



# Quartals- BERICHT

## Zwischenmitteilung zum 3. Quartal 2010

€ Mio	Q3/2010	2010*	Q3/2009	2009	Q3/2008	2008
<b>Gesamteinkünfte UBM-Gruppe</b>	173,4	221,8	205,9	275,4	234,8	307,3
Zentral- und Osteuropa	74,9	93,6	56,4	105,2	129,9	162,6
Westeuropa	77,9	91,4	124,7	136,8	69,0	100,3
Österreich	20,6	36,8	24,8	33,4	35,9	44,4
<b>Investitionen</b>	31,5	50,0	11,3	18,2	41,0	44,2
<b>Personalstand</b> (vollkonsolidierte Unternehmen)						
Stichtag 30.09.	329		261	290	296	294
davon HotelmitarbeiterInnen	171		54	146	100	100
<b>EBT</b>						
UBM-Gruppe	7,5		7,1	14,2	14,0	16,8

\* Prognose

# VORWORT DES *Vorstandes*

## Sehr geehrte Damen und Herren Aktionäre!

In den ersten drei Quartalen des Jahres 2010 hat sich der UBM-Konzern folgendermaßen entwickelt: Während sich die Gesamteinkünfte durch geringere Projektverkäufe zwar um rund 16 % von € 205,9 Mio. auf € 173,4 Mio. verringert haben, ist es umso erfreulicher, dass wir insbesondere durch gelungene Kosteneffizienz beim Ergebnis eine Steigerung von € 7,1 Mio. auf € 7,5 Mio. realisieren konnten.

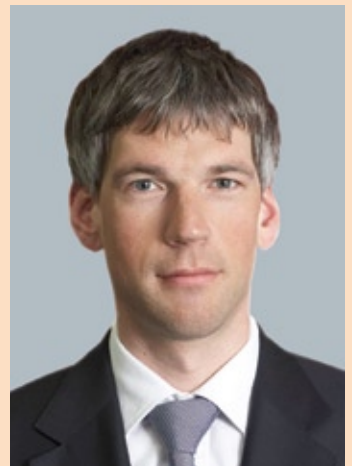
Die Leistungen des UBM-Konzerns in den vergangenen drei Quartalen sind hauptsächlich auf die Verkäufe des Praktikermarkts Pasing und der Anel City SO 16/17 sowie des Wohnbauprojekts Marianne Elf – Schwabing und den Bau des Poleczki Business Parks zurückzuführen.

Im Mittelpunkt unserer Tätigkeiten in den ersten drei Quartalen steht neben Projekten in Deutschland (z.B. Dornach) auch ein neues Projekt in Salzburg (Sternbrauerei Riedenburg). Darüber-

hinaus leisten auch unsere Hotels durch die erwirtschafteten Deckungsbeiträge einen wichtigen Beitrag zu unserem Betriebsergebnis.

Unsere weiteren Aktivitäten des heurigen Jahres konzentrieren sich auf den Wohnbau in Deutschland sowie auf das Projekt in Salzburg und auf Fachmarktzentren in Polen. Polen und Deutschland werden als Schwerpunkte beibehalten, sodass wir dort neben der Bearbeitung unserer aktuellen Projekte auch den Beginn weiterer Wohnbauprojekte und Fachmarktzentren planen.

Für das Gesamtjahr 2010 haben wir weiterhin vor, die sich aus der aktuellen Wirtschaftssituation ergebende Marktlage optimal zu nutzen. Neben Polen und Deutschland haben wir auch in allen anderen Ländern Projekte in Vorbereitung, die wir je nach weiterer Entwicklung der Lage umsetzen können.



Mag. Karl Bier  
(Vorsitzender)

DI Peter Maitz

Heribert Smolé

DI Martin Löcker

# GESCHÄFTS- *verlauf* JÄNNER BIS SEPTEMBER 2010

## **Umsatzentwicklung**

Der Umsatz des UBM-Konzerns per 30.09.2010 beträgt € 173,4 Mio. (Vorjahr: € 205,9 Mio.). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr beträgt somit € 32,5 Mio. Die Leistung ist vor allem auf die Verkäufe des Praktikermarkts Pasing und der Andel City SO 16/17 sowie des Wohnbauprojekts Marianne Elf – Schwabing und den Bau des Poleczki Business Parks zurückzuführen.

