



© MICHAEL VAGL

Bericht zum 1.-3. Quartal 2019

# kennzahlen.

## Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	1-9/2019	1-9/2018	Veränderung
Gesamtleistung <sup>1</sup>	460,4	670,1	-31,3 %
Umsatzerlöse	183,2	446,9	-59,0 %
EBT	46,2	35,4	30,7 %
Nettogewinn	38,1	27,8	37,4 %

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

	30.9.2019	31.12.2018	Veränderung
Bilanzsumme	1.249,3	1.234,7	1,2 %
Eigenkapital	449,7	436,3	3,1 %
Eigenkapitalquote	36,0 %	35,3 %	0,7 PP
Nettoverschuldung <sup>2</sup>	418,7	421,9	-0,8 %

## Aktienkennzahlen und Mitarbeiter

	30.9.2019	31.12.2018	Veränderung
Gewinn pro Aktie (in €) <sup>3</sup>	5,30	3,66	44,9 %
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	314,6	249,6	26,0 %
Dividende je Aktie (in €) <sup>4</sup>	2,20	2,00	10,0 %
Mitarbeiter <sup>5</sup>	378	365	3,6 %

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

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

<sup>3</sup> Die angegebenen Werte sowie die Veränderung beziehen sich auf die Zeiträume 1-9/2019 bzw. 1-9/2018.

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

<sup>5</sup> Davon 54 Mitarbeiter ubm hotels in Q3/2019 (2018: 52 Mitarbeiter)

## ► Am Cover: Der Rosenhügel, Wien

Auf dem Areal der ehemaligen Rosenhügel-Filmstudios ist ein lebendiges Stadtquartier mit hoher Wohnqualität und vielfältigem Angebot entstanden. Eingebettet in eine grüne Parklandschaft zieht das moderne, offene Architekturkonzept Menschen an, die hohe Ansprüche an das Wohnen und ihr Wohnumfeld haben: Am Rosenhügel lebt man in der Stadt und doch im Grünen, auf historischem Boden und inmitten einer ausgezeichneten Infrastruktur. Das Projekt überzeugt vom städteplanerischen und architektonischen Zuschnitt.

## inhalt.

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

## auf einen blick.

### **deutlicher ergebnisanstieg.**

Nettogewinn steigt um über 37%

### **weiter sinkende fremdkapitalkosten.**

Erste sechsjährige Anleihe in Rekordzeit platziert

### **starkes investmentjahr geplant.**

Solide Bilanz eröffnet Handlungsspielräume

### **neues rekordjahr 2019.**

Nachhaltiges Ergebniswachstum für 2020, 2021 erwartet

# highlights.

## juli.

### **Entwicklungsgebiet in Wiener Top-Lage erworben**

Anfang Juli erwarb UBM eine Liegenschaft an der Siebenbrunnengasse im fünften Wiener Gemeindebezirk. Ab Anfang 2020 sollen dort rund 170 moderne Wohneinheiten sowie Gewerbeflächen entstehen.

## august.

### **QBC 1&2 für € 233 Mio. verkauft**

Knapp eineinhalb Jahre vor Fertigstellung wurden die letzten Bauteile des Quartier Belvedere Central, die Büroimmobilie QBC 1&2, im Rahmen eines Forward-Deals erfolgreich verkauft.

## september.

### **Verkauf der beiden Pariser Disney Hotels**

Die beiden 4-Sterne-Hotels Dream Castle und Magic Circus, in unmittelbarer Nähe zum Disneyland® Paris, wurden gemeinsam mit Warimpex entwickelt und 2004 bzw. 2007 eröffnet. Nun erfolgte der Verkauf um insgesamt € 118 Mio.



### **Neue UBM Niederlassung im Rheinland**

In Düsseldorf wurde eine weitere Niederlassung der UBM Development Deutschland eröffnet. Neben den bereits bestehenden Büros in München, Berlin, Hamburg und Frankfurt am Main ist dies somit der fünfte deutsche Standort.

### **UBM hebt Guidance für 2019 um 18-25 %**

Auf Basis des erneuten Ergebnisanstiegs und der Verkaufserfolge des ersten Halbjahres 2019 hob UBM die Guidance für das Geschäftsjahr 2019 um 18-25 % an. Das Ergebnis vor Steuern sollte somit rund € 65 Mio. erreichen und der Nettogewinn zwischen € 47-50 Mio. liegen.

### **Zwei neue Hotelprojekte in Polen**

In Südpolen erfolgte der Baustart von zwei neuen Hotels mit jeweils mehr als 250 Zimmern. In Kattowitz entsteht ein Hotel der Marke Mercure und in Krakau entwickelt UBM ein ibis Styles. Die Fertigstellungen sind bereits für 2021 geplant.

# vorwort des vorstands.

## Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Stakeholder.

Mit einem deutlichen Gewinn-Sprung blicken wir auf drei außerordentlich erfolgreiche Quartale zurück. So stieg das Ergebnis vor Steuern in den ersten drei Quartalen um rund 31%, der Nettogewinn sogar um 37%. Der Gewinn je Aktie liegt nach neun Monaten mit € 5,30 bereits auf dem Niveau des Gesamtjahres 2018. Für ein neues Rekordjahr in 2019 ist also gesorgt. Auch für 2020 und 2021 erwarten wir nachhaltige Ergebnissteigerungen.

Wir haben sowohl unsere Bilanz- als auch die Finanzierungsstruktur in den vergangenen Jahren grundlegend optimiert. Der Korridor für unsere Eigenkapitalquote liegt bei 30-35% und der Richtwert für die Relation von Nettoverschuldung zu Bilanzsumme bei 50%. Mit Ende der Berichtsperiode lagen diese Kennzahlen bei 36% bzw. 34%, womit wir für einen Developer „underleveraged“ sind. Damit eröffnen sich Handlungsspielräume für Investitionen in neue Projekte. Das heißt, wir sind bereit für mehr Wachstum.

Unsere Pipeline hat zum Halbjahr erstmals die Zwei-Milliarden-Euro-Schwelle durchbrochen. Und der Platfond ist noch lange nicht erreicht. Wir evaluieren aktuell einige Großprojekte ausschließlich in europäischen Top-Städten und verfügen über die dafür erforderlichen finanziellen Ressourcen. Erst im November haben wir eine neue Anleihe mit einem Kupon von 2,75% und erstmals sechsjähriger Laufzeit begeben. Innerhalb von nur eineinhalb Stunden war die Anleihe überzeichnet und das Maximalvolumen von € 120 Mio. breit platziert. Ein Beleg für das starke Vertrauen der Investoren in UBM und den Immobilienmarkt.

Der Vorstand

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

**DI Martin Löcker**  
COO

**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO



# one share.

## Entwicklung der Börsen

Die internationalen Aktienmärkte erholten sich im Jahresverlauf 2019 zwar massiv von den Kursverlusten des Vorjahres, konnten im dritten Quartal jedoch nicht mehr substantiell dazugewinnen. Der globale Aktienindex MSCI World stieg in den ersten neun Monaten um 15,7% und lag damit lediglich um 0,1 PP über dem Wert zum Halbjahr. Der europäische Leitindex EURO STOXX 50 konnte im Vergleich zum Vorjahresresultimo um 18,9% zulegen. Mit einem Anstieg von 17,7% blieb der DAX im Vergleichszeitraum geringfügig hinter dem gesamteuropäischen Index zurück. Während der ATX zu Jahresbeginn deutliche Kurszuwächse verzeichnete, schwächte sich die Wachstumsdynamik danach etwas ab. Insgesamt stieg der österreichische Leitindex in den ersten neun Monaten 2019 um 9,6% und schloss mit knapp über 3.010 Punkten. Als Hauptrisiken für die internationalen Finanzmärkte gelten weiterhin vor allem die globalen handelspolitischen Konflikte.

## Entwicklung der UBM-Aktie

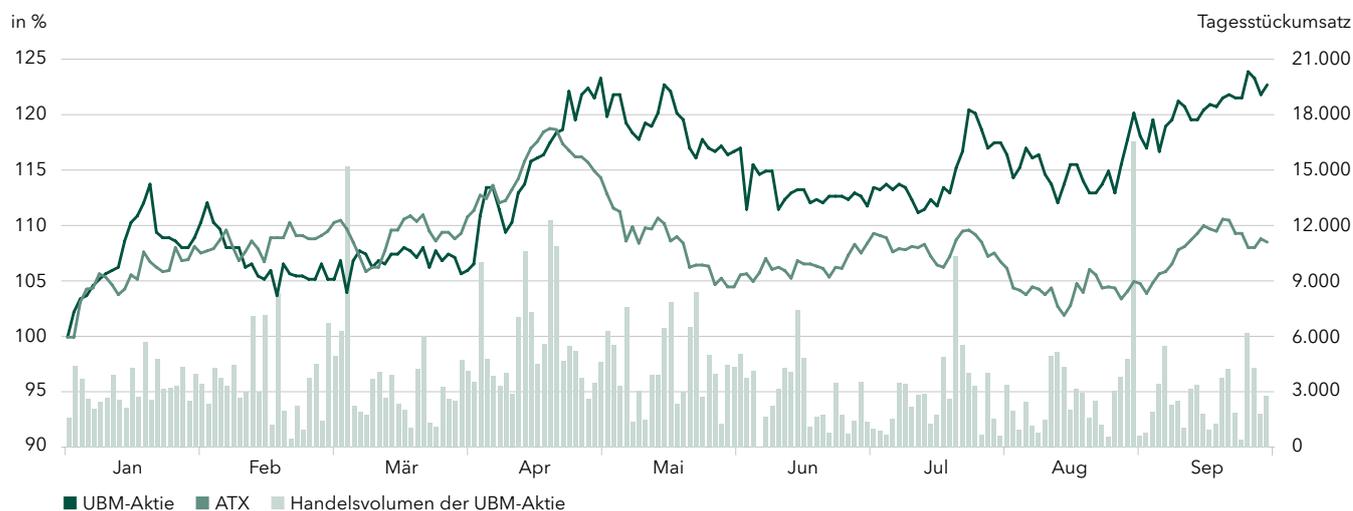
Die UBM-Aktie notiert seit 10. April 1873 an der Wiener Börse und ist seit August 2016 im prime market, dem Top-Segment der Wiener Börse. Darüber hinaus sind die Aktien im österreichischen Immobilienindex IATX enthalten.

