



QUARTALS- BERICHT 2012 *Tagebuch*

Zwischenmitteilung zum 3. Quartal 2012

in Mio. EUR	Q3/2012	2012*	Q3/2011	2011	Q3/2010	2010
Gesamteinkünfte UBM-Gruppe	134,7	236,8	172,7	281,9	173,4	217,0
Zentral- und Osteuropa	52,9	126,5	76,2	112,9	74,9	93,3
Westeuropa	55,2	70,8	76,5	142,6	77,9	95,2
Österreich	26,6	39,5	20,0	26,4	20,6	28,5
Investitionen (inkl. equity-Beteiligungen)	36,2	50,0	46,8	78,7	31,5	72,4
Personalstand (vollkonsolidierte Unternehmen)						
Stichtag 30.09.	466		402	423	388	381
davon HotelmitarbeiterInnen	251		182	198	171	169
EBT						
UBM-Gruppe	8,0		8,6	14,6	7,5	14,4

*Prognose

VORWORT

des Vorstandes



MAG. KARL BIER
VORSITZENDER DES
VORSTANDES



HERIBERT SMOLÉ



DI MARTIN LÖCKER

Sehr geehrte Damen und Herren Aktionäre!

Im dritten Quartal des Jahres 2012 hat der UBM-Konzern eine Produktionsleistung von € 134,7 Mio. erzielt (Vorjahr: € 172,7 Mio.) Der Rückgang der Produktionsleistung ist auf die geringe Zahl von Immobilienverkäufen im Vergleich zum Vorjahr zurückzuführen. Dennoch führt diese Tatsache nur zu einer Reduktion des EBT um € 0,6 Mio. auf aktuelle € 8,0 Mio.

Die erbrachte Leistung der vergangenen Quartale ist hauptsächlich auf den Verkauf von Wohnungen in München (Cosimastraße und Lilienthalstraße) zurückzuführen. In Polen stellt der Verkauf des Hotels Holiday Inn als Generalunternehmer einen wesentlichen Beitrag dar. Darüber hinaus sind die konstanten Umsätze aus dem Hotelbetrieb sowie der Immobilienvermietung positiv hervorzuheben.

Die kommenden Aktivitäten des heurigen Jahres werden sich weiterhin auf unsere Schwerpunktmärkte, Polen, Deutschland und die Tschechische Republik konzentrieren:

In Polen sind wir in den Bereichen Wohnbau, Gewerbe und Büro tätig, wobei der Schwerpunkt aktuell auf der Realisierung von Büroobjekten in Warschau und Krakau liegt. In Deutschland konzentrieren wir uns nicht nur auf den Wohnungsbau in München, Frankfurt und Berlin, sondern realisieren derzeit auch Hotel- und Büroprojekte in München. In Österreich errichten wir eine Luxuswohnanlage in Salzburg.

In der Tschechischen Republik wurde mit dem Bau eines Bürogebäudes in Prag sowie einer Wohnanlage in Spindleruv Mlyn begonnen. Weiters ist im vierten Quartal der Verkauf eines Hotels in Polen geplant.

Unter der Voraussetzung, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht signifikant von den Prognosen der Wirtschaftsforscher abweichen, erwarten wir für das Jahr 2012 einen Umsatz und ein Ergebnis, welches das gesamteuropäische geringere Wirtschaftswachstum widerspiegelt.

Mag. Karl Bier
(Vorsitzender)

