

Gesonderte Kopie der deutschsprachigen Zusammenfassung



UBM Development AG

(Wien, Republik Österreich)

**Bis zu EUR 50.000.000 2,750% Anleihen 2019-2025
und eine mögliche Aufstockung auf bis zu EUR 120.000.000**

Re-offer Preis: [◆]%

ISIN: AT0000A2AX04

Dieses Dokument enthält die

gesonderte Kopie

der

deutschsprachigen Zusammenfassung

des Prospekts der UBM Development AG, mit Sitz in Wien und der Geschäftsanschrift Laaer-Berg-Straße 43, A-1100 Wien, Österreich, eingetragen im österreichischen Firmenbuch unter FN 100059 x ("**Emittentin**"), betreffend die Begebung von Inhaberschuldverschreibungen mit einer Stückelung von je EUR 500,00, ISIN AT0000A2AX04, unter der UBM-Anleihe 2019-2025 ("**Prospekt**"), die gemäß Art 21 Abs 3 der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14. Juni 2017 über den Prospekt, der beim öffentlichen Angebot von Wertpapieren oder bei deren Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt zu veröffentlichen ist ("**Prospektverordnung**") beim Aufrufen der Website der Emittentin in derselben Rubrik wie der Prospekt zu veröffentlichen und zur Verfügung zu stellen ist.

DEUTSCHE ÜBERSETZUNG DER ZUSAMMENFASSUNG

Die folgende deutschsprachige Übersetzung der originalen Zusammenfassung des Prospekts wurde nicht von der FMA gebilligt. Auch die Übereinstimmung mit den originalen Abschnitten des Prospekts wurde nicht von der FMA geprüft.

Abschnitt A – Einleitung mit Warnhinweisen	
<p><i>Diese Zusammenfassung sollte als Einleitung zum Prospekt (wie nachstehend definiert) verstanden werden.</i></p> <p><i>Der Anleger sollte sich bei der Entscheidung, in die Wertpapiere zu investieren, auf diesen Prospekt als Ganzes stützen.</i></p> <p><i>Der Anleger könnte das gesamte angelegte Kapital oder einen Teil davon verlieren.</i></p> <p><i>Für den Fall, dass vor einem Gericht Ansprüche aufgrund der in diesem Prospekt enthaltenen Informationen geltend gemacht werden, könnte der als Kläger auftretende Anleger nach nationalem Recht die Kosten für die Übersetzung dieses Prospekts vor Prozessbeginn zu tragen haben.</i></p> <p><i>Zivilrechtlich haften nur diejenigen Personen, die die Zusammenfassung samt etwaiger Übersetzungen vorgelegt und übermittelt haben, und dies auch nur für den Fall, dass die Zusammenfassung, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen dieses Prospekts gelesen wird, irreführend, unrichtig oder widersprüchlich ist oder dass sie, wenn sie zusammen mit den anderen Teilen dieses Prospekts gelesen wird, nicht die Basisinformationen vermittelt, die in Bezug auf Anlagen in die betreffenden Wertpapiere für die Anleger eine Entscheidungshilfe darstellen würden.</i></p>	
a)	Bezeichnung und Internationale Wertpapier-Identifikationsnummer ("ISIN") der Wertpapiere. Dieser Prospekt (der " Prospekt ") bezieht sich auf die Begebung von Inhaberschuldverschreibungen mit einer Stückelung von je EUR 500,00, ISIN AT0000A2AX04, unter der UBM-Anleihe 2019-2025 (die " Teilschuldverschreibungen " oder die " 2019 UBM-Teilschuldverschreibungen ", und jeweils eine " Teilschuldverschreibung " oder eine " 2019 UBM-Teilschuldverschreibung ").
b)	Identität und Kontaktdaten des Emittenten, einschließlich der Rechtsträgerkennung ("LEI"). Die UBM Development AG (LEI: 529900IWRUBPP2VNQB05) ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht, mit Sitz in Wien, Österreich, und der Geschäftsanschrift Laaer-Berg-Straße 43, A-1100 Wien, Österreich (Telefon: +43 50 626-2600; Website: www.ubm-development.com) (die " Emittentin ", die " Gesellschaft " oder " UBM " und, gemeinsam mit ihren konsolidierten Tochtergesellschaften und at-equity konsolidierten Gesellschaften der " Konzern " oder der " UBM-Konzern ").
c)	Identität und Kontaktdaten des Anbieters, einschließlich der LEI, falls der Anbieter Rechtspersönlichkeit hat, oder der die Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt beantragenden Person. Die Teilschuldverschreibungen werden von der Raiffeisen Bank International AG (LEI: 9ZHRYM6F437SQJ6OUG95), Am Stadtpark 9, 1030 Wien, Österreich, (Telefon: +43 1 71707 0) als Sole Global Coordinator, Joint Lead Manager und Dealer Manager sowie von der M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien (LEI: MZI1VDH2BQLFZGLQDO60), Ferdinandstraße 75, 20095 Hamburg, Deutschland (Telefon: +49 40 3282-0) als Joint Lead Manager und Dealer Manager (zusammen die " Joint Lead Manager ") angeboten. Während Raiffeisen Bank International AG und M.M.Warburg & CO (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien wie oben beschrieben als Joint Lead Manager fungieren, sind Finanzintermediäre in Österreich, Deutschland und Luxemburg berechtigt, die Teilschuldverschreibungen in den vorgenannten Ländern öffentlich anzubieten und zu vertreiben.
d)	Identität und Kontaktdaten der zuständigen Behörde, die den Prospekt billigt. Die österreichische Finanzmarktaufsichtsbehörde (die " FMA "), Otto-Wagner-Platz 5, 1090 Wien (Telefon: +43 1 249 59-0; Website: www.fma.gv.at) hat diesen Prospekt in ihrer Eigenschaft als zuständige Behörde für Österreich gemäß der Verordnung (EU) 2017/1129 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 14.06.2017, in der jeweils gültigen Fassung (die " Prospektverordnung ") und gemäß Kapitalmarktgesetz 2019 gebilligt.
e)	Datum der Billigung des Prospekts. Dieser Prospekt wurde am 14.10.2019 gebilligt.