Der positive Trend des ersten Halbjahres setzte sich auch im dritten Quartal 2019 fort. Seit Ende Juni stieg die Aktie um 9,4% und performte damit deutlich besser als der ATX, der im Vergleichszeitraum nur um 1,1% zulegen konnte. Die Veröffentlichung der Rekordzahlen für das Halbjahr 2019 und die Erhöhung der Guidance führten ab Ende August zu einem kontinuierlichen Kursanstieg. Die UBM-Aktie notierte zum 30. September bei € 42,1 und somit um 26,0% höher als zum Vorjahresresultimo. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen in den ersten drei Quartalen 2019 lag bei 3.653 Stück.

## Aktionärsstruktur

Das Grundkapital der UBM Development AG betrug zum 30. September 2019 weiterhin € 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 6,1% an UBM. 5,0% wurden vom Privatinvestor Jochen Dickinger gehalten. Insgesamt befanden sich 50,1% der Aktien im Streubesitz, darin sind Anteile des Vorstands und des Aufsichtsrats von 3,7% inkludiert. Der weitere Streubesitz entfiel zum größten Teil auf Investoren aus Österreich (41%), gefolgt von Investoren aus Deutschland (35%) und UK (12%).

### Entwicklung der UBM-Aktie im Indexvergleich und Handelsvolumen von Jänner bis September 2019



## one group.

### Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Das Wachstum der Weltwirtschaft blieb – wie in der ersten Jahreshälfte 2019 – auch im weiteren Jahresverlauf verhalten. Die Hauptfaktoren waren die Auswirkungen des internationalen Handelsstreits und die damit verbundenen Unsicherheiten, sowie anhaltende geopolitische Spannungen und die gestiegene Wahrscheinlichkeit eines „no deal“-Brexit. Berechnungen des IWF, der OECD und der Europäischen Kommission prognostizieren ein globales Wachstum des realen BIP zwischen 2,9% und 3,2% für 2019 bzw. zwischen 3,0% und 3,5% für 2020.

Die Prognosen für das reale Wachstum im Euroraum liegen zwischen 1,1% bis 1,2% für 2019 und zwischen 1,0% und 1,4% für 2020. Aufgrund ihrer starken Exportorientierung leidet insbesondere die deutsche Wirtschaft unter den Auswirkungen der gedämpften globalen Industriekonjunktur. Vor diesem Hintergrund wird für Deutschland im Gesamtjahr 2019 lediglich mit einem realen Wachstum von 0,5% und für 2020 von 1,2% gerechnet. Die verhaltene Weltkonjunktur ließ auch die österreichische Wirtschaft nicht unberührt. Die traditionell stark mit Deutschland korrelierende österreichische Volkswirtschaft entwickelte sich jedoch deutlich besser als die des Nachbarlands. Für das Jahr 2019 erwartet die Österreichische Nationalbank ein reales BIP-Wachstum von 1,6% und für 2020 von 1,7%. Für die Region CEE/SEE wird mit einem durchschnittlichen Wachstum von 3,9% für 2019 und 3,5% für 2020 gerechnet, wobei die Prognose für größere Länder wie z. B. Polen überdurchschnittlich stark ausfällt.<sup>1,2,3</sup>

### Entwicklung der Immobilienmärkte

Nachdem der europäische Immobilien-Transaktionsmarkt im ersten Halbjahr 2019 noch um 15% hinter dem Vorjahr lag, konnte der Rückstand im dritten Quartal halbiert werden. Mit einem Transaktionsvolumen von € 189,3 Mrd. in den ersten neun Monaten 2019 liegt das aktuelle Geschäftsjahr nur mehr um 7% unter dem Vergleichswert des Vorjahres. In Bezug auf

die Assetklassen konnten im Jahresvergleich nur die Segmente Hotel und Wohnen ihre Transaktionsvolumina steigern.<sup>4</sup>

Deutschland blieb im Berichtszeitraum Europas klare Nummer eins bei Immobilien-Investments. Bei Gewerbeimmobilien wurde im dritten Quartal ein Transaktionsvolumen von € 18,5 Mrd. erreicht. Dieses Quartal gilt damit als eines der umsatzstärksten aller Zeiten. Insgesamt wechselten in den ersten neun Monaten 2019 Immobilien im Wert von knapp € 43,4 Mrd. ihren Besitzer. Mit einem Anteil von 46% am Gesamttransaktionsvolumen blieb die Büroimmobilie weiterhin die umsatzstärkste Assetklasse bei Gewerbeimmobilien, gefolgt von Einzelhandelsimmobilien (23%) und Industrie- bzw. Logistikimmobilien (11%). Auf die deutschen Top-Städte entfielen in den ersten drei Quartalen 55% des gesamten Immobilieninvestitionsvolumens. Mit einem Anteil von beinahe 40% ist Berlin die mit Abstand attraktivste der sieben Städte. Dies deutet darauf hin, dass Investoren weiterhin vom Standort Berlin überzeugt sind und sich bislang nicht von regulativen Veränderungen in der Bundeshauptstadt wesentlich verunsichern lassen. Der Bereich Hotelimmobilien erreichte in den ersten neun Monaten 2019 ein Transaktionsvolumen von € 2,7 Mrd. Die Brutto-Spitzenrenditen lagen hier zwischen 3,7% in München und 4,4% in Berlin. Rund 80% des Volumens entfielen auf 3- bzw. 4-Sterne-Hotels – ein Plus von 13 PP im Vergleich zum Vorjahr.<sup>5,6,7</sup>

Mit einem Volumen von mehr als € 1,8 Mrd. verzeichnete der österreichische Investmentmarkt im dritten Quartal 2019 das stärkste Quartal seit über vier Jahren. Von Juli bis September wurde damit sogar mehr umgesetzt als im gesamten ersten Halbjahr 2019 (€ 1,7 Mrd.). Insgesamt erreichte der Transaktionswert in den ersten drei Quartalen € 3,8 Mrd. Die günstigen Voraussetzungen durch die niedrigen Zinsen und die hohe Liquidität lassen auf ein ebenso starkes viertes Quartal schließen. Gleichzeitig dürfte die hohe Nachfrage die Renditen auch weiterhin unter Druck setzen. In der CEE-Region wird für 2019 mit einem Gesamtinvestitionsvolumen von € 13 Mrd. gerechnet. Dies entspricht dem zweithöchsten Wert der letzten Dekade nach 2018.<sup>8,9</sup>

<sup>1</sup> Bundesministerium für Wirtschaft und Energie

<sup>2</sup> Österreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell – September / Oktober 2019

<sup>3</sup> European Commission: European Economic Forecast Summer 2019

<sup>4</sup> Real Capital Analytics: Europe Capital Trends – Q3 2019

<sup>5</sup> JLL: Investmentmarktüberblick Deutschland – 3. Quartal 2019

<sup>6</sup> Savills: Gewerbeinvestmentmarkt Deutschland Q3 2019

<sup>7</sup> Colliers: Hotel Investment Q1-3 2019 – Deutschland

<sup>8</sup> EHL: Immobilieninvestmentmarkt Q3/2019

<sup>9</sup> Skanska/Dentons/Colliers: CEE Investment Report 2019

## Geschäftsverlauf

In den ersten drei Quartalen 2019 erwirtschaftete UBM Development eine Gesamtleistung von € 460,4 Mio., nach dem Rekordwert von € 670,1 Mio. im Vorjahr. Davon entfielen € 337,2 Mio. auf Erlöse aus Immobilienverkäufen. Hervorzuheben ist hier insbesondere der Forward-Verkauf des letzten Bauteils des Quartier Belvedere Central (QBC), der Büroimmobilie QBC 1&2, die Ende 2020 fertiggestellt wird. Der Baufortschritt wird zeitraumbezogen nach Höhe des Fertigstellungsgrades in der Gesamtleistung bzw. im Ergebnis erfasst. Zu den wesentlichen Verkäufen der ersten drei Quartale 2019 zählten auch die Veräußerung zweier Pariser Disney Hotels sowie die Veräußerung eines Entwicklungsareals in der Nähe von München. Die Gesamtleistung aus dem Hotelbetrieb reduzierte sich in den ersten neun Monaten von € 83,5 Mio. auf € 51,6 Mio. Die im Vergleich zum Vorjahr rückläufige Leistung ist auf den Verkauf eines 50%-Anteils der Hotelbeteiligungsgesellschaft zurückzuführen.

