



kennzahlen.

Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	1-3/2020	1-3/2019	Veränderung
Gesamtleistung ¹	86,3	71,6	20,5 %
Umsatzerlöse	41,3	36,0	14,6 %
EBT	39,3	7,9	398,0 %
Nettogewinn	22,9	5,9	289,9 %

Vermögens- und Finanzkennzahlen (in € Mio.)

	31.3.2020	31.12.2019	Veränderung
Bilanzsumme	1.348,0	1.316,4	2,4 %
Eigenkapital	483,3	462,5	4,5 %
Eigenkapitalquote	35,9 %	35,1 %	0,7 PP
Nettoverschuldung ²	463,2	442,4	4,7 %
Liquide Mittel	187,0	212,4	-11,9 %

Aktienkennzahlen und Mitarbeiter

	31.3.2020	31.12.2019	Veränderung
Gewinn pro Aktie (in €) ³	2,74	0,55	401,6 %
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	204,7	352,7	-41,9 %
Dividende je Aktie (in €) ⁴	2,20	2,20	0,0 %
Mitarbeiter ⁵	392	389	0,7 %

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

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

³ Gewinn pro Aktie nach Abzug von Hybridkapitalzinsen (geänderte Berechnung ab 2020, Vergleichswert des Vorjahres angepasst). Die Werte beziehen sich auf das erste Quartal.

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

⁵ Davon 54 Mitarbeiter ubm hotels in Q1/2020 (2019: 55 Mitarbeiter)

inhalt.

- 2 Vorwort des Vorstands
- 3 Konzernzwischenlagebericht
- 12 Konzernzwischenabschluss
- 20 Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss
- 31 Finanzkalender
- 32 Kontakt, Impressum

auf einen blick.

strategische partnerschaft mit ARE.

Risikodiversifizierung und Ergebniskontinuität

außergewöhnliches Q1-ergebnis.

Hohes Ergebnis als guter Puffer für die Zukunft

gesicherte liquidität.

Starke Bilanz und geringe Nettoverschuldung

klare priorisierung der pipeline.

Vorbereitet auf alle Szenarien

vorwort des vorstands.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, liebe Stakeholder.

Mit einem Rekordjahr im Rücken und einer hochqualitativen Rekordpipeline vor uns sind wir mit „voller Fahrt“ in das Jahr 2020 gestartet. Der Ausbruch der COVID-19-Pandemie und die daraus resultierende Nebelbank zwang uns jedoch, innerhalb kürzester Zeit die Fahrt maximal zu drosseln. In dieser Situation machen sich unsere umsichtige Finanzpolitik und die konsequente Risikominimierungsstrategie bezahlt. Mit Ende des ersten Quartals lag unsere Eigenkapitalquote bei hohen 36%, die Nettoverschuldung war vergleichsweise gering und ist weiterhin unter Kontrolle. Wir verfügen über liquide Mittel von knapp € 190 Mio. – ein starker und wichtiger Polster, der uns auch durch eine längere Unsicherheitsphase ohne Hilfe von außen durchtauchen lässt. Strategisch haben wir viel richtig



gemacht: Alle Immobilien, die 2020 fertiggestellt werden, sind bereits forward verkauft. Zudem haben wir durch Partnerschaften bei Großprojekten unser Risiko gestreut und die Ergebniskontinuität sichergestellt.

Eine strategische Partnerschaft konnten wir auch im schwierigen Marktumfeld im April finalisieren. Die Kooperation mit der ARE (Austrian Real Estate), einem hoch professionellen und kapitalstarken Partner im Staatsbesitz, stellt für beide Seiten eine absolute Win-Win-Situation dar. Wir beteiligen uns an einem der größten Stadtentwicklungsprojekte im Herzen Wiens und die ARE an unserem größten Projekt in Deutschland in der Bauburgerstraße in München. Wir konnten in den ersten drei Monaten 2020 mit einem Nettogewinn von rund € 23 Mio. einen Ergebnispuffer für die Zukunft aufbauen. Denn es liegen herausfordernde Zeiten vor uns. Die Auswirkungen der Reisebeschränkungen auf das Hotelgeschäft und verzögerte Immobilientransaktionen werden ergebnisseitig erst in den nächsten Quartalen sichtbar. Aktuell bereiten wir uns auf alle Szenarien vor. Im Moment können wir einfach nur auf Sicht fahren und die reicht eben noch nicht sehr weit. Eines steht aber fest: Wir müssen uns ein Stück weit neu erfinden. Denn ein Developer kann immer Geld verdienen – im Boom durch Top-Preise beim Verkauf, in der Krise durch günstige Preise beim Einstieg. Jetzt geht es darum, den Übergang möglichst optimal zu managen. Vielen Dank für Ihr Vertrauen in uns dabei!

Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO

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

DI Martin Löcker
COO

one group.

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Nach einem verhaltenen Wachstum in Höhe von 2,9 % in 2019 ging der Internationale Währungsfond (IWF) in seiner Jänner-Prognose 2020 noch von einem leichten Zuwachs der Weltwirtschaft auf 3,3 % aus. Diese Einschätzung musste auf Basis der weltweiten COVID-19-Pandemie jedoch korrigiert werden. Der IWF erwartet nunmehr eine weltweite Rezession – mit einem Rückgang der globalen Wirtschaftsleistung von 3,0 %. In der Szenariorechnung wird eine Erholung ab dem zweiten Halbjahr 2020 angenommen, die auch die Basis für den Aufschwung im Folgejahr darstellt. 2021 rechnen die Experten bereits wieder mit einem weltweiten Wirtschaftswachstum von 5,8%.¹

Die Wirtschaftsleistung im Euroraum wird 2020 aufgrund der Maßnahmen zur Eindämmung des Virus stärker zurückgehen als die Weltwirtschaft. Bereits im ersten Quartal 2020 war die Wirtschaftsleistung um 2,9 % geringer als im Vergleichszeitraum 2019. Für das Gesamtjahr 2020 rechnet die Europäische Kommission mit einem Einbruch im Ausmaß von 7,7 %. Analog zur globalen Entwicklung wird für 2021 wieder ein Anstieg prognostiziert, der mit 6,3 % sogar etwas höher als das weltweite Wachstum ausfallen könnte.

Das Bruttoinlandsprodukt Deutschlands wird ersten Einschätzungen zufolge im Jahr 2020 um 6,5 % zurückgehen. Die exportorientierte Wirtschaft sollte jedoch bereits 2021 wieder 5,9 % zulegen. Die Prognosen der Österreichischen Nationalbank (OeNB) für die heimische Wirtschaft liegen je nach Szenario zwischen -3,2 % und -8,3 % für 2020. Im Jahr 2021 wird laut Kommission auch hier mit einem Wiedererstarren der Wirtschaft gerechnet – der Anstieg der Wirtschaftsleistung sollte ersten Berechnungen zufolge bei 5,0 % liegen. Für die Region CEE/SEE gehen Experten von einem durchschnittlichen Rückgang von 4,5 % für 2020 und einem Plus von 3,0 % für 2021 aus.^{2,3}

Entwicklung der Immobilienmärkte

Aufgrund der Unsicherheiten hinsichtlich Ausmaß und Dauer der COVID-19-Pandemie sind die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt derzeit nur schwer abschätzbar. Bereits aktuell sind erste Effekte durch verzögerte Transaktionen spürbar, zumindest im ersten Halbjahr 2020 ist damit ein deutlicher Einbruch bei den Immobilientransaktionen zu erwarten. Durch die aktuellen Reise- und Handelsbeschränkungen besonders betroffen sind die Assetklassen Hotel und Retail. Die mittelfristigen Auswirkungen der Pandemie sind vor allem von der Stärke und Dauer der zu erwartenden Rezession abhängig. Da nunmehr von einem weiterhin niedrigen Zinsumfeld auszugehen ist, sollte dies die relative Attraktivität von Immobilieninvestments steigern, wobei durch die allgemeine Unsicherheit von höheren Risikoprämien und einer selektiveren Auswahl von Investoren auszugehen ist.^{4,5}

Entwicklung der Börsen und der UBM-Aktie

Das Jahr 2020 startete an den weltweiten Börsen zunächst mit einer Phase der Stagnation, bevor die COVID-19-Pandemie Anfang März zu einem regelrechten Verfall an den globalen Aktienmärkten führte. Der globale Index MSCI World verlor im ersten Quartal mehr als ein Fünftel seines Werts. Etwas stärker traf es den Dow Jones, den gesamteuropäischen Index EURO STOXX 50 und den DAX, die bis Ende März rund 25 % im Vergleich zum Vorjahresresultimo nachgaben. Der ATX verlor im ersten Quartal sogar über 37 % an Wert.