Abschnitt B – Basisinformationen über die Emittentin

a) Wer ist die Emittentin der Wertpapiere?

Informationen über die Emittentin:

Die Gesellschaft führt die Firma UBM Development AG und tritt im Geschäftsverkehr unter verschiedenen kommerziellen Namen auf, meistens unter UBM oder UBM Development. Die Gesellschaft (LEI: 529900IWRUBPP2VNQB05) hat ihren Sitz in Wien, Österreich, und ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht. Die Gesellschaft ist im österreichischen Firmenbuch unter der Registrierungsnummer FN 100059 x eingetragen; das zuständige Registergericht ist das Handelsgericht Wien.

Haupttätigkeiten:

Die Emittentin ist selbst nur teilweise operativ tätig. Sie fungiert im Wesentlichen als Obergesellschaft des UBM-Konzerns, die insofern alle Aktivitäten des UBM-Konzerns koordiniert und steuert. Der UBM-Konzern ist ein europäischer Immobilienentwickler mit speziellem Fokus auf Hotel-, Wohn- und Büroimmobilien in Deutschland, Österreich und Polen. Der UBM-Konzern ist auf einer projektbezogenen und opportunistischen Basis auch in anderen europäischen Ländern, wie etwa in Tschechien oder den Niederlanden, tätig.

In allen Ländern, in denen der UBM-Konzern tätig ist, konzentriert sich der UBM-Konzern auf Entwicklungsprojekte in den Ballungsräumen der größeren Städte. Hinsichtlich Anlageklassen hat der UBM-Konzern seinen Schwerpunkt in der Entwicklung von Hotels im Drei- bis Fünf-Sterne-Segment, von Wohnimmobilien im Mittel- bis Hochpreissegment sowie in der Entwicklung von Bürokomplexen. Zusätzlich zu diesen Kernanlageklassen umfassen die Entwicklungstätigkeiten des UBM-Konzerns auch andere Immobilien in anderen Anlageklassen, etwa in den Bereichen Einzelhandel und Logistik, auf projektbezogener und opportunistischer Basis. Das Immobilienportfolio des UBM-Konzerns spiegelt eine diversifizierte Marktpräsenz mit einer ausgewogenen Verteilung von Immobilieninvestments über diverse Regionen und Anlageklassen wider, die im Laufe der Zeit monetarisiert werden sollen.

Das Geschäftsmodell des UBM-Konzerns erstreckt sich über die gesamte Wertschöpfungskette der Immobilienentwicklung und lässt sich in die Phasen Erwerb, Planung, Bau und Ausstieg (*Exit*) unterteilen. In der Exitphase werden die jeweiligen Immobilien an verschiedene Dritte (Käufer, Investoren etc.) verkauft. Mit der Ausnahme von Wohnimmobilien beinhaltet die Exitphase teilweise auch die temporäre Vermietung von selbst entwickelten Büro- und anderen Gewerbeimmobilien. Darüber hinaus bietet der UBM-Konzern Hotelmanagementdienstleistungen für entwickelte Hotels im Rahmen eines "Sandwich-Modells" an: In Bezug auf Hotelanlagen ist der UBM-Konzern an der Verwaltung (*Management*) von Hotels beteiligt, um eine funktionierende Erfolgsgeschichte mitaufzubauen sowie die Liquidität und damit den Preis, zu dem die betreffende Immobilie verkauft werden kann, zu erhöhen. Der UBM-Konzern bleibt jedoch auch nach dem Verkauf der Immobilie regelmäßig am Management eines Hotels beteiligt. Der UBM-Konzern erwirtschaftet seine Umsätze im Wesentlichen aus Erträgen aus dem Verkauf von entwickelten Immobilien.

