

kennzahlen.

Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	1-3/2019	1-3/2018	Veränderung
Gesamtleistung ¹	71,6	219,9	-67,4%
Umsatzerlöse	36,0	176,1	-79,5%
EBT	7,9	8,2	-4,1%
Nettogewinn	5,9	6,4	-7,6%

Vermögens- und Finanzkennzahlen (in € Mio.)

	31.3.2019	31.12.2018	Veränderung
Bilanzsumme	1.247,3	1.234,6	1,0%
Eigenkapital	436,3	436,3	0,0%
Eigenkapitalquote	35,0%	35,3%	-0,3 PP
Nettoverschuldung ²	462,0	421,9	9,5%

Aktienkennzahlen und Mitarbeiter

	31.3.2019	31.12.2018	Veränderung
Gewinn pro Aktie (in €) ³	0,78	0,91	-14,3%
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	270,5	249,6	8,4%
Dividende je Aktie (in €) ⁴	2,20 ⁵	2,00	10,0%
Mitarbeiter	368	365	0,8%

Anmerkung: Die Kennzahlen wurden summenerhaltend gerundet. Veränderungen wurden von den ungerundeten Werten berechnet.

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

² Die Nettoverschuldung umfasst kurz- und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten exkl. Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel.

³ Die angegebenen Werte sowie die Veränderung beziehen sich auf die Zeiträume 1-3/2019 bzw. 1-3/2018.

⁴ Die Dividendenzahlung erfolgte im jeweiligen Geschäftsjahr, die Dividende bezieht sich auf den Bilanzgewinn des Vorjahres.

⁵ Vorschlag an die Hauptversammlung am 29. Mai 2019

► Am Cover: Zalando Headquarter, Berlin

Dass UBM Arbeitswelten in höchster Qualität entwickelt, hat das Unternehmen vielfach bewiesen. UBM empfiehlt sich als Büroentwickler für die digitale Industrie des 21. Jahrhunderts.

Mit der Entwicklung des Headquarters für Europas führenden Online-Händler Zalando hat UBM neue Maßstäbe gesetzt. Der innovative Gebäudekomplex verkörpert die Zukunft der neuen Arbeitswelt. Dieses Projekt zeigt, wie punktgenau UBM auf Kundenforderungen eingeht und auch Großprojekte mit rund € 200 Mio. Volumen erfolgreich umsetzt.

inhalt.

- 2 Vorwort des Vorstands
- 3 Highlights
- 4 Investor Relations
- 5 Konzernzwischenlagebericht
- 14 Konzernzwischenabschluss
- 22 Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss
- 33 Finanzkalender
- 34 Kontakt, Impressum

auf einen blick.

ergebnis vor steuern von € 7,9 mio.

Fokus auf nachhaltige Ertragsstärke

finanziell stark aufgestellt.

Weitere Optimierung der Finanzierungsstruktur

nachfrageüberhang am immobilienmarkt.

Rückenwind hält in allen Assetklassen an

auf kurs für guidance.

Wiederholung Rekordjahr ohne spektakuläre Fertigstellung

vorwort des vorstands.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Stakeholder.

Im ersten Quartal 2019 befindet sich UBM Development auf Kurs, das Rekordjahr 2018 zu wiederholen. Wir haben für 2019 einen „langsamen Start“ angekündigt, da wesentliche Projektfertigstellungen erst im Jahresverlauf erfolgen und sich viele Zukunftsprojekte in der zweiten Jahreshälfte für eine Forward-Struktur eignen werden. Nichtsdestotrotz konnten wir in den ersten drei Monaten ein solides Ergebnis erzielen. Das Ergebnis vor Steuern erreichte € 7,9 Mio. und der Nettogewinn € 5,9 Mio. Auch finanziell präsentiert sich UBM, mit einer Eigenkapitalquote von 35%, weiterhin stark. Unsere starke Bilanz ist ein wichtiger Wettbewerbsvorteil gegenüber anderen Developern, die sich nicht am Kapitalmarkt refinanzieren können.



Wir sind nicht nur für das laufende Geschäftsjahr optimistisch, sondern auch überzeugt, dass wir für die Zukunft gut aufgestellt sind. Unsere Pipeline ist mit einem Verkaufsvolumen von € 1,8 Mrd. bis 2022 prall gefüllt - in unseren Märkten und Assetklassen hält der Rückenwind an. Trotz des positiven Marktumfelds agieren wir aber vorsichtig und mit einer „Hedging-Strategie“. Wir forcieren Forward-Verkäufe und achten bei neuen Projekten auf die Einhaltung realistischer Parameter. Im Fokus unserer Geschäftsaktivitäten steht die nachhaltige und kontinuierliche Ertragskraft von UBM. Für unsere Stakeholder, insbesondere für unsere Eigentümer, wollen wir ein verlässlicher und transparenter Partner sein.

Von der erfolgreichen Geschäftsentwicklung und den positiven Ertragsaussichten sollen auch unsere Aktionäre profitieren. Nach Zustimmung der Hauptversammlung wird im Juni eine Rekorddividende von € 2,20 pro Aktie ausbezahlt. Damit ist UBM nicht nur der führende Hotelentwickler in Europa, sondern auch einer der Top-Dividendentitel an der Wiener Börse.

Der Vorstand

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

DI Martin Löcker
COO

Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO

highlights.

jänner.

Verkaufserfolg zu Jahresbeginn

Am Zollhafen Areal in Mainz entwickelt UBM in bester Lage ein neues Business-Budget-Hotel, das unter der Marke Super 8 betrieben werden soll. Bereits ein Jahr vor der Fertigstellung sichert sich UBM mit dem Forward-Verkauf an eine deutsche Versicherung den Kaufpreis von € 24 Mio.

februar.

Richtfest für Projekte am Zollhafen Mainz

Mit zahlreichen Ehrengästen feiert UBM Mitte Februar das Richtfest für ihre Projekte am Zollhafenareal in Mainz. Das Wohnprojekt Waterkant mit 82 Wohnungen ist ein Jahr vor Fertigstellung bereits zu 50% verwertet. Auch das angrenzende Super-8-Hotel wurde im Jänner als Forward Deal veräußert.

märz.

UBM entwickelt voco Hotel in den Niederlanden

Die InterContinental Hotels Group (IHG) setzt bei ihrem ersten voco Hotel am Kontinent auf die Expertise von UBM, dem führende Hotelentwickler Europas. In einem ehemaligen Bankgebäude mit historischem Charakter entwickelt UBM im Stadtzentrum von Den Haag bis 2020 rund 200 Zimmer und Suiten im Upscale-Segment.



UBM erwirbt 3-ha-Areal in München

Im Rahmen eines Off-Market-Deals erwirbt UBM ein 28.000 m² großes Grundstück an der Baubergerstraße in München-Moosach. Dort soll ein gemischt genutztes Quartier mit Wohnungen und Büros entstehen. Für die Konzeptionsphase kalkuliert UBM drei bis vier Jahre.

LeopoldQuartier - moderne Stadtentwicklung in Wien

Auf 23.000 m² entsteht mit dem LeopoldQuartier bis 2023 UBM's bislang größtes Hotel mit mehr als 700 Zimmern. In puncto Dimension setzt UBM mit diesem Projekt neue Maßstäbe. Zusätzlich plant das Unternehmen an diesem Standort rund 700 Wohneinheiten mit modernen und flexiblen Wohnmodellen.

Geschäftsjahr 2018 bringt Rekordergebnis

UBM überzeugt Anfang März mit vorläufigen Zahlen: Mit einem Rekordergebnis vor Steuern von € 55 Mio. und einer Eigenkapitalquote von 35% zeigt sich der führende Hotelentwickler finanziell solide aufgestellt. Die Projekt-Pipeline von € 1,8 Mrd. sichert zudem die zukünftige Ertragskraft des Unternehmens.

one share.

Entwicklung der Börsen

Die Aktienmärkte starteten mit deutlichen Kursgewinnen in das Jahr 2019 und konnten sich damit sichtbar von den Kursrückgängen des Vorjahres erholen. Der globale Aktienindex MSCI World stieg im Vergleich zum Vorjahresresultimo um 11,9%. Die europäischen Märkte profitierten im ersten Quartal von der zinspolitischen Neuausrichtung in den USA, belastend wirkte hingegen die Unsicherheit über Ablauf und Auswirkungen des Brexit. Der europäische Leitindex EURO STOXX 50 legte im ersten Quartal 2019 um 14,1% zu. Auch die Wiener Börse verzeichnete einen positiven Jahresauftakt – der Leitindex ATX stieg seit Jahresresultimo um 10,5%. Der deutsche Leitindex DAX blieb mit einem Kursplus von 9,2% hinter den europäischen Indices zurück.

