

„In jeder Lage zählt die Lage.“

Zwischenbericht zum 1. Halbjahr 2009

halbjahres bericht



kennzahlen

Die Lage auf einen Blick

ERGEBNISKENNZAHLEN IN MIO. EUR	1. Hj/2009	2009*	1. Hj/2008	2008	1. Hj/2007	2007
Gesamteinkünfte UBM-Gruppe	128,4	245,1	146,1	307,3	150,7	263,0
davon Auslandsanteil in %	85,6	87,2	85,3	85,6	42,0	63,5
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	12,2		20,2	35,8	13,1	32,2
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	5,1		7,1	16,8	6,9	16,6
Periodenergebnis	3,2		7,8	16,2	6,1	12,0
Investitionen	6,6	25,0	33,4	44,2	26,9	93,0

BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK IN MIO. EUR						
Gesamteinkünfte UBM-Gruppe	128,4	245,1	146,1	307,3	150,7	263,0
Zentral- und Osteuropa	43,0	74,3	86,4	162,6	49,7	132,7
Westeuropa	66,9	139,4	38,3	100,3	13,2	34,2
Österreich	18,5	31,4	21,4	44,4	87,8	96,1
Personalstand inkl. Beteiligungen**						
Stichtag 30.06.	510		345		280	
**davon Hotelbedienstete	252		100		67	

*Prognose

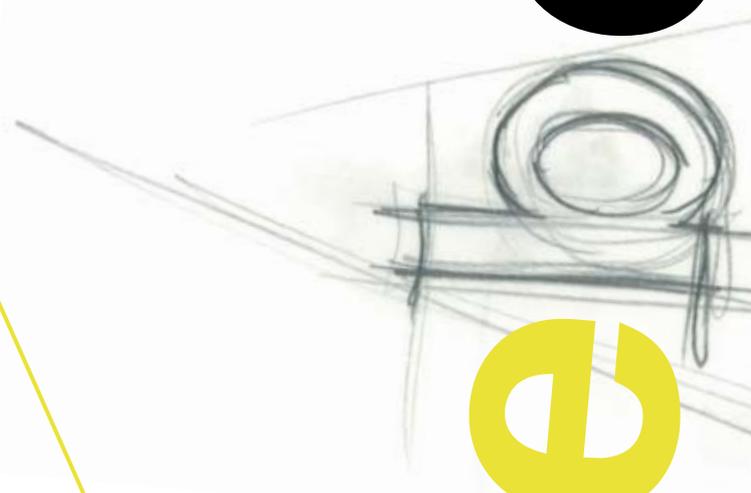
lagebericht/09

Inhaltsverzeichnis

- 04 Vorwort des Vorstandes
- 05 Zehnjahresumsatzentwicklung UBM-Gruppe
- 06 Projekte
 - Hotel Park Inn Krakau
 - Parkstadt Schwabing: Marianne Elf
- 10 **Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens**
 - Wirtschaftliche Lage
 - Geschäftsverlauf
 - Finanzielle Leistungsindikatoren
 - Segmentberichterstattung
 - Ereignisse nach dem 30.06.2009
 - Ausblick für das 2. Halbjahr 2009
 - Wesentliche Risiken und Ungewissheiten
 - Erklärung des Vorstandes
- 15 **Verkürzter Konzernzwischenabschluss**
 - Konzernbilanz zum 30.06.2009
 - Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung vom 01.01.2009 bis 30.06.2009
 - Konzern-Gesamtergebnisrechnung vom 01.01.2009 bis 30.06.2009
 - Konzern-Kapitalflussrechnung
 - Veränderung des Konzern-Eigenkapitals
- 18 **UBM Realitätenentwicklung AG**
 - Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2009

lage

bericht



lagebesprechung

Vorwort des Vorstandes

SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN AKTIONÄRE!

Das erste Halbjahr 2009 ist für den UBM-Konzern trotz der schlechten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen durchaus gut verlaufen. Die Jahresbauleistung hat sich zwar um rund € 17,7 Mio. von € 146,1 Mio. auf € 128,4 verringert, im Vergleich zum Gesamtmarkt ist dieser Rückgang aber immer noch als moderat einzustufen.

Wesentlicher Leistungsträger für das vorliegende Ergebnis war der Verkauf des Hotels „Holiday Inn“ in München. Darüber hinaus haben auch die Projekte „Hotel Park Inn Krakau“ in Polen und „Parkstadt Schwabing“ in München, zu denen Sie im Projektteil auf den Seiten 6 bis 9 genauere Informationen erhalten, einen beträchtlichen Beitrag geleistet.

Vor allem diese Leistungen sind maßgeblich für die bereits im Vorjahr prognostizierte Ergebnisverringerung um ca. 28,1% auf aktuelle € 5,1 Mio. Das ist vor allem in Anbetracht der momentan herrschenden wirtschaftlichen Situation beachtlich. Die trotz der negativen Umstände konstante und solide Leistung ist auf die langfristig vorausschauende Geschäftsstrategie von UBM zurückzuführen.

Weitere Projekte, die heuer im Mittelpunkt unserer Tätigkeiten stehen, sind unter anderem die konstanten Vermietungsleistungen der „Andel City“ in der Tschechischen Republik sowie die Dienstleistungen für das „Airport Center St. Petersburg“ in Russland. Auch in Rumänien und Frankreich tragen einerseits die Einnahmen des Projektes „Chitila Logistikpark“ und andererseits die des Hotels „Dream Castle“ wesentlich zur Leistung bei. In Österreich ist besonders der Bau des „Park Inn“ am Hessenplatz in Linz hervorzuheben, während in Deutschland vor allem die Projekte „Parkstadt Schwabing“ und „Holiday Inn Leopoldstraße“ zu betonen sind. Unser Fokus liegt momentan auf Polen, wo vor allem die Projekte „Poleczki Business Park“, „Hotel angelo Kattowitz“, „Hotel Park Inn Krakau“ und „Hotel andel's Lodz“ im Vordergrund stehen.