Hauptanteilseigner und Beherrschung:

Nach dem Kenntnisstand der Emittentin sind in der folgenden Tabelle die Hauptaktionäre aufgelistet:

Aktionär	Anzahl der Aktien	Prozent
Ortner-Strauss-Syndikat	2.901.961	38,84%
<i>davon Ortner Gruppe</i> ⁽¹⁾	2.063.471	27,62%
<i>davon Strauss Gruppe</i> ⁽²⁾	838.490	11,22%
Jochen Dickinger	373.609	5,00%
Freefloat	4.196.610	56,16%
<i>davon UBM Management und Aufsichtsrat</i> ⁽³⁾	807.404	10,79%
Gesamt	7.472.180	100,00%

(Quelle: Interne Information der Emittentin zum Stand 14.10.2019)

(1) Bestehende Aktien, die der Ortner-Gruppe zuzuordnen sind, werden von der Ortner Beteiligungsverwaltung GmbH und der IGO Baubeteiligungs GmbH gehalten.

(2) Bestehende Aktien, die der Strauss-Gruppe zuzuordnen sind, werden von der SuP Beteiligungs GmbH und der AIM Industrieholding und Unternehmensbeteiligungen GmbH gehalten.

(3) Beinhaltet Aktien, die Mitgliedern des Vorstands und des Aufsichtsrates der Emittentin zuzuordnen sind, inklusive der Aktien, welche von Klaus Ortner gehalten werden oder ihm zuzuordnen sind, und die nicht Teil des Ortner-Strauss-Syndikats sind.

Die Gesellschaft wird unmittelbar von der Ortner-Gruppe und der Strauss-Gruppe beherrscht, welche zusammen ein Syndikat bilden (das "**Ortner-Strauss-Syndikat**"), das 38,84% der bestehenden Aktien und Stimmrechte hält. Die Ortner-Gruppe hält darüber hinaus weitere Aktien, welche jedoch nicht vom Ortner-Strauss-Syndikat umfasst sind.

Vorstand:

Der Vorstand der Emittentin besteht aus Mag. Thomas Winkler, LL.M. (Vorstandsvorsitzender), Dipl.Ök.

Patric Thate und Dipl.Ing. Martin Löcker.

Abschlussprüfer:

Die Gesellschaft hat die BDO Austria GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Am Belvedere 4, 1100 Wien, Österreich ("**BDO**"), zum Abschlussprüfer ihrer Konzernabschlüsse nach IFRS, wie von der EU festgelegt, für das Geschäftsjahr 2018 zum 31.12.2018 und für das Geschäftsjahr 2017 zum 31.12.2017 bestellt. BDO hat hierzu die uneingeschränkten Bestätigungsvermerke vom 03.04.2019 und 03.04.2018 in deutscher Sprache erteilt.

BDO ist Mitglied sowohl des Instituts der Wirtschaftsprüfer in Österreich als auch der österreichischen Kammer der Steuerberater und Wirtschaftsprüfer.

b) Welches sind die wesentlichen Finanzinformationen über die Emittentin?

Ausgewählte Angaben aus der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

<i>(in EUR Millionen)</i>	Geschäftsjahr zum		1. Jänner – 30. Juni	
	31.12.2018 (geprüft)	31.12.2017 (geprüft)	2019 (reviewt)	2018 (reviewt)
Periodenergebnis (Rein-gewinn)	39,5	37,0	21,3	20,8

(Quelle: Jahresfinanzbericht 2018, Jahresfinanzbericht 2017 und Halbjahresfinanzbericht zum 30.06.2019)

Ausgewählte Angaben aus der Konzernbilanz

<i>(in EUR Millionen)</i>	Geschäftsjahr zum		zum Zeitpunkt
	31.12.2018 (ungeprüft)	31.12.2017 (ungeprüft)	30.06.2019 (ungeprüft / nicht reviewt)
Nettofinanzverbindlichkeiten.....	421,9	477,9	478,3*
Liquiditätskoeffizient	1,41	1,63	1,74
Verhältnis Fremdkapital / Eigenkapital	1,83	2,18	1,89
Zinsdeckungsquote	2,53	2,51	2,86

(Quelle: Jahresfinanzbericht 2018, Jahresfinanzbericht 2017 und Halbjahresfinanzbericht zum 30.06.2019)

* ohne Leasingverbindlichkeiten; Leasingverbindlichkeiten sind ausgenommen, um eine Vergleichbarkeit mit früheren Berichtsperioden zu ermöglichen. Seit Anfang 2019 muss IFRS 16 angewandt werden. Gemäß diesem Rechnungslegungsstandard müssen Leasingverbindlichkeiten passiviert werden. Die konsolidierten Leasingverbindlichkeiten zum 30.06.2019 betragen EUR 20,9 Mio (nicht enthalten in der oben angeführten Zahl von EUR 478,3 Mio).

