



UBM zahlt stabile Dividende für Rekordjahr 2019

- **Stabile Dividende von € 2,20 bei reduzierter Ausschüttungsquote von 31%**
- **Rekord bei EBT von € 70,5 Mio. und Ergebnis je Aktie von € 7,10**
- **Starke Bilanz und hoher Cash-Bestand schaffen Reserven für 2020**
- **Konsequentes Risikomanagement der vergangenen Jahre macht sich bezahlt**
- **Oberste Priorität auf Liquidität – unbekanntes Terrain**

Wien, 27. April 2020 – Bei der auf Kontinuität ausgelegten Dividendenpolitik berücksichtigt UBM sowohl die Performance des abgelaufenen Geschäftsjahres als auch die künftige Ertragsersparung. Auf Basis des Rekordjahres 2019 und im Hinblick auf das aktuell unsichere Marktumfeld wird der Hauptversammlung eine stabile Dividende von € 2,20 vorgeschlagen. Die Ausschüttungsquote sinkt damit auf 31% gegenüber 41% in den Vorjahren, was als Vorsichtsmaßnahme im Hinblick auf die zu erwartende Rezession infolge der COVID-19-Krise zu verstehen ist. „Wir versuchen auch im aktuellen Extremumfeld die Interessen aller Stakeholder in der richtigen Balance zu halten“, sagt Thomas G. Winkler, CEO der UBM Development AG.

2019 stellt für die UBM das zweite Rekordjahr in Folge dar. Mit der besten Performance der Unternehmensgeschichte wurden die ursprünglichen Erwartungen deutlich übertroffen. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) erreichte € 70,5 Mio., was einem Anstieg von 27% entspricht. Das Ergebnis je Aktie konnte sogar um mehr als 30% auf € 7,10 gesteigert werden. Gleichzeitig verfügt UBM über eine starke Bilanz. Per Ende 2019 lag die Eigenkapitalquote mit 35% am oberen Ende der angepeilten Bandbreite von 30–35%. Zudem verfügt UBM aktuell über liquide Mittel von mehr als € 200 Mio.

„Auch wenn keinen mehr die Performance 2019 interessiert, verschafft sie uns doch einen wichtigen Polster im stärksten Abschwung seit der Weltwirtschaftskrise“, so Winkler. UBM verfügt über eine ausgewogene Projektpipeline, mit einem über 40%igen Wohnbau-Anteil – der wahrscheinlich am wenigsten betroffenen Assetklasse – und knapp 20% im Bürobereich. Zudem befinden sich die Projekte in Top-Metropolen mit Schwerpunkt auf Deutschland und Österreich. Auch der konsequente Fokus auf Risikominimierung der vergangenen Jahre zahlt sich nun aus. Alle Hotel- und Büroimmobilien, die 2020 fertiggestellt werden, wurden vor der Corona-Krise forward an bonitätsstarke Käufer verkauft. Die Wohnungsverkäufe der in Bau befindlichen Projekte liegen im Schnitt bei 70%.

Konsequente Vorbereitung auf ein rezessives Szenario

Die weitere Entwicklung der Nachfragesituation in den UBM-Assetklassen ist aktuell mit großen Unsicherheiten behaftet, Transaktionen könnten sich verschieben. Daher muss das Unternehmen auf alle Eventualitäten vorbereitet sein. Es wurden bereits eine Reihe von Maßnahmen gesetzt: „Absolute Priorität hat neben der Gesundheit unserer Mitarbeiter die Sicherung der Liquidität“, sagt Patric Thate, CFO der UBM Development AG, und ergänzt: „Denn bei einer längeren Rezession wird UBM einen längeren Atem benötigen.“ Im weiteren Verlauf könnten sich aber auch Chancen eröffnen, da „gesunde“ Unternehmen von Marktvereinigungen in der Branche profitieren werden. Ein wahrscheinlich über

Jahre tiefbleibendes Zinsniveau könnte zudem den Mangel an Investitionsalternativen verschärfen und die Nachfrage nach Immobilien mittelfristig sogar noch weiter erhöhen. „Da wir, wie alle anderen auch, die wirtschaftlichen Konsequenzen der Pandemie abwarten müssen, kann unser Anspruch nur sein, für möglichst alle Szenarien gerüstet zu sein“, so Thate abschließend.

Ausblick 2020 – Fokus auf Liquidität

In Bezug auf die Ertragsentwicklung 2020 sind derzeit keine seriösen Prognosen möglich. Das Hotel-Pachtgeschäft der UBM ist durch die aktuellen Reisebeschränkungen und daraus folgenden Hotelschließungen unmittelbar negativ betroffen. Auch ist das Unternehmen durch die Umrechnungseffekte in den lokalen Bilanzen durch die zuletzt starken Kursschwankungen des polnischen Zloty und der tschechischen Kronen buchhalterisch beeinflusst. Nicht betroffen sind die forward verkauften Immobilien, die auf Basis der „Percentage-of-Completion“-Rechnungslegungs-vorschriften positiv zum Ergebnis beitragen. Die Verkaufstätigkeit bei den noch nicht verkauften Immobilien könnte sich auf Basis des unsicheren Marktumfelds verzögern. Aufgrund der hohen Unsicherheit, auch in Bezug auf die kurzfristigen Entwicklungen, wird eine konkrete Prognose erst im Jahresverlauf möglich sein.

