



Halbjahresbericht 2014
Building Future. _____ Since 1873

1873



ZENTRAL

Ergebniskennzahlen

IN MIO. EUR	1.HJ/2014	2014*	1.HJ/2013	2013	1.HJ/2012	2012 restated
Gesamtleistung UBM-Gruppe	142,8	401,0	112,2	286,7	89,2	258,3
davon Auslandsanteil in %	68,0	75,0	83,8	88,0	84,9	78,0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	14,5		11,6	29,4	8,8	12,1
Ergebnis vor Ertragssteuer (EBT)	8,3		6,2	17,8	5,8	12,9
Periodenergebnis	6,8		4,1	13,5	4,3	13,7
Investitionen	21,5 ¹⁾	100,0 ¹⁾	51,2	91,0 ¹⁾	27,8	50,0

Betriebswirtschaftlicher Überblick

IN MIO. EUR	1.HJ/2014	2014*	1.HJ/2013	2013	1.HJ/2012	2012
Gesamtleistung UBM-Gruppe	142,8	401,0	112,2	286,7	89,2	258,3
Zentral- und Osteuropa	42,7	92,0	30,9	55,8	31,9	130,1
Westeuropa	54,4	209,0	63,1	193,4	43,8	72,2
Österreich	45,7	100,0	18,2	37,5	13,5	56,0
Personalstand (vollkonsolidierte Unternehmen)						
Stichtag 30.06.	512		512	509	442	456
davon Hotelbedienstete	292		295	293	219	235

* Prognose

¹⁾ inkl. Wohnbau

Inhaltsverzeichnis

02	Vorwort	
03	10-Jahres-Entwicklung UBM Gruppe	
04	Projekte	
	Mainzerstraße, Frankfurt	04
	Lilienthal II, Neubiberg	05
	Sternbrauerei Salzburg, Fertigstellung Bauteil West	06
08	Lagebericht 1. Halbjahr 2014	
	Wirtschaftliche Lage	08
	Geschäftsverlauf	10
	Finanzielle Leistungsindikatoren	10
	Ereignisse nach dem 30.06.2014	11
	Ausblick für das 2. Halbjahr 2014	12
	Wesentliche Risiken und Ungewissheiten	12
	Erklärung des Vorstandes	12
14	Verkürzter Konzernabschluss	
	Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2014 bis 30.06.2014	14
	Konzern-Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2014 bis 30.06.2014	14
	Konzernbilanz zum 30. Juni 2014	15
	Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2014 bis 30.06.2014	16
	Segmentberichterstattung	16
	Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals	17
18	UBM Realitätenentwicklung AG Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2014	

Vorwort des Vorstandes



Mag. Karl Bier
Vorsitzender des Vorstandes



Heribert Smolé



DI Martin Löcker

Sehr geehrte Damen und Herren Aktionäre und Geschäftsfreunde!

2

Der positive Start ins Jahr 2014 konnte zum ersten Halbjahr bestätigt werden. So hat der UBM-Konzern per 30.06.2014 eine Gesamtleistung von € 142,8 Mio. erzielt. Gegenüber dem Vergleichswert aus dem Vorjahr ist das eine Erhöhung um 27,3%, auch konnte das EBT mit einem Wert von € 8,3 Mio. um € 2,1 Mio., das sind 33,9%, deutlich gesteigert werden.

Die erbrachte Leistung des vergangenen Halbjahres ist hauptsächlich auf den erfolgreichen Verkauf unserer Wohnbauprojekte in Österreich, der Tschechischen Republik und in Deutschland zurückzuführen. In Österreich verläuft der Verkauf der Wohnungen des Projekts Sternbrauerei Riedenburg in Salzburg sehr erfolgreich.

In der Tschechischen Republik haben wir Wohnungen des Projekts Spindleruv Mlyn übergeben und in Deutschland verwerten wir zielstrebig das Wohnbau-

projekt Lilienthal Straße. Die kommenden Aktivitäten des heurigen Jahres werden sich weiterhin auf unsere Schwerpunktmärkte Deutschland, Polen und Österreich fokussieren: In Deutschland konzentrieren wir uns nicht nur auf den Wohnungsbau in München, Frankfurt und Berlin, sondern realisieren derzeit ein Büroprojekt in München und ein Hotelprojekt in Frankfurt. In Polen liegt der Schwerpunkt aktuell auf der Errichtung von Büroobjekten in Wroclaw und Krakau. In Österreich errichten wir Wohnhausanlagen in Graz. Wohnbauprojekte in Salzburg, Tirol und Niederösterreich sind in Vorbereitung.

Unter der Voraussetzung, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht signifikant von den Prognosen der Wirtschaftsforscher abweichen, planen wir für das Jahr 2014 Umsatz und Ergebnis über dem Niveau des letzten Jahres.

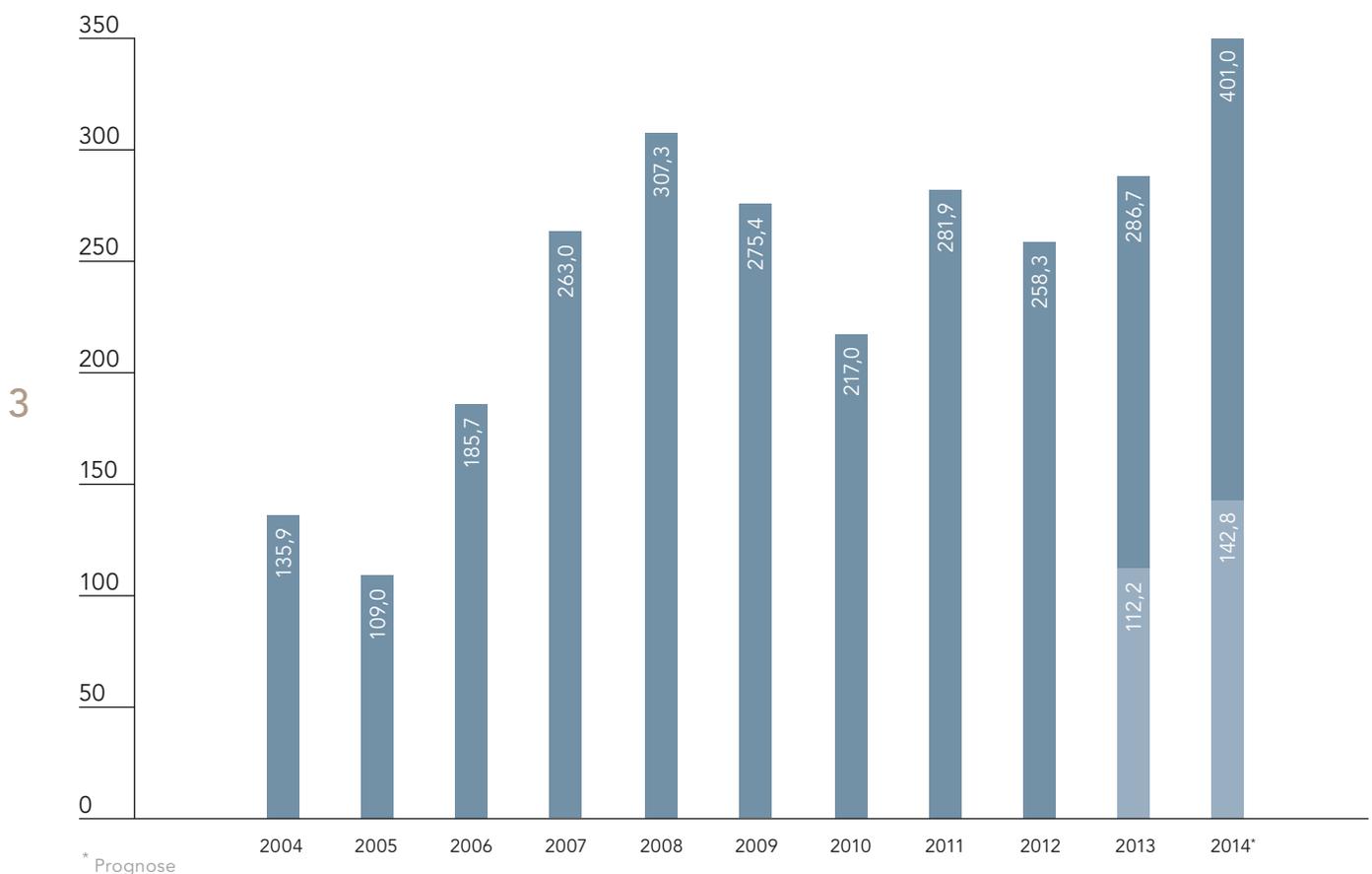
Mag. Karl Bier e.h.
(Vorsitzender)

Heribert Smolé e.h.

Dipl.-Ing.
Martin Löcker e.h.