Die Gesamtleistung des **Segments „Deutschland“** reduzierte sich im Berichtszeitraum von € 283,6 Mio. auf € 140,4 Mio. Positiv auf die Gesamtleistung wirkte der Verkauf eines Entwicklungsareals in Dornach in der Nähe von München. Dieser Trade Sale wurde zur Optimierung des Projektportfolios getätigt, nachdem UBM im Vorjahr ein 3-Hektar-Entwicklungsareal innerhalb der Münchner Stadtgrenzen erworben hatte. Zudem wurde in der Berichtsperiode ein Hotel in Hamburg veräußert. Gemäß Baufortschritt wurden das forward verkaufte Hotel Super 8 Mainz Zollhafen sowie bereits ver-

äußerte Wohneinheiten von Projekten in Berlin, Mainz und Hamburg in der Gesamtleistung erfasst. Rückläufig entwickelten sich aus dem genannten Grund in diesem Segment die Leistungen aus dem Hotelbetrieb.

Die Gesamtleistung des **Segments „Österreich“** belief sich in den ersten drei Quartalen 2019 auf € 180,9 Mio., nach € 160,2 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Ein wesentlicher Anteil an der Gesamtleistung entfiel auf den Forward-Verkauf des Büroprojekts QBC 1&2 sowie der Tiefgarage des gesamten QBC. Darüber hinaus wurde die Gesamtleistung zu einem großen Teil im Wohnbereich erwirtschaftet. Den größten Effekt erzielte das Wiener Projekt Storchengrund, das an einen institutionellen Investor veräußert und übergeben wurde. Zudem wurden Wohnungen von bereits fertiggestellten Projekten in Wien, Salzburg und Tirol verkauft. UBM erzielte auch Fortschritte bei der Bereinigung des Immobilienbestandsportfolios. So wurden diverse Logistikimmobilien in der Steiermark veräußert.

Im **Segment „Polen“** reduzierte sich die Gesamtleistung in den ersten drei Quartalen deutlich von € 187,4 Mio. in 2018 auf € 52,9 Mio. in 2019. Im Vorjahr wurden ein Hotel in Warschau und eine Bürobestandsimmobilie in Breslau verkauft. In der Berichtsperiode wirkte sich die Fertigstellung des forward verkauften Hotels Holiday Inn Gdansk City Centre in Danzig positiv auf die Gesamtleistung aus, wobei dieses bereits in den Vorquartalen anteilig auf Basis des Fertigstellungsgrades in der Gesamtleistung erfasst wurde.

### Gesamtleistung nach Regionen

in € Mio.	1-9/2019	1-9/2018	Veränderung
Deutschland	140,4	283,6	-50,5%
Österreich	180,9	160,2	12,9%
Polen	52,9	187,4	-71,8%
Sonstige Märkte	86,2	38,9	121,8%
<b>Gesamt</b>	<b>460,4</b>	<b>670,1</b>	<b>-31,3%</b>

Die Gesamtleistung des Segments „Sonstige Märkte“ erhöhte sich in den ersten neun Monaten von € 38,9 Mio. auf € 86,2 Mio., was vor allem auf den Verkauf der beiden Disney Hotels zurückzuführen war. Die Gesamtleistung des Segments umfasst vor allem Hotelumsätze.

Das Segment „Hotel“ verzeichnete eine Gesamtleistung von € 147,9 Mio., nach € 249,7 Mio. im Vorjahr. In der Berichtsperiode wurden die beiden Disney Hotels in Paris und ein Hotel in Hamburg veräußert, zudem wurde das bereits forward verkaufte Hotel in Danzig fertiggestellt. Zusätzlich wirkte sich in den ersten neun Monaten 2019 der Baufortschritt des forward verkauften Hotelprojekts in Mainz positiv auf die Gesamtleistung aus. Knapp ein Drittel der Gesamtleistung der Berichtsperiode entfiel mit € 51,6 Mio. auf den Hotelbetrieb. Dies entspricht einem Rückgang von 38,2%, der aus dem erwähnten Verkauf eines 50%-Anteils der Hotelbeteiligungsgesellschaft resultierte.

Im Segment „Residential“ lag die Gesamtleistung in der aktuellen Berichtsperiode bei € 64,4 Mio., nach € 127,4 Mio. im Vorjahr. Während in den ersten drei Quartalen 2018 zwei größere Wohnbauprojekte in Wien fertiggestellt wurden, umfasste die Gesamtleistung der Berichtsperiode im Wesentlichen den Baufortschritt bereits verkaufter Wohneinheiten von Projekten in Berlin, Hamburg und Mainz. Zudem wurden Wohnungen von bereits fertiggestellten Projekten in Wien, Salzburg und Tirol verkauft.

Im Segment „Office“ lag die Gesamtleistung in den ersten drei Quartalen 2019 bei € 72,7 Mio., nach € 196,7 Mio. im Vorjahr. In der Vergleichsperiode des Vorjahres erfolgte beispielsweise der Verkauf des Großprojekts Leuchtenbergring in München, zudem wurde der Baufortschritt des Zalando Headquarters in Berlin erfasst. Die Gesamtleistung der aktuellen Berichtsperiode betrifft vor allem die Büroimmobilie QBC 1&2 am Wiener Hauptbahnhof, die Ende 2020 fertiggestellt wird und im August 2019 forward verkauft wurde.

Im Segment „Other“ wurde in den ersten neun Monaten 2019 eine Gesamtleistung von € 133,5 Mio. erzielt, nach € 42,7 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Den größten Effekt hatte der Verkauf eines Entwicklungsareals in der Nähe von München. Zudem erfolgten in der Berichtsperiode der Forward-Verkauf der Tiefgarage des QBC in Wien sowie der Verkauf von diversen Logistikimmobilien in der Steiermark. Diese Position umfasst auch die Vermietung von gemischt genutzten Objekten in Österreich und Deutschland.

Die Gesamtleistung des Segments „Service“ reduzierte sich von € 50,5 Mio. auf € 36,7 Mio. in den ersten drei Quartalen 2019. Im Vorjahr wurden vor allem in Deutschland mehr Serviceleistungen erbracht, was mit dem jeweiligen Reifegrad des Projektportfolios zusammenhängt. Das Segment „Administration“ enthält Leistungen der UBM Development AG sowie Verrechnungen von Managementleistungen und Konzernumlagen.

**Gesamtleistung nach Assetklassen**

in € Mio.	1-9/2019	1-9/2018	Veränderung
Hotel	147,9	249,7	-40,8%
Residential	64,4	127,4	-49,5%
Office	72,7	196,7	-63,0%
Other	133,5	42,7	212,9%
Service	36,7	50,5	-27,3%
Administration	5,2	3,1	70,8%
<b>Gesamt</b>	<b>460,4</b>	<b>670,1</b>	<b>-31,3%</b>

## 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 seit 2018 anzuwendenden Rechnungslegungsstandards IFRS 15 werden Immobilienprojekte bereits ab dem Signing anteilig gemäß Baufortschritt und Verwertungsstand erfasst (Percentage of Completion, PoC) und nicht wie davor 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 in den ersten drei Quartalen 2019 mit € 460,4 Mio. um € 209,7 Mio. unter dem Vergleichswert des Vorjahres von € 670,1 Mio. Auch die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse reduzierten sich von € 446,9 Mio. auf € 183,2 Mio. Dieser Rückgang war vor allem auf geringere Erlöse aus Immobilienverkäufen zurückzuführen, da in der Vergleichsperiode des Vorjahres mehrere Großprojekte fertiggestellt, veräußert und übergeben wurden. Erlöse in der Berichtsperiode wurden vor allem im Rahmen eines Trade Sales sowie der auf Basis der PoC-Methode erfassten Umsätzen vollkonsolidierter Gesellschaften erzielt. Wesentliche Verkäufe der Berichtsperiode, wie die bei-

den Disney Hotels sowie das Großprojekt QBC 1&2 sind aufgrund der at-equity-Bilanzierung dieser Projektgesellschaften in den Umsätzen nicht inkludiert. Nicht mehr im Umsatz erfasst werden des Weiteren alle Umsätze der UBM hotels Management GmbH, die aufgrund der Veräußerung eines 50%-Anteils seit Ende November 2018 at-equity bilanziert wird.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen lag in der Berichtsperiode mit € 36,1 Mio. deutlich über dem Niveau des Vorjahres von € 21,8 Mio. Ein Großteil des aktuellen at-equity-Ergebnisses resultierte aus dem Verkauf des 50%-Anteils an zwei Disney Hotels in Paris. Des Weiteren wirkte sich die Wertanpassung des forward verkauften Büroprojekts QBC 1&2, das den letzten Bauabschnitt des Großprojekts Quartier Belvedere Central (QBC) in Wien darstellt, positiv auf das Ergebnis aus.