Nach einem Plus von 41 % im Jahr 2019 musste auch die UBM-Aktie im ersten Quartal 2020 deutliche Verluste einstecken. So reduzierte sich der Kurs zum 31. März um 41,9 % im Vergleich zum Vorjahresresultimo. Mit einem Plus von 27,7 % im Zeitraum Ende März bis Mitte Mai erholte sich die UBM-Aktie wieder deutlich. Im gleichen Zeitraum stieg der ATX um 6,5 % und der IATX gab um weitere 0,8 % nach. Auch die internationalen Indizes lagen hier mit unter 10 %-Wachstum deutlich zurück. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der UBM-Aktie lag für den Berichtszeitraum bei 8.062 Aktien pro Tag (2019: 3.579).

¹ IWF: World Economic Outlook – The Great Lockdown – April 2020

² Europäische Kommission: European Economic Forecast – Spring 2020

³ Österreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell – Mai 2020

⁴ CBRE: Potential Impacts of COVID-19 on EMEA Real Estate – März 2020

⁵ Savills: COVID-19 and the consequences – März 2020

Geschäftsverlauf

Im ersten Quartal 2020 erwirtschaftete UBM Development eine Gesamtleistung von € 86,3 Mio., nach € 71,6 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode war vor allem auf den Baufortschritt bereits verkaufter Immobilienprojekte zurückzuführen, die zeitraumbezogen nach Höhe des Fertigstellungsgrads und Verwertungsstands in den Umsatzerlösen und Ergebnissen erfasst werden. Den größten Beitrag zur Gesamtleistung leisteten dabei das Mitte 2019 forward verkaufte Büroprojekt QBC 1&2 in Wien sowie ein Hotel- und Wohnbauprojekt beim ehemaligen Mainzer Zollhafen. Im ersten Quartal 2020 fanden mit Ausnahme eines Wohnprojekts in Wien und eines Büroprojekts in Prag keine wesentlichen Immobilienverkäufe statt, was auch mit der Verunsicherung der Investoren aufgrund der COVID-19-Pandemie im Zusammenhang stand. Die Gesamtleistung aus dem Hotelbetrieb reduzierte sich im ersten Quartal von € 14,9 Mio. in 2019 auf € 8,6 Mio. in 2020, was auf den Verkauf zweier Hotels in Paris aber auch auf die eingeschränkte Reisetätigkeit gegen Ende des ersten Quartals 2020 zurückzuführen war.

Die Gesamtleistung des **Segments Deutschland** reduzierte sich im Berichtszeitraum von € 26,8 Mio. auf € 20,9 Mio. Sowohl im ersten Quartal 2019 als auch 2020 betraf die Gesamtleistungen im Wesentlichen den Baufortschritt von bereits verkauften Wohneinheiten, insbesondere je eines Projekts in Mainz und Berlin. Positiv auf die Gesamtleistung

wirkte sich auch der Baufortschritt des forward verkauften Super 8 Hotels Mainz Zollhafen aus.

Die Gesamtleistung des **Segments Österreich** verdoppelte sich im Quartalsvergleich von € 19,3 Mio. im ersten Quartal 2019 auf € 38,9 Mio. im ersten Quartal 2020. Beinahe die Hälfte der Gesamtleistung der Berichtsperiode entfiel auf den Forward-Verkauf des Büroprojekts QBC 1&2, dem letzten Bauteil der Quartiersentwicklung Quartier Belvedere Central. Darüber hinaus wurde die Gesamtleistung zu einem großen Teil im Wohnbereich erwirtschaftet und betraf vor allem den Baufortschritt des Ende 2019 verkauften Wohnprojekts barany.7 sowie des im ersten Quartal 2020 verkauften Wohnprojekts Pohlgasse. Beide Projekte befinden sich in Wien und wurden jeweils als Globalverkauf an institutionelle Investoren veräußert. UBM erzielte auch Fortschritte bei der Bereinigung des Immobilienbestandsportfolios - so wurden weiter Logistikimmobilien in der Steiermark veräußert.

Im **Segment Polen** lag die Gesamtleistung im ersten Quartal 2020 mit € 19,1 Mio. beinahe stabil auf dem Vorjahresniveau von € 19,6 Mio. Ende 2019 wurden zwei Hotelprojekte - ein Mercure Hotel in Kattowitz und ein ibis styles Hotel in Krakau - forward verkauft, die nunmehr anteilig auf Basis des Fertigstellungsgrads in der Gesamtleistung erfasst werden. Zudem erfolgte der Verkauf einer Büroimmobilie in Danzig, die an das im Vorjahr fertiggestellte Hotel Holiday Inn Gdansk City Centre angrenzt.

Gesamtleistung nach Regionen

in € Mio.	1-3/2020	1-3/2019	Veränderung
Deutschland	20,9	26,8	-21,9%
Österreich	39,0	19,3	101,9%
Polen	19,1	19,6	-2,4%
Sonstige Märkte	7,4	6,0	22,6%
Gesamt	86,3	71,6	20,5%

Das **Segment Sonstige Märkte** erzielte in den ersten drei Monaten 2020 eine Gesamtleistung von € 7,4 Mio., nach € 6,0 Mio. im ersten Quartal 2019. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode entfiel im Wesentlichen auf den Baufortschritt eines bereits verkauften Büroprojekts in Prag sowie den Betrieb eines Hotels in den Niederlanden.

Im **Segment Residential** lag die Gesamtleistung in der aktuellen Berichtsperiode bei € 16,2 Mio., nach € 22,8 Mio. im ersten Quartal des Vorjahres. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode umfasste im Wesentlichen den Baufortschritt bereits verkaufter Wohneinheiten von Projekten in Deutschland, Österreich und Tschechien, darunter das Projekt „immergrün“ in Berlin, das Projekt „Waterkant“ in Mainz sowie die Projekte „barany.7“ und „Pohlgasse“ in Wien.

Das **Segment Hotel** erwirtschaftete im ersten Quartal 2020 eine Gesamtleistung von € 16,2 Mio., nach € 24,0 Mio. im ersten Quartal 2019. Positiv auf die Gesamtleistung wirkte der Baufortschritt der beiden Ende 2019 forward verkauften polnischen Hotels in Kattowitz und Krakau sowie des Hotels Mainz Zollhafen. Knapp die Hälfte der Gesamtleistung der Berichtsperiode entfiel auf den Hotelbetrieb – die Gesamtleistung in diesem Bereich lag bei € 8,6 Mio., was einem Rückgang von 42,2% im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Dieser Rückgang ist einerseits auf den Verkauf der beiden Disney Hotels in Paris zurückzuführen, die ab diesem Zeitpunkt Mitte 2019 nicht mehr von UBM gepachtet werden.

Andererseits entwickelte sich auch die Gesamtleistung der sonstigen Hotels rückläufig, da die globale COVID-19-Pandemie insbesondere gegen Ende des ersten Quartals zu einer deutlich eingeschränkten Reisetätigkeit führte.