Ausgewählte Angaben aus der Konzern-Kapitalflussrechnung

<i>(in EUR Millionen)</i>	Geschäftsjahr zum		1. Jänner – 30. Juni	
	31.12.2018 (geprüft)	31.12.2017 (geprüft)	2019 (reviewt)	2018 (reviewt)
Netto-Cashflows aus der laufenden Geschäftstätigkeit	113,8	2,4	-50,0	-6,0
Netto-Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten	105,0	-87,9	19,9	27,8
Netto-Cashflows aus Investitionstätigkeiten	-93,2	117,5	11,5	110,2

(Quelle: Jahresfinanzbericht 2018, Jahresfinanzbericht 2017 und Halbjahresfinanzbericht zum 30.06.2019)

c) Welches sind die zentralen Risiken, die für die Emittentin spezifisch sind?

Risiken im Zusammenhang mit der finanziellen Situation der Emittentin:

Immobilienbewertungen könnten sich in einer unvorhersehbaren Weise ändern. Eine Anpassung des Marktwertes könnte zu erheblichen Buchverlusten für die UBM führen. Eine Immobilienbewertung kann die bei einer Veräußerung erzielbaren Erlöse nicht angemessen widerspiegeln.

Der UBM-Konzern unterliegt verschiedenen Preisänderungs- und Marktrisiken, einschließlich Schwan-

<p>kungen von Zinssätzen und Rohstoffpreisen. Der UBM-Konzern ist dem Risiko von Fremdwährungsschwankungen ausgesetzt. Die Erhöhung der Finanzierungskosten als Folge der Finanzregulierung kann sich negativ auf den UBM-Konzern auswirken.</p> <p>Risiken im Zusammenhang mit der Geschäftstätigkeit und der Branche der Emittentin: Der UBM-Konzern ist Schwankungen von Nachfrage und Marktpreisen bei Immobilieninvestments ausgesetzt und seine Fähigkeit, über Immobilien zu disponieren, ist von der Marktliquidität abhängig. Der UBM-Konzern ist abhängig von den Immobilienmärkten, in denen er tätig ist. Der UBM-Konzern kann aufgrund fehlender Entwicklungsmöglichkeiten und hoher Nachfrage möglicherweise keine neuen Entwicklungsprojekte an Land ziehen.</p> <p>Rechtliche und regulatorische Risiken: Der UBM-Konzern unterliegt in den Staaten, in denen er operativ ist, zahlreichen rechtlichen Risiken. Daneben ist auch der Geschäftsbereich der Immobilienentwicklung als solcher zahlreichen rechtlichen Risiken unterworfen. Der UBM-Konzern unterliegt dem Risiko aus Rechtsstreitigkeiten.</p> <p>Interne Kontrollrisiken: Die internen Kontrollen des UBM-Konzerns zur Verhinderung von Korruption und anderen illegalen oder unethischen Praktiken könnten sich als unzureichend erweisen. Die Emittentin führt Geschäfte der Gruppe oftmals nicht selbst, sondern durch die Gesellschaften des UBM-Konzerns, wodurch ihre Einflussnahme auf und ihre Aufsicht über solche Geschäfte eingeschränkt sein kann.</p>

Abschnitt C – Basisinformationen über die Wertpapiere	
a)	<p>Welches sind die wichtigsten Merkmale der Wertpapiere?</p> <p>Art, Gattung und ISIN der Wertpapiere: Die 2019 UBM-Teilschuldverschreibungen mit der ISIN AT0000A2AX04 sind nicht nachrangige, festverzinsliche Inhaberschuldverschreibungen.</p> <p>Währung, Stückelung, Nennwert, Anzahl der begebenen Wertpapiere und Laufzeit der Wertpapiere: Die UBM-Anleihe 2019-2025 im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50.000.000, und einer Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 120.000.000, ist eingeteilt in bis zu 100.000 Teilschuldverschreibungen, im Rahmen der möglichen Aufstockung auf bis zu EUR 120.000.000 in bis zu 240.000 Teilschuldverschreibungen. Die Teilschuldverschreibungen lauten auf Euro und werden in Stückelungen von je 500,00 EUR begeben. Die Laufzeit der UBM-Anleihe 2019-2025 beginnt am 13.11.2019 (einschließlich) und endet am 12.11.2025 (einschließlich). Die Laufzeit beträgt daher 6 (sechs) Jahre.</p> <p>Mit den Wertpapieren verbundene Rechte: Zahlung von Zinsen. Die Inhaber der Teilschuldverschreibungen (die "Anleihegläubiger", und jeder ein "Anleihegläubiger") haben einen Anspruch auf Verzinsung des Nennbetrags der Teilschuldverschreibungen zum jeweiligen Festzinssatz von 2,750% pro Jahr, wobei die Zinsen nachträglich am 13.11 eines jeden Jahres, beginnend am 13.11.2020 zu zahlen sind. Die Verzinsung beginnt am 13.11.2019 (einschließlich) und endet mit dem der Fälligkeit der jeweiligen Teilschuldverschreibung vorangehenden Tag. Die Zahlung der Zinsen erfolgt durch Gutschrift der jeweiligen Beträge bei der jeweiligen Depotbank. Die Ansprüche auf Zahlung von Zinsen verjähren nach Ablauf von drei Jahren ab dem jeweiligen Zeitpunkt ihrer Entstehung. Rückzahlung zum Nennbetrag. Die Teilschuldverschreibungen gewähren den Anleihegläubigern einen Anspruch auf Rückzahlung des Nennbetrags am Ende der Laufzeit. Die Rückzahlung erfolgt durch Gutschrift der jeweiligen Beträge bei der jeweiligen Depotbank. Dieser Rückzahlungsanspruch verjährt nach Ablauf von 30 Jahren ab Fälligkeit. Kündigungsrechte. Jeder Anleihegläubiger ist lediglich berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen aus wichtigen Gründen (außerordentliche Kündigung) gemäß den Anleihebedingungen zu kündigen und deren sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich der bis zum Tag der Rückzahlung aufgelaufenen Zinsen zu verlangen.</p>