Für den weiteren Verlauf des Jahres planen wir unter anderem die Fertigstellung des Projektes Hessenplatz in Österreich in Linz sowie die Errichtung eines multifunktionalen Gebäudes in der Tschechischen Republik in Pilsen und das neue Wohnbauprojekt „Cosimastraße“ in Deutschland. Der Schwerpunkt wird weiterhin auf Polen liegen, sodass wir dort neben der Bearbeitung unserer aktuellen Projekte auch den Beginn weiterer Wohnbauprojekte (Krakau, Breslau und Warschau) planen.

Für das Gesamtjahr 2009 ist es unser Ziel, den Ergebnismrückgang trotz der widrigen Bedingungen möglichst gering zu halten. Da wir eine große Zahl von Projekten im In- und Ausland bearbeiten, gehen wir davon aus, dass wir dieses Ziel auch erreichen können, sodass wir ein Ergebnis auf dem Niveau der Jahre 2005/2006 erwarten.



Mag. Karl Bier
(Vorsitzender)



DI Peter Maitz

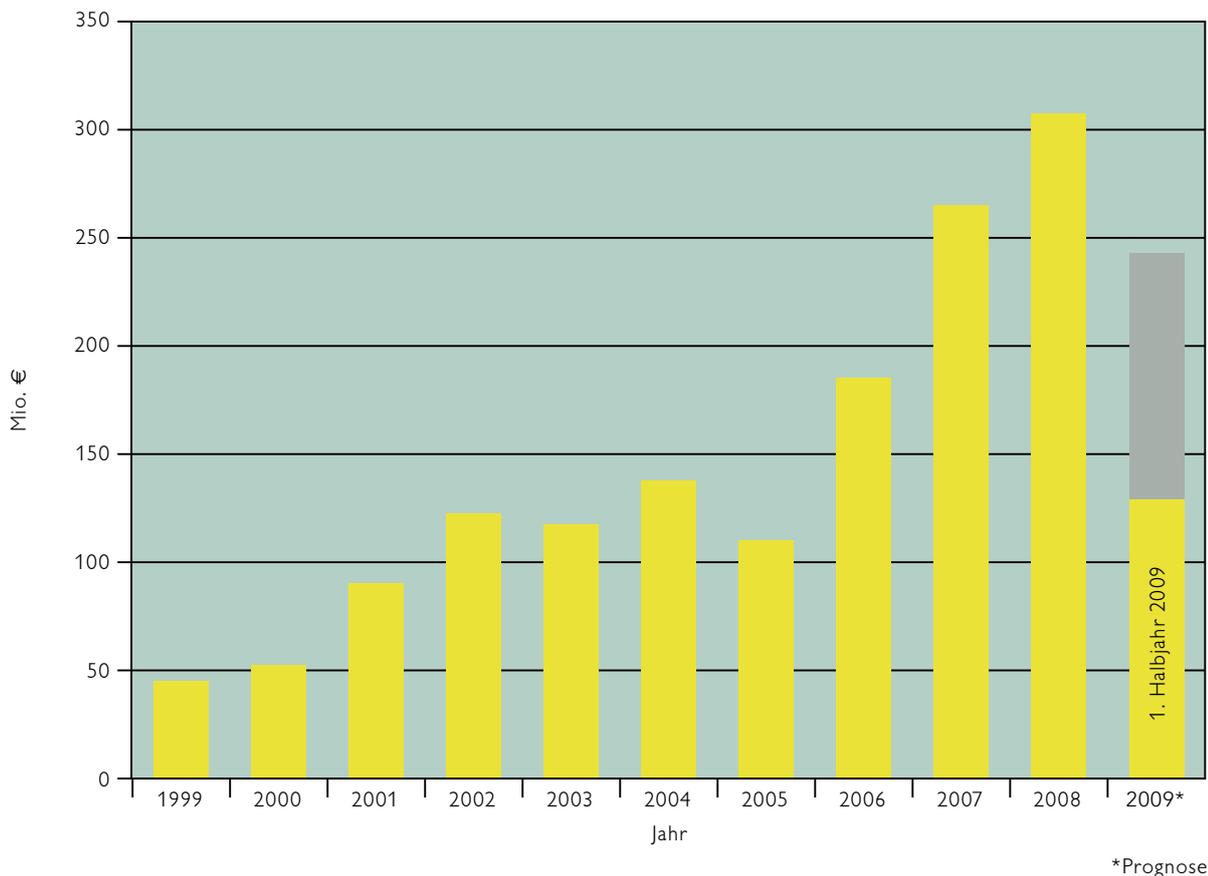


Heribert Smolé



DI Martin Löcker

Zehnjahresumsatzentwicklung UBM-Gruppe



Die Umsatzentwicklung der UBM AG weist in den letzten zehn Jahren einen äußerst positiven Verlauf auf. So lässt sich bereits seit 1999 ein konstanter Aufwärtstrend beobachten. Schon 2000 konnte im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um 21,3% erreicht werden, im Jahr darauf sogar eine Steigerung um 68,9%. Diese Linie wurde erfolgreich weitergeführt, sodass die Jahresbauleistung im Jahr 2002 mit € 120,7 Mio. bereits über der € 100-Mio.-Marke lag. Bereits in den folgenden Jahren konnte durch die Ausweitung unserer Aktivitäten in den zentraleuropäischen Raum aber auch diese Marke überschritten werden: Bis 2005 bewegte sich die Leistung zwar mit leichten Schwankungen, aber doch stabil zwischen € 109,0 Mio. und € 120,7 Mio. 2006 schließlich konnte die Jahresbauleistung durch erfolgreiche Projektverkäufe (Darex, Velky Spalicek, Hotel „angelo“ Prag) um 70,4% von € 109,0 Mio. auf € 185,7 Mio. gesteigert werden. Diese Entwicklung wurde auch weiterhin fortgeführt: 2007 lag die Jahresbauleistung mit € 263,0 Mio. erneut über dem Vorjahresniveau (Verkauf Florido Tower, Griffin House, Andel City erster Teil) und auch 2008 konnte dieser Trend der kontinuierlichen Steigerung durch den Verkauf der Andel City zweiter Teil sowie der Projekte Andel's Krakau und Vaci Utca weiterhin beibehalten werden, sodass es zu einer Steigerung um 16,9% auf € 307,3 Mio. kommen konnte. Das ist vor allem in Anbetracht der seit Herbst 2008 bestehenden und aktuellen Weltwirtschaftssituation beachtlich. Auf Basis der Jahresbauleistung von € 128,4 Mio. im ersten Halbjahr kann für das Gesamtjahr 2009 eine Jahresbauleistung von € 245,1 Mio. prognostiziert werden.