Die Liquiditätssituation der UBM zum Ende des Jahres 2019 war komfortabel. Dennoch wurde die interne Steuerung nochmals bezüglich Cash-Fokussierung priorisiert, um damit jederzeit flexibel auf etwaige Abweichungen reagieren zu können. Diese Flexibilität führt dazu, dass auch in jedem der aktuellen Szenarien im Geschäftsjahr 2020 von einer gesicherten Liquiditätssituation ausgegangen werden kann. Die UBM verfügt außerdem über ein flaches Anleihen- bzw. Schuldscheindarlehen-Rückzahlungsprofil, mit Rückzahlungen in Höhe von lediglich rund € 50 Mio. im Dezember 2020 und weiteren € 50 Mio. im November 2021.

Ertrags- und Finanzkennzahlen 2019 im Detail

Im Geschäftsjahr 2019 erwirtschaftete UBM eine Gesamtleistung von € 678,0 Mio., nach dem Rekordwert von € 897,7 Mio. im Vorjahr. Davon entfielen € 523,7 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 voraussichtlich Ende 2020 fertiggestellt wird. Zu den größten Verkäufen 2019 zählten weiters die Veräußerung von zwei Pariser Disney Hotels sowie eines Entwicklungsprojekts in Dornach, in der Nähe von München.

Vor diesem Hintergrund lag das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) im Jahr 2019 mit € 70,5 Mio. um € 15,0 Mio. über dem Vorjahresergebnis von € 55,5 Mio. – ein Plus von 26,9%. Der Nettogewinn (Periodenergebnis nach Steuern) erreichte im Jahr 2019 € 50,1 Mio., nach € 39,5 Mio. im Vorjahr. Der daraus abgeleitete Gewinn pro Aktie erhöhte sich im Periodenvergleich von € 5,31 auf € 7,10, was einem Anstieg von 33,6% entspricht.

Aufgrund der guten Ertragsentwicklung erreichte das Eigenkapital zum 31. Dezember 2019 € 462,5 Mio., nach € 436,3 Mio. per Ende 2018. Die Eigenkapitalquote lag mit 35,1% am oberen Ende der angepeilten Bandbreite von 30–35%. Die Nettoverschuldung erreichte per Ende 2019 € 442,4 Mio. Die Nettoverschuldung in Relation zur Bilanzsumme (Loan-to-Value-Ratio) belief sich damit auf 33,6% per Ende Dezember des Berichtsjahres, etwas unter dem Wert von 34,2% per Ende 2018. Die liquiden Mittel lagen mit Ende des Geschäftsjahrs bei komfortablen € 212,4 Mio.

Kennzahlen 2019 (in € Mio.)

Ertragskennzahlen	2019	2018	Veränderung
Gesamtleistung ¹	678,0	897,7	-24,5%
Umsatzerlöse	242,0	514,0	-52,9%
Ergebnis vor Steuern	70,5	55,5	26,9%
Nettogewinn	50,1	39,5	26,8%
Vermögens- und Finanzkennzahlen	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
Bilanzsumme	1.316,4	1.234,7	6,6%
Eigenkapital	462,5	436,3	6,0%
Eigenkapitalquote (in %)	35,1%	35,3%	-0,2PP
Nettoverschuldung ²	442,4	421,8	4,9%
Liquide Mittel	212,4	200,4	6,0%
Aktienkennzahlen und Mitarbeiter	31.12.2019	31.12.2018	Veränderung
Gewinn pro Aktie (in €) ³	7,10	5,31	33,6%
Marktkapitalisierung	352,7	249,6	41,3%
Dividende je Aktie (in €) ⁴	2,20	2,20	0,0%
Ausschüttungsquote	31,0%	41,4%	-10,4PP
Mitarbeiter ⁵	389	365	6,6%

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

² Die Nettoverschuldung umfasst kurz- und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten exkl. Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel. Die Definition der Nettoverschuldung wurde im Zuge der Erstanwendung von IFRS 16 angepasst und Leasingverbindlichkeiten exkludiert (Anpassung Vergleichswert 2018).

³ Die angegebenen Werte sowie die Veränderung beziehen sich auf die Zeiträume 1–12/2019 bzw. 1–12/2018.

⁴ Dividendenvorschlag 2019 vorbehaltlich Zustimmung der Hauptversammlung.

⁵ Davon 55 Hotel-Mitarbeiter per Ende 2019 (2018: 52 Mitarbeiter)

UBM Development ist der führende Hotelentwickler in Europa. Der strategische Fokus liegt auf den drei Assetklassen Hotel, Wohnen und Büro sowie auf europäischen Metropolen wie Wien, Berlin, München oder Prag. Mit über 145 Jahren Erfahrung konzentriert sich UBM auf ihre Kernkompetenz, die Entwicklung von Immobilien. Von der Planung bis zur Vermarktung werden alle Development-Leistungen aus einer Hand angeboten. Die UBM-Aktien sind im Prime Market, dem Segment mit den höchsten Transparenzanforderungen der Wiener Börse, gelistet.

Für Rückfragen kontaktieren Sie bitte:

Mag. (FH) Anna Vay, CEFA

Head of Investor Relations & Corporate Communications

UBM Development AG

Tel.: +43 (0)664 626 1314

Email: investor.relations@ubm-development.com