	<p>Beschränkung dieser Rechte. Den Anleihegläubigern steht kein ordentliches Kündigungsrecht zu. Darüber hinaus gewähren die Schuldverschreibungen kein Stimmrecht, keine Vorzugsrechte bei Angeboten zur Zeichnung von Wertpapieren derselben Kategorie, kein Recht auf Beteiligung am Gewinn der Emittentin, kein Recht auf Beteiligung am Erlös im Falle einer Liquidation und keine Wandlungsrechte.</p> <p>Rangordnung: Die Teilschuldverschreibungen stellen untereinander gleichberechtigte, unmittelbare, unbedingte, unbesicherte und nicht nachrangige Verbindlichkeiten der Emittentin dar und stehen im gleichen Rang mit allen anderen gegenwärtigen oder zukünftigen unmittelbaren, unbedingten, unbesicherten und nicht nachrangigen Verbindlichkeiten der Emittentin, soweit diese anderen Verbindlichkeiten nicht nach geltendem zwingenden Recht bevorrechtet sind. Dies gilt auch im Falle einer Insolvenz der Emittentin.</p> <p>Freie Handelbarkeit: Die Teilschuldverschreibungen sind frei übertragbar bzw handelbar. Es bestehen keine Beschränkungen der Übertragbarkeit/Handelbarkeit der Teilschuldverschreibungen gemäß den Anleihebedingungen.</p>
b)	<p>Wo werden die Wertpapiere gehandelt? Die Emittentin wird die Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Handel im Amtlichen Handel der Wiener Börse, einem geregelten Markt gemäß der Richtlinie 2014/65/EU des Europäischen Parlaments und des Rates vom 15. Mai 2014 in der jeweils gültigen Fassung (<i>Markets in Financial Instruments Directive II – MiFID II</i>), beantragen.</p>
c)	<p>Welches sind die zentralen Risiken, die für die Wertpapiere spezifisch sind?</p> <p>Risiken im Zusammenhang mit der Art der Teilschuldverschreibungen: Risiken bestehen aufgrund einer strukturellen Nachrangigkeit der Teilschuldverschreibungen gegenüber anderen von der Emittentin und deren Tochtergesellschaften aufgenommenen Finanzierungen, die durch Sicherheiten eines verbundenen Unternehmens des Konzerns, mit Ausnahme der Emittentin, abgesichert sein können oder die auf Grundlage der Finanzstruktur des Konzerns sowie der Anleihebedingungen anderweitig bevorzugt werden. Inhaber von Teilschuldverschreibungen haben kein Stimmrecht.</p> <p>Risiken im Zusammenhang mit dem öffentlichen Angebot und/oder der Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Handel an einem geregelten Markt: Anleger sind dem Risiko ausgesetzt, dass die Teilschuldverschreibungen nicht zum Handel im Amtlichen Handel der Wiener Börse zugelassen werden oder dass die Entwicklung des Marktpreises der Teilschuldverschreibungen unsicher ist. Der Widerruf oder die Aussetzung des Handels mit den Teilschuldverschreibungen an einer Börse (oder überhaupt die mangelnde Handelszulassung) kann zu einer verzerrten Preisbildung oder zur Unmöglichkeit des Verkaufs der Teilschuldverschreibungen führen.</p>

Abschnitt D – Basisinformationen über das öffentliche Angebot von Wertpapieren und/oder die Zulassung zum Handel an einem geregelten Markt.

