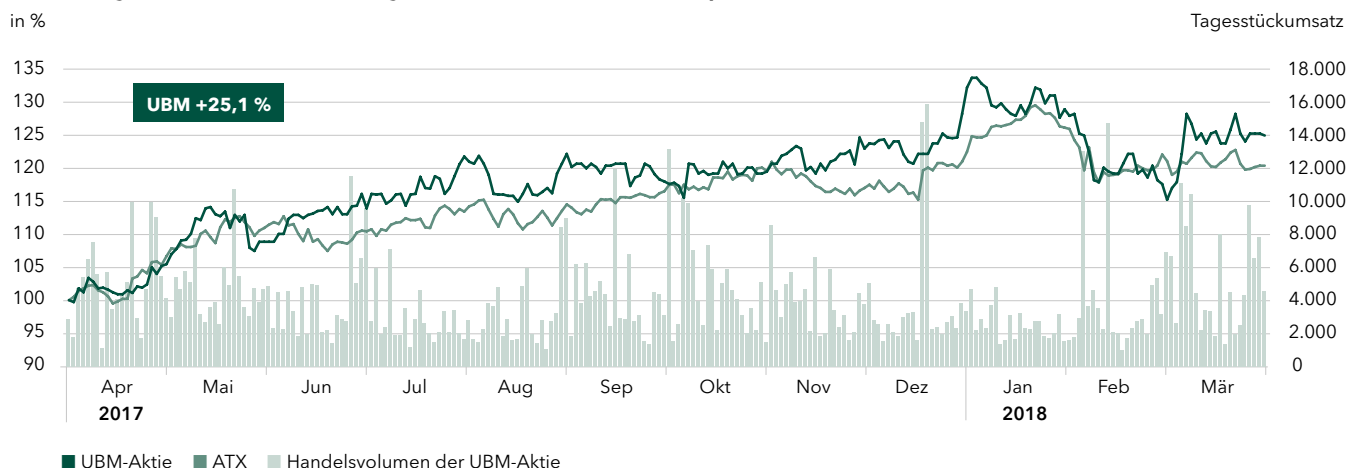
## Entwicklung der UBM-Aktie

Der Jahresauftakt der UBM-Aktie war von einem starken Kursanstieg geprägt. Bereits in der ersten Jännerwoche erreichte der Kurs mit € 43,80 das bisherige Allzeithoch vom Mai 2015. Von den globalen Kurskorrekturen erfasst, musste die UBM-Aktie einen Großteil ihrer Kursgewinne wieder abgeben. Als positiver Impuls wirkte die Veröffentlichung der vorläufigen Unternehmenszahlen 2017 am 6. März 2018. Marktteilnehmer bewerteten den Rückgang der Nettoverschuldung und die gute Ergebnisentwicklung 2017 sehr positiv. Insgesamt stieg der Kurs der UBM-Aktie im ersten Quartal um 0,2%. Positiv entwickelte sich auch das durchschnittliche Handelsvolumen der UBM-Aktie. Insgesamt wurden im ersten Quartal durchschnittlich 4.492 Aktien pro Tag gehandelt – um 35,5% mehr als im Vergleichszeitraum des Vorjahres (3.315 Aktien).

## Aktionärsstruktur

Das Grundkapital beträgt € 22.416.514,00 und ist in 7.472.180 Aktien eingeteilt. Das Syndikat (IGO-Ortner-Gruppe, Strauss-Gruppe) hielt 38,8% der ausstehenden Aktien. 10,8% hielten Management und Aufsichtsrat. Der sonstige Streubesitz entfiel mit 34% auf österreichische Investoren, gefolgt von Aktionären aus Deutschland mit 29% und UK mit 20%.

### Entwicklung der UBM-Aktie im Indexvergleich und Handelsvolumen von April 2017 bis März 2018





# konzernzwischenlagebericht.

## Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Die Weltwirtschaft verzeichnete 2017 ein Wachstum von 3,8%, das insbesondere vom globalen Handel, der Investitionstätigkeit und den attraktiven Finanzierungsbedingungen getragen war. Trotz der Verunsicherung an den Finanzmärkten setzte sich der weltweite Aufwärtstrend auch im ersten Quartal 2018 fort. Den aktuellen Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) zufolge wird das Wachstum 2018 mit einem Plus von 3,9% weiter anhalten.

Der Euroraum profitierte im ersten Quartal ebenfalls von dieser Wachstumsdynamik, die über Länder und Sektoren hinweg auf breiter Basis stand. Neben der expansiven Geldpolitik zählten sowohl die Verbesserungen am Arbeitsmarkt als auch die hohe Exportdynamik zu den treibenden Wachstumsfaktoren. Für 2018 erwartet der IWF im Euroraum ein BIP-Wachstum von 2,4%.

Unterstützt von einem starken Beschäftigungszuwachs und der kräftigen Nachfrageentwicklung konnten auch die deutsche und die österreichische Wirtschaft ihren Aufschwung fortsetzen. Zudem treiben gut gefüllte Auftragsbücher und die volle Auslastung der Industriebetriebe die Wirtschaft weiter an. Sowohl in Deutschland (+2,5%) als auch in Österreich (+2,6%) erwartet der IWF 2018 ein robustes Wachstum, wobei im Jahresverlauf nicht mit einer Zunahme der Wachstumsdynamik gerechnet wird. Auch in den CEE-Ländern wird für das Gesamtjahr 2018 in allen Regionen ein anhaltender Aufschwung prognostiziert.

## Entwicklung der Immobilienmärkte

Die Nachfrage nach gewerblichen Immobilien war auch nach dem Rekordjahr 2017 ungebrochen. Das starke Wirtschaftswachstum und das anhaltende Niedrigzinsniveau lassen für 2018 und 2019 keine Abkühlung des Markts erwarten.

Diese Entwicklung spiegelte sich auch im Investitionsvolumen in Europa wider, das im ersten Quartal 2018 mit rund € 57 Mrd. das Vorjahresniveau erreichte. Der unverändert starken Nachfrage steht ein zunehmend knapper werdendes Angebot gegenüber, das aufgrund der langen Genehmigungszeiten nur bedingt skalierbar ist.

Die Nachhaltigkeit der aktuellen Boomphase bestätigt sich bei Betrachtung des deutschen Markts. Im ersten Quartal 2018 erreichte das Investitionsvolumen für gewerbliche Immobilien rund € 12 Mrd. und entsprach damit dem Quartalsdurchschnitt der letzten fünf Jahre. Die anhaltende Nachfrage nach Büroflächen in den Top-Städten, historisch niedrige Leerstandsquoten und bereits frühzeitig vorvermietete Projektentwicklungen bildeten nach wie vor die Basis für die Attraktivität deutscher Büroimmobilien bei in- und ausländischen Investoren. In den ersten drei Monaten erfolgte ein Großteil der Aktivitäten in den Top-7-Städten. Dort lagen die Renditen für Büroimmobilien in Toplagen seit Jahresende 2017 stabil bei durchschnittlich 3,3%.

Am österreichischen Gewerbeimmobilienmarkt hält der Aufwärtstrend ebenfalls an. Auf das Rekordjahr 2017 folgte mit einem Investitionsvolumen von rund € 1 Mrd. ein Rekordquartal. Im Vergleich zum Vorjahreszeitraum stieg das Volumen um rund 11%. Anders als am deutschen Markt gab die sogenannte „Prime Office Yield“ in Wien seit dem Jahresultimo 2017 leicht nach und lag bei rund 3,8%.

Auch in den CEE-Ländern war kein Rückgang des Investoreninteresses zu erkennen. Der polnische Immobilieninvestmentmarkt startete mit dem stärksten ersten Quartal seit Beginn der Aufzeichnungen in das neue Jahr. Das Investitionsvolumen lag hier bei über € 2 Mrd. und stammte zu einem überwiegenden Teil aus Retail-Transaktionen. Aufgrund des geringen Angebots waren die Investitionen in Büros verhältnismäßig gering, was sich allerdings mit Fertigstellung zahlreicher in Bau befindlicher Projekte im Jahresverlauf ändern wird.

## Geschäftsverlauf

Im ersten Quartal 2018 erwirtschaftete UBM Development eine Gesamtleistung von € 219,9 Mio. nach € 116,5 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Diese Erhöhung von € 103,4 Mio. bzw. 88,8% war vor allem auf den deutlichen Anstieg der Erlöse aus Immobilienverkäufen zurückzuführen. Im Rahmen des neuen „Pure Play Program PPP“ wurde auch der Verkauf von Bestandsimmobilien und damit der Umbau zum reinen Immobilienentwickler weiter vorangetrieben – im ersten Quartal 2018 erzielte UBM mit einer Büroimmobilie in Breslau und einer Hotelimmobilie in Linz Verkaufserlöse von rund € 65 Mio. Der größte Verkauf im Development-Bereich war das Hotelprojekt Twarda in Warschau, das einen Verkaufserlös von über € 40 Mio. erreichte. Neben der erfolgreichen Verkaufstätigkeit, die ebenfalls zu einem Plus bei Wohnimmobilien führte, stiegen im ersten Quartal 2018 auch die Leistungen aus dem Hotelbetrieb (+14,5% auf € 23,7 Mio.) deutlich an.

Positiv auf die Entwicklung der Gesamtleistung wirkte sich darüber hinaus die ab 2018 verpflichtende Anwendung des Rechnungslegungsstandards IFRS 15 aus, der den Zeitpunkt der Erfassung von Umsatzerlösen neu regelt. Verkäufe von Entwicklungsprojekten werden, abhängig vom jeweiligen Vertrag, zeitraumbezogen nach Höhe des Fertigstellungsgrads in den Umsatzerlösen erfasst. Dies betrifft vor allem Wohnimmobilien, da diese oftmals bereits während der Entwicklung vermarktet werden, aber auch Forward-Verkäufe anderer Development-Projekte. Die Neuanwendung dieses Standards führte im ersten Quartal 2018 zu einem positiven Umsatzeffekt von € 30,9 Mio.

Auch ohne Berücksichtigung dieses bilanziellen Effekts stieg die Gesamtleistung in der Berichtsperiode aufgrund der guten operativen Geschäftsentwicklung deutlich um € 72,5 Mio. an, was einem Plus von 62,2% entspricht.

Die Gesamtleistung des **Segments „Deutschland“** reduzierte sich im Berichtszeitraum von € 46,3 Mio. auf € 43,1 Mio. Während in der Vergleichsperiode des Vorjahres mit dem Hotelprojekt Holiday Inn Express Klosterstraße ein großvolumiges Entwicklungsprojekt fertiggestellt wurde, werden die aktuellen deutschen Großprojekte – wie das Münchner Büro- und Hotelprojekt Leuchtenbergring oder das Zalando Headquarter in Berlin – erst im Lauf des Jahres finalisiert. Auf Basis der neuen zeitraumbezogenen Erfassung gemäß IFRS 15 wurde bereits ein Teil der Veräußerungsleistung des Projekts Leuchtenbergring sowohl im Umsatz als auch in der Gesamtleistung verbucht, der Rest folgt mit Fertigstellung im zweiten Quartal 2018. Im ersten Quartal positiv entwickelten sich die Leistungen aus dem Hotelbetrieb.