10-Jahres-Entwicklung UBM-Gruppe

Jahresgesamtleistung
10-Jahres-Entwicklung in € Mio.



Die aus der Grafik ersichtliche Erhöhung der Jahresgesamtleistung 2014 ist auf die geplanten Immobilienverkäufe im 2. Halbjahr zurückzuführen. Der UBM-Konzern hat im ersten Halbjahr 2014 eine Jahresgesamtleistung von € 142,8 Mio. erzielt.

Die geplante Jahresgesamtleistung für das Jahr 2014 soll bei € 401,0 Mio. liegen und somit über dem Rekordergebnis aus 2008. In Österreich liegt der Schwerpunkt der Tätigkeit in Salzburg, wo im laufenden Jahr ein hochwertiges Wohnprojekt mit 65

Wohneinheiten fertiggestellt wird. In Westeuropa konzentrieren wir uns auf unseren Heimmarkt Deutschland, wo wir besonders den Wohnungsmarkt in München, Frankfurt und Berlin bearbeiten. Im Gewerbebereich errichten wir ein Hotel in Frankfurt und planen ein Büroobjekt in München. In Osteuropa wurde ein Bürogebäude in Krakau fertiggestellt, in Wroclaw erfolgte der Baubeginn für ein weiteres Büroprojekt. Die Ferienhausanlage in Spindleruv Mlyn wurde im ersten Halbjahr 2014 fertiggestellt und an die Käufer übergeben.



„HOLIDAY INN“ – MAINZERSTRASSE/ FRANKFURT

ZAHLEN UND FAKTEN

Zertifizierung: DGNB Silber

Baubeginn: Mai 2013

Eröffnung/Übergabe: März 2015

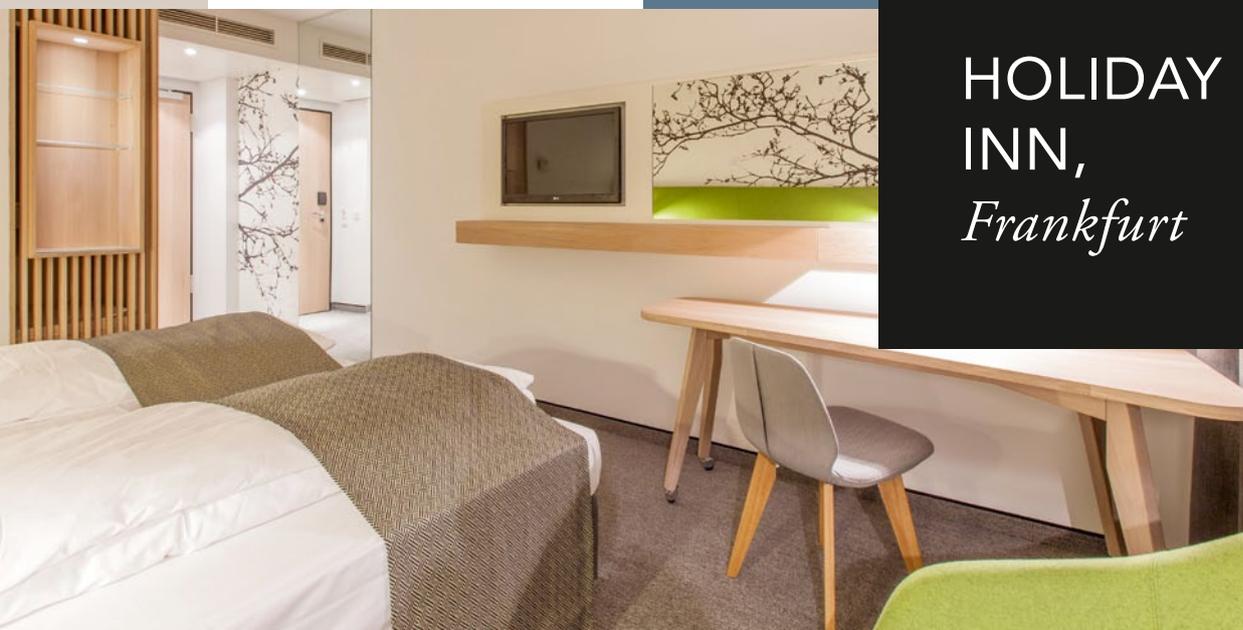
- 8-geschossiger Neubau
- EG: öffentliche Bereiche
- 1-7. OG: 249 Gästezimmer
- 2 Untergeschosse
- Tiefgarage mit 77 Stellplätzen

In der Mainzerstraße in Frankfurt entsteht ein „Holiday Inn“ mit 249 Zimmern. Mit den umfangreichen Entkernungs- und Abbrucharbeiten des bestehenden Bürogebäudes wurde im Mai 2013 begonnen.

Ein milder Winter sowie die Professionalität der Nachunternehmer stellten eine termingerechte Fertigstellung der Rohbauarbeiten im Mai 2014 sicher. Da mit den Ausbaurbeiten und der Montage der Fenster in den Zimmergeschossen bereits während der Rohbauarbeiten

begonnen wurde, sind die Arbeiten mittlerweile sehr weit vorangeschritten. In den Gästezimmern werden bereits Teppiche und Fliesen verlegt, die erste Möbelleieferung wird Mitte August erwartet. Die Fortschritte sind auch an der Gebäudehülle sichtbar. Das Dach ist gedämmt und isoliert, an der Hofseite wird am Wärmedämmverbundsystem gearbeitet und an der Straßenseite werden beleuchtete Betonfertigteile versetzt.

Auch in ökologischer Sicht ist das Projekt richtungsweisend, soll es doch von der DGNB in der Kategorie Silber zertifiziert werden. Die Fertigstellung und offizielle Hotelöffnung wird im März 2015 erwartet.



HOLIDAY
INN,
Frankfurt



LILIEN- THAL II, *Neubiberg*

LILIENTHAL II – NEUBIBERG

ZAHLEN UND FAKTEN

- 103 Eigentumswohnungen in zehn freistehenden Häusern
- 2- bis 4-Zimmer-Wohnungen
- Wohnfläche: ca. 54 m² bis 105 m²
- Verkaufsfläche: ca. 8.365 m²
- BGF: 10.205 m²
- Tiefgarage mit 150 Einzelstellplätzen
- Kinderspielplatz

Bauzeit: 2012 - 2014

Gesamtfertigstellung: August 2014

Bezugsfertigkeit: Abschnitt 1 - Mai 2014

Abschnitt 2 - Juli 2014

Nur 20 Minuten von der Innenstadt Münchens entfernt wurde eine ruhig gelegene, autofreie Wohnanlage mit hohem Freizeitwert errichtet. Insgesamt 103 Eigentumswohnungen, aufgeteilt auf zehn freistehende Häuser, wurden in solider Massivbauweise schlüsselfertig erstellt.

Das ökologische Konzept sieht ein KfW-Energieeffizienzhaus 70, inkl. Blockheizkraftwerk mit Kälte-Wärme-Kopplung und kontrollierter Wohnraumlüftung mit Wärmerückgewinnung vor, durch die die Wohnqualität deutlich gesteigert wird. Die hochwertige Ausstattung zeigt sich in bodentiefen Fenstern im Wohn- und Schlafbereich, Eichenmassivparkett, Fußbodenheizung und großzügigen Bädern im modernen Design. Die Erdgeschosswohnungen verfügen über Privatgärten und jede Wohnung in den Obergeschossen über einen großen, sonnigen Balkon oder eine Dachterrasse. Jeder Stellplatz in der Tiefgarage besitzt eine abschließbare Steckdose für Hybrid- und Elektrofahrzeuge oder einen Staubsauger. Alle Wohnungen waren bereits eineinhalb Jahre vor der Gesamtfertigstellung verwertet.





STERN- BRAUEREI, *Salzburg*



„STERNBRAUEREI“ – GESAMTFERTIGSTELLUNG BAUTEIL WEST RAINBERGSTRASSE/ SALZBURG

ZAHLEN UND FAKTEN (BT WEST)

Das Projekt wird über 2 Projektgesellschaften abgewickelt.

	Ost (2012)	West (2014)	Gesamt
Grundstück:	5.209 m ²	8.075 m ²	13.284 m ²
BGF oberirdisch:	5.130 m ²	8.805 m ²	13.935 m ²
Wohnungen:	34 Tops	66 Tops	100 Tops
Wohnnutzfläche:	4.446 m ²	5.966 m ²	10.412 m ²
Terrassen:	737 m ²	2.382 m ²	3.119 m ²
Gartenflächen:	532 m ²	291 m ²	823 m ²
Garage:	54 PKW	92 PKW	146 PKW
Baubeginn:	Juni 2010	Mai 2012	
Fertigstellung:	Februar 2013	Juni 2014	

Salzburg hat im In- und Ausland eine enorme Anziehungskraft. Die hohe Lebensqualität und der gute Standort in Europa machen die Stadt zum idealen Lebensmittelpunkt. Die Nachfrage nach Eigentum in Salzburg steigt kontinuierlich. Daher haben wir bereits im Jahr 2010 damit begonnen im Osten und ab 2012 im Westen des Areals der ehemaligen Sternbrauerei, freifinanzierte Eigentumswohnungen zu errichten und den Altbestand für Wohnzwecke zu revitalisieren. Das Projekt liegt im Zentrum der Landeshauptstadt und ist 700 Schritte vom Festspielhaus entfernt.