a)	<p>Zu welchen Konditionen und nach welchem Zeitplan kann ich in dieses Wertpapier investieren?</p> <p>Gegenstand des Angebots: Das Angebot der Teilschuldverschreibungen erfolgt auf verschiedene Weise, und zwar in Form (i) eines Angebots an die derzeitigen Inhaber der bestehenden 2015-2020 UBM-Teilschuldverschreibungen, ISIN DE000A18UQM6 (begeben in 2015 und fällig in 2020, die "2015 UBM-Teilschuldverschreibungen" oder die "Bestehenden Teilschuldverschreibungen", und jede von ihnen eine "2015 UBM-Teilschuldverschreibung"), im Rahmen eines öffentlichen Umtauschangebots (das "Umtauschangebot") im Zeitraum von voraussichtlich 15.10.2019 (einschließlich) bis voraussichtlich 31.10.2019 (einschließlich) (die "Umtauschfrist"), (ii) eines öffentlichen Angebots in Österreich, Deutschland und Luxemburg im Rahmen eines Bar-Zeichnungsangebots im Zeitraum von voraussichtlich 04.11.2019 (einschließlich) bis voraussichtlich 08.11.2019 (einschließlich) (die "Zeichnungsfrist"), (iii) eines von der Prospektspflicht ausgenommenen Angebots (<i>Exempt Offer</i>) an qualifizierte Anleger (die "Qualifizierten Anleger") im Sinne der Prospektverordnung in den Mitgliedstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums ("EWR") und (iv) eines Angebots ohne Veröffentlichung eines Prospekts an ausgewählte institutionelle Anleger außerhalb des EWR in Ländern, in denen ein solches Angebot rechtlich zulässig ist (wobei (ii), (iii) und (iv) als das "Bar-Zeichnungsangebot" bezeichnet werden, und gemeinsam mit (i) als das "Angebot").</p>
----	---

Angebotskonditionen:

Im Rahmen der UBM-Anleihe 2019-2025 wird die Gesellschaft Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50.000.000, und einer Aufstockungsmöglichkeit auf bis zu EUR 120.000.000, mit einer Stückelung von je EUR 500,00 begeben. Der Gesamtnennbetrag des Angebots wird von der Emittentin nach Rücksprache mit den Joint Lead Managern im Rahmen des Umtauschangebots und des Bar-Zeichnungsangebots festgelegt. Die Anzahl der im Rahmen des Umtauschangebots zu begebenden Teilschuldverschreibungen sowie der festgelegte Re-Offer Preis werden nach Ablauf der Umtauschfrist am 04.11.2019 in einem Ergänzungsblatt festgelegt, auf der Website der Emittentin veröffentlicht und bei der Oesterreichischen Kontrollbank Aktiengesellschaft ("**OeKB**") hinterlegt. Die Gesamtzahl der zu begebenden Teilschuldverschreibungen wird nach Ablauf der Zeichnungsfrist entsprechend den eingegangenen Zeichnungsangeboten festgelegt und in einem Ergänzungsblatt veröffentlicht, auf der Website der Emittentin veröffentlicht und am oder um 08.11.2019 bei der OeKB hinterlegt.

Umtauschangebot. Gemäß den Bedingungen des Umtauschangebots (die "**Umtauschbedingungen**") lädt die Emittentin alle Inhaber der 2015 UBM-Teilschuldverschreibungen ein, Angebote (jeweils ein "**Angebot**") an die Emittentin zu stellen, ihre Bestehenden Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von bis zu EUR 50.000.000 zur Gänze oder teilweise im Umtauschverhältnis (wie unten definiert) von 1:2 in 2019 UBM-Teilschuldverschreibungen umzutauschen (der "**Umtausch**"). Die Emittentin hat sich das Recht vorbehalten, den Gesamtnennbetrag der umzutauschenden 2015 UBM-Teilschuldverschreibungen auf bis zu EUR 75.000.000 zu erhöhen. Der Umtausch erfolgt zum Nennbetrag der 2015 UBM-Teilschuldverschreibungen zuzüglich des Barausgleichsbetrags (wie unten definiert). Das "**Umtauschverhältnis**" für die Bestehenden Teilschuldverschreibungen beträgt 1:2 (eins zu zwei). Dies bedeutet, dass jede 2015 UBM-Teilschuldverschreibung im Nominale von EUR 1.000,00 in zwei 2019 UBM-Teilschuldverschreibungen umgetauscht werden kann. Darüber hinaus erhält jeder Inhaber einer 2015 UBM-Teilschuldverschreibung, der seine 2015 UBM-Teilschuldverschreibung gültig zum Umtausch angeboten hat und dessen Angebot von der Emittentin angenommen wurde, einen "**Barausgleichsbetrag**" von EUR 58,23 je umgetauschter 2015 UBM-Teilschuldverschreibung im Nominale von EUR 1.000,00. Der Barausgleichsbetrag besteht einerseits aus aufgelaufenen Stückzinsen in der Höhe von EUR 18,23 pro 2015 UBM-Teilschuldverschreibung und andererseits einem zusätzlichen Betrag von EUR 40,00 pro 2015 UBM-Teilschuldverschreibung andererseits.

