



# kennzahlen.

## Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	1-9/2020	1-9/2019	Veränderung
Gesamtleistung <sup>1</sup>	292,1	460,4	-36,6%
Umsatzerlöse	126,8	183,2	-30,8%
EBT	51,0	46,2	10,4%
Nettogewinn	33,3	38,1	-12,6%

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

	30.9.2020	31.12.2019	Veränderung
Bilanzsumme	1.387,6	1.316,4	5,4%
Eigenkapital	475,8	462,5	2,9%
Eigenkapitalquote	34,3%	35,1%	-0,8 PP
Nettoverschuldung <sup>2</sup>	509,2	442,4	15,1%
Liquide Mittel	232,7	212,4	9,6%

## Aktienkennzahlen und Mitarbeiter

	30.9.2020	31.12.2019	Veränderung
Gewinn pro Aktie (in €) <sup>3</sup>	3,63	4,60	-21,0%
Gewinn pro Aktie inkl. Hybridkapitalzinsen (in €) <sup>4</sup>	4,34	5,30	-18,2%
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	231,6	352,7	-34,3%
Dividende je Aktie (in €) <sup>5</sup>	2,20	2,20	0,0%
Mitarbeiter <sup>6</sup>	335	389	-13,9%

<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> Gewinn pro Aktie nach Abzug von Hybridkapitalzinsen (geänderte Berechnung ab 2020, Vergleichswert des Vorjahres angepasst).

Die Werte beziehen sich auf die ersten neun Monate.

<sup>4</sup> Gewinn pro Aktie vor Abzug von Hybridkapitalzinsen. Die Werte beziehen sich auf die ersten neun Monate.

<sup>5</sup> Die Dividendenzahlung erfolgte im jeweiligen Geschäftsjahr, die Dividende bezieht sich auf den Bilanzgewinn des Vorjahres.

<sup>6</sup> Rückgang aufgrund Dekonsolidierung Hotel Holiday Inn Gdansk City Centre (2019: 55 Mitarbeiter)

## inhalt.

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

## auf einen blick.

### **green. smart. and more.**

UBM erfindet sich neu

### **transformation in vollem gang.**

€ 2,2 Mrd. Pipeline, 50% Wohnen, 30% Büro

### **ergebnisanstieg um 10%.**

€ 51 Mio. Ergebnis vor Steuern

### **krisenresistenz unter beweis gestellt.**

Liquidität und Eigenkapital höher als vor Corona

### **2020 stärker als erwartet.**

2021 mit Corona-Delle, 2022 zurück auf Spur

## vorwort des vorstands.

### Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Stakeholder,

die COVID-19-Pandemie hat uns alle unvorbereitet getroffen. Wir haben jedoch rasch und konsequent reagiert und uns innerhalb weniger Monate neu erfunden. Unsere € 2,2 Mrd. starke Entwicklungspipeline besteht nun zu 50% aus Wohnen und zu 30% aus Büro, mit nur mehr 15% im Hotelbereich. Unser strategischer Fokus liegt in Zukunft auf **green. smart. and more.** - wir entwickeln nachhaltige und intelligente Gebäude, die auch ästhetisch anspruchsvoll sind.

Dass die Zukunft schon jetzt begonnen hat, zeigen unsere Zahlen. In weniger als einem Jahr haben wir 1.000 Wohnungen verkauft - so viele wie nie zuvor. Mit unserem derzeit größten Büroprojekt, dem F.A.Z. Tower, konnten wir erstmals eine Immobilie um die mehr als 30-fache Jahresmiete in Deutschland veräußern. Trotz der Corona-bedingten Einbußen im Hotelgeschäft steigerten wir in den ersten drei Quartalen 2020 unser Ergebnis vor Steuern um 10% auf über € 50 Mio. Unsere Cash-Reserven liegen mit mehr als € 230 Mio. sogar höher als vor Corona. Auch unser Eigenkapital ist auf einem Höchststand. Damit können wir rasch reagieren und in Zukunft potenzielle Chancen wahrnehmen. 2021 werden wir eine Corona-Delle sehen, sind aber sehr optimistisch, mit unserem aktuellen Set-up 2022 wieder nahtlos an unsere Entwicklung vor der Krise anschließen zu können.



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO

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

**DI Martin Löcker**  
COO

# highlights.

## q1.

### **UBM sichert sich Großprojekt in Prag**

Mit dem Projekt Arcus City baut UBM ihre prall gefüllte Wohnungs-Pipeline weiter aus. Das Prager Großprojekt umfasst eine Entwicklungsfläche von rund 80.000 m<sup>2</sup>, auf der rund 300 moderne Wohneinheiten entstehen werden.

## q2.

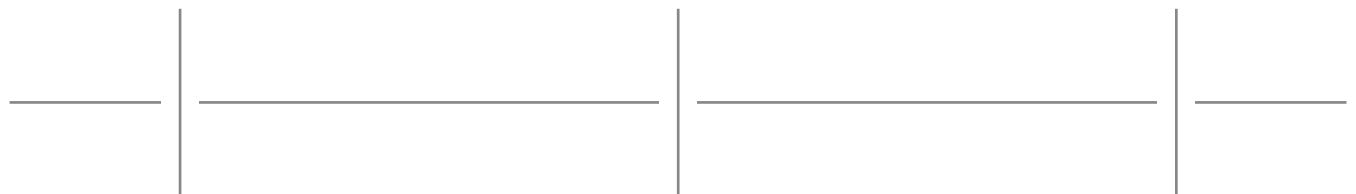
### **Strategische Partnerschaft zwischen ARE und UBM**

UBM beteiligt sich am Village im Dritten, einem der größten Stadtentwicklungsprojekte im Herzen Wiens. Das Teilprojekt umfasst mehr als 8.000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen und rund 500 Wohnungen. Gleichzeitig übernimmt ARE 40% am größten UBM-Projekt in Deutschland.

## q3.

### **Hochkarätige Grundsteinlegung für F.A.Z. Tower**

In Anwesenheit von Ministerpräsident Bouffier und Oberbürgermeister Feldmann wird der Grundstein für das neue Headquarter der Frankfurter Allgemeinen Zeitung gelegt. Mit ihrer aktuell größten Büroentwicklung schafft UBM eine neue Landmark für Frankfurt.



### **Astrid Offices in Prag forward verkauft**

Mehr als ein Jahr vor Fertigstellung verkauft UBM das Büroprojekt Astrid Offices im Herzen des Prager Bezirks Holešovice. Das Projekt umfasst knapp 4.000 m<sup>2</sup> vermietbare Fläche und wird gemäß LEED Gold Standard entwickelt.

### **Münchener Großprojekt an Vonovia verkauft**

Der Marktführer Vonovia kauft das Wohnprojekt Gmunder Höfe in München mit 322 Wohneinheiten im Rahmen eines Forward-Deals. Die Fertigstellung und die Übergabe sind in der zweiten Jahreshälfte 2023 geplant.

### **Weiterer Globalverkauf an Vonovia**

Mit dem Projekt Nordbahnviertel verkauft UBM bereits das dritte Wohnprojekt an die Vonovia-Gruppe für rund € 50 Mio. Das Projekt im zweiten Wiener Gemeindebezirk umfasst 181 Wohnungen.

# one share.

## Entwicklung der Börsen

Nachdem die COVID-19-Pandemie und die damit einhergehenden Einschränkungen im ersten Quartal 2020 zu globalen Kursverlusten geführt hatten, setzte sich die im April begonnene Phase der Erholung auch im dritten Quartal fort. So lag der MSCI World per Ende September sogar leicht über dem Vorjahresultimowert. Auch der Dow Jones Industrial Index stieg im dritten Quartal um 7,6 %, während der gesamteuropäische Index EURO STOXX 50 im selben Zeitraum ein leichtes Minus von 1,3% hinnehmen musste. Der DAX erhöhte sich von Ende Juni bis Ende September um 3,7 %. Als Hauptrisiko für weitere Korrekturen in den Herbst- und Wintermonaten 2020 gilt jedoch nach wie vor die COVID-19-Pandemie mit ihren weitreichenden ökonomischen Auswirkungen.