Im **Segment Office** lag die Gesamtleistung im ersten Quartal 2020 bei € 28,9 Mio., nach € 3,0 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode betrifft vor allem die Büroimmobilie QBC 1&2 am Wiener Hauptbahnhof, die bereits im August 2019 forward verkauft wurde. Zudem erfolgte im ersten Quartal auch der Forward-Verkauf der Büroimmobilie „Astrid Offices“ in Prag, die Mitte 2021 fertiggestellt wird. Auch eine kleinere Büroimmobilie in Danzig wurde in der Berichtsperiode veräußert.

Im **Segment Other** wurde in den ersten drei Monaten 2020 eine Gesamtleistung von € 12,0 Mio. erzielt, nach € 6,8 Mio. im Vorjahr. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode enthält neben dem Verkauf einer Logistikimmobilie in der Steiermark vor allem Zuflüsse aus der Vermietung von gemischt genutzten Bestandsobjekten in Österreich und Deutschland.

Die Gesamtleistung des **Segments Service** reduzierte sich von € 15,0 Mio. leicht auf € 13,1 Mio. im ersten Quartal 2020. Ein wesentlicher Anteil entfiel auf Serviceleistungen für diverse Projekte in Deutschland. Diese Position umfasst zudem Verrechnungen von Managementleistungen und Konzernumlagen.

Gesamtleistung nach Assetklassen

in € Mio.	1-3/2020	1-3/2019	Veränderung
Residential	16,2	22,8	-29,0 %
Hotel	16,2	24,0	-32,7 %
Office	28,9	3,0	n.a.
Other	12,0	6,8	75,5 %
Service	13,1	15,0	-12,4 %
Gesamt	86,3	71,6	20,5 %

Finanzielle Leistungsindikatoren

Geschäftsergebnis und Ertragslage

Das Kerngeschäft des UBM-Konzerns bildet das projektspezifische Immobiliengeschäft. Durch die mehrjährige Realisierungsdauer der Projekte kann der Umsatzausweis der Gewinn- und Verlustrechnung starken Schwankungen unterliegen. Auf Basis des ab 2018 anzuwendenden Rechnungslegungsstandards IFRS 15 werden Immobilienprojekte bereits ab dem Signing anteilig gemäß Baufortschritt und Verwertungsstand erfasst (Percentage of Completion, PoC) und nicht wie bisher erst nach erfolgter Fertigstellung. Dadurch wird die Aussagekraft der Umsatz- und Ertragsentwicklung verbessert. Werden Immobilien als Share Deal veräußert oder Projekte innerhalb von at-equity Beteiligungen entwickelt und verkauft, schlagen sich diese allerdings weiterhin nicht im Umsatz nieder. Um den Überblick und die Transparenz über den Geschäftsverlauf zu verbessern, weist UBM zusätzlich die Gesamtleistung aus. Diese betriebswirtschaftliche Kenngröße erfasst - analog zum Umsatz - Erlöse aus Immobilienverkäufen, Vermietungsleistungen, Einnahmen aus dem Hotelbetrieb sowie aktivierte bzw. für nicht vollkonsolidierte Gesellschaften oder Dritte erbrachte Generalunternehmer- und Projektmanagementleistungen. Zusätzlich werden die Leistungen der at-equity bilanzierten Unternehmen und der Verkäufe von reinen Share Deals erfasst. Der Ausweis der Gesamtleistung erfolgt insgesamt entsprechend der Beteiligungshöhe von UBM. Nicht in der Gesamtleistung erfasst werden Anzahlungen, die vor allem für Großprojekte oder auch Wohnbauprojekte anfallen.

Die Gesamtleistung lag im ersten Quartal 2020 mit € 86,3 Mio. um 20,5 % über dem Vergleichswert des Vorjahres von € 71,6 Mio. Auch die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse erhöhten sich in der Berichtsperiode von € 36,0 Mio. auf € 41,3 Mio., was einem Anstieg von 14,6 % entspricht. Der Umsatz der Berichtsperiode war vor allem auf den Baufortschritt bereits verkaufter Immobilienprojekte zurückzuführen, die zeitraumbezogen nach Höhe des Fertigstellungsgrads und Verwertungsstands erfasst werden. Den größten Umsatzbeitrag in der Berichtsperiode leistete ein Wohnprojekt in Deutschland sowie Büroprojekte in Tschechien und Polen.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen reduzierte sich von € -0,4 Mio. im ersten Quartal 2019 auf € -4,7 Mio. in der aktuellen Berichtsperiode, was auf Währungseffekte vor allem im Zusammenhang mit dem polnischen Zloty zurückzuführen war. Diese negativen Währungseffekte überkompensieren die positiven Ergebnisbeiträge der laufenden Immobilienprojekte, wie des Büroprojekts QBC 1&2 in Wien.

Die Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien beliefen sich im ersten Quartal 2020 auf € 69,9 Mio. nach € 7,0 Mio. in den ersten drei Monaten 2019. Die Fair-Value-Anpassung der aktuellen Berichtsperiode betraf insbesondere ein Großprojekt in München, da kurz nach dem Quartalsstichtag ein Anteil von 40 % an diesem Projekt veräußert wurde. Das Projekt befindet sich aktuell im Widmungsprozess - auf einer Fläche von drei Hektar ist ein gemischt genutztes Quartier mit Gewerbe, Büro und Wohnen geplant. Die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen waren sowohl im ersten Quartal 2019 als auch 2020 unwesentlich.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 2,2 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 € 0,7 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Vorjahresvergleich von € 7,9 Mio. auf € 25,5 Mio., was vor allem auf Kursverluste in Höhe von € 17,7 Mio. zurückzuführen war. Sowohl der polnische Zloty als auch die tschechische Krone verloren zum Quartalsstichtag gegenüber dem Euro deutlich an Wert. Die Position beinhaltet des Weiteren Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten sowie Abgaben und Gebühren.

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen betrugen im ersten Quartal 2020 € 31,2 Mio. im Vergleich zu € 18,6 Mio. in den ersten drei Monaten 2019. Die Position umfasst im Wesentlichen den Materialaufwand für die Errichtung von Wohnbauimmobilien und diversen anderen Entwicklungsimmobilien, die bereits forward verkauft wurden, sowie Buchwertabgänge aus Immobilienverkäufen in Form von Asset Deals und bezogene Leistungen.

gen im Rahmen von Generalunternehmertätigkeiten. Sowohl in der Berichtsperiode als auch in der Vergleichsperiode des Vorjahres gab es keine wesentlichen Buchwertabgänge, im ersten Quartal 2020 wurde lediglich ein kleines Bürogebäude in Polen übergeben. Der Materialaufwand der aktuellen Berichtsperiode war geprägt durch die Errichtung diverser Wohnprojekte, insbesondere in Berlin und Wien, sowie durch forward verkaufte Finanzimmobilien in Mainz und Prag.

In der Berichtsperiode wurde bei den Bestandsveränderungen, die Wohnbauimmobilien im Vorratsvermögen bzw. andere IAS-2-Immobilien betreffen, ein Aufwand in Höhe von € 0,6 Mio. ausgewiesen, im ersten Quartal des Vorjahres wurde ein Ertrag von € 4,0 Mio. erfasst. Der leicht negative Ergebniseffekt in der Berichtsperiode ist auf die verstärkte Verkaufstätigkeit bei Wohnbauprojekte zurückzuführen.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei € 8,6 Mio. und damit um € 1,3 Mio. über dem Niveau des Vorjahres von € 7,2 Mio. Ein Grund für diesen Anstieg war der noch nicht an die UBM Hotels übergebene Betrieb eines Hotels in Polen. Die Bewertung des Aktienoptionsprogramms von UBM, das in der Hauptversammlung im Mai 2017 verabschiedet wurde, floss in der Berichtsperiode mit € 0,2 Mio. in die Position Personalaufwand ein (Q1/2019: € 0,3 Mio.). Die stichtagsbezogene Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften lag per Ende März 2019 mit 392 in etwa auf dem Niveau des Bilanzstichtags des Vorjahres (31. Dezember 2019: 389).