Die Umtauschfrist, in der Angebote für den Umtausch der 2015 UBM-Teilschuldverschreibungen gemacht werden können, beginnt am 15.10.2019 und endet am 31.10.2019 um 17.00 Uhr MEZ. Die Emittentin ist jederzeit und in ihrem alleinigen und freien Ermessen berechtigt, die Umtauschfrist zu verlängern oder zu verkürzen, die Einladung zum Umtausch zu ändern oder zur Gänze zurückzuziehen, Angebote nicht anzunehmen oder über die Umtauschfrist hinaus anzunehmen.

Bar-Zeichnungsangebot. Die Zeichnungsfrist beginnt voraussichtlich am 04.11.2019 und endet voraussichtlich am 08.11.2019. Im Rahmen des Bar-Zeichnungsangebots wird der Re-offer Preis, zu dem institutionelle Anleger die Teilschuldverschreibungen zeichnen können, in der Spanne zwischen 99% und 100% des Nennbetrags der Teilschuldverschreibungen liegen; der Re-Offer Preis wird von der Emittentin in Abstimmung mit den Joint Lead Managern unter Berücksichtigung der dann vorherrschenden Marktgegebenheiten nach dem Ende des Umtauschangebots festgelegt und vor Beginn des Bar-Zeichnungsangebots veröffentlicht werden.

Kleinanleger können die Teilschuldverschreibungen zum Re-offer Preis (der "**Re-offer Preis**") zuzüglich einer Verkaufsgebühr von bis zu 1,5%-Punkten, die vom jeweiligen die Teilschuldverschreibungen platzierenden Finanzintermediär verrechnet wird, zeichnen. Zusätzlich zu dem vorstehend beschriebenen Umtauschangebot wird das Angebot in Form eines öffentlichen Angebots in Österreich, Deutschland und Luxemburg sowie in Form eines von der Prospektspflicht ausgenommenen Angebots (*Exempt Offer*) an Qualifizierte Anleger in den Mitgliedstaaten des EWR und eines Angebots ohne Veröffentlichung eines Prospekts an ausgewählte institutionelle Anleger außerhalb des EWR in Ländern, in denen ein solches Angebot rechtlich zulässig ist, erfolgen.

Zeitplan*:

Ereignis	Datum
Beginn des Umtauschangebots	15.10.2019
Ende des Umtauschangebots	31.10.2019
Beginn des Bar-Zeichnungsangebots.....	04.11.2019
Ende des Bar-Zeichnungsangebots.....	08.11.2019