## Entwicklung der UBM-Aktie

Dem Aufwärtstrend der UBM-Aktie im zweiten Quartal folgte in den Sommermonaten eine Seitwärtsbewegung. Die Aktie lag am 30. September um 0,3 % über dem Ultimo des Vorquartals und performte damit besser als der ATX, der Ende September um 6,1 % unter dem Wert von Ende Juni notierte. Der IATX verzeichnete im selben Betrachtungszeitraum einen Verlust von 8,9 %. Die UBM-Aktie notierte zum

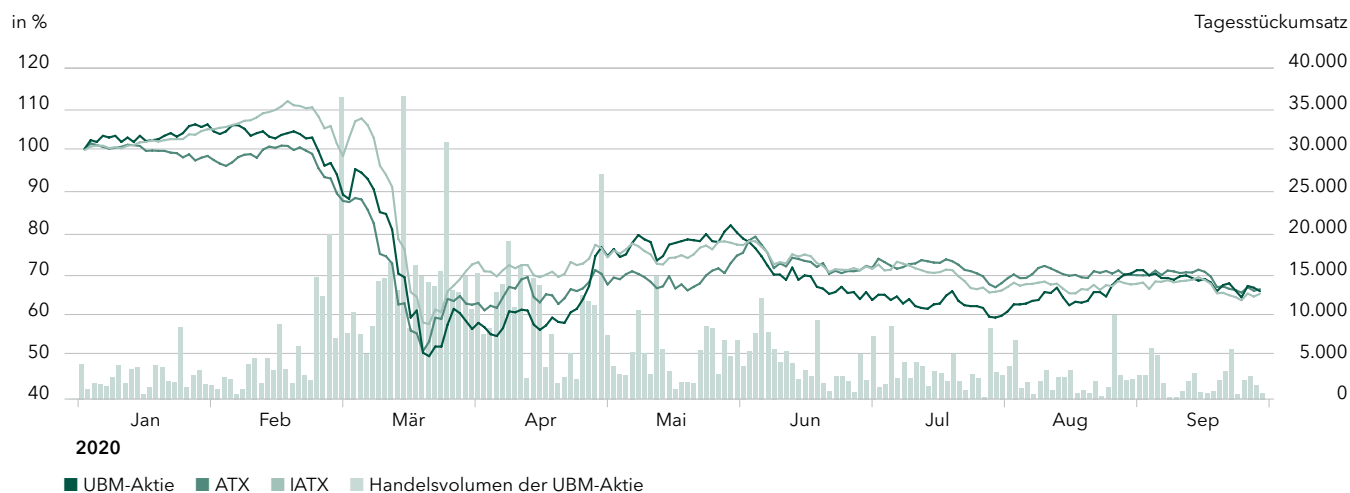
30. September bei € 31,0 und somit um 34,3 % unter dem Vorjahresultimo. Im gleichen Zeitraum verlor der IATX 35,5% an Wert. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der UBM-Aktie lag in den ersten drei Quartalen 2020 bei 5.855 Stück.

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.

## Aktionärsstruktur

Das Grundkapital der UBM Development AG betrug zum 30. September 2020 weiterhin € 22.416.540 und ist in 7.472.180 Aktien eingeteilt. Das Syndikat (IGO Industries Group, Strauss-Gruppe) hielt zum Stichtag unverändert 38,8% der ausstehenden Aktien. Zusätzlich hielt die IGO Industries Group außerhalb des Syndikats 6,4% an UBM. 5,0% wurden vom Privatinvestor Jochen Dickinger gehalten. Insgesamt befanden sich 49,8 % der Aktien im Streubesitz, darin sind Anteile des Vorstands und des Aufsichtsrats von 3,9% inkludiert. Der weitere Streubesitz entfiel zum größten Teil auf Investoren aus Österreich (44%), gefolgt von Investoren aus Deutschland (41%).

## Entwicklung der UBM-Aktie im Indexvergleich und Handelsvolumen von Jänner bis September 2020



## one group.

### Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Der Ausblick auf die Entwicklung der Weltwirtschaft im Coronajahr 2020 hat sich laut Prognosen der OECD und des Internationalen Währungsfonds (IWF) leicht verbessert. So geht die OECD in ihrer Analyse von September von einem Rückgang der globalen Wirtschaftsleistung von 4,5 % aus, während die Prognose vor dem Sommer noch bei -6,0 % lag. Auch der IWF prognostiziert einen Rückgang von 4,4 %. Für 2021 rechnen beide Institute bereits wieder mit einem Aufschwung von 5,0 % (OECD) bzw. 5,2 % (IWF). Angesichts der rasanten Ausbreitung der COVID-19-Pandemie ist der Ausblick auf die weitere Entwicklung der Weltwirtschaft mit hoher Unsicherheit behaftet.

Für den Euroraum liegt die September-Prognose der EZB bei -8,0 % für das Jahr 2020, die OECD rechnet ebenfalls mit einem Rückgang von 7,9 %. Der starke Einbruch des Privatkonsums gilt als Hauptfaktor der Rezession, der nach wie vor mit umfangreichen fiskal- und geldpolitischen Maßnahmen entgegengewirkt wird. Für 2021 prognostizieren sowohl EZB als auch OECD eine Erholung von 5,0 % bzw. 5,1 %. In Deutschland rechnen die Experten des IWF 2020 mit einem Rückgang von 6,0 %, während die Wirtschaft 2021 bereits wieder um 4,2 % wachsen sollte. In Österreich erwartet die Österreichische Nationalbank für das Jahr 2020 einen BIP-Rückgang von 7,2 % und für 2021 ein Plus von 4,9 %. Für die Region CEE/SEE wird mit einem durchschnittlichen Rückgang von über 7,0 % für 2020 gerechnet, wobei die Prognose für Polen mit -4,6 % weiterhin überdurchschnittlich positiv ausfällt.<sup>1,2</sup>

### Entwicklung der Immobilienmärkte

Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie waren am Immobilienmarkt auch im weiteren Jahresverlauf spürbar. Im Jahresvergleich lag das Transaktionsvolumen im dritten Quartal 2020 um 43 % unter dem Vorjahreswert. Insgesamt wechsel-

ten in den ersten neun Monaten 2020 europaweit Immobilien im Wert von € 172,3 Mrd. den Besitzer – um knapp ein Fünftel weniger als im Vergleichszeitraum des Vorjahres. Transaktionen im Hotelbereich kamen weitestgehend zum Erliegen. Der Umsatz lag um 67 % unter dem dritten Quartal des Vorjahres.<sup>3</sup>

Deutschland blieb auch im weiteren Jahresverlauf Europas Nummer eins bei Immobilientransaktionen. Gewerbeimmobilien erreichten in den ersten drei Quartalen ein Transaktionsvolumen von € 41,1 Mrd. und lagen damit um 9 % unter dem Vergleichswert des Vorjahres. Investments in Wohnimmobilien legten erneut stark zu. Hier lag das Gesamttransaktionsvolumen bei € 15,8 Mrd. und damit um 29 % über dem Vorjahreszeitraum. Der Markt für Hotelimmobilien hingegen machte in den ersten neun Monaten nur etwas mehr als 2 % des Transaktionsvolumens aus. Berlin lag mit einem Gesamtvolumen von € 8,3 Mrd. weiterhin an der Spitze der deutschen A-Städte, musste jedoch im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang von 29 % hinnehmen. Einzig Hamburg verzeichnete mit einem Plus von 29 % ein deutliches Wachstum.<sup>4,5</sup>

Mit einem Transaktionsvolumen von € 2,2 Mrd. verzeichnete der österreichische Immobilienmarkt in den ersten drei Quartalen 2020 zwar ein deutliches Minus im Vergleich zum Vorjahr, dies lag jedoch primär im Rekordjahr 2019 begründet. Denn im dritten Quartal 2019 wurde knapp viermal so viel umgesetzt wie im gleichen Zeitraum 2020. Im Vergleich zu 2018 erreichte das dritte Quartal 2020 mit € 595 Mio. ein deutliches Plus von € 52 Mio. In der CEE-Region wurden in den ersten neun Monaten 2020 Gesamtinvestitionen in Höhe von € 8 Mrd. getätigt. Im Gesamtjahr 2020 dürfte das Transaktionsvolumen zwischen € 10 Mrd. und € 11 Mrd. liegen.<sup>6,7</sup>

Das niedrige Zinsumfeld verfestigte sich durch staatliche Maßnahmen weiter, sodass die relative Attraktivität von Immobilieninvestments mittel- und langfristig steigen sollte. Gleichzeitig sollten Risikoprämien zunehmen und eine selektivere Auswahl von Investoren erfolgen.

<sup>1</sup> IWF: World Economic Outlook – Oktober 2020

<sup>2</sup> Österreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell – Oktober 2020

<sup>3</sup> Real Capital Analytics: Europe Capital Trends – Q3 2020

<sup>4</sup> Savills: Investmentmarkt Deutschland – Oktober 2020

<sup>5</sup> JLL: Investmentmarktüberblick Deutschland – Q3 2020

<sup>6</sup> EHL: Immobilieninvestmentmarkt Update – Q3 2020

<sup>7</sup> Colliers: The CEE Investment Scene – Q1-Q3 2020

## Geschäftsverlauf

In den ersten drei Quartalen 2020 erwirtschaftete UBM Development eine Gesamtleistung von € 292,1 Mio., nach € 460,4 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 erfasst werden. Den größten Beitrag zur Gesamtleistung erbrachten dabei das Mitte 2019 forward verkaufte Büroprojekt QBC 1&2 in Wien sowie das Wohnbauprojekt immergrün in Berlin mit knapp 400 Wohneinheiten. Zudem wurden in der Berichtsperiode das Projekt Gmunder Höfe in München sowie das Projekt Nordbahnviertel in Wien an die Vonovia-Gruppe forward verkauft. Da in der Vergleichsperiode des Vorjahres einige Großprojekte veräußert wurden, reduzierte sich die Gesamtleistung aus dem Immobilienentwicklungsgeschäft von € 337,2 Mio. auf € 203,1 Mio. Auch die Leistung aus dem Hotelbetrieb verringerte sich von € 51,6 Mio. in 2019 auf € 13,0 Mio. in 2020, was neben dem Verkauf zweier Hotels in Paris vor allem auf die eingeschränkte Reisetätigkeit infolge der COVID-19-Pandemie zurückzuführen war.