Entwicklung der UBM-Aktie

Die UBM-Aktie notiert seit 10. April 1873 an der Wiener Börse und ist seit August 2016 im prime market, dem Top-Segment der Wiener Börse. Darüber hinaus sind die Aktien im österreichischen Immobilienindex IATX enthalten.

Unterstützt vom positiven Marktumfeld verzeichnete auch die UBM-Aktie einen starken Jahresauftakt 2019. Der Kurs stieg innerhalb der ersten Wochen um mehr als 16% und erreichte

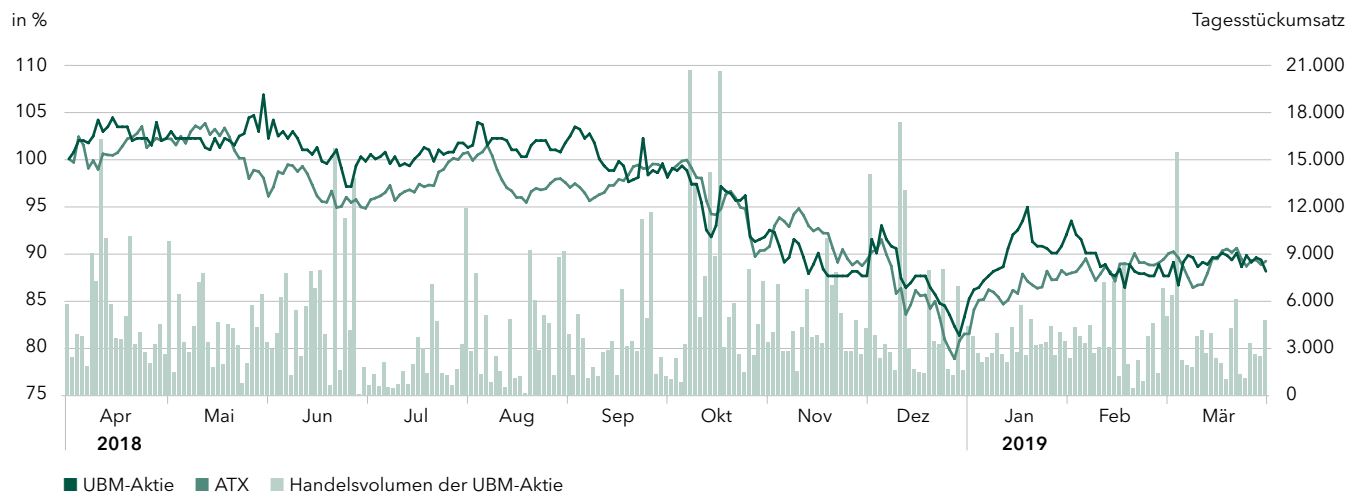
Ende Jänner mit € 39,00 ein Niveau, das zuletzt im Herbst 2018 zu sehen war. Durch Unsicherheiten am europäischen Markt musste die Aktie im Quartalsverlauf einen Teil ihrer Zuwächse abgeben. Die Veröffentlichung der vorläufigen Zahlen über das Rekordergebnis 2018 setzte einen positiven Impuls. Insgesamt verzeichnete die UBM-Aktie seit Jahresbeginn einen Kursanstieg von 8,4%, womit ein großer Teil der Kursverluste des Vorjahres wieder aufgeholt werden konnte.

Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen lag in den ersten drei Monaten 2019 bei 3.579 Stück.

Aktionärsstruktur

Das Grundkapital von UBM Development AG betrug zum 31. März 2019 € 22.416.540 und ist in 7.472.180 Aktien eingeteilt. Das Syndikat (IGO-Ortner-Gruppe, Strauss-Gruppe) hielt zum Stichtag unverändert 38,8% der ausstehenden Aktien. Zusätzlich hielt die IGO-Ortner Gruppe außerhalb des Syndikats 5,3% an UBM. 5,0% wurden vom Privatinvestor Jochen Dickinger gehalten. Insgesamt befanden sich 50,9% der Aktien im Streubesitz, darin sind Anteile des Vorstands und des Aufsichtsrats von 5,8% inkludiert. Der weitere Streubesitz entfiel zum größten Teil auf Investoren aus Österreich (36%), gefolgt von Investoren aus Deutschland (34%) und UK (18%).

Entwicklung der UBM-Aktie im Indexvergleich und Handelsvolumen April 2018 bis März 2019



one group.

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Vor dem Hintergrund des zunehmenden Handelskonflikts zwischen den USA und China setzte im zweiten Halbjahr 2018 eine globale Wachstumsabschwächung ein, die sich auch im ersten Quartal 2019 fortsetzte. Vor diesem Hintergrund geht der Internationale Währungsfonds (IWF) für 2019 von einer Verlangsamung des Wirtschaftswachstums aus. In der April-Prognose wurde die Wachstumsrate für die Weltwirtschaft 2019 um 0,2% auf 3,3% reduziert. Mit einer Erholung wird jedoch bereits 2020 gerechnet – die Prognose für 2020 bleibt unverändert bei 3,6%.

Die europäische Wirtschaft zeigte sich trotz des angespannten globalen Umfelds robust aufgestellt. Die Europäische Kommission geht in ihrer Prognose davon aus, dass das Wachstum in allen EU-Mitgliedstaaten weiter anhält. Zu den wesentlichen Wachstumstreibern zählen eine starke Inlandsnachfrage, Beschäftigungszuwachs und attraktive Finanzierungsbedingungen. Für 2019 und 2020 wurde ein reales Wachstum von 1,2% bzw. 1,5% prognostiziert. Die deutsche Wirtschaft verzeichnete nach einem sehr schwachen zweiten Halbjahr 2018 einen verhaltenen Jahresauftakt 2019. Vor dem Hintergrund der negativen Stimmung, die zunehmend die privaten Investitionen belastete, reduzierte die Kommission ihre Prognose für 2019 um 0,6% auf 0,5%. Für 2020 wird bereits wieder mit einer zunehmenden Erholung und einem BIP-Wachstum von 1,5% gerechnet. Auch die Wachstumsdynamik der österreichischen Wirtschaft sollte nach dem kräftigen Anstieg der letzten beiden Jahre 2019 leicht nachlassen. Die Europäische Kommission geht dennoch davon aus, dass sich das Wachstum 2019 und 2020 auf einem robusten Niveau (1,5% bzw. 1,6%) fortsetzt. Ein weiterhin moderateres Wirtschaftswachstum wird auch für die CEE/SEE-Länder prognostiziert.^{1,2}

Entwicklung der Immobilienmärkte

Der europäische Immobilienmarkt legte einen verhaltenen Start in das Investmentjahr hin. In den ersten drei Monaten 2019 wurden rund € 44,5 Mrd. in europäische Gewerbeimmobilien investiert – mehr als 30% weniger als im Vorjahresquartal und damit das niedrigste Volumen seit sechs Jahren. Dieser deutli-

che Rückgang lag jedoch nicht im ausbleibenden Investoreninteresse begründet, sondern im Mangel an attraktiven Objekten. Experten sehen den Ausblick auf das Gesamtjahr dennoch positiv. Europäische Immobilien bleiben auch weiterhin ein attraktives Investmentziel – nicht zuletzt aufgrund der im Vergleich zu anderen Anlagealternativen immer noch attraktiven Renditen.

In Europa zählte Deutschland nach wie vor zu den begehrtesten Investmentmärkten. Der starke Jahresauftakt 2019 demonstriert die anhaltend starke Nachfrage. Mit einem Investmentvolumen von € 11,1 Mrd. war das erste Quartal 2019 das drittbeste der letzten zwölf Jahre. Die deutschen A-Städte blieben im Fokus der Investoren – ihr Anteil belief sich auf 54%. Aufgrund des Angebotsmangels in den Top-Lagen wurde der Rekordwert des Vorjahres erwartungsgemäß nicht erreicht. Unter den Assetklassen entfiel mit 48% erneut der größte Teil auf Büroobjekte. Die durchschnittliche Spitzenrendite sank seit Jahresbeginn im Vergleich zum Vorjahr um 5 BP auf 3,06% und spiegelt damit den Mangel an Alternativinvestitionen wider. Wohnen war mit einem Investmentvolumen von € 3,0 Mrd. die am zweitstärksten nachgefragte Assetklasse im ersten Quartal. Auch in diesem Segment beherrschte der Nachfrageüberhang den Markt und führte zu weiter rückläufigen Renditen. Im Hotelmarkt setzte sich die Dynamik ebenfalls fort – mit einem Investmentvolumen von € 617 Mio. startete er stark ins neue Jahr. Trotz der Angebotsknappheit in allen Assetklassen bestätigt der gute Jahresauftakt die Prognose, dass sich auch 2019 als überdurchschnittlich gutes Investmentjahr mit anhaltend starker Nachfrage erweisen wird.^{3,4}

Der österreichische Investmentmarkt verzeichnete in den ersten drei Monaten 2019 eine solide Entwicklung und konnte damit nahtlos an das Vorjahr anknüpfen. Von Jänner bis März wurden € 900 Mio. in Gewerbeimmobilien investiert. Am stärksten nachgefragt war erneut der Bürosektor (60%), gefolgt von der Assetklasse Hotel (14%).⁵ Experten rechnen mit einem weiteren starken Investmentjahr – auch vor dem Hintergrund einer gut gefüllten Transaktionspipeline. Neben dem Fokus auf die Assetklasse Büro halten Investoren zunehmend nach attraktiven Wohnprojekten Ausschau. Auch in den CEE-Ländern zeichnete sich im ersten Quartal 2019 keine Abschwächung des Investoreninteresses ab. Insbesondere Büroinvestments und zunehmend auch Hotelinvestments waren im Fokus internationaler Investoren.