Die Gesamtleistung des **Segments „Österreich“** belief sich im ersten Quartal 2018 auf € 54,5 Mio. nach € 47,2 Mio. im Vorjahr. Der Anstieg war vor allem auf den Verkauf der Bestandsimmobilie Park Inn in Linz sowie höhere Erlöse aus dem Verkauf von Wohnimmobilien im Raum Wien, Salzburg und Tirol zurückzuführen. Ein Teil des Anstiegs der Gesamtleistung im Bereich Wohnen resultierte aus der erstmaligen Anwendung von IFRS 15. Gegenläufig wirkten im Periodenvergleich geringere Projektmanagementleistungen, die von der österreichischen Tochtergesellschaft im Vorjahr vor allem für Großprojekte in Wien, Salzburg und Graz erbracht wurden.

Gesamtleistung nach Regionen (in € Mio.)	1-3/2018	1-3/2017	Veränderung
Deutschland	43,1	46,3	-6,9%
Österreich	54,5	47,2	15,5%
Polen	114,2	14,5	686%
Sonstige Märkte	8,1	8,5	-4,3%
<b>Gesamt</b>	<b>219,9</b>	<b>116,5</b>	<b>88,8%</b>

Im **Segment „Polen“** erhöhte sich die Gesamtleistung im ersten Quartal 2018 auf € 114,2 Mio. Im Vergleichsquarter des Vorjahres lag die Gesamtleistung noch bei € 14,5 Mio. Dieser deutliche Anstieg war vor allem auf zwei großvolumige Immobilienverkäufe zurückzuführen – einerseits das Hotelentwicklungsprojekt Twarda in Warschau und andererseits der Verkauf der Bestandsimmobilie Pegaz in Breslau. Während die Einnahmen aus dem Hotelbetrieb stabil blieben, entwickelten sich die Mieten aufgrund des Verkaufs des Büroobjekts Pegaz rückläufig. Auch im Segment „Polen“ entfiel ein geringer Teil des Gesamtleistungs- und Umsatzanstiegs im ersten Quartal auf die erstmalige Anwendung von IFRS 15.

Das **Segment „Sonstige Märkte“** erzielte im ersten Quartal 2018 eine Gesamtleistung von € 8,1 Mio. nach € 8,5 Mio. im Vorjahr. Der größte Anteil entfiel auf Umsätze der Hotels in Frankreich und den Niederlanden, Mieteinnahmen aus Bestandsobjekten in Tschechien sowie Planungsleistungen der tschechischen Tochtergesellschaft.

Das **Segment „Hotel“** verzeichnete im Berichtszeitraum eine Gesamtleistung von € 83,3 Mio. nach € 46,0 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Dieser deutliche Anstieg war vor allem auf zwei Hotelverkäufe im ersten Quartal 2018 zurückzuführen, die insgesamt Erlöse von rund € 55 Mio. generierten. In Polen wurde das neu entwickelte Hotel Twarda in Warschau verkauft, in Österreich die Bestandsimmobilie Park Inn in Linz. Demgegenüber

stand der Hotelverkauf des Holiday Inn Express Klosterstraße in Berlin im ersten Quartal des Vorjahres. Aus dem Hotelbetrieb wurden in der aktuellen Berichtsperiode € 23,7 Mio. an Leistung generiert, was einem Anstieg von 14,5% im Vergleich zum Vorjahr entspricht (Q1/2017: € 20,7 Mio.). Zudem wirkte sich die erstmalige Anwendung des IFRS 15 in geringem Ausmaß auf die Gesamtleistung im Segment „Hotel“ aus.

Im **Segment „Office“** lag die Gesamtleistung des ersten Quartals 2018 bei € 77,6 Mio. und damit deutlich über dem Wert des Vorjahres von € 6,4 Mio. Während im ersten Quartal des Vorjahres in diesem Segment keine Immobilienverkäufe getätigt wurden, erzielte UBM in der Berichtsperiode mit dem Verkauf des Bestandsobjekts Pegaz in Polen über € 50 Mio. an Erlösen. Zudem beinhaltet die Gesamtleistung des ersten Quartals auch den anteiligen Baufortschritt des bereits forward verkauften Großprojekts Leuchtenbergring in München in Höhe von € 17,6 Mio. Mieteinnahmen aus Büroimmobilien entwickelten sich auch im ersten Quartal rückläufig, da Verkäufe von Bestandsimmobilien forciert werden.

Im **Segment „Residential“** lag die Gesamtleistung in der aktuellen Berichtsperiode bei € 32,3 Mio. nach € 9,7 Mio. im ersten Quartal des Vorjahres. Mehr als die Hälfte dieses Anstiegs in Höhe von € 22,6 Mio. resultierte aus der Neuanwendung von IFRS 15, wodurch die Umsatzerlöse der bereits verkauften Wohneinheiten auf Basis des Fertigstel-

Gesamtleistung nach Assetklassen (in € Mio.)	1-3/2018	1-3/2017	Veränderung
Hotel	83,3	46,0	81,1%
Office	77,6	6,4	1.117%
Residential	32,3	9,7	233%
Other	5,5	5,1	7,9%
Service	20,5	48,7	-58,0%
Administration	0,9	0,6	33,7%
<b>Gesamt</b>	<b>219,9</b>	<b>116,5</b>	<b>88,8%</b>

lungsgrades erfasst wurden. Der restliche Anstieg war vor allem auf die Fertigstellung von einigen Wohnbauprojekten im Raum Wien und in Tirol zurückzuführen.

Im **Segment „Other“** wurde im ersten Quartal 2018 eine Gesamtleistung von € 5,5 Mio. erzielt, die damit auf einem ähnlichen Niveau wie in der Vergleichsperiode des Vorjahres (€ 5,1 Mio.) lag. Darin enthalten waren vor allem Zuflüsse aus der Vermietung von gemischt genutzten Bestandsobjekten in Österreich und Deutschland.

Die Gesamtleistung des **Segments „Service“** belief sich in der Berichtsperiode auf € 20,5 Mio. In der Vergleichsperiode des Vorjahres wurden in diesem Segment noch € 48,7 Mio. an Gesamtleistung generiert, da hier auch zwei als Share Deal abgewickelte Projekte in Wien und Klagenfurt enthalten waren.

Das **Segment „Administration“** enthielt mit € 0,9 Mio. (Q1/2017: € 0,6 Mio.) ausschließlich Leistungen der UBM Development AG und die Verrechnung von Managementleistungen und Konzernumlagen.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

### 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 Erlöse erst ab dem Zeitpunkt des Verkaufs als Umsatz erfasst werden. Werden Immobilien als Share Deal veräußert 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 verbes-

sern, weist UBM zusätzlich die Gesamtleistung aus. Diese betriebswirtschaftliche Kenngröße erfasst - analog zum Umsatz - Erlöse aus Immobilienverkäufen, Vermietungsleistungen, Einnahmen aus dem Hotelbetrieb, abgerechnete Planungs- und Bauleistungen eigener Baustellen sowie Lieferungen und Managementleistungen an Dritte. Zusätzlich werden die Leistungen der at-equity bilanzierten Unternehmen und der Verkäufe von reinen Share Deals erfasst. Der Ausweis der Gesamtleistung erfolgt insgesamt entsprechend der Beteiligungshöhe von UBM. Nicht in der Gesamtleistung erfasst werden Anzahlungen, die vor allem für Großprojekte oder auch Wohnbauprojekte anfallen.

Die Gesamtleistung lag im ersten Quartal 2018 mit € 219,9 Mio. um € 103,4 Mio. bzw. 88,8% über dem Vergleichswert des Vorjahres von € 116,5 Mio. Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse verdoppelten sich in der Berichtsperiode von € 85,9 Mio. auf € 176,1 Mio. Dieser Anstieg ist zu einem Großteil auf höhere Erlöse aus Immobilienverkäufen wie dem Hotelprojekt Twarda in Warschau und der Büroimmobilie Pegaz in Breslau zurückzuführen. Die Erstanwendung des Rechnungslegungsstandard IFRS 15 führte ebenfalls zu einem positiven Effekt in der Gesamtleistung in Höhe von € 30,9 Mio., da nunmehr verkaufte Wohnimmobilien bzw. diverse forward verkaufte Development-Projekte anteilig gemäß dem Fertigstellungsgrad bereits nach beurkundetem Verkauf in den Umsatzerlösen erfasst werden.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen lag im ersten Quartal 2018 bei € 11,8 Mio., in der Vergleichsperiode des Vorjahres wirkten in dieser Position noch € -0,8 Mio. ergebnismindernd. Der deutlich positive Ergebnisbeitrag in der Berichtsperiode war zum überwiegenden Teil auf die Wertanpassung des bereits in der Entwicklungsphase verkauften Büroprojekts für Zalando in Berlin und auf den Verkauf eines Hotels in Linz zurückzuführen.

Die Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien beliefen sich im Berichtszeitraum auf € 2,8 Mio., während in der Vergleichsperiode des Vorjahres keine Erträge aus Fair-Value-Anpassungen anfielen. Die Erträge aus Fair-Value-Anpassungen in der Berichtsperiode betrafen ein polnisches Hotelprojekt, welches nach Quartalsabschluss erfolgreich verkauft werden konnte.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 3,5 Mio., nach € 14,5 Mio. im ersten Quartal des Vorjahres. Im ersten Quartal 2017 waren die sonstigen betrieblichen Erträge insbesondere durch Währungsgewinne in Höhe von € 11,4 Mio. gekennzeichnet. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Vorjahresvergleich geringfügig von € 11,0 Mio. auf € 12,0 Mio. Diese Position beinhaltet vor allem Aufwendungen aus Kursdifferenzen, Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten, Abgaben und Gebühren sowie Rechts- und Beratungskosten.

Die Aufwendungen für Material und bezogene Herstellungsleistungen beliefen sich im ersten Quartal 2018 auf € 149,1 Mio. - im Vergleich zu € 46,2 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die Position umfasst neben dem Materialaufwand für die Errichtung von Vorratsimmobilien und Aufwendungen für bezogene Leistungen im Rahmen von Generalunternehmertätigkeiten auch Buchwertabgänge aus Immobilienverkäufen im Rahmen von Asset Deals, die sich im Periodenvergleich von € 5,4 Mio. auf € 100,0 Mio. erhöhten. Die Buchwertabgänge der Berichtsperiode betrafen vor allem das Hotelprojekt Twarda in Warschau und die Büroimmobilie Pegaz in Breslau. Gleichzeitig führte auch die Erstanwendung des IFRS 15 zu einer Erhöhung des Materialaufwands, wobei sich korrespondierend dazu die Bestandsveränderungen reduzierten. Durch die Umsatzerfassung von Vorratsimmobilien nach dem Verkauf auf Basis des Fertigstellungsgrades werden die korrespondierenden Aufwendungen direkt im Materialaufwand und nicht mehr in den Bestandsveränderungen verbucht.

