



# **UBM Geschäftsjahr 2016**

Investoren Präsentation  
6. April 2017

# Disclaimer

- Diese Präsentation wurde von der UBM Development AG (im Folgenden als "das Unternehmen" bezeichnet; "UBM Development") lediglich für die Verwendung bei Anlegerversammlungen erstellt; sie dient ausschließlich zu Informationszwecken.
- Die Präsentation befindet sich auf dem Stand vom 6. April 2017. Die darin enthaltenen Fakten und Informationen können sich künftig ändern. Die Präsentation oder weitere Gespräche des Unternehmens mit ihren Empfängern implizieren unter keinen Umständen, dass es zu einem späteren Zeitpunkt keinerlei Veränderungen in der Geschäftsentwicklung des Unternehmens geben wird. Das Unternehmen selbst und seine Mutter- oder Tochterunternehmen bzw. deren Geschäftsführung, Mitarbeiter, Berater oder sonstige Personen übernehmen keinerlei ausdrückliche oder stillschweigende Verantwortung oder Garantie für die Richtigkeit und Vollständigkeit der in dieser Präsentation enthaltenen Informationen. Weder das Unternehmen selbst noch seine Mutter- oder Tochterunternehmen bzw. deren Geschäftsführung, Mitarbeiter, Berater oder sonstige Personen unterliegen irgendeiner Haftung für Verluste, die direkt oder indirekt aus der Verwendung dieser Präsentation entstehen. Gleiches gilt für Informationen in anderen Unterlagen, die bei der Versammlung zur Verfügung gestellt werden.
- Diese Unterlage kann keine umfassende Darstellung bieten und dient lediglich als Überblick über die Geschäftsentwicklung des Unternehmens. Wird in dieser Präsentation auf externe Quellen verwiesen, so sind diese externen Informationen oder Statistiken nicht so auszulegen, als sei ihre Richtigkeit von dem Unternehmen bestätigt worden.
- Die Präsentation enthält bezüglich der Geschäftsentwicklung, der finanziellen Performance und der Geschäftsergebnisse des Unternehmens und/oder der Branche, in der das Unternehmen tätig ist, Aussagen, die in die Zukunft gerichtet sind. Solche Aussagen sind in der Regel durch Wörter wie "glaubt", "erwartet", "prognostiziert", "beabsichtigt", "projiziert", "plant", "schätzt", "strebt an", "geht aus von", "erwartet", "zielt ab auf" und ähnliche Ausdrücke gekennzeichnet. Die in dieser Präsentation enthaltenen voraus-schauenden Aussagen einschließlich, aber nicht beschränkt auf Annahmen, Meinungen und Ansichten des Unternehmens oder Informationen aus Drittquellen, basieren auf aktuellen Plänen, Schätzungen, Annahmen und Prognosen und beinhalten Ungewissheiten und Risiken. Verschiedene Faktoren könnten dazu beitragen, dass tatsächliche künftige Ergebnisse, Leistungen oder Ereignisse erheblich von den gemachten vorausschauenden Aussagen abweichen. Das Unternehmen sichert nicht zu bzw. garantiert nicht, dass die den vorausschauenden Aussagen zu Grunde liegenden Annahmen fehlerfrei sind, und es übernimmt keinerlei Verantwortung für die künftige Richtigkeit der in dieser Präsentation vertretenen Ansichten. Es besteht keinerlei Verpflichtung zur Aktualisierung vorausschauender Aussagen.
- Mit Entgegennahme dieser Präsentation erklären Sie sich damit einverstanden, dass Sie allein für die Beurteilung des Marktes und der Marktposition des Unternehmens verantwortlich sind und dass Sie eigene Analysen durchführen und sich selbst eine Meinung zur potenziellen künftigen Leistung des Unternehmens bilden werden.

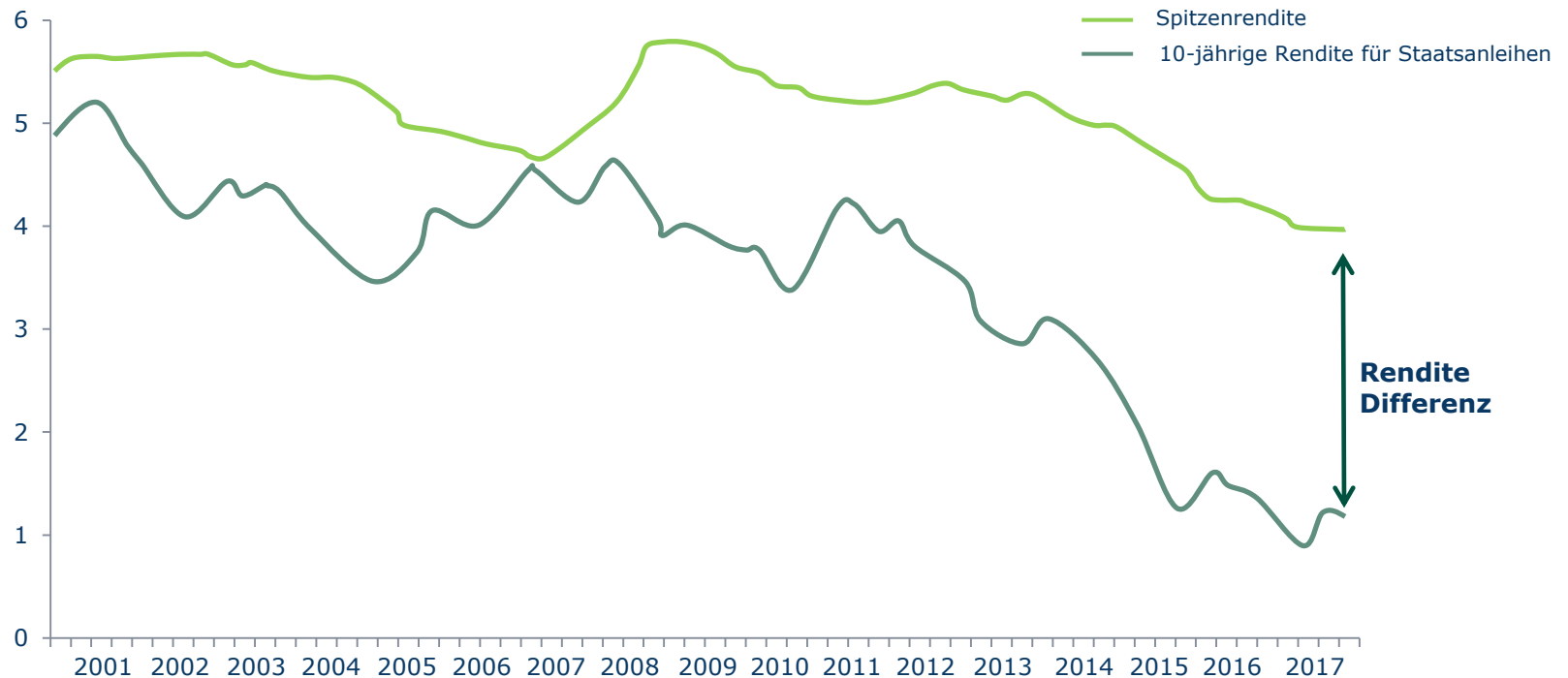
# Fünf Gründe für ein Investment

- 1 UBM hat Substanz und Manövriermasse**
  - **EUR 1,35 Mrd.** Assets under Management
  - **EUR 0,8 Mrd.** Investitionen in die Development-Pipeline (17/18)
  - **EUR 0,2 Mrd.** Abbau Nettoverschuldung (2017)
- 2 UBM ist führender Hotel-Entwickler in Europa**
  - Über **45 Hotels** bereits entwickelt
  - **10 Hotels** in der Development-Pipeline
  - **16 Hotels** als Pächter in Betrieb
- 3 UBM spielt in einer neuen Liga**
  - **Büro** mit Volumen von rund € 200 Mio. pro Projekt
  - **Hotels** mit über 500 Zimmer pro Projekt
  - **Wohnbau** mit über 450 Wohnungen pro Projekt
- 4 UBM hat Fokus und Expertise**
  - Drei **Kernmärkte** (Deutschland, Österreich, Polen)
  - Drei **Assetklassen** (Hotel, Büro, Wohnen)
  - **144 Jahre** Erfahrung (> 15 Jahre in Deutschland und Polen)
- 5 UBM stellt Kapitalmarkt in den Mittelpunkt**
  - **EUR 1.60 Dividende** – Politik der Kontinuität
  - **Prime market** an der Wiener Börse (Transparenz und Handelbarkeit)
  - **Scale Segment** in Frankfurt für Anleihen (Bonität)

# Als Erinnerung – Keine Alternative zu Immobilien-Investitionen

## Immobilien als Profiteure der politischen und wirtschaftlichen Unsicherheiten

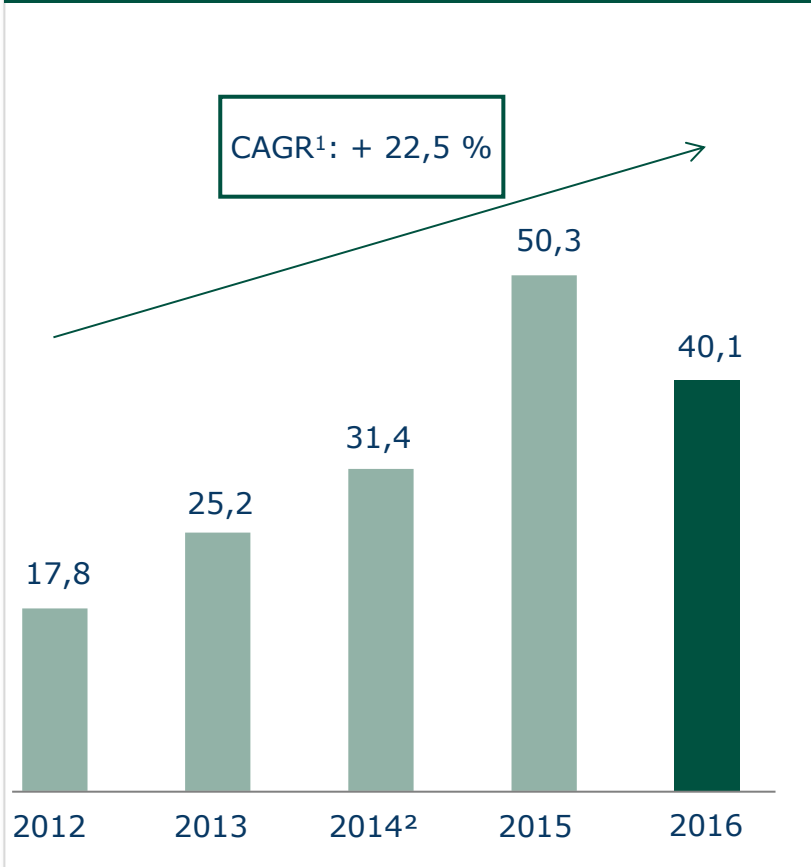
- Hoher Bedarf für **sicheren Anlagehäfen** ("Betongold")
- **Umschichtung** von **Bargeld** in **Substanz** (höheres Immobilien-Exposure in den meisten Portfolios benötigt )
- **Fehlende Alternativen** mit vergleichbaren Renditen