¹ Oesterreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell – April 2019

² Europäische Kommission: Spring Economic Forecast 2019

³ BNP Paribas: Investmentmarkt Deutschland Q1 2019

⁴ JLL: Investmentüberblick Deutschland Q1 2019

⁵ EHL – Immobilieninvestmentmarkt Q1/2019

Geschäftsverlauf

Im ersten Quartal 2019 erwirtschaftete UBM Development eine Gesamtleistung von € 71,6 Mio., nach € 219,9 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Während das erste Quartal 2018 durch eine Reihe von Immobilienverkäufen geprägt war, darunter je eine Hotelimmobilie in Warschau und Linz sowie ein Büroobjekt in Breslau, wurden in der Berichtsperiode keine wesentlichen Immobilienverkäufe mit Ausnahme von Wohneinheiten diverser Wohnbauprojekte getätigt. Dies ist auch auf die starke Verkaufsleistung zum Jahresende 2018 zurückzuführen, während sich zum Jahreswechsel 2017/18 einige Verkäufe ins nächste Jahr und damit in das erste Quartal 2018 verschoben hatten. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode war vor allem auf den Baufortschritt bereits verkaufter Immobilienprojekte zurückzuführen, die zeitraumbezogen nach Höhe des Fertigstellungsgrades und Verwertungsstands in den Umsatzerlösen und Ergebnissen erfasst werden. Ein großer Anteil entfiel dabei auf zwei Projekte: das Holiday Inn Gdansk City Centre in Danzig sowie das Wohnbauprojekt „immergrün“ in Berlin. Die Gesamtleistung aus dem Hotelbetrieb reduzierte sich im ersten Quartal von € 23,7 Mio. in 2018 auf € 14,9 Mio. in 2019, was auf den Verkauf eines 50%-Anteils an der UBM hotels Management GmbH an einen strategischen Partner zurückzuführen ist.

Die Gesamtleistung des **Segments „Deutschland“** reduzierte sich im Berichtszeitraum von € 43,1 Mio. auf € 26,8 Mio. Die Gesamtleistung im ersten Quartal 2019 betraf im Wesentlichen den Baufortschritt von bereits verkauften Wohneinheiten,

darunter von zwei Projekten in Berlin sowie von je einem Projekt in Mainz und Hamburg. Positiv auf die Gesamtleistung wirkte sich auch der Baufortschritt des forward verkauften Holiday Inn/Super 8 Hotels in Hamburg aus. Im Periodenvergleich rückläufig entwickelten sich die Generalunternehmer- und Projektmanagementleistungen sowie die Leistungen aus dem Hotelbetrieb, was aus dem Verkauf des 50%-Anteils der Hotelbetriebsgesellschaft resultierte.

Die Gesamtleistung des **Segments „Österreich“** belief sich im ersten Quartal 2019 auf € 19,3 Mio. und wurde zu einem großen Anteil im Wohnbereich erwirtschaftet, so wurden vor allem Wohnungen von bereits fertiggestellten Projekten in Wien und Salzburg veräußert. In der Vergleichsperiode des Vorjahres lag die Gesamtleistung bei € 54,5 Mio., hier war der Verkauf eines Bestandshotels in Linz sowie von Wohnbauimmobilien in Wien, Salzburg und Tirol enthalten.

Im **Segment „Polen“** reduzierte sich die Gesamtleistung im ersten Quartal deutlich von € 114,2 Mio. in 2018 auf € 19,6 Mio. in 2019. So wurden im Vorjahr das Hotelentwicklungsprojekt Holiday Inn Warsaw City Centre und die Bürobestandsimmobilie Pegaz in Breslau verkauft. In der Berichtsperiode wirkte sich im Bereich Immobilienverkäufe der Baufortschritt des forward verkauften Hotels Holiday Inn Gdansk City Centre in Danzig, das im zweiten Quartal fertiggestellt wird, positiv auf die Gesamtleistung aus. Rückläufig entwickelten sich die Leistungen aus dem Hotelbetrieb, exklusiv des Anteilsverkaufs der Hotelbetriebsgesellschaft wäre hier jedoch ein deutlicher Anstieg verzeichnet worden.

Gesamtleistung nach Regionen

in € Mio.	1-3/2019	1-3/2018	Veränderung
Deutschland	26,8	43,1	-37,8%
Österreich	19,3	54,5	-64,6%
Polen	19,6	114,2	-82,9%
Sonstige Märkte	6,0	8,1	-26,2%
Gesamt	71,6	219,9	-67,4%

Hinweis: Zahlen wurden summenerhaltend gerundet. Veränderungen wurden von den ungerundeten Werten berechnet.

Das **Segment „Sonstige Märkte“** erzielte in den ersten drei Monaten 2019 eine Gesamtleistung von € 6,0 Mio., nach € 8,1 Mio. im ersten Quartal 2018. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode entfiel im Wesentlichen auf Hotelumsätze in Frankreich und den Niederlanden.

Das **Segment „Hotel“** verzeichnete eine Gesamtleistung von € 24,0 Mio., nach € 83,3 Mio. im ersten Quartal 2018. Ein Großteil der Gesamtleistung der Berichtsperiode entfiel auf den Hotelbetrieb – die Gesamtleistung in diesem Bereich lag bei € 14,9 Mio., was einem Rückgang von 37,2% im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Dieser Rückgang war ausschließlich auf den Verkauf eines 50%-Anteils an der Hotelbetriebsgesellschaft UBM hotels Management GmbH zurückzuführen. Zusätzliche wirkte sich im ersten Quartal 2019 auch der Baufortschritt der forward verkauften Hotelprojekte in Danzig und Mainz positiv auf die Gesamtleistung aus, während in der Vergleichsperiode des Vorjahres zwei Hotels in Warschau und Linz verkauft wurden.

Im **Segment „Office“** lag die Gesamtleistung im ersten Quartal 2019 bei € 3,0 Mio., da keines der aktuellen Büroprojekte bislang forward verkauft wurde. In der Vergleichsperiode des Vorjahres erfolgte der Verkauf der Bestandsimmobilie Pegaz in Polen, zudem wurde der Baufortschritt der Großprojekte Leuchtenbergring in München und Zalando in Berlin in der Gesamtleistung erfasst.

Im **Segment „Residential“** lag die Gesamtleistung in der aktuellen Berichtsperiode bei € 22,8 Mio. nach € 32,3 Mio. im Vorjahr. Während im ersten Quartal 2018 Wohnbauprojekte in Wien und Tirol fertiggestellt wurden, umfasst die Gesamtleistung der Berichtsperiode im Wesentlichen den Baufortschritt bereits verkaufter Wohneinheiten von Projekten in Deutschland, darunter das Projekt „immergrün“ und „NeuHouse“ in Berlin, das Projekt „The Brick“ in Hamburg sowie das Projekt „Waterkant“ in Mainz. Zudem wurden in der Berichtsperiode Wohnungen von zwei bereits fertiggestellten Projekten in Wien und Salzburg verkauft.

Im **Segment „Other“** wurde in den ersten drei Monaten 2019 eine Gesamtleistung von € 6,8 Mio. erzielt, nach € 5,5 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die Gesamtleistung enthält vor allem Zuflüsse aus der Vermietung von gemischt genutzten Bestandsobjekten in Österreich und Deutschland sowie diverse Managementleistungen.

Die Gesamtleistung des **Segments „Service“** reduzierte sich von € 20,5 Mio. auf € 13,1 Mio. im ersten Quartal 2019. Im Vorjahr wurden vor allem in Deutschland mehr Serviceleistungen für diverse Projekte erbracht.

Das **Segment „Administration“** enthält ausschließlich Leistungen der UBM Development AG sowie Verrechnungen von Managementleistungen und Konzernumlagen.