Durch diesen Effekt, einhergehend mit dem Verkauf von Wohnungen und geringeren Investitionen, reduzierten sich die Bestandsveränderungen in der Berichtsperiode in Summe auf € 8,4 Mio. (Q1/2017: € 20,7 Mio.).

Die Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften erhöhte sich im Periodenvergleich auf 784 (31.12.2017: 748) - insbesondere bedingt durch die Eröffnung des Hotels Twarda in Warschau. Im Immobilien-Development reduzierte sich die Mitarbeiteranzahl seit dem Bilanzstichtag 2017 leicht von 309 auf 302 Mitarbeiter. Trotz eines höheren Personalstandes (+4,8%) war der Personalaufwand geringfügig rückläufig und erreichte € 10,6 Mio. nach € 10,8 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die Bewertung des Aktienoptionsprogramms von UBM, das in der Hauptversammlung im Mai 2017 verabschiedet wurde, floss in der Berichtsperiode mit € 0,2 Mio. in die Position des Personalaufwands ein.

Das EBITDA lag im ersten Quartal 2018 mit € 14,0 Mio. um 28,6% über dem Vorjahreswert von € 10,9 Mio. Das EBIT erhöhte sich in der Berichtsperiode um 32,6% auf € 13,2 Mio. (Q1/2017: € 9,9 Mio.). Der Finanzertrag belief sich im ersten Quartal 2018 auf € 2,1 Mio. nach € 2,0 Mio. im ersten Quartal 2017 - sowohl in der aktuellen Berichtsperiode als auch im Vorjahr sind keine Erträge aus Share Deals enthalten. Der Finanzaufwand erhöhte sich von € 5,1 Mio. auf € 7,1 Mio., da in der Berichtsperiode eine Abwertung einer Beteiligung in Polen in Höhe von € 2,3 Mio. erfolgte. Bereinigt um diesen Effekt lagen die Finanzaufwendungen aus diversen Zinszahlungen unter dem Niveau des Vorjahres.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag mit € 8,2 Mio. um 21,4% über dem Ergebnis des ersten Quartals 2017 von € 6,8 Mio. Der Steueraufwand belief sich im ersten Quartal 2018 auf € 1,9 Mio. (Q1/2017: € 1,5 Mio.). Das Periodenergebnis nach Steuern (Nettogewinn) vor Abzug des Ergebnisanteils fremder Gesellschafter erreichte

€ 6,4 Mio. und lag damit um 19,2% über dem Nettogewinn des Vergleichszeitraums des Vorjahres von € 5,3 Mio. Aufgrund des leicht negativen Ergebnisanteils der Minderheiten erhöhte sich der Nettogewinn nach Minderheiten in der Berichtsperiode auf € 6,8 Mio. und lag damit um € 1,9 Mio. bzw. 39,2% über dem Vergleichswert des Vorjahres. Der daraus abgeleitete Gewinn pro Aktie stieg von € 0,65 auf € 0,91 im ersten Quartal 2018 an.

#### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per 31. März 2018 mit € 1.128,7 Mio. auf dem Niveau des Bilanzstichtages 2017 (€ 1.130,9 Mio.). Bilanzverkürzend wirkten neben der erfolgreichen Verkaufstätigkeit im ersten Quartal 2018 auch die unter IFRS 15 geänderte Behandlung von Anzahlungen bei Forward Deals, wodurch die Bilanzsumme um € 75,0 Mio. reduziert wurde. Als gegenläufiger Effekt ist die Emission einer nachrangigen Hybridanleihe mit einem Volumen von € 100 Mio. zu nennen.

Das Sachanlagevermögen belief sich per Ende März auf € 55,0 Mio. und lag damit um € 4,3 Mio. über dem Niveau vom 31. Dezember 2017. Dieser Anstieg ist insbesondere auf den Baufortschritt beim Hotelprojekt Leuchtenbergring in München zurückzuführen.

Die Finanzimmobilien sanken vor allem aufgrund der erstmaligen Anwendung von IFRS 15 in Bezug auf Forward Deals und der damit einhergehenden Umgliederung des Büroprojekts Leuchtenbergring in das kurzfristige Vermögen. Die Finanzimmobilien reduzierten sich damit im Vergleich zum 31. Dezember 2017 von € 371,8 Mio. auf € 297,5 Mio. Der Wertansatz der Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen stieg im Zeitraum Jänner bis März 2018 von € 118,5 Mio. auf € 133,4 Mio. an. Der Anstieg resultierte insbesondere aus der Wertanpassung der Beteiligung am Großprojekt Zalando.

Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögensgegenstände reduzierten sich von € 112,6 Mio. zum 31. Dezember 2017 auf € 17,5 Mio. zum 31. März 2018. Dieser Rückgang war im Wesentlichen auf den Verkauf eines Hotelprojekts in Warschau und einer Büroimmobilie in Breslau zurückzuführen. Aufgrund der starken Verkaufsergebnisse in der Berichtsperiode reduzierten sich auch die Projektfinanzierungen auf € 115,3 Mio., zum Bilanzstichtag 2017 lagen diese noch bei € 123,5 Mio.

Die kurzfristigen Vermögenswerte stiegen im Vergleich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 von € 444,3 Mio. auf € 504,6 Mio. Vor allem die liquiden Mittel erhöhten sich deutlich und lagen zum Ende der Berichtsperiode bei € 202,1 Mio. nach € 75,2 Mio. zum Bilanzstichtag des Vorjahres. Dieser deutliche Anstieg war neben den Einnahmen aus Immobilienverkäufen auch auf die Emission der Hybridanleihe im ersten Quartal 2018 mit einem Volumen von € 100 Mio. zurückzuführen. Von diesem Betrag wurden € 50 Mio. für die vollständige Rückzahlung des ausstehenden Mezzaninkapitals der PORR verwendet. Die Rückzahlung erfolgte Anfang April 2018, wodurch sich die liquiden Mittel im zweiten Quartal entsprechend reduzieren und es zu einer Bilanzverkürzung kommen wird.

Das Vorratsvermögen lag Ende März 2018 mit € 152,4 Mio. um € 28,8 Mio. unter dem Wert zum Bilanzstichtag 2017. In dieser Position befinden sich neben sonstige Vorräte auch zum Verkauf bestimmte Immobilien in Entwicklung. Da durch die Erstanwendung des IFRS 15 bereits während der Entwicklung verkaufte Immobilien anteilig mit dem Fertigstellungsgrad (Percentage of Completion) als Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfasst werden, reduzierte sich das Vorratsvermögen im Jahresvergleich. Korrespondierend dazu erhöhten sich in der Berichtsperiode die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von € 53,2 Mio. per Ende 2017 auf € 110,8 Mio.

per Ende März 2018. Dieser Anstieg erhält auch die durch die Anwendung von IFRS 15 bedingte Umgliederung des Büroprojekts Leuchtenbergring von den Finanzimmobilien in die Forderungen.

Das Eigenkapital betrug zum 31. März 2018 € 466,9 Mio., zum 31. Dezember 2017 lag das Eigenkapital noch bei € 355,4 Mio. Neben der guten Ergebnislage ist dieser Anstieg auf die Begebung der Hybridanleihe mit einem Volumen von € 100 Mio. zurückzuführen. Unter Berücksichtigung der Anfang April erfolgten Rückzahlung des noch ausstehenden Mezzaninkapitals in Höhe von € 50 Mio. liegt das normalisierte Eigenkapitalniveau bei über € 400 Mio. Die normalisierte Eigenkapitalquote würde demnach bei ca. 35 % liegen.

Die Anleiheverbindlichkeiten per Ende März 2018 lagen mit € 384,4 Mio. in etwa auf dem Niveau des Bilanzstichtages 2017. Demgegenüber stand eine deutliche Reduktion der kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten von € 169,3 Mio. auf € 137,9 Mio. Der wesentliche Grund für diesen Rückgang war die erfolgreiche Verkaufsleistung und die damit einhergehende Rückführung der Bankverbindlichkeiten.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich gegenüber dem Vorjahreswert von € 70,8 Mio. auf € 63,4 Mio. zum Ende der Berichtsperiode. Dieser Wert beinhaltet im Wesentlichen die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen.

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig) erhöhten sich von € 34,6 Mio. (31. Dezember 2017) auf € 40,0 Mio. Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus der periodischen Zinsabgrenzung im Zusammenhang mit Anleihen und Finanzverbindlichkeiten. Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerschulden

blieb mit € 25,7 Mio. nahezu unverändert (31. Dezember 2017: € 26,4 Mio.).

Die Nettoverschuldung betrug zum 31. März 2018 € 320,2 Mio. und sank damit im ersten Quartal deutlich um € 157,7 Mio. (31. Dezember 2017: € 477,9 Mio.). Neben der guten Verkaufsleistung im ersten Quartal 2018 ist auch hier die Begebung der Hybridanleihe im Volumen von € 100 Mio., die dem Eigenkapital zuzurechnen ist, zu berücksichtigen. Unter Einbeziehung der Anfang April erfolgten Rückzahlung des ausstehenden Mezzaninkapitals in Höhe von € 50 Mio. liegt das normalisierte Niveau der Nettoverschuldung im Bereich von € 400 Mio.

### Cashflow

Im Vergleich zur Vorjahresperiode sank der Cashflow aus dem Ergebnis um € 15,6 Mio. auf € -5,3 Mio. Der Jahresüberschuss verbesserte sich im ersten Quartal 2018 zwar leicht, wobei dieser Anstieg auf eine deutliche Erhöhung des Ergebnisses aus at-equity bilanzierten Unternehmen zurückzuführen war, die nicht cash-wirksam sind.

Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei € -35,5 Mio. im Vergleich zu € -7,4 Mio. im Vorjahreszeitraum. Ein wesentlicher Faktor war dabei vor allem ein Anstieg der Forderungen mit einem cashflow-reduzierenden Effekt von € 20,0 Mio. Dieser erklärt sich zu einem wesentlichen Teil aus einem Anstieg der Forderungen aus Wohnungsverkäufen im Zuge der erstmaligen Anwendung von IFRS 15. Zusätzlich wirkte sich der negative Saldo aus der Veränderung der Vorräte im ersten Quartal 2018 von € -6,2 Mio. aus. Dieser Wert beinhaltet Zuflüsse aus dem Abgang von Immobilien im Vorratsvermögen von € 13,6 Mio., die auf einem ähnlichen Niveau wie die Zugänge von Immobilien im Vorratsvermögen von € 12,1 Mio. lagen. Hinzu kommt der Aufbau der sonstigen Vorräte in Höhe von € 7,7 Mio.