Das Ergebnis aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien belief sich in den ersten drei Quartalen 2019 auf € 27,2 Mio., nach € -2,2 Mio. in den ersten neun Monaten 2018. Bereits im zweiten Quartal 2019 erfolgte auf Basis der damals schon fortgeschrittenen Vertragsverhandlungen für den Verkauf eines Grundstücks in Deutschland und dem kurz nach dem Halbjahresstichtag erfolgten Signing eine Wertanpassung auf den erwarteten Verkaufspreis. Der Verkauf wurde im dritten Quartal abgeschlossen, wodurch die Wertanpassung nunmehr realisiert wurde. Zudem erfolgte beim laufenden Hotelprojekt Sugar Palace in Prag eine Aufwertung aufgrund von Fortschritten im behördlichen Genehmigungsverfahren sowie auf Basis eines 25%-Anteilsverkaufs. Gegenläufig wirkte die Abwertung des Wiener Projekts LeopoldQuartier auf Basis der aktuellen Genehmigungssituation. Zudem wurden Fair-Value-Anpassungen bei Bestandsimmobilien in Polen vorgenommen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 4,1 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 € 6,0 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich im Vorjahresvergleich von € 39,4 Mio. auf € 29,6 Mio. Sowohl im Vorjahr als auch in der aktuellen Berichtsperiode sind in

dieser Position Kursverluste des Złoty zum Stichtag enthalten. Diese lagen per 30. September 2019 bei € 5,9 Mio. Die Position beinhaltet des Weiteren Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten sowie Abgaben und Gebühren.

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen betrugen in den ersten drei Quartalen 2019 € 156,2 Mio. im Vergleich zu € 323,2 Mio. in der Vergleichsperiode 2018. Die Position umfasst im Wesentlichen den Materialaufwand für die Errichtung von Wohnbauimmobilien und diversen anderen Entwicklungsimmobiliën, die bereits forward verkauft wurden, sowie Buchwertabgänge aus Immobilienverkäufen in Form von Asset Deals. Während in der aktuellen Berichtsperiode Buchwertabgänge in Höhe von € 62,2 Mio. vorlagen, erreichten diese in den ersten drei Quartalen des Vorjahres € 165,4 Mio. Zusätzlich werden im Materialaufwand auch bezogene Leistungen im Rahmen von Generalunternehmertätigkeiten erfasst.

In der Berichtsperiode wurde bei den Bestandsveränderungen, die Wohnbauimmobilien im Vorratsvermögen bzw. andere IAS-2-Immobilien betreffen, ein Ertrag in Höhe von € 15,2 Mio. ausgewiesen, der auf vermehrte Investitionen in Projekte in einem frühen Entwicklungsstadium zurückzuführen war, die sich noch nicht im Verkaufsprozess befinden. In der Vergleichsperiode des Vorjahres wurde in dieser Position eine negative Bestandsveränderung in Höhe von € 28,7 Mio. ausgewiesen.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei € 27,1 Mio. und damit um € 8,0 Mio. unter dem Niveau des Vorjahres von € 35,1 Mio. Dieser Rückgang ist im Wesentlichen auf die Dekonsolidierung der Hotelbetriebsgesellschaft UBM hotels Management GmbH zurückzuführen. Die Bewertung des Aktienoptionsprogramms von UBM, das in der Hauptversammlung im Mai 2017 verabschiedet wurde, floss in der Berichtsperiode mit € 0,7 Mio. in die Position Personalaufwand ein (Q1-3/2018: € 0,7 Mio.). Die stichtagsbezogene Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften lag per Ende September 2019 mit 378 etwas über dem Niveau des Bilanzstichtags des Vorjahres (31. Dezember 2018: 365) und beinhaltet 54 Hotelmitarbeiter (31. Dezember 2018: 52).

Das EBITDA erreichte in den ersten drei Quartalen 2019 € 52,9 Mio., was einem Anstieg von € 6,8 Mio. entspricht. Die Abschreibungen der Berichtsperiode lagen mit € 2,5 Mio. auf dem Niveau der ersten drei Quartale 2018 (€ 2,4 Mio.). So erhöhte sich das EBIT in den ersten neun Monaten 2019 um € 6,6 Mio. auf € 50,4 Mio. (Q1-3/2018: € 43,8 Mio.). Der Finanzertrag stieg leicht von € 10,9 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres auf € 11,9 Mio. an. Während im Vorjahr Erträge aus Share Deals in Höhe von € 3,5 Mio. inkludiert waren, beliefen sich diese in der Berichtsperiode auf € 6,2 Mio. Der Finanzaufwand lag mit € 16,0 Mio. unter dem Vorjahresniveau von € 19,3 Mio., unter anderem aufgrund des reduzierten Zinsaufwands für Anleihen sowie der Abwertung einer Beteiligung in Polen in den ersten neun Monaten 2018.

Damit lag das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) mit € 46,2 Mio. um € 10,9 Mio. über dem Ergebnis des Vorjahres von € 35,4 Mio., was einem Anstieg von 30,7 % entspricht. Der Steueraufwand belief sich in den ersten drei Quartalen 2019 auf € 8,1 Mio. Die Steuerquote lag in der Berichtsperiode demnach bei 17,5 % (Q1-3/2018: 21,5 %).

Der Nettogewinn (Periodenergebnis nach Steuern) erreichte in den ersten drei Quartalen 2019 € 38,1 Mio. und lag damit sogar um 37,4 % über den ersten drei Quartalen 2018 (€ 27,8 Mio.). Nach Abzug der Minderheiten stieg das Periodenergebnis auf € 39,6 Mio. an (Q1-3/2018: € 27,3 Mio.). Der daraus abgeleitete Gewinn pro Aktie erhöhte sich im Periodenvergleich von € 3,66 auf € 5,30, was einem Anstieg von 44,9 % entspricht.

### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per 30. September 2019 mit € 1.249,3 Mio. um € 14,6 Mio. über dem Niveau per 31. Dezember 2018. Bilanzverlängernd wirkte die erstmalige Anwendung des neuen Rechnungslegungsstandards IFRS 16, der zu einer Aktivierung von Leasingverträgen in Höhe von € 48,8 Mio. führte. Gegenläufig wirkte unter anderem ein Rückgang bei den Anleiheverbindlichkeiten.

Das Sachanlagevermögen belief sich per Ende September 2019 auf € 39,8 Mio. und lag damit deutlich über dem Niveau von € 2,7 Mio. per 31. Dezember 2018. Dieser Anstieg

war auf die Aktivierung von Leasingverträgen in Höhe von € 37,0 Mio. auf Basis des neuen, erstmalig ab 2019 anzuwendenden Rechnungslegungsstandards IFRS 16 zurückzuführen. Gleichzeitig erhöhten sich auch die Finanzimmobilien um € 25,1 Mio. und lagen zum Quartalsstichtag bei € 524,3 Mio. Auch dieser Anstieg resultierte - neben dem Baufortschritt aktueller Immobilienprojekte - aus der Aktivierung von Leasingverbindlichkeiten in Höhe von € 11,8 Mio.

Der Wertansatz der Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen lag mit Ende September 2019 bei € 112,1 Mio. und damit etwas unter dem Niveau vom 31. Dezember 2018 (€ 115,8 Mio.). Einerseits kam es zu einer Fair-Value-Anpassung des Büroprojekts QBC 1&2, die andererseits wiederum durch den Verkauf von Projekten kompensiert wurde. Gleichzeitig kam es zu einem leichten Anstieg der Projektfinanzierungen von € 139,9 Mio. zum 31. Dezember 2018 auf € 150,0 Mio. zum Ende des dritten Quartals 2019.

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende der Berichtsperiode bei € 383,5 Mio., was einem Rückgang von € 69,5 Mio. im Vergleich zum Jahresende 2018 entspricht. Neben einer Reduktion der Forderungen verringerten sich auch die liquiden Mittel um € 28,2 Mio. auf € 172,2 Mio., da im Juli 2019 die Rückzahlung einer Anleihe in Höhe von € 91 Mio. erfolgte.

Das Vorratsvermögen lag per Ende September 2019 mit € 119,9 Mio. in etwa auf dem Niveau vom 31. Dezember 2018 von € 121,5 Mio. In dieser Position befinden sich hauptsächlich zum Verkauf bestimmte Wohnimmobilien in Entwicklung. Gleichzeitig reduzierten sich die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen von € 108,2 Mio. per Ende 2018 auf € 71,9 Mio. zum Quartalsstichtag. Diese Position beinhaltet im Wesentlichen bereits während der Entwicklung verkaufte Vorratsimmobilien sowie anteilig Forward-Verkäufe von Finanzimmobilien.

Das Eigenkapital lag zum 30. September 2019 mit € 449,7 Mio. aufgrund der guten Ertragsentwicklung über dem Niveau von Ende 2018 (€ 436,3 Mio.). Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende September 2019 36,0% und lag

damit leicht über der angepeilten Bandbreite von 30-35% (31. Dezember 2018: 35,3%).

Die Anleiheverbindlichkeiten betragen per Ende September 2019 € 390,8 Mio. und lagen damit um € 43,6 Mio. unter dem Niveau zum Bilanzstichtag des Vorjahres (31. Dezember 2018: € 434,5 Mio.). Im Juni 2019 erfolgte die Aufstockung der 3,125%-Anleihe 2018-2023 um € 45 Mio., im darauffolgenden Monat wurde die 4,875%-Anleihe 2014-2019 in Höhe von € 91 Mio. zurückgeführt. Die Finanzverbindlichkeiten (kurz- und langfristig) stiegen um € 61,5 Mio. auf € 249,4 Mio. an. Dieser Anstieg ist zum Teil auf die Passivierung von Leasingverbindlichkeiten aufgrund der Erstanwendungen des IFRS 16 im Ausmaß von € 49,3 Mio. zurückzuführen.