Das EBITDA erreichte im ersten Quartal 2020 € 42,6 Mio., was einem Anstieg von € 29,0 Mio. entspricht. Die Abschreibungen der Berichtsperiode lagen mit € 1,0 Mio. etwas unter dem ersten Quartal 2019 (€ 1,2 Mio.). So erhöhte sich das EBIT in den ersten drei Monaten 2020 um € 29,2 Mio. auf € 41,7 Mio. (Q1/2019: € 12,5 Mio.). Der Finanzertrag stieg von € 1,8 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres auf € 2,5 Mio. an. Sowohl in der aktuellen Berichtsperiode als auch im Vorjahr waren keine Erträge aus Share Deals enthalten. Der Finanzaufwand lag hingegen mit € 4,9 Mio. unter dem Vorjahresniveau von € 6,4 Mio. - sowohl in der aktuellen als auch in der Vergleichsperiode des Vorjahres waren im Finanzaufwand keine wesentlichen Abwertungen enthalten.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag mit € 39,3 Mio. um € 31,4 Mio. deutlich über dem Ergebnis des Vorjahres von € 7,9 Mio., was vor allem auf den Anteilsverkauf eines Projekts in München zurückzuführen war. Der Steueraufwand belief sich im ersten Quartal 2020 auf € 16,4 Mio., was einer Steuerquote von 41,7% entspricht (Q1/2019: 25,6%). Die deutlich erhöhte Steuerquote resultiert insbesondere aus dem hohen Ergebnisbeitrag aus Deutschland, hinzu kommen steuerliche Effekte aus at-equity Gewinnen.

Der Nettogewinn (Periodenergebnis nach Steuern) erreichte in der Berichtsperiode € 22,9 Mio. und lag damit um € 17,0 Mio. über dem ersten Quartal 2019 (€ 5,9 Mio.). Der den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Nettogewinn betrug im ersten Quartal 2020 € 20,5 Mio. (Q1/2019: € 4,1 Mio.). Ab dem Geschäftsjahr 2020 werden bei der Berechnung des den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbaren Nettogewinns auch die Anteile der Hybridkapitalgeber abgezogen, der Vergleichswert des Vorjahres wurde angepasst. Die Anteile der Hybridkapitalgeber lagen sowohl im ersten Quartal 2019 als auch 2020 bei € 1,7 Mio. Der daraus abgeleitete Gewinn pro Aktie erhöhte sich von € 0,55 im ersten Quartal 2019 auf € 2,74 in der aktuellen Berichtsperiode.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per 31. März 2020 mit € 1.348,2 Mio. um € 31,8 Mio. über dem Niveau zum Bilanzstichtag des Vorjahres, was vor allem aus einer Wertanpassung bei den Finanzimmobilien resultierte. Die Finanzimmobilien erhöhten sich insgesamt um € 64,7 Mio. und lagen zum Quartalsende bei € 532,3 Mio. Gleichzeitig reduzierte sich das Sachanlagevermögen leicht um € 2,4 Mio. auf € 37,8 Mio. Diese Position beinhaltet vor allem aktivierte Nutzungsrechte aus Leasingverbindlichkeiten, die zum Quartalsstichtag bei € 34,3 Mio. lagen.

Der Wertansatz der Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen lag mit Ende März 2020 bei € 111,6 Mio. und damit um € 22,9 Mio. unter dem Niveau des Vorjahresbilanzstichtags. Gleichzeitig erhöhten sich die Projektfinanzierungen um € 23,6 Mio. auf insgesamt € 204,8 Mio. zum Ende des ersten Quartals 2020.

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende der Berichtsperiode bei € 428,1 Mio., was einem Rückgang von € 40,0 Mio. im Vergleich zum Bilanzstichtag 2019 entspricht. Die liquiden Mittel reduzierten sich um € 25,3 Mio., da in den ersten drei Monaten 2020 höhere Investitionen in laufende Projekte getätigt als Einnahmen aus Projektverkäufen erzielt wurden. Zudem erfolgten in der Berichtsperiode Steuerzahlungen in Höhe von € 11,4 Mio. Per Ende März 2020 lagen die liquiden Mittel mit € 187,0 Mio. weiterhin auf hohem Niveau.

Das Vorratsvermögen lag per Ende März 2020 mit € 121,6 Mio. etwas unter dem Wert zum Bilanzstichtag 2019 von € 128,2 Mio. In dieser Position befinden sich neben sonstigen Vorräten auch zum Verkauf bestimmte Wohnimmobilien in Entwicklung. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich geringfügig von € 103,3 Mio. per Ende 2019 auf € 99,4 Mio. zum Ende des ersten Quartals 2020. Diese Position beinhaltet im Wesentlichen bereits während der Entwicklung verkaufte Vorratsimmobilien sowie anteilig Forward-Verkäufe von Finanzimmobilien.

Auf Basis des deutlichen Ergebnisanstiegs in der aktuellen Berichtsperiode lag das Eigenkapital zum 31. März 2020 um € 20,9 Mio. über dem Niveau von Ende 2019 und erreichte € 483,3 Mio. Die Auszahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2019 ist hier noch nicht berücksichtigt und erfolgt am 5. Juni 2020. Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende März 2020 35,9% und lag damit über der angepeilten Bandbreite von 30-35% (31. Dezember 2019: 35,1%).

Die Anleiheverbindlichkeiten betragen per Ende März 2020 € 485,2 Mio., was dem Niveau zum Bilanzstichtag des Vorjahres entspricht (31. Dezember 2016: € 484,7 Mio.). Die Finanzverbindlichkeiten (kurz- und langfristig) reduzierten sich in der Berichtsperiode um € 7,3 Mio. auf € 212,5 Mio. Mit Ende März 2020 lagen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit € 56,9 Mio. in etwa auf dem Niveau von Ende 2019 (€ 57,2 Mio.). Dieser Wert beinhaltet im Wesentlichen die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen. Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig) erhöhten sich von € 25,6 Mio. per 31. Dezember 2019 auf € 30,7 Mio. Die Summe aus den

latenten und kurzfristigen Steuerschulden lag mit € 50,2 Mio. über dem Niveau des Vorjahres von € 41,6 Mio., was mit der guten Ergebnisentwicklung im Zusammenhang steht.

Die Nettoverschuldung betrug zum 31. März 2020 € 463,2 Mio. und lag damit über dem Wert zum 31. Dezember 2019 von € 442,4 Mio. Der Anstieg der Nettoverschuldung war auf im Stichtagsvergleich geringere liquide Mittel zurückzuführen, die insbesondere für Investitionen und Steuerzahlungen verwendet wurden. Die Nettoverschuldung umfasst kurz- und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten exklusive Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel.

Cashflow

Der Cashflow aus dem Ergebnis belief sich im ersten Quartal 2020 auf € -5,7 Mio. nach € 6,7 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die im Periodenergebnis der Berichtsperiode wesentlichen Fair-Value-Anpassungen werden aufgrund des unbaren Charakters beim Cashflow aus dem Ergebnis exkludiert werden. Positiv auf den Cashflow aus dem Ergebnis wirkten in der Berichtsperiode die deutlich höheren Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen.

Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei € 11,0 Mio., nach € -35,5 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Cashflow-reduzierend wirkte in der Berichtsperiode vor allem die Zahlung von Steuerschulden in Höhe von € 11,4 Mio. Gegenläufig wirkte die Abnahme von Vorräten in Höhe von € 6,6 Mio. und der Forderungen in Höhe von € 6,4 Mio. Diese Werte beinhalten Zuflüsse aus dem Abgang von Immobilien im Vorratsvermögen von € 5,0 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Vorratsvermögen beliefen sich auf € 1,2 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Forderungsvermögen beliefen sich auf € 12,0 Mio.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im ersten Quartal 2020 bei € -24,0 Mio. nach € 3,4 Mio. im ersten Quartal des Vorjahres. Die Investitionen in Projektfinanzierungen beliefen sich in der Berichtsperiode auf € 38,5 Mio. und die Investitionen in Finanzimmobilien, Sachanlagevermögen und Finanzanlagevermögen auf € 11,3 Mio. Gegenläufig wirkten Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen in Höhe von € 15,6 Mio. sowie Einzahlungen aus Sachanlage-

abgängen/Finanzimmobilien sowie Finanzanlagen in Höhe von insgesamt € 9,3 Mio.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im ersten Quartal 2020 € -11,8 Mio., nach € -5,5 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Während in der Berichtsperiode Kredite in Höhe von € 11,5 Mio. getilgt wurden, erfolgte nur die Aufnahme von Krediten in Höhe von € 6,8 Mio. Wie im Vorjahr fielen für die 2018 begebene Hybridanleihe Zinsen in Höhe von € 5,5 Mio. an, zudem wurden Ausschüttungen an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen in Höhe von € 1,6 Mio. getätigt.