Insgesamt kam es im ersten Quartal 2018 zu einer Kapitalbindung aus dem Working Capital von € 22,2 Mio. im Vergleich zum Jahresende 2017. Diese setzt sich zusammen aus einem Aufbau von Forderungen um € 7,1 Mio., einer Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten) um € 10,5 Mio. sowie einem Aufbau der sonstigen Vorräte um € 4,7 Mio.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im ersten Quartal 2018 bei € 95,3 Mio. (Q1/2017: € -46,9 Mio.). Die Veränderung im Vergleich zur Vorjahresperiode ist im erhöhten Mittelzufluss aus Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien begründet (€ 101,8 Mio. in Q1/2018 im Vergleich zu € 5,9 Mio. in Q1/2017). Hinzu kommen erhöhte Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen. Dem erhöhten Mittelzufluss stehen deutlich geringere Mittelabflüsse gegenüber. Die Investitionen in Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien betrugen € 12,3 Mio., Auszahlungen in Form von Projektfinanzierungen lagen bei € 2,9 Mio.

Im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von € 67,2 Mio. (Q1/2017: € 69,5 Mio.) zeigte sich im Wesentlichen der Zufluss aus der Begebung einer Hybridanleihe in Höhe von € 98,6 Mio. Gegenläufig wirkte der negative Saldo aus € 31,5 Mio. aus der Aufnahme und Tilgung von Krediten.

### **Nicht finanzielle Leistungsindikatoren**

#### **Umweltbelange**

Seit der Gründung einer Green-Building-Stabsstelle Ende 2017 integriert UBM die Themen Umwelt und Nachhaltigkeit noch stärker in ihre Unternehmenspolitik. Umweltschutz und schonender Umgang mit Ressourcen sind ein

wichtiger Teil des unternehmerischen Handelns und Denkens der UBM Development AG. Bei den Projekten und Entwicklungen wird stets darauf geachtet, umweltschonend zu planen und zu bauen. Die bewusste Verwendung von energieoptimierenden Baustoffen, energiesparenden Bewirtschaftungskonzepten und der Einsatz von erneuerbaren Energiequellen machen die Projektentwicklungen von UBM zu nachhaltigen und umweltfreundlichen Gebäuden.

Weiterführende Angaben zu den Nachhaltigkeitsinitiativen sind im separaten UBM-Nachhaltigkeitsbericht 2017 zusammengefasst. Unter [www.ubm-development.com](http://www.ubm-development.com) steht der Bericht zum Download zur Verfügung.

#### **Mitarbeiter**

Der Personalstand unter Einbeziehung aller Konzerngesellschaften betrug per 31. März 2018 784 Mitarbeiter (davon 482 Hotel). Im Vergleich zum Jahresende 2017 (748 Mitarbeiter, davon 439 Hotel) kam es zu einem Personalanstieg von 4,8%, der vor allem auf die Inbetriebnahme des Holiday Inn Warsaw City Centre (Twarda) zurückzuführen ist. Insgesamt arbeiten rund 83% 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 Markts Rücksicht genommen. Durch die geografisch breit gefächerte Positionierung des Konzerns kommt es auch immer wieder zu einem internationalen Personaleinsatz. Der daraus resultierende Wissenstransfer ist ein weiterer wichtiger Faktor einer umfassenden Mitarbeiterentwicklung.



## Ausblick

Trotz einer spürbaren Verunsicherung an den Finanzmärkten setzte sich der wirtschaftliche Aufwärtstrend auch im ersten Quartal 2018 fort. In Summe lässt die Entwicklung der Indikatoren auf ein Anhalten der Dynamik schließen. Auch auf den europäischen Immobilienmärkten ist die Nachfrage nach hochwertigen Assets ungebrochen, wobei gleichzeitig eine Verknappung des Angebots spürbar ist. Sowohl die drei Kernmärkte von UBM – Deutschland, Österreich und Polen – als auch die drei Assetklassen – Hotel, Büro und Wohnen – sollten von diesem positiven Marktumfeld profitieren. Speziell in Deutschland rechnen Experten zudem mit einem Anstieg der Immobilieninvestitionen aus Nordamerika und Asien. Aktuelle Prognosen erwarten ein Anhalten dieser starken Immobiliennachfrage sowohl für 2018 als auch für 2019.

Die positive Geschäftsentwicklung im vergangenen Jahr sowie im ersten Quartal 2018 haben gezeigt, dass die strategische Ausrichtung von UBM stimmt. Auch 2018 wird sich UBM verstärkt auf die reine Immobilienentwicklung konzentrieren und die Transformation zum „Pure Play Developer“ vorantreiben. Die Bereinigung des Portfolios ist bereits vorangeschritten, der Verkauf von Bestandsimmobilien wird im Rahmen des neuen „Pure Play Program PPP“ konsequent forciert. Zukünftige Risiken werden dabei durch sogenannte Forward Deals, bei denen mit Käufern frühzeitig die Preise für noch nicht fertiggestellte Projekte fixiert werden, minimiert. Trotz zahlreicher Fertigstellungen bis Ende 2017 verfügt UBM in den nächsten drei Jahren über eine prall gefüllte Projekt-Pipeline von € 1,6 Mrd.

(2018–2020), die zu knapp 50% bereits forward verkauft ist. Hinzu kommen noch € 0,2 Mrd. in 2021, die sich aber aufgrund des frühen Stadiums der Projekte noch nicht für eine Forward-Struktur eignen.

Durch einen Anteil von 75% an Forward Sales besteht eine sehr hohe Visibilität für das Jahr 2018. Auf dieser Basis ist UBM optimistisch, das bisherige Rekordjahr der Unternehmensgeschichte, das Jahr 2015, sowohl hinsichtlich Gesamtleistung als auch Ergebnisentwicklung im Geschäftsjahr 2018 zu übertreffen. Damit erwartet der Vorstand eine Gesamtleistung von über € 750 Mio., das Ergebnis vor Steuern (EBT) wird mit über € 50 Mio. prognostiziert. Der Gewinn pro Aktie sollte 2018 demnach die Fünf-Euro-Marke übertreffen. Das Eigenkapital wird zum Bilanzstichtag 2018 bei über € 400 Mio. erwartet.

## Risikobericht

Jene Risiken, die einen signifikanten Einfluss auf die UBM Development AG haben bzw. haben könnten, sowie detaillierte Informationen über das gesamte Risikomanagement-System von UBM finden sich im Geschäftsbericht 2017 auf den Seiten 56 bis 59.

Seit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2017 haben sich hinsichtlich des Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben. Die Ausführungen im Geschäftsbericht 2017 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 Konzernzwischenlagebericht ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz-

und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten drei Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den Konzernzwischenabschluss, und bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten des Geschäftsjahres und bezüglich der offen zu legenden wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen vermittelt.

Wien, am 30. Mai 2018

Der Vorstand



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



**DI Martin Löcker**  
COO



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO

**konzernzwischenabschluss.**

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Jänner bis zum 31. März 2018

in T€	1-3/2018	1-3/2017
Umsatzerlöse	176.073	85.891
Bestandsveränderung	-8.437	-20.736
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	11.773	-781
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	2.806	-
Sonstige betriebliche Erträge	3.517	14.529
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-149.127	-46.229
Personalaufwand	-10.647	-10.816
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	-8	-8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.973	-10.978
<b>Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA)</b>	<b>13.977</b>	<b>10.872</b>
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-787	-928
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>13.190</b>	<b>9.944</b>
Finanzertrag	2.110	1.965
Finanzaufwand	-7.063	-5.123
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>8.237</b>	<b>6.786</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.880	-1.453
<b>Periodenüberschuss (Nettogewinn)</b>	<b>6.357</b>	<b>5.333</b>
<b>davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>6.783</b>	<b>4.874</b>
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	-426	459
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>0,91</b>	<b>0,65</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>0,91</b>	<b>0,65</b>

## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 1. Jänner bis zum 31. März 2018

in T€	1-3/2018	1-3/2017
<b>Periodenüberschuss (Nettogewinn)</b>	<b>6.357</b>	<b>5.333</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>		
Zeitwertbewertung von Wertpapieren	-	14
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	-246	125
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand/-ertrag	-	-3
<b>Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (recycling-fähig)</b>	<b>-246</b>	<b>136</b>
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (other comprehensive income)</b>	<b>-246</b>	<b>136</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>6.111</b>	<b>5.469</b>
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	6.525	5.042
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	-414	427

## Konzernbilanz

zum 31. März 2018

in T€	31.3.2018	31.12.2017
<b>Aktiva</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	2.738	2.740
Sachanlagen	54.962	50.709
Finanzimmobilien	297.515	371.816
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	133.366	118.504
Projektfinanzierung	115.344	123.479
Übrige Finanzanlagen	5.610	5.601
Finanzielle Vermögenswerte	6.233	4.744
Latente Steueransprüche	8.332	9.029
	<b>624.100</b>	<b>686.622</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	152.430	181.261
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	110.785	53.229
Finanzielle Vermögenswerte	7.921	9.941
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	13.900	12.047
Liquide Mittel	202.128	75.204
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	17.461	112.629
	<b>504.625</b>	<b>444.311</b>
<b>Aktiva Gesamt</b>	<b>1.128.725</b>	<b>1.130.933</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Grundkapital	22.417	22.417
Kapitalrücklagen	98.954	98.954
Andere Rücklagen	161.819	150.675
Genussrechts-/Hybridkapital	180.731	80.100
<b>Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>463.921</b>	<b>352.146</b>
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	2.964	3.301
	<b>466.885</b>	<b>355.447</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Rückstellungen	5.737	7.749
Anleihen	384.398	383.766
Finanzverbindlichkeiten	87.058	88.898
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.601	4.116
Latente Steuerschulden	17.579	18.376
	<b>498.373</b>	<b>502.905</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Rückstellungen	2.497	1.001
Finanzverbindlichkeiten	50.846	80.414
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	63.404	70.763
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	36.361	30.474
Übrige Verbindlichkeiten	2.261	81.862
Steuerschulden	8.098	8.067
	<b>163.467</b>	<b>272.581</b>
<b>Passiva Gesamt</b>	<b>1.128.725</b>	<b>1.130.933</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