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich gegenüber dem Vorjahreswert zum 31. Dezember von € 93,7 Mio. auf € 51,6 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 € 37,2 Mio. Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerschulden lag mit € 43,0 Mio. etwas über dem Niveau des Vorjahres von € 39,3 Mio.

Die Nettoverschuldung betrug zum 30. September 2019 € 418,7 Mio. und lag damit etwas unter dem Wert zum 31. Dezember 2018 von € 421,9 Mio. Die Nettoverschuldung umfasst kurz- und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten exklusive Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel. Die Nettoverschuldung in Relation zur Bilanzsumme (Loan-to-Value-Ratio) reduzierte sich damit von 34,2% zum Bilanzstichtag 2018 auf 33,5% per Ende September 2019.

### Cashflow

Der Cashflow aus dem Ergebnis belief sich in den ersten drei Quartalen 2019 auf € -11,1 Mio. nach € 7,3 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Der Rückgang ist dabei insbesondere auf Fair-Value-Anpassungen zurückzuführen, die aus dem zeitlichen Abstand des Ergebniseffekts und Cash-Effekts

resultierten. Diese Fair-Value-Anpassungen wurden mittlerweile großteils realisiert und im dritten Quartal als Cash-Zuflüsse im Cashflow aus der Investitionstätigkeit erfasst.

Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei € -4,7 Mio. und damit deutlich unter dem Niveau der Vergleichsperiode von € 35,9 Mio. Cashflow-reduzierend wirkte in den ersten neun Monaten 2019 vor allem eine Abnahme der Verbindlichkeiten in Höhe von € 25,1 Mio. Gegenläufig wirkte eine Abnahme der Forderungen in Höhe von € 32,2 Mio. und des Vorratsvermögens von € 2,3 Mio. Dieser Wert beinhaltet Zuflüsse aus dem Abgang von Immobilien im Vorratsvermögen von € 23,2 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Vorratsvermögen beliefen sich auf € 20,9 Mio. Die Zuflüsse aus dem Abgang von Immobilien im Forderungsvermögen betragen in der Berichtsperiode € 29,2 Mio., die Zugänge von Immobilien im Forderungsvermögen beliefen sich auf € 5,2 Mio.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in den ersten drei Quartalen 2019 bei € 18,0 Mio. nach € 50,6 Mio. in der Vergleichsperiode 2018. Während das Vorjahr durch die Übergabe des Projekts Leuchtenbergring und damit einhergehenden Einzahlungen aus Sachanlageabgängen/Finanzimmobilien in Höhe von € 187,9 Mio. geprägt war, sind in der Berichtsperiode in dieser Position Zahlungsflüsse in Höhe von € 62,9 Mio. enthalten. Zusätzlich gab es in der Berichtsperiode Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen in Höhe von € 33,4 Mio. Positiv auf den Investitions-Cashflow wirkten auch Rückzahlungen von Projektfinanzierungen, die bei € 38,6 Mio. lagen. Demgegenüber standen Auszahlungen für Projektfinanzierungen von € 38,2 Mio. Der Mittelabfluss aus Investitionen in Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien lag in den ersten drei Quartalen 2019 bei € 78,7 Mio., nach € 111,6 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug in den ersten neun Monaten 2019 € -41,3 Mio. Durch die Aufstockung der 3,125%-Anleihe in Höhe von € 46,4 Mio. kam es zu einem Liquiditätszufluss, dem ein Abfluss in Höhe von € 91,3 Mio. aufgrund der Tilgung der 4,875%-Anleihe gegenüberstand. Cashflow-reduzierend wirkten auch Zins-

zahlungen für die im Vorjahr begebene Hybridanleihe sowie Dividendenzahlungen mit einem Gesamteffekt in Höhe von € 23,5 Mio. Die Aufnahme von Krediten lag mit einem positiven Effekt von € 137,6 Mio. etwas über der Tilgung von Krediten in Höhe von € 107,0 Mio. In den ersten drei Quartalen des Vorjahres lag der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit noch bei € 16,9 Mio.

## 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, Energieverbrauch, 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 fest in der Strategie des Unternehmens verankert.

### Mitarbeiter

Der Personalstand unter Einbeziehung aller Konzerngesellschaften betrug per 30. September 2019 378 Mitarbeiter. Zum 30. September des Vorjahres beschäftigte UBM 773 Mitarbeiter (davon 467 Hotel). Insgesamt arbeiten rund 64% der Development-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

Investitionen in Immobilien und privater Konsum werden weiterhin als Stützen der Konjunktur in den UBM-Kernmärkten gesehen, da die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Niedrigzinspolitik länger fortführen wird als bisher angenommen. Auch mittelfristig prognostizieren die meisten Ökonomen keine signifikanten Zinserhöhungen, die wesentliche Auswirkungen auf den Immobiliensektor haben könnten.<sup>1,2</sup>

Vor diesem Hintergrund ist auch weiterhin von einer starken Dynamik bei Immobilieninvestitionen auszugehen. In ganz Europa spitzt sich jedoch die Verknappung attraktiver Entwicklungsprojekte weiter zu. Gleichzeitig bleibt die Nachfrage über alle Assetklassen hinweg ungebrochen hoch. Sowohl die Kernmärkte von UBM, die europäischen Metropolen wie Wien, Berlin, München oder Prag, als auch die drei Assetklassen Hotel, Wohnen und Büro sollten von diesem positiven Marktumfeld weiter profitieren. Außerdem erhöht der Kapitalzufluss aus Übersee den Anlagedruck zusätzlich.

Die positive Geschäftsentwicklung im vergangenen Jahr hat gezeigt, dass die strategische Ausrichtung von UBM stimmt. Das Jahr 2018 markiert das Rekordjahr in der Unternehmensgeschichte. Während das Jahr 2019 daher ursprünglich als Transformationsjahr geplant war, hob UBM auf Basis der guten Ergebnisentwicklung und der erfolgreichen Verkaufstätigkeit zum Halbjahr die Guidance für das Geschäftsjahr 2019 deutlich an: Anstatt wie bisher ein Ergebnis vor Steuern von € 55 Mio., was dem Vorjahreswert entspricht, erwartet der UBM-Vorstand für 2019 € 65 Mio., ein Anstieg von 18%. Infolgedessen sollte der Nettogewinn in einer Bandbreite von € 47 Mio. bis € 50 Mio. liegen (Guidance davor: € 40 Mio.), was einem Anstieg von 18% bis 25% entsprechen würde.

Trotz Rekordfertigstellungen im Vorjahr gelang es UBM, mit Investitionen von über € 300 Mio. alleine in neue Projekte, die Entwicklungspipeline zunächst auf hohem Niveau zu stabilisieren und qualitativ sogar noch zu verbessern.

Durch weitere selektive Investitionen und Wertanpassungen bei bestehenden Projekten aufgrund der ausgezeichneten Nachfragesituation wuchs die Pipeline im Jahresverlauf sogar um € 200 Mio. Die Projekt-Pipeline (Q4/2019-2022) erreicht damit den Rekordwert von € 2 Mrd. Knapp 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 von UBM auswirken. Auf Basis dieser Rekord-Pipeline ist UBM optimistisch, auch mittelfristig nachhaltige Ergebnissteigerungen erzielen zu können.

Auch die Bilanzkennzahlen wurden in den vergangenen Jahren weiter optimiert – die Nettoverschuldung reduzierte sich deutlich, während sich die Eigenkapitalquote erhöhte. Mit einer Eigenkapitalquote von 36% per Ende September 2019 liegt UBM sogar über der angepeilten Bandbreite von 30-35%. Auch die Nettoverschuldung befindet sich mit rund € 420 Mio. bzw. 34% im Verhältnis zur Bilanzsumme am unteren Ende des für einen Immobilienentwickler optimalen Loan-to-Value-Ratios, obwohl im Vorjahr Rekordinvestitionen getätigt wurden. Diese starke Bilanz eröffnet Handlungsspielräume für Investitionen in neue Projekte, die in den nächsten zwölf Monaten forciert werden sollen.

