



SCHWERPUNKTFRAGEN 2020

Auch in diesem Jahr hat der IVA 10 Schwerpunktfragen ausgearbeitet und lädt die börsennotierten Unternehmen zur Beantwortung ein. Die Antworten der Unternehmen werden unter www.iva.or.at veröffentlicht.

1. Wie viele **Mitarbeiter** (ohne Vorstand) hatten 2019 einen Jahresgesamtbezug von **mehr als 200.000 Euro** und wie viele davon einen Jahresgesamtbezug von **über 500.000 Euro**?

13 Dienstnehmer hatten im Jahr 2019 einen Jahresgesamtbezug von mehr als € 200.000. Davon hatte kein Dienstnehmer einen Jahresgesamtbezug von über € 500.000.
2. **Betriebsräte:** Anzahl der freigestellten **Betriebsräte** in der Unternehmensgruppe, Personalaufwand und Nebenkosten wie Sekretariat, KFZ; Anzahl der Leihmitarbeiter per 31.12.2019

Keine freigestellten Betriebsräte, Kein Sekretariat, Keine Leihmitarbeiter;
3. **Aufsichtsrat:** Wie hoch sind die **Nebenkosten** wie Reiskosten, Sekretariat, Beratung, Klausuren, Weiterbildung? Wie hoch sind die Urlaubsrückstände der Mitglieder des Vorstands, soweit diese einen Jahresanspruch übersteigen?

Neben der von der Hauptversammlung genehmigten Aufsichtsratsvergütung (Sitzungsgeld und feste Vergütung) wurden keine Spesen verrechnet. Keiner der Vorstände hat Resturlaub, der den Jahresanspruch übersteigt.



4. Menschen mit Behinderung (MmB)

- Aufwand für Ausgleichstaxe 2019 (nur in Österreich)
- Welche entsprechenden Maßnahmen werden getroffen, um MmB als Mitarbeiter/Kunden einen Stellenwert zu geben?

Der Aufwand für die Ausgleichstaxe 2019 belief sich auf € 3.144.

Es wurde eine Vereinbarung über einen zusätzlichem Urlaubsanspruch (6. Urlaubswoche) für MmB getroffen.

5. Die Auswirkungen der Niedrigzinsphase und die zunehmende

Planungsunsicherheit auf die Bewertung der immateriellen Vermögensgegenstände (Firmenwerte und sonstige).

Welche Maßnahmen zur Verbesserung des Verhältnisses immaterielle Vermögensgegenstände zum Eigenkapital werden überlegt?

Die immateriellen Vermögensgegenstände spielen mit rund € 3 Mio. nur eine untergeordnete Rolle für den UBM-Konzern.

6. Investor Relations-Aktivitäten

- Road Shows im In- und Ausland
- Kontakte mit institutionellen und privaten Investoren
- Aufwand für Research und Analysen
- Printauflage des Geschäftsberichts und Nachhaltigkeitsbericht
- Kosten der Veröffentlichungen in der „Wiener Zeitung“

Bei der Investor Relations-Arbeit von UBM stehen der kontinuierliche Dialog und eine transparente zeitnahe Informationspolitik im Zentrum der Kommunikationsstrategie, um allen Anlegern ein faires und realistische Bild vom Unternehmen zu ermöglichen. UBM fokussiert sich auf den Kontakt zu bestehenden Investoren, sowie auf die Gewinnung von neuen langfristig orientierten Investoren.

Dazu wurden 2019 zahlreiche Meetings mit institutionellen Investoren und Analysten in wichtigen europäischen Finanzzentren, wie London, Wien, Frankfurt, München, Zürich, Amsterdam, Hamburg, Paris, Luxemburg, Köln - abgehalten und UBM nahm auch an zahlreichen internationalen Investmentkonferenzen teil. In Summe war UBM



im Jahr 2019 26 Tage auf Roadshow, 8 davon im Inland und 18 im Ausland (7 europäische Länder).

Aktuell arbeitet UBM mit sechs Investmenthäusern zusammen, die Research über UBM erstellen bzw. Corporate Brokerage-Dienstleistungen erbringen. Es werden keine Einzelverträge offengelegt bzw. sind die Research-Kosten gesamthaft nicht klar abgrenzbar.

Die Kosten für Veröffentlichungen in der Wiener Zeitung beliefen sich auf rund € 40.000 (Jahresabschluss und Hauptversammlung).