Es entstanden neben dem bereits revitalisierten Altbau sechs architektonisch höchst anspruchsvolle Baukörper mit 100 einzigartigen Wohnungen. Raumhöhen bis zu 4,5 Meter, Wohnflächen von 46 bis 286 m² in

unterschiedlichsten Schnitten und die großzügige Ausstattung mit Loggien, Balkonen, Terrassen, Gärten garantieren erstklassiges, urbanes Wohnen. Ein Teil des Grundstücks erstreckt sich über den bewaldeten Rainberg. In Summe wurden 100 Wohnungen mit einer Gesamtnutzfläche von ca. 10.400m² mit ca. 3.900m² Terrassen und Loggien errichtet. Die beeindruckende Felswand des Rainbergs und das angrenzende Naturschutzgebiet mit altem Baumbestand bereiten eine für Salzburg typische Kulisse für die von den New Yorker Architekten HARIRI & HARIRI gekonnt entworfenen und an Skulpturen erinnernden Baukörper. Die Natursteinfassaden der Gebäude harmonieren hervorragend mit der Umgebung.

Die UBM AG gewährleistet die professionelle Realisierung mit höchster Bautechnik und Erfüllung aller ökologischen Ansprüche. Das Projekt wurde in enger Abstimmung mit den für den Schutz der Altstadt zuständigen Behörden errichtet und wird somit zu einem integralen Bestandteil in der zum Weltkulturerbe zählenden Innenstadt.

Ein Großteil der Wohnungen beider Bauteile wurde bereits übergeben und besiedelt. Erfreulicherweise konnten im Juni weitere 3 Penthäuser verkauft werden, deren Ausbau aufgrund der Anforderungen im Herbst abgeschlossen sein wird. Damit haben 7 von insgesamt 9 Penthäusern neue Eigentümer gefunden. Die Wohnungen und Penthäuser in der Sternbrauerei repräsentieren modernes Wohnen auf höchstem Niveau in einer der begehrtesten Innenstadtlagen der Stadt Salzburg. Die außergewöhnliche Lage am Tor zur Altstadt verspricht ein anspruchsvolles Programm voller Exklusivität.

Für die übrigen noch freien Wohnungen laufen die Verwertungsaktivitäten auf Hochtouren, sodass auch hier noch vor Jahreswechsel mit weiteren Vertragsabschlüssen gerechnet werden darf.

Lagebericht 2014

Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und wirtschaftliche Lage des Unternehmens

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Europa

Der wirtschaftliche Aufschwung hielt im ersten Halbjahr 2014 an. Zahlreiche Stimmungsindikatoren erreichten die besten Werte seit dem Beginn der Finanzkrise, der milde Winter wirkte sich positiv auf die Bauwirtschaft aus. Laut den Prognosen der Europäischen Kommission sollte die gesamte EU 2014 ein Wirtschaftswachstum von 1,6% erzielen, die Eurozone liegt mit erwarteten 1,2% leicht darunter.

Die wirtschaftliche Erholung stellt sich in den einzelnen Mitgliedsländern allerdings recht unterschiedlich dar. Während das Wachstum in Deutschland mit 1,8% und besonders in Großbritannien mit 2,7% deutlich ausfällt, ist es in Frankreich bescheidener und wird dort nur rund 1,0% betragen. Positive Signale gibt es aus den Krisenländern: Mit einem erwarteten Wirtschaftswachstum von 1,1% in Spanien und in Italien von 0,6% lassen diese Staaten heuer die Rezession hinter sich.

Die Binnennachfrage profitierte im ersten Halbjahr 2014 von der niedrigen Inflation, die jedoch zugleich die Investitionsbereitschaft hemmt und die reale Schuldenlast der Krisenländer erhöht. Im Juni 2014 lag die Inflation bei niedrigen 0,5%. Für das gesamte Jahr werden im Mittelwert der 28 EU-Länder 1,0% erwartet.

Die Europäische Zentralbank (EZB) intensivierte zuletzt ihren Kampf gegen die niedrige Inflation. Eine Niedrigzinspolitik soll der Konjunktur einen Auftrieb bringen. Der Leitzins wurde daher im Juni 2014 weiter gesenkt und erstmals wurde bei der EZB ein Strafzins für Bankanlagen eingeführt.

Der Arbeitsmarkt stabilisiert sich in Europa – es entstehen wieder neue Stellen, die Arbeitslosenquote bleibt jedoch hoch. Sie wird in der gesamten Europäischen Union 2014 voraussichtlich nur leicht auf 10,5% zurückgehen, die Eurozone liegt mit 11,8% darüber. Die hohe Arbeitslosigkeit, eine mögliche Deflation und externe Risiken am Weltmarkt sind ernst zu nehmende Gefahren-

potenziale für die wirtschaftliche Erholung Europas, die nach wie vor nicht als robust zu bewerten ist. Vor diesem Hintergrund ist es keine einfache Aufgabe, auf makroökonomischer Ebene die richtige Balance zwischen Schuldenreduktion und Wachstumsimpulsen für die Wirtschaft zu finden. Die Schuldenquoten werden 2014 in der EU voraussichtlich bei 89,5% verbleiben. Rückläufig ist das EU-weite Budgetdefizit: Es wird sich 2014 auf erwartete 2,6% reduzieren.

Österreich

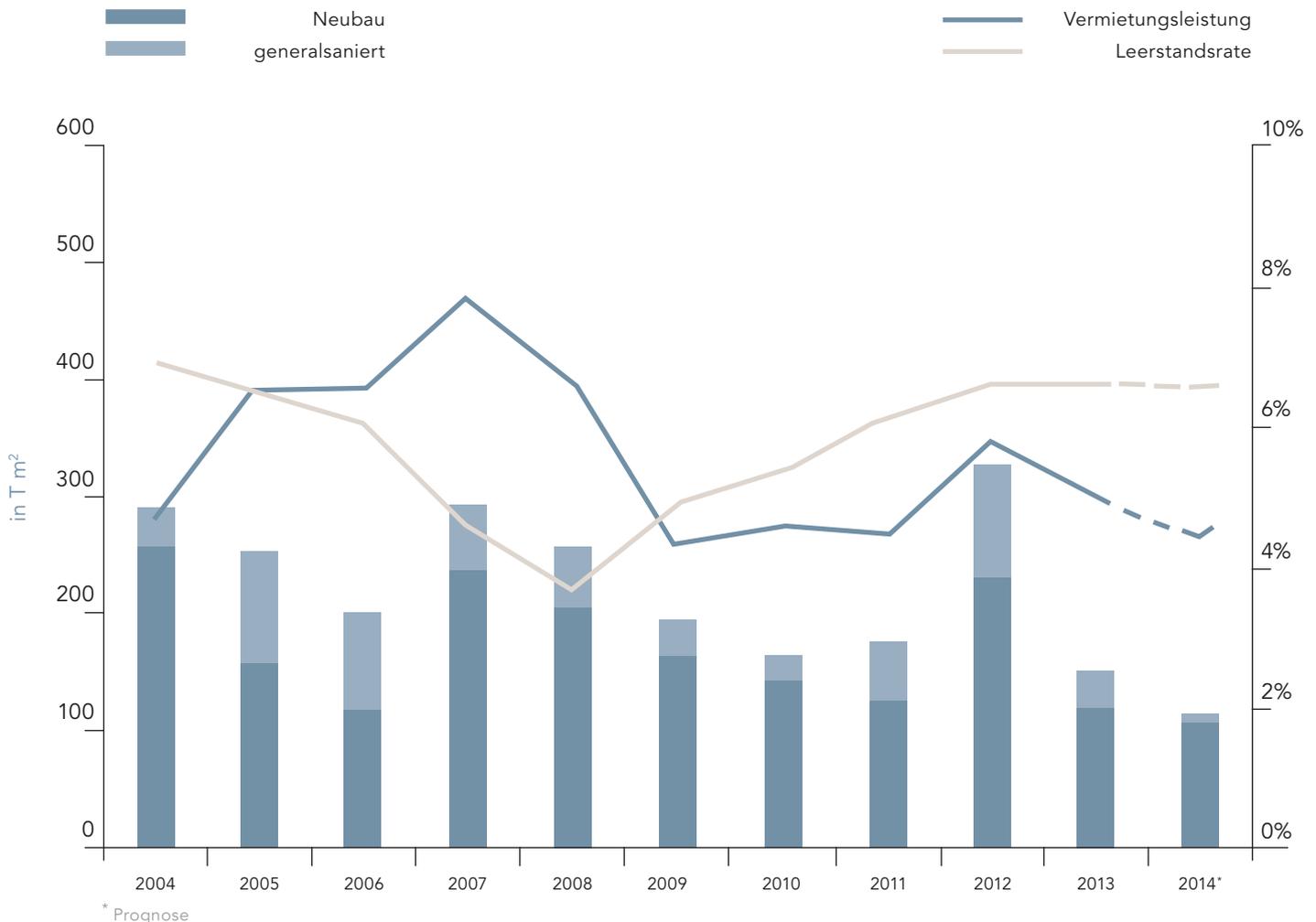
Im Einklang mit dem Aufschwung in der Euroregion erlebt auch Österreichs Wirtschaft einen Auftrieb. Die Eingänge bei den Aufträgen, die Nachfrage aus dem Ausland, aber auch die Kaufbereitschaft am Binnenmarkt entwickelten sich im ersten Halbjahr 2014 positiv. Laut den letzten Prognosen wird das Bruttoinlandsprodukt Österreichs 2014 voraussichtlich um 1,4% und 2015 um 1,7% wachsen. Die österreichische Konjunktur entwickelt sich damit dynamischer als jene der Eurozone. Da mehr als die Hälfte der Exporte in diesen Raum gehen, ist die dortige Entwicklung entscheidend für die weitere Entwicklung der österreichischen Konjunktur.