## 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.

<sup>1</sup> IWF: World Economic Outlook Update - Juli 2019

<sup>2</sup> Savills: European Investment - März 2019

## 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 Ertrags-

lage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten neun 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. November 2019

Der Vorstand



**DI Martin Löcker**  
COO



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



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO

## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. September 2019

in T€	1-9/2019	1-9/2018	7-9/2019	7-9/2018
Umsatzerlöse	183.186	446.921	91.140	79.026
Bestandsveränderung	15.169	-28.661	17.849	-16.221
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	36.123	21.808	22.966	7.440
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	46.255	-	-10	-
Sonstige betriebliche Erträge	4.103	6.023	-1.315	322
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-156.228	-323.219	-95.198	-47.935
Personalaufwand	-27.078	-35.093	-8.211	-11.299
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	-19.011	-2.223	-623	11
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-29.636	-39.411	-9.901	-2.977
<b>Ergebnis (EBITDA)</b>	<b>52.883</b>	<b>46.145</b>	<b>16.697</b>	<b>8.367</b>
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.520	-2.389	-331	-765
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>50.363</b>	<b>43.756</b>	<b>16.366</b>	<b>7.602</b>
Finanzertrag	11.879	10.928	4.632	4.998
Finanzaufwand	-16.040	-19.332	-4.118	-5.366
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>46.202</b>	<b>35.352</b>	<b>16.880</b>	<b>7.234</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-8.060	-7.595	-82	-304
<b>Periodenergebnis (Nettogewinn)</b>	<b>38.142</b>	<b>27.757</b>	<b>16.798</b>	<b>6.930</b>
<b>davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>39.609</b>	<b>27.337</b>	<b>17.145</b>	<b>8.402</b>
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	-1.467	420	-347	-1.472
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>5,30</b>	<b>3,66</b>	<b>2,29</b>	<b>1,13</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>5,30</b>	<b>3,66</b>	<b>2,29</b>	<b>1,13</b>

**Konzern-Gesamtergebnisrechnung**

vom 1. Jänner bis zum 30. September 2019

in T€	1-9/2019	1-9/2018	7-9/2019	7-9/2018
<b>Periodenergebnis (Nettogewinn)</b>	<b>38.142</b>	<b>27.757</b>	<b>16.798</b>	<b>6.930</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>				
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	-1.026	-	-568	-
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand /-ertrag	261	-	145	-
<b>Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recycling-fähig)</b>	<b>-765</b>	<b>-</b>	<b>-423</b>	<b>-</b>
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	530	31	1.020	453
<b>Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recycling-fähig)</b>	<b>530</b>	<b>31</b>	<b>1.020</b>	<b>453</b>
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (other comprehensive income)</b>	<b>-235</b>	<b>31</b>	<b>597</b>	<b>453</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>37.907</b>	<b>27.788</b>	<b>17.395</b>	<b>7.383</b>
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	39.262	27.335	17.581	8.909
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	-1.355	453	-186	-1.526

## Konzernbilanz

zum 30. September 2019

in T€	30.9.2019	31.12.2018
<b>Aktiva</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	2.745	2.730
Sachanlagen	39.837	2.650
Finanzimmobilien	524.257	499.196
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	112.131	115.770
Projektfinanzierung	150.038	139.892
Übrige Finanzanlagen	11.465	5.643
Finanzielle Vermögenswerte	4.503	4.475
Latente Steueransprüche	20.752	11.265
	<b>865.728</b>	<b>781.621</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	119.868	121.527
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	71.859	108.237
Finanzielle Vermögenswerte	5.982	11.067
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	13.581	11.756
Liquide Mittel	172.235	200.447
	<b>383.525</b>	<b>453.034</b>
<b>Aktiva Gesamt</b>	<b>1.249.253</b>	<b>1.234.655</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Grundkapital	22.417	22.417
Kapitalrücklagen	98.954	98.954
Andere Rücklagen	197.163	177.216
Genussrechts-/Hybridkapital	128.549	130.315
<b>Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>447.083</b>	<b>428.902</b>
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	2.610	7.414
	<b>449.693</b>	<b>436.316</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Rückstellungen	7.103	6.648
Anleihen	390.828	344.172
Finanzverbindlichkeiten	153.773	114.500
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	3.911	3.880
Latente Steuerschulden	8.127	8.576
	<b>563.742</b>	<b>477.776</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Rückstellungen	483	169
Anleihen	-	90.284
Finanzverbindlichkeiten	95.604	73.368
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	51.641	93.661
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	33.287	26.932
Übrige Verbindlichkeiten	19.934	5.405
Steuerschulden	34.869	30.744
	<b>235.818</b>	<b>320.563</b>
<b>Passiva Gesamt</b>	<b>1.249.253</b>	<b>1.234.655</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. September 2019

in T€	1-9/2019	1-9/2018
Periodenergebnis (Nettogewinn)	38.142	27.757
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzanlagen	-27.040	6.777
Zinserträge/Zinsaufwendungen	15.361	9.070
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-36.123	-21.058
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	7.133	725
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-626	-1.150
Latente Ertragsteuer	-7.982	-14.837
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>-11.135</b>	<b>7.284</b>
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	314	1.631
Zunahme der Steuerrückstellungen	4.204	14.162
Verluste/Gewinne aus Anlagenabgängen	-4.284	-22.462
Abnahme der Vorräte	2.272	27.202
Abnahme der Forderungen	32.190	2.759
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	-25.112	5.018
Erhaltene Zinsen	617	3.592
Gezahlte Zinsen	-7.830	-10.192
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	4.086	6.906
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>-4.678</b>	<b>35.900</b>
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	62.915	187.876
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	33.418	5.009
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	38.575	14.994
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-61	-14
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-78.691	-111.592
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-7.023	-10.648
Investitionen in Projektfinanzierungen	-38.155	-33.564
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen	6.988	-799
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen, abzüglich erworbene liquide Mittel	-	-706
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>17.966</b>	<b>50.556</b>
Dividenden	-23.459	-20.533
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-3.446	-600
Einzahlungen aus Anleihen	46.350	-
Rückzahlungen von Anleihen	-91.322	-
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	137.597	105.424
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-106.971	-115.875
Aufnahme von Hybridkapital	-	98.493
Tilgung von Genussrecht	-	-50.000
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-41.251</b>	<b>16.909</b>
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>-4.678</b>	<b>35.900</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>17.966</b>	<b>50.556</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-41.251</b>	<b>16.909</b>
<b>Veränderung liquider Mittel</b>	<b>-27.963</b>	<b>103.365</b>
Liquide Mittel am 1.1.	200.447	75.204
Währungsdifferenzen	-249	-297
<b>Liquide Mittel am 30.9.</b>	<b>172.235</b>	<b>178.272</b>
Bezahlte Steuern	11.838	8.270

## Entwicklung des Konzerneigenkapitals

zum 30. September 2019

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs-umrechnungsrücklage
<b>Stand zum 31.12.2017</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-2.666</b>	<b>-1.899</b>
Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 9	-	-	-	-
Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 15	-	-	-	-
<b>Stand zum 1.1.2018</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-2.666</b>	<b>-1.899</b>
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-81
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-	-81
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Aktienoptionen equity settled	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybrid-/Genussrechtskapitalinhaber	-	-	-	-
Hybridkapital	-	-	-	-
Rückzahlung Genussrecht	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
<b>Stand zum 30.9.2018</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-2.666</b>	<b>-1.980</b>
<b>Stand zum 31.12.2018</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-3.066</b>	<b>-1.970</b>
Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 16	-	-	-	-
<b>Stand zum 1.1.2019</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-3.066</b>	<b>-1.970</b>
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-765	708
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-765	708
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Aktienoptionen equity settled	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybrid-/Genussrechtskapitalinhaber	-	-	-	-
<b>Stand zum 30.9.2019</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-3.831</b>	<b>-1.262</b>

## Konzernzwischenabschluss

Zur Veräußerung ver- fügbare Wertpapiere: Zeitwertrücklage	Andere Rücklagen	Genussrechts-/ Hybridkapital	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile der nicht kontrol- lierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Summe
<b>51</b>	<b>155.189</b>	<b>80.100</b>	<b>352.146</b>	<b>3.301</b>	<b>355.447</b>
-51	1.584	-	1.533	-	1.533
-	6.028	-	6.028	77	6.105
-	<b>162.801</b>	<b>80.100</b>	<b>359.707</b>	<b>3.378</b>	<b>363.085</b>
-	22.168	5.169	27.337	420	27.757
-	79	-	-2	33	31
-	22.247	5.169	27.335	453	27.788
-	-14.944	-5.589	-20.533	-600	-21.133
-	725	-	725	-	725
-	1.088	-	1.088	-	1.088
-	-	98.870	98.870	-	98.870
-	-	-50.000	-50.000	-	-50.000
-	48	-	48	1	49
-	<b>171.965</b>	<b>128.550</b>	<b>417.240</b>	<b>3.232</b>	<b>420.472</b>
-	<b>182.252</b>	<b>130.315</b>	<b>428.902</b>	<b>7.414</b>	<b>436.316</b>
-	-127	-	-127	-3	-130
-	<b>182.125</b>	<b>130.315</b>	<b>428.775</b>	<b>7.411</b>	<b>436.186</b>
-	34.355	5.254	39.609	-1.467	38.142
-	-290	-	-347	112	-235
-	34.065	5.254	39.262	-1.355	37.907
-	-16.439	-7.020	-23.459	-3.446	-26.905
-	750	-	750	-	750
-	1.755	-	1.755	-	1.755
-	<b>202.256</b>	<b>128.549</b>	<b>447.083</b>	<b>2.610</b>	<b>449.693</b>

## Segmentberichterstattung<sup>1</sup>

vom 1. Jänner bis zum 30. September 2019

in T€	Deutschland		Österreich	
	1-9/2019	1-9/2018	1-9/2019	1-9/2018
Gesamtleistung				
Administration	-	-	5.217	3.054
Hotel	39.033	103.540	4.395	19.831
Office	-	118.870	63.183	5.601
Other	66.001	16.940	61.132	23.109
Residential	27.677	23.126	35.104	91.978
Service	7.710	21.108	11.835	16.624
<b>Summe Gesamtleistung</b>	<b>140.421</b>	<b>283.584</b>	<b>180.866</b>	<b>160.197</b>
Abzüglich Umsätze aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen, Leistungsgemeinschaften sowie aus Bestandsveränderungen	-31.943	-91.136	-145.108	-73.392
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>108.478</b>	<b>192.448</b>	<b>35.758</b>	<b>86.805</b>
Administration	-	-	9.905	-1.363
Hotel	-1.454	30.441	2.385	-903
Office	7.401	32.991	11.274	2.636
Other	26.509	-6.607	-18.561	-151
Residential	2.846	3.073	3.242	887
Service	195	94	-7.571	-1.506
<b>Summe EBT</b>	<b>35.497</b>	<b>59.992</b>	<b>674</b>	<b>-400</b>

<sup>1</sup> Teil der Erläuterungen. Intersegmentäre Umsätze sind unwesentlich.