vom 1. Jänner bis zum 31. März 2018

in T€	1-3/2018	1-3/2017
Periodenüberschuss (Nettogewinn)	6.357	5.333
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzanlagen	-2.037	885
Zinserträge/Zinsaufwendungen	2.704	3.152
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-11.773	781
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	1.725	-
Abnahme/Zunahme der langfristigen Rückstellungen	-2.057	34
Latente Ertragsteuer	-224	77
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>-5.305</b>	<b>10.262</b>
Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	1.496	-14
Zunahme der Steuerrückstellungen	369	688
Verluste/Gewinne aus Anlagenabgängen	1.056	-791
Zunahme/Abnahme der Vorräte	-6.173	19.298
Zunahme der Forderungen	-20.016	-20.095
Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	-10.452	-4.772
Erhaltene Zinsen	2.055	526
Gezahlte Zinsen	-218	-1.032
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	1.708	-11.442
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>-35.480</b>	<b>-7.372</b>
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	101.802	5.970
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	1	3.589
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	8.742	2.277
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-12	-
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-12.292	-70.534
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-39	-721
Investitionen in Projektfinanzierungen	-2.856	-2.274
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen	-	16.182
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen, abzüglich erworbener liquider Mittel	-	-1.369
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>95.346</b>	<b>-46.880</b>
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-	-560
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	10.379	136.495
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-41.871	-66.408
Hybridkapital	98.648	-
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>67.156</b>	<b>69.527</b>
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>-35.480</b>	<b>-7.372</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>95.346</b>	<b>-46.880</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>67.156</b>	<b>69.527</b>
<b>Veränderung liquider Mittel</b>	<b>127.022</b>	<b>15.275</b>
Liquide Mittel am 1.1.	75.204	42.298
Währungsdifferenzen	-98	686
Veränderung liquider Mittel aufgrund von Konsolidierungskreisänderungen	-	1.205
<b>Liquide Mittel am 31.3.</b>	<b>202.128</b>	<b>59.464</b>
Bezahlte Steuern	1.735	687

## Entwicklung des Konzerneigenkapitals

zum 31. März 2018

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs-umrechnungsrücklage
<b>Stand zum 31.12.2016</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-2.875</b>	<b>258</b>
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	157
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-	157
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
<b>Stand zum 31.3.2017</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-2.875</b>	<b>415</b>
<b>Stand zum 31.12.2017</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-2.666</b>	<b>-1.899</b>
Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 9	-	-	-	-
Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 15	-	-	-	-
<b>Stand zum 1.1.2018</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-2.666</b>	<b>-1.899</b>
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-340
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-	-340
Aktienoptionen equity settled	-	-	-	-
Hybridkapital	-	-	-	-
<b>Stand zum 31.3.2018</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-2.666</b>	<b>-2.239</b>



## Konzernzwischenabschluss

Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere: Zeitwertrücklage	Andere Rücklagen	Genussrechts-/ Hybridkapital	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Gesamt
<b>31</b>	<b>135.008</b>	<b>80.100</b>	<b>333.893</b>	<b>7.561</b>	<b>341.454</b>
-	3.682	1.192	4.874	459	5.333
11	-	-	168	-32	136
11	3.682	1.192	5.042	427	5.469
-	-	-	-	-560	-560
-	-182	-	-182	-4	-186
<b>42</b>	<b>138.508</b>	<b>81.292</b>	<b>338.753</b>	<b>7.424</b>	<b>346.177</b>
<b>51</b>	<b>155.189</b>	<b>80.100</b>	<b>352.146</b>	<b>3.301</b>	<b>355.447</b>
-51	51	-	-	-	-
-	6.028	-	6.028	77	6.105
-	<b>161.268</b>	<b>80.100</b>	<b>358.174</b>	<b>3.378</b>	<b>361.552</b>
-	5.138	1.645	6.783	-426	6.357
-	82	-	-258	12	-246
-	5.220	1.645	6.525	-414	6.111
-	236	-	236	-	236
-	-	98.986	98.986	-	98.986
-	<b>166.724</b>	<b>180.731</b>	<b>463.921</b>	<b>2.964</b>	<b>466.885</b>

# erläuterungen zum konzernzwischenabschluss.

## 1. Allgemeine Angaben

Der UBM-Konzern besteht aus der UBM Development AG (UBM) und deren Tochterunternehmen. UBM ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht und hat den Sitz in Wien mit der Geschäftsanschrift 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 entsprechend dem Regelwerk der Wiener Börse unter Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2017 sowie der seit 1. Jänner 2018 erstmals anzuwendenden Standards, insbesondere von IFRS 15 und IFRS 9, aufgestellt. Die Auswirkungen der Erstanwendung der neuen Standards werden unter Punkt 3 dargestellt.

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

## 2. Konsolidierungskreis

In den Zwischenabschluss sind neben UBM 61 (31. Dezember 2017: 57) inländische Tochterunternehmen sowie 76 (31. Dezember 2017: 76) ausländische Tochterunternehmen einbezogen.

In der Berichtsperiode wurden vier Gesellschaften aufgrund von Gründung erstmals in den Konzernabschluss von UBM einbezogen (siehe Punkt 2.1.).

Außerdem wurden 32 (31. Dezember 2017: 33) inländische und 27 (31. Dezember 2017: 27) ausländische assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet. In der Berichtsperiode ist eine Gesellschaft aufgrund eines Verkaufs abgegangen.

### 2.1. Erstkonsolidierungen

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

<u>Aufgrund von Gründungen</u>	<u>Zeitpunkt der Erstkonsolidierung</u>
WA Terfens-Roan Immobilien GmbH	20.2.2018
WA Bad Häring Immobilien GmbH	1.3.2018
Baranygasse Wohnen GmbH	1.3.2018
UBM CAL Projekt GmbH	9.3.2018

### 3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die in den Erläuterungen zum Konzernabschluss dargestellt sind, wurden auf den Konzernzwischenabschluss unverändert angewandt, mit Ausnahme der folgenden, erstmals anzuwendenden Standards und Interpretationen.

Erstmals wurden zum 1. Jänner 2018 die folgenden Standards von der Gruppe angewandt, wobei sich nur aus der Erstanwendung von IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden und IFRS 9 Finanzinstrumente wesentliche Auswirkungen ergeben:

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Datum der Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung
IFRS 9 Finanzinstrumente	24.7.2014	22.11.2016	1.1.2018
IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden	28.5.2014	22.9.2016	1.1.2018
Änderungen an IFRS 4: Anwendung von IFRS 9 Finanzinstrumente mit IFRS 4 Versicherungsverträge	12.9.2016	3.11.2017	1.1.2018
Klarstellungen zu IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden	12.4.2016	31.10.2017	1.1.2018
Jährliche Verbesserungen der IFRS - Zyklus 2014-2016, Klarstellungen zu IAS 28 und IFRS 1	8.12.2016	7.2.2018	1.1.2018
Änderungen an IFRS 2: Klassifizierung und Bewertung von Geschäftsvorfällen mit anteilsbasierter Vergütung	20.6.2016	26.2.2018	1.1.2018
Änderungen an IAS 40: Nutzungsänderungen von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien	8.12.2016	14.3.2018	1.1.2018
IFRIC 22 Transaktionen in fremder Währung und im Voraus gezahlte Gegenleistungen	8.12.2016	28.3.2018	1.1.2018

Die Effekte aus der Erstanwendung von IFRS 15 und IFRS 9 betreffen im Wesentlichen:

- Zeitraumbezogene Erfassung von Wohnungsverkäufen
- Zeitraumbezogene Erfassung von Forward Deals und Änderung im Ausweis von Finanzimmobilien in vertragliche Vermögenswerte
- Bewertung von Anteilen an nicht konsolidierten Gesellschaften zum Fair Value

Die folgenden Standards und Interpretationen sind seit der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2017 veröffentlicht worden und sind noch nicht zwingend anzuwenden bzw. noch nicht in EU-Recht übernommen:

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht ausstehend	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
Änderung zu IAS 19: Planänderungen, Plankürzungen oder Settlement	7.2.2018	-	-
Änderungen an IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22 und SIC-32 Aktualisierung der enthaltenen Verweise aus dem Rahmenkonzept oder Klarstellung, auf welche Version des Rahmenkonzepts sie sich beziehen	29.3.2018	-	1.1.2020

### IFRS 15 Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Zielsetzung des IFRS 15 ist es, eine Vielzahl der bisher in diversen Standards und Interpretationen enthaltenen Regelungen zusammenzuführen. Das Kernprinzip von IFRS 15 ist, dass Erlöse in der Höhe erfasst werden, in der für die übernommenen Leistungsverpflichtungen, also die Übertragung von Waren oder die Erbringung von Dienstleistungen, Gegenleistungen erwartet werden. Dieses Kernprinzip wird mit einem fünfstufigen Rahmenmodell umgesetzt. Das Modell legt fest, dass der Übergang der Kontrolle (Control Approach) den Zeitpunkt bzw. Zeitraum der Umsatzrealisierung bestimmt und damit das bisherige Risk-and-Reward-Modell (Übertragung von Risiken und Chancen) ablöst. Zusätzlich wird das Ausmaß der geforderten Anhangangaben erweitert.

UBM hat für die Erstanwendung die kumulative Methode nach IFRS 15.C3 b gewählt. Dies bedeutet, dass die Effekte aus der Erstanwendung per 1. Jänner 2018 direkt im Eigenkapital erfasst wurden und somit keine rückwirkende Anpassung der Vergleichszahlen 2017 zu erfolgen hatte. Für die Vergleichsperiode sind daher weiterhin die zu diesem Zeitpunkt geltenden Standards IAS 18 und IAS 11 anwendbar.