Gesamtleistung nach Assetklassen

in € Mio.	1-3/2019	1-3/2018	Veränderung
Hotel	24,0	83,3	-71,2%
Office	3,0	77,6	-96,1%
Residential	22,8	32,3	-29,3%
Other	6,8	5,5	24,3%
Service	13,1	20,5	-36,1%
Administration	1,9	0,9	121,5%
Gesamt	71,6	219,9	-67,4%

Hinweis: Zahlen wurden summenerhaltend gerundet. Veränderungen wurden von den ungerundeten Werten berechnet.

Finanzielle Leistungsindikatoren

Geschäftsergebnis und Ertragslage

Das Kerngeschäft des UBM-Konzerns bildet das projektspezifische Immobiliengeschäft. Durch die mehrjährige Realisierungsdauer der Projekte kann der Umsatzausweis der Gewinn- und Verlustrechnung starken Schwankungen unterliegen. Auf Basis des ab 2018 anzuwendenden Rechnungslegungsstandards IFRS 15 werden Immobilienprojekte bereits ab dem Signing anteilig gemäß Baufortschritt und Verwertungsstand erfasst (Percentage of Completion, PoC) und nicht wie bisher erst nach erfolgter Fertigstellung. Dadurch wird die Aussagekraft der Umsatz- und Ertragsentwicklung verbessert. Werden Immobilien als Share Deal veräußert oder Projekte innerhalb von at-equity Beteiligungen entwickelt und verkauft, schlagen sich diese allerdings weiterhin nicht im Umsatz nieder. Um den Überblick und die Transparenz über den Geschäftsverlauf zu verbessern, weist UBM zusätzlich die Gesamtleistung aus. Diese betriebswirtschaftliche Kenngröße erfasst - analog zum Umsatz - Erlöse aus Immobilienverkäufen, Vermietungsleistungen, Einnahmen aus dem Hotelbetrieb sowie aktivierte bzw. für nicht vollkonsolidierte Gesellschaften oder Dritte erbrachte Generalunternehmer- und Projektmanagementleistungen. 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 2019 mit € 71,6 Mio. deutlich unter dem Vergleichswert des Vorjahres von € 219,9 Mio. Auch die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse reduzierten sich in der Berichtsperiode von € 176,1 Mio. auf € 36,0 Mio. Während in der Vergleichsperiode des Vorjahres zwei größere Projekte - das Holiday Inn Warsaw City Centre und die Büroimmobilie Pegaz in Breslau - veräußert wurden, war die Verkaufstätigkeit nach den Großverkäufen zum Jahresende 2018 eingeschränkt. Umsatzreduzierend wirkte außerdem die Veräußerung eines 50%-Anteils der UBM hotels Management GmbH, die nunmehr seit Ende November 2018 at-equity bilanziert wird.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen war im ersten Quartal 2019 mit € -0,4 Mio. leicht negativ. Das at-equity Ergebnis ist auf Basis der jeweiligen Projektfortschritte je Quartal Schwankungen unterworfen, zudem stellt der Jahresbeginn im Hotelbetrieb das traditionell schwächste Quartal dar. Im Vergleichsquartal des Vorjahres lag das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen noch bei € 11,8 Mio., da der Baufortschritt des Großprojekts Zalando Headquarter in Berlin sowie der Verkauf eines Hotels in Linz ergebniserhöhend wirkten.

Die Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien beliefen sich im ersten Quartal 2019 auf € 7,0 Mio. nach € 2,8 Mio. in den ersten drei Monaten 2018. Die Fair-Value-Anpassungen der aktuellen Berichtsperiode betrafen vor allem das Hotelprojekt „Sugar Palace“ in Prag, da Fortschritte im behördlichen Genehmigungsverfahren erzielt werden konnten. Die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen waren sowohl im ersten Quartal 2018 als auch 2019 unwesentlich.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 0,7 Mio. und beinhalten unter anderem Erlöse aus Weiterverrechnungen, Kursgewinne, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und diverse sonstige Positionen. Im Vorjahr lagen die sonstigen betrieblichen Erträge bei € 3,5 Mio., da in dieser Position Währungsgewinne in Höhe von € 1,6 Mio. enthalten waren. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich im Vorjahresvergleich von € 12,0 Mio. auf € 7,9 Mio., was insbesondere auf geringere Kursverluste des Złoty im Vergleich zum Euro sowie geringere Beratungskosten zurückzuführen war. Die Position beinhaltet des Weiteren Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten sowie Abgaben und Gebühren.

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen betragen im ersten Quartal 2019 € 18,6 Mio. im Vergleich zu € 149,1 Mio. in der Vergleichsperiode 2018. Die Position umfasst im Wesentlichen den Materialaufwand für die Errichtung von Wohnbauimmobilien und diversen anderen Entwicklungsimmobilien, die bereits forward verkauft wurden, sowie Buchwertabgänge aus Immobilienverkäufen in Form von Asset Deals. Während in der aktuellen Berichtsperiode keine Buchwertabgänge

vorlagen, erreichten diese im ersten Quartal des Vorjahres noch € 100,0 Mio. und betrafen je ein Hotel- und ein Büroprojekt in Polen. Zusätzlich werden im Materialaufwand auch bezogene Leistungen im Rahmen von Generalunternehmer-tätigkeiten erfasst.

In der Berichtsperiode wurde bei den Bestandsveränderungen, die Wohnbauimmobilien im Vorratsvermögen bzw. andere IAS-2-Immobilien betreffen, ein Ertrag in Höhe von € 4,0 Mio. ausgewiesen, im ersten Quartal des Vorjahres wurde ein Aufwand von € 8,4 Mio. erfasst. Der positive Ergebniseffekt in der Berichtsperiode ist auf vermehrte Investitionen in Projekte in einem frühen Entwicklungsstadium zurückzuführen, die sich noch nicht im Verkaufsprozess befinden.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei € 7,2 Mio. und damit um € 3,4 Mio. unter dem Niveau des Vorjahres von € 10,6 Mio. Dieser Rückgang war im Wesentlichen auf die Dekonsolidierung der Hotelbetriebsgesellschaft UBM hotels Management GmbH zurückzuführen, die aufgrund der Veräußerung eines 50%-Anteils seit Ende November als at-equity bilanziertes Unternehmen geführt wird. Die Bewertung des Aktienoptionsprogramms von UBM, das in der Hauptversammlung im Mai 2017 verabschiedet wurde, floss in der Berichtsperiode mit € 0,3 Mio. in die Position Personalaufwand ein (Q1/2018: € 0,2 Mio.). Die stichtagsbezogene Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften lag per Ende März 2019 mit 368 in etwa auf dem Niveau des Bilanzstichtags des Vorjahres (31. Dezember 2018: 365).

Das EBITDA erreichte im ersten Quartal 2019 € 13,7 Mio., was einem Rückgang von € 0,3 Mio. entspricht. Die Abschreibungen der Berichtsperiode lagen mit € 1,2 Mio. etwas über dem ersten Quartal 2018 (€ 0,8 Mio.). So reduzierte sich das EBIT in den ersten drei Monaten 2019 um € 0,7 Mio. auf € 12,5 Mio. (Q1/2018: € 13,2 Mio.). Der Finanzertrag verringerte sich von € 2,1 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres geringfügig auf € 1,8 Mio. Sowohl in der aktuellen Berichtsperiode als auch im Vorjahr waren keine Erträge aus Share Deals enthalten. Auch der Finanzaufwand lag mit € 6,4 Mio. etwas unter dem Vorjahresniveau von € 7,1 Mio., unter anderem da in

der Vergleichsperiode des Vorjahres eine Abwertung einer Beteiligung in Polen erfolgt war.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag mit € 7,9 Mio. um € 0,3 Mio. unter dem Ergebnis des Vorjahres von € 8,2 Mio. Der Steueraufwand belief sich im ersten Quartal 2019 auf € 2,0 Mio., was einer Steuerquote von 25,6% entspricht (Q1/2018: 22,8%).

Der Nettogewinn (Periodenergebnis nach Steuern) erreichte in der Berichtsperiode € 5,9 Mio. und lag damit um € 0,5 Mio. unter dem ersten Quartal 2018 (€ 6,4 Mio.). Der Nettogewinn nach Minderheiten betrug im ersten Quartal 2019 € 5,8 Mio. (Q1/2018: € 6,8 Mio.). Der daraus abgeleitete Gewinn pro Aktie reduzierte sich im Periodenvergleich von € 0,91 auf € 0,78.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per 31. März 2019 mit € 1.247,3 Mio. um € 12,7 Mio. über dem Niveau zum Bilanzstichtag des Vorjahres. Bilanzverlängernd wirkte die erstmalige Anwendung des neuen Rechnungslegungsstandards IFRS 16, der zu einer Aktivierung von Leasingverbindlichkeiten in Höhe von € 51,6 Mio. führte. Gegenläufig wirkte unter anderem die Reduktion von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Das Sachanlagevermögen belief sich per Ende März 2019 auf € 53,2 Mio. und lag damit deutlich über dem Niveau vom 31. Dezember 2018 von € 2,7 Mio. Dieser Anstieg war auf die Aktivierung von Leasingverbindlichkeiten in Höhe von € 51,4 Mio. auf Basis des neuen, erstmalig ab 2019 anzuwendenden Rechnungslegungsstandards IFRS 16 zurückzuführen. Gleichzeitig erhöhten sich auch die Finanzimmobilien um € 14,0 Mio. und lagen zum Quartalsende bei € 513,2 Mio. Dieser Anstieg resultierte aus dem Fortschritt bei Entwicklungsprojekten, dem keine Finanzimmobilienveräußerungen gegenüberstanden.