Die Inflation wird 2014 und 2015 in Österreich voraussichtlich auf niedrigen 1,8% verbleiben. Eine Unterauslastung der heimischen Wirtschaft, die weiterhin anhält, trägt zum geringen Preisdruck bei. Trotz steigender Beschäftigung bleibt die Arbeitslosigkeit in Österreich hoch: Sie wird sich 2014 laut Eurostat-Definition auf rund 5,2% bewegen. Österreich verfügt damit allerdings nach wie vor über den niedrigsten Wert im EU-Vergleich. Die Abwicklung der Hypo wird das österreichische Budget in diesem Jahr belasten und das Defizit 2014 in Richtung 3% bringen.

Zentral- und Osteuropa

Im Zuge des Aufschwungs in der Eurozone gewann auch die Wirtschaft in den meisten Ländern Zentral- und Osteuropas im ersten Halbjahr 2014 an Fahrt. Das Geschäftsklima wurde im ersten Halbjahr insgesamt positiv eingeschätzt, vor allem in Polen und in Tschechien. Russland verlor in Folge der Ukraine-Krise deutlich in

CBRE – Angebot/Vermietungsleistung/Leerstand in Wien



der Gunst der Direktinvestoren, zählt aber nach wie vor zu den attraktiven Märkten in Zentral- und Osteuropa. Ganz anders stellt sich die Situation in der Ukraine dar. Die Wirtschaft des Landes stagniert seit längerem, die politische Krise verstärkte nun die Abwärtsentwicklung, Investoren ziehen ihr Kapital ab. Mehrere Mitgliedsländer der Europäischen Union intensivierten ihre Anstrengungen um EU-Förderungen, dies wird sich in der Region 2014 und auch 2015 positiv auf die Investitionstätigkeit auswirken. Die westlichen Länder am Balkan erlitten im Mai 2014 große Überschwemmungen, die Schäden trafen vor allem Serbien sowie Bosnien und Herzegowina.

Entwicklung der Immobilienmärkte

Der europäische Immobilienmarkt erlebt weiterhin einen Aufschwung. Experten beurteilen die Ertragsperspektiven derzeit als attraktiv. Die Preise für Prime-Objekte

sind mittlerweile allerdings überhitzt, interessante Immobilieninvestitionen sind auf den beliebtesten Märkten daher schwierig zu finden.

London, Paris oder München überzeugten während der Finanzkrise mit sicheren Renditen, mit Blick auf den Ertrag steigt nun die Risikobereitschaft und das Interesse der Investoren verlagert sich auch zu kleineren Märkten. Bürogebäude in Amsterdam erzielen beispielsweise vielfach höhere Renditen als an Standorten der großen drei Märkte. Dublin zeigte im letzten Jahr eine deutliche Aufwärtsentwicklung, die irische Hauptstadt scheint den tiefen Fall überwunden zu haben.

Auch Peripherieländer wie Italien, Spanien oder Portugal und Nischensegmente wie exklusive Appartement-Gebäude oder Seniorenresidenzen rücken verstärkt in den Fokus der Investoren.

Attraktivster Immobilienmarkt war weiterhin München, das nicht zuletzt durch die überdurchschnittlichen Einkommen über eine solide Grundlage verfügt. Das Transaktionsvolumen belief sich im ersten Halbjahr auf € 1,9 Mrd. Auch Hamburg und Berlin zählten weiterhin zu den bevorzugten Metropolen. Deutschland bestätigte damit im ersten Halbjahr 2014 gemeinsam mit Großbritannien seine Position als starker Immobilienmarkt – in beiden Ländern legten die regionalen Volumina zu. Das Transaktionsvolumen für gewerbliche Immobilien belief sich in Deutschland im ersten Halbjahr 2014 insgesamt auf € 16,9 Mrd. – im Jahresvergleich bedeutet das ein Plus von 29%. Im dritten großen Immobilienmarkt Frankreich hingegen war die Entwicklung eher flach.

Die Investitionen in Zentral- und Osteuropa stiegen im ersten Halbjahr 2014 im Jahresvergleich um 15% (ohne Russland). Niedrige Zinsen und ein anhaltendes Interesse für Veranlagungen in Immobilien lassen auch ein starkes zweites Halbjahr erwarten. Polen erreichte im Einklang zu seiner Wirtschaftskraft mit € 1,1 Mrd. die höchsten Volumina, wobei das Wachstum allerdings gering war. In Tschechien stiegen die Investitionen um mehr als ein Drittel auf € 0,7 Mrd. In Russland fielen die Investitionen um mehr als die Hälfte auf € 1,2 Mrd.

Der Wiener Büromarkt entwickelte sich im ersten Halbjahr 2014 stabil. Der Zuwachs an Neuf Flächen war gering – für das gesamte Jahr wird hier ein neues Rekordtief von 120.000 m² erwartet. Dies lässt die Leerstandsdaten etwas zurückgehen, die derzeit bei 6,6% liegen. Auch die Mieten für Geschäftsflächen bleiben in Wien stabil. Nachgefragt werden vor allem Bestlagen und Einkaufszentren – Wien ist im Zuge der Expansion von Retailketten nach wie vor ein zentraler Standort. 2014 werden rund 60.000 m² an neuen Flächen in der Hauptstadt hinzukommen.

Quellen: BNP, CBRE, EHL, Europäische Kommission, IWF, OeKB, wiiw, WIFO

GESCHÄFTSVERLAUF

Umsatzentwicklung

(nach operativen Geschäftsfeldern)

Per 30.06.2014 beträgt die Gesamtleistung des UBM-Konzerns € 142,8 Mio. (Vorjahr € 112,2 Mio.) und weist damit gegenüber dem Vergleichswert aus dem Vorjahr eine Steigerung um € 30,6 Mio. bzw. um 27,3% auf. Diese Entwicklung ist auf höhere Gesamtleistungen in den Segmenten „Österreich“ und „Zentral- und Osteuropa“ zurückzuführen; während das Segment „Westeuropa“

eine rückgängige Entwicklung aufweist. Die Gesamtleistung im Segment „Zentral- und Osteuropa“ beträgt aktuell € 42,7 Mio. (2013: € 30,9 Mio.) und ist vor allem auf die Umsätze aus dem Verkauf der Wohnungen des Projekts Spindleruv Mlyn, dem Verkauf des Gewerbeobjekts Biendronka in Warschau sowie Hotelbetrieb und Mieteinnahmen zurückzuführen.

Die Tschechische Republik erwirtschaftete im ersten Halbjahr einen Umsatz von € 11,7 Mio. Vor allem durch den Verkauf von Wohnungen des Projekts Spindlermühle. Unsere 10%ige Beteiligung in Russland kann eine anteilige Gesamtleistung von € 0,7 Mio. verbuchen, die sich durch den Betrieb des Hotels Crown Plaza und der Vollvermietung des ersten Bürogebäudes des Projekts „Airport City St. Petersburg“ ergibt.