Quelle: CBRE

# UBM - zweitbestes Jahr in der Geschichte

## EBT (Ergebnis vor Steuern) über 5 Jahre



- **EBT** erheblich über **2014 (+27,7%)**, lediglich unter **2015 (-20,3%)**
- Durchschnittliches **EBT Wachstum** von + **22,5% p.a.** über 5 Jahre
- **Forward Verkäufe** führen 2016 zu **erheblichen Wertaufhellungen**
  - **Positive FVAs<sup>3</sup>** von **€ 54,6 Mio.** und **negative FVA<sup>3</sup>** von **€ 20,5 Mio.** führen zu einem Netto-Effekt von **€ 34,1 Mio.** (2015: € 26,6 Mio.)
  - Die **FVA<sup>3</sup>** basieren auf **vertraglich vereinbarten Verkaufspreisen** und **externen Gutachten**

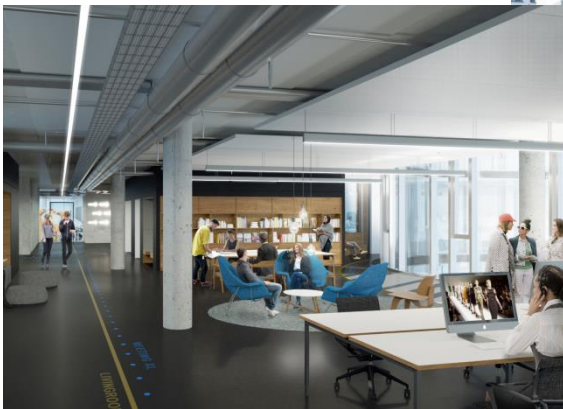
<sup>1</sup> compound annual growth rate = durchschnittliches jährliches Wachstum

<sup>2</sup> Pro-forma, ungeprüft

<sup>3</sup> Fair Value Anpassungen

# “Fast Track 17” Meilenstein: Verkauf Zalando Headquarter

- **Verkaufserlös:** € 196 Mio. (Q3/2018)
- **Effekt auf Nettoverschuldung:** € 60 Mio. (Q2/2017)



# Gesicherte Entschuldungs-Effekte nehmen Fahrt auf

## Unterschiedene Verkäufe – wirksam in 2017 (zum 6. April 2017)

Verkündet	Projekt	Reduktion Nettoverschuldung	Wirksam
23 Jan 15	HIEX Berlin	€ 26 Mio.	Q1/17
02 Nov 16	QBC 5 – Hotels	€ 85 Mio.	Q2/17
18 Nov 16	QBC 3 – Büros	€ 20 Mio.	Q4/17
13 Feb 17	Pilot Tower	€ 22 Mio.	Q2/17
23 Feb 17	Katowice/Pilsen	€ 5 Mio.	Q2/17
28 Feb 17	Magna Thondorf	€ 17 Mio.	Q2/17
03 Apr 17	Zalando <sup>1</sup>	€ 60 Mio.	Q2/17
06 Apr 17	<b>GESAMT</b>	<b>€ 235 Mio.<sup>2</sup></b>	

- **Gesicherte Verkäufe** machen fast **50% der 2017 geplanten Netto-Entschuldung aus** (inkl. Wohnbau und kleinere Projekte)
- **€ 600 Mio. Verkaufserlöse in 2017 erwartet**
- **€ 400 Mio. geplante Investitionen in 2017** – UBM investiert weiterhin in ihre Zukunft
- **"Fast Track 2017" - € 200 Mio. mehr Cash** als Re-Investitionen in 2017

<sup>1</sup> Beteiligung Equity Partner in Q2/2017

<sup>2</sup> Zahl inkludiert nicht Wohnbau und kleinere Projekte in 2017



### Qualitäts-Projekte sichern Profitabilität in der Zukunft

Projekt	Asset	Zimmer, Fläche, Wohnungen	Anteil	Fertigst.	Status
Hyatt	Hotel	211 Zimmer	47,6%	Q2/17	FwdS.
QBC 5	Hotel	577 Zimmer	100%	Q2/17	FwdS.
QBC 3	Büro	7.650 m <sup>2</sup>	65%	Q4/17	FwdS.
My Sky	Wohn	128 Wohn.	100%	Q4/17	Teil. Vk.
Kotlarska	Office	11.000 m <sup>2</sup>	100%	Q4/17	Teaser
HI Warschau	Hotel	254 Zimmer	100%	Q1/18	FwdS.
QBC4	Büro	16.900 m <sup>2</sup>	100%	Q1/18	FwdS.
Rosenhügel	Wohn	205 Wohn.	50%	Q1/18	Teil. Vk.
LBR München	Hotel	279 Zimmer	94%	Q2/18	Teaser
LBR München	Büro	13.134 m <sup>2</sup>	94%	Q2/18	Teaser
QBC 6	Wohn	140 Wohn.	100%	Q2/18	Teil. Vk.
Riedenburg	Wohn	63 Wohn.	100%	Q3/18	Teil. Vk.
Zalando	Büro	42.000 m <sup>2</sup>	100%	Q3/18	Short L.
Danzig	Hotel	236 Zimmer	100%	Q4/18	-
Office Provider	Büro	18.850 m <sup>2</sup>	100%	Q4/18	-

- **Volle Pipeline in 2017 und 2018**
- Gesteigerter **Fokus** auf **Forward Verkäufe** zur **Sicherung der zukünftigen Rentabilität** und Isolierung gegen potentielle Marktrisiken



# Rückenwind durch Großprojekte bis 2020

## Qualitäts-Projekte sichern Profitabilität in der Zukunft

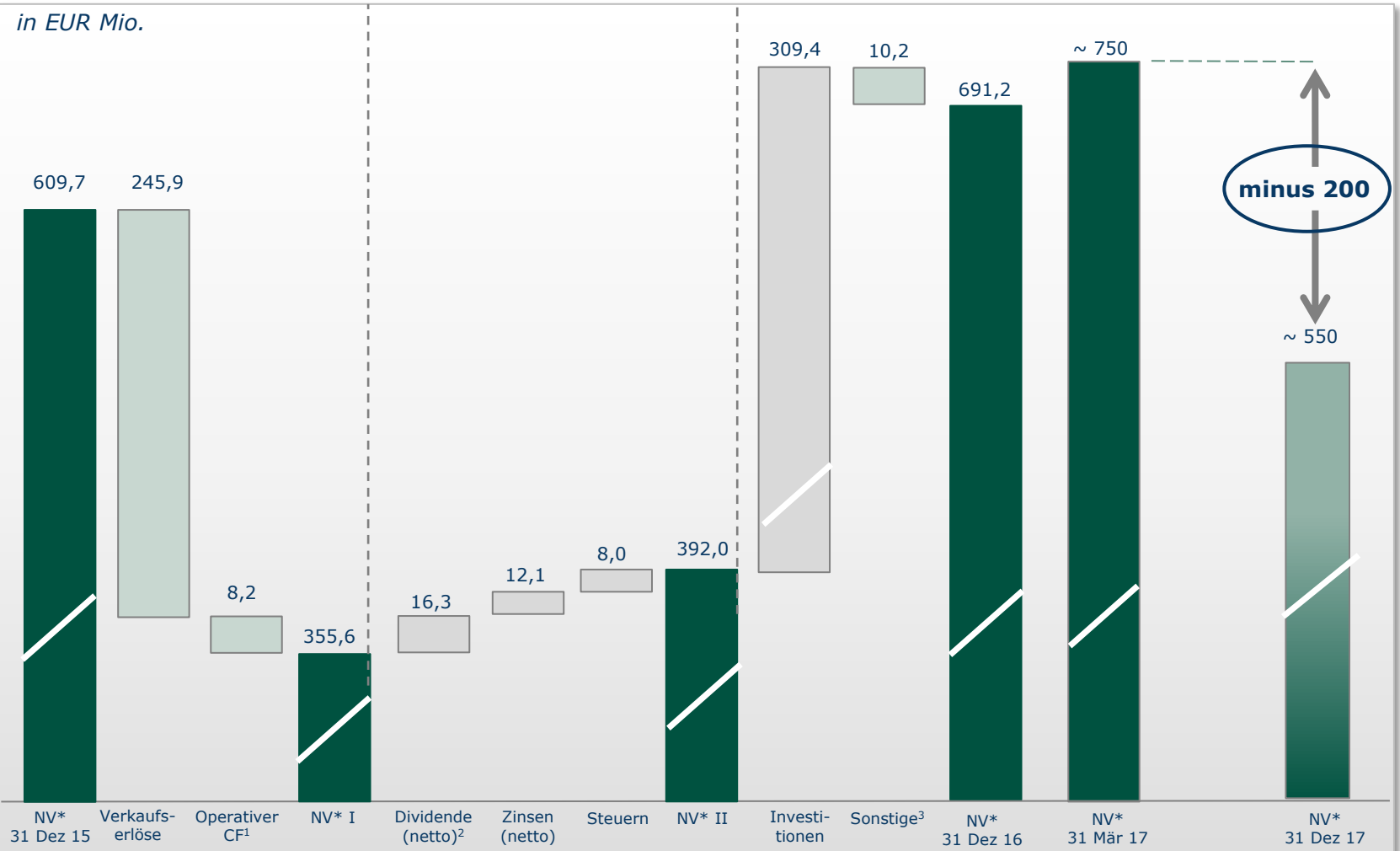
Projekt	Asset	Zimmer, Fläche, Wohnungen	Anteil	Fertigst.	Status
Graumanng.	Wohn	84 Wohn.	100%	Q1/19	-
Super 8 HH	Hotel	252 Zimmer	47%	Q2/19	LOI
HI HH	Hotel	322 Zimmer	47%	Q2/19	LOI
Mogilska	Büro	11.000 m <sup>2</sup>	100%	Q4/19	-
„The Brick“	Wohn	101 Wohn.	75%	2019	Teil. Vk.
Enckestr.	Wohn	75 Wohn.	100%	2019	Teil. Vk.
Mainz	Hotel	190 Zimmer	100%	2019	-
QBC 1 +2	Büro	44.000 m <sup>2</sup>	65%	2019/20	-
Stuttgart	Hotel	325 Zimmer	47%	2020	-
Thulestr.	Wohn	520 Wohn.	50%	2020	-
Astrid (CZ)	Büro	4.000 m <sup>2</sup>	100%	2020	-
Paul Gerhard Allee	Wohn	450 Wohn.	47%	2020	-
Paket 6	Div.	29*	50%	2020/21	-

- **Großprojekte** wie QBC 1+2 (Büros), Super 8/HI (Hotels) oder Thulestraße (Wohnbau) lassen einen **positiven langfristigen Ausblick** im Hinblick auf Umsätze und Erträge erscheinen

\* 29 Ertragsliegenschaften mit Entwicklungspotential

# Nettoverschuldung 2017 bei € 550 Mio. erwartet

in EUR Mio.