Der Wertansatz der Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen lag mit Ende März 2019 bei € 116,6 Mio. und damit beinahe auf dem Niveau des Vorjahresbilanzstichtages (31. Dezember 2018: € 115,8 Mio.). Gleichzeitig reduzierten

sich die Projektfinanzierungen auf insgesamt € 126,0 Mio., zum Bilanzstichtag 2018 lagen diese noch bei € 139,9 Mio.

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende der Berichtsperiode bei € 411,6 Mio., was einem Rückgang von € 41,4 Mio. im Vergleich zum Bilanzstichtag 2018 entspricht. Vor allem die liquiden Mittel reduzierten sich um € 37,6 Mio. deutlich, da in den ersten drei Monaten 2019 zahlreiche Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen getilgt wurden. Per Ende März 2019 lagen die liquiden Mittel mit € 162,9 Mio. weiterhin auf hohem Niveau.

Das Vorratsvermögen lag per Ende März 2019 mit € 119,7 Mio. nur knapp unter dem Wert zum Bilanzstichtag 2018 von € 121,5 Mio. In dieser Position befinden sich neben sonstigen Vorräten auch zum Verkauf bestimmte Wohnimmobilien in Entwicklung. Auch die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich geringfügig von € 108,2 Mio. per Ende 2018 auf € 102,7 Mio. zum Ende des ersten Quartals 2019. Diese Position beinhaltet im Wesentlichen bereits während der Entwicklung verkaufte Vorratsimmobilien sowie anteilig Forward-Verkäufe von Finanzimmobilien

Das Eigenkapital lag zum 31. März 2019 mit € 436,3 Mio. exakt auf dem Niveau zum Bilanzstichtag 2018. Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende März 2019 35,0% und lag damit am oberen Ende der angepeilten Bandbreite von 30-35% (31. Dezember 2018: 35,3%).

Die Anleiheverbindlichkeiten betragen per Ende März 2019 € 435,3 Mio., was dem Niveau zum Bilanzstichtag des Vorjahres entspricht (31. Dezember 2018: € 434,5 Mio.). Die Finanzverbindlichkeiten (kurz- und langfristig) stiegen um € 53,4 Mio. auf € 241,2 Mio. an. Von diesem Anstieg waren € 51,6 Mio. auf die Aktivierung von Leasingverbindlichkeiten aufgrund der Erstanwendungen des IFRS 16 zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich gegenüber dem Vorjahreswert von € 93,7 Mio. auf € 46,0 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 € 30,8 Mio. per 31. Dezember 2018 auf € 36,3 Mio. Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerschulden lag mit € 41,2 Mio. leicht über dem Niveau des Vorjahres von € 39,3 Mio.

Die Nettoverschuldung betrug zum 31. März 2019 € 462,0 Mio. und lag damit über dem Wert zum 31. Dezember 2018 von € 421,9 Mio. Der Anstieg der Nettoverschuldung war auf im Stichtagsvergleich geringere liquide Mittel zurückzuführen, die für die Begleichung von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen verwendet wurden. Die Nettoverschuldung umfasst kurz- und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten exklusive Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel.

Cashflow

Der Cashflow aus dem Ergebnis belief sich im ersten Quartal 2019 auf € 6,7 Mio. nach € - 5,3 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Während in der Berichtsperiode nicht cash-wirksame Fair-Value-Anpassungen cashflow-reduzierend wirkten, war ein positiver Effekt aus Zinserträgen zu verzeichnen. Im Vorjahr war der negative Cashflow auf einen hohen Ergebnisanteil der at-equity bilanzierten Unternehmen zurückzuführen, die nicht cash-wirksam sind.

Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei € -35,5 Mio. und damit auf dem gleichen Niveau wie in der Vergleichsperiode. Cashflow-reduzierend wirkte in der Berichtsperiode vor allem eine Abnahme der Verbindlichkeiten in Höhe von € 48,3 Mio. Gegenläufig wirkte eine leichte Abnahme der Forderungen in Höhe von € 5,3 Mio. und des Vorratsvermögens von € 1,8 Mio. Dieser Wert beinhaltet Zuflüsse aus dem Abgang von Immobilien im Vorratsvermögen von € 8,9 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Vorratsvermögen beliefen sich auf € 6,8 Mio. Die Zuflüsse aus dem Abgang von Immobilien im Forderungsvermögen betragen in der Berichtsperiode € 15,1 Mio., die Zugänge von Immobilien im Forderungsvermögen beliefen sich auf € 12,3 Mio.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im ersten Quartal 2019 bei € 3,4 Mio. nach € 95,3 Mio. im ersten Quartal des Vorjahres. Während im Vorjahr noch Einzahlungen aus Sach-

anlageabgängen/Finanzimmobilien in Höhe von € 101,8 Mio. verzeichnet wurden, lagen in der Berichtsperiode in dieser Position keine wesentlichen Zahlungsflüsse vor. Positiv auf den Investitions-Cashflow wirkten Einzahlungen in Form von Projektfinanzierungen, die bei € 20,2 Mio. lagen. Demgegenüber standen Auszahlungen für Projektfinanzierungen von € 4,7 Mio. Der Mittelabfluss aus Investitionen in Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien lag im ersten Quartal 2019 bei € 11,3 Mio., nach € 12,3 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im ersten Quartal 2019 € -5,5 Mio. Während sich die Aufnahme und Tilgung von Krediten die Waage hielten, wurden in der Berichtsperiode Zinszahlungen für die im Vorjahr begebene Hybridanleihe in Höhe von € 5,5 Mio. fällig, zudem wurden Ausschüttungen an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen in Höhe von € 1,8 Mio. getätigt. Im ersten Quartal des Vorjahres lag der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit noch bei € 67,2 Mio., da liquide Mittel aus der Begebung einer Hybridanleihe in Höhe von € 98,6 Mio. zufließen.

Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

Umwelt- und Sozialbelange

Als Projektentwickler und auch Eigentümer von Immobilien übernimmt UBM eine hohe gesellschaftliche Verantwortung. Vor allem im Bereich der Immobilienentwicklung kann UBM nicht nur das eigene nachhaltige Wirtschaften beeinflussen, sondern schafft auch die Grundlage für zukünftige Nutzer (z.B. Auswahl von Materialien, Energiezufuhr, usw.). Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten während der Planung, der Erstellung und des Betriebs ist darüber hinaus ein wichtiges Instrument für den nachhaltigen Erhalt einer Immobilie. Die Themen Umwelt und Nachhaltigkeit sind daher bereits seit längerem fest in der Strategie des Unternehmens verankert.

Mitarbeiter

Der Personalstand unter Einbeziehung aller Konzerngesellschaften betrug per 31. März 2019 368 Mitarbeiter. Zum 31. März des Vorjahres beschäftigte UBM 784 Mitarbeiter (davon 482 Hotel). Der deutliche Rückgang ist auf die Dekonsolidierung der Gesellschaft UBM hotels zurückzuführen. Insgesamt arbeiten rund 64 % der Mitarbeiter von UBM außerhalb von Österreich.

Detaillierte Angaben zu Umwelt- und Sozialbelangen, Achtung der Menschenrechte, Bekämpfung von Korruption und Bestechung sowie zu Arbeitnehmerbelangen können der Nicht-finanziellen Erklärung, als Teil des Geschäftsberichts 2018, entnommen werden.

Prognosebericht

Für das Jahr 2019 geht der Internationale Währungsfonds von einer Fortsetzung des Wachstumskurses aus. Investitionen in Immobilien und privater Konsum werden weiterhin als Stützen der Konjunktur in den UBM-Kernmärkten gesehen.¹ Die Europäische Zentralbank (EZB) wird die Niedrigzinspolitik länger fortführen als bisher angenommen. Auch mittelfristig prognostizieren die meisten Ökonomen keine signifikanten Zinserhöhungen, die wesentliche Auswirkungen auf den Immobiliensektor haben sollten.²

Vor diesem Hintergrund ist auch für 2019 und 2020 von einer starken Dynamik bei Immobilieninvestitionen auszugehen. In ganz Europa spitzt sich die Verknappung attraktiver Entwicklungsprojekte weiter zu. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage über alle Assetklassen hinweg ungebrochen hoch. Sowohl die drei Kernmärkte von UBM – Deutschland, Österreich und Polen – als auch die drei Assetklassen – Hotel, Wohnen und Büro – sollten von diesem positiven Marktumfeld profitieren. Zusätzlich führt der Kapitalzufluss aus Übersee zu einer Erhöhung des Anlagedrucks.