Den größten Anteil am Umsatz trägt Polen mit € 29,6 Mio., was im Vergleich zum Vorjahreswert (€ 27,5 Mio.) eine 10%ige Steigerung darstellt. In Polen sind vor allem der Verkauf des Gewerbeobjekts Biendronka in Warschau, die Leistungen aus Hotelbetrieb sowie die Mieteinnahmen des Projekts Polecki Business Park hervorzuheben. Auch Rumänien liefert durch Einnahmen aus dem Projekt „Chitila Logistikpark“ (€ 0,7 Mio.) eine konstante Leistung.

Im Segment „Westeuropa“ ist aufgrund von erst neu gestarteten Projekten eine Verringerung der Gesamtleistung zu verzeichnen (2014: € 54,4 Mio.; 2013: € 63,1 Mio.). Im 1. Halbjahr des Vorjahres wurden dafür umso mehr Wohnungen übergeben. Die Umsätze in Deutschland führen zu einer Gesamtleistung von € 42,8 Mio., vor allem erzielt durch Wohnungsverkäufe in München. Frankreich, das vor allem Umsätze aus den Hotelbetrieben enthält, konnte das Niveau des Vorjahrs mit aktuellen € 6,5 Mio. halten. In den Niederlanden erreichen wir eine Gesamtleistung aus dem Hotelbetrieb in der Höhe von € 5,1 Mio.

Das Segment „Österreich“ verbucht mit € 45,7 Mio. eine Erhöhung der Gesamtleistung um € 27,5 Mio. (Vorjahr: € 18,2 Mio.). Die Steigerung ist auf die Wohnungsverkäufe des Projekts Rainbergstraße in Salzburg zurückzuführen. Ebenfalls in diesem Segment enthalten sind Managementleistungen und Mieteinnahmen.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Geschäftsergebnis und Ertragslage

Die in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse der vollkonsolidierten

Gesellschaften erreichen zum 30.06.2014 einen Wert von € 87,2 Mio. und liegen damit um € 16,6 Mio. über dem Vergleichswert aus dem Vorjahr. Die für UBM relevante, weil aussagekräftigere betriebswirtschaftliche Kenngröße, die Jahresgesamtleistung, erreicht mit € 142,8 Mio. im Vergleich zum letzten Jahr eine Steigerung von € 30,6 Mio.

Der Anteil am Ergebnis assoziierter Gesellschaften beträgt € 2,0 Mio., die Sonstigen betrieblichen Erträge betragen € 3,4 Mio. Die Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen haben sich konform zum geringeren Umsatz um € 18,9 Mio. auf aktuelle € -34,0 Mio. reduziert.

Abschreibungen sind planmäßig in der Höhe von € -1,6 Mio. angefallen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in der Höhe von € -12,5 Mio. setzen sich unter anderem aus Mieten, Beratungskosten, Werbekosten, etc., zusammen.

Per 30.06.2014 beträgt der Personalaufwand € -9,7 Mio. und konnte durch ein aktives Kostenmanagement auf Vorjahrsniveau gehalten werden.

11

Die Finanzerträge belaufen sich auf € 1,9 Mio. Der Finanzaufwand beträgt € -8,1 Mio., wodurch sich per Saldo ein um rd. € 2,1 Mio. höheres EBT gegenüber dem Vorjahr ergibt. (2014: € 8,3 Mio.; 2013: € 6,2 Mio.)

Das Periodenergebnis beläuft sich nach Berücksichtigung des Steueraufwandes auf € 6,8 Mio. Demnach ist der Gewinn je Aktie in den ersten sechs Monaten von € 0,88, um € 0,21 oder 23,9%, auf € 1,09 gestiegen.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns wuchs zum ersten Halbjahr 2014 im Vergleich zum 31.12.2013 um rund 0,4% auf € 633,6 Mio. Auf der Aktivseite hat sich die Position „Projektfinanzierung“ auf € 77,6 Mio. erhöht.

Die Finanzimmobilien in der Höhe von € 281,6 Mio. und die Vorräte in der Höhe von € 117,2 Mio. zeigen nur geringe Veränderungen. Die Forderungen aus Lieferung und Leistung haben sich von € 19,2 auf € 33,9 erhöht, die liquiden Mittel um € -23,1 Mio. auf € 36,8 reduziert.

Auf der Passivseite ergeben sich die stärksten Veränderungen in den Positionen „Anleihen“ durch die

Umgliederung der im Jahr 2015 fälligen Anleihe von den „langfristigen Finanzverbindlichkeiten“ in die „kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten“. Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich per 30.06.2014 auf € 112,0 reduziert.

Das Eigenkapital hat sich zum 30.06.2014 trotz Auszahlung der Dividende von € 3,7 Mio. für 2013 im Vergleich zum 31.12.2013 weiter erhöht und beträgt € 167,0 Mio.

EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Mit 09. Juli 2014 hat die Gesellschaft eine Anleihe (ISIN AT0000A185Y1) mit folgenden Konditionen begeben.

Nominale:	€ 160.000.000,-
Laufzeit:	2014-2019
Verzinsung:	4,875%
Kupontermin:	09. Juli des jeweiligen Jahres; erstmalig 09. Juli 2015
Tilgung:	100% endfällig

Zu dieser Anleihebegebung erfolgte auch ein Umtauschangebot an die Inhaber der beiden in den Vorjahren begebenen Anleihen. Das Umtauschangebot wurde in einer Höhe von € 71.132.000,- wahrgenommen.

Im Juli 2014 erwarb PORR AG zusätzlich zu ihrer bestehenden Beteiligung 114.000 Aktien an der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft (ISIN AT0000815402) („UBM-Aktien“) entsprechend 1,90% des Grundkapitals und der Stimmrechte an UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft („UBM“) zu einem Preis von insgesamt € 2.394.000,- (€ 21,- je UBM-Aktie). Darüber hinaus schloss PORR AG am 11. Juli 2014 Verträge:

- mit CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH über den Kauf von 1.500.008 bestehenden UBM-Aktien, dies entspricht 25,000133% des Grundkapitals und der Stimmrechte der UBM, zu einem Preis von € 36.000.000,- (rund € 24,- je UBM Aktie), wobei die Durchführung dieser Transaktion unter dem Vorbehalt mehrerer aufschiebender Bedingungen, unter anderem der rechtskräftigen Genehmigung/Nichtuntersagung aller zuständigen Kartell- und Wettbewerbsbehörden steht; und
- eine Call Option, die PORR AG im Zeitraum vom 11. Juli 2014 bis 31. Jänner 2015 zum Erwerb von insgesamt 23.276 UBM-Aktien, dies entspricht 0,39% des Grundkapitals und der Stimmrechte

der UBM, zu einem Preis entsprechend dem dann aktuellen Börsenkurs (aber mindestens € 20,- und höchstens € 24,- je UBM-Aktie) berechtigt.

Nach Durchführung dieser Verträge (erwartet für Anfang Oktober 2014) wird PORR AG direkt und indirekt insgesamt 69,09% an der UBM halten. PORR AG ist in der Folge verpflichtet, ein Pflichtangebot nach dem Übernahmegesetz an alle anderen Aktionäre der UBM zu legen.

AUSBLICK FÜR DAS 2. HALBJAHR 2014

In Österreich liegt der Schwerpunkt der Tätigkeit in Salzburg, wo wir das Projekt Rainbergstraße mit der Übergabe der 70 Wohneinheiten abschließen werden. In Graz starten wir den Bau von zwei Wohnbauprojekten. In Westeuropa konzentrieren wir uns auf unseren Heimatmarkt Deutschland, wo wir besonders den Wohnungsmarkt in München, Frankfurt und Berlin bearbeiten. Im Gewerbebereich errichten wir ein Hotel in Frankfurt und planen ein Bürogebäude in München. In den Niederlanden und Frankreich planen wir Hotelprojekte. In Zentral- und Osteuropa steht auch im Jahr 2014 Polen im Mittelpunkt unserer Aktivitäten.

Zu Beginn des 2. Halbjahres wurde der Alma-Tower in Krakau fertiggestellt. In Warschau arbeiten wir an der Weiterentwicklung des Poleczki Business Park, der dritte Bauteil soll im Herbst in Angriff genommen werden. In Wroclaw beginnen wir mit dem Bau eines Bürogebäudes.

In der Tschechischen Republik erfolgte die Fertigstellung der Ferienwohnanlage in Spindleruv Mlyn. Alle anderen Länder in Osteuropa haben wir unter Beobachtung mit dem Ziel, Grundstücke oder Projekte vertraglich so zu sichern, um bei einer Stabilisierung der Märkte unsere Aktivitäten wieder zu intensivieren. Unter der Voraussetzung, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht signifikant von den Prognosen der Wirtschaftsforscher abweichen, planen wir für das Jahr 2014 einen Umsatz und ein Ergebnis über dem Niveau des letzten Jahres.