Hotel Park Inn Krakau

Krakau liegt an der oberen Weichsel im südlichen Polen, rund 250 km südlich der Landeshauptstadt Warschau. Krakau ist Sitz der zweitältesten Universität Mitteleuropas und entwickelte sich im Laufe der Zeit zu einem Industrie-, Wissenschafts- und Kulturzentrum. Eine Vielzahl an Bauwerken der Gotik, der Renaissance, des Barocks sowie späterer Epochen prägt das Bild der Stadt, die bis 1596 Hauptstadt Polens war.

Das Hotel Park Inn befindet sich direkt im Zentrum dieser Stadt. Damit befinden sich für die Gäste zahlreiche historische Gebäude mit etlichen Kunstwerken in direkter Gegend. Zu diesen Sehenswürdigkeiten zählen unter anderem die Burg Wawel und das jüdische Viertel Kazimierz. Darüber hinaus verfügt das Hotel auch über eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Zug, Straßenbahn); auch der Flughafen Kraków-Balice ist mit seiner 11 km westlich von Krakau gelegenen Lage gut zu erreichen.

Das Hotel ist als Design Hotel konzipiert und hebt sich durch die architektonisch herausragende Fassade selbstbewusst von seiner Umgebung ab.

Insgesamt verfügt das Park Inn Krakau über 152 Zimmer (davon sechs Suiten sowie zwei Zimmer für versehrte Personen, alle mit Wireless High Speed Internetanschluss) sowie eine Tiefgarage mit 71 Stellplätzen. Weiters hervorzuheben sind der Fitnessbereich mit Sauna sowie das Restaurant mit Grill and Bar. Die großzügig angelegten Meetingbereiche stellen darüber hinaus eine optimale Ergänzung für Businesspublikum dar. So bietet das Hotel nicht nur Touristen, sondern auch Geschäftsleuten und somit einem insgesamt breit gefächerten Zielpublikum eine optimale Unterkunft.

Die Arbeiten am Hotel gingen rasch voran, sodass es am 2.4.2009 zum Betrieb übergeben werden konnte.



Hotel Park Inn, Krakau
Polen



Hotel Park Inn, Krakau
Polen



Hotel Park Inn, Krakau
Polen



Hotel Park Inn, Krakau
Polen



Parkstadt Schwabing, München
Deutschland



Parkstadt Schwabing, München
Deutschland



Parkstadt Schwabing: Marianne Elf

Der Neubau in der Parkstadt Schwabing in München verfügt über 48 Eigentumswohnungen (inklusive Tiefgarage mit 48 Stellplätzen) in der Marianne-Brandt-Straße. Die Parkstadt Schwabing ist an eine U-Bahn sowie an eine neu geplante Straßenbahnlinie angeschlossen und liegt nördlich des Mittleren Rings in München an der Autobahn nach Nürnberg. Neben den von Grünflächen unterteilten Wohnquartieren birgt die Parkstadt Schwabing auch große Flächen für Gewerbe, die mittlerweile annähernd zur Hälfte bebaut sind und von Firmen wie Siemens, Langenscheidt und Roland Berger genutzt werden. Markantester Punkt der Parkstadt Schwabing sind die direkt am Mittleren Ring liegenden Highlight-Tower. Somit stellt das Areal eine gelungene Mischung zwischen attraktivem und städtischem Wohn-, Arbeits- und Lebensraum dar.

Die gesamte Parkstadt Schwabing ist dem Baustil des Bauhaus gewidmet, was sich in der sehr geradlinigen Architektur und der Ausstattungswahl bis ins kleinste Detail in den Gebäuden der UBM widerspiegelt. Die Gebäude besitzen jeweils fünf Geschosse (EG + 4) sowie einen Dachgarten über dem 4. OG. Baubeginn dieses Vorhabens war im Oktober 2005, mittlerweile befindet sich das Projekt schon in der dritten Baustufe.

Der Wohnungsverkauf läuft über Plan gut und nachhaltig: Die Wohnanlage „Marianne Elf“ wird zügig abverkauft. Aus diesem Grund kam es in weiterer Folge sogar zu einer Erweiterung des Projektes um 112 Wohnungen in der Marianne-Brandt-Straße 17ff in unmittelbarer Nachbarschaft. Zur aktuellen Rohbaufertigstellung konnte auch hier ein erheblicher Teil der Eigentumswohnungen bereits verkauft werden.



Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens

Wirtschaftliche Lage

RAHMENBEDINGUNGEN

Die Auswirkungen der durch die US-Hypothekenkrise verursachten Finanzkrise lassen sich zum aktuellen Zeitpunkt nicht mehr verleugnen. So brach die Wirtschaftsleistung in den vergangenen Monaten in großen Teilen der Welt kräftig ein. Der Euroraum schrumpfte um 2,5%, die US-Wirtschaft um fast 6% und die Volkswirtschaft Japans um 4%.

Trotz dieser rezenten Entwicklungen herrscht derzeit Zuversicht, dass eine Erholung bereits bald eintreten könnte, allerdings nicht vor Ende des heurigen Jahres. Die vielfältigen und umfangreichen wirtschaftspolitischen Anstrengungen greifen allmählich und somit steht der Besserung grundsätzlich nichts mehr im Wege. Auch die sich langsam verbessernde Stimmung auf den Finanzmärkten spricht für diese Perspektive: Die Risikobereitschaft der Anleger stieg tendenziell an, die Aktienkurse legten teils zu, die Risikoaufschläge auf dem Geld- und Kreditmarkt verengten sich und die an der Volatilität gemessene Unsicherheit auf den Märkten ging zurück. Auch die Umsetzung staatlicher Maßnahmen zur Unterstützung der Real- und Finanzwirtschaft hat die Unsicherheit gesenkt, sodass die wichtigsten Vertrauensindikatoren ihr Tief überwunden haben und wieder aufwärts tendieren. Dennoch sind diese Prognosen mit Vorsicht zu genießen, da die Stimmung jederzeit wieder umschlagen kann.