Prognosebericht

Für 2020 geht der IWF in seiner April-Prognose von einer weltweiten Rezession mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung von 3,0 % aufgrund der COVID-19-Pandemie aus – mit einem erneuten Aufschwung der Wirtschaft wird 2021 gerechnet. Die Wirtschaftsleistung im Euroraum wird 2020 aufgrund der Maßnahmen zur Eindämmung des Virus stärker zurückgehen als die Weltwirtschaft. Für das Gesamtjahr 2020 rechnet die Europäische Kommission mit einem Einbruch von 7,7 %. Vor diesem Hintergrund hält auch die Europäische Zentralbank (EZB) an ihrer Niedrigzinspolitik fest, weitere Maßnahmen zur Lockerung der Geldpolitik, wie umfangreiche Anleihekäufe, wurden bereits gesetzt. Aufgrund der Unsicherheiten hinsichtlich Ausmaß und Dauer der Pandemie existieren derzeit keine verlässlichen Schätzungen der quantitativen Auswirkungen auf einzelne Wirtschaftssektoren. Auf Basis des volatilen Umfelds rücken die Liquiditätssituation und die Risikoposition der Unternehmen stärker in den Fokus.^{1,2,3}

Die Liquiditätssituation von UBM stellte sich zum Ende des ersten Quartals 2020 weiterhin gut dar. So lagen die liquiden Mittel zum 31. März 2020 bei € 187,0 Mio. Das Ausmaß der Auswirkungen der durch die Pandemie ausgelösten wirtschaftlichen Verwerfungen im Geschäftsumfeld von UBM kann nach derzeitigem Stand nicht abgeschätzt werden. Der Vorstand geht in Simulationen der unterschiedlichen Szenarien von kurz- bzw. mittelfristig erheblichen Abweichungen in den zu erwartenden Cash-Einnahmen bzw. notwendigen Ausgaben aus. Für 2020 sind zwar große Teile des zu erwartenden Cash-Zuflusses über Forward-Verkäufe abgesichert, dennoch wurde die interne Steuerung nochmals bezüglich Cash-Fokussierung priorisiert, um damit jederzeit flexibel auf etwaige Abweichungen reagieren zu können. Ausgaben können insoweit auch kurzfristig beeinflusst werden, als dass Projektankäufe verzögert oder gar nicht stattfinden bzw. Investitionen bei Entwicklungsvorhaben verspätet beginnen. Diese Flexibilität führt aus heutiger Sicht dazu, dass in jedem der aktuellen Szenarien für das Geschäftsjahr 2020 von einer gesicherten Liquiditätssituation ausgegangen werden kann.

Da UBM neben dem vergleichsweise hohen Liquiditätspolster gleichzeitig auch über ein flaches Anleihen- bzw. Schuld-scheindarlehen-Rückzahlungsprofil verfügt – mit Rückzahlungen in Höhe von lediglich rund € 50 Mio. im Dezember 2020 und nochmals € 50 Mio. im November 2021 – können die derzeit zu erwartenden Schwankungen durch die Liquiditätsreserve kompensiert werden. Auch hat das Management von UBM als Reaktion auf die derzeitige Wirtschaftssituation bereits umfangreich reagiert und nutzt zudem Instrumente wie Kurzarbeit in einzelnen Ländern.

In Bezug auf die Ertragsentwicklung im Jahr 2020 sind aufgrund des unsicheren Marktumfelds derzeit keine seriösen Prognosen möglich. Durch die aktuellen Reisebeschränkungen unmittelbar negativ betroffen ist das Hotel-Pachtgeschäft von UBM. Im weiteren Jahresverlauf sind zudem Wertanpassungen auf Basis der aktuellen COVID-19-Pandemie und deren Auswirkungen auf den Immobilienmarkt wahrscheinlich, konnten aufgrund der Unsicherheiten im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung der Pandemie zum Quartalsstichtag jedoch noch nicht ausreichend beurteilt werden. Positive Auswirkungen auf die Ertragsentwicklung hat der

¹ IWF: World Economic Outlook – The Great Lockdown – April 2020

² Europäische Kommission: European Economic Forecast – Spring 2020

³ EZB: Our response to the coronavirus – 19. März 2020

hohe Verkaufsstand der Immobilien, die 2020 fertiggestellt werden. Alle Hotel- und Büroimmobilien wurden bereits an bonitätsstarke Partner forward verkauft, auch die Verkaufstätigkeit der Wohnimmobilien ist bereits weit fortgeschritten. So sind aus der Immobilienentwicklung im Jahr 2020 neben Cash-Zuflüssen auch entsprechende Ergebnisbeiträge zu erwarten. Die Verkaufstätigkeit der ab 2021 fertiggestellten Immobilien könnte sich auf Basis des unsicheren Marktumfelds jedoch verzögern. Insgesamt ist daher im Gesamtjahr 2020 von einem Ergebnisniveau unter dem Rekordjahr 2019 auszugehen. Aufgrund der hohen Unsicherheit auch in Bezug auf die kurzfristigen Entwicklungen wird eine Konkretisierung dieser Prognose erst im Jahresverlauf möglich sein.

Eine länger anhaltende Rezession über mehr als vier Quartale, einhergehend mit langfristigen Reisebeschränkungen, privater Konsumzurückhaltung und umfassenden Kosteneinsparungsprogrammen der Unternehmen, birgt für UBM Risiken, auf die sich das Unternehmen konsequent vorbereitet. Hingegen könnten sich durch eine raschere Erholung nach drei bis vier Quartalen für das Unternehmen auch Chancen eröffnen, da liquiditätsstarke Unternehmen von Marktberichtigungen in der Branche profitieren. Zudem könnte sich durch ein wahrscheinlich über Jahre tiefbleibendes Zinsniveau der Mangel an Investitionsalternativen verschärfen und die Nachfrage nach Immobilien erhöhen.

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 2019 auf den Seiten 60 bis 63.

Seit dem Jahresabschluss für das Geschäftsjahr 2019 haben sich hinsichtlich des Risikoprofils keine wesentlichen Änderungen ergeben. Die Ausführungen im Geschäftsbericht 2019, Kapitel Risikoberichterstattung, gelten daher weiterhin ohne Ausnahme.

Insbesondere sei hier erneut auf die Risiken im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie verwiesen: Die globalen Maßnahmen zur Bekämpfung der Ansteckung mit dem Coronavirus haben in vielen Regionen der Welt, unter anderem auch in allen Märkten der UBM, zu einer starken Reduktion oder sogar dem Erliegen der sozialen und wirtschaftlichen Aktivitäten geführt. In den Märkten von UBM sind Auswirkungen auf die konjunkturelle Entwicklung zu erwarten, die praktisch alle Wirtschaftszweige und damit auch den Immobiliensektor betreffen. Die Höhe der Auswirkung ist derzeit nicht einschätzbar.

Aufgrund der Unsicherheiten hinsichtlich Ausmaß und Dauer der COVID-19-Pandemie sowie der daraus resultierenden Entwicklungen können keine seriösen und verlässlichen Schätzungen der möglichen quantitativen Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit von UBM abgegeben werden. Die Auswirkungen der bereits durch die Regierungen getroffenen Maßnahmen und die Effekte auf die Wirtschaft werden aber bereits als signifikant betrachtet.