7. Beratungsaufwand

- gegliedert nach Rechtsberatung/Compliance,
- IT-Beratung/Digitalisierung,
- Werbung, Öffentlichkeitsarbeit,
- Personalsuche, sonstige

zum Thema CO₂

Insgesamt beliefen sich die Beratungskosten im Jahr 2019 auf € 10,8 Mio., davon

- Rechtsberatung ca. € 5,7 Mio. (inkl. Notar und Steuerberatung)
- IT-Beratung € 0,8 Mio.
- Personalsuche € 0,2 Mio.

Der Aufwand für Werbung/Marketing belief sich 2019 auf € 1,5 Mio.

Die Aktivitäten betreffend Digitalisierung umfassen die vollständige Mobilisierung des Arbeitsplatzes mit Cloud-Lösungen für z.B. Konferenzen, Telefonie und Dokumentenmanagement, die kontinuierliche Automatisierung von Prozessen über Workflows und software-gestützten Freigaben (z.B. Rechnungsfreigabe) sowie die Modernisierung von Benutzeroberflächen für Kernsysteme durch moderne webbasierte Technologien.

Beratungskosten, die mit dem Thema Nachhaltigkeit/CO₂-Reduktion verbunden sind, können von sonstigen Beratungsleistungen kaum abgegrenzt werden, da nachhaltige und energiesparende Gebäudekonzepte in jedem Projekt eine wichtige Rolle spielen.



8. Vereinnahmte **Forschungsförderungsbeiträge bzw. -prämien,**

Beschreibung der drei wichtigsten Forschungsprojekte

Die Gesellschaft betreibt keine klassischen Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten. UBM fördert regelmäßig vielversprechende Pilotprojekte für nachhaltige Immobilienentwicklung. Ein aktuelles Beispiel ist das Wohnbauprojekt barany.7 in Wien. Da es mehrere gleiche Baukörper umfasst, regten UBM-Mitarbeiter die Umsetzung eines Gebäudes in Holzbauweise und eine vergleichende Studie „Holz vs. Stahlbeton im Wohnbau“ an. Hinsichtlich Planung, Errichtung, Verwertung und Nutzerfeedback wird dies wertvolle Einsichten für künftige Planungen liefern.

9. **Steuerzahlungen 2019 in Österreich** und in den drei umsatzstärksten

Auslandsmärkten (Angabe Land, Umsatz, Steuerzahlung)

Insgesamt beliefen sich die Steuerzahlungen 2019 auf € 11,9 Mio. (Ertragssteuern). Aufteilung nach Ländern: € 0,9 Mio. Österreich, € 9,2 Mio. Deutschland, € 1,5 Mio. Polen, Rest diverse Länder;

10. **Mögliche Auswirkungen der Corona-Krise auf**

- Beschäftigung
- Umsätze
- Kundenbeziehungen
- Supply chain (Lieferkette)
- Ergebnis kurz-/mittelfristig
- Dividendenguidance?

Aufgrund der Unsicherheiten hinsichtlich Ausmaß und Dauer der COVID-19-Pandemie sind die Auswirkungen auf den Immobilienmarkt derzeit nur schwer abschätzbar.

Durch die aktuellen Reisebeschränkungen unmittelbar negativ betroffen ist das Hotel-Pachtgeschäft der UBM. Positive Auswirkungen auf die Ertragsentwicklung hat der hohe Verkaufsstand der Immobilien, die 2020 fertiggestellt werden. Bereits alle Hotel- und Büroimmobilien wurden an bonitätsstarke Partner forward verkauft, 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. Alle Baustellen der UBM-Projekte laufen aktuell plangemäß, es gab vereinzelt v.a. in Österreich Unterbrechungen der Bautätigkeit, wobei keiner der vertraglich vereinbarten Übergabeterminen an Kunden in Gefahr ist. Das Management von UBM hat als Reaktion auf die derzeitige Wirtschaftssituation bereits umfangreich und sehr schnell reagiert und nutzt Instrumente wie Kurzarbeit in einzelnen Ländern. Insgesamt ist in 2020 von einem Ergebnisniveau unter dem Rekordjahr 2019 auszugehen. Auch 2021 werden die Auswirkungen der Pandemie nach heutigem Stand noch deutlich spürbar 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. Auf Basis des Rekordjahres 2019 und im Hinblick auf das aktuell herausfordernde und unsichere Marktumfeld wird der Hauptversammlung eine stabile Dividende von € 2,20 vorgeschlagen. Die Ausschüttungsquote sinkt damit auf 31 % gegenüber 41 % in den Vorjahren, was auch eine Vorsichtsmaßnahme in Hinblick auf die zu erwartende Rezession infolge der COVID-19-Pandemie darstellt.