EUROPA

Die Rezession, in der sich der Euroraum seit dem zweiten Quartal 2008 befindet, hat sich weiterhin verschärft. Ein derartiger Rückgang in der Wirtschaftsleistung wurde seit Bestehen der Währungsunion nicht verzeichnet. Das starke Absinken des BIP ist in erster Linie auf massive Einbrüche bei den Nettoexporten und den Bruttoanlageinvestitionen zurückzuführen. Während alle Vertrauensindikatoren im ersten Quartal 2009 neue Tiefstwerte erreichten, begannen sich im April und Mai die meisten davon auf niedrigem Niveau zu stabilisieren. Experten sagen voraus, dass das reale BIP im Gesamtjahr 2009 zwischen -5,1% und -4,1% sinken wird. Die aktuelle Prognose der Europäischen Kommission liegt für 2009 bei -4,0%, die des Internationalen Währungsfonds bei -4,2%. Der Hintergrund für diese vorsichtigen Schätzungen sind nicht nur die globale Wirtschaftsschwäche, sondern auch die damit in Verbindung stehenden angespannten Finanzierungsbedingungen. Investitionen und auch Exporte fallen stark; die sich verschlechternde Arbeitsmarktsituation und das sinkende Vertrauen beeinträchtigen ebenfalls die Konsumausgaben. Demgegenüber stehen allerdings auf der anderen Seite auch fiskalpolitische Maßnahmen (Senkung des EZB-Leitzinssatzes, Steuerreformen und Verschrottungsprämien), die sukzessive positive Impulse setzen und damit Raum für bessere Prognosen lassen.

ÖSTERREICH

Auch Österreich konnte sich dem Einfluss der negativen Weltwirtschaftssituation nicht entziehen: Das österreichische BIP verzeichnete auf Grund der stark einbrechenden Industriepolitik und wegen der um fast ein Viertel gesunkenen Warenexporte mit 2,6% eine kräftige Kontraktion. Der massive Rückgang von Exporten und Industrieproduktion führte unmittelbar zu einer Abnahme der Investitionsbereitschaft der Unternehmen. Zunehmend greift die negative Stimmung vom produzierenden Bereich nun auch in den Dienstleistungssektor über. Der private Konsum zeigt sich zum aktuellen Zeitpunkt noch stabil, die rückläufige Situation auf den Arbeitsmärkten lässt allerdings auch in diesem Bereich einen negativen Einfluss erwarten. Zum aktuellen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass die Auswirkungen der Krise in den verschiedenen Wirtschaftsbereichen unterschiedlich lang andauern werden. In diesem Zusammenhang gibt es auch erste gute Nachrichten: Der drastische Konjunkturabschwung verliert allmählich an Tempo und es gibt nunmehr einige Faktoren, die positive Signale senden. Nach Einschätzung von Experten stabilisiert sich der Abschwung 2010, sodass für 2011 bereits ein Aufschwung erwartet werden kann (auch wenn das Ausgangsniveau nicht so bald erreicht werden wird).

ZENTRAL- UND OSTEUROPA

Die CEE-Staaten befinden sich am Weg der Besserung: Trotz der starken Konjunkturschwankung im ersten Halbjahr gibt es erste Zeichen, die auf eine gewisse Stabilisierung der Lage hindeuten scheinen. Nach einem harten ersten Halbjahr 2009 wird sich das 3. Quartal des Jahres für die Region daher etwas freundlicher gestalten. Dazu trägt auch bei, dass sich die bisherigen Ungleichgewichte rascher als erwartet verringern: Für das Gesamtjahr 2009 wird in den CEE 17 daher mit einem BIP-Rückgang von $-5,8\%$ und zugleich mit einer Verbesserung des regionalen Leistungsbilanzdefizits (ohne Kasachstan und Russland) auf $2,8\%$ gerechnet. Dennoch muss man diese Prognosen mit Vorsicht genießen: Die Kombination aus latenten Zweitrundenrisiken nach dem Wachstumseinbruch im ersten Quartal des Jahres und einem längerfristig schwierigen globalen Hintergrund legt den Schluss nahe, dass die Hoffnung auf eine kurzfristige Stabilisierung trügerisch sein könnte. Die bevorstehende zweite Hälfte des Jahres stellt daher eine Art „Window of Opportunity“ für die regionale Politik dar, realistische mittelfristige Haushaltspläne zu entwickeln, Anleihen zu begeben und Devisenreserven aufzufüllen. CEE-Länder, die diese Hürden erfolgreich bewältigen, dürfen am ehesten auf eine baldige Stabilisierung und damit einhergehende positive Bonitätsratings hoffen.

ENTWICKLUNG DER EUROPÄISCHEN IMMOBILIENMÄRKTE

Der gewerbliche Immobilienmarkt Europas hat im zweiten Quartal 2009 durchaus einen leichten Aufschwung erlebt. Im Vergleich zum ersten Quartal 2009 konnte umsatztechnisch eine Verbesserung um 12% erreicht werden (im Vergleich zum vierten Quartal 2008 stellt das zwar noch immer einen drastischen Rückgang dar, aber in Anbetracht der aktuellen Weltwirtschaftssituation ist das zu vernachlässigen). Die Stimmung bei den Investoren geht demnach definitiv in eine positivere Richtung. Vor allem in Märkten, die bereits hohe Preiskorrekturen mitgemacht haben, steigt das Interesse (also etwa London, Madrid, Barcelona und Paris).

Die CEE-Region zeigt sich im Gegensatz dazu eher negativ gezeichnet von den aktuellen weltweiten Wirtschaftsentwicklungen. Polen war hier das einzige Land, das weiterhin steigende Verkaufsraten verzeichnen konnte. Vor allem die geringere Verfügbarkeit von Krediten hat hier einen großen Einfluss auf die privaten Haushalte, insbesondere in der Region Südosteuropas. Auch die Mieten müssen nun dem Druck nach unten standhalten, besonders stark davon betroffen sind Shopping Center.