Die folgende Tabelle zeigt die Nettoeffekte per 1. Jänner 2018 aus der Erstanwendung von IFRS 15 auf die Gewinnrücklage:

in T€	Anpassung auf Grund erstmaliger Anwendung IFRS 15 zum 1.1.2018
<b>Andere Rücklagen</b>	
Verkaufserlöse Forward Deals	-5.959
Verkaufserlöse Wohnungsverkäufe	12.057
Ertragsteueraufwand	-70
<b>Auswirkung zum 1.1.2018</b>	<b>6.028</b>
<b>Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen</b>	
Verkaufserlöse Forward Deals	352
Verkaufserlöse Wohnungsverkäufe	-240
Ertragsteueraufwand	-35
<b>Auswirkung zum 1.1.2018</b>	<b>77</b>

## Konzernzwischenabschluss

Die folgende Tabelle zeigt eine Überleitung der Auswirkungen der Erstanwendung von IFRS 15 auf die Posten der Konzernbilanz per 31. März 2018 sowie auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Periode vom 1. Jänner 2018 bis zum 31. März 2018. Die Auswirkungen auf die Konzern-Kapitalflussrechnung sind unwesentlich und daher nicht dargestellt.

in T€	Konzernbilanz zum 31.3.2018	Anpassungen	Konzernbilanz zum 31.3.2018 ohne Anpassungen IFRS 15
<b>Aktiva</b>			
Finanzimmobilien	297.515	81.612	379.127
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	133.366	-5.488	127.878
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>624.100</b>	<b>76.124</b>	<b>700.224</b>
Vorräte	152.430	18.022	170.452
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	110.785	-30.822	79.963
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>504.625</b>	<b>-12.800</b>	<b>491.825</b>
<b>Aktiva Gesamt</b>	<b>1.128.725</b>	<b>63.324</b>	<b>1.192.049</b>
<b>Passiva</b>			
Andere Rücklagen	161.819	-9.738	152.081
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	2.964	-272	2.692
<b>Eigenkapital</b>	<b>466.885</b>	<b>-10.010</b>	<b>456.875</b>
Latente Steuerschulden	17.579	-1.666	15.913
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>498.373</b>	<b>-1.666</b>	<b>496.707</b>
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	36.361	75.000	111.361
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>163.467</b>	<b>75.000</b>	<b>238.467</b>
<b>Passiva Gesamt</b>	<b>1.128.725</b>	<b>63.324</b>	<b>1.192.049</b>

## Konzernzwischenabschluss

in T€	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 1-3/2018	Anpassungen	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 1-3/2018 ohne Anpassungen IFRS 15
Umsatzerlöse	176.073	-30.910	145.163
Bestandsveränderung	-8.437	3.217	-5.220
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	11.773	-547	11.226
Aufwendungen für Material und sonstige bezogenen Herstellungsleistungen	-149.127	22.774	-126.353
<b>Ergebnis (EBITDA)</b>	<b>13.977</b>	<b>-5.466</b>	<b>8.511</b>
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>13.190</b>	<b>-5.466</b>	<b>7.724</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>8.237</b>	<b>-5.466</b>	<b>2.771</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.880	1.561	-319
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>6.357</b>	<b>-3.905</b>	<b>2.452</b>
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	6.783	-3.710	3.073
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	-426	-195	-621

### Beschreibung der Umsatzerlöse und Auswirkung aus der Erstanwendung nach Umsatzart

Die Auswirkungen der Erstanwendung im Vergleich zu den bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden auf die verschiedenen Umsatzarten von UBM stellen sich wie folgt dar:

#### Forward Deals (Segmente: alle)

Nach IAS 40 bilanzierte Immobilien werden zum Teil im Rahmen von Forward Deals während der Bauphase an Investoren verkauft.

Unter den bisherigen Bilanzierungsmethoden erfolgte der Ausweis auch nach Abschluss der Verträge im Posten Finanzimmobilien. Für die Bewertung zum Fair Value wurde der Kaufvertrag herangezogen und wirtschaftlich der Teilgewinn auf Basis der angefallenen Kosten im Verhältnis zu den geschätzten Gesamtkosten aktiviert.

Gemäß IFRS 15 ist auf einzelvertraglicher Ebene in einem ersten Schritt zu unterscheiden, ob bei UBM ein Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistung besteht und ob keine alternative Nutzungsmöglichkeit vorliegt. Ist beides der Fall, so erfolgt eine zeitraumbezogene Realisierung, ansonsten erfolgt die Realisierung zeitpunktbezogen nach Übertragung der wesentlichen Chancen und Risiken. Eine zeitpunktbezogene Realisierung führt somit zu einer im Vergleich zur bisherigen Bilanzierungsmethode späteren Gewinnrealisierung. Unabhängig von der Art der Realisierung werden Immobilien, welche im Rahmen eines Forward Deals verkauft werden, nunmehr nicht mehr in den Finanzimmobilien gezeigt, sondern als vertraglicher Vermögenswert bilanziert. Dies führt dazu, dass erhaltenen Anzahlungen saldiert mit dem vertraglichen Vermögenswert dargestellt werden, während bisher eine Bruttodarstellung verpflichtend zu erfolgen hatte. Dies führt tendenziell zu einer Verbesserung der Eigenkapitalquote des Konzerns.

#### Wohnungsverkäufe (Segment: Residential)

UBM entwickelt im Segment Residential Wohnimmobilien (Wohnungen im parifizierten Eigentum). Diese werden oftmals bereits vor Fertigstellung verkauft.

Bisher wurden Wohnungen, unabhängig ob diese bereits verkauft wurden, zu Herstellungskosten im Vorratsvermögen bilanziert und Umsätze unter Anwendung von IFRIC 15 zeitpunktbezogen bei Übergabe und Übertragung der maßgeblichen Chancen und Risiken an den Kunden realisiert. Aufgrund der Erstanwendung von IFRS 15 sind nunmehr jene Wohnungen, welche bereits verkauft wurden und für welche keine alternative Nutzungsmöglichkeit sowie ein Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistung bestehen, zeitraumbezogen zu realisieren, weshalb Umsätze nunmehr zum Teil früher realisiert werden. Die Anzahlungen von Kunden werden auf Basis des Baufortschritts, teilweise unter Anwendung des Bauträgervertragsgesetzes, geleistet. Diese werden unter IFRS 15 spätestens zum Zeitpunkt des unbedingten Zahlungsanspruchs erfasst.

### **Mieterträge (Segmente: alle)**

Miet- und Pächterträge aus der Vermietung von IAS 40 Immobilien (Office, Hotel und Retail) werden zeitraumbezogen realisiert.

Aus der Erstanwendung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen zu den bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

### **Erträge aus dem Hotelbetrieb (Segment: Hotel)**

Originäre Erträge aus dem Hotelbetrieb resultieren im Wesentlichen aus der Zimmervermietung und Gastronomieerlösen. Diese Umsätze werden zeitraum- bzw. zeitpunktbezogen realisiert.

Aus der Erstanwendung ergeben sich keine wesentlichen Änderungen zu den bisher angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

### **Erträge aus abgerechneten Bauleistungen**

Die Umsatzrealisierung erfolgt zeitraumbezogen über die Laufzeit der erbrachten Leistung. Anzahlungsrechnungen werden gemäß einem vorher festgelegten Zahlungsplan gelegt.

Änderungen ergeben sich in Bezug auf die Erfassung von Anzahlungen. Diese werden unter IFRS 15 spätestens zum Zeitpunkt des unbedingten Zahlungsanspruchs erfasst.

### **IFRS 9 Finanzinstrumente**

Der Standard enthält Vorschriften für den Ansatz, die Bewertung und die Ausbuchung von Finanzinstrumenten sowie für die Bilanzierung von Sicherungsgeschäften und ersetzt in diesen Bereichen den bisherigen Standard IAS 39.

Die Übergangsbestimmungen von IFRS 9 sehen nur in Ausnahmefällen (Sicherungsbeziehungen) eine rückwirkende Anpassung nach IAS 8 vor. Dies bedeutet für UBM, dass die Effekte aus der Erstanwendung per 1. Jänner 2018 direkt im Eigenkapital erfasst wurden und somit keine rückwirkende Anpassung der Vergleichszahlen 2017 zu erfolgen hatte. Für die Vergleichsperiode ist daher weiterhin der zu diesem Zeitpunkt geltende Standard IAS 39 anwendbar. Die Erstanwendung von IFRS 9 hatte keine Auswirkung auf die Gewinnrücklage.

Die folgende Tabelle zeigt eine Überleitung der Auswirkungen der Erstanwendung von IFRS 9 auf die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung und Konzern-Gesamtergebnisrechnung für die Periode vom 1. Jänner 2018 bis zum 31. März 2018.

## Konzernzwischenabschluss

in T€	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 1-3/2018	Anpassungen	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung 1-3/2018 ohne Anpassungen IFRS 9
Finanzertrag	2.110	29	2.139
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.880	-7	-1.887

in T€	Konzern-Gesamtergebnis- rechnung 1-3/2018	Anpassungen	Konzern-Gesamtergebnis- rechnung 1-3/2018 ohne Anpassungen IFRS 9
Zeitwertbewertung von Wertpapieren	0	-29	-29
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand (-ertrag)	0	7	7

### Ausweis und Bewertung

Per 1. Jänner 2018 hat die Gruppe eine Einschätzung der Geschäftsmodelle je Finanzinstrument getroffen und in weiterer Folge den entsprechenden Kategorien nach IFRS 9 zugewiesen. Die Umgliederungen sind in der folgenden Tabelle ersichtlich:

in T€	Alte Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Neue Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Alter Buchwert nach IAS 39	Neuer Buchwert nach IFRS 9
<b>Aktiva</b>				
Projektfinanzierung	Loans and Receivables	Amortised Cost	115.344	115.344
übrige Finanzanlagen	Held to Maturity	Amortised Cost	2.907	2.907
übrige Finanzanlagen	Available for Sale Financial Assets (at cost)	FVTPL	1.831	1.831
übrige Finanzanlagen	Available for Sale Financial Assets	FVTPL	872	872
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Loans and Receivables	Amortised Cost	74.878	74.878
Finanzielle Vermögenswerte	Loans and Receivables	Amortised Cost	14.154	14.154
Liquide Mittel	-	-	202.128	201.228

### Passiva

Anleihen	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	Amortised Cost	384.398	384.398
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	Amortised Cost	123.990	123.990
Sonstige Finanzverbindlichkeiten	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	Amortised Cost	12.877	12.877
Leasingverbindlichkeiten	-	-	1.037	1.037
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	Amortised Cost	63.404	63.404
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	Amortised Cost	39.962	39.962



### **1. Wertberichtigung finanzieller Vermögenswerte**

IFRS 9 ersetzt das „Incurred-Loss-Modell“ des IAS 39 mit dem „Expected-Loss-Modell“. Das neue Modell ist auf Finanzinstrumente, welche zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, auf vertragliche Vermögenswerte (IFRS 15) und Schuldinstrumente, welche erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bilanziert werden, und Leasingforderungen (IAS 17/IFRS 16) anzuwenden.

Bei den Finanzinstrumenten, welche zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert werden, handelt es sich um Projektfinanzierungen und Inhaberschuldverschreibungen. Die erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bilanzierten Finanzinstrumente umfassen nicht-konsolidierte Anteile an Tochtergesellschaften und übrige finanzielle Vermögenswerte.

Im Zuge des Wertberichtigungsmodells von IFRS 9 ist zum Zugangszeitpunkt eine Risikovorsorge in Höhe des Zwölf-Monats „Expected Loss“ (Stufe 1) zu bilden. Bei einer signifikanten Verschlechterung des Kreditrisikos erfolgt eine Berücksichtigung des „Life Time Expected Loss“ (Stufe 2). Bei Eintritt von objektiven Hinweisen auf eine tatsächliche Wertminderung erfolgt die Einstufung in Stufe 3. Dies hat nicht unbedingt eine weitere Wertberichtigung zur Folge, jedoch ist für Finanzinstrumente, welche unter Anwendung der Effektivzinsmethode bilanziert werden, eine Anpassung der Zahlungsströme auf den Nettobarwert erforderlich.