## Konzernzwischenabschluss

Polen		Sonstige Märkte		Konzern	
1-9/2019	1-9/2018	1-9/2019	1-9/2018	1-9/2019	1-9/2018
-	-	-	-	5.217	3.054
28.926	102.087	75.530	24.221	147.884	249.679
8.803	71.471	727	803	72.713	196.745
2.139	1.552	4.179	1.050	133.451	42.651
-	812	1.582	11.509	64.363	127.425
12.988	11.502	4.193	1.285	36.726	50.519
<b>52.856</b>	<b>187.424</b>	<b>86.211</b>	<b>38.868</b>	<b>460.354</b>	<b>670.073</b>
-23.414	-42.732	-76.703	-15.892	-277.168	-223.152
<b>29.442</b>	<b>144.692</b>	<b>9.508</b>	<b>22.976</b>	<b>183.186</b>	<b>446.921</b>
-	-	-	-	9.905	-1.363
2.449	1.747	27.393	-1.785	30.773	29.500
-2.131	-6.980	-532	-2.697	16.012	25.950
-8.688	-6.938	-706	-302	-1.446	-13.998
-3.202	-7.053	-2.410	-2.141	476	-5.234
-354	-630	-1.788	2.539	-9.518	497
<b>-11.926</b>	<b>-19.854</b>	<b>21.957</b>	<b>-4.386</b>	<b>46.202</b>	<b>35.352</b>

# Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss.

## 1. Allgemeine Angaben

Der UBM-Konzern besteht aus der UBM Development AG (UBM) und deren Tochterunternehmen. UBM ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht und hat den Sitz in Wien mit der Geschäftsanschrift 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 gemäß IAS 34, Zwischenberichterstattung, nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen und von der Europäischen Union übernommenen International Financial Reporting Standards (IFRS), den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) 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 60 (31. Dezember 2018: 62) inländische Tochterunternehmen sowie 80 (31. Dezember 2018: 79) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. In der Berichtsperiode sind vier Gesellschaften aufgrund von Gründung bzw. Kauf erstmals in den Konzernabschluss von UBM einbezogen (siehe Punkt 2.1.).

Drei Gesellschaften wurden verkauft, eine liquidiert, bei einer weiteren Gesellschaft wurden so viele Anteile verkauft, dass nur mehr maßgeblicher Einfluss besteht. Die Vermögenswerte und Schulden, über die Beherrschung verloren wurde, setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	30.9.2019
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	
Immaterielle Vermögenswerte	12
Sachanlagen	29.920
Finanzimmobilien	10.997
Latente Steueransprüche	82
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	
Vorräte	15.413
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.031
Finanzielle Vermögenswerte	410
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	381
Liquide Mittel	1.191
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	
Finanzverbindlichkeiten	29.628
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.031
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	
Finanzverbindlichkeiten	20.490
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.562
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	2.780
Übrige Verbindlichkeiten	86
Steuerschulden	79

Außerdem wurden 33 (31. Dezember 2018: 34) inländische und 20 (31. Dezember 2018: 23) ausländische assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet. In der Berichtsperiode sind zwei Gesellschaften aufgrund von Kauf zugegangen, fünf Gesellschaften wurden verkauft und wiederum eine ist aufgrund Liquidation abgegangen.

## 2.1. Erstkonsolidierungskreis

In der Berichtsperiode wurde folgendes Unternehmen erstmals im Wege der Vollkonsolidierung einbezogen.

Aufgrund von Gründungen	Zeitpunkt der Erstkonsolidierung
UBM Invest AG	22.5.2019
UBM Stodůlky s.r.o.	19.7.2019
Levelingstraße GmbH & Co. KG	12.9.2019
<b>Aufgrund von Akquisition</b>	<b>Zeitpunkt der Erstkonsolidierung</b>
Siebenbrunnengasse 21 GmbH & Co OG	3.7.2019

Bei der Siebenbrunnengasse 21 GmbH & Co OG handelt es sich um den Erwerb einer Immobilie sowie deren Finanzierung. Dieser stellt keine Business Combination gem. IFRS 3 dar. In den Notes wird dieser Erwerb als Asset Deal dargestellt. Die Vermögenswerte und Schulden, über die Beherrschung erlangt wurde, setzen sich wie folgt zusammen:

in T€	30.9.2019
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	
Sachanlagen	404
Finanzimmobilien	32.238
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	39
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	32
Liquide Mittel	359
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	
Finanzverbindlichkeiten	29.576
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	845
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	635

### 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:

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
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 zum Umstellungszeitpunkt nicht identifiziert, daher war keine Berichtigung von Nutzungsrechten notwendig.
- Direkt zurechenbare Kosten blieben unberücksichtigt.
- Die Einschätzung von Verlängerungs- bzw. Kündigungsoptionen erfolgte zum Zeitpunkt der Erstanwendung von IFRS 16.

Die Durchschnittsverzinsung zum 30. September 2019 betrug 3,09%.

Zum Stichtag 30. September 2019 sind aus der Anwendung IFRS 16 in den Sachanlagen T€ 36.995, in den Finanzimmobilien T€ 11.798 sowie in den Finanzverbindlichkeiten T€ 49.316 enthalten.

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
<b>Andere Rücklagen</b>	
IFRS 16: Leasing	-173
Ertragsteueraufwand	46
<b>Auswirkung zum 1.1.2019</b>	<b>-127</b>
<b>Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen</b>	
IFRS 16: Leasing	-4
Ertragsteueraufwand	1
<b>Auswirkung zum 1.1.2019</b>	<b>-3</b>

## Erläuterungen zum 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
<b>Aktiva</b>			
Sachanlagen	42.308	-39.658	2.650
Finanzimmobilien	510.925	-11.729	499.196
Latente Steueransprüche	11.312	-47	11.265
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	<b>833.055</b>	<b>-51.434</b>	<b>781.621</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	<b>453.034</b>	<b>-</b>	<b>453.034</b>
<b>Summe Aktiva</b>	<b>1.286.089</b>	<b>-51.434</b>	<b>1.234.655</b>
<b>Passiva</b>			
Andere Rücklagen	177.089	127	177.216
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	7.411	3	7.414
<b>Eigenkapital</b>	<b>436.186</b>	<b>130</b>	<b>436.316</b>
Finanzverbindlichkeiten	164.134	-49.634	114.500
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>527.410</b>	<b>-49.634</b>	<b>477.776</b>
Finanzverbindlichkeiten	75.298	-1.930	73.368
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	<b>322.493</b>	<b>-1.930</b>	<b>320.563</b>
<b>Summe Passiva</b>	<b>1.286.089</b>	<b>-51.434</b>	<b>1.234.655</b>

In den Anpassungen ist ein Leasingvertrag einer Hotelimmobilie enthalten, die zum 30. Juni 2019 verkauft wurde.

Die folgenden Standards und Interpretationen sind seit der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2018 veröffentlicht worden und sind noch nicht zwingend anzuwenden bzw. noch nicht in EU-Recht übernommen:

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht ausstehend	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
Änderung zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7: Auswirkungen der Reform der Referenzzinssätze	26.9.2019	-	1.1.2020

## 4. Schätzungen und Annahmen

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

## 5. Dividende

Die Hauptversammlung hat am 29. Mai 2019 dem Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2018 zugestimmt. Es wurde eine Dividende in Höhe von € 2,20 je Stückaktie, das sind bei 7.472.180 Stückaktien in Summe € 16.438.796,00, ausgeschüttet und ein Restgewinn in Höhe von € 28.704,34 auf neue Rechnung vorgetragen. Die Auszahlung der Dividende erfolgte 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 Segmentberichterstattung:

	<u>Deutschland</u>	<u>Österreich</u>	<u>Polen</u>	<u>Sonstige Märkte</u>	<u>Konzern</u>
in T€	1-9/2019	1-9/2019	1-9/2019	1-9/2019	1-9/2019
<b>Umsatzerlöse</b>					
Administration	-	2.439	-	-	2.439
Hotel	5.812	-	18.700	44	24.556
Office	2.557	54	5.308	724	8.643
Other	65.431	6.423	3.273	3.308	78.435
Residential	27.857	20.003	9	1.594	49.463
Service	6.821	6.839	2.152	3.838	19.650
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>108.478</b>	<b>35.758</b>	<b>29.442</b>	<b>9.508</b>	<b>183.186</b>
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	33.551	7.997	-	-	41.548
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	74.927	27.761	29.442	9.508	141.638
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>108.478</b>	<b>35.758</b>	<b>29.442</b>	<b>9.508</b>	<b>183.186</b>