Auch am Wiener Büromarkt lassen sich rückläufige Entwicklungen feststellen: So wurden im ersten Halbjahr 2009 um ca. 48% weniger Büroflächen fertiggestellt als zum selben Zeitpunkt im Jahr 2008. Seit 2004 wurde nun die niedrigste Vermietungsleistung notiert: 145.000 m^2 . Die Spitzenmieten sind ebenfalls weiterhin im Sinken begriffen: Per Juni 2009 betrug die Spitzenmiete ca. $\text{€ } 22,50$ pro m^2/Monat , was im Vergleich zum ersten Quartal des Jahres einen Rückgang um 2% darstellt. Auch das gesamte Investitionsvolumen ist zurückgegangen: Im Gegensatz zum zweiten Halbjahr 2008 wurde im ersten Halbjahr 2009 mit ca. $\text{€ } 800 \text{ Mio.}$ insgesamt um ca. 20% weniger in Immobilien investiert. Lediglich die Leerstandsrate weist trotz erhöhtem Angebot von neu errichteten Büroflächen und geringer Vermietungsleistung mit 4% einen fast unveränderten Wert auf.

Geschäftsverlauf

UMSATZENTWICKLUNG (NACH OPERATIVEN GESCHÄFTSFELDERN)

Per 30.06.2009 beträgt die Jahresbauleistung des UBM-Konzerns $\text{€ } 128,4 \text{ Mio.}$ (Vorjahr: $\text{€ } 146,1 \text{ Mio.}$) und weist damit gegenüber dem Vergleichswert aus dem Vorjahr einen moderaten Rückgang auf. Das ist vor allem in Anbetracht der schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen bemerkenswert und auf die langfristige Geschäftsstrategie von UBM zurückzuführen.

Die Einteilung der primären Segmente erfolgt in die Geschäftsfelder „Österreich“, „Westeuropa“ und „Zentral- und Osteuropa“. Dieser Ausweis entspricht auch der Organisationsstruktur des UBM-Konzerns.

Der aktuellen Lage entsprechend verbuchen die Segmente „Zentral- und Osteuropa“ sowie „Österreich“ rückläufige Entwicklungen, während „Westeuropa“ sogar eine Steigerung aufweisen kann.

Im Segment „Zentral- und Osteuropa“ kam es zu einer Verringerung der Leistung auf aktuelle $\text{€ } 43,0 \text{ Mio.}$ Der Rückgang ergibt sich in erster Linie aus der reduzierten Leistung in der Tschechischen Republik: dort setzen sich die Ergebnisse nunmehr aus Vermietungsleistungen der „Andel City“ zusammen. Mit ihrem Beitrag liegt die Tschechische Republik im Segment aber immer noch auf Platz zwei hinter Polen, das mit $\text{€ } 34,5 \text{ Mio.}$ (was einer Steigerung um $\text{€ } 2,8 \text{ Mio.}$ entspricht) den größten Anteil an der Leistung hat. Hier sind vor allem die Projekte „Hotel Park Inn Krakau“, „Hotel andel's Lodz“ und „Poleczki Business Park“ hervorzuheben. Auch Rumänien konnte durch Einnahmen aus

dem Projekt „Chitila Logistikpark“ eine Steigerung auf aktuelle € 1,0 Mio. verbuchen. Ebenfalls hervorzuheben ist Russland, wo Dienstleistungen für das Projekt „Airport Center St. Petersburg“ erheblich zur Leistungssteigerung auf € 2,6 Mio. beitragen. Im Segment „Westeuropa“ kam es zu einer Steigerung um € 28,6 Mio. auf aktuelle € 66,9 Mio. Vor allem Deutschland sticht hiermit positiv hervor. Der Beitrag von € 60,8 Mio. stellt im Vergleich zum Vorjahr eine Verdoppelung dar und ist vor allem auf Umsätze aus dem Projekt „Parkstadt Schwabing“ sowie auf den Verkauf des „Holiday Inn“ in der Leopoldstraße zurückzuführen. Das Segment „Österreich“ verbucht einen geringen Rückgang um € 2,9 Mio. Dennoch ist der Anteil von aktuellen € 18,5 Mio. ein positiver Beitrag. Hervorzuheben ist der Bau des „Park Inn“ am Hessenplatz in Linz.

in T€	01-06/2009	01-06/2008
Gesamtleistung der Gruppe	128.386,2	146.116,0
Umsatzerlöse lt. Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung	108.186,0	87.859,0
Differenz	20.200,2	58.257,0
Umsätze aus Beteiligungsverkäufen (VJ: LG)	0,0	39.408,0
Bestandsveränderung der Eigenprojekte	7.729,5	-6.159,0
Umsatz aus assoziierten/untergeordneten Unternehmen	12.553,1	25.116,0
aktivierte Eigenleistung lt. Bilanz	-82,4	-108,0
	20.200,2	58.257,0

Finanzielle Leistungsindikatoren

GESCHÄFTSERGEBNIS UND ERTRAGSLAGE

Die in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichen zum 30.06.2009 einen Wert von € 108,2 Mio. und liegen damit um € 20,3 Mio. unter dem Vergleichswert aus dem Vorjahr. Die für UBM relevante, weil aussagekräftigere betriebswirtschaftliche Kenngröße, die Jahresbauleistung, erreicht mit € 128,4 Mio. im Vergleich zum letzten Jahr (€ 146,1 Mio.) einen, verglichen mit dem Gesamtmarkt, überschaubaren Rückgang. Die Sonstigen betrieblichen Erträge ergeben € 2,2 Mio. (im Vorjahr betrug der Vergleichswert € 2,4 Mio.). Der Betrag setzt sich aus Gewinnausschüttungen deutscher Beteiligungsgesellschaften zusammen. Die Aufwendungen für Material sind vor allem auf Grund der Abrechnung von Großprojekten von € 53,3 Mio. auf € 82,3 Mio. gestiegen. Per 30.06.2009 beträgt der Personalaufwand € 6,9 Mio. (Vorjahr: € 7,9 Mio.). Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen beträgt zum ersten Halbjahr 2008 € -4,3 Mio. und beinhaltet im Wesentlichen Halbjahresergebnisse der assoziierten Hotelgesellschaften. Insbesondere die im ersten Halbjahr neu eröffneten Hotels „andel's Berlin“, „Park Inn Krakau“ sowie „angelo Pilsen“ sind abschreibungsbedingt negativ. Die Erträge aus sonstigem Finanzanlage- und Finanzumlaufvermögen belaufen sich auf € 4,2 Mio. Der Finanzierungsaufwand verringert sich auf Grund von Kreditrückführungen auf € 7,0 Mio. (Vorjahr: € 9,1 Mio.). Das Periodenergebnis beläuft sich auf € 3,2 Mio. und der Gewinn je Aktie auf € 1,05.

VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns verringert sich zum ersten Halbjahr 2009 im Vergleich zu den Dezemberwerten um rund 10,3% auf € 501,8 Mio. Auf der Aktivseite sind erhebliche Veränderungen in den Positionen Sachanlagen und Finanzimmobilien sowie Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Bei den Sachanlagen liegt die Begründung für die Verringerung auf € 36,9 Mio. in der Entkonsolidierung einer polnischen Beteiligung. Das Zurückgehen der Finanzimmobilien um € 19 Mio. auf € 266,4 Mio. ist in erster Linie auf den Verkauf des Hotels „Holiday Inn“ in München zurückzuführen. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich im Wesentlichen durch die Forderung aus dem Verkauf einer polnischen Beteiligung auf € 93,5 Mio. erhöht, während sich die Vorräte durch den Wohnungsverkauf „Parkstadt Schwabing“ auf € 33,9 Mio. verringert haben.

Auf der Passivseite ergeben sich die stärksten Veränderungen in der Position der langfristigen Finanzverbindlichkeiten: Der Grund für die Verringerung um € 21,1 Mio. auf aktuelle € 155,2 Mio. liegt vor allem in der Rückführung von Darlehen. Auch die langfristigen Rückstellungen haben sich erhöht und betragen nunmehr € 23,3 Mio., was auf Rückstellungen für die Verkaufsabwicklungen des Hotels „Holiday Inn“ und einer polnischen Beteiligungsgesellschaft zurückzuführen ist. Bei den kurzfristigen Verbindlichkeiten sind vor allem die Finanzverbindlichkeiten (Rückgang auf € 34,5 Mio.) und die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Verringerung auf € 25,7 Mio.) hervorzuheben. Die jeweiligen Veränderungen ergeben sich aus Darlehensrückzahlungen. Das Eigenkapital hat sich zum 30.06.2009 kaum verändert und beträgt € 122,7 Mio. Die Eigenkapitalquote ist gegenüber dem Vorjahr von 22,0% auf 24,5% gestiegen.

Segmentberichterstattung

vom 01.01.2009 bis 30.06.2009	Österreich	Westeuropa	Osteuropa	Summe	Überleitung	Konzern
Produktionsleistung (Gruppe)	18.500,0	66.886,2	43.000,0	128.386,2	0,0	128.386,2
Segmenterträge	15.612,0	66.750,5	32.738,3	115.100,8	-4.588,7	110.512,1
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	-1.124,4	9.067,3	3.795,1	11.738,0	444,8	12.182,8
Segmentvermögen 31.12.	338.389,3	175.861,7	146.531,6	660.782,6	-159.030,3	501.752,3
Segmentsschulden 31.12.	214.531,4	171.616,2	127.553,7	513.701,3	-134.695,9	379.005,4
Investitionen in Sachanlagen	574,8	4.278,2	235,2	5.088,2	0,0	5.088,2

vom 01.01.2008 bis 30.06.2008	Österreich	Westeuropa	Osteuropa	Summe	Überleitung	Konzern
Produktionsleistung (Gruppe)	21.416,0	38.300,0	86.400,0	146.116,0	0,0	146.116,0
Segmenterträge	20.900,0	34.100,0	32.800,0	87.800,0	2.602,7	90.402,7
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	12.093,8	3.727,9	8.548,4	24.370,1	-4.130,5	20.239,6
Segmentvermögen 31.12.	344.211,3	179.743,5	163.155,5	687.110,3	-169.845,7	517.264,6
Segmentsschulden 31.12.	225.675,4	181.372,8	143.539,8	550.588,0	-146.098,4	404.489,6
Investitionen in Sachanlagen	8.649,8	2.706,1	12.592,7	23.948,6	0,0	23.948,6

Ereignisse nach dem 30.06.2009

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Ausblick für das 2. Halbjahr 2009

Die durch die Finanzmarktkrise verursachte und von allen Seiten prognostizierte Rezession stellt auch für viele Unternehmen eine Bedrohung dar. Bei UBM ist die Stimmung aber grundsätzlich weiterhin positiv – dennoch ist davon auszugehen, dass wir uns der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung nicht entziehen können. Es ist daher (sofern sich an der herrschenden Stimmung nichts ändert) mit einer Verringerung in Umsatz und Ergebnis zu rechnen. Das oberste Ziel der UBM ist es, trotz der widrigen Bedingungen im Jahr 2009 den Ergebnisrückgang möglichst gering zu halten. Da wir eine große Zahl von Projekten im In- und Ausland bearbeiten, gehen wir davon aus, dass wir dieses Ziel auch erreichen können, sodass sich ein geschätzter Ergebnisrückgang auf das Niveau der Jahre 2005/2006 ergeben wird. In Österreich steht mit der Errichtung von Wohnungen vor allem die Fertigstellung des Projektes Hessenplatz im Vordergrund. Nicht nur in Österreich, sondern auch in Deutschland konzentrieren wir uns auf den Wohnbau. Der Fokus liegt hierbei auf den Projekten in München: Parkstadt Schwabing und das neue Wohnbauprojekt „Cosimastraße“. In der Tschechischen Republik beabsichtigen wir in Pilsen die Errichtung eines multifunktionalen Gebäudes, das sowohl mit Büro- als auch Wohneinheiten ausgestattet sein wird. In Russland erbringen wir weiterhin Dienstleistungen für das Projekt „Airport Center St. Petersburg“. Der momentane Schwerpunkt unserer Tätigkeiten liegt nunmehr in Polen: Aktuell werden die Projekte „Poleczki Business Park“ und „Hotel angelo Kattowitz“ ausgeführt; im zweiten Halbjahr planen wir darüber hinaus auch den Beginn weiterer Wohnbauprojekte in Krakau, Breslau und Warschau.