Die Auswirkungen und unternehmerischen Risiken im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie haben auf das derzeitige Geschäftsmodell von UBM sowohl kurzfristige (bis Jahresende), mittelfristige (bis Ende 2021) als auch eventuell darüberhinausgehende Effekte. Unmittelbar betroffen ist das Hotel-Pachtgeschäft von UBM, das mit einem Partner betrieben wird (50 %-Partnerschaft). Im Zuge der COVID-19-Pandemie wurden Hotels vorübergehend geschlossen, wodurch sich signifikante wirtschaftliche Ausfälle und Verluste ergeben. Sollte die Pandemie Reisebeschränkungen über den Sommer des Jahres 2020 oder darüber hinaus bzw. eine Veränderung der Reisegewohnheiten insgesamt auslösen, so ist auch mittel- und langfristig mit Gewinneinbußen gegenüber den ursprünglichen Plänen aus dem Hotel-Pachtgeschäft zu rechnen. Auch Mietausfälle in Bestandsimmobilien können kurzfristig nicht ausgeglichen werden, wobei der Anteil der Bestandsimmobilien in den vergangenen Jahren deutlich reduziert wurde und der Fokus auf Immobilienentwicklung in dieser Hinsicht einen Vorteil darstellt.

Die Auswirkungen auf den Verkauf der derzeit in Entwicklung stehenden Projekte sind mittel- bzw. langfristig. Alle Hotel- und Büroentwicklungen, die im Jahr 2020 fertiggestellt werden, sind bereits forward verkauft. Auswirkungen auf die forward verkauften Immobilien sind denkbar, sofern die Bonität der Käufer durch die COVID-19-Krise so stark beeinträchtigt wird, dass die vereinbarten Verkaufspreise nicht mehr entrichtet werden können. Auch die Wohnimmobilien im Einzelvertrieb, die 2020 fertiggestellt werden, wurden bereits zu einem Großteil veräußert. Potenzielle Bauverzögerungen von einigen Wochen sind zwar durch entsprechende Long Stop Dates für die Übernahmen mit einem Polster ausgestattet, längere Verzögerungen können aufgrund der Unsicherheit bezüglich Dauer und Ausmaß der Maßnahmen nicht ausgeschlossen werden und würden im Extremfall Rücktrittsrechte bei bereits verkauften Immobilien auslösen. Pipeline-Projekte, die derzeit in einem frühen Entwicklungsstadium sind, könnten zudem schwieriger mit Projektfinanzierungen zu finanzieren sein – abhängig von den Auswirkungen von COVID-19 auf den Bankensektor. Im Extremfall könnte dies zur Folge haben, dass an Baustellen aufgrund von Liquiditätsengpässen langsamer gebaut wird als ursprünglich angenommen oder die Bautätigkeit sogar vorübergehend eingestellt bzw. gar nicht

begonnen wird. Auf Basis des unsicheren konjunkturellen Umfelds wird auch das Währungsrisiko im Zusammenhang mit dem Polnischen Złoty bzw. der Tschechischen Krone 2020 als weiterhin hoch eingeschätzt, die Kurse unterliegen derzeit einer großen Volatilität.

Ein wesentliches mittelfristiges Risiko ist die Entwicklung der Investorennachfrage nach Immobilien im Allgemeinen. Die Nachfrage wird einerseits vom vorherrschenden Zinsumfeld bzw. alternativen Veranlagungsmöglichkeiten und andererseits von der Risikoeinschätzung der Investoren in den einzelnen Assetklassen beeinflusst. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die von Investoren geforderten Risikoprämien je nach Assetklasse ansteigen und Investoren selektiver vorgehen werden. Die Assetklasse Büro wird vor allem von der weiteren konjunkturellen Entwicklung, die Assetklasse Wohnen von der Nachfrage nach Wohnraum und die Assetklasse Hotel von der Reisetätigkeit von Geschäftskunden und Touristen beeinflusst werden. Sollte die aktuelle COVID-19-Pandemie das Konsumverhalten in Europa nicht grundlegend und langfristig verändern, ist davon auszugehen, dass der Megatrend Urbanisierung die Nachfrage nach allen Assetklassen der UBM weiterhin unterstützt.

Wien, am 26. Mai 2020

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 31. März 2020

in T€	1-3/2020	1-3/2019
Umsatzerlöse	41.276	36.030
Bestandsveränderung	-653	3.980
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-4.714	-380
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	69.853	7.022
Sonstige betriebliche Erträge	2.245	701
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-31.235	-18.616
Personalaufwand	-8.555	-7.221
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	-91	-5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-25.495	-7.873
Ergebnis (EBITDA)	42.631	13.638
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-971	-1.187
Betriebsergebnis (EBIT)	41.660	12.451
Finanzertrag	2.595	1.854
Finanzaufwand	-4.931	-6.409
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	39.324	7.896
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-16.411	-2.019
Periodenergebnis (Nettogewinn)	22.913	5.877
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	20.490	4.085
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber	1.734	1.736
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	689	56
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	2,74	0,55
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	2,73	0,55

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 1. Jänner bis zum 31. März 2020

in T€	1-3/2020	1-3/2019
Periodenergebnis (Nettogewinn)	22.913	5.877
Sonstiges Ergebnis		
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	3.378	-131
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (recyclingfähig)	3.378	-131
Sonstiges Ergebnis der Periode (other comprehensive income)	3.378	-131
Gesamtergebnis der Periode	26.291	5.746
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	23.868	3.952
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber	1.734	1.736
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	689	58

Konzernbilanz

zum 31. März 2020

in T€	31.3.2020	31.12.2019
Aktiva		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	2.726	2.747
Sachanlagen	37.801	40.242
Finanzimmobilien	532.270	467.740
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	111.624	134.484
Projektfinanzierungen	204.788	181.157
Übrige Finanzanlagen	12.605	11.501
Finanzielle Vermögenswerte	3.408	3.412
Latente Steueransprüche	14.743	10.088
	919.965	851.371
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	121.576	128.169
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	99.386	103.294
Finanzielle Vermögenswerte	6.942	9.716
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	13.102	8.751
Liquide Mittel	187.044	212.384
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	-	2.704
	428.050	465.018
Aktiva gesamt	1.348.015	1.316.389
Passiva		
Eigenkapital		
Grundkapital	22.417	22.417
Kapitalrücklagen	98.954	98.954
Andere Rücklagen	230.635	205.147
Hybridkapital	126.549	130.315
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	478.555	456.833
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	4.742	5.673
	483.297	462.506
Langfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	8.216	6.759
Anleihen	435.467	435.018
Finanzverbindlichkeiten	178.379	186.145
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	1.319	1.306
Latente Steuerschulden	28.364	8.327
	651.745	637.555
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	736	686
Anleihen	49.746	49.713
Finanzverbindlichkeiten	34.110	33.680
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	56.946	57.199
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	29.391	24.263
Übrige Verbindlichkeiten	20.256	17.563
Steuerschulden	21.788	33.224
	212.973	216.328
Passiva gesamt	1.348.015	1.316.389

Konzern-Kapitalflussrechnung

vom 1. Jänner bis zum 31. März 2020

in T€	1-3/2020	1-3/2019
Periodenergebnis (Nettogewinn)	22.913	5.877
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen & Finanzanlagen	-68.688	-5.921
Zinserträge/Zinsaufwendungen	2.300	4.647
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	4.714	380
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	15.000	-
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	1.451	892
Latente Ertragsteuer	16.643	848
Cashflow aus dem Ergebnis	-5.667	6.723
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	50	-
Abnahme der Steuerschulden	-11.436	-123
Verluste/Gewinne aus Anlagenabgängen	-677	9
Abnahme der Vorräte	6.593	1.784
Abnahme der Forderungen	6.412	5.263
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	3.583	-48.290
Erhaltene Zinsen	68	165
Gezahlte Zinsen	-449	-1.460
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	12.519	445
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	10.996	-35.484
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	3.278	409
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	5.995	-
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	15.647	20.247
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-	-7
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-8.005	-11.313
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-3.257	-1.231
Investitionen in Projektfinanzierungen	-38.516	-4.677
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen	852	-
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-24.006	3.428
Dividenden	-5.500	-5.500
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-1.620	-1.800
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	6.822	19.910
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-11.527	-18.101
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-11.825	-5.491
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	10.996	-35.484
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-24.006	3.428
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-11.825	-5.491
Veränderung liquider Mittel	-24.835	-37.547
Liquide Mittel am 1.1.	212.384	200.447
Währungsdifferenzen	-505	-25
Liquide Mittel am 31.3.	187.044	162.875
Bezahlte Steuern	11.204	1.294