¹ IWF: World Economic Outlook, Update 11.1.2019 / Europäische Kommission: Winter 2019 Economic Forecast

² Savills European Investment März 2019

Die positive Geschäftsentwicklung im vergangenen Jahr hat gezeigt, dass die strategische Ausrichtung von UBM stimmt. Das Jahr 2018 markiert das neue Rekordjahr in der Unternehmensgeschichte und belegt die Nachhaltigkeit der Ertragsstärke des über Jahrzehnte in seinen Kernmärkten agierenden Immobilienentwicklers. Auch im ersten Quartal 2019 wurde ein solides Ergebnis erzielt, obwohl keine Projekte fertiggestellt wurden. Die Bilanzkennzahlen wurden in den vergangenen Jahren weiter optimiert - die Nettoverschuldung reduzierte sich deutlich und die Eigenkapitalquote erhöhte sich. Mit einer Eigenkapitalquote von 35% per Ende März 2019 liegt UBM nunmehr am oberen Ende der angepeilten Bandbreite von 30-35%. Auch die Nettoverschuldung befindet sich mit rund € 462,0 Mio. am unteren Ende des für einen Immobilienentwickler optimalen Niveaus, obwohl im Vorjahr Rekordinvestitionen getätigt wurden.

Trotz Rekordfertigstellungen im Vorjahr gelang es UBM, mit über €-300-Mio.-Investitionen in neue Projekte die Entwicklungspipeline auf hohem Niveau zu stabilisieren und qualitativ sogar zu verbessern. Die Projekt-Pipeline (2019-2022) beläuft sich auf € 1,8 Mrd. Rund 80% der Projekte befinden sich in Deutschland und Österreich, mehr als 80% in den Assetklassen Hotel und Wohnen. Der Trend zu größeren Projekten setzt sich weiter fort, die korrespondierenden Skaleneffekte sollten sich positiv auf die zukünftige Ertragskraft auswirken.

Auf Basis dieser hochqualitativen Pipeline ist UBM optimistisch, mittelfristig weitere Ergebnissteigerungen erzielen zu können. Für 2019 plant das Unternehmen, das Rekordjahr 2018 zu wiederholen und das Ertragsniveau von rund € 55 Mio. Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) bzw. von rund € 40 Mio. Nettogewinn erneut zu erreichen. Da die Projektfertigstellungen 2019 überwiegend in der zweiten Jahreshälfte stattfinden und sich einige aktuelle Immobilienprojekte auch erst dann für eine Forward-Struktur eignen, sind ertragsmäßig ein langsamer Start und ein stärkeres zweites Halbjahr zu erwarten.

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 2018 auf den Seiten 62 bis 64.

Seit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2018 haben sich hinsichtlich des Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben. Die Ausführungen im Geschäftsbericht 2018, Kapitel Risikoberichterstattung, gelten daher weiterhin 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, dass der Konzernzwischenlagebericht den Geschäftsverlauf sowie die Lage des Konzerns so darstellt, dass 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 entsteht, und dass der Konzernzwischenlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten des Geschäftsjahres und bezüglich der offen zu legenden wesentlichen Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen, denen der Konzern ausgesetzt ist, beschreibt.

Wien, am 28. Mai 2019

Der Vorstand



DI Martin Löcker



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



Dipl.-Ök. Patric Thate

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Jänner bis zum 31. März 2019

in T€	1-3/2019	1-3/2018
Umsatzerlöse	36.030	176.073
Bestandsveränderung	3.980	-8.437
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-380	11.773
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	7.022	2.806
Sonstige betriebliche Erträge	701	3.517
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-18.616	-149.127
Personalaufwand	-7.221	-10.647
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	-5	-8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.873	-11.973
Ergebnis (EBITDA)	13.638	13.977
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.187	-787
Betriebsergebnis (EBIT)	12.451	13.190
Finanzertrag	1.854	2.110
Finanzaufwand	-6.409	-7.063
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	7.896	8.237
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-2.019	-1.880
Periodenergebnis (Nettogewinn)	5.877	6.357
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	5.821	6.783
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	56	-426
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,78	0,91
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,78	0,91

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 1. Jänner bis zum 31. März 2019

in T€	1-3/2019	1-3/2018
Periodenergebnis (Nettogewinn)	5.877	6.357
Sonstiges Ergebnis		
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	-131	-246
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (recyclingfähig)	-131	-246
Sonstiges Ergebnis der Periode (other comprehensive income)	-131	-246
Gesamtergebnis der Periode	5.746	6.111
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	5.688	6.525
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	58	-414

Konzernbilanz

zum 31. März 2019

in T€	31.3.2019	31.12.2018
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	2.720	2.730
Sachanlagen	53.202	2.650
Finanzimmobilien	513.153	499.196
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	116.577	115.770
Projektfinanzierungen	125.979	139.892
Übrige Finanzanlagen	5.716	5.643
Finanzielle Vermögenswerte	4.592	4.475
Latente Steueransprüche	13.807	11.265
	835.746	781.621
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	119.743	121.527
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	102.691	108.237
Finanzielle Vermögenswerte	10.477	11.067
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	12.512	11.756
Liquide Mittel	162.875	200.447
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	3.290	-
	411.588	453.034
Aktiva gesamt	1.247.334	1.234.655
Passiva		
Eigenkapital		
Grundkapital	22.417	22.417
Kapitalrücklagen	98.954	98.954
Andere Rücklagen	182.663	177.216
Genussrechts-/Hybridkapital	126.551	130.315
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	430.585	428.902
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	5.669	7.414
	436.254	436.316
Langfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	7.573	6.648
Anleihen	344.531	344.172
Finanzverbindlichkeiten	161.937	114.500
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	5.064	3.880
Latente Steuerschulden	10.532	8.576
	529.637	477.776
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	169	169
Anleihen	90.695	90.284
Finanzverbindlichkeiten	79.288	73.368
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	45.957	93.661
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	31.271	26.932
Übrige Verbindlichkeiten	3.442	5.405
Steuerschulden	30.621	30.744
	281.443	320.563
Passiva gesamt	1.247.334	1.234.655

Konzern-Kapitalflussrechnung

vom 1. Jänner bis zum 31. März 2019

in T€	1-3/2019	1-3/2018
Periodenergebnis (Nettogewinn)	5.877	6.357
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzanlagen	-5.921	-2.037
Zinserträge/Zinsaufwendungen	4.647	2.704
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	380	-11.773
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-	1.725
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	892	-2.057
Latente Ertragsteuer	848	-224
Cashflow aus dem Ergebnis	6.723	-5.305
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-	1.496
Abnahme/Zunahme der Steuerrückstellungen	-123	369
Gewinne/Verluste aus Anlagenabgängen	9	1.056
Abnahme/Zunahme der Vorräte	1.784	-6.173
Abnahme/Zunahme der Forderungen	5.263	-20.016
Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	-48.290	-10.452
Erhaltene Zinsen	165	2.055
Gezahlte Zinsen	-1.460	-218
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	445	1.708
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	-35.484	-35.480
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	409	101.802
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	-	1
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	20.247	8.742
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-7	-12
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-11.313	-12.292
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-1.231	-39
Investitionen in Projektfinanzierungen	-4.677	-2.856
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	3.428	95.346
Dividenden	-5.500	-
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-1.800	-
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	19.910	10.379
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-18.101	-41.871
Aufnahme von Hybridkapital	-	98.648
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-5.491	67.156
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	-35.484	-35.480
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	3.428	95.346
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-5.491	67.156
Veränderung liquider Mittel	-37.547	127.022
Liquide Mittel am 1.1.	200.447	75.204
Währungsdifferenzen	-25	-98
Liquide Mittel am 31.3.	162.875	202.128
Bezahlte Steuern	1.294	1.735

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

zum 31. März 2019

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs-umrechnungsrücklage
Stand zum 31.12.2017	22.417	98.954	-2.666	-1.899
Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 9	-	-	-	-
Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 15	-	-	-	-
Stand zum 1.1.2018	22.417	98.954	-2.666	-1.899
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-340
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-	-340
Aktienoptionen equity settled	-	-	-	-
Hybridkapital	-	-	-	-
Stand zum 31.3.2018	22.417	98.954	-2.666	-2.239
Stand zum 31.12.2018	22.417	98.954	-3.066	-1.970
Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 16	-	-	-	-
Stand zum 1.1.2019	22.417	98.954	-3.066	-1.970
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-133
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-	-133
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Aktienoptionen equity settled	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybrid-/Genussrechtskapitalinhaber	-	-	-	-
Stand zum 31.3.2019	22.417	98.954	-3.066	-2.103