Der UBM-Konzern nimmt weiterhin laufend Marktanalysen vor, wobei hier momentan neue Märkte im Osten außerhalb der Europäischen Union unter Betrachtung stehen. Bezüglich der weiteren Entwicklung des Konzerns sind wir trotz der negativen Marktlage relativ positiv gestimmt: Durch die Diversifikation, sowohl nach Märkten als auch nach Produkten, glauben wir, dass UBM auch für 2009 einen, verglichen mit dem Gesamtmarkt, geringeren Rückgang in Kauf nehmen wird müssen.

Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

Detaillierte Angaben zu den bestehenden Risiken und Ungewissheiten sind der im Geschäftsbericht 2008 (S. 51 bis 53) angeführten genauen Beschreibung zu entnehmen.

Besonders hervorzuheben ist in diesem Zusammenhang das Kreditrisiko, das für die weitere Geschäftsentwicklung im 2. Halbjahr 2009 im Vordergrund stehen wird. Es bezeichnet die Gefahr von Verlusten infolge des Ausfalls eines Geschäftspartners, der seinen vertraglich zugesicherten Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommen kann. Auf Grund der momentanen Wirtschaftslage dürfen sich dadurch ergebende eventuell bevorstehende Zahlungsausfälle nicht unterschätzt werden. Durch verstärktes Risikomanagement in diesem Bereich treten wir diesem Risiko aktiv entgegen. Darüber hinaus ist auch die weitere Entwicklung der Krise im Auge zu behalten. Durch die momentan vorherrschende Unsicherheit können sich laufend neue Ungewissheiten ergeben, die durch entsprechend rasche Reaktionen gemindert werden. Weiters werden wir, wie bereits aus dem Halbjahresbericht ablesbar, Neuinvestitionen sehr verhalten vornehmen und den Schwerpunkt auf Sicherung der Liquidität legen.

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 28. August 2009

Der Vorstand


Mag. Karl Bier
(Vorsitzender)


DI Peter Maitz


Heribert Smolé


DI Martin Löcker

Verkürzter Konzernzwischenabschluss

Konzernbilanz zum 30.06.2009

in T€	30.06.2009	31.12.2008
AKTIVA		
Langfristige Vermögenswerte		
Immaterielle Vermögenswerte	2.698,1	2.789,3
Sachanlagen	36.876,8	59.580,1
Finanzimmobilien	266.389,9	285.365,4
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	5.581,6	7.252,4
Ausleihungen	11.895,1	11.130,9
Übrige Finanzanlagen	19.549,0	18.889,2
Latente Steueransprüche	765,4	1.750,6
	343.755,9	386.757,9
Kurzfristige Vermögenswerte		
Vorräte	33.917,2	55.037,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	93.509,2	67.650,8
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	9.860,1	7.313,6
Liquide Mittel	20.709,9	42.603,9
	157.996,4	172.605,9
	501.752,3	559.363,8
PASSIVA		
Eigenkapital		
Grundkapital	5.450,5	5.450,5
Kapitalrücklagen	45.185,8	45.185,8
Fremdwährungsumrechnungsrücklage	3.094,4	3.949,9
Andere Rücklagen	67.755,9	67.003,4
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	121.486,6	121.589,6
Anteile anderer Gesellschafter von Tochterunternehmen	1.260,2	1.219,8
	122.746,8	122.809,4
Langfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	23.262,6	7.125,9
Anleihen	100.000,0	100.000,0
Finanzverbindlichkeiten	155.218,3	176.356,0
Latente Steuerschulden	8.954,2	8.998,2
	287.435,1	292.480,1
Kurzfristige Verbindlichkeiten		
Rückstellungen	3.361,9	4.034,0
Finanzverbindlichkeiten	34.523,7	75.318,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	25.666,2	34.699,2
Steuerschulden	4.445,1	3.471,6
Übrige Verbindlichkeiten	23.573,5	26.550,9
	91.570,4	144.074,3
	501.752,3	559.363,8

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung vom 01.01.2009 bis 30.06.2009

in T€	vom 01.01.2009 bis 30.06.2009	vom 01.01.2008 bis 30.06.2008
Umsatzerlöse	108.186,0	87.858,7
Im Anlagevermögen aktivierte Eigenleistungen	82,4	108,0
Sonstige betriebliche Erträge	2.243,7	2.436,0
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-82.303,9	-53.345,3
Personalaufwand	-6.907,0	-7.934,1
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-532,1	-1.378,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.586,3	-7.505,2
Betriebsergebnis (EBIT)	12.182,8	20.239,6
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-4.285,7	-6.764,2
Finanzertrag	4.206,8	2.733,8
Finanzaufwand	-7.020,4	-9.140,8
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	5.083,5	7.068,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.861,6	699,8
Periodenergebnis	3.221,9	7.768,2
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	3.142,5	7.723,0
davon Anteil anderer Gesellschafter von Tochterunternehmen	79,4	45,2
Gewinn je Aktie (in €)	1,05	2,57

Konzern-Gesamtergebnisrechnung vom 01.01.2009 bis 30.06.2009

in T€	vom 01.01.2009 bis 30.06.2009	vom 01.01.2008 bis 30.06.2008
Periodenergebnis	3.221,9	7.768,2
Nicht realisiertes Ergebnis aus Hedging-Aktivitäten	1.119,8	161,9
Ertragsteueraufwand (-ertrag)	-209,8	0,0
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	-855,5	-335,2
Sonstiges Ergebnis des Jahres (other comprehensive income)	54,5	-173,3
Gesamtergebnis des Jahres	3.276,4	7.594,9
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	3.197,0	7.549,5
davon Anteil anderer Gesellschafter von Tochterunternehmen	79,4	45,4