Die Gesamtleistung des **Segments Deutschland** reduzierte sich im Berichtszeitraum von € 140,4 Mio. auf € 98,6 Mio., da im Vorjahr ein großes Entwicklungsareal in der Nähe von München veräußert wurde. Neben dem Forward-Verkauf des Wohnprojekts Gmunder Höfe in München betraf die Gesamtleistung in den ersten neun Monaten 2020 im Wesentlichen

den Baufortschritt von bereits verkauften Wohneinheiten von Projekten in Berlin. Zudem wurden in der Berichtsperiode das bereits forward verkaufte Super 8 Hotel Mainz Zollhafen sowie die Wohneinheiten des Projekts Waterkant Mainz erfolgreich fertiggestellt und übergeben.

Die Gesamtleistung des **Segments Österreich** verringerte sich im Vorjahresvergleich von € 180,9 Mio. auf € 123,0 Mio. in den ersten drei Quartalen 2020. Die Gesamtleistung des Vorjahres betraf zu einem wesentlichen Teil den Forward-Verkauf des Büroprojekts QBC 1&2, dem letzten Bauteil der Quartiersentwicklung Quartier Belvedere Central. Auch in der aktuellen Berichtsperiode leistete dieses Projekt, das gemäß Baufortschritt (Percentage of Completion, PoC) verbucht wird, den größten Anteil an der Gesamtleistung. 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 der in den ersten drei Quartalen 2020 verkauften Wohnprojekte Nordbahnviertel und Pohl-gasse. Diese Projekte befinden sich alle in Wien und wurden jeweils als Globalverkauf an institutionelle Investoren veräußert.

Im **Segment Polen** lag die Gesamtleistung in den ersten neun Monaten 2020 mit € 55,9 Mio. etwas über dem Vorjahresniveau von € 52,9 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.

### Gesamtleistung nach Regionen

in € Mio.	1-9/2020	1-9/2019	Veränderung
Deutschland	98,6	140,4	-29,8%
Österreich	123,0	180,9	-32,0%
Polen	55,9	52,9	5,8%
Sonstige Märkte	14,5	86,2	-83,2%
<b>Gesamt</b>	<b>292,1</b>	<b>460,4</b>	<b>-36,6%</b>



Die Gesamtleistung des **Segments Sonstige Märkte** reduzierte sich deutlich von € 86,2 Mio. auf € 14,5 Mio. in den ersten drei Quartalen 2020, da im Vorjahr zwei Hotels in Paris verkauft wurden. Zudem wurden deutlich geringere Erlöse aus dem Hotelbetrieb erwirtschaftet, insbesondere durch den Verkauf der Pariser Hotels sowie der eingeschränkten Reisetätigkeit infolge der COVID-19-Pandemie. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode entfiel im Wesentlichen auf den Baufortschritt eines bereits verkauften Büroprojekts in Prag.

Im **Segment Residential** erhöhte sich die Gesamtleistung in der aktuellen Berichtsperiode deutlich auf € 109,1 Mio., nach € 64,4 Mio. in den ersten neun Monaten 2019. Die Gesamtleistung 2020 umfasste im Wesentlichen den Baufortschritt bereits verkaufter Wohneinheiten von Projekten in Deutschland und Österreich, darunter die Projekte immergrün und NeuHouse in Berlin, das Projekt Waterkant in Mainz sowie das Projekt barany.7 in Wien. In der Berichtsperiode an institutionelle Investoren verkauft und ab diesem Zeitpunkt gemäß Baufortschritt in der Gesamtleistung erfasst, wurden das Projekt Gmunder Höfe in München und die Projekte Nordbahnviertel und Pohlgasse in Wien.

Im **Segment Office** lag die Gesamtleistung in der Berichtsperiode bei € 70,6 Mio., nach € 72,7 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 in der Berichtsperiode auch der For-

ward-Verkauf der Büroimmobilie Astrid Offices in Prag sowie einer kleineren Büroimmobilie in Danzig.

Das **Segment Hotel** erwirtschaftete in den ersten drei Quartalen 2020 eine Gesamtleistung von € 40,0 Mio., nach € 147,9 Mio. in 2019. Dieser starke Rückgang war zum Teil auf die reduzierte Gesamtleistung aus dem Hotelbetrieb infolge der eingeschränkten Reisetätigkeit zurückzuführen. So lag die Gesamtleistung in diesem Bereich bei € 13,0 Mio., im Vergleich zu € 51,6 Mio. im Vorjahr. Zudem wurden im Vorjahr zwei Hotels in Paris verkauft. Positiv auf die Gesamtleistung der Berichtsperiode wirkte der Baufortschritt der beiden Ende 2019 forward verkauften polnischen Hotels in Kattowitz und Krakau sowie die Übergabe des Hotels Mainz Zollhafen.

Im **Segment Other** wurde in den ersten neun Monaten 2020 eine Gesamtleistung von € 24,2 Mio. erzielt. Im der Vergleichsperiode des Vorjahres lag diese bei € 133,5 Mio., vor allem aufgrund des Verkaufs eines Entwicklungsgrundstücks nahe München. Die Gesamtleistung 2020 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** lag mit € 48,1 Mio. über dem Vorjahresniveau. 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.	1-9/2020	1-9/2019	Veränderung
Residential	109,1	64,4	69,5 %
Office	70,6	72,7	-2,9 %
Hotel	40,0	147,9	-72,9 %
Other	24,2	133,5	-81,8 %
Service	48,1	41,9	14,6 %
<b>Gesamt</b>	<b>292,1</b>	<b>460,4</b>	<b>-36,6 %</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. Immobilienprojekte werden erst ab dem Signing anteilig gemäß Baufortschritt und Verwertungsstand erfasst (Percentage of Completion, PoC). Werden Immobilien als Share Deal veräußert oder Projekte innerhalb von at-equity Beteiligungen entwickelt und verkauft, schlagen sich diese allerdings 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 2020 mit € 292,1 Mio. deutlich unter dem Niveau des Vorjahres von € 460,4 Mio., da in der Vergleichsperiode des Vorjahres einige größere Immobilienprojekte verkauft worden waren und sich das Hotelbetriebsgeschäft aufgrund der COVID-19-Pandemie rückläufig zeigte. Auch die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse lagen in der Berichtsperiode mit € 126,8 Mio. um 30,8 % unter dem Niveau des Vorjahres (Q1-3/2019: € 183,2 Mio.). Während im Vorjahr ein großes Entwicklungsgrundstück nahe München veräußert wurde, entfiel der Umsatz im aktuellen Berichtsjahr vor allem auf den Baufortschritt bereits veräußerter Immobilienprojekte. Den größten Umsatzbeitrag leisteten dabei Wohnprojekte in Deutschland sowie zwei Hotelprojekte in Polen.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen reduzierte sich von € 36,1 Mio. in den ersten neun Monaten 2019 auf € -1,8 Mio. in der aktuellen Berichtsperiode. Das negative at-equity Ergebnis war vor allem auf Wertberichtigungen in der Hotelbetriebsgesellschaft infolge der COVID-19-Pandemie zurückzuführen. Die Wertansätze der Hotelbetriebsgesellschaft ubm hotels wurden praktisch zur Gänze abgeschrieben. Außerdem erfolgte eine Fair-Value-Anpassung einer at-equity bilanzierten Hotelimmobilie in Wien. Insgesamt beliefen sich die Effekte aus dem Hotelgeschäft im at-equity Ergebnis auf € -15,2 Mio. Negativ wirkten auch Währungseffekte, vor allem im Zusammenhang mit dem polnischen Złoty. Gegenläufig wirkten die positiven Ergebnisbeiträge der laufenden Immobilienprojekte, wie des Büroprojekts QBC 1&2 in Wien.