<sup>1</sup> Operativer Cash Flow nach Working Capital (€ 8,2 Mio.) und vor Zinsen/Steuern

<sup>2</sup> Dividendenausschüttung (€ 17,5 Mio.), abzüglich erhaltenen Dividenden (€ 1,2 Mio.)

<sup>3</sup> Sonstige: Effekt aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen (€ 1,3 Mio.) und FX oder andere Effekte (€ 8,9 Mio.)

\*NV=Nettoverschuldung

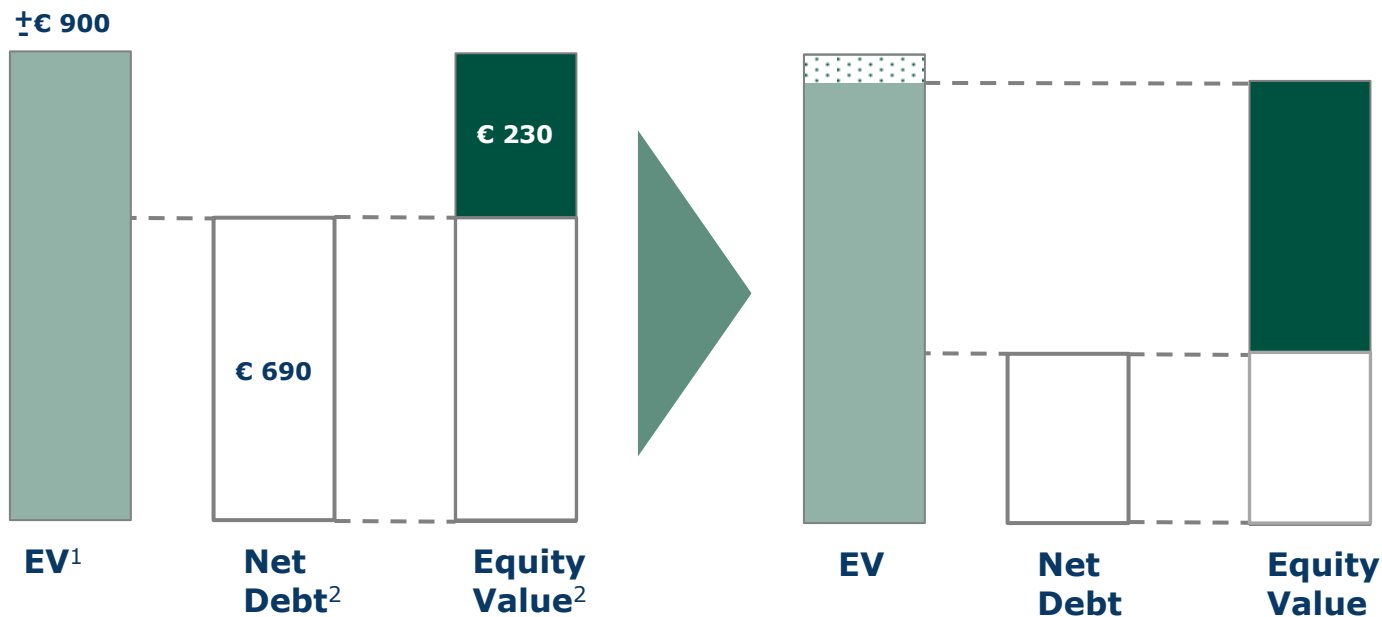
# Fast Track 2017 – Katalysator für die Aktie

## Reduktion der Nettoverschuldung

- Aktuelle Nettoverschuldung führt zu einem Abschlag auf den Aktienpreis
- Bestandsimmobilien nicht im Fokus der Evaluierung (geringe Nettomarge)

## Upside zum Aktienkurs

- Entschuldung als Resultat von Fast Track 2017 (Fokus auf Bestand)
- Equity Value wird durch Reduktion der Nettoverschuldung positiv beeinflusst

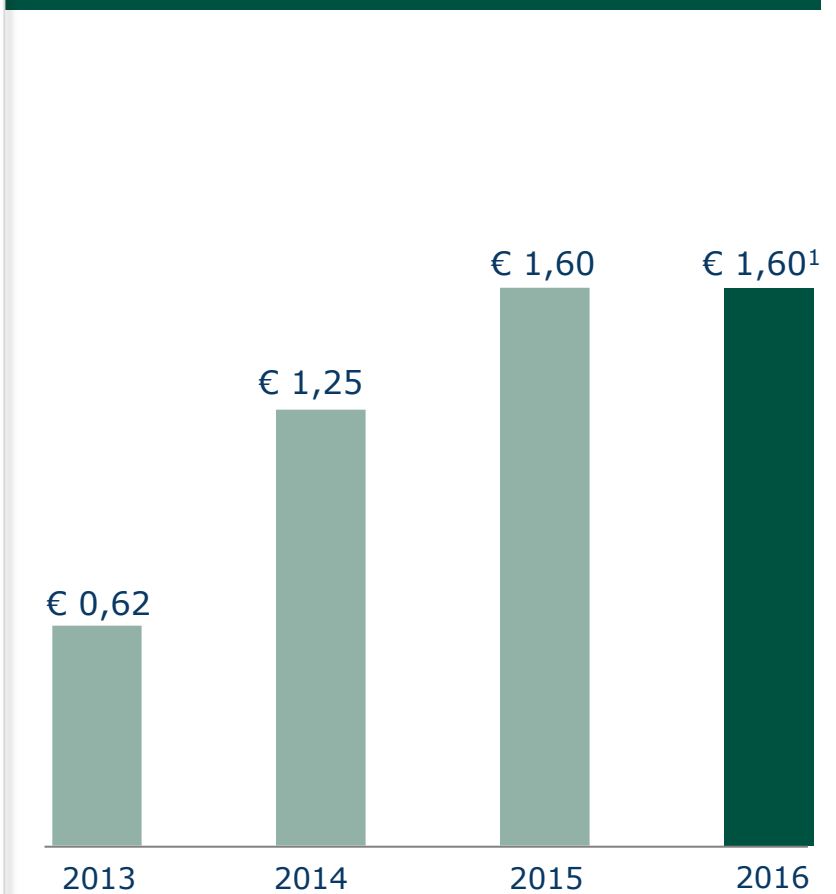


<sup>1</sup> Stabiler Unternehmenswert zwischen € 920 Mio. und € 860 Mio., Werte in € Mio.

<sup>2</sup> Stand zum Jahresende 2016

# € 1,60 Dividende 2016 – unverändert auf Rekordniveau

## Dividende pro Aktie



- **Dividendenpolitik: setzt auf Kontinuität** und zukünftige **Ertragskraft**
- **Dividenden Rendite von rund 5% an der Spitze** unter den Immobilienunternehmen in Österreich
- **Höhere Transparenz in 2016:**
  - **prime market** Notierung (Wiener Börse)
  - **scale segment** für Anleihen (Frankfurter Börse)

<sup>1</sup> Vorschlag an den Aufsichtsrat und die Hauptversammlung

# BACK UP

# Überblick 2016

**1****Zweitbestes Ergebnis in der Geschichte der UBM****2****Pipeline sorgt für Vollauslastung bis Ende 2018, weitere Großprojekte sorgen bis Ende 2020 für positiven Ausblick****3****€ 400 Mio. Investitionen in die Zukunft allein im Jahr 2017****4****€ 600 Mio. Verkaufserlöse durch "Fast Track 2017" in Jahr 2017 erwartet - knapp die Hälfte bereits gesichert****5****Nettoverschuldung zum Jahresende 2016 bei € 691,2 Mio., Höhepunkt der Nettoverschuldung mit € 750 Mio. in Q1/17 erwartet****6****Reduktion der Nettoverschuldung auf rund € 550 Mio. bis Jahresende 2017 geplant, € 200 Mio. unter dem Höhepunkt****7****€ 1,60 Dividende pro Aktie – unverändert auf Rekordniveau, eine auf Kontinuität setzende Dividendenpolitik**