WESENTLICHE RISIKEN UND UNGEWISSEITEN

Detaillierte Angaben zu den bestehenden Risiken und Ungewissheiten sind der im Geschäftsbericht 2013 (S. 32-35) angeführten genauen Beschreibung zu entnehmen.

ERKLÄRUNG DES VORSTANDES

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte, verkürzte Konzernzwischenabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Halbjahreslagebericht des Konzerns ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des

Konzerns bezüglich der wichtigen Ereignisse während der ersten sechs Monate des Geschäftsjahres und ihrer Auswirkungen auf den verkürzten Konzernzwischenabschluss und bezüglich der wesentlichen Risiken und Ungewissheiten in den restlichen sechs Monaten des Geschäftsjahres vermittelt.

Wien, am 31. August 2014
Der Vorstand



Mag. Karl Bier e.h.
(Vorsitzender)



Heribert Smolé e.h.



Dipl.-Ing.
Martin Löcker e.h.



13

TIMES II,
Breslau



Verkürzter Konzern- Zwischenabschluss

KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1.1.2014 bis 30.6.2014

IN T€	1-6/2014	1-6/2013
Umsatzerlöse	87.225	70.567
Bestandsveränderung	-20.415	5.166
Im Anlagevermögen aktivierte Eigenleistungen	119	-
Ergebnis assoziierter Unternehmen	1.953	6.407
Sonstige betriebliche Erträge	3.427	3.719
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-33.980	-52.893
Personalaufwand	-9.665	-9.661
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.633	-1.472
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.517	-10.210
Betriebsergebnis (EBIT)	14.514	11.623
Finanzertrag	1.913	2.821
Finanzierungsaufwand	-8.092	-8.206
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	8.335	6.238
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-1.567	-2.291
Periodenergebnis	6.768	3.947
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	6.534	5.332
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	234	-1.385
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverändert in €)	1,09	0,88

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Zeitraum vom 1.1.2014 bis 30.6.2014

IN T€	1-6/2014	1-6/2013
Periodenergebnis	6.768	3.947
Sonstiges Ergebnis		
Realisiertes Ergebnis aus Hedging-Aktivitäten	-	-185
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	67	322
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand (-ertrag)	3	36
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recycling-fähig)	70	173
Sonstiges Ergebnis der Periode (other comprehensive income)	70	173
Gesamtergebnis der Periode	6.838	4.120
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	6.604	5.447
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	234	-1.327

KONZERNBILANZ ZUM 30. JUNI 2014

Aktiva

IN T€	30.06.2014	31.12.2013
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	2.689	2.690
Sachanlagen	25.101	25.722
Finanzimmobilien	281.649	279.429
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	36.992	35.292
Projektfinanzierung	77.595	69.045
Übrige Finanzanlagen	9.089	9.089
Finanzielle Vermögenswerte	93	5
Latente Steueransprüche	5.921	6.383
	439.129	427.655
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	117.215	117.359
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	33.881	19.228
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	3.149	3.224
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	3.511	3.417
Liquide Mittel	36.760	59.893
	194.516	203.121
	633.645	630.776

Passiva

IN T€	30.06.2014	31.12.2013
Eigenkapital		
Grundkapital	18.000	18.000
Kapitalrücklagen	44.642	44.642
Andere Rücklagen	102.161	99.225
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	164.803	161.867
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	2.093	1.852
	166.896	163.719
Langfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	10.335	12.502
Anleihen	96.412	190.285
Finanzverbindlichkeiten	112.011	134.082
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	4.263	4.333
Latente Steuerschulden	5.882	7.268
	228.903	348.470
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	36	36
Anleihen	100.001	–
Finanzverbindlichkeiten	80.631	57.457
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	26.905	29.449
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	20.827	20.382
Übrige Verbindlichkeiten	1.889	2.730
Steuerschulden	7.557	8.533
	237.846	118.587
	633.645	630.776

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für den Zeitraum vom 01.01.2014 bis 30.06.2014

IN T€	1-6/2014	1-6/2013
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	-13.402	-6.617
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-12.931	-26.082
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	3.276	33.267
Veränderung der Liquiden Mittel	-23.057	568
Liquide Mittel zum 01.01.	59.893	53.435
Währungsdifferenzen	-20	-634
Veränderung Liquide Mittel aufgrund von Konsolidierungskreisänderungen	-56	-20
Liquide Mittel zum 30.06.	36.760	53.349

16

SEGMENTAUFTEILUNG

IN T€	Österreich	
	1-6/2014	1-6/2013
Gesamtleistung		
Projektverkäufe, Projektentwicklung- und Bau	38.603	12.364
Hotel	2.606	1.187
Vermietung und Verwaltung von Immobilien	4.509	4.660
Facilitymanagement	-	-
Grundstücke in Entwicklung	-	-
Summe Gesamtleistung	45.718	18.211
EBT		
Projektverkäufe, Projektentwicklung- und Bau	3.022	-36
Hotel	-39	-77
Vermietung und Verwaltung von Immobilien	953	625
Facilitymanagement	-	-
Grundstücke in Entwicklung	-	-
Verwaltung	-1.768	-791
Summe EBT	2.168	-279

ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS

IN T€	Grundkapital	Kapitalrücklage	Remeasur-	Fremd-	Andere	Anteile der	Anteile der	Summe
			ment aus leistungs- orientierten Verpflich- tungen	währungs- umrech- nungs- rücklage			Aktionäre des Mutter- unterneh- mens	
Stand zum 1.1.2013	18.000	44.642	-510	1.615	89.011	152.758	922	153.680
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-	114	5.333	5.447	-1.327	4.120
Dividendenzahlungen	-	-	-	-	-3.300	-3.300	-	-3.300
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-	-	-	54	54
Stand zum 30.6.2013	18.000	44.642	-510	1.729	91.044	154.905	-351	154.554
Stand zum 1.1.2014	18.000	44.642	-543	1.973	97.795	161.867	1.852	163.719
Gesamtergebnis der Periode	-	-	-	70	6.534	6.604	234	6.838
Dividendenzahlungen	-	-	-	-	-3.720	-3.720	-	-3.720
Veränderung von Minderheitsanteilen	-	-	-	-	52	52	7	59
Stand zum 30.6.2014	18.000	44.642	-543	2.043	100.661	164.803	2.093	166.896

17

Westeuropa		Zentral- und Osteuropa		Konzern	
1-6/2014	1-6/2013	1-6/2014	1-6/2013	1-6/2014	1-6/2013
26.908	37.004	20.447	11.795	85.958	61.163
23.632	22.562	15.425	12.597	41.663	36.346
3.807	3.558	4.801	4.177	13.117	12.395
-	-	2.053	2.344	2.053	2.344
-	-	1	-	1	-
54.347	63.124	42.728	30.913	142.792	112.248
4.057	4.463	2.920	5.257	9.999	9.684
-1.289	-1.496	-239	-838	-1.567	-2.411
369	140	1.025	-507	2.347	258
-	-	116	263	116	263
-65	-87	-727	-679	-792	-765
-	-	-	-	-1.768	-791
3.072	3.020	3.095	3.496	8.335	6.238

Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss

Zum 30.06.2014, UBM Realitätenentwicklung AG

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Der UBM-Konzern besteht aus der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft (UBM AG) und deren Tochterunternehmen. Die UBM AG ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht und hat den Sitz in Wien mit der Geschäftsanschrift 1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstrasse 1. Sie ist registriert beim Handelsgericht Wien unter FN 100059 x. Die Hauptaktivitäten der Gruppe sind Entwicklung, Verwertung und Verwaltung von Immobilien.

Berichtswährung ist der Euro, der auch die funktionale Währung der UBM AG und der Mehrzahl der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen ist. Der Konzernabschluss wurde nicht geprüft und keiner prüferischen Durchsicht unterzogen.

II. KONSOLIDIERUNGSKREIS

In den Konzernabschluss sind neben der UBM AG 8 (Abschluss 31.12.2013: 8) inländische Tochterunternehmen, sowie 53 (Abschluss 31.12.2013: 53) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. Daneben wurden 4 (Abschluss 31.12.2013: 4) inländische und 32 (Abschluss 31.12.2013: 32) ausländische assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet. In der Berichtsperiode wurde eine Gesellschaft gegründet und eine Gesellschaft liquidiert.

III. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 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:

Neue Standards

IFRS 10 – Konzernabschlüsse

In IFRS 10 wird Beherrschung (control) als einzige Grundlage für die Konsolidierung festgelegt, unbeachtlich von Art und Hintergrund des Beteiligungsunternehmens. Daraus folgt, dass der aus SIC-12 bekannte Risiko und Chancen-Ansatz abgelöst wird. Dieser Standard ist auf Geschäftsjahre rückwirkend anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen, für die Gruppe gilt jedoch das durch das EU-Endorsement abweichende Datum des Inkrafttretens 1. Jänner 2014.