Die Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien beliefen sich in den ersten drei Quartalen 2020 auf € 69,9 Mio., nach € 46,3 Mio. in der Vergleichsperiode 2019. Die Fair-Value-Anpassung der aktuellen Berichtsperiode betraf insbesondere ein Großprojekt in München, da ein Anteil von 40 % an diesem Projekt veräußert wurde. Das Projekt befindet sich aktuell in der Planungsphase – auf einer Fläche von drei Hektar ist ein gemischt genutztes Quartier mit Gewerbe, Büro und Wohnen geplant. Die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen waren in den ersten drei Quartalen 2020 unwesentlich und lagen bei € 0,5 Mio. Während des ersten „Lockdowns“ im Rahmen der COVID-19-Pandemie im Frühjahr 2020 gab es bei den vollkonsolidierten Bestandsobjekten keine wesentlichen Mietausfälle, die zu einer Wertanpassung führen hätten können. Im Vorjahr lagen die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen noch bei € 19,0 Mio.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 6,3 Mio. und beinhalten u. a. Erlöse aus Weiterverrechnungen, Kursgewinne, Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen und diverse sonstige Positionen (Q1-3/2019: € 4,1 Mio.). Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich im Vorjahresvergleich von € 29,6 Mio. auf € 39,1 Mio., was vor allem auf Kursverluste in Höhe von € 17,4 Mio. zurückzuführen war. Sowohl der polnische Złoty als auch die tschechische Krone verloren zum Quartalsstich-

tag gegenüber dem Euro an Wert. Die Position beinhaltet des Weiteren Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten sowie Abgaben und Gebühren.

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen betrugen in den ersten neun Monaten 2020 € 86,1 Mio. im Vergleich zu € 156,2 Mio. in 2019. Die Position umfasst im Wesentlichen den Materialaufwand für die Errichtung von Wohnbauimmobilien und diversen anderen Entwicklungsimmobiliien, die bereits forward verkauft wurden, sowie Buchwertabgänge aus Immobilienverkäufen in Form von Asset Deals und bezogene Leistungen im Rahmen von Generalunternehmertätigkeiten. Der Materialaufwand der aktuellen Berichtsperiode reduzierte sich stärker als der Umsatz, da im Periodenvergleich ein größerer Anteil der Verkäufe auf Wohnimmobilien im Vorratsvermögen entfiel.

In der Berichtsperiode wurde bei den Bestandsveränderungen, die Wohnbauimmobilien im Vorratsvermögen bzw. andere IAS-2-Immobilien betreffen, ein Aufwand in Höhe von € 1,4 Mio. ausgewiesen, während in den ersten drei Quartalen des Vorjahres ein Ertrag von € 15,2 Mio. erfasst worden war. Der leicht negative Ergebniseffekt in der Berichtsperiode ist auf die verstärkte Verkaufstätigkeit bei Wohnbauprojekten im Vorratsvermögen zurückzuführen.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei € 25,4 Mio. und damit leicht unter dem Niveau des Vorjahres von € 27,1 Mio. Die Bewertung des Aktienoptionsprogramms von UBM, das in der Hauptversammlung im Mai 2017 verabschiedet worden war, floss analog zur Vergleichsperiode des Vorjahres mit € 0,7 Mio. in die Position Personalaufwand ein. Die während der Zeit des ersten „Lockdowns“ in der gesamten Gruppe eingeführten Kurzarbeitsmaßnahmen bzw. freiwilligen Lohnverzichtes führten im Personalaufwand in der Berichtsperiode zu Einsparungseffekten. Gegenläufig wirkte sich der Personalaufbau in der Projektsteuerungstochter alba aus. Die stichtagsbezogene Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften lag per Ende September 2020 mit 335 – aufgrund der Dekonsolidierung eines Hotels in Polen – etwas unter dem Niveau des Bilanzstichtags des Vorjahres (31. Dezember 2019: 389).

Das EBITDA reduzierte sich in den ersten drei Quartalen 2020 um 7,7 % auf € 48,8 Mio. (Q1-3/2019: € 52,9 Mio.), was auf die geringeren Umsatzerlöse sowie die erwähnten Verluste aus dem Hotelbetriebsgeschäft zurückzuführen war. Die Abschreibungen der Berichtsperiode lagen mit € 2,5 Mio. genau auf dem Niveau der Vergleichsperiode des Vorjahres. So reduzierte sich auch das EBIT in den ersten neun Monaten 2020 um 8,0 % auf € 46,3 Mio. (Q1-3/2019: € 50,4 Mio.). Der Finanzertrag stieg deutlich von € 11,9 Mio. in den ersten drei Quartalen 2019 auf € 20,5 Mio. an, da in der aktuellen Berichtsperiode im Finanzertrag Erträge aus Share Deals in Höhe von € 10,7 Mio. enthalten waren (Q1-3/2019: € 6,2 Mio.) sowie höhere Zinsen durch gestiegene Projektfinanzierungen erzielt wurden. Der Finanzaufwand lag mit € 15,8 Mio. etwas unter dem Vorjahresniveau von € 16,0 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 dadurch mit € 51,0 Mio. um 10,4 % über dem Ergebnis des Vorjahres von € 46,2 Mio. Der Steueraufwand belief sich in den ersten drei Quartalen 2020 auf € 17,7 Mio., was einer Steuerquote von 34,7 % entspricht (Q1-3/2019: 17,4 %). Die deutlich höhere Steuerquote resultiert insbesondere aus dem hohen Ergebnisbeitrag aus Deutschland, hinzu kommen steuerliche Effekte aus at-equity Ergebnissen.

Der Nettogewinn (Periodenergebnis nach Steuern) erreichte in der Berichtsperiode € 33,3 Mio. und lag damit um € 4,8 Mio. unter den ersten drei Quartalen 2019 (€ 38,1 Mio.). Der den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Nettogewinn betrug in den ersten neun Monaten 2020 € 27,1 Mio. (Q1-3/2019: € 34,4 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 in den ersten drei Quartalen 2019 als auch 2020 bei € 5,3 Mio. Der daraus abgeleitete Gewinn pro Aktie reduzierte sich aufgrund der höheren Steuerquote demnach von € 4,60 auf € 3,63 in der aktuellen Berichtsperiode.

### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per Ende des dritten Quartals 2020 mit € 1.387,6 Mio. um € 71,2 Mio. über dem Niveau zum Bilanzstichtag des Vorjahres, was vor allem auf einen Anstieg der liquiden Mittel und finanziellen Vermögenswerte zurückzuführen ist.

Die Finanzimmobilien reduzierten sich per 30. September 2020 um € 72,2 Mio. und lagen zum Quartalsstichtag bei € 395,5 Mio. Dieser deutliche Rückgang war vor allem auf den 40 %-Anteilsverkauf am Großprojekt Bauburgerstraße in München zurückzuführen, das nach erfolgtem Signing im zweiten Quartal 2020 unter den at-equity bilanzierten Unternehmen geführt wird. Damit korrespondierend erhöhten sich der Wertansatz der Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen sowie die Projektfinanzierungen. Die Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen stiegen im Vergleich zum Bilanzstichtag um € 42,9 Mio. auf € 177,3 Mio. bzw. die Projektfinanzierungen um € 88,8 Mio. auf € 270,0 Mio. an. Gleichzeitig reduzierte sich das Sachanlagevermögen um € 29,4 Mio. auf € 10,9 Mio. Diese Position beinhaltet vor allem aktivierte Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen, die sich auf € 7,4 Mio. beliefen.

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende der Berichtsperiode bei € 497,9 Mio., was einem Anstieg von € 32,9 Mio. im Vergleich zu Ende 2019 entspricht. Die liquiden Mittel erhöhten sich um € 20,4 Mio., da in der Berichtsperiode Einnahmen aus Anteilsverkäufen erzielt sowie zusätzliche Finanzierungen aufgenommen wurden. Gegenläufig wirkten Steuerzahlungen von € 22,6 Mio. Per Ende September 2020 lagen die liquiden Mittel mit € 232,7 Mio. weiterhin auf sehr hohem Niveau. Auch die finanziellen Vermögenswerte stiegen – resultierend aus einer Kaufpreisforderung eines Anteilsverkaufs – deutlich von € 9,7 Mio. auf € 33,4 Mio.

Das Vorratsvermögen lag per Ende September 2020 mit € 127,0 Mio. auf dem Niveau 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 von € 103,3 Mio. per Ende 2019

auf € 94,2 Mio. zum Ende des dritten Quartals 2020. Diese Position beinhaltet im Wesentlichen bereits während der Entwicklung verkaufte Vorratsimmobilien sowie anteilig Forward-Verkäufe von Finanzimmobilien.

Das Eigenkapital lag zum 30. September 2020 um € 13,3 Mio. über dem Niveau von Ende 2019 und erreichte € 475,8 Mio. Eigenkapital-erhöhend wirkte der Ergebnisbeitrag in der aktuellen Berichtsperiode, gegenläufig wirkte die Auszahlung der Dividende in Höhe von € 16,4 Mio. am 5. Juni 2020. Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende September 2020 34,3 % (31. Dezember 2019: 35,1 %).