Konzernzwischenabschluss

Zur Veräußerung ver- fügbare Wertpapiere: Zeitwertrücklage	Andere Rücklagen	Genussrechts-/ Hybridkapital	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile der nicht kontrol- lierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Gesamt
51	155.189	80.100	352.146	3.301	355.447
-51	1.584	-	1.533	-	1.533
-	6.028	-	6.028	77	6.105
-	162.801	80.100	359.707	3.378	363.085
-	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
-	168.257	180.731	465.454	2.964	468.418
-	182.252	130.315	428.902	7.414	436.316
-	-127	-	-127	-3	-130
-	182.125	130.315	428.775	7.411	436.186
-	4.085	1.736	5.821	56	5.877
-	-	-	-133	2	-131
-	4.085	1.736	5.688	58	5.746
-	-	-5.500	-5.500	-1.800	-7.300
-	247	-	247	-	247
-	1.375	-	1.375	-	1.375
-	187.832	126.551	430.585	5.669	436.254

Segmentberichterstattung¹

vom 1. Jänner bis zum 31. März 2019

in T€	Deutschland		Österreich	
	1-3/2019	1-3/2018	1-3/2019	1-3/2018
Gesamtleistung				
Administration	-	-	1.883	850
Hotel	5.750	7.570	2.289	16.801
Office	-	18.709	116	1.984
Other	2.026	2.146	4.049	2.602
Residential	16.331	5.430	6.390	26.437
Service	2.658	9.210	4.578	5.853
Summe Gesamtleistung	26.765	43.065	19.305	54.527
Abzüglich Umsätze aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen, Leistungsgemeinschaften sowie aus Bestandsveränderungen	-17.060	-9.499	-5.769	-24.680
Umsatzerlöse	9.705	33.566	13.536	29.847
Administration	-	-	3.636	-1.183
Hotel	274	-1.295	402	227
Office	3.785	14.380	-70	-241
Other	-582	-2.524	-1.013	-246
Residential	1.008	690	1.542	2.599
Service	63	1.001	-2.945	-43
Summe EBT	4.548	12.252	1.552	1.113

¹ Teil der Erläuterungen. Intersegmentäre Umsätze sind unwesentlich.

Konzernzwischenabschluss

Polen		Sonstige Märkte		Konzern	
1-3/2019	1-3/2018	1-3/2019	1-3/2018	1-3/2019	1-3/2018
-	-	-	-	1.883	850
11.080	52.157	4.879	6.764	23.998	83.292
2.643	56.780	267	87	3.026	77.560
568	571	190	178	6.833	5.497
-	-	85	394	22.806	32.261
5.270	4.719	581	706	13.087	20.488
19.561	114.227	6.002	8.129	71.633	219.948
-7.353	-5.975	-5.421	-3.721	-35.603	-43.875
12.208	108.252	581	4.408	36.030	176.073
-	-	-	-	3.636	-1.183
521	4.259	5.974	-1.662	7.171	1.529
-560	-2.594	-138	-116	3.017	11.429
-924	-2.840	-296	-86	-2.815	-5.696
-734	-1.288	-1.553	-600	263	1.401
66	-25	-560	-176	-3.376	757
-1.631	-2.488	3.427	-2.640	7.896	8.237

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 1100 Wien, Laaer-Berg-Straße 43. 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 freiwillig unter Anwendung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2018 sowie der seit 1. Jänner 2019 erstmals anzuwendenden Standards, insbesondere von IFRS 16, 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 Konzernzwischenabschluss einbezogenen Tochterunternehmen ist die funktionale Währung je nach Geschäftsfeld der Euro bzw. die jeweilige Landeswährung. Zahlenangaben erfolgen in T€ und werden entsprechend kaufmännisch gerundet.

2. Konsolidierungskreis

In den Zwischenabschluss sind neben UBM 62 (31. Dezember 2018: 62) inländische Tochterunternehmen sowie 79 (31. Dezember 2018: 79) ausländische Tochterunternehmen einbezogen.

Außerdem wurden 35 (31. Dezember 2018: 34) inländische und 22 (31. Dezember 2018: 23) ausländische assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet. In der Berichtsperiode ist eine Gesellschaft aufgrund Liquidation abgegangen.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2018 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 2019 die folgenden Standards von der Gruppe angewandt, wobei sich nur aus der Erstanwendung von IFRS 16 Leases wesentliche Auswirkungen ergeben:

<u>Neuer Standard oder Änderung</u>	<u>Datum der Veröffentlichung durch IASB</u>	<u>Übernahme in EU-Recht</u>	<u>Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB</u>
IFRS 16 - Leases	13.1.2016	9.11.2017	1.1.2019
Änderung zu IAS 19: Planänderungen, Plankürzungen oder Settlement	7.2.2018	13.3.2019	1.1.2019
Änderungen zu IAS 28: Langfristige Beteiligungen an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen	12.1.2017	8.2.2019	1.1.2019
Änderungen zu IFRS 9: Vorfälligkeitsregelungen mit negativer Ausgleichsleistung	12.10.2017	22.3.2018	1.1.2019
Jährliche Verbesserungen der IFRS - Zyklus 2015-2017	12.12.2017	14.3.2019	1.1.2019
IFRIC 23: Unsicherheiten bezüglich der ertragsteuerlichen Behandlung	7.6.2017	23.10.2018	1.1.2019

IFRS 16 - Leases

Der Standard regelt den Ansatz, die Bewertung, den Ausweis sowie die Angabepflichten bezüglich Leasingverhältnissen. IFRS 16 ersetzt den bisher gültigen Standard IAS 17 sowie drei leasingbezogene Interpretationen. Für den Leasingnehmer sieht der Standard ein einziges (single) Bilanzierungsmodell vor. Dieses Modell führt beim Leasingnehmer dazu, dass sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten aus Leasingvereinbarungen in der Bilanz zu erfassen sind, es sei denn, die Laufzeit beträgt zwölf Monate oder weniger oder es handelt sich um einen geringwertigen Vermögenswert (jeweils Wahlrecht). Die Verbindlichkeit wird beim Erstansatz abgezinst und in den Folgejahren einerseits durch die Leasingzahlungen vermindert, andererseits durch Aufzinsung (Unwinding) erhöht. Gleichzeitig wird ein Nutzungsrecht in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen aktiviert und in weiterer Folge linear abgeschrieben. Die bisherige Unterscheidung zwischen Operating Lease und Finance Lease entfällt somit. Der Standard wurde im Jänner 2016 veröffentlicht und ist erstmals auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2019 beginnen, verpflichtend anzuwenden. IFRS 16 sieht verschiedene Übergangsmethoden vor. UBM hat auf eine frühzeitige Anwendung verzichtet und sich für die modifiziert retrospektive Methode entschieden.

Bei der Erstanwendung von IFRS 16 hat UBM von folgenden Erleichterungsbestimmungen gemäß IFRS 16.C10 Gebrauch gemacht.

- Für Leasingverhältnisse mit ähnlichen Vermögenswerten, ähnlichen Restlaufzeiten sowie ähnlichem Wirtschaftsumfeld wurden die Abzinsungssätze auf Portfoliobasis ermittelt.
- Belastende Verträge wurden im Umstellungszeitpunkt keine identifiziert, daher war keine Berichtigung von Nutzungsrechten notwendig.
- Direkt zurechenbare Kosten blieben unberücksichtigt.
- Die Einschätzung von Verlängerungs- bzw. Kündigungsoptionen erfolgte im Zeitpunkt der Erstanwendung von IFRS 16.

Die Durchschnittsverzinsung für das 1. Quartal 2019 betrug 3,19%.

Die Tabelle zeigt die Nettoeffekte per 1. Jänner 2019 aus der Erstanwendung von IFRS 16 auf die Gewinnrücklage:

in T€	Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 16 zum 1.1.2019
Andere Rücklagen	
IFRS 16: Leasing	-173
Ertragsteueraufwand	46
Auswirkung zum 1.1.2019	-127
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	
IFRS 16: Leasing	-4
Ertragsteueraufwand	1
Auswirkung zum 1.1.2019	-3

Konzernzwischenabschluss

Die folgende Tabelle zeigt eine Überleitung der Auswirkungen der Erstanwendung von IFRS 16 auf die Posten der Konzernbilanz per 1. Jänner 2019:

in T€	Konzernbilanz zum 1.1.2019	Anpassungen	Konzernbilanz zum 1.1.2019 ohne Anpassungen IFRS 16
Aktiva			
Sachanlagen	53.202	-51.387	1.815
Latente Steueransprüche	13.807	-47	13.760
Langfristige Vermögenswerte	835.746	-51.434	784.312
Kurzfristige Vermögenswerte	411.588	-	411.588
Summe Aktiva	1.247.334	-51.434	1.195.900
Passiva			
Andere Rücklagen	182.663	127	182.790
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	5.669	3	5.672
Eigenkapital	436.254	130	436.384
Finanzverbindlichkeiten	161.937	-49.634	112.303
Langfristige Verbindlichkeiten	529.637	-49.634	480.003
Finanzverbindlichkeiten	79.288	-1.930	77.358
Kurzfristige Verbindlichkeiten	281.443	-1.930	279.513
Summe Passiva	1.247.334	-51.434	1.195.900

Seit der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2018 wurden keine weiteren Standards und Interpretationen veröffentlicht bzw. in EU-Recht übernommen.