IFRS 11 – Gemeinsame Vereinbarungen

Das Kernprinzip von IFRS 11 besteht in der Vorschrift, dass eine an einer gemeinsamen Vereinbarung beteiligte Partei die Art der gemeinsamen Vereinbarung, in die sie eingebunden ist, mittels Beurteilung ihrer Rechte und Verpflichtungen zu bestimmen und diese Rechte und Verpflichtungen entsprechend der Art der gemeinsamen Vereinbarung zu bilanzieren hat. Die Möglichkeit einer Quotenkonsolidierung von Gemeinschaftsunternehmen entfällt künftig.

Dieser Standard ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen, für die Gruppe gilt jedoch das durch das EU-Endorsement abweichende Datum des Inkrafttretens 1. Jänner 2014. Da die Gruppe schon bisher Gemeinschaftsunternehmen nach der at equity Methode bilanzierte und keine gemeinschaftlichen Tätigkeiten vorliegen, hatte die erstmalige Anwendung dieses Standards keine Auswirkung.

IFRS 12 – Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen

Durch IFRS 12 werden die Angabepflichten für Beteiligungen an Tochterunternehmen, gemeinsamen Vereinbarungen, assoziierten Unternehmen und nicht konsolidierten strukturierten Einheiten in einem umfassenden Standard zusammengeführt.

Viele dieser Angaben wurden aus IAS 27, IAS 31 oder IAS 28 übernommen, während andere Angabepflichten neu aufgenommen wurden. Dieser Standard ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen, für die Gruppe gilt jedoch das durch das EU-Endorsement abweichende Datum des Inkrafttretens 1. Jänner 2014.

Änderungen zu Standards und Interpretationen

Änderungen an IFRS 10, IFRS 12, IAS 27- Investment Entities

Durch die Änderung wird eine Ausnahme in Bezug auf die Konsolidierung von Tochterunternehmen gewährt, wenn das Mutterunternehmen die Definition einer Investmentgesellschaft erfüllt. Bestimmte Tochtergesellschaften werden dann erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS 9 bzw. IAS 39 bewertet. Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2014 beginnen, rückwirkend anzuwenden.

19

IFRS 10 – 12 Transitional Guidance (IASB Veröffentlichung: 28. Juni 2012; Verschiebung der Erstanwendung

entsprechend zugrundeliegender Standards): Mit den Änderungen werden die Übergangleitlinien in IFRS 10 klargestellt und zusätzliche Erleichterungen in allen drei Standards gewährt. Dazu gehört insbesondere, dass die Angabe angepasster Vergleichszahlen auf die bei Erstanwendung unmittelbar vorangegangene Vergleichsperiode beschränkt wird.

Änderung an IAS 27 Separate Abschlüsse

Als Folge der Veröffentlichung von IFRS 10 enthält IAS 27 nur noch Regelungen zu Einzelabschlüssen. Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen, für die Gruppe gilt jedoch das durch das EU-Endorsement abweichende Datum des Inkrafttretens 1. Jänner 2014.

Änderung an IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures

IAS 28 wurde in Folge der Veröffentlichung von IFRS 10 und IFRS 11 entsprechend angepasst. Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen, für die Gruppe gilt jedoch das durch das EU-Endorsement abweichende Datum des Inkrafttretens 1. Jänner 2014.

Änderung an IAS 36 Wertminderung von Vermögenswerten

Die Änderungen betreffen die Angabe von Informationen zur Ermittlung des erzielbaren Betrages von wertgeminderten Vermögenswerten, falls dieser Betrag auf dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten basiert. Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2014 beginnen.

Änderung an IAS 39 Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung

Durch die Änderung bleiben Derivate trotz einer Novation weiterhin als Sicherungsinstrumente in fortbestehenden Sicherungsbeziehungen designiert. Voraussetzung dafür ist, dass die Novation zur Einschaltung einer zentralen Gegenpartei bzw. eines Zentralkontrahenten infolge rechtlicher oder regulatorischer Anforderungen führt. Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2014 beginnen.

Neue Interpretationen

IFRIC 21 – Abgaben

Die Interpretation bietet Leitlinien dazu, wann eine Schuld für eine Abgabe anzusetzen ist, die von einer Regierung auferlegt wird. Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2014 beginnen. Die erstmalige Anwendung der Standards und Interpretationen hatte mit Ausnahme von IFRS 11 keine Auswirkung auf den Konzernzwischenabschluss.

Die folgenden Standards und Interpretationen sind seit der Aufstellung des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2013 und Aufstellung des Konzernzwischenabschlusses veröffentlicht worden und sind noch nicht zwingend anzuwenden bzw. noch nicht in EU-Recht übernommen:

	Datum des Inkrafttretens lt. IASB
IFRS 14	1. Jänner 2016
IFRS 15	1. Jänner 2017
Änderungen zu IAS 16 und IAS 38	1. Jänner 2016
Änderungen zu IAS 16 und IAS 41	1. Jänner 2016

Für den Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2014 werden die gleichen Konsolidierungsmethoden und Grundsätze der Währungsumrechnung wie für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 angewandt.

IV. 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.

V. DIVIDENDE

In der Hauptversammlung am 30. April 2014 wurde beschlossen, eine Dividende in Höhe von € 0,62 je Stückaktie, das sind bei 6.000.000 Stückaktien in Summe € 3.720.000,00 auszuschütten und den Restgewinn von € 44.334,96 auf neue Rechnung vorzutragen. Die Auszahlung der Dividende erfolgte am 06. Mai 2014.

VI. ERGEBNIS JE AKTIE

IN T€	1-6/2014	1-6/2013
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis	6.534.130,53	5.332.522,13
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	6.000.000	6.000.000
Unverwässertes Ergebnis je Aktie = verwässertes Ergebnis je Aktie in €	1,09	0,88

VII. GRUNDKAPITAL

GRUNDKAPITAL	Stück 2014	in € 2014	Stück 2013	in € 2013
Inhaber-Stammaktien	6.000.000	18.000.000	6.000.000	18.000.000

VIII. FINANZINSTRUMENTE

Mit Ausnahme der übrigen Finanzanlagen und der fix verzinsten Anleihen, entspricht bei allen anderen Finanzinstrumenten der Buchwert dem Fair Value zum Bilanzstichtag. Die Fair Value Bewertungen erfolgen gemäß Stufe 1 der Fair Value Hierarchie.

Bewertung nach IAS 39						
	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte am 30.06.2014	(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value am 30.06.2013
AKTIVA						
übrige Finanzanlagen	HtM	2.907	2.907			2.865
PASSIVA						
Anleihen						
fix verzinst	FLAC	196.413	196.413			201.788

IX. GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Transaktionen zwischen Unternehmen der Gruppe und ihren assoziierten Unternehmen bestehen überwiegend aus Darlehensgewährungen zum Erwerb von Finanzimmobilien sowie entsprechende Zinsverrechnungen.

21

Neben den assoziierten Unternehmen kommen als nahestehende Personen und Unternehmen im Sinne von IAS 24 die Porr AG, deren Tochterunternehmen und die CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH in Betracht, da sie wesentliche Anteile an der UBM AG halten.

Die Transaktionen im Geschäftsjahr zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen der UBM-Gruppe mit Unternehmen der Porr-Gruppe betreffen im Wesentlichen bezogene Bauleistungen und sind im Zwischenabschluss von untergeordneter Bedeutung.

X. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Mit 09. Juli 2014 hat die Gesellschaft eine Anleihe (ISIN AT0000A185Y1) mit folgenden Konditionen begeben.

Nominale:	€ 160.000.000,-
Laufzeit:	2014-2019
Verzinsung:	4,875%
Kupontermin:	09. Juli des jeweiligen Jahres; erstmals 09. Juli 2015
Tilgung:	100% endfällig

Zu dieser Anleihebegebung erfolgte auch ein Umtauschangebot an die Inhaber der beiden in den Vorjahren begebenen Anleihen. Das Umtauschangebot wurde in einer Höhe von € 71.132.000,- wahrgenommen.