Im Zuge der Erstanwendung hat UBM entschieden, die Vereinfachungsregeln des IFRS 9.5.5.15 für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Vertragsvermögenswerte und Forderungen aus Leasingverhältnissen anzuwenden. Dies bedeutet, dass für diese Vermögenswerte die Wertberichtigung zumindest in Höhe der über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste bemessen wird („Life Time Expected Loss Modell“, Stufe 2). Auf alle anderen oben genannten Finanzinstrumente ist das allgemeine Wertberichtigungsmodell anzuwenden.

Bei der Beurteilung von signifikanten Verschlechterungen des Kreditrisikos nach dem erstmaligen Ansatz und bei der Einschätzung des „Expected Credit Loss“ verwendet die Gruppe alle verfügbaren Informationen. Diese umfassen historische Daten und in die Zukunft gerichtete Informationen. Im Allgemeinen liegen für Finanzinstrumente keine externen Bonitätseinschätzungen vor.

Bei den wesentlichen Finanzinstrumenten, welche nach dem allgemeinen Wertberichtigungsmodell zu bewerten sind, handelt es sich um Projektfinanzierungen für nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmen. Die Finanzierung von Projektgesellschaften erfolgt durch Eigenkapitalanteile und Projektfinanzierungen der Eigentümer und direkt in den Projektgesellschaften aufgenommene Finanzierungen. Tatsächliche Ausfälle aufgrund von negativen Projektentwicklungen können gegebenenfalls von UBM im Allgemeinen durch Gesellschafterzuschüsse, welche in den Anwendungsbereich von IAS 28 bzw. IFRS 11 fallen, abgedeckt werden. Ausfälle von Projektfinanzierungen sind daher von untergeordneter Bedeutung.

### **2. Bewertung des erwarteten Verlusts („Expected Credit Loss“)**

Der „Expected Credit Loss“ berechnet sich auf Basis des Produkts aus dem erwarteten Nettoanspruch des Finanzinstruments, der periodenbezogenen Ausfallwahrscheinlichkeit und dem Verlust bei tatsächlichem Ausfall.

#### *2.1. Wertminderungen von Finanzinstrumenten*

Zu jedem Bilanzstichtag erfolgt eine Einschätzung, ob eine Wertminderung stattgefunden hat. Eine Wertminderung liegt vor, wenn substantielle Hinweise auf eine Wertminderung schließen lassen und der Barwert der noch zu erwartenden Zahlungen unter dem Buchwert des Vermögenswerts liegt.

### *2.2. Ausweis von Wertminderungen*

Wertminderungen von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten Vermögenswerten werden direkt vom Vermögenswert abgezogen. Für erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bilanzierte Finanzinstrumente erfolgt die Bildung der Wertberichtigung im Eigenkapital.

Wertminderungsaufwendungen im Zusammenhang mit Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und vertraglichen Vermögenswerten würden in der Gewinn- und Verlustrechnung separat ausgewiesen werden. Im ersten Quartal 2018 wurden keine Wertminderungen erfasst.

Wertminderungsaufwendungen im Zusammenhang mit anderen Finanzinstrumenten werden wie bisher unter IAS 39 im Finanzergebnis gezeigt.

### *2.3. Auswirkungen des neuen Wertminderungsmodells*

Für Vermögenswerte, welche unter die Anwendung der Wertberichtigungsregelungen von IFRS 9 fallen, ist zu erwarten, dass Wertminderungen früher als bisher zu erfassen sind.

Die Erstanwendung von IFRS 9 hatte keine Auswirkung auf die Wertberichtigungen zum 1. Jänner 2018.

### *Projektfinanzierungen*

Für Projektfinanzierungen ist das allgemeine Wertminderungsmodell anzuwenden. Auf Basis der Überfälligkeit erfolgt eine Beurteilung, ob eine signifikante Verschlechterung des Kreditrisikos vorliegt. Wenn zum Zeitpunkt der Erstanwendung von IFRS 9 das Kreditrisiko als gering eingestuft wurde, so hat UBM auch angenommen, dass seit dem Erstantritt kein signifikanter Anstieg stattgefunden hat.

### *Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen*

Bezüglich der Bilanzierung von Sicherungsgeschäften hat UBM das Wahlrecht, weiterhin die Regelungen des IAS 39 anzuwenden, nicht ausgeübt. Da zum 31. Dezember 2017 keine Sicherungsgeschäfte bestehen, hat die Ausübung dieses Wahlrechts keine Auswirkungen.

Für den Konzernzwischenabschluss zum 31. März 2018 werden die gleichen Konsolidierungsmethoden und Grundsätze der Währungsumrechnung wie für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2017 angewandt.

## **4. Schätzungen und Annahmen**

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

## 5. Dividende

Die Hauptversammlung hat am 29. Mai 2018 dem Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2017 zugestimmt. Es wird eine Dividende in Höhe von € 2,00 je Stückaktie, das sind bei 7.472.180 Stückaktien in Summe € 14.944.360,00, ausgeschüttet und ein Restgewinn in Höhe von € 27.584,11 auf neue Rechnung vorgetragen. Die Auszahlung der Dividende erfolgt am 7. Juni 2018.

## 6. Umsatzerlöse

Die folgende Tabelle zeigt die Aufgliederung der Umsatzerlöse in die wesentlichen Kategorien, den Zeitpunkt der Umsatzrealisierung sowie die Überleitung zur Segmentberichtserstattung:

in T€	Österreich 1-3/2018	Deutschland 1-3/2018	Polen 1-3/2018	sonstige Märkte 1-3/2018	Konzern 1-3/2018
Umsatzerlöse					
Administration	465	-	-	-	465
Hotel	23	4.862	49.391	3.071	57.347
Office	1.726	19.431	55.955	87	77.199
Other	654	1.008	804	214	2.680
Residential	21.905	6.167	2	404	28.478
Service	5.074	2.098	2.100	632	9.904
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>29.847</b>	<b>33.566</b>	<b>108.252</b>	<b>4.408</b>	<b>176.073</b>
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	18.161	25.279	782	-	44.222
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	11.686	8.287	107.470	4.408	131.851
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>29.847</b>	<b>33.566</b>	<b>108.252</b>	<b>4.408</b>	<b>176.073</b>

## 7. Ergebnis je Aktie

	1-3/2018	1-3/2017
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis (in T€)	6.783	4.874
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien (=Anzahl der Aktien unverwässert)	7.472.180	7.472.180
Durchschnittlich ausstehende Aktienoptionen	-	-
Anzahl der Aktien verwässert	7.472.180	7.472.180
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>0,91</b>	<b>0,65</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>0,91</b>	<b>0,65</b>

Im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (LTIP) wurden 375.130 Aktienoptionen zugeteilt. Der per 31. März 2018 angepasste Ausübungskurs betrug € 41,01, der durchschnittliche Aktienkurs 2017 betrug € 36,51. Somit sind null Stück potenzielle Aktien zu berücksichtigen.

## 8. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

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

## 9. Grundkapital

Grundkapital	Stück 31.3.2018	€ 31.3.2018	Stück 31.12.2017	€ 31.12.2017
Inhaber-Stammaktien	7.472.180	22.416.540	7.472.180	22.416.540

## 10. Genehmigtes Kapital, bedingtes Kapital und eigene Aktien

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

Die gemäß Beschluss der Hauptversammlung vom 30. April 2014 bestehende Ermächtigung des Vorstands nach § 4 Abs. 4 der Satzung (Genehmigtes Kapital 2014) wurde widerrufen.

Der Vorstand wurde gleichzeitig gemäß § 169 AktG in § 4 Abs. 4 der Satzung ermächtigt, bis zum 11. August 2022 das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu € 2.241.654,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, allenfalls in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Abs. 6 AktG, zu erhöhen und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die aus dem genehmigten Kapital ausgegebenen neuen Aktien ist ausgeschlossen, wenn und sofern eine Ausnutzung dieser Ermächtigung (genehmigtes Kapital) durch Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen bei Mehrzuteilungsoptionen im Rahmen der Platzierung neuer Aktien der Gesellschaft erfolgt. Darüber hinaus ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschießen (Genehmigtes Kapital 2017). Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.

Aus § 4 Abs. 5 der Satzung ergibt sich weiters, dass das Grundkapital gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu Nominale € 2.241.654,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück neuen, auf Inhaber lautenden Stammaktien zur Ausgabe an Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen bedingt erhöht ist (bedingte Kapitalerhöhung). In diesem Zusammenhang wurde der Vorstand ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der bedingten Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen, insbesondere die Einzelheiten der Ausgabe und des Wandlungsverfahrens der Wandelschuldverschreibungen, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis. Der Aufsichtsrat wurde auch hier ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe von Aktien aus dem bedingten Kapital ergeben, zu beschließen. Ausgabebetrag und Umtauschverhältnis sind nach Maßgabe finanzmathematischer Methoden sowie des Aktienkurses der Gesellschaft in einem anerkannten Preisfindungsverfahren zu ermitteln. Im Fall einer in den Ausgabebedingungen von Wandelschuldverschreibungen festgelegten Wandlungspflicht dient das bedingte Kapital auch zur Erfüllung dieser Wandlungspflicht.

Zum Zweck der Bedienung von Aktienoptionen im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (LTIP) wurde der Vorstand schließlich in § 4 Abs. 6 der Satzung im Sinn des § 159 Abs. 3 AktG ermächtigt, bis zum 11. August 2022 mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft gemäß § 159 Abs. 2 Z 3 AktG, auch in mehreren Tranchen, bedingt um bis zu € 1.678.920,00 durch Ausgabe von bis zu 559.640 neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien an Arbeitnehmer, leitende Angestellte und Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sowie mit ihr verbundener Unternehmen zu erhöhen. Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, die sich aus einer Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung ergebenden Änderungen der Satzung zu beschließen.

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

Der Vorstand wurde gleichzeitig für die Dauer von 30 Monaten vom Tag der Beschlussfassung (23. Mai 2017) zum Erwerb eigener Aktien der Gesellschaft bis zu dem gesetzlich zulässigen Ausmaß von 10% des Grundkapitals unter Einschluss der bereits erworbenen Aktien ermächtigt. Ebenso wurde der Vorstand für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung (23. Mai 2017) ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien der Gesellschaft auch auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot zu veräußern oder zu verwenden. Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise oder auch in mehreren Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke ausgeübt werden. Das quotenmäßige Kaufrecht der Aktionäre bei Veräußerung oder Verwendung auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot wurde dabei ausgeschlossen (Ausschluss des Bezugsrechts).