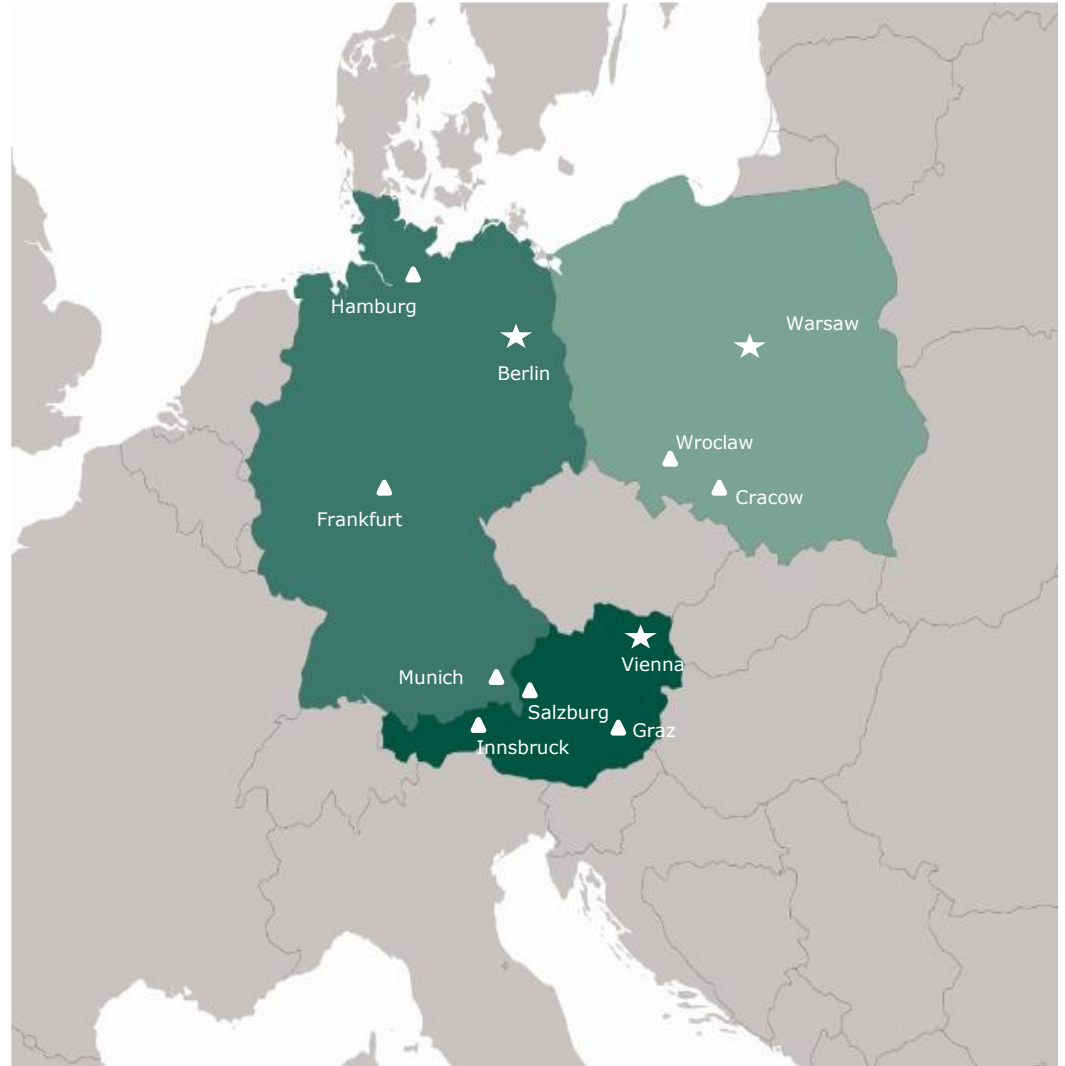
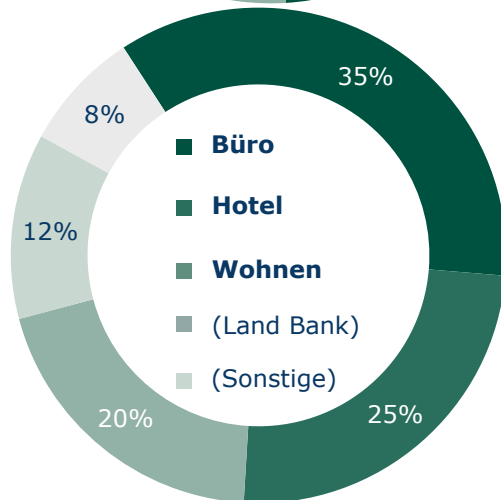
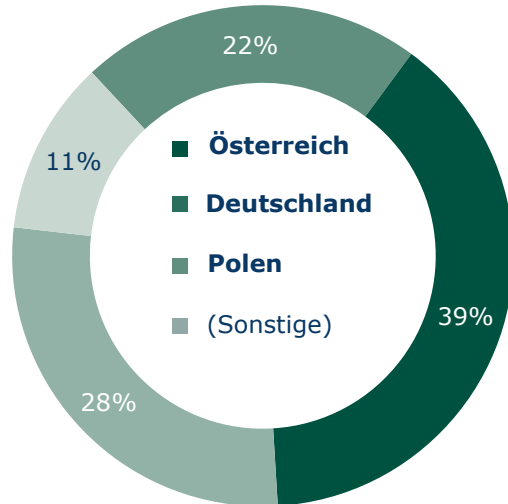
# Wer sind wir? – Auf einen Blick





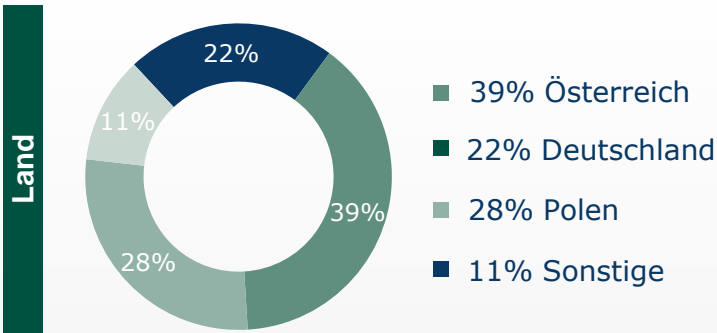
# Fokus auf 3 Länder und 3 Asset Klassen

## Portfolio (EUR 1,35 Mrd.)<sup>1</sup>

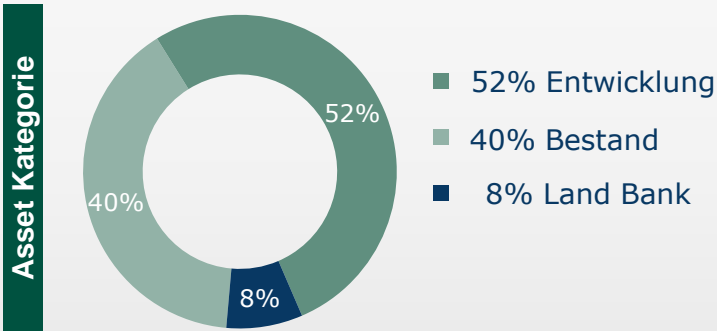


<sup>1</sup> Stand per 31. Dez 2016

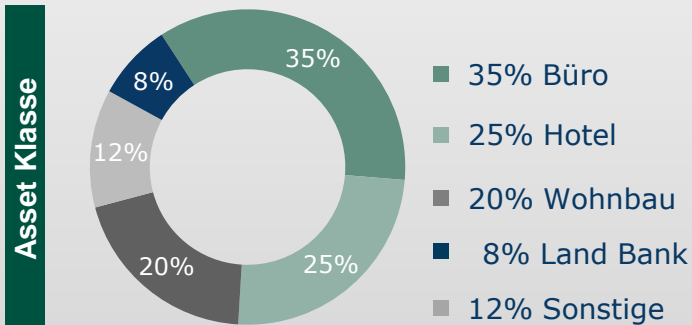
# Portfolio Buchwerte nach Kategorie (EUR 1,35 Mrd.)<sup>1</sup>



- **Österreich und Deutschland** stellen zusammen **60%** des UBM **Portfolios** dar
- Polen's Anteil ist nun bei **28%** (Q3/16: 30%), eine weitere Reduktion durch erfolgreiche Verkäufe erwartet



- **Projektentwicklung** erstmals **über 50%**, fokussierte Umsetzung zum **reinen Immobilienentwickler**
- **Bestandsimmobilien** reduzieren sich zum Jahresende auch aufgrund von Fair Value Anpassungen in Q4/16 (Q3/16: 44%)

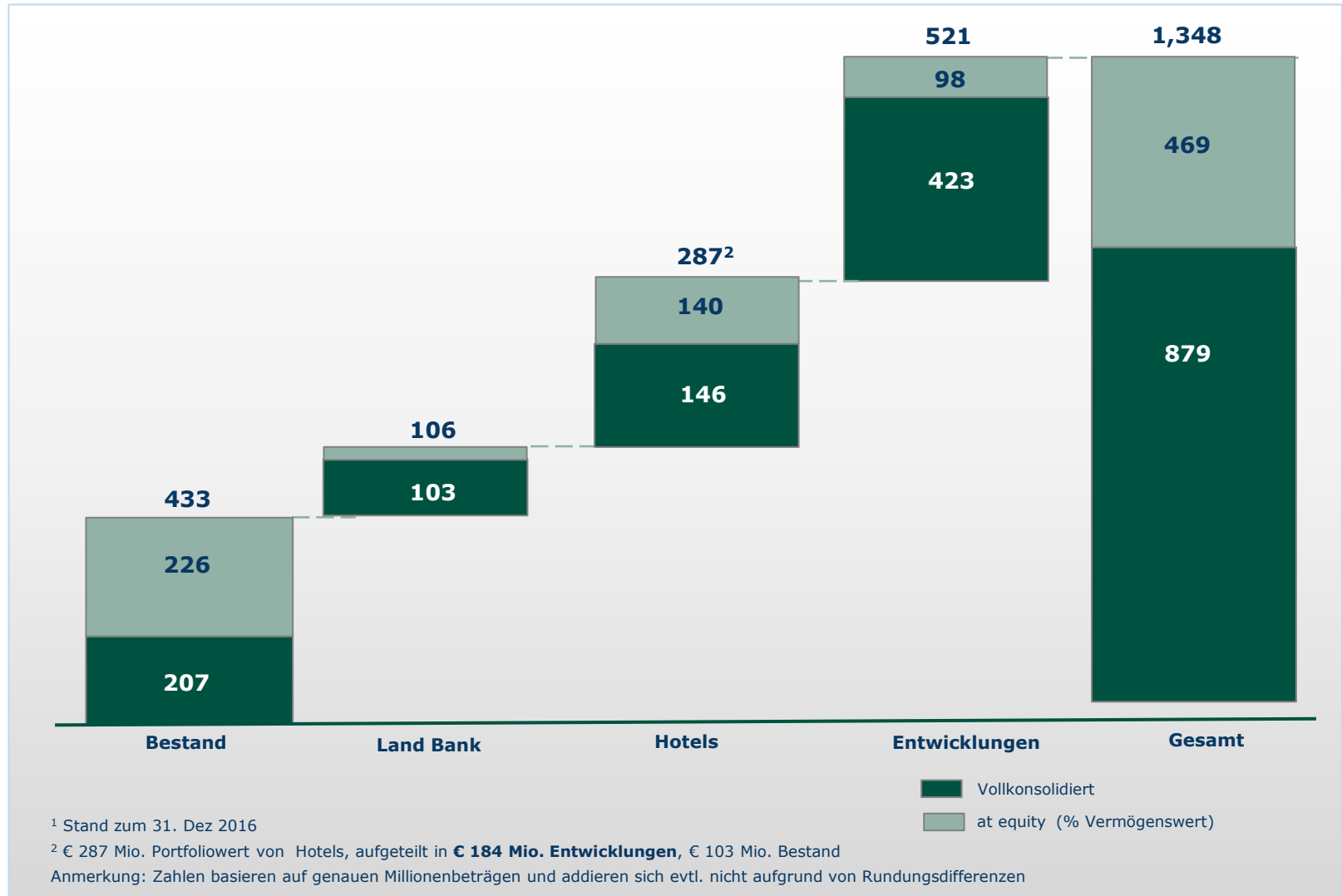


- **80%** des aktuellen Portfolios befindet sich in den **drei Kern-Assetklassen**

<sup>1</sup> Stand per 31. Dez 2016

# Das Große Ganze<sup>1</sup>: Fokus auf Pure Play wird sichtbar

IFRS Buchwerte in EUR Mio.