Heribert Smolé

DI Martin Löcker

GESCHÄFTS- Verlauf

JÄNNER BIS SEPTEMBER 2012

Entwicklung der Produktionsleistung

Der Umsatz des UBM-Konzerns beträgt per 30.09.2012 € 134,7 Mio. (Vorjahr: € 172,7 Mio.). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr beträgt somit € 38,0 Mio. und erklärt sich dadurch, dass zum 3. Quartal des Vorjahres größere gewerbliche Immobilienverkäufe stattgefunden haben. Die erzielte Leistung ist vor allem auf den Verkauf von Wohnungen in München, des Hotels Holiday Inn in Warschau (abgewickelt als Vorverkauf- und Generalunternehmerauftrag) sowie auf konstante Umsätze aus Hotels und Immobilienvermietung 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 (€ 26,6 Mio.) tragen hauptsächlich Managementleistungen für Projekte zum Umsatz bei. Außerdem sind hier die Mieteinnahmen aus den österreichischen Immobilien enthalten sowie die ersten Übergaben der Wohnungen in Salzburg Riedenburg. Das Segment Westeuropa (€ 55,2 Mio.) enthält Umsätze aus dem Wohnungsverkauf in München sowie aus unseren Hotelbetrieben in Deutschland und Frankreich. Außerdem sind Umsätze des Hotels Crown Plaza Amsterdam positiv hervorzuheben. Den Hauptanteil des Umsatzes des Segmentes Zentral- und Osteuropa (€ 52,9 Mio.) trägt Polen mit konstanten Bauumsätzen sowie den Verkauf des Hotels Holiday Inn. Umsätze aus Hotelbetrieb und Immobilienvermietung ergänzen die Entwicklung der Produktionsleistung.

Ertragslage

Das konsolidierte Ergebnis der UBM-Gruppe beträgt zum dritten Quartal 2012 € 8,0 Mio. (Vorjahr: € 8,6 Mio.).

Investitionen

Bis zum 30.09.2012 hat der UBM-Konzern Investitionen in der Höhe von € 36,2 Mio. getätigt. Für das Jahr 2012 erwarten wir Investitionen in der Höhe von rund € 50,0 Mio.

Personalstand

Der Personalstand des UBM-Konzerns zum 30.09.2012 beträgt 466 MitarbeiterInnen in den vollkonsolidierten Gesellschaften. Davon sind 251 in unseren Hotelbeteiligungen angestellt.

AUSBLICK

Für das Gesamtjahr 2012 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.

Als unsere Schwerpunktmärkte bezeichnen wir weiterhin Polen, Deutschland und die Tschechische Republik. Während in Polen vor allem Bürogebäude 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. In der Tschechischen Republik konzentrieren wir uns auf ein Büroobjekt in Prag und eine Wohnhausanlage in Spindleruv Mlyn.



BERLIN

Inselstraße 9/10



INSELSTRASSE 9/10, BERLIN

Das Grundstück mit einer Fläche von 3.554 m² in der Inselstraße Berlin wurde im Juli 2010 erworben und befindet sich in einem attraktiven Segment von Berlin-Mitte.

Der Beginn des Baus von 86 Eigentumswohnungen und 2 Gewerbeeinheiten, welche von Kahlfeldt Architekten geplant wurden und bis 2013 vollständig umgesetzt werden sollen, fand im Dezember 2011 statt. Die 2- bis 6-Zimmer-Wohnungen, Maisonetten- und Penthousewohnungen variieren zwischen einer Größe von 45 m² bis 220 m². Die Verkaufsfläche wird insgesamt ca. 9.948,5 m² betragen.

Der Gebäudekomplex sollte eine architektonische Eigenständigkeit erhalten und zugleich in den historischen Kontext der Inselstraße eingebunden werden.

Über die beiden Haupteingänge an der Inselstraße gelangt man durch repräsentativ gestaltete Foyers in alle Wohnungen und den Innenhof. Die Grünanlage und private Höfgärten bilden die zentrale Mitte. Stufenlose Nebeneingänge ermöglichen auch den direkten Weg zu den Wohnungen. Nachhaltigkeit und optimaler Ressourceneinsatz wurden bei der Gebäudeplanung berücksichtigt.