Die Einteilung der primären Segmente erfolgt nach geografischen Gesichtspunkten in die Geschäftsfelder „Österreich“, „Westeuropa“ und „Zentral- und Osteuropa“. Dieser Ausweis entspricht auch der Organisationsstruktur des UBM-Konzerns. Im Segment Österreich (€ 20,6 Mio.) tragen hauptsächlich Mieteinnahmen aus den österreichischen Immobilien sowie Managementdienstleistungen zum Umsatz bei.

Das Segment Westeuropa (€ 77,9 Mio.) enthält Umsätze aus unseren Hotelbetrieben in Deutschland und Frankreich. Außerdem sind hier das Wohnbauprojekt in Schwabing sowie der Praktikermarkt Pasing positiv hervorzuheben.

Den Hauptanteil des Umsatzes des Segmentes Zentral- und Osteuropa (€ 74,9 Mio.) trägt Polen bei. Dort ist der Poleczki Business Park hervorzuheben, während in Tschechien der Verkauf der Andel City SO 16/17 maßgeblich zur Leistung beiträgt.

## **Ertragslage**

Das konsolidierte Ergebnis der UBM-Gruppe verbesserte sich bis zum dritten Quartal 2009 auf € 7,5 Mio. (Vorjahr: € 7,1 Mio.).

## **Investitionen**

Bis zum 30.09.2010 hat der UBM-Konzern Investitionen in der Höhe von € 31,5 Mio. getätigt. Für das Jahr 2010 erwarten wir Investitionen in der Höhe von rund € 50,0 Mio.

## **Personalstand**

Der Personalstand des UBM-Konzerns zum 30.09.2010 beträgt 329 MitarbeiterInnen. Die Steigerung resultiert aus der Konsolidierung einer weiteren Hotelgesellschaft.

## *Ausblick*

Im Gesamtjahr 2010 haben wir vor, die sich aus den erholenden Immobilienmärkten ergebenden Chancen zu nutzen. Wir planen daher die weitere Entwicklung und Umsetzung bereits bestehender Immobilienprojekte, die Akquisition neuer Projekte, die Fortsetzung der regionalen Diversifikation in jenen Staaten, die wir als volkswirtschaftlich stabil erachten sowie die Vertiefung von Kooperationen und Dienstleistungsgeschäften.

Wir streben an, im Bürobereich solche Immobilien zu entwickeln, die für Mieter kosten- und verkehrsgünstig sind. Im Hotelbereich wird der Fokus auf kostenbewusste Businessgäste und Touristen gelegt. Im Wohnbau konzentrieren wir uns auf die mittlere bis gehobene Käuferschicht. In den Staaten Zentral- und Osteuropas besteht insbesondere im Bereich von Gewerbeimmobilien (Fachmarktzentren) ein großes Marktpotenzial.

Konkret bedeutet das für 2010, dass wir unseren Schwerpunkt auf Polen (Projektfortsetzungen von Wohnbauprojekten in Breslau und Krakau sowie Fachmarktzentren in Gdynia, Lublin und Sosnowitz) und Deutschland (Wohnbauprojekt in Schwabing und Cosimastraße und Lilienthalstraße in München sowie Königstraße in Hamburg) legen. In allen anderen Ländern haben wir Projekte in Vorbereitung, die wir je nach Entwicklung der Marktlage umsetzen können.





## *Gleisdreieck Pasing*

Das Gleisdreieck Pasing liegt äußerst verkehrsgünstig an der westlichen Stadteinfahrt. Die Bodenseestraße (Verlängerung der Landsbergerstraße) ist mit einer Verkehrsfrequenz von ca. 25.000 Autos pro Tag eine der zentralen Verkehrsadern Münchens.

In unmittelbarer Nähe befindet sich zudem die Anschlussstelle der Autobahn A99. Dieser Autobahnring rund um München bietet Anschluss an alle weiteren Fernverkehrsachsen.