# Aufteilung: Bestand Und Land Bank <sup>1</sup>

## Bestand Gesamt

- **EUR 433 Mio.**<sup>2</sup>
  - Bruttorendite: **7,9%**<sup>3</sup>
  - LTV: **53,9%**<sup>4</sup>

### Bestand (at equity)

**EUR 226 Mio.** (Vermögenswert)

- Bruttorendite: **5,7%**<sup>3</sup>
- LTV: **50,2%**<sup>4</sup>

### Bestand (vollkonsolidiert)

**EUR 207 Mio.** (IFRS Buchwert)

- Bruttorendite: **10,4%**<sup>3</sup>
- LTV: **57,8%**<sup>4</sup>

## Land Bank Gesamt

- **EUR 106 Mio.**<sup>2</sup>
  - LTV: **46,1%**<sup>4</sup>

**Land Bank (at equity), EUR 3 Mio.** (Asset-Wert)

- LTV: **89,1%**<sup>4</sup>

### Land Bank (vollkonsolidiert)

**EUR 103 Mio.** (IFRS Buchwert)

- LTV: **44,7%**<sup>4</sup>

<sup>1</sup> Stand 31. Dez 2016

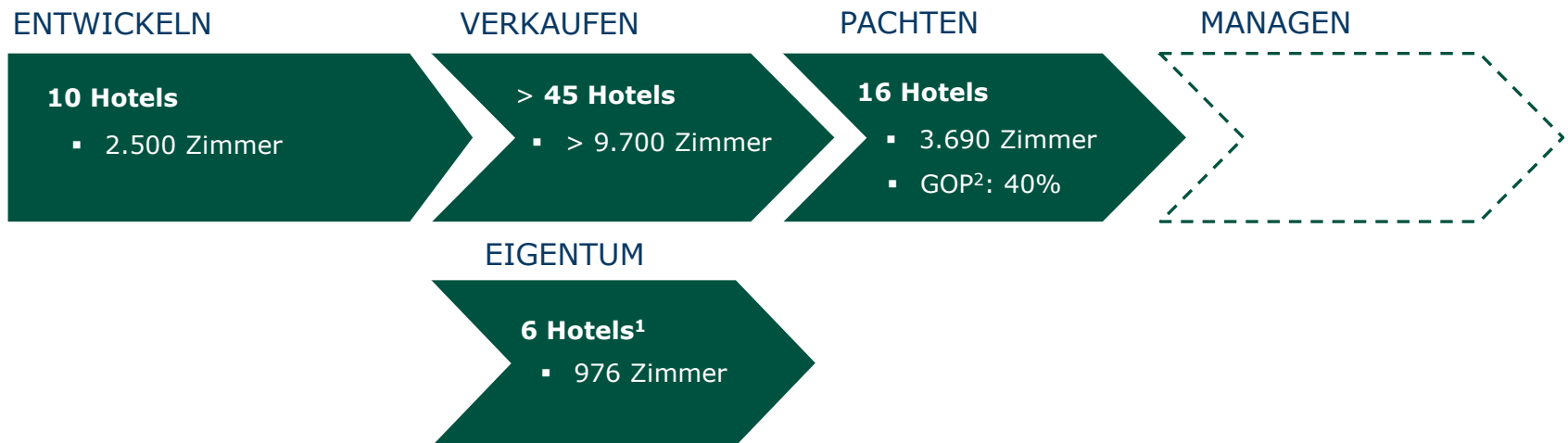
<sup>2</sup> 100% IFRS Buchwert für vollkonsolidierte plus % der Asset-Werte der at equity konsolidierten Gesellschaften

<sup>3</sup> Bruttorendite – annualisierte Mieteinnahmen im Vergleich zum Buchwert/Vermögenswert zum 31. Dez 2016

<sup>4</sup> LTV = Loan to Value, Verhältnis des Buchwerts gegenüber dem noch ausstehenden Kreditbetrag

# #1 Hotelentwickler in Europa

- UBM ist der **Hotelentwickler erster Wahl** in Europa
- Da internationale Hotelgruppen immer häufiger die Eigentümer-/Pächter-Rolle nicht mehr wahrnehmen, übernimmt UBM die Aufgabe des **Pächters**
- **UBMhotels bündelt** alle Hotelentwicklungs- und Pacht-Tätigkeiten der UBM



<sup>1</sup> exklusive Hansen-Kempinski/Wien, das nicht von UBM gepachtet wird; 6 Hotels werden von UBM gepachtet; Verkauf des Angelo Hotels in Katowice und Pilsen am 23. Feb 2017 bekannt gegeben

<sup>2</sup> GOP = Gross Operating Profit; Stand 6. April 2017

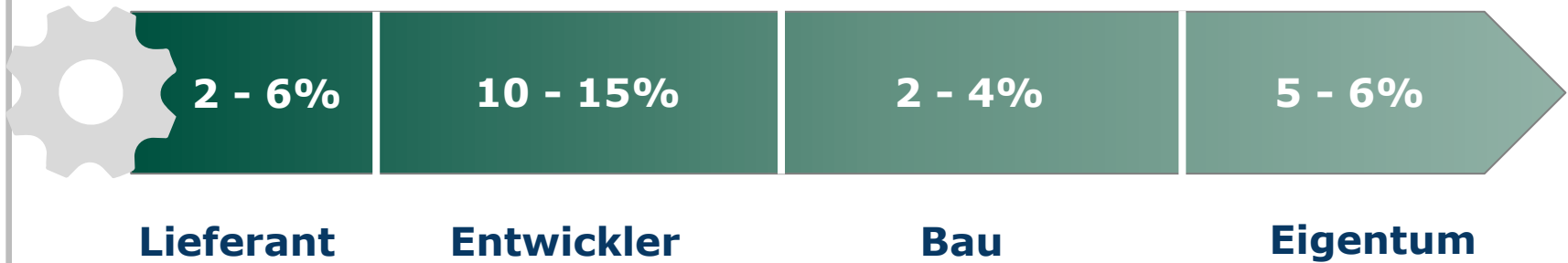
# Detail: Hotels mit UBM als Pächter

Kooperation mit internationalen Hotel-Management Partnern



<b>Polen</b>	Warschau - InterContinental, Krakau- Radisson BLU, Krakau-Park Inn, Wrocław-Radisson BLU, Katowice-Angelo	<b>5 Hotels</b> 1.127 Zimmer
<b>Deutschland</b>	München-Angelo Leuchtenbergring, München-Angelo Westpark, HIEX München City West HIEX Berlin Klosterstraße, Frankfurt-Holiday Inn	<b>5 Hotels</b> 1.088 Zimmer
<b>Frankreich</b>	Paris-Dream Castle, Paris-Magic Circus	<b>2 Hotels</b> 793 Zimmer
<b>Niederlande</b>	Amsterdam-Crowne Plaza	<b>1 Hotel</b> 207 Zimmer
<b>Österreich</b>	Linz-Park Inn, Jochberg-Kempinski	<b>2 Hotels</b> 331 Zimmer
<b>Tschechien</b>	Pilsen-Angelo	<b>1 Hotel</b> 144 Zimmer

# Die Immobilien-Wertschöpfungskette – Entwickler mit höchsten Margen



Quelle: Reuters, Firmendaten



# Hotel Pipeline: 10 Hotels/2.500 Zimmer

## QBC 5 Novotel und Ibis, Wien

- Kategorie: 4\*/3\*
- Zimmer: 577
- Fertigstellung: Q2/2017



Gertrude Fröhlich Sandner Str. 3,  
1110 Wien

## Angelo Leuchtenbergring, München

- Kategorie: 4\*
- Zimmer: 279
- Fertigstellung: Q2/2018



Leuchtenbergring 20,  
81677 München

## Super 8 und Holiday Inn, Eiffestraße Hamburg

- Kategorie: 3-4\*
- Zimmer: 252 / 322
- Fertigstellung: Q2/2019



Eiffestraße 16, 20537  
Hamburg

2017

2018

2018

2019

## Hyatt Regency, Amsterdam

- Kategorie: 5\*
- Zimmer: 211
- Fertigstellung: Q2/2017



Sarphatistraat 102-104  
1018 GV Amsterdam

## Holiday Inn Warsaw City Center, Warschau

- Kategorie: 4\*
- Zimmer: 254
- Fertigstellung: Q1/2018



ul. Twarda,  
Warschau

## Holiday Inn Gdansk Center

- Kategorie: 4\*
- Zimmer: 236
- Fertigstellung: Q4/2018



ul. Chmielna,  
Gdansk

# Pipeline Büro: Projekte mit vielversprechender Profitabilität

Beispiele:

## Kotlarska, Krakau

- Fläche: 6.028 m<sup>2</sup>
- BGF: 11.000 m<sup>2</sup>
- Fertigstellung: Q4/2017



ul. Kotlarska, 31-535, Krakau

## Leuchtenbergring, München

- Fläche: 9.190 m<sup>2</sup>
- BGF: 13.134 m<sup>2</sup>
- Fertigstellung: Q2/2018