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

zum 31. März 2020

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs-umrechnungsrücklage
Stand zum 31.12.2018	22.417	98.954	-3.066	-1.970
Anpassung aufgrund erstmaliger Anwendung IFRS 16	-	-	-	-
Stand zum 1.1.2019	22.417	98.954	-3.066	-1.970
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	-133
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-	-133
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Aktienoptionen equity settled	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybridkapitalinhaber	-	-	-	-
Stand zum 31.3.2019	22.417	98.954	-3.066	-2.103
Stand zum 31.12.2019	22.417	98.954	-3.651	-2.294
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-	3.378
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-	3.378
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Aktienoptionen equity settled	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybridkapitalinhaber	-	-	-	-
Stand zum 31.3.2020	22.417	98.954	-3.651	1.084

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere: Zeitwertrücklage	Andere Rücklagen	Hybridkapital	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile der nicht kontrol- lierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Summe
-	182.252	130.315	428.902	7.414	436.316
-	-127	-	-127	-3	-130
-	182.125	130.315	428.775	7.411	436.186
-	4.085	1.736	5.821	56	5.877
-	-	-	-133	2	-131
-	4.085	1.736	5.688	58	5.746
-	-	-5.500	-5.500	-1.800	-7.300
-	247	-	247	-	247
-	1.375	-	1.375	-	1.375
-	187.832	126.551	430.585	5.669	436.254
-	211.092	130.315	456.833	5.673	462.506
-	20.490	1.734	22.224	689	22.913
-	-	-	3.378	-	3.378
-	20.490	1.734	25.602	689	26.291
-	-	-5.500	-5.500	-1.620	-7.120
-	245	-	245	-	245
-	1.375	-	1.375	-	1.375
-	233.202	126.549	478.555	4.742	483.297

Segmentberichterstattung¹

vom 1. Jänner bis zum 31. März 2020

in T€	Deutschland		Österreich	
	1-3/2020	1-3/2019	1-3/2020	1-3/2019
Gesamtleistung				
Residential	12.143	16.331	3.831	6.390
Hotel	4.729	5.750	2.052	2.289
Office	-	-	16.819	116
Other	1.835	2.026	9.157	4.049
Service	2.192	2.658	7.113	6.461
Summe Gesamtleistung	20.899	26.765	38.972	19.305
Abzüglich Umsätze aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen, Leistungsgemeinschaften sowie aus Bestandsveränderungen	-6.411	-17.060	-33.401	-5.769
Umsatzerlöse	14.488	9.705	5.571	13.536
Residential	51.079	1.008	-816	1.542
Hotel	-909	274	-1.442	402
Office	106	3.785	2.124	-70
Other	13.393	-582	-2.228	-1.013
Service	93	63	-207	691
Summe EBT	63.762	4.548	-2.569	1.552

¹ Teil der Erläuterungen. Intersegmentäre Umsätze sind unwesentlich.

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Polen		Sonstige Märkte		Konzern	
1-3/2020	1-3/2019	1-3/2020	1-3/2019	1-3/2020	1-3/2019
-	-	212	85	16.186	22.806
8.142	11.080	1.237	4.879	16.160	23.998
7.202	2.643	4.852	267	28.873	3.026
569	568	429	190	11.990	6.833
3.178	5.270	626	581	13.109	14.970
19.091	19.561	7.356	6.002	86.318	71.633
-6.901	-7.353	1.671	-5.421	-45.042	-35.603
12.190	12.208	9.027	581	41.276	36.030
-5.002	-734	-4.131	-1.553	41.130	263
459	521	-894	5.974	-2.786	7.171
-7.357	-560	260	-138	-4.867	3.017
-4.454	-924	385	-296	7.096	-2.815
-103	66	-1.032	-560	-1.249	260
-16.457	-1.631	-5.412	3.427	39.324	7.896

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 2020 erstmals anzuwendenden Standards, aufgestellt.

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 59 (31. Dezember 2019: 59) inländische Tochterunternehmen sowie 83 (31. Dezember 2019: 81) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. In der Berichtsperiode sind zwei Gesellschaften aufgrund von Gründung erstmals in den Konzernabschluss von UBM einbezogen (siehe Punkt 2.1.).

Außerdem wurden 32 (31. Dezember 2019: 32) inländische und 23 (31. Dezember 2019: 22) ausländische assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet. In der Berichtsperiode sind zwei Gesellschaften aufgrund von Kauf zugegangen und wiederum eine Gesellschaften wurde verkauft.

2.1. Erstkonsolidierungskreis

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

<u>Aufgrund von Gründungen</u>	<u>Zeitpunkt der Erstkonsolidierung</u>
Astrid Office s.r.o.	1.2.2020
Frauentorgraben GmbH & Co. KG	11.2.2020

In diesem Zusammenhang wurden keine wesentlichen Vermögenswerte und Schulden miteinbezogen.

3. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 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 2020 die folgenden Änderungen zu Standards von der Gruppe angewandt, wobei sich aus der Erstanwendung keine wesentlichen Auswirkungen ergaben.

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
Änderungen zu IFRS 2, IFRS 3, IFRS 6, IFRS 14, IAS 1, IAS 8, IAS 34, IAS 37, IAS 38, IFRIC 12, IFRIC 19, IFRIC 20, IFRIC 22 und SIC-32: Aktualisierung der enthaltenen Verweise aus dem Rahmenkonzept oder Klarstellung, auf welche Version des Rahmenkonzepts sie sich beziehen.	29.3.2018	29.11.2019	1.1.2020
Änderung zu IFRS 3: Definition eines Geschäftsbetriebes	22.10.2018	21.4.2020	1.1.2020
Änderung zu IAS 1 und IAS 8: Definition von Wesentlichkeit	31.10.2018	29.11.2019	1.1.2020
Änderungen zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7: Auswirkungen der Reform der Referenzzinssätze	26.9.2019	15.1.2020	1.1.2020

Die folgenden Standards und Interpretationen sind seit der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2019 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 IFRS 17 – Versicherungsverträge	18.5.2017	-	1.1.2021
Änderungen zu IAS 1: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	23.1.2020	-	1.1.2022

4. Schätzungen und Annahmen

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

5. Dividende

Bei zustimmender Beschlussfassung der Hauptversammlung über den Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2019 erfolgt die Auszahlung der Dividende in Höhe von € 2,20 je Stückaktie, das sind bei 7.472.180 Stückaktien in Summe € 16.438.796,00, am 5. Juni 2020.