Die Anleiheverbindlichkeiten betragen zum Ende des dritten Quartals 2020 € 486,2 Mio., was dem Niveau zum Bilanzstichtag des Vorjahres entspricht (31. Dezember 2019: € 484,7 Mio.). Die Finanzverbindlichkeiten (kurz- und langfristig) erhöhten sich in der Berichtsperiode um € 56,3 Mio. auf € 276,1 Mio. Mit Ende September 2020 lagen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen mit € 58,6 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 € 47,2 Mio. Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerschulden lag mit € 17,6 Mio. unter dem Niveau des Vorjahres von € 41,6 Mio., was mit der erwähnten Steuerzahlung im Zusammenhang steht.

Die Nettoverschuldung betrug zum Ende des dritten Quartals € 509,2 Mio. und lag damit über dem Wert zum 31. Dezember 2019 von € 442,4 Mio. Der Anstieg der Nettoverschuldung war insbesondere auf höhere Finanzverbindlichkeiten zurückzuführen, die für Investitionen verwendet werden. Die Nettoverschuldung umfasst kurz- und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten exklusive Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel.

**Cashflow**

Der Cashflow aus dem Ergebnis belief sich in den ersten drei Quartalen 2020 auf € 7,2 Mio., nach € -11,1 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. 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 € 2,8 Mio., nach € -4,7 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Cashflow-reduzierend wirkte in der Berichtsperiode vor allem die Zahlung von Steuerschulden in Höhe von € 22,6 Mio. Gegenläufig wirkte die Abnahme von Forderungen in Höhe von € 13,7 Mio. sowie die Abnahme der Vorräte in Höhe von € 9,3 Mio. Diese Werte beinhalten Zuflüsse aus dem Abgang von Immobilien im Vorratsvermögen von € 9,4 Mio. und von Immobilien im Forderungsvermögen von € 38,9 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Vorratsvermögen beliefen sich auf € 0,9 Mio. Die Zugänge von Immobilien im Forderungsvermögen lagen bei € 8,2 Mio. Im Gegenzug reduzierten sich die Verbindlichkeiten geringfügig um € 2,2 Mio., was wiederum Cashflow-reduzierend wirkte.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag in den ersten drei Quartalen 2020 bei € -41,4 Mio., nach € 18,0 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Die Investitionen in Projektfinanzierungen beliefen sich in der Berichtsperiode auf € 75,0 Mio. und die Investitionen in Finanzimmobilien, Sachanlagevermögen und Finanzanlagevermögen auf € 33,5 Mio. Gegenläufig wirkten Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen in Höhe von € 34,4 Mio. sowie Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen in Höhe von € 22,3 Mio.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug in den ersten neun Monaten 2020 € 59,4 Mio., nach € -41,3 Mio. im Vorjahr. Während in der Berichtsperiode Kredite in Höhe von € 157,2 Mio. aufgenommen wurden, erfolgte die Tilgung von Krediten in Höhe von € 72,4 Mio. Zudem wurden in der

Berichtsperiode Dividenden in Höhe von € 23,5 Mio. ausbezahlt, davon € 16,4 Mio. an die Aktionäre der UBM Development AG und € 7,0 Mio. an Hybridkapitalgeber.

**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 das Unternehmen nicht nur das eigene nachhaltige Wirtschaften beeinflussen, sondern schafft auch die Grundlage für zukünftige Nutzer (z. B. durch die Auswahl von Materialien, die Energiezufuhr usw.). Die Berücksichtigung von Nachhaltigkeitsaspekten während der Planung, der Erstellung und des Betriebs ist darüber hinaus ein wichtiges Instrument für den nachhaltigen Erhalt einer Immobilie. Die Themen Umwelt und Nachhaltigkeit sind daher bereits seit längerem fest in der Strategie von UBM verankert.

**Mitarbeiter**

Der Personalstand unter Einbeziehung aller Konzerngesellschaften betrug per 30. September 2020 335 Mitarbeiter. Zum 30. September des Vorjahres beschäftigte UBM 378 Mitarbeiter (davon noch 54 Hotel Holiday Inn Gdansk). Insgesamt arbeiten rund 60% der Mitarbeiter von UBM außerhalb von Österreich.

Detaillierte Angaben zu Umwelt- und Sozialbelangen, Achtung der Menschenrechte, Bekämpfung von Korruption und Bestechung sowie zu Arbeitnehmerbelangen können der nicht-finanziellen Erklärung, als Teil des Geschäftsberichts 2019, entnommen werden.

## Prognosebericht

Aufgrund der COVID-19-Pandemie gehen die Prognoseinstitute für 2020 von einer weltweiten Rezession im Ausmaß von ca. 4,5% aus. Im Euroraum dürfte die Wirtschaftsleistung wegen der Maßnahmen zur Eindämmung des Virus sogar noch stärker zurückgehen. So rechnet die Europäische Kommission in ihrer Sommerprognose mit einem Rückgang von 8,7%, was vor allem auf den „Lockdown“ in der ersten Jahreshälfte zurückzuführen ist. In dieser Prognose sind die Effekte eines weiteren „Lockdowns“ im Herbst/Winter 2020 noch nicht berücksichtigt. Die Europäische Zentralbank (EZB) hält an ihrer Niedrigzinspolitik fest. Zudem wurden weitere Maßnahmen zur Lockerung der Geldpolitik, wie umfangreiche Anleihekäufe, gesetzt und staatliche Programme zur Unterstützung des Konsums und der Wirtschaft aufgelegt. Aufgrund der hohen Liquidität im Markt ist die Nachfrage nach Immobilien weiterhin hoch, wobei eine stärkere Differenzierung nach Assetklasse und Qualität erfolgt. Während beispielsweise die Nachfrage nach Hotelimmobilien Corona-bedingt eingebrochen ist, steigt die Nachfrage nach Wohnimmobilien, insbesondere seitens institutioneller Investoren.<sup>1, 2, 3</sup>

Die Liquiditätssituation von UBM stellte sich zum Ende des dritten Quartals 2020 weiterhin sehr gut dar. Trotz der COVID-19-Pandemie ist es gelungen, die Liquidität nicht nur zu erhalten, sondern den Liquiditätspolster sogar weiter aufzubauen. So lagen die liquiden Mittel zum 30. September 2020 bei € 232,7 Mio. Das Ausmaß der durch die Pandemie ausgelösten wirtschaftlichen Verwerfungen im Geschäftsumfeld von UBM kann jedoch nach derzeitigem Stand noch nicht final bewertet werden. Dennoch hat UBM ihre strategische Ausrichtung an die sich abzeichnenden Marktveränderungen angepasst. So wurde die strategische Bedeutung der Assetklasse Hotel deutlich reduziert. Weitergeführt werden lediglich jene Hotelprojekte, die sich bereits bei Ausbruch der COVID-19-Pandemie im Bau befanden. Für die verbleibenden Pipeline-Projekte wurden bereits Alternativszenarien entwickelt – wie z. B. beim Projekt F.A.Z. Tower in Frankfurt, wo

im Gebäudeteil 2 statt des bisher geplanten Hotels ein Büro entsteht. Dieses Büro wird auf Basis der neuen strategischen Ausrichtung von UBM mit Fokus auf „green. smart. and more.“ in Holzbauweise umgesetzt. Vor diesem Hintergrund ergibt sich für die Assetklasse Hotel in der aktuellen Entwicklungs-Pipeline ein Anteil von nur mehr 15%.

Der Vorstand geht in Simulationen der unterschiedlichen Szenarien kurz- bzw. mittelfristig von erheblichen Abweichungen der zu erwartenden Cash-Einnahmen bzw. der notwendigen Ausgaben aus. Für 2020 sind zwar große Teile des zu erwartenden Cash-Zuflusses über Forward-Verkäufe abgesichert, dennoch wurde die interne Steuerung bezüglich Cash-Fokussierung nochmals priorisiert, um flexibel auf etwaige Abweichungen oder auch Gelegenheiten reagieren zu können. Da UBM neben dem vergleichsweise hohen Liquiditätspolster auch über ein flaches Anleihen- bzw. Schuldscheindarlehen-Rückzahlungsprofil verfügt – mit Rückzahlungen in Höhe von lediglich rund € 50 Mio. im Dezember 2020 und € 50 Mio. im November 2021 –, können die derzeit zu erwartenden Schwankungen durch die Liquiditätsreserve komfortabel kompensiert werden.