Leuchtenbergring 20, 81677 München

## Zalando Headquarter, Berlin

- Fläche: 50.000 m<sup>2</sup>
- BGF: 42.000 m<sup>2</sup>
- Fertigstellung: Q3/2018



Friedrichshain/ Kreuzberg, Berlin

## Mogilska, Krakau

- Fläche: 3.274 m<sup>2</sup>
- BGF: 11.000 m<sup>2</sup>
- Fertigstellung: Q4/2019



ul. Mogilska 31-545, Krakau



## Quartier Belvedere Central (1&2/3/4)

### QBC 3 (verkauft)

- Büros, Restaurants
- BGF: 7.650 m<sup>2</sup>
- Parkplätze: 700
- Fertigstellung: Q4/2017

### QBC 4 (verkauft)

- Büros, Restaurants
- BGF: 16.900 m<sup>2</sup>
- Hauptmieter: BDO Austria GmbH
- Fertigstellung: Q1/2018

### QBC 1+2

- Büro
- BGF: 44.000 m<sup>2</sup>
- Fertigstellung: 2019/2020



Gertrude Fröhlich Sandner Str. 3, 1110 Wien

BGF = Bruttogeschossfläche

# Detail: Quartier Belvedere Central am Wiener Hauptbahnhof

**BGF: 130.000 m<sup>2</sup>**



## QBC 3 (verkauft)

- Büros, Restaurants
- BGF: 7.650 m<sup>2</sup>
- Parkplätze: 700
- Fertigstellung: Q4/2017

## QBC 4 (verkauft)

- Büros, Restaurants
- BGF: 16.900 m<sup>2</sup>
- Hauptmieter: BDO Austria GmbH
- Fertigstellung: Q1/2018



## QBC 5 (verkauft)

- Hotel Accor / Ibis (3\*) und Novotel (4\*)
- Zimmer: 577
- Fertigstellung: Q2/2017



## QBC 6 (tlw. verkauft)

- Wohnungen: 140
- Fertigstellung: Q2/2018

## QBC 1&2

- Büros
- BGF: 44.000 m<sup>2</sup>
- Fertigstellung: 2019/2020

BGF = Bruttogeschossfläche



# Pipeline Wohnen: Fokus auf Deutschland und Österreich

Beispiele:

## MySky, Wien

- BGF: 41.000 m<sup>2</sup>
- Wohneinheiten: 128
- Fertigstellung: Q4/2017



1230 Laaer-Berg-Str. 47,  
1100 Wien

## Rosenhügel, Wien

- Fläche: 15.168 m<sup>2</sup>
- Wohneinheiten: 205
- Fertigstellung: Q1/2018



Rosenhügelstr.,  
1130 Wien

## The Brick, Hamburg

- Fläche: 2.316 m<sup>2</sup>
- Wohneinheiten: 101
- Fertigstellung: 2019



Kühnehöfe, Schützenstr.,  
22761 Hamburg

## Thulestraße, Berlin

- Fläche: 18.872 m<sup>2</sup>
- Wohneinheiten: 520
- Fertigstellung: 2020



Thulestraße 50-64,  
Pankwo, Berlin

2017

2018

2019

2020

## QBC Living (6) Wien

- Wohneinheiten: 140
- Fertigstellung: Q2/2018



Gertrude Fröhlich Sandner Str.  
3, 1110 Wien

## Enckestraße 4, Berlin

- Wohneinheiten: 75
- Parkplätze: 134
- Fertigstellung: 2019



Enckestr. 4-4a,  
10969 Berlin

# Kennzahlen im Überblick

<b>Ertragskennzahlen</b> (in EUR Mio.)	<b>2016</b>	<b>%<math>\Delta^2</math></b>	<b>2015</b>
Gesamtleistung <sup>1</sup>	557,5	-6,0%	593,3
Umsatzerlöse	417,0	35,5%	307,8
EBT	40,1	-20,3%	50,3
Periodenergebnis	29,4	-21,4%	37,3

<b>Vermögens- und Finanzkennzahlen</b> (in EUR Mio.)	<b>31. Dez 2016</b>	<b>%<math>\Delta^2</math></b>	<b>31. Dez 2015</b>
Bilanzsumme	1.233,8	4,1%	1.185,2
Eigenkapital	341,5	2,8%	332,0
Eigenkapitalquote	27,7%	-0,3PP	28,0%
Nettoverschuldung	691,2	13,4%	609,7

<b>Aktienkennzahlen und Mitarbeiter</b>	<b>31. Dez 2016</b>	<b>%<math>\Delta^2</math></b>	<b>31. Dez 2015</b>
Aktienzahl (Stk., gewichteter Durchschnitt)	7.472.180	8,2%	6.901.962
Ergebnis je Aktie (in EUR, gewichteter Durchschnitt) <sup>3</sup>	3,9	-20,4%	4,9
Marktkapitalisierung (in EUR Mio.)	231,6	-15,1%	272,7
Gewinnanteil (in EUR)	1,6	-	1,6
Mitarbeiter <sup>4</sup>	716	4,5%	685

<sup>1</sup> Die Gesamtleistung entspricht den proportionalen Umsätzen sowohl der vollkonsolidierten als auch der at-equity konsolidierten Unternehmen sowie der Verkaufserlöse bei Share Deals entsprechend der Höhe der Beteiligung der UBM.

<sup>2</sup> Kennzahlen wurden summenerhaltend gerundet. Prozentzahlen wurden von den genauen Werten berechnet.

<sup>3</sup> Periodenergebnis für die Periode/gewichtete durchschnittliche Aktienzahl

<sup>4</sup> Split: 31.12.2016: 309 Development + 407 Hotel; 31.12.2015: 354 Development + 331 Hotel

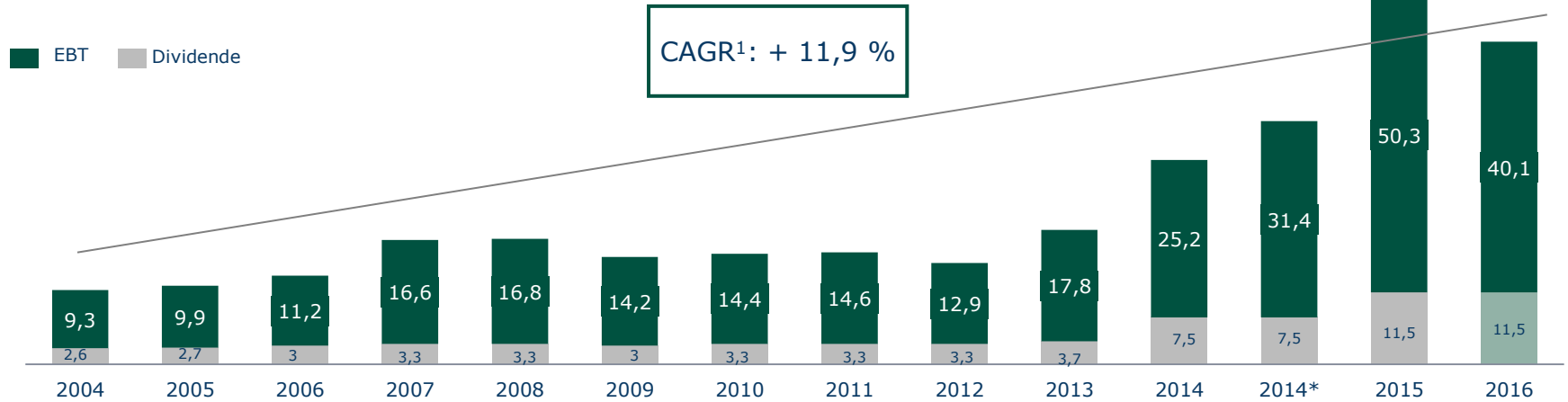
# Konsolidierte Gewinn- und Verlustrechnung

<i>in EUR Mio.</i>	<b>2016</b>	<b>%Δ</b>	<b>2015</b>
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>417.020</b>	<b>35,5%</b>	<b>307.781</b>
Bestandsveränderung	-36.961	n.m.	45.105
Ergebnis aus at equity bil. Untern.	25.124	-0,8%	25.322
Ergebnis aus FV <sup>1</sup> Anpassungen	34.056	28,2%	26.566
Materialkosten	-300.372	18,9%	-252.720
Personalaufwand	-44.278	18,7%	-37.305
Sonstiges betriebliches Ergebnis/Aufwand	-44.977	-13,9%	-39.504
<b>EBITDA</b>	<b>49.612</b>	<b>-35,1%</b>	<b>76.450</b>
Zuschreibungen/Abschreibungen	-3.406	-21,3%	-2.807
<b>EBIT</b>	<b>46.206</b>	<b>-37,3%</b>	<b>73.643</b>
Finanzergebnis	-6.141	73,7%	-23.358
<b>EBT</b>	<b>40.065</b>	<b>-20,3%</b>	<b>50.285</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-10.709	-17,3%	-12.952
<b>Periodenergebnis</b>	<b>29.356</b>	<b>-21,4%</b>	<b>37.333</b>
<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>3,90</b>	<b>-20,4%</b>	<b>4,90</b>