	<p>Valutatag / Handelsbeginn der 2019 UBM-Teilschuldverschreibungen 13.11.2019</p> <p>* Der Zeitplan ist nur indikativ und kann sich, etwa bei Verkürzung einer Angebotsfrist, ändern.</p> <p>Gesamtkosten und Kosten, die den Anlegern in Rechnung gestellt werden:</p> <p>Die geschätzten Gesamtkosten der Emission betragen etwa 1,1% vom Gesamtnennbetrag des Angebots. Diese Kosten umfassen (i) die Provisionen für die Joint Lead Manager und gegebenenfalls für andere Syndikatsbanken, die gegebenenfalls vor Beginn der Zeichnungsfrist bekannt gegeben werden (zusammen mit den Joint Lead Managern, die "Manager") bis zu 0,85% vom Gesamtnennbetrag des Angebots, wobei die Provisionen unter den Joint Lead Managern und den anderen Syndikatsbanken, falls es solche gibt, nicht gleichmäßig aufgeteilt sind, sowie (ii) die sonstigen Nebenkosten (Rechtsberatung, Marketingmaßnahmen, Prospektbilligungs- und Listingkosten etc.), die von der Emittentin getragen werden.</p> <p>Die Emittentin wird den Anleihegläubigern keine Kosten, Auslagen oder Steuern im Zusammenhang mit den Teilschuldverschreibungen direkt in Rechnung stellen. Verwahrstellen könnten für den Umtausch im Zusammenhang mit dem Umtauschangebot individuelle Gebühren verlangen. Anlegern, die Teilschuldverschreibungen zeichnen, können von ihren jeweiligen Kreditinstituten übliche Spesen und Gebühren zur Zahlung vorgeschrieben werden. Kleinanleger können die Teilschuldverschreibungen zum Re-offer Preis zuzüglich einer Verkaufsgebühr von bis zu 1,5%-Punkten zeichnen, die vom jeweiligen die Teilschuldverschreibungen platzierenden Finanzintermediär verrechnet wird.</p>
b)	<p>Wer ist der Anbieter und/oder die die Zulassung zum Handel beantragende Person?</p> <p>Die Teilschuldverschreibungen werden von der Raiffeisen Bank International AG und M.M.Warburg & CO. (AG & Co.) Kommanditgesellschaft auf Aktien angeboten.</p> <p>Die Emittentin beabsichtigt, die Zulassung zum Handel der 2019 UBM-Teilschuldverschreibungen zusammen mit einem Börsenmitglied, voraussichtlich der Raiffeisen Bank International AG, zu beantragen.</p>
c)	<p>Weshalb wird dieser Prospekt erstellt?</p> <p>Gründe für das Angebot und die Börsennotierung der Teilschuldverschreibungen:</p> <p>Der Grund für die Anleiheemission ist die Erzielung von Erlösen, die (i) zur potenziellen Refinanzierung der bestehenden Finanzierung der Emittentin sowie (ii) zur Verwirklichung der Durchführung neuer und bestehender Projekte, insbesondere in den Kernmärkten Deutschland, Österreich und Polen, bestimmt sind. Zweck des öffentlichen Umtauschangebots ist insbesondere die teilweise Refinanzierung der bestehenden 2015 UBM-Teilschuldverschreibungen; das Umtauschangebot bietet den Anlegern eine Reinvestitionsmöglichkeit durch den Umtausch der 2015 UBM-Teilschuldverschreibungen in neue 2019 UBM-Teilschuldverschreibungen.</p> <p>Die Emittentin beabsichtigt die Beantragung der Zulassung der Teilschuldverschreibungen zum Handel im Amtlichen Handel der Wiener Börse, um einen besseren Zugang zum Kapitalmarkt zu erreichen.</p> <p>Die Zweckbestimmung der Erlöse und die geschätzten Nettoerlöse:</p> <p>Die Emittentin erwartet, dass der Bruttoerlös aus der Begebung der Teilschuldverschreibungen bis zu EUR 50.000.000 oder, im Fall der möglichen Aufstockung, bis zu EUR 120.000.000 betragen wird, abhängig davon, in welchem Ausmaß Teilschuldverschreibungen im Angebot, einschließlich des Umtauschangebots und des Bar-Zeichnungsangebots, gezeichnet werden. Der Nettoerlös wird auf EUR 49.450.000 oder, im Fall der Aufstockung auf bis zu EUR 120.000.000, auf EUR 118.680.000 geschätzt. Im Rahmen des Umtauschangebots fließen der Emittentin keine zusätzlichen Finanzmittel zu. Zusätzliche Finanzmittel werden nur im Rahmen des Bar-Zeichnungsangebots zufließen.</p> <p>Der Emissionserlös ist (i) zur potenziellen Refinanzierung der bestehenden Finanzierung der Emittentin sowie (ii) zur Verwirklichung der Durchführung neuer und bestehender Projekte, insbesondere in den Kernmärkten Deutschland, Österreich, und Polen, bestimmt.</p> <p>Übernahmevertrag:</p> <p>Im Sinne des Übernahmevertrages, der am oder um den 08.11.2019 zwischen der Emittentin und den Managern abgeschlossen werden soll (der "Übernahmevertrag"), erklären sich die Joint Lead Manager unter bestimmten Bedingungen bereit, die Teilschuldverschreibungen nach bestem Wissen und Bemühen (<i>on a best effort basis</i>) zu zeichnen oder zur Zeichnung zu vermitteln.</p> <p>Angabe der wesentlichsten Interessenkonflikte in Bezug auf die Emission / das Angebot:</p> <p>Die Joint Lead Manager und ihre verbundenen Unternehmen haben, und die Manager (andere als die Joint Lead Manager) und ihre verbundenen Unternehmen haben möglicherweise, Investmentbank- und Finanzgeschäfte mit dem UBM-Konzern und ihren Mitgliedern im Rahmen der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit getätigt und werden diese möglicherweise in Zukunft tätigen und entsprechende Dienste ausführen. Dazu können auch bestehende Finanzierungsvereinbarungen zwischen den Managern und dem UBM-Konzern zählen. Die Emittentin kann im Rahmen ihrer normalen Finanzierungstätigkeiten den Erlös der Emission</p>

der Teilschuldverschreibungen dazu verwenden, ihre bestehenden Finanzierungen mit den Managern ganz oder teilweise zurückzahlen, unabhängig davon, ob sie zur Rückzahlung fällig sind oder nicht, was zu Interessenkonflikten führen könnte. Gegenwärtig sind keine derartigen Rückzahlungen vorgesehen. Die Manager und ihre verbundenen Unternehmen können in Bezug auf solche Wertpapiere oder Finanzinstrumente auch Anlageempfehlungen geben oder unabhängige Research-Berichte veröffentlichen und Kunden empfehlen, diese zu erwerben und Long- oder Short-Positionen in solchen Wertpapieren und Instrumenten zu halten.

Die Manager nehmen im Rahmen ihrer gewöhnlichen Geschäftstätigkeit als Kreditinstitute an der Emission der Teilschuldverschreibungen teil. Die Manager erhalten Provisionen von bis zu 0,85% des Gesamtnennbetrags des Angebots, wobei die Provisionen unter den Joint Lead Managern und den anderen Syndikatsbanken, falls es solche gibt, nicht gleichmäßig aufgeteilt sind. Finanzintermediäre, welche die Teilschuldverschreibungen bei Kleinanlegern platzieren, können eine Verkaufsgebühr von bis zu 1,5%-Punkten berechnen.