	<u>Deutschland</u>	<u>Österreich</u>	<u>Polen</u>	<u>Sonstige Märkte</u>	<u>Konzern</u>
in T€	1-9/2018	1-9/2018	1-9/2018	1-9/2018	1-9/2018
<b>Umsatzerlöse</b>					
Administration	-	1.246	-	-	1.246
Hotel	101.648	74	79.515	10.593	191.830
Office	46.322	6.158	58.773	2.327	113.580
Other	13.778	8.691	2.496	676	25.641
Residential	24.909	55.897	829	8.403	90.038
Service	5.791	14.739	3.079	977	24.586
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>192.448</b>	<b>86.805</b>	<b>144.692</b>	<b>22.976</b>	<b>446.921</b>
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	72.361	14.483	20.140	7.279	114.263
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	120.087	72.322	124.552	15.697	332.658
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>192.448</b>	<b>86.805</b>	<b>144.692</b>	<b>22.976</b>	<b>446.921</b>

## 7. Ergebnis je Aktie

	1-9/2019	1-9/2018
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis (in T€)	39.609	27.337
Potenzielle Aktien		
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien (= Anzahl der Aktien unverwässert)	7.472.180	7.472.180
Potenzielle Verwässerung durch Aktienoptionen	921	1.217
Anzahl der Aktien verwässert	7.473.101	7.473.397
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>5,30</b>	<b>3,66</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>5,30</b>	<b>3,66</b>

## 8. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Zum Stichtag 30. September 2019 gibt es keine zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte. Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte werden zum beizulegenden Zeitwert, welcher den aktuell verhandelten Kaufpreisen entspricht, bewertet.

## 9. Grundkapital

Grundkapital	Stück 30.9.2019	€ 30.9.2019	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 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 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 Zeitwerts flossen folgende Parameter ein: Ausübungspreis (€ 36,33), Laufzeit der Option (9/2017 bis 8/2020), Aktienkurs zum Bewertungszeitpunkt (€ 38,25), erwartete Volatilität des Aktienkurses (36,34 %), erwartete Dividenden (4,20 %), risikoloser Zinssatz (0,00 %).

In der 138. ordentlichen Hauptversammlung vom 29. Mai 2019 wurden folgende Beschlüsse gefasst:

Die gemäß Beschlüssen der Hauptversammlung vom 23. Mai 2017 erteilte Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb und für die Veräußerung bzw. Verwendung eigener Aktien wurde widerrufen. Gleichzeitig wurde der Vorstand von der Hauptversammlung für die Dauer von 30 Monaten vom Tag der Beschlussfassung gemäß § 65 Abs 1 Z 4 und Z 8 sowie Abs 1a und Abs 1b AktG zum Erwerb eigener Aktien der Gesellschaft bis zum gesetzlich zulässigen Ausmaß von 10 % des Grundkapitals unter Einschluss bereits erworbener Aktien ermächtigt. Der beim Rückerwerb zu leistende Gegenwert darf nicht niedriger als € 3,00 und nicht höher als maximal 10 % über dem durchschnittlichen, ungewichteten Börseschlusskurs der dem Rückerwerb vorhergehenden zehn Börsetage liegen. Der Erwerb kann über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot oder auf eine sonstige gesetzlich zulässige, zweckmäßige Art erfolgen, insbesondere auch außerbörslich, oder von einzelnen, veräußerungswilligen Aktionären (Negotiated Purchase) und auch unter Ausschluss des quotenmäßigen Veräußerungsrechts, das mit einem solchen Erwerb einhergehen kann (umgekehrter Bezugsrechtsausschluss). Der Vorstand wurde weiters ermächtigt, die jeweiligen Rückkaufsbedingungen festzusetzen, wobei der Vorstand den Vorstandsbeschluss und das jeweilige darauf

beruhende Rückkaufprogramm einschließlich dessen Dauer entsprechend den gesetzlichen Bestimmungen (jeweils) zu veröffentlichen hat. Die Ermächtigung kann ganz oder teilweise und auch in mehreren Teilbeträgen und in Verfolgung eines oder mehrerer Zwecke durch die Gesellschaft, durch ein Tochterunternehmen (§ 189a UGB) oder für Rechnung der Gesellschaft durch Dritte ausgeübt werden. Der Handel mit eigenen Aktien ist als Zweck des Erwerbs ausgeschlossen.

Der Vorstand wurde schließlich für die Dauer von fünf Jahren ab Beschlussfassung 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 ausgeschlossen (Ausschluss des Bezugsrechts). Der Vorstand wurde auch ermächtigt, ohne weitere Befassung der Hauptversammlung mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien einzuziehen. Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Einziehung von eigenen Aktien ergeben, zu beschließen.

Die Aktienoptionen haben sich wie folgt entwickelt:

Anzahl Aktienoptionen	2019	2018
<b>Stand zum 1.1.</b>	<b>387.630</b>	<b>375.130</b>
Gewährte Optionen	10.000	12.500
Verfallene Optionen	-42.000	-
Ausgeübte Optionen	-	-
<b>Stand zum 30.9.</b>	<b>355.630</b>	<b>387.630</b>

## 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 30. September 2019 von Reuters publizierte Zero Coupon Yield Curve zur Diskontierung der Cashflows herangezogen wurde.

**Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte**

in T€	Bewertungs-kategorie nach IFRS 9	Buchwerte am 30.9.2019	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value-Hierarchie	Fair Value am 30.9.2019
			(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam			
<b>Aktiva</b>								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	150.038	150.038	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	8.721	8.721	-	-	Stufe 1	10.573	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	1.871	-	-	1.871	Stufe 3	1.871	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	873	-	-	873	Stufe 1	873	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	34.722	34.722	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	10.485	10.485	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	172.235	172.235	-	-	-	-	
<b>Passiva</b>								
Anleihen fix verzinst	Amortised Cost	390.828	390.828	-	-	Stufe 1	409.834	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	151.954	151.954	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	20.000	20.000	-	-	Stufe 3	19.970	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
variabel verzinst	Amortised Cost	19	19	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	28.088	28.088	-	-	Stufe 3	29.366	
Leasingverbindlichkeiten	-	49.316	49.316	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	51.641	51.641	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	37.198	37.198	-	-	-	-	
<b>Nach Kategorien:</b>								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	203.966	203.966	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	2.744	-	-	2.744	-	-	
Liquide Mittel	-	172.235	172.235	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	679.728	679.728	-	-	-	-	

**Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss**

in T€	Bewertungs-kategorie nach IFRS 9	Buchwerte am 31.12.2018	Bewertung nach IFRS 9			Fair-Value-Hierarchie	Fair Value am 31.12.2018
			(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam		
<b>Aktiva</b>							
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	-	-	-	-
<b>Passiva</b>							
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	-	-	-	-
<b>Nach Kategorien:</b>							
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 Halbjahr zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen der UBM-Gruppe mit Unternehmen der PORR Gruppe betreffen im Wesentlichen bezogene Bauleistungen.

Außerdem wurden im Geschäftsjahr 2019 Zinsen für das Hybridkapital in Höhe von T€ 1.520 an die PORR AG bezahlt.

### 14. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Am 4. November 2019 hat UBM eine sechsjährige Unternehmensanleihe (UBM-Anleihe 2019-2025) mit einem Gesamtvolumen von € 120 Mio. und einem jährlichen Kupon von 2,75 % erfolgreich begeben. Im Rahmen dieser Neuemission gab es auch ein Umtauschangebot, bei dem ein Nominalbetrag von rund € 25,16 Mio. der UBM-Anleihe 2015-2020 in die neue UBM-Anleihe 2019-2025 getauscht wurde.

Wien, am 28. November 2019

Der Vorstand



**DI Martin Löcker**  
COO



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



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO

## Finanzkalender

<b>2019</b>	
<b>Q3/2019</b>	<b>28.11.2019</b>
Zinszahlung UBM-Anleihe 2015	9.12.2019
<b>2020</b>	
Zinszahlung Hybridanleihe	2.3.2020
<b>Geschäftsbericht 2019</b>	<b>27.4.2020</b>
Nachweisstichtag für die Teilnahme an der 139. ordentliche Hauptversammlung	18.5.2020
<b>Q1/2020</b>	<b>26.5.2020</b>
139. ordentliche Hauptversammlung, Wien	28.5.2020
Handel ex Dividende an der Wiener Börse	3.6.2020
Record Date Dividende	4.6.2020
Zahltag der Dividende für das Geschäftsjahr 2019	5.6.2020
Zinszahlung UBM-Anleihe 2015	9.6.2020
<b>Halbjahr 2020</b>	<b>27.8.2020</b>
Zinszahlung UBM-Anleihe 2017	12.10.2020
Zinszahlung UBM-Anleihe 2018	16.11.2020
<b>Q3/2020</b>	<b>26.11.2020</b>
Tilgung und Zinszahlung UBM-Anleihe 2015	9.12.2020

## 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

### Übersetzung

Donna Schiller-Margolis

### Druck

Druckwerkstatt  
Hosnedlgasse 16b, 1220 Wien

## 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 Quartalsbericht 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 30. September 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 Quartalsbericht maßgeblich.