Dieser attraktive Wohnstandort bietet unglaublich viele Möglichkeiten: In wenigen Minuten erreicht man mit der S-Bahn den Hackeschen Markt, der nicht nur ein wichtiger Verkehrsknotenpunkt ist, sondern auch mit den Hackeschen Höfen, das größte zusammenhängende Hofareal Europas bildet. Auch zum Alexanderplatz ist es mit der S-Bahn nur ein Katzensprung und ebenso sind die U-Bahn-Stationen Märkisches Museum und Heinrich-Heine-Straße fußläufig erreichbar.



ZAHLEN UND FAKTEN

- Grundstücksankauf: 09/2010
- Baubeginn: 12/2011
- Grundstücksgröße: 3.554 m²
- Fertigstellung: bis 2013
- 86 Eigentumswohnungen und 2 Gewerbeeinheiten
- U- und S-Bahn-Anbindung fußläufig erreichbar
- Urbane aber ruhige Lage in der Nähe der heutigen Fischerinsel

WARSCHAU

Hotel Holiday Inn Express



Aus der Business Class raus, direkt in den Business Park rein. Und dazu das perfekte Business Hotel. Willkommen in Warschau.

HOTEL HOLIDAY INN EXPRESS, WARSCHAU

Polezcki Business Park ist eine Projektentwicklung unweit des Warschauer Flughafens, im südlichen Business District Bezirk Mokotow/Ursynow. Auf einer Grundstücksfläche von ca. 140.000 m² entstehen in mehreren Baustapen ca. 200.000 m² Büro und Dienstleistungsflächen. In 2 Entwicklungsphasen wurden bereits ca. 90.000 m² Büroflächen realisiert.

Der Masterplan für die Projektentwicklung Polezcki Business Park sieht als ergänzende Funktion auch ein Hotel vor.

Das Hotel, welches in einer Bauzeit von nur 13 Monaten schlüsselfertig errichtet wurde, ist ein 3-Sterne-Hotel mit einem Frühstücks- und Konferenzbereich sowie einer Bar im Erdgeschoss. Das Gebäude hat 6 überirdische Geschosse und ein Kellergeschoss. Die 124 Zimmer sind im Wesentlichen mit ihren Doppelzimmern auf Konferenz- und

Geschäftsreisende ausgelegt, die aufgrund der Flughafen-nähe das Hotel aussuchen.

Am 03.09.2012 wurde das Hotel mit Unterzeichnung des Kaufvertrages für den Betrieb übergeben.

ZAHLEN UND FAKTEN

- Grundstückskauf: Juni 2011
- Baubeginn: Juli 2011
- Grundstücksgröße: 4.034 m²
- Zimmeranzahl: 124
- Anzahl der Parkplätze: 50
- Fertigstellungstermin: 31.08.2012



TSCHECHIEN

„Apartmany Medvedin“ – Spindlermühle



„APARTMANY MEDVEDIN“ – SPINDLERMÜHLE, TSCHECHIEN

Das Projekt „Apartmany Medvedin“ ist eine Apartmentanlage in Spindlermühle, dem bekanntesten und beliebtesten Schigebiet Tschechiens, bestehend aus 4 Gebäuden und einer Tiefgarage. Die Liegenschaft befindet sich direkt an der Talstation des Skilifts Medvedin unmittelbar neben dem Aquapark und der Einfahrt in den Nationalpark Riesengebirge.

UBM übernahm die Gesellschaft nach Erreichung einer 30%-igen Vorverwertung. Mit dem Bau von Apartmany Medvedin, mit einer Gesamtgeschossfläche von 14.300 m², wurde im August 2012 begonnen. Die Fertigstellung der 108 Apartments mit einer Nutzfläche von ca. 6.350 m² und 115 Garagenstellplätzen ist für Herbst 2013 vorgesehen.

ZAHLEN UND FAKTEN

- Baubeginn: August 2012
- Fertigstellung: Herbst 2013
- 108 Apartments
- 115 Garagenplätze



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 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

UBM INTERNATIONAL

UBM in Ungarn

Eva Tarcsay

Mail: eva.tarcsay@ubm.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 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

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

Heribert Smolé

Mail: heribert.smole@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-1487

UBM in Russland

DI Peter