Die oben genannten Aktienoptionen im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (LTIP) wurden nach dem festgesetzten Zusagezeitpunkt vom 22. Juni 2017 bis zum 21. Juli 2017 im Ausmaß von 375.130 Aktienoptionen zugeteilt. Der Ausübungskurs beträgt € 36,33 (das ist der ungewichtete Durchschnitt der Schlusskurse der Aktie der Gesellschaft an der Wiener Börse im Zeitraum vom 24. Mai 2017 (einschließlich) bis zum 21. Juni 2017 (einschließlich)). Zugeteilte Aktienoptionen können in den nachstehenden Ausübungsfenstern durch schriftliche Erklärung an die Gesellschaft ausgeübt werden. Die Ausübung ist nur vom 1. September 2020 bis zum 26. Oktober 2020 (Ausübungsfenster 1) sowie vom 1. September 2021 bis zum 26. Oktober 2021 (Ausübungsfenster 2) möglich und an die Erfüllung folgender, in den Planbedingungen des LTIP festgelegten Voraussetzungen geknüpft: aufrechtes Dienstverhältnis, aufrechtes Eigeninvestment, Überschreitung bestimmter Aktienkurse und Einhaltung bestimmter Kennzahlen.

Der beizulegende Zeitwert beträgt T€ 2.982, dieser bestimmt sich mit dem ursprünglichen Tag der Annahme des Optionsprogramms und wird über den Zeitraum verteilt, über den die Teilnehmer den Anspruch auf die gewährten Optionen erwerben. In das Bewertungsmodell („Black Scholes“) zur Berechnung des beizulegenden Zeitwerts flossen folgende Parameter ein: Ausübungspreis (€ 36,33), Laufzeit der Option (9/2017 bis 8/2020), Aktienkurs zum Bewertungszeitpunkt (€ 38,25), erwartete Volatilität des Aktienkurses (36,34%), erwartete Dividenden (4,2%), risikoloser Zinssatz (0,0%).

Die Aktienoptionen haben sich wie folgt entwickelt:

Anzahl Aktienoptionen	2018	2017
<b>Stand 1.1.</b>	<b>375.130</b>	-
Gewährte Optionen	-	375.130
Verfallene Optionen	-	-
Ausgeübte Optionen	-	-
<b>Stand 31.3.</b>	<b>375.130</b>	<b>375.130</b>

## 11. Genussrechtskapital und Hybridkapital

Durch die Verschmelzung der PIAG als übertragende Gesellschaft und von UBM als übernehmende Gesellschaft ist das im November 2014 von der PIAG begebene Genussrechtskapital in Höhe von € 100 Mio. und ein Hybridkapital in Höhe von € 25,3 Mio. aufgrund Gesamtrechtsnachfolge übergegangen. Sowohl das Genussrechtskapital als auch das Hybridkapital werden grundsätzlich laufend verzinst. Von dem Genussrechtskapital wurden im Dezember 2015 € 50 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 des Genussrechts- bzw. Hybridkapitals durch UBM ist den Zeichnern das auf das Genussrechts- bzw. Hybridkapital geleistete Kapital zuzüglich der bis zu diesem Tag aufgelaufenen Zinsen und der Zinsrückstände zu leisten. Das Hybridkapital kann nur rückgezahlt werden, wenn zuvor entweder ein Verfahren gemäß § 178 AktG durchgeführt wurde, in Höhe der beabsichtigten Rückzahlung Eigenkapital im Rahmen einer Kapitalerhöhung gemäß § 149 ff AktG zugeführt wurde oder eine Kapitalberichtigung durchgeführt wurde.

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

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

Am 3. Mai 2017 haben die UBM Development AG und die PORR AG im Hinblick auf die bessere Planbarkeit für beide Seiten vereinbart, den Step-up-Kupon beim bestehenden Genussrechtskapital in Höhe von € 50 Mio. vom 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% p.a. und würde erst ab 17. Dezember 2021 auf den 12-Monats-EURIBOR plus 8,5% p.a. angehoben, sollte das Genussrechtskapital nicht am 16. Dezember 2021 zurückgeführt werden. Eine frühzeitige einseitige Rückführung vor dem 16. Dezember 2021 wurde gleichzeitig ausgeschlossen.

Am 22. Februar 2018 hat UBM eine tief nachrangige Anleihe (Hybridanleihe) mit einem Gesamtvolumen in Höhe von € 100 Mio. und einem jährlichen Kupon von 5,5% begeben. Die Anleihe hat eine unbegrenzte Laufzeit mit einer vorzeitigen Rückzahlungsmöglichkeit der Emittentin nach fünf Jahren.

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

## 12. Finanzinstrumente

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

Die Fair-Value-Bewertung für die Anleihe erfolgt aufgrund von Börsenkurswerten. Die Kreditverbindlichkeiten und übrigen Finanzanlagen wurden mit der Berechnungsmethode des Discounted Cashflow bewertet, wobei die am 31. März 2018 von Reuters publizierte Zero Coupon Yield Curve zur Diskontierung der Cashflows herangezogen wurde.

## Konzernzwischenabschluss

### Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte

in T€	Bewertungskategorie nach IFRS 9	Buchwerte am 31.3.2018	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value-Hierarchie	Fair Value am 31.3.2018
			(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam			
<b>Aktiva</b>								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	115.344	115.344	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	2.907	2.907	-	-	Stufe 1	3.369	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	1.831	-	-	1.831	Stufe 3	1.831	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	872	-	-	872	Stufe 1	872	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	74.878	74.878	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	14.154	14.154	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	202.128	202.128	-	-	-	-	
<b>Passiva</b>								
Anleihen fix verzinst	Amortised Cost	384.398	384.398	-	-	Stufe 1	403.446	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	Amortised Cost	121.811	121.811	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	2.179	2.179	-	-	Stufe 3	2.433	
sonstige Finanzverbindlichkeiten fix verzinst	Amortised Cost	12.877	12.877	-	-	Stufe 3	12.062	
Leasingverbindlichkeiten	-	1.037	1.037	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	63.404	63.404	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	39.962	39.962	-	-	-	-	
<b>Nach Kategorien</b>								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	207.283	207.283	-	-	-	-	
Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	2.703	-	-	2.703	-	-	
Liquide Mittel	-	202.128	202.128	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	624.631	624.631	-	-	-	-	



## Konzernzwischenabschluss

in T€	Bewertungskategorie nach IFRS 39	Buchwerte am 31.12.2017	Bewertung nach IFRS 39				Fair-Value-Hierarchie	Fair Value am 31.12.2017
			(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam			
<b>Aktiva</b>								
Projektfinanzierung variabel verzinst	LaR	123.479	123.479	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	HtM	2.907	2.907	-	-	Stufe 1	3.405	
Übrige Finanzanlagen	AfS (at cost)	1.793	1.793	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	AfS	901	-	901	-	Stufe 1	901	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	46.804	46.804	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	LaR	14.685	14.685	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	75.204	75.204	-	-	-	-	
<b>Passiva</b>								
Anleihen fix verzinst	FLAC	383.766	383.766	-	-	Stufe 1	407.000	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	FLAC	154.536	154.536	-	-	-	-	
fix verzinst	FLAC	1.453	1.453	-	-	Stufe 3	1.448	
sonstige Finanzverbindlichkeiten								
variabel verzinst	FLAC	20	20	-	-	-	-	
fix verzinst	FLAC	12.231	12.231	-	-	Stufe 3	11.277	
Leasingverbindlichkeiten	-	1.072	1.072	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	70.763	70.763	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	34.590	34.590	-	-	-	-	
<b>Nach Kategorien</b>								
Loans and Receivables	LaR	184.968	184.968	-	-	-	-	
Held to Maturity	HtM	2.907	2.907	-	-	-	-	
Available-for-Sale Financial Assets	AfS (at cost)	1.793	1.793	-	-	-	-	
Available-for-Sale Financial Assets	AfS	901	-	901	-	-	-	
Liquide Mittel	-	75.204	75.204	-	-	-	-	
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	FLAC	657.359	657.359	-	-	-	-	

### 13. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

### 14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag gab es folgende angabepflichtige Ereignisse:

Der Vorstand der UBM Development AG hat eine Einigung mit der PORR AG getroffen, wonach UBM den noch ausstehenden Nominalbetrag in der Höhe von € 50 Mio. zuzüglich anteiliger Zinsen des von der PORR zur Verfügung gestellten Mezzaninkapitals am 3. April 2018 rückführen wird.

Die Hauptversammlung hat am 29. Mai 2018 dem Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2017 zugestimmt. Es wird eine Dividende in Höhe von € 2,00 je Stückaktie, das sind bei 7.472.180 Stückaktien in Summe € 14.944.360,00, ausgeschüttet und ein Restgewinn in Höhe von € 27.584,11 auf neue Rechnung vorgetragen. Die Auszahlung der Dividende erfolgt am 7. Juni 2018.

Wien, am 30. Mai 2018

Der Vorstand



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



**DI Martin Löcker**  
COO



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO

## finanzkalender.

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 Bericht zum 3. Quartal 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 von UBM Development AG beruhen. Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnliche Begriffe und Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogenen Aussagen hin. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der im Rahmen der Erstellung des Quartalsberichts vorhandenen Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter bzw. nicht kalkulierbarer Höhe eintreten, so können die künftige tatsächliche Entwicklung und die künftigen tatsächlichen Ergebnisse von diesen Einschätzungen, Annahmen und Prognosen abweichen.

Maßgebliche Faktoren für ein solches Abweichen können beispielsweise die Veränderung der gesamtwirtschaftlichen Lage, der gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen in Österreich und der EU sowie Veränderungen in der Branche sein. UBM Development AG übernimmt keine Gewährleistung und Haftung dafür, dass die künftige Entwicklung und die künftig erzielten Ergebnisse mit den in diesem Quartalsbericht geäußerten Einschätzungen und Annahmen übereinstimmen werden.

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

Der Quartalsbericht zum 31. März 2018 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Die Kennzahlen wurden kaufmännisch gerundet. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

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

Der Quartalsbericht liegt auch in englischer Fassung vor und steht auf der Website von UBM Development AG in beiden Sprachen zur Verfügung. Bei Abweichungen ist die deutsche Fassung des Quartalsberichts maßgeblich.

## **kontakt.**

### **Investor Relations & Unternehmenskommunikation**

Mag. (FH) Anna Vay, CEFA

Tel: +43 (0) 664 626 1314

[investor.relations@ubm-development.com](mailto:investor.relations@ubm-development.com)

[public.relations@ubm-development.com](mailto:public.relations@ubm-development.com)

## **impressum.**

### **Medieninhaber und Herausgeber**

UBM Development AG

Florisdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wien, Österreich

Tel: +43 (0) 50 626-2600

[www.ubm-development.com](http://www.ubm-development.com)

### **Konzept, Gestaltung, Redaktion und Lektorat**

UBM Development AG, Investor Relations &  
Unternehmenskommunikation

be.public Corporate &

Financial Communications GmbH

Heiligenstädter Straße 50, 1190 Wien, Österreich

[www.bepublic.at](http://www.bepublic.at)

Tobias Scaer

**the power of one.**