

QUARTALS- BERICHT

ZWISCHENMITTEILUNG ZUM 3. QUARTAL 2011

in Mio. EUR	Q3/2011	2011 *	Q3/2010	2010	Q3/2009	2009
GESAMTEINKÜNFTE UBM-GRUPPE	172,7	302,5	173,4	217,0	205,9	275,4
Zentral- und Osteuropa	76,2	125,6	74,9	93,3	56,4	105,2
Westeuropa	76,5	144,6	77,9	95,2	124,7	136,8
Österreich	20,0	32,3	20,6	28,5	24,8	33,4
INVESTITIONEN	46,8	75,0	31,5	72,4	11,3	18,2
PERSONALSTAND (vollkonsolidierte Unternehmen)						
Stichtag 30.09.	402		388	381	261	290
davon HotelmitarbeiterInnen	182		171	169	54	146
EBT						
UBM-Gruppe	8,6		7,5	14,4	7,1	14,2

* Prognose

VORWORT DES VORSTANDES



Sehr geehrte Damen und Herren Aktionäre!

Im dritten Quartal des Jahres 2011 hat der UBM-Konzern Gesamteinkünfte von € 172,7 Mio. erzielt (Vorjahr: € 173,4 Mio.), wodurch die äußerst konstante Entwicklung des bisherigen Geschäftsverlaufs heuer bestätigt wird. Auch im Ergebnis spiegelt sich diese Tatsache wider, da hier sogar eine Steigerung um € 1,1 Mio. auf aktuelle € 8,6 Mio. erreicht werden konnte.

Die erbrachte Leistung der vergangenen Quartale ist hauptsächlich auf den Verkauf der Objekte SO 11 und SO 16/17 der Andel City in Prag zurückzuführen. Auch die konstanten Bauumsätze in Polen stellen einen wesentlichen Beitrag dar. Darüber hinaus sind auch die Umsätze eines Projektes in den Niederlanden positiv hervorzuheben.

Die kommenden Aktivitäten des heurigen Jahres werden sich weiterhin auf unsere zwei Schwerpunktmärkte Polen und Deutschland konzentrieren: In Polen sind wir in den Bereichen Wohnbau, Gewerbe und Büro tätig, wobei der

Schwerpunkt aktuell auf der Realisierung von Fachmarktzentren liegt. In Deutschland konzentrieren wir uns verstärkt auf den Wohnungsbau und erweitern unseren Markt in München durch Projekte in Frankfurt und Berlin.

Im Gesamtjahr 2011 haben wir weiterhin vor, die sich aus den erholenden Immobilienmärkten ergebenden Chancen zu nutzen. In Anbetracht der nach wie vor nicht genau absehbaren weiteren Entwicklung der Märkte gehen wir daher davon aus, dass wir auch im Jahr 2011 einen Umsatz und ein Ergebnis erzielen können, die dem Niveau des Jahres 2010 entsprechen.

Herr DI Peter Maitz hat per 22. September 2011 seine Vorstandsfunktion zurückgelegt. Wir danken unserem langjährigen Kollegen für sein Engagement und seine Loyalität und wünschen ihm als Projektmanager in St. Petersburg weiterhin viel Erfolg.

Mag. Karl Bier
(Vorsitzender)

Heribert Smolé

DI Martin Löcker

GESCHÄFTS- VERLAUF

JÄNNER BIS SEPTEMBER 2011

Umsatzentwicklung

Der Umsatz des UBM-Konzerns beträgt per 30.09.2011 € 172,7 Mio. (Vorjahr: € 173,4 Mio.). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr beträgt somit € 0,7 Mio. Die Leistung ist vor allem auf den Verkauf der Objekte SO 11 und SO 16/17 der Andel City in Prag sowie auf konstante Bauumsätze in Polen 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 (€ 20,0 Mio.) tragen hauptsächlich Managementleistungen für Projekte zum Umsatz bei. Außerdem sind hier die Mieteinnahmen aus den österreichischen Immobilien enthalten.

Das Segment Westeuropa (€ 76,5 Mio.) enthält Umsätze aus unseren Hotelbetrieben in Deutschland und Frankreich. Außerdem sind Umsätze eines Projektes in den Niederlanden positiv hervorzuheben.

Den Hauptanteil des Umsatzes des Segmentes Zentral- und Osteuropa (€ 76,2 Mio.) trägt Polen mit konstanten Bauumsätzen. Ebenfalls darin enthalten sind Umsätze aus Dienstleistungen für das Projekt St. Petersburg.