Konzern-Kapitalflussrechnung

in T€	vom 01.01.2009 bis 30.06.2009	vom 01.01.2008 bis 30.06.2008
Jahresüberschuss	3.221,9	7.768,2
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Anlagevermögen	307,4	2.184,6
Gewinne aus Anlagenabgängen	180,8	-51,8
Erträge/Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	4.285,7	6.802,6
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	167,2	170,1
Latente Steueraufwendungen/-erträge	655,8	241,2
Cashflow aus dem Ergebnis	8.818,8	17.114,9
Abnahme/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	16.270,9	-2.153,8
Zunahme/Abnahme der Vorräte	45.703,1	-3.044,1
Zunahme/Abnahme der Forderungen	-16.862,9	277,2
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	-5.886,4	1.188,3
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-1.516,4	-5.964,2
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	46.527,1	7.418,3
Einzahlungen aus Anlagenabgängen und Abgängen von Finanzimmobilien	-10.713,7	27.136,3
Investitionen in das Anlagevermögen und Finanzimmobilien	-6.590,4	-45.687,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-17.304,1	-18.551,5
Dividende	-3.300,0	-3.300,0
Aufnahme/Tilgung von Krediten und anderen Konzernfinanzierungen	-43.400,5	13.852,6
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-46.700,5	10.552,6
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	46.527,1	7.418,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-17.304,1	-18.551,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-46.700,5	10.552,6
Veränderung der Liquiden Mittel	-17.477,5	-580,6
Liquide Mittel zum 01.01.	42.603,9	18.325,2
Währungsdifferenzen	188,6	852,6
Veränderung Liquide Mittel aufgrund von Konsolidierungskreisänderungen	-4.605,1	0,0
Liquide Mittel zum 30.06.	20.709,9	18.597,2

Veränderung des Konzern-Eigenkapitals

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklage	Fremdwährungsumrechnungsrücklage	andere Rücklagen	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile anderer Gesellschafter von Tochterunternehmen	Summe
Stand zum 01.01.2008	5.450,5	45.185,8	2.920,4	53.898,6	107.455,3	1.024,8	108.480,1
Sonstiges Ergebnis des Jahres (other comprehensive income)	0,0	0,0	-335,4	161,9	-173,5	0,2	-173,3
Periodenergebnis	-	-	-	7.723,0	7.723,0	45,2	7.768,2
Gesamtergebnis des Jahres	0,0	0,0	-335,4	7.884,9	7.549,5	45,4	7.594,9
Dividendenzahlungen	-	-	-	-3.300,0	-3.300,0	-	-3.300,0
Stand zum 30.06.2008	5.450,5	45.185,8	2.585,0	58.483,5	111.704,8	1.070,2	112.775,0

Stand zum 01.01.2009	5.450,5	45.185,8	3.949,9	67.003,4	121.589,6	1.219,8	122.809,4
Sonstiges Ergebnis des Jahres (other comprehensive income)	0,0	0,0	-855,5	910,0	54,5	0,0	54,5
Periodenergebnis	-	-	-	3.142,5	3.142,5	79,4	3.221,9
Gesamtergebnis des Jahres	0,0	0,0	-855,5	4.052,5	3.197,0	79,4	3.276,4
Dividendenzahlungen	-	-	-	-3.300,0	-3.300,0	-39,0	-3.339,0
Stand zum 30.06.2009	5.450,5	45.185,8	3.094,4	67.755,9	121.486,6	1.260,2	122.746,8

UBM Realitätenentwicklung AG Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2009

1. 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.

2. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der UBM AG 6 (Abschluss 31.12.2008: 6) inländische Tochterunternehmen sowie 38 (Abschluss 31.12.2008: 39) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. Daneben wurden 6 (Abschluss 31.12.2008: 6) inländische und 13 (Abschluss 31.12.2008: 13) ausländische assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

Die Änderung des Konsolidierungskreises ist auf den Verkauf der Gesellschaft Philharmonie Office Center Sp z o.o. mit Sitz in Krakau zurückzuführen. Die sich daraus ergebenden Veränderungen betragen im Bereich des Sachanlagevermögens T€ -20.767,5 und der verzinslichen Verbindlichkeiten T€ -18.913,8

3. Grundlagen der Berichterstattung

Für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss der UBM AG und ihrer Tochtergesellschaften zum 30. Juni 2009, der auf Basis des IFRS (IAvS 34), welche von der EU übernommen wurden, erstellt wird, werden grundsätzlich die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2008. Für weitere Informationen zu den im Einzelnen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf den Konzernabschluss der UBM AG zum 31. Dezember 2008 verwiesen.

4. Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

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

Lieferungen an bzw. von nahe stehenden Unternehmen oder Personen

Neben den assoziierten Unternehmen kommen als nahestehende Personen und Unternehmen im Sinne von IAS 24 die Allgemeine Baugesellschaft – A. Porr Aktiengesellschaft, 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.

5. Dividende

In der Hauptversammlung am 15.04.2009 wurde beschlossen, eine Dividende in Höhe von € 1,10 je Stückaktie, das sind bei 3.000.000 Stückaktien in Summe € 3.300.000,00 auszuschütten und den Restgewinn von € 21.481,41 auf neue Rechnung vorzutragen. Die Auszahlung der Dividende erfolgte am 20.04.2009.

6. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse betreffen überwiegend Kreditbürgschaften und Garantieerklärungen für assoziierte Unternehmen. Im 1. Halbjahr 2009 hat es keine wesentliche Veränderung zum Bilanzstichtag 31.12.2008 gegeben.

Wien, am 28. August 2009

Der Vorstand



Mag. Karl Bier
(Vorsitzender)



DI Peter Maitz



Heribert Smolc



DI Martin Löcker

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

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 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
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
Ing. Martin Steinbrunner
Mail: martin.steinbrunner@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-5431

UBM in Bulgarien
Mag. Elza Vassilieva Stanimirova
Mail: elsa.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 Oberhuber
Mail: peter.oberhuber@ubm.pl
Tel: +48 (22) 356 81 10

UBM in Russland
DI Peter Maitz
Mail: peter.maitz@ubm.at
Tel: +43 (0) 50 626-1559

Impressum

Medieninhaber und Herausgeber

UBM Realitätenentwicklung AG
Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wien, Österreich
www.ubm.at

Konzept und Gestaltung

Projektagentur Weixelbaumer
Landstraße 22, 4020 Linz, Österreich
www.projektagentur.at

Druck

Friedrich VDV

Bildnachweis

Florian Vierhauser, Linz, Österreich
UBM Realitätenentwicklung AG

Dieser Halbjahresfinanzbericht 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 30.06.2009 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 Zwischenbericht zum 30.06.2009 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.