Aufgrund des unsicheren Marktumfelds sind derzeit keine abschließenden Prognosen zur Ertragsentwicklung 2020 möglich. Die Ertragsentwicklung der ersten drei Quartale liegt deutlich über den Erwartungen, es steht jedoch ein herausforderndes viertes Quartal bevor. Seit Herbst sind die COVID-19-Infektionen europaweit stark angestiegen, was erneut zu massiven Reise- und Handelsbeschränkungen führte. Von dieser Entwicklung unmittelbar negativ betroffen ist vor allem das Hotel-Pachtgeschäft von UBM, die Auswirkungen werden vor diesem Hintergrund erneut evaluiert. Positive Auswirkungen auf die Ertragsentwicklung hat der hohe Verkaufsstand der Immobilien, die 2020 fertiggestellt werden. Alle Hotel- und Büroimmobilien wurden bereits an bonitätsstarke Partner forward verkauft, die Verkaufstätigkeit der Wohnimmobilien liegt über Plan. Ungebrochen ist das Interesse von institutionellen Investoren im Wohnbereich, aber auch die UBM-Büroprojekte werden weiterhin stark nachgefragt. So erfolgte kürzlich der Forward-Verkauf des aktuell größten Büroprojekts, des F.A.Z. Tower in Frankfurt. So sind aus der Immobilienentwicklung im Jahr 2020 neben Cash-Zuflüssen auch entsprechende Ergebnisbeiträge zu erwarten.

<sup>1</sup> IWF: World Economic Outlook – Oktober 2020

<sup>2</sup> Österreichische Nationalbank: Konjunktur aktuell – Oktober 2020

<sup>3</sup> Morgan Stanley: Global Macro Mid-Year Outlook – 14. Juni 2020

UBM geht aktuell davon aus, dass das zu erwartende Marktumfeld dem Unternehmen im Gegenzug auch Chancen eröffnen wird. So ist in den nächsten sechs Monaten damit zu rechnen, dass Immobilienprojekte des Mitbewerbs stärker unter der andauernden Unsicherheit leiden und einen starken Partner brauchen. Diese potenziellen Beteiligungen oder Akquisitionen sollten sich aber erst ab 2022 positiv auf die Ertragsentwicklung von UBM auswirken. Aufgrund der eingeschränkten Projektakquisitionstätigkeit im Jahr 2020 und den weiteren Folgen der COVID-19-Pandemie ist ein unter dem Vorjahr liegendes Ergebnis 2021 zu erwarten. Das Unternehmen ist optimistisch, ab 2022 wieder an die Pre-Corona-Entwicklung anschließen zu können und insgesamt gestärkt aus diesen Krisenjahren hervorzugehen.

Denn während die Risikobereitschaft von Investoren, Banken und Mietern abnimmt, dürfte das tiefbleibende Zinsniveau sowie eine fortgesetzte Flucht in Realwerte den Mangel an Anlagemöglichkeiten bei Investoren sogar noch weiter verschärfen. Auf Basis ihres bisherigen Track-Records ist UBM auf dieses Szenario optimal vorbereitet. Gleichzeitig werden sowohl die Gesamtentwicklung als auch die Risikoposition des Unternehmens laufend evaluiert, um auch für Alternativszenarien gerüstet zu sein.

## Risikobericht

Jene Risiken, die einen signifikanten Einfluss auf die UBM Development AG haben bzw. haben könnten, sowie detail-

lierte Informationen über das gesamte Risikomanagement-System von UBM finden sich im Geschäftsbericht 2019 auf den Seiten 60 bis 63.

Seit der Veröffentlichung des Jahresabschlusses 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 auf die Risiken im Zusammenhang mit der COVID-19-Pandemie auf den Seiten 62 und 63 verwiesen.

## Erklärung des Vorstands

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernzwischenabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernzwischenlagebericht den Geschäftsverlauf sowie die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten 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 26. November 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 30. September 2020

in T€	1-9/2020	1-9/2019	7-9/2020	7-9/2019
Umsatzerlöse	126.830	183.186	47.226	91.140
Bestandsveränderung	-1.403	15.169	-1.790	17.849
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-1.754	36.123	6.825	22.966
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	69.853	46.255	-	-10
Sonstige betriebliche Erträge	6.278	4.103	2.272	-1.315
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-86.052	-156.228	-27.866	-95.198
Personalaufwand	-25.384	-27.078	-6.735	-8.211
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Investment Properties	-490	-19.011	-91	-623
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-39.050	-29.636	-11.314	-9.901
<b>Ergebnis (EBITDA)</b>	<b>48.828</b>	<b>52.883</b>	<b>8.527</b>	<b>16.697</b>
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-2.486	-2.520	-584	-331
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>46.342</b>	<b>50.363</b>	<b>7.943</b>	<b>16.366</b>
Finanzertrag	20.457	11.879	4.433	4.632
Finanzaufwand	-15.769	-16.040	-5.186	-4.118
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>51.030</b>	<b>46.202</b>	<b>7.190</b>	<b>16.880</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-17.693	-8.060	-420	-82
<b>Periodenergebnis (Nettogewinn)</b>	<b>33.337</b>	<b>38.142</b>	<b>6.770</b>	<b>16.798</b>
<b>davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>27.148</b>	<b>34.355</b>	<b>4.831</b>	<b>15.378</b>
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber	5.267	5.254	1.769	1.767
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	922	-1.467	170	-347
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>3,63</b>	<b>4,60</b>	<b>0,64</b>	<b>2,06</b>
<b>Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>3,63</b>	<b>4,60</b>	<b>0,65</b>	<b>2,06</b>



## Konzern-Gesamtergebnisrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. September 2020

in T€	1-9/2020	1-9/2019	7-9/2020	7-9/2019
<b>Periodenergebnis (Nettogewinn)</b>	<b>33.337</b>	<b>38.142</b>	<b>6.770</b>	<b>16.798</b>
<b>Sonstiges Ergebnis</b>				
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	-76	-1.026	-43	-568
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand/-ertrag	19	261	11	145
<b>Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (nicht recyclingfähig)</b>	<b>-57</b>	<b>-765</b>	<b>-32</b>	<b>-423</b>
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	3.005	530	853	1.020
<b>Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (recyclingfähig)</b>	<b>3.005</b>	<b>530</b>	<b>853</b>	<b>1.020</b>
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode (other comprehensive income)</b>	<b>2.948</b>	<b>-235</b>	<b>821</b>	<b>597</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>	<b>36.285</b>	<b>37.907</b>	<b>7.591</b>	<b>17.395</b>
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	30.184	34.008	5.739	15.814
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber	5.267	5.254	1.769	1.767
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	834	-1.355	83	-186

## Konzernbilanz

zum 30. September 2020

in T€	30.9.2020	31.12.2019
<b>Aktiva</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	2.770	2.747
Sachanlagen	10.881	40.242
Finanzimmobilien	395.549	467.740
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	177.340	134.484
Projektfinanzierungen	269.993	181.157
Übrige Finanzanlagen	12.686	11.501
Finanzielle Vermögenswerte	3.497	3.412
Latente Steueransprüche	16.970	10.088
	<b>889.686</b>	<b>851.371</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	126.969	128.169
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	94.185	103.294
Finanzielle Vermögenswerte	33.383	9.716
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	10.634	8.751
Liquide Mittel	232.734	212.384
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	-	2.704
	<b>497.905</b>	<b>465.018</b>
<b>Aktiva gesamt</b>	<b>1.387.591</b>	<b>1.316.389</b>
<b>Passiva</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Grundkapital	22.417	22.417
Kapitalrücklagen	98.954	98.954
Andere Rücklagen	221.413	205.147
Hybridkapital	128.562	130.315
<b>Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>	<b>471.346</b>	<b>456.833</b>
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	4.482	5.673
	<b>475.828</b>	<b>462.506</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Rückstellungen	9.184	6.759
Anleihen	436.366	435.018
Finanzverbindlichkeiten	257.500	186.145
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	853	1.306
Latente Steuerschulden	6.917	8.327
	<b>710.820</b>	<b>637.555</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Rückstellungen	567	686
Anleihen	49.814	49.713
Finanzverbindlichkeiten	18.630	33.680
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	58.594	57.199
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	46.308	24.263
Übrige Verbindlichkeiten	16.375	17.563
Steuerschulden	10.655	33.224
	<b>200.943</b>	<b>216.328</b>
<b>Passiva gesamt</b>	<b>1.387.591</b>	<b>1.316.389</b>