<sup>1</sup> FV= Fair Value Anpassungen laut IAS 40

# Langfristig: EBT- und Eigenkapitalwachstum

## EBT (EUR Mio.)



## Equity (EUR Mio.)

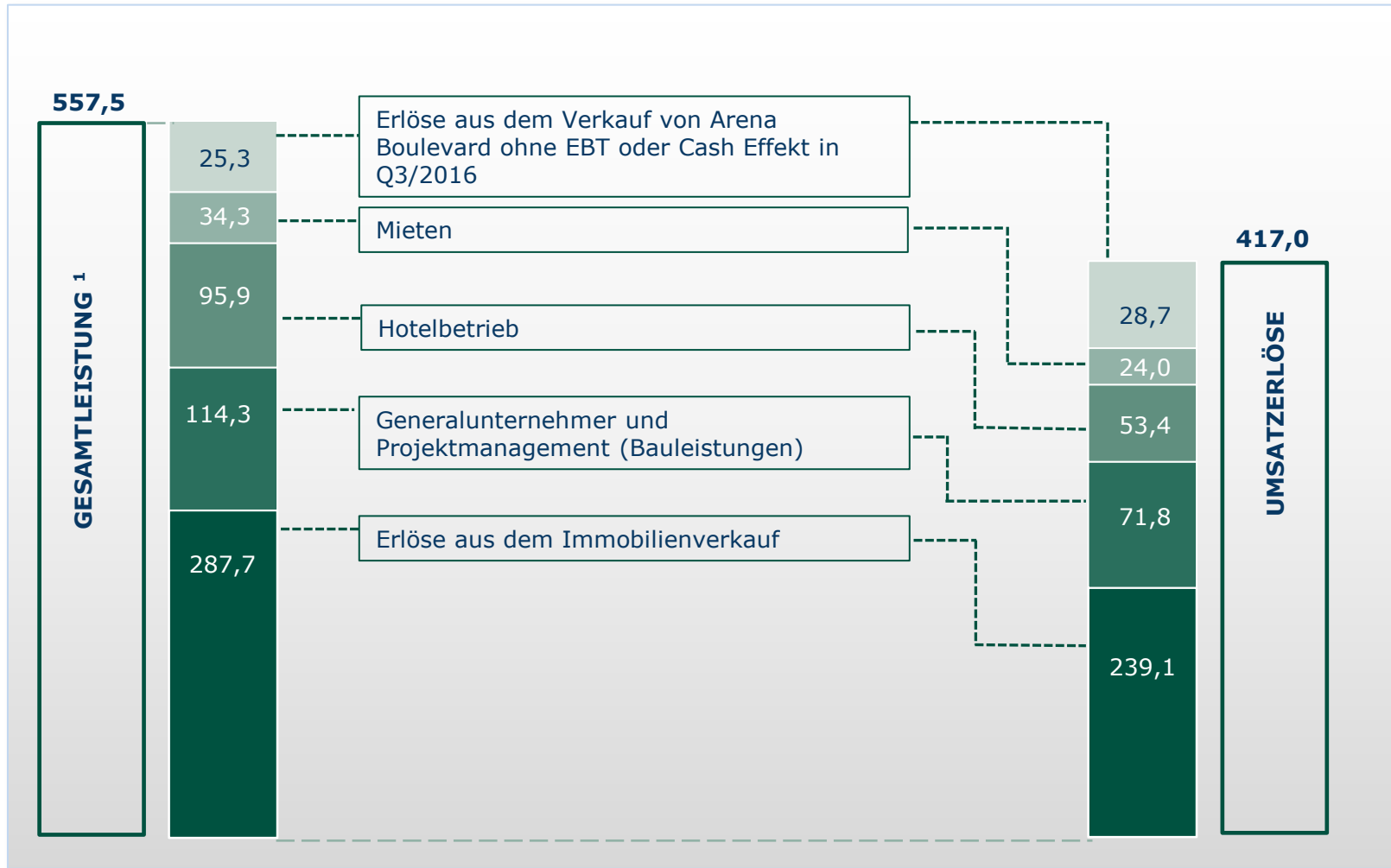


<sup>1</sup> compound annual growth rate = durchschnittliches jährliches Wachstum



# Detail: Gesamtleistung und Umsatzerlöse 2016

in EUR Mio.



<sup>1</sup> Anteilige Sicht: inkludiert at equity konsolidierte Gesellschaften und vollkonsolidierte Gesellschaften entsprechend der Beteiligungshöhe der UBM

# Detail: Gesamtleistung<sup>1</sup>

in EUR Mio.

Gesamtleistung nach Region	2016	2015	%Δ
Deutschland	275,3	208,8	31,8%
Österreich	175,0	193,6	-9,6%
Polen	65,2	79,5	-18,0%
Sonstige	42,0	111,4	-62,3%
<b>Gesamt</b>	<b>557,5</b>	<b>593,3</b>	<b>-6,0%</b>

Gesamtleistung nach Asset Klasse	2016	2015	%Δ
Büro	118,2	58,7	101%
Hotel	142,1	198,5	-28,4%
Residential	97,4	86,3	12,8%
Other	62,9	142,3	-55,8%
Service	129,8	90,3	43,9%
Administration	7,1	17,2	-58,2%
<b>Gesamt</b>	<b>557,5</b>	<b>593,3</b>	<b>-6,0%</b>

EBT nach Region	2016	2015	%Δ
Deutschland	40,9	40,1	1,9%
Österreich	-0,8	2,0	n.m.
Polen	-8,1	1,0	n.m.
Sonstige	8,1	7,2	12,4%
<b>Gesamt</b>	<b>40,1</b>	<b>50,3</b>	<b>-20,3%</b>

EBT nach Asset Klasse	2016	2015	%Δ
Büro	-4,5	27,9	n.m.
Hotel	32,2	7,5	327,4%
Residential	-3,4	-1,1	n.m.
Other	3,8	1,6	145,2%
Service	10,9	-2,2	n.m.
Administration	1,1	16,6	-93,6%
<b>Gesamt</b>	<b>40,1</b>	<b>50,3</b>	<b>-20,3%</b>

<sup>1</sup> Die Zahlen wurden summenerhaltend gerundet. Prozentzahlen wurden von den genauen Werten berechnet.

# Konsolidierte Bilanz

<i>in EUR Mio.</i>	<b>31.12.16</b>	<b>%Δ</b>	<b>31.12.15</b>
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>781.385</b>	<b>-3,8%</b>	<b>812.572</b>
Immaterielle Vermögenswerte	2.841	-1,5%	2.883
Sachanlagen	44.464	-14,8%	38.749
Finanzimmobilien	496.583	-10,4%	553.907
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	109.636	-1,7%	111.543
Projektfianzierung	111.905	26,1%	88.777
Übrige Finanzanlagen	5.605	-4,9%	5.894
Finanzielle Vermögenswerte	1.533	-56,3%	3.505
Latente Steueransprüche	8.818	20,6%	7.314
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>452.376</b>	<b>21,4%</b>	<b>372.664</b>
Vorräte	185.355	-13,9%	215.219
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	38.616	-10,4%	43.118
Finanzielle Vermögenswerte	10.168	1,5%	10.016
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	18.825	105,2%	9.176
Liquide Mittel	42.298	-54,9%	93.744
Zur Veräußerung gehaltene langfr. Vermögenswerte	157.114	n.m.	1.391
<b>Aktiva Gesamt</b>	<b>1.233.761</b>	<b>4,1%</b>	<b>1.185.236</b>
<i>in EUR Mio.</i>	<b>31.12.16</b>	<b>%Δ</b>	<b>31.12.15</b>
<b>Eigenkapital</b>	<b>341.454</b>	<b>2,8%</b>	<b>332.024</b>
Grundkapital	22.417	0,0%	22.417
Kapitalrücklagen	98.954	0,0%	98.954
Andere Rücklagen	132.422	8,8%	121.725
Genussrechts-/Hybridkapital	80.100	0,0%	80.100
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>550.471</b>	<b>2,9%</b>	<b>534.934</b>
Rückstellungen	9.211	-22,6%	11.895
Anleihen	321.296	18,4%	271.436
Finanzverbindlichkeiten	193.704	-15,7%	229.819
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6.151	7,1%	5.746
Latente Steuer	20.109	25,4%	16.038
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>341.836</b>	<b>7,4%</b>	<b>318.278</b>
Rückstellung	4.280	289,8%	1.098
Anleihen	-	n.m.	50.472
Finanzverbindlichkeiten	218.495	44,0%	151.727
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	77.400	40,2%	55.204
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	30.460	-39,5%	50.356
Übrige Verbindlichkeiten	3.744	2,2%	3.663
Steuerschulden	7.457	29,5%	5.758
<b>Passiva Gesamt</b>	<b>1.233.761</b>	<b>4,1%</b>	<b>1.185.236</b>

# “Mapping” Immobilienportfolio – Bilanz 2016

In EUR Mio.	Net Asset 31 Dez 2016	Immobilien in der Bilanz	Immobilien- Management Perspektive
<b>Vermögenswerte</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Sachanlagen	44,5	36,1 <sup>1</sup>	36,1 <sup>1</sup>
Finanzimmobilien	496,6	496,6	496,6
Beteiligungen an at equity bilanzierten Unternehmen	109,6	97,7 <sup>2</sup>	469,2 <sup>4</sup>
Zwischensumme langfristige Vermögenswerte	<b>650,7</b>	<b>630,4</b>	<b>1.001,9</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	185,4	183,2 <sup>3</sup>	189,3 <sup>5</sup>
Langfristige zum Verkauf gehaltene Vermögenswerte	157,1	157,1	157,1
Zwischensumme kurzfristige Vermögenswerte	<b>342,5</b>	<b>340,3</b>	<b>346,4</b>
<b>Immobilien-Vermögenswerte gesamt</b>	<b>993,2</b>	<b>970,7</b>	<b>1.348,3</b>

<sup>1</sup> Delta von € 8,3 Mio. beinhaltet primär technische Anlagen und andere Ausstattung

<sup>2</sup> Delta von € 11,9 Mio. beinhaltet at equity konsolidierte Gesellschaften inkl. Sachanlagevermögen

<sup>3</sup> Delta von € 2,2 Mio. beinhaltet vor allem aktivierte herstellungskosten für geplante Immobilienentwicklungen

<sup>4</sup> Delta von € 371,5 Mio. ist die Differenz zwischen % des Eigenkapitals und % der gesamten Vermögenswerte der nach der at-equity Methode konsolidierten Gesellschaften mit Immobilienbeteiligungen

<sup>5</sup> Delta von € 6,1 Mio. beinhaltet Anzahlungen und Vorauszahlungen, welche nach der IFRS Methode einbezogen werden