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

Bei zustimmender Beschlussfassung der Hauptversammlung über den Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2018 erfolgt die Auszahlung der Dividende in Höhe von € 2,20 je Stückaktie, das sind bei 7.472.180 Stückaktien in Summe € 16.438.796,00, am 7. Juni 2019.

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€	Deutschland	Österreich	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
	1-3/2019	1-3/2019	1-3/2019	1-3/2019	1-3/2019
Umsatzerlöse					
Administration	-	1.042	-	-	1.042
Hotel	1.978	-	8.041	2	10.021
Office	26	26	1.489	267	1.808
Other	1.618	1.383	1.014	39	4.054
Residential	3.746	6.354	3	85	10.188
Service	2.337	4.731	1.661	188	8.917
Umsatzerlöse	9.705	13.536	12.208	581	36.030
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	5.729	4.642	6.726	-	17.097
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	3.976	8.894	5.482	581	18.933
Umsatzerlöse	9.705	13.536	12.208	581	36.030

7. Ergebnis je Aktie

	1-3/2019	1-3/2018
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis (in T€)	5.821	6.783
Potenzielle Aktien	-	-
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
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,78	0,91
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	0,78	0,91

Im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (LTIP) wurden 387.630 Aktienoptionen zugeteilt. Der per 31. März 2019 angepasste Ausübungskurs betrug € 40,01, der durchschnittliche Aktienkurs im ersten Quartal betrug € 36,66. Somit sind im ersten Quartal null Stück potenzielle Aktien zu berücksichtigen.

8. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Bei den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten handelt es sich um ein unbebautes Grundstück in Rumänien. Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert, welcher den aktuell verhandelten Kaufpreisen entspricht, bewertet.

9. Grundkapital

Grundkapital	Stück 31.3.2019	€ 31.3.2019	Stück 31.12.2018	€ 31.12.2018
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 auszuschließen (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 der Gesellschaft 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 wurde der Vorstand schließlich in § 4 Abs. 6 der Satzung der Gesellschaft 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 10,00% 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, im Geschäftsjahr 2018 wurden weitere 12.500 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 ist an die Erfüllung folgender, in den Planbedingungen des LTIP festgelegten Voraussetzungen geknüpft: aufrechtes Dienstverhältnis, aufrechtes Eigeninvestment, Überschreitung bestimmter Aktienkurse, Einhaltung bestimmter Kennzahlen.

Der beizulegende Zeitwert beträgt T€ 3.082 (Vorjahr: T€ 3.082). 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 Zeitwertes 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 (4,20%), risikoloser Zinssatz (0,00%).

Die Aktienoptionen haben sich wie folgt entwickelt:

Anzahl Aktienoptionen	2019	2018
Stand zum 1.1.	387.630	375.130
Gewährte Optionen	-	12.500
Verfallene Optionen	-	-
Ausgeübte Optionen	-	-
Stand zum 31.3.	387.630	387.630

11. Genusrechtskapital 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 Genusrechtskapital in Höhe von € 100 Mio., welches bereits zur Gänze rückbezahlt wurde, und ein Hybridkapital in Höhe von € 25,3 Mio. aufgrund Gesamtrechtsnachfolge übergegangen. Das Hybridkapital wird grundsätzlich laufend verzinst.

UBM ist zur Zahlung von Zinsen für 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 Hybridkapitals durch UBM ist den Zeichnern das auf das 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, ist das Hybridkapital als Eigenkapitalinstrument einzustufen. Bezahlte Zinsen sind abzüglich des Steuereffekts wie Gewinnausschüttungen direkt eigenkapitalmindernd zu erfassen.

Das Hybridkapital wird von der PORR AG gehalten.

Am 22. Februar 2018 hat UBM eine tief nachrangige Anleihe (Hybridanleihe) mit einem Gesamtvolumen in Höhe von € 100 Mio. und einem jährlichen Kupon von 5,50% 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 2019 von Reuters publizierte Zero Coupon Yield Curve zur Diskontierung der Cashflows herangezogen wurde.

Konzernzwischenabschluss

Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte

in T€	Bewertungs-kategorie nach IFRS 9	Bewertung nach IFRS 9					Fair-Value-Hierarchie	Fair Value am 31.3.2019
		Buchwerte am 31.3.2019	(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam			
Aktiva								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	125.979	125.979	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	2.907	2.907	-	-	Stufe 1	3.390	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	1.955	-	-	1.955	Stufe 3	1.955	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	854	-	-	854	Stufe 1	854	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	39.606	39.606	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	15.069	15.069	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	162.875	162.875	-	-	-	-	
Passiva								
Anleihen fix verzinst	Amortised Cost	435.226	435.226	-	-	Stufe 1	453.522	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	169.565	169.565	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	5.766	5.766	-	-	Stufe 3	5.763	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
variabel verzinst	Amortised Cost	19	19	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	14.669	14.669	-	-	Stufe 3	14.495	
Leasingverbindlichkeiten	-	51.169	51.169	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	45.957	45.957	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	36.335	36.335	-	-	-	-	
Derivate (ohne Hedge-Beziehung)	FVTPL	37	37	-	-	-	-	
Nach Kategorien								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	183.561	183.561	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	2.809	-	-	2.809	-	-	
Liquide Mittel	-	162.875	162.875	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	707.537	707.537	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	37	37	-	-	-	-	

Konzernzwischenabschluss

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buch- werte am 31.12.2018	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 31.12.2018
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam			
Aktiva								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	139.892	139.892	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	2.907	2.907	-	-	Stufe 1	3.394	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	1.913	-	-	1.913	Stufe 3	1.913	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	823	-	-	823	Stufe 1	823	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	48.658	48.658	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	15.542	15.542	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	200.447	200.447	-	-	-	-	
Passiva								
Anleihen fix verzinst	Amortised Cost	434.456	434.456	-	-	Stufe 1	449.329	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	168.232	168.232	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	5.009	5.009	-	-	Stufe 3	5.007	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
variabel verzinst	Amortised Cost	19	19	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	14.452	14.452	-	-	Stufe 3	14.423	
Leasingverbindlichkeiten	-	123	123	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	93.661	93.661	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	30.812	30.812	-	-	-	-	
Derivate (ohne Hedge-Beziehung)	FVTPL	33	33	-	-	-	-	
Nach Kategorien								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	206.999	206.999	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	2.736	-	-	2.736	-	-	
Liquide Mittel	-	200.447	200.447	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	746.641	746.641	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	33	33	-	-	-	-	

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 ersten Quartal 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

Am 27. Mai 2019 hat die UBM die 3,125% UBM-Anleihe 2018-2023 im Rahmen einer Privatplatzierung um € 45 Mio. aufgestockt. Das Gesamtvolumen der Anleihe beträgt nach dieser Transaktion € 120 Mio. Die neuen Schuldverschreibungen sind mit denselben Bedingungen ausgestaltet, wie die bestehenden Schuldverschreibungen, einschließlich des Fälligkeitstermins am 16. November 2023, und werden im Amtlichen Handel der Wiener Börse im Segment Corporates Prime notieren. Der Emissionserlös soll für allgemeine Unternehmenszwecke verwendet werden.

Wien, am 28. Mai 2019

Der Vorstand



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



DI Martin Löcker



Dipl.-Ök. Patric Thate

Finanzkalender 2019

138. ordentliche Hauptversammlung, Wien	29.5.2019
Handel ex Dividende	5.6.2019
Record Date Dividende	6.6.2019
Zahltag Dividende	7.6.2019
Veröffentlichung Halbjahresbericht 2019	28.8.2019
Veröffentlichung Q3-Bericht 2019	28.11.2019

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 künftigen 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 2019 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
public.relations@ubm-development.com

Impressum

Medieninhaber und Herausgeber

UBM Development AG
Laaer-Berg-Straße 43,
1100 Wien, Österreich
Tel: +43 (0) 50 626-2600
www.ubm-development.com

Konzept, Gestaltung, Redaktion und Lektorat

UBM Development AG, Investor Relations & Corporate Communications

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

Erstellt mit ns.publish von Multimedia Solutions AG, Zürich