## Konzern-Kapitalflussrechnung

vom 1. Jänner bis zum 30. September 2020

in T€	1-9/2020	1-9/2019
Periodenergebnis (Nettogewinn)	33.337	38.142
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzanlagen	-66.848	-27.040
Zinserträge/Zinsaufwendungen	5.987	15.361
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	1.842	-36.123
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	16.544	7.133
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	2.328	-626
Latente Ertragsteuer	13.991	-7.982
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>7.181</b>	<b>-11.135</b>
Abnahme/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-119	314
Abnahme/Zunahme der Steuerschulden	-22.569	4.204
Gewinne aus Anlagenabgängen	-11.392	-4.284
Abnahme der Vorräte	9.262	2.272
Abnahme der Forderungen	13.678	32.190
Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	-2.230	-25.112
Erhaltene Zinsen	501	617
Gezahlte Zinsen	-3.271	-7.830
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	11.731	4.086
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>2.772</b>	<b>-4.678</b>
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	3.760	62.915
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	6.805	33.418
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	34.383	38.575
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-82	-61
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-19.681	-78.691
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-13.833	-7.023
Investitionen in Projektfinanzierungen	-75.045	-38.155
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen	22.347	6.988
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen, abzüglich erworbener liquider Mittel	-9	-
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-41.355</b>	<b>17.966</b>
Dividenden	-23.459	-23.459
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-1.620	-3.446
Einzahlungen aus Anleihen	-	46.350
Rückzahlungen von Anleihen	-	-91.322
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	157.208	137.597
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-72.430	-106.971
Erwerb von Minderheitsanteilen	-300	-
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>59.399</b>	<b>-41.251</b>
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>2.772</b>	<b>-4.678</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-41.355</b>	<b>17.966</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>59.399</b>	<b>-41.251</b>
<b>Veränderung liquider Mittel</b>	<b>20.816</b>	<b>-27.963</b>
Liquide Mittel am 1.1.	212.384	200.447
Währungsdifferenzen	-466	-249
<b>Liquide Mittel am 30.9.</b>	<b>232.734</b>	<b>172.235</b>
Bezahlte Steuern	26.271	11.838

## Entwicklung des Konzerneigenkapitals

zum 30. September 2020

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs-umrechnungsrücklage
<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	-	-	-	-
Aktioptionen equity settled	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybridkapitalinhaber	-	-	-	-
<b>Stand zum 30.9.2019</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-3.831</b>	<b>-1.262</b>
<b>Stand zum 31.12.2019</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-3.651</b>	<b>-2.294</b>
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-57	3.969
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-57	3.969
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Aktioptionen equity settled	-	-	-	-
Ertragsteuern auf Zinsen für Hybridkapitalinhaber	-	-	-	-
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-
<b>Stand zum 30.9.2020</b>	<b>22.417</b>	<b>98.954</b>	<b>-3.708</b>	<b>1.675</b>

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Andere Rücklagen	Hybridkapital	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile der nicht kontrol- lierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Summe
<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>
<b>211.092</b>	<b>130.315</b>	<b>456.833</b>	<b>5.673</b>	<b>462.506</b>
27.148	5.267	32.415	922	33.337
-876	-	3.036	-88	2.948
26.272	5.267	35.451	834	36.285
-16.439	-7.020	-23.459	-1.620	-25.079
661	-	661	-	661
1.755	-	1.755	-	1.755
105	-	105	-405	-300
<b>223.446</b>	<b>128.562</b>	<b>471.346</b>	<b>4.482</b>	<b>475.828</b>

**Segmentberichterstattung<sup>1</sup>**

vom 1. Jänner bis zum 30. September 2020

in T€	Deutschland		Österreich	
	1-9/2020	1-9/2019	1-9/2020	1-9/2019
Gesamtleistung				
Residential	78.900	27.677	28.790	35.104
Office	51	-	51.145	63.183
Hotel	8.118	39.033	3.916	4.395
Other	5.084	66.001	16.571	61.132
Service	6.463	7.710	22.625	17.052
<b>Summe Gesamtleistung</b>	<b>98.616</b>	<b>140.421</b>	<b>123.047</b>	<b>180.866</b>
Abzüglich Umsätze aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen, Leistungsgemeinschaften sowie aus Bestandsveränderungen	-61.327	-31.943	-86.139	-145.108
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>37.289</b>	<b>108.478</b>	<b>36.908</b>	<b>35.758</b>
Residential	86.430	2.846	2.111	3.242
Office	178	7.401	6.894	11.274
Hotel	1.118	-1.454	-15.672	2.385
Other	-4.949	26.509	-7.208	-18.561
Service	228	195	5.491	2.334
<b>Summe EBT</b>	<b>83.005</b>	<b>35.497</b>	<b>-8.384</b>	<b>674</b>

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

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

Polen		Sonstige Märkte		Konzern	
1-9/2020	1-9/2019	1-9/2020	1-9/2019	1-9/2020	1-9/2019
-	-	1.390	1.582	109.080	64.363
11.643	8.803	7.798	727	70.637	72.713
25.750	28.926	2.253	75.530	40.037	147.884
1.433	2.139	1.145	4.179	24.233	133.451
17.075	12.988	1.923	4.193	48.086	41.943
<b>55.901</b>	<b>52.856</b>	<b>14.509</b>	<b>86.211</b>	<b>292.073</b>	<b>460.354</b>
-23.276	-23.414	5.499	-76.703	-165.243	-277.168
<b>32.625</b>	<b>29.442</b>	<b>20.008</b>	<b>9.508</b>	<b>126.830</b>	<b>183.186</b>
-6.061	-3.202	-5.580	-2.410	76.900	476
-4.484	-2.131	461	-532	3.049	16.012
2.622	2.449	-3.885	27.393	-15.817	30.773
-5.159	-8.688	236	-706	-17.080	-1.446
30	-354	-1.771	-1.788	3.978	387
<b>-13.052</b>	<b>-11.926</b>	<b>-10.539</b>	<b>21.957</b>	<b>51.030</b>	<b>46.202</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 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 64 (31. Dezember 2019: 59) inländische Tochterunternehmen sowie 80 (31. Dezember 2019: 81) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. In der Berichtsperiode wurden sieben Gesellschaften aufgrund von Gründung sowie eine Gesellschaft aufgrund von Anteilsaufstockung erstmals in den Konzernabschluss von UBM einbezogen (siehe Punkt 2.1.).

Eine Gesellschaft wurde verkauft, eine ist durch Liquidation abgegangen und bei zwei weiteren Gesellschaften wurden so viele Anteile verkauft, dass nur mehr maßgeblicher Einfluss besteht. Der Verkaufspreis in Höhe von T€ 36.174 wurde mit T€ 20.810 in bar beglichen, T€ 15.364 sind noch ausständig. Die Vermögenswerte und Schulden, über die Beherrschung verloren wurde, setzen sich wie folgt zusammen:



in T€	30.9.2020
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>	
Immaterielle Vermögenswerte	13
Sachanlagen	26.216
Finanzimmobilien	139.036
Finanzielle Vermögenswerte	4.465
Latente Steueransprüche	6.075
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>	
Vorräte	991
Finanzielle Vermögenswerte	187
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	291
Liquide Mittel	744
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	556
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>	
Finanzverbindlichkeiten	25.180
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	65.099
Latente Steuerschulden	26.643
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>	
Finanzverbindlichkeiten	1.325
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	704
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	654
Übrige Verbindlichkeiten	190

Außerdem wurden 35 (31. Dezember 2019: 32) inländische und 24 (31. Dezember 2019: 22) ausländische assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet. In der Berichtsperiode sind sieben Gesellschaften aufgrund von Kauf zugegangen, eine Gesellschaft wird nach einem Teilverkauf nunmehr nach der Equity-Methode bewertet. Eine Gesellschaft ist durch Liquidation abgegangen, eine wurde verkauft und eine weitere wurde aufgrund von Anteilsaufstockung nun mehr vollkonsolidiert.

## 2.1. Erstkonsolidierungskreis

In der Berichtsperiode wurden folgende 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
LQ Immobilien Alpha GmbH & Co KG	7.7.2020
LQ Immobilien Beta GmbH & Co KG	7.7.2020
LQ Immobilien Gamma GmbH & Co KG	7.7.2020
LQ Immobilien Delta GmbH & Co KG	7.7.2020
LQ Immobilien Epsilon GmbH & Co KG	25.7.2020
<u>Aufgrund von Anteilsaufstockung</u>	<u>Zeitpunkt der Erstkonsolidierung</u>
WA Kufstein Salurnerstraße Immobilien GmbH	30.6.2020

Bei der akquirierten Gesellschaft handelt es sich um den Erwerb einer Immobilie in Höhe von T€ 5.662 sowie deren Finanzierung in Höhe von T€ 5.403. Diese stellt keine Business Combination gem. IFRS 3 dar.