Ertragslage

Das konsolidierte Ergebnis der UBM-Gruppe verbesserte sich bis zum dritten Quartal 2011 auf € 8,6 Mio. (Vorjahr: € 7,5 Mio.).

Investitionen

Bis zum 30.09.2011 hat der UBM-Konzern Investitionen in der Höhe von € 46,8 Mio. getätigt. Für das Jahr 2011 erwarten wir Investitionen in der Höhe von rund € 75,0 Mio.

Personalstand

Der Personalstand des UBM-Konzerns zum 30.09.2011 beträgt 402 MitarbeiterInnen in den vollkonsolidierten Gesellschaften. Davon sind 182 in unseren Hotelbeteiligungen angestellt.

AUSBLICK

Für das Gesamtjahr 2011 planen wir 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 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. Als unsere Schwerpunktmärkte bezeichnen wir weiterhin Polen und Deutschland. Während in Polen vor allem Fachmarktzentren im Vordergrund stehen, konzentrieren wir uns in Deutschland auf den Wohnbau (wobei wir Projekte in diversen Städten realisieren: von Berlin über Frankfurt bis München). In Österreich entwickeln wir am Standort Salzburg bereits in der zweiten Phase die Wohnhausanlage Sternbrauerei Riedenburg. Neben Projekten in diesen traditionellen Hauptmärkten der UBM, planen wir auch in anderen europäischen Ländern Projekte in unterschiedlichen Segmenten: So realisieren wir in Amsterdam ein Hotelprojekt, auch in anderen Ländern haben wir Projekte in Vorbereitung, die wir je nach Entwicklung der Marktlage jederzeit umsetzen können.

**OB HOTEL-, BÜRO-
ODER WOHNBAU, WIR
INTENSIVIEREN SOLIDE
MÄRKTE UND SETZEN
SCHWERPUNKTE.**



Andel City, Prag

PROJEKTE INTERNATIONAL

FERTIGSTELLUNG DES WOHNBAU- PROJEKTES VILLA GALICJA, KRAKAU

Das Grundstück für das Wohnbauprojekt „Villa Galicja“ liegt in Krakau, in nur 4 km Entfernung vom Stadtzentrum, sodass dieses schnell und leicht erreicht werden kann (öffentliche Verkehrsmittel befinden sich in der näheren Umgebung). Nur 150 m vom Objekt entfernt befinden sich eine Post, eine Bank sowie ein Supermarkt; in 1 km Entfernung befinden sich darüber hinaus weitere Einkaufsmöglichkeiten sowie ein so genanntes Multikino. Da sich in der Nachbarschaft zahlreiche neue Bürogebäude befinden, ist es naheliegend, dass die dort beschäftigten Angestellten auch Appartements in nächster Nähe zu ihrem Arbeitsplatz in Anspruch nehmen wollen. Somit stellt diese Investition eine sinnvolle Ergänzung für die Umgebung dar und wird bestimmt eine Qualitätserhöhung der Lage zur Folge haben.

Das Areal umfasst 5.362 m² und 72 Wohnungen auf vier Etagen (plus ein Untergeschoss für Garagenplätze). Die Wohnungen bestehen aus ein bis drei Zimmern zu 32 bis 192 m², wobei die Erdgeschoss-Räumlichkeiten über einen

Garten und die oberen über einen geräumigen Balkon verfügen. Einige Wohnungen sind mit Wintergarten ausgestattet, die Dachwohnungen sogar mit Zwischengeschoss und Zutritt zur Terrasse. Die vier Treppenhäuser wurden mit behindertengerechneten Aufzügen versehen. Der Untergeschoss-Bereich bietet abgesehen von 40 Parkplätzen zusätzlich auch Raum für 72 Abstellmöglichkeiten für die Bewohner.

Das Gebäude ist aus Holz- und Glaselementen (Fenster und Türen mit Aluminium-Elementen) gefertigt, sodass es stilmäßig perfekt in seine Umgebung passt.

Seit September 2011 werden die fertiggestellten Wohnungen an die Käufer übergeben.