Die rund 100.000 m<sup>2</sup> Baulandfläche des Gleisdreiecks werden mit einer neuen Eisenbahnquerung von der Bodenseestraße her erschlossen. Der im Jahre 2009 in einer Bauzeit von sieben Monaten realisierte Praktiker Bau- und Gartenfachmarkt wurde am 12.12.2009 zur Nutzung an den Mieter übergeben und konnte im Juli 2010 erfolgreich verkauft werden. Im Herbst 2010 wurden sämtliche Erschließungsflächen an die Landeshauptstadt München übergeben.

## *Daten und Fakten*

### **Projektdaten:**

Bebauungsplanverfahren: 2007 – 2009  
Erschließungsmaßnahmen: 2009 – 2010  
Realisierung: 2009 – 2010

### **Nutzung:**

- METRO München-West, ca. 16.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche
- Praktiker Bau- und Gartenfachmarkt, ca. 10.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche



## *Fachmarktzentrum „Szperk“ Gdynia*

Das gemeinsam mit unserem 40 % Partner „Credo“ entwickelte Fachmarktzentrum „Szperk“ liegt verkehrsgünstig an der nordwestlichen Stadteinfahrt von Gdynia. Das Einzugsgebiet umfasst die einwohnerreichen und vom Stadtzentrum topografisch durch das Hafen- bzw. Werftgebiet abgetrennten Stadtteile Pogorze, Obluze, Oksywie und Chylonia sowie die sich rapide entwickelnden Ortschaften Kosakowo, Pierwoszyno und Rewa. Der auf den ersten Blick eigenartige Name „Szperk“ kommt von der lokalen Bezeichnung einer in der Nähe der Ortschaft Rewa in die baltische See hineinragenden Landzunge. Aus dem kaszubischen Dialekt frei übersetzt bedeutet das so etwas wie „Zipfel“ und weckt bei der regionalpatriotischen Bevölkerung äußerst positive Reaktionen. Die in zwei Etappen geteilte Investition stellt in der I. Phase eine Revalorisierung eines Bestands-Industriegebäudes zu einem Bau- und Gartenmarkt sowie in der II. Phase die Errichtung eines Mall-Neubaus dar, wobei die gesamte Grundstücksgröße ca. 7 ha beträgt. Zurzeit befindet sich die II. Phase im Bau, die I. Phase wurde im Mai 2010 fertiggestellt und an den Großmieter Nomi übergeben.

### *Daten und Fakten:*

#### **Projektdate:**

Ankauf des vorentwickelten Projekts: 02.2010  
Baubewilligung erlangt: 01.2010  
Realisierung I. Etappe: 02.2010 – 05.2010  
Baubeginn II. Etappe: 07.2010  
Voraussichtliche Fertigstellung II. Etappe: 08.2011

#### **Nutzung:**

- Nomi Bau- und Gartenfachmarkt, ca. 7.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- Piotr & Pawel Premium Supermarkt, ca. 2.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche
- Fachmarktzentrum mit Shops diverser Größenordnung, ca. 20.000 m<sup>2</sup> Gesamtfläche





## *Magic Circus Hotel Paris*

Das neu renovierte 4-Sterne-Magic Circus Hotel befindet sich in perfekter Lage: in unmittelbarer Nähe des Disneyland Paris und nur 35 Minuten vom Pariser Stadtzentrum entfernt. Inmitten der grünen Landschaft nahe der Disney-Parks erlebt man in diesem Hotel Zirkus-Atmosphäre. Das Magic Circus Hotel kombiniert Komfort und eine perfekte Lage in unberührter Umgebung. Das Haus bietet 396 farbenfrohe Gästezimmer und Suiten, wobei sich das Thema „Zirkus“ als Leitmotiv durch alle Räume zieht. Alle Räume bieten einen schönen Blick auf den Garten, den See oder die umliegende Landschaft. Die neu gestalteten und flexiblen Tagungsräumlichkeiten bilden darüber hinaus einen idealen Rahmen für Meetings oder Veranstaltungen: Acht Konferenzräume stehen zur Verfügung. Auf einer Gesamtfläche von 580 m<sup>2</sup>, ausgestattet für Konferenzen und Bankette, bieten die Räumlichkeiten somit Kapazitäten für Tagungen von zehn bis 250 Teilnehmern und Diners mit bis zu 150 Gästen. Das Hotel wird gemeinsam mit unserem 50 % Partner Warimpey erfolgreich von der Vienna International betrieben.