Im Juli 2014 erwarb PORR AG zusätzlich zu ihrer bestehenden Beteiligung 114.000 Aktien an der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft (ISIN AT0000815402) („UBM-Aktien“) entsprechend 1,90% des Grundkapitals und der Stimmrechte an UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft („UBM“) zu einem Preis von insgesamt € 2.394.000,- (€ 21,- je UBM-Aktie). Darüber hinaus schloss PORR AG am 11. Juli 2014 Verträge:

- mit CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH über den Kauf von 1.500.008 bestehenden UBM-Aktien, dies entspricht 25,000133% des Grundkapitals und der Stimmrechte der UBM, zu einem Preis von € 36.000.000,- (rund € 24,- je UBM Aktie), wobei die Durchführung dieser Transaktion unter dem Vorbehalt mehrerer aufschiebender Bedingungen, unter anderem der rechtskräftigen Genehmigung/Nichtuntersagung aller zuständigen Kartell- und Wettbewerbsbehörden steht; und
- eine Call Option, die PORR AG im Zeitraum vom 11. Juli 2014 bis 31. Jänner 2015 zum Erwerb von insgesamt 23.276 UBM-Aktien, dies entspricht 0,39% des Grundkapitals und der Stimmrechte der UBM, zu einem Preis entsprechend dem dann aktuellen Börsenkurs (aber mindestens € 20,- und höchstens € 24,- je UBM-Aktie) berechtigt.

Nach Durchführung dieser Verträge (erwartet für Anfang Oktober 2014) wird PORR AG direkt und indirekt insgesamt 69,09% an der UBM halten. PORR AG ist in der Folge verpflichtet, ein Pflichtangebot nach dem Übernahmegesetz an alle anderen Aktionäre der UBM zu legen.

XI. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Haftungsverhältnisse betreffen überwiegend Kreditbürgschaften und Garantieerklärungen für assoziierte Unternehmen. Im 1. Halbjahr 2014 hat es keine wesentliche Veränderung zum Bilanzstichtag 31.12.2013 gegeben.

Wien, am 31. August 2014
Der Vorstand

Mag. Karl Bier e.h.
(Vorsitzender)

Heribert Smolé e.h.

Dipl.-Ing.
Martin Löcker e.h.



Holiday Inn, Mainzerstraße, Frankfurt

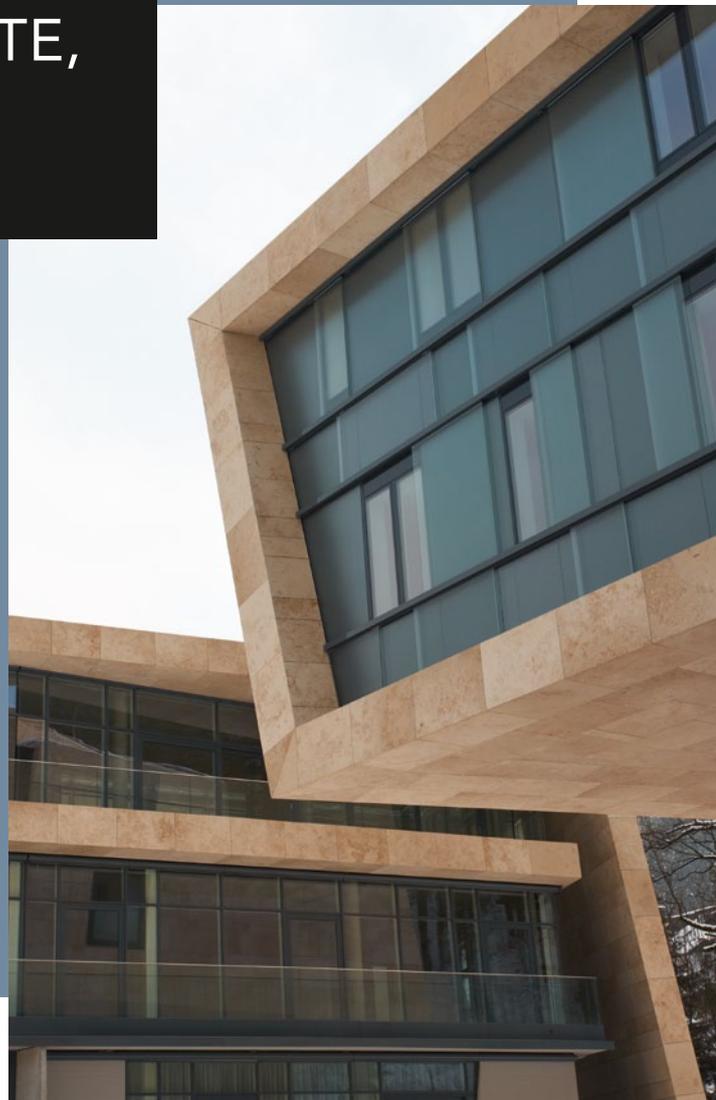
23

PROJEKTE, *Übersicht*

Lilienthal II, Neubiberg



Sternbrauerei, Riedenburg, Salzburg



UBM Realitätenentwicklung AG

Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wien
Österreich
Tel: +43 (0) 50 626-0
www.ubm.at, www.ubm.eu

UBM Österreich

UBM-Investorenbetreuung

Dr. Julia Kozielski
Mail: julia.kozielski@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-3827

UBM Wien/NÖ/Burgenland

Mag. Andreas Grassl
Mail: andreas.grassl@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-1473

UBM Steiermark/Kärnten

DI Martin Löcker
Mail: martin.loecker@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-1261

UBM Tirol/Vorarlberg

DI Peter Ellmerer
Mail: peter.ellmerer@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-3032

UBM Salzburg

DI Markus Lunatschek
Mail: markus.lunatschek@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-1712

UBM Oberösterreich

DI Markus Lunatschek
Mail: markus.lunatschek@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-1712

Wohnungsverkauf

Mag. (FH) Sonja Kopf
Mail: sonja.kopf@ubm.at
Tel: +43 (0) 664 62 65 531

UBM International

UBM in Ungarn

Eva Tarcsay
Mail: e.tarcsay@ubm-bp.hu
Tel: +36 (1) 41 10 443

UBM in der Tschechischen Republik

Mag. Margund Schuh
Mail: margund.schuh@ubm.at
Tel: +42 (02) 510 13-0

UBM in Polen

Mag. Peter Oberhuber
Mail: peter.oberhuber@ubm.pl
Tel: +48 (22) 356 81 10

UBM in Frankreich

DI Martin Löcker
Mail: martin.loecker@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-1261

UBM in Deutschland

Münchener Grund
Dr. Bertold Wild
Mail: bertold.wild@muenchnergrund.de
Tel: +49 (89) 74 15 05-0

UBM in der Slowakei

DI Mark-John Pippan
Mail: mark.pippan@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-1723

UBM in Kroatien

Erwin Zeller
Mail: erwin.zeller@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-1486

UBM in Bulgarien

Mag. Elza Vassilieva Stanimirova
Mail: elza.stanimirova@ubm.at
Tel: +359 887 95 47 15

UBM in Rumänien

DI Daniel Halswick
Mail: daniel.halswick@muenchnergrund.de
Tel: +49 (89) 741 505-42

UBM in der Ukraine in Ljiv.

Heribert Smolé
Mail: heribert.smole@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-1487

UBM in Russland

Mag. Georg Wuzella
Mail: georg.wuzella@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-1971

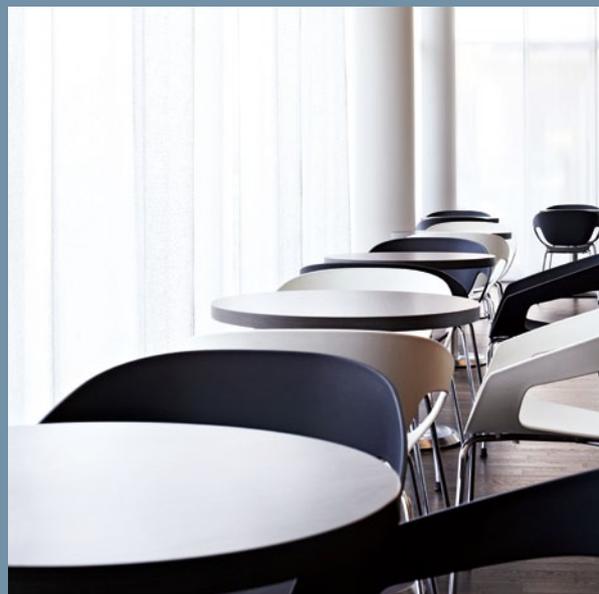
UBM in den Niederlanden

(A) Ton Fransoo
Mail: ton.fransoo@ubm.at
Tel: +31 (6) 22 33 0825

Dieser Halbjahresbericht enthält auch zukunftsbezogene Aussagen, die auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Managements beruhen. Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnliche Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogene Aussagen hin. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum 30.06.2014 vorhandenen Informationen gemacht wurden. Sollten die den

Prognosen zugrundeliegenden Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter Höhe eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den Prognosen abweichen.

Der Halbjahresbericht zum 30.06.2014 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.



Park Inn, Linz



UBM Realitätenentwicklung AG

A-1210 Vienna, Floridsdorfer Hauptstraße 1
T: +43 (0) 50 626-0, F: +43 (0) 50 626-1472
ubm@ubm.at, www.ubm.at