6. Umsatzerlöse

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

	Deutschland	Österreich	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
in T€	1-3/2020	1-3/2020	1-3/2020	1-3/2020	1-3/2020
Umsatzerlöse					
Residential	9.165	755	1	212	10.133
Hotel	2.156	-	9.690	256	12.102
Office	3	17	1.394	4.849	6.263
Other	1.325	253	709	226	2.513
Service	1.839	4.546	396	3.484	10.265
Umsatzerlöse	14.488	5.571	12.190	9.027	41.276
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	11.250	4.177	5.101	-	20.528
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	3.238	1.394	7.089	9.027	20.748
Umsatzerlöse	14.488	5.571	12.190	9.027	41.276

	Deutschland	Österreich	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
in T€	1-3/2019	1-3/2019	1-3/2019	1-3/2019	1-3/2019
Umsatzerlöse					
Residential	3.746	6.354	3	85	10.188
Hotel	1.978	-	8.041	2	10.021
Office	26	26	1.489	267	1.808
Other	1.618	1.383	1.014	39	4.054
Service	2.337	5.773	1.661	188	9.959
Umsatzerlöse	9.705	13.536	12.208	581	36.030
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	5.729	4.642	6.726	-	17.097
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	3.976	8.894	5.482	581	18.933
Umsatzerlöse	9.705	13.536	12.208	581	36.030

7. Ergebnis je Aktie

	1-3/2020	1-3/2019
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis inkl. Hybridkapitalzinsen (in T€)	22.224	5.821
Abzüglich Hybridkapitalzinsen	-1.734	-1.736
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis	20.490	4.085
Potenzielle Aktien		
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien (= Anzahl der Aktien unverwässert)	7.472.180	7.472.180
Durchschnittlich ausstehende Aktienoptionen	45.646	-
Anzahl der Aktien verwässert	7.517.826	7.472.180
Bisher unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	2,97	0,78
Bisher verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	2,96	0,78
Neu unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	2,74	0,55
Neu verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	2,73	0,55

Die Bilanzierungsmethode für die Berechnung des Ergebnisses je Aktie wurde 2020 geändert. Für die Darstellung von im Eigenkapital ausgewiesenen Hybridfinanzierungen wurden die Bestimmungen des IAS 33 in der Vergangenheit am Markt unterschiedlich ausgelegt. UBM hat sich ab dem Jahr 2020 der Auslegung des Markts angepasst und ordnet die Zinsen, welche auf das Hybridkapital entfallen, direkt den Hybridkapitalinhabern zu. Dadurch wird das den Aktionären zurechenbare Ergebnis entsprechend verringert.

8. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Zum Stichtag 31. März 2020 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 31.3.2020	€ 31.3.2020	Stück 31.12.2019	€ 31.12.2019
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, in den Geschäftsjahren 2018 und 2019 wurden weitere 22.500 Aktienoptionen zugeteilt. 42.000 Aktienoptionen sind aufgrund des Ausscheidens leitender Mitarbeiter verfallen. 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€ 2.825 (Vorjahr: T€ 2.825). 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-Modell“) 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 %).

Aufgrund einer beabsichtigten Ausweitung des Programms fand eine erneute Bewertung der Aktienoptionen zum Stichtag 30. September 2019 statt. Die oben beschriebene vertragliche Ausgestaltung der Rahmen- bzw. Ausübungsbedingungen blieb unverändert. In das Bewertungsmodell („Monte-Carlo-Simulation“) zur Berechnung des beizulegenden Zeitwerts flossen folgende Parameter ein: Ausübungspreis (€ 36,33), Laufzeit der Option (9/2019 bis 10/2021), Aktienkurs zum Bewertungsstichtag 30. September 2019 (€ 42,10), erwartete tägliche Volatilität des Aktienkurses (1,71 %), erwartete Dividenden (4,80 %), 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	2020	2019
Stand zum 1.1.	355.630	387.630
Gewährte Optionen	-	10.000
Verfallene Optionen	-	-42.000
Ausgeübte Optionen	-	-
Stand zum 31.3./31.12.	355.630	355.630

11. Hybridkapital und Hybridanleihe

Durch die Verschmelzung der PIAG als übertragende Gesellschaft und von UBM als übernehmende Gesellschaft ist das im November 2014 von der PIAG begebene 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. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung erfolgt entsprechend der internen Organisationsstruktur des UBM-Konzerns nach geografischen Regionen. Für den Zweck der Segmentberichterstattung wurden die einzelnen Entwicklungsgesellschaften innerhalb eines Segments zu Gruppen zusammengefasst. Die Gruppen stellen jeweils einen Tätigkeitsbereich (Assetklasse) des UBM-Konzerns dar.

Die Segmentberichterstattung wurde entsprechend der neuen, internen Berichtsstruktur und -steuerung der UBM Gruppe geändert. Die Vergleichszahlen wurden retrospektiv an die neue Struktur angepasst. Dabei wurden die Tätigkeitsbereiche Administration und Service zu einer Assetklasse zusammengefasst.

13. Finanzinstrumente

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

Die Fair-Value-Bewertung für die Anleihe erfolgt aufgrund von Börsenkurswerten. Die Kreditverbindlichkeiten und übrigen Finanzanlagen wurden mit der Berechnungsmethode des Discounted Cashflow bewertet, wobei die am 31. März 2020 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	Buch- werte am 31.03.2020	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 31.03.2020
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam			
Aktiva								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	204.788	204.788	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	8.721	8.721	-	-	Stufe 1	10.298	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	3.096	-	-	3.096	Stufe 3	3.096	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	788	-	-	788	Stufe 1	788	
Forderungen aus Lieferun- gen und Leistungen	Amortised Cost	28.467	28.467	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	10.350	10.350	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	187.044	187.044	-	-	-	-	
Passiva								
Anleihen fix verzinst	Amortised Cost	485.213	485.213	-	-	Stufe 1	452.246	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	132.933	132.933	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	17.000	17.000	-	-	Stufe 3	16.928	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
fix verzinst	Amortised Cost	15.110	15.110	-	-	Stufe 3	15.496	
Leasingverbindlichkeiten	-	47.446	47.446	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lie- ferungen und Leistungen	Amortised Cost	56.946	56.946	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	30.710	30.710	-	-	-	-	
Nach Kategorien:								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	252.326	252.326	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	3.884	-	-	3.884	-	-	
Liquide Mittel	-	187.044	187.044	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	737.912	737.912	-	-	-	-	

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buch- werte am 31.12.2019	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 31.12.2019
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam			
Aktiva								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	181.157	181.157	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	8.721	8.721	-	-	Stufe 1	10.326	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	1.889	-	-	1.889	Stufe 3	1.889	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	891	-	-	891	Stufe 1	891	
Forderungen aus Lieferun- gen und Leistungen	Amortised Cost	35.913	35.913	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	13.128	13.128	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	212.384	212.384	-	-	-	-	
Passiva								
Anleihen fix verzinst	Amortised Cost	484.731	484.731	-	-	Stufe 1	508.836	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	137.952	137.952	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	17.000	17.000	-	-	Stufe 3	16.832	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
fix verzinst	Amortised Cost	15.108	15.108	-	-	Stufe 3	15.175	
Leasingverbindlichkeiten	-	49.765	49.765	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lie- ferungen und Leistungen	Amortised Cost	57.199	57.199	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	25.569	25.569	-	-	-	-	
Nach Kategorien:								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	238.919	238.919	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	2.780	-	-	2.780	-	-	
Liquide Mittel	-	212.384	212.384	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	737.559	737.559	-	-	-	-	

14. 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 Industries Group und der Strauss-Gruppe in Betracht, da sie bzw. deren beherrschende Rechtsträger aufgrund des bestehenden Syndikats maßgeblichen Einfluss auf UBM haben.

Die Transaktionen im ersten Quartal zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen der UBM-Gruppe mit Unternehmen der PORR Gruppe betreffen im Wesentlichen bezogene Bauleistungen.

15. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag gab es keine angabepflichtigen Ereignisse.

Wien, am 26. Mai 2020

Der Vorstand



DI Martin Löcker
COO



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



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO

Finanzkalender**2020**

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
Halbjahr 2020	27.8.2020
Zinszahlung UBM Anleihe 2017	12.10.2020
Zinszahlung UBM Anleihe 2018	16.11.2020
Q3 2020	26.11.2020
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

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

Impressum

Medieninhaber und Herausgeber

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

Erstellt mit ns.publish von
Multimedia Solutions AG, Zürich

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 künftig erzielten Ergebnisse mit den in diesem Quartalsbericht geäußerten Einschätzungen und Annahmen übereinstimmen werden.

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

Der Quartalsbericht zum 31. März 2020 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.