### *Daten und Fakten:*

- 396 Zimmer und Suiten, auch Familienzimmer
- Themen-Restaurant & Bar mit Terrasse und Fokus auf traditionelle europäische Küche
- Beheiztes Schwimmbad mit Wellness-Bereich
- Acht Konferenzräume und Foyer für Veranstaltungen von zehn bis 250 Personen
- Executive-Zimmer, Business-Corner, Tagungsräumlichkeiten für bis zu 250 Personen, fester und kabelloser Internetanschluss in den Gästezimmern und Tagungsräumen, Geldwechsellervice
- 300 Parkplätze zur freien Benützung
- Gratis-Shuttlebus zu den Disney-Parks und zum Eurostar/TGV-Bahnhof im 15-Minuten-Intervall



## *Dream Castle Hotel Paris*

Das 4-Sterne-Vienna International Dream Castle Hotel liegt direkt am Disneyland Paris, einem der beliebtesten Reiseziele für Familien in Europa und ist nur 35 Minuten vom Pariser Stadtzentrum entfernt. Das 397 Zimmer umfassende Hotel wurde in idyllischer Grünanlage erbaut und ist den klassischen französischen Schlössern des 17. Jahrhunderts nachempfunden. Die Geschichte der drei Musketiere zieht sich wie ein roter Faden durch die Gestaltung des Hauses, das auch stilistische Anleihen bei den berühmten Potsdamer Schlössern nimmt. Das Hotel eignet sich zudem perfekt für Firmenveranstaltungen. Es verfügt über neun helle Konferenzräume und -säle mit viel Tageslicht und bietet Veranstaltungsräumlichkeiten für bis zu 300 Gäste. Das Dream Castle Spa verfügt über ein Hallenbad, Sauna, Dampfbad, einen Whirlpool und einen Fitnessraum. 35 Minuten nach Paris und die internationalen Flughäfen sowie das Disneyland sind bequem mit einem regelmäßigen Shuttle-Service erreichbar. Das Hotel wird erfolgreich zu je 50 % von Warimpex und uns geführt.

### *Daten und Fakten:*

- 397 geräumige Zimmer und Suiten
- Eine Suite Royale von 220 m<sup>2</sup> für sieben Personen
- Zwei Restaurants und Bar jeweils mit Terrasse
- Neun helle Tagungsräume für Veranstaltungen mit zehn bis 300 Teilnehmern
- Concierge-Service
- Spa & Beauty-Bereich mit Hallenbad
- Gratisparkplätze und kostenloser Shuttlebus zum Disneyland Paris

## Ihre UBM-Ansprechpartner

### 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 Schmidt  
Mail: julia.schmidt@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-3827

#### UBM Wien/NÖ/Burgenland

Mag. Edgar Rührlinger  
Mail: edgar.ruehrlinger@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1760

#### 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

Mag. Edgar Rührlinger  
Mail: edgar.ruehrlinger@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1760

#### UBM Oberösterreich

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

### UBM International

#### UBM in Ungarn

Eva Tarcsay  
Mail: eva.tarcsay@ubm.at  
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 der Schweiz

Mag. Edgar Rührlinger  
Mail: edgar.ruehrlinger@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1760

#### UBM in Polen

Mag. Peter Obernhuber  
Mail: peter.obernhuber@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

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

### UBM in der Slowakei

Mag. Edgar Rührlinger  
Mail: edgar.ruehrlinger@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1760

### UBM in Kroatien

DI Davor Vilic  
Mail: davor.vilic@ubm.at  
Tel: +385 (0) 15 390-732

### 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@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1620

### UBM in der Ukraine

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

### UBM in Russland

DI Peter Maitz  
Mail: peter.maitz@ubm.pl  
Tel: +43 (0) 50 626-1294

Dieser Quartalsbericht 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 30.09.2010 vorhandenen Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen

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

Der Quartalsbericht zum 30.09.2010 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.