### 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 (Phase 1)	26.9.2019	15.1.2020	1.1.2020
Änderungen zu IFRS 16: Auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzessionen	28.5.2020	9.10.2020	1.6.2020

Die folgenden Standards und Interpretationen sind seit der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2019 veröffentlicht worden und 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
IFRS 17 - Versicherungsverträge	18.5.2017	-	1.1.2023
Änderungen zu IAS 1: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	23.1.2020	-	1.1.2023
Änderungen zu IFRS 3: Verweis auf das Rahmenkonzept 2018	14.5.2020	-	1.1.2022
Änderungen zu IAS 37: Belastende Verträge - Kosten der Vertragserfüllung	14.5.2020	-	1.1.2022
Änderungen zu IAS 16: Erzielung von Erlösen, bevor sich ein Vermögenswert in seinem betriebsbereiten Zustand befindet	14.5.2020	-	1.1.2022
Jährliche Verbesserungen IFRS Zyklus 2018-2020	14.5.2020	-	1.1.2022
Änderungen zu IFRS 17: Versicherungsverträge	25.6.2020	-	1.1.2023
Änderungen zu IFRS 4 Versicherungsverträge: Verschiebung von IFRS 9	25.6.2020	-	1.1.2021
Änderungen zu IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16: Auswirkungen der Reform der Referenzzinssätze (Phase 2)	27.8.2020	-	1.1.2021

#### 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 28. Mai 2020 dem Gewinnverwendungsvorschlag für das Geschäftsjahr 2019 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 € 2.995.999,91 auf neue Rechnung vorgetragen. Die Auszahlung der Dividende erfolgte 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€	1-9/2020	1-9/2020	1-9/2020	1-9/2020	1-9/2020
<b>Umsatzerlöse</b>					
Residential	21.641	13.054	2	596	35.293
Office	4	3.789	9.554	6.794	20.141
Hotel	5.517	-	19.972	995	26.484
Other	4.249	1.681	1.946	-	7.876
Service	5.878	18.384	1.151	11.623	37.036
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>37.289</b>	<b>36.908</b>	<b>32.625</b>	<b>20.008</b>	<b>126.830</b>
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	-	22.976	19.398	2.177	44.551
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	37.289	13.932	13.227	17.831	82.279
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>37.289</b>	<b>36.908</b>	<b>32.625</b>	<b>20.008</b>	<b>126.830</b>

	Deutschland	Österreich	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
in T€	1-9/2019	1-9/2019	1-9/2019	1-9/2019	1-9/2019
<b>Umsatzerlöse</b>					
Residential	27.857	20.003	9	1.594	49.463
Office	2.557	54	5.308	724	8.643
Hotel	5.812	-	18.700	44	24.556
Other	65.431	6.423	3.273	3.308	78.435
Service	6.821	9.278	2.152	3.838	22.089
<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>

## 7. Ergebnis je Aktie

	1-9/2020	1-9/2019
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis inkl. Hybridkapitalzinsen (in T€)	32.415	39.609
Abzüglich Hybridkapitalzinsen (in T€)	-5.267	-5.254
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis (in T€)	27.148	34.355
Potenzielle Aktien		
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien (= Anzahl der Aktien unverwässert)	7.472.180	7.472.180
Durchschnittlich ausstehende Aktienoptionen	-	921
Anzahl der Aktien verwässert	7.472.180	7.473.101
<b>Bisher unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>4,34</b>	<b>5,30</b>
<b>Bisher verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>4,34</b>	<b>5,30</b>
<b>Neu unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>3,63</b>	<b>4,60</b>
<b>Neu verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>3,63</b>	<b>4,60</b>

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 mehrheitlichen 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. Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen

Zur Auswirkung der COVID-19-Pandemie verweisen wir auf Note 13.

## 9. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Zum Stichtag 30. September 2020 gibt es keine zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte.

## 10. Grundkapital

Grundkapital	Stück 30.9.2020	€ 30.9.2020	Stück 31.12.2019	€ 31.12.2019
Inhaber-Stammaktien	7.472.180	22.416.540	7.472.180	22.416.540

## 11. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung erfolgt entsprechend der internen Organisationsstruktur des UBM-Konzerns nach geographischen 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.

## 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 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	Buchwerte am 30.9.2020	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 30.9.2020
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam			
<b>Aktiva</b>								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	269.993	269.993	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	8.721	8.721	-	-	Stufe 1	10.589	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	3.104	-	-	3.104	Stufe 3	3.104	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	861	-	-	861	Stufe 1	861	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	23.735	23.735	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	36.880	36.880	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	232.734	232.734	-	-	-	-	
<b>Passiva</b>								
Anleihen fix verzinst	Amortised Cost	486.179	486.179	-	-	Stufe 1	479.658	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	203.629	203.629	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	37.000	37.000	-	-	Stufe 3	37.167	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
fix verzinst	Amortised Cost	15.115	15.115	-	-	Stufe 3	16.020	
Leasingverbindlichkeiten	-	20.386	20.386	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	58.594	58.594	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	47.161	47.161	-	-	-	-	
<b>Nach Kategorien:</b>								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	339.329	339.329	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	3.965	-	-	3.965	-	-	
Liquide Mittel	-	232.734	232.734	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	847.678	847.678	-	-	-	-	

ERLÄUTERUNGEN ZUM 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 erfolgs- wirksam			
<b>Aktiva</b>								
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 Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	35.913	35.913	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	13.128	13.128	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	212.384	212.384	-	-	-	-	
<b>Passiva</b>								
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 Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	57.199	57.199	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	25.569	25.569	-	-	-	-	
<b>Nach Kategorien:</b>								
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	-	-	-	-	



### **13. Auswirkungen der COVID-19-Pandemie**

Von der COVID-19-Pandemie war vor allem das Segment Hotel aufgrund der eingeschränkten Reisetätigkeit betroffen. Sowohl die Umsatzrückgänge in den ersten drei Quartalen als auch die korrigierten Erwartungen der Umsätze für das vierte Quartal und die Folgejahre führten zu einem Impairment in Hotelbeteiligungen und in Folge zu einer Wertberichtigung der at-equity bilanzierten Beteiligung UBM hotels Management GmbH, einer Holding für Hotelbetreibergesellschaften. Der Beteiligungsansatz wurde zur Gänze abgeschrieben. Darüber hinaus wurden langfristige Projektfinanzierungen, welche Teil der Nettoinvestition an der UBM hotels Management GmbH sind, wertberichtigt. Insgesamt wurden T€ -12.713 im Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen erfasst.

Bei einer weiteren assoziierten Hotelimmobilie in Wien wurde aufgrund korrigierter Cashflow-Annahmen eine Wertberichtigung des Beteiligungsansatzes in Höhe von T€ -2.468 vorgenommen.

Die Ergebnisse wurden im Segment Österreich ausgewiesen.

Bei Bestandsimmobilien waren in den ersten drei Quartalen 2020 nur unwesentliche Mietausfälle aufgrund der COVID-19-Pandemie zu verzeichnen und daher keine Wertanpassungen notwendig.

### **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 Geschäftsjahr zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen der UBM-Gruppe mit Unternehmen der PORR Gruppe betreffen im Wesentlichen bezogene Bauleistungen.

Außerdem wurden im Geschäftsjahr 2020 Zinsen für das Hybridkapital in Höhe von T€ 1.520 an die PORR AG bezahlt.

## 15. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag gab es keine angabepflichtigen Ereignisse.

Wien, am 26. November 2020

Der Vorstand



**DI Martin Löcker**  
COO



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



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO

**Finanzkalender**

<b>2020</b>	
<b>Q3 2020</b>	<b>26.11.2020</b>
Tilgung und Zinszahlung UBM Anleihe 2015	9.12.2020
<b>2021</b>	
Zinszahlung Hybridanleihe	1.3.2021
<b>Geschäftsbericht 2020</b>	<b>23.4.2021</b>
Nachweisstichtag für die Teilnahme an der 140. ordentliche Hauptversammlung	17.5.2021
<b>Q1 2021</b>	<b>25.5.2021</b>
140. ordentliche Hauptversammlung, Wien	27.5.2021
Handel ex Dividende an der Wiener Börse	2.6.2021
Record Date Dividende	3.6.2021
Zahltag der Dividende für das Geschäftsjahr 2020	4.6.2021
<b>Halbjahr 2021</b>	<b>25.8.2021</b>
Zinszahlung UBM Anleihe 2017	12.10.2021
Zinszahlung UBM Anleihe 2019	15.11.2021
Zinszahlung UBM Anleihe 2018	16.11.2021
<b>Q3 2021</b>	<b>25.11.2021</b>

## 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 Quartalsberichts vorhandenen Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter bzw. nicht kalkulierbarer Höhe eintreten, so können die künftige tatsächliche Entwicklung und die künftigen tatsächlichen Ergebnisse von diesen Einschätzungen, Annahmen und Prognosen abweichen.

Maßgebliche Faktoren für ein solches Abweichen können beispielsweise die Veränderung der gesamtwirtschaftlichen Lage, der gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen in Österreich und der EU sowie Veränderungen in der Branche sein. UBM Development AG übernimmt keine Gewährleistung und Haftung dafür, dass die künftige Entwicklung und die künftigen erzielten Ergebnisse mit den in diesem Quartalsbericht geäußerten Einschätzungen und Annahmen übereinstimmen werden.

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

Der Quartalsbericht zum 30. September 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 Quartalsberichts maßgeblich.