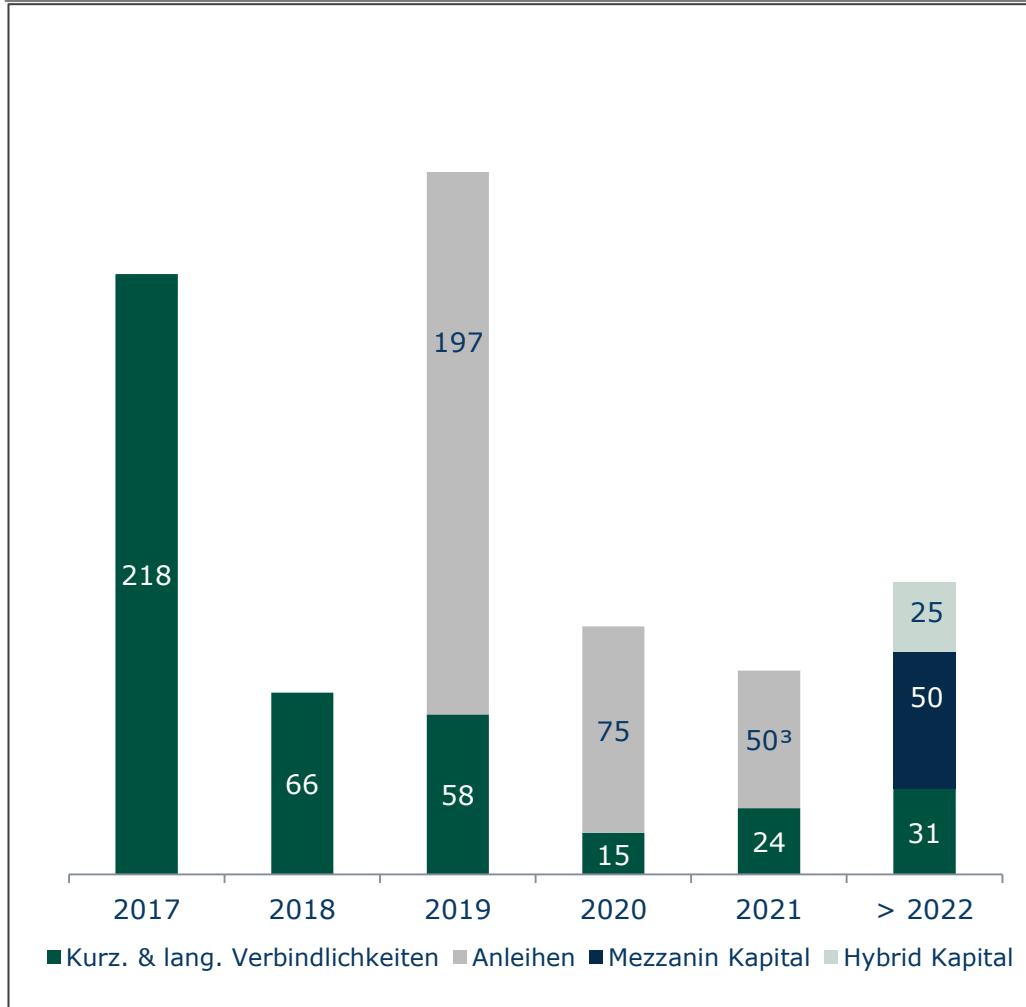
# Cash Flow Rechnung und Nettoverschuldungs-Brücke

in EUR Mio.	2016	Erlöse aus Verkäufen	Oper. CF Inkl. WC	Dividende (netto)	Zinsen (netto)	Steuer (Einkommen)	Investitionen	Andere	NV <sup>1</sup> Neutral
Periodenergebnis	29.356		29.356						
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das AV & Finanzanlagen	-30.649		-30.649						
Zinserträge / Zinsaufwendungen	12.815		12.815						
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-25.124		-25.124						
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	1.204			1.204					
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-3.731		-3.731						
Latente Ertragsteuer	1.042		1.042						
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>-15.087</b>								
Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rst.	3.205		3.205						
Zunahme/Abnahme der Steuerrst.	1.714		1.714						
Verluste/Gewinne aus Anlagenabgängen	-2.937		-2.937						
Abnahme/Zunahme der Vorräte	29.863	97.300	-23.019				-44.418		
Abnahme/Zunahme der Forderungen	-3.244		-3.244						
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten	34.315		34.315						
Erhaltene Zinsen	6.355				6.355				
Gezahlte Zinsen	-18.449				-18.449				
Sonstige zahlungswirksame Vorgänge	6.468		6.468						
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>42.203</b>								
EZ aus dem Abgang von imm. Vermögenswerten	1							1	
EZ aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	121.467	121.467							
EZ aus Finanzanlageabgängen	20.185	20.185							
EZ aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	6.977	6.977							
IV in immaterielle Vermögenswerte	-70							-70	
IV in das SAV und Finanzimmobilien	-213.777						-213.777		
IV in das Finanzanlagevermögen	-6.303						-6.303		
IV in Projektfinanzierungen	-44.926						-44.926		
EZ aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen	1.662							1.662	
AZ aus dem Erwerb von Tochterunternehmen, abzgl. erworbene liquide Mittel	175							175	
<b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>	<b>-114.609</b>								
Dividenden	-16.725			-16.725					
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-809			-809					
EZ aus Anleihen	321.479								321.479
RZ von Anleihen	-282.512								-282.512
<b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>	<b>21.433</b>								
<b>Veränderung liquider Mittel (LM)</b>	<b>-50.973</b>								
Liquide Mittel am 1. Jan	93.744								
Währungsdifferenzen	-473							-473	
<b>Liquide Mittel am 31.12.</b>	<b>42.298</b>								
Bezahlte Steuern	7.967		7.967			-7.967			
Andere Positionen (F/X Unterschiede auf Schulden etc.)								8.900	
<b>Total: Position Brücke Nettoverschuldung</b>		<b>245.929</b>	<b>8.178</b>	<b>-16.330</b>	<b>-12.094</b>	<b>-7.967</b>	<b>-309.424</b>	<b>10.195</b>	

<sup>1</sup> NV= Nettoverschuldung

# Finanzierungsstruktur

## Fälligkeitsprofil (in EUR Mio.)<sup>1</sup>



## Konzern-Verschuldung<sup>2</sup>

- **Durchschnittliche Fremdkapitalkosten: 3,4% p.a.**
- **Kurz- und langfristige Verbindlichkeiten: EUR 412,2 Mio.** (durchschn. **2,6% p.a.**)
- **Anleihen: EUR 321,3 Mio.** (durchschn. **4,6% p.a.**)

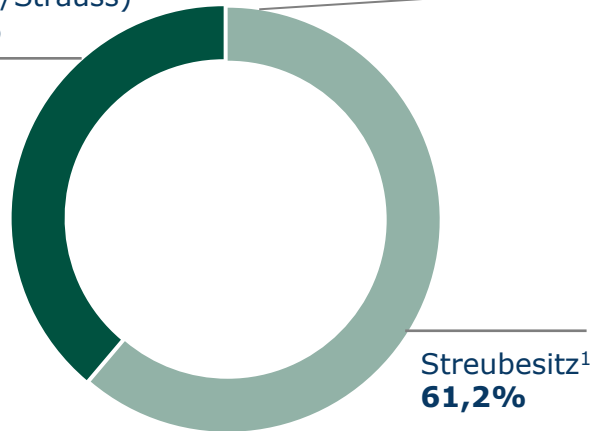
<sup>1</sup> Wie in der Bilanz berichtet (Fälligkeitsprofil Bruttoverschuldung), Daten zum 31. Dez 2016 für vollkonsolidierte Gesellschaften

<sup>2</sup> Daten zum 31. Dez 2016; <sup>3</sup> beinhaltet Inhaberschuldverschreibungen und Schuldscheindarlehen

# Aktionärsstruktur

## Aktionärsstruktur

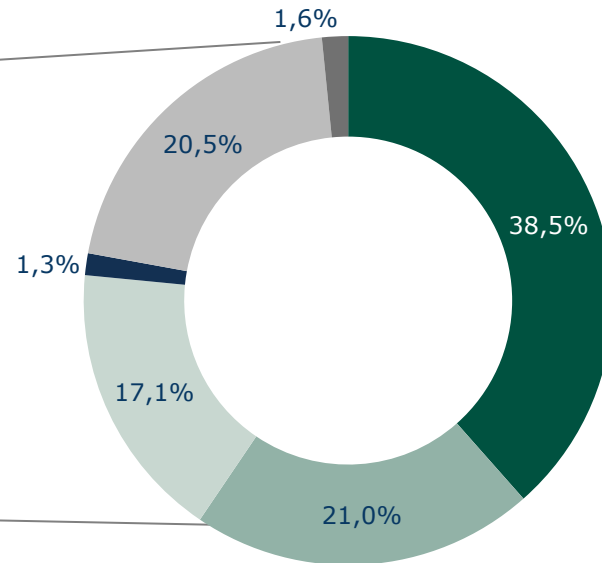
Syndikat  
(Ortner/Strauss)  
**38,8%**



Streubesitz<sup>1</sup>  
**61,2%**

Wiener Börse  
"prime market" seit 22. August 2016

## Streubesitz – Geografischer Split



■ AT ■ GB ■ DE ■ PL ■ Nord- und Zentraleuropa ■ Sonstige

<sup>1</sup> Streubesitz inkludiert Management und Aufsichtsrat (11,3%);



## Analysten & Empfehlungen

Bank	Analyst	Kursziel	Empfehlung	Datum
SRC Research	Stefan Scharff	44,0	Buy	07. Mar 16
Baader Bank	Christine Reitsamer	35,0	Hold	06. Mar 16
Kepler Cheuvreux	Thomas Neuhold	37,0	Buy	03. Jan 17
Erste Group	Christoph Schultes	40,0	Buy	01. Sep 16

## Finanzkalender 2017

<b>Geschäftsbericht 2016</b>	06. Apr 17
<b>Record Date Dividende</b>	13. May 17
<b>136. Ordentliche Hauptversammlung</b>	23. May 17
<b>Handelstag Ex-Dividende</b>	30. May 17
<b>1. Quartal 2017</b>	31. May 17
<b>Record Date Dividend</b>	31. May 17
<b>Zahltag Dividende für GF 2017</b>	01. Jun 17
<b>H1/2017 Bericht</b>	29. Aug 17
<b>3. Quartal 2017</b>	28. Nov 17

<sup>1</sup> 05. April 2017

## Aktionärsinformation

<b>Aktienkurs</b>	<b>€ 33,29<sup>1</sup></b>
<b>Marktkapitalisierung</b>	€ 248,7 Mio.
<b>Amtlicher Handel</b>	Vienna Stock Exchange, Prime Market
<b>Stückzahl ausstehender Aktien</b>	7.472.180
<b>Börsenkürzel</b>	UBS VI
<b>ISIN</b>	AT0000815402

## IR Kontakt

T +43 (0)50 626-1763  
[investor.relations@ubm.at](mailto:investor.relations@ubm.at)