DATEN UND FAKTEN:

- Wohnfläche: 32 m² bis 192 m²
- Das Areal umfasst 5.362 m² mit 72 Wohnungen
- 40 Parkplätze und 72 Abstellmöglichkeiten



FERTIGSTELLUNG BÜROGEBÄUDE DYWIDAGSTRASSE, DORNACH

Das Bürogebäude Dywidagstraße 1 befindet sich im Gewerbegebiet Dornach bei Aschheim, nordöstlich von München und liegt gegenüber der neuen Messe München/Riem. Die Lage bietet durch die unmittelbare Nähe zur S-Bahn-Station Riem und zur Autobahn A94 eine optimale Anbindung an das städtische und überregionale Verkehrsnetz. Von dort aus besteht Anschluss an weitere Fernstraßen und zum Flughafen. Das sechsstöckige Gebäude aus dem Jahr 1978 mit kreuzförmigem Grundriss und einer Gebäudetiefe von 12,5 m ermöglicht flexible Bürostrukturen (Großraum-, Kombi- und Einzelbüros). Die Einteilungsmöglichkeit erlaubt, mit einer Bruttogeschossfläche von knapp 30.000 m² und einer Bruttofläche pro Geschoss von über 4.000 m², sowohl Großmietern als auch mehreren Einzelmietern ab 400 bis 600 m², die Räumlichkeiten sinnvoll zu nutzen. Im Sockelgeschoss des Gebäudes befinden sich außerdem größere Räumlichkeiten zur Nutzung als Konferenz- oder Tagungssaal, als Speisesaal mit Großküche und Archiven. Darüber hinaus besteht eine weitere Baurechtsreserve von ca. 15.000 m² auf dem Grundstück. Für die angrenzenden Grundstücksflächen liegt das Maß der baulichen Nutzung bei über 95.000 m² Bruttogeschossfläche. Die Münchner Grund hat das Bürogebäude und einen Teil der angrenzenden Grundstücksflächen 2007 über eine Projektgesellschaft erworben. Die Baugenehmigung für die Modernisierungsmaßnahmen liegt seit Dezember 2008 vor. Auf der noch vorhandenen Freifläche sind zwei moderne Bürogebäude geplant. Damit wird Unternehmen die Möglichkeit geboten, sich in einem großzügigen, qualitativ hochwertigen und dennoch wirtschaftlichen Umfeld anzusiedeln. Mittlerweile ist der Mieterausbau für das Bestandsgebäude im Gange: Die Besiedelung des Gebäudes durch die Mieter erfolgt laufend.



DATEN UND FAKTEN:

- Baubeginn: Oktober 2010
- Gesamtfertigstellung: August 2012



ANDEL CITY, PRAG

**ANDEL CITY, PRAG: INSGESAMT
20 OBJEKTE MIT 161.945 M²
BRUTTOGESCHOSSFLÄCHE, DIE
ALLE GESCHÄFTSFELDER DER UBM
UNTER EINEM NAMEN VEREINEN.**



PROJEKTE INTERNATIONAL



VERKAUF SO 11 DER ANDEL CITY, PRAG

Andel City: Das sind insgesamt 20 Objekte mit 161.945 m² Bruttogeschossfläche, die alle Geschäftsfelder der UBM unter einem Namen vereinen. Nachdem im Mai 2010 das Objekt SO 16/17 (ein siebenstöckiges Bürogebäude) verkauft worden war, konnte das Projekt nun, im Juli 2011, mehr als fünfzehn Jahre nach Erwerb des rund 25.000 m² großen ehemaligen Fabriksgeländes, mit dem Verkauf des Objekts SO 11 abgeschlossen werden. SO 11 ist ebenfalls ein Bürohaus, das erst 2007 und somit als letzter Teil der Andel City fertiggestellt wurde. Es ist hochwertig ausgebaut und hat eine flexible Grundrissgestaltung. Mit ca. 4.100 m² vermietbarer Fläche und 31 Tiefgaragenparkplätzen ist die Immobilie vollständig an internationale Spitzenmieter, wie UBS, Maersk oder Boston Scientific, vermietet.

Durch den Verkauf schließt sich ein Kreis: Mit 108.255 m² vermietbarer Fläche bot Andel City der UBM den gelungenen Einstieg in den tschechischen Markt und fungiert bis heute noch als Vorzeigeobjekt. Die erfolgte Transaktion kann nun als Indiz dafür gesehen werden, dass die Erholung des Prager Immobilienmarktes weiter fortschreitet: Die globale Investment-Community ist nach mehrjähriger Zurückhaltung wieder auf der Käuferseite, weil in der tschechischen Hauptstadt ohne höheres Risiko bessere Renditen erzielt werden können als in anderen vergleichbaren europäischen Märkten.



SO 11, Andel City, Prag

DATEN UND FAKTEN:

- Investitionsvolumen:
im Endausbau ca. € 390 Mio.
- Hotel: 4-Stern-Haus der Marke Andel's
- Wohnungen
- Kinocenter
- Restaurants und Handelsflächen
- Tiefgaragen

IHRE UBM-ANSPRECHPARTNERINNEN UND -PARTNER

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. 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

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

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

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

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

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

UBM in den Niederlanden

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

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 30.09.2011 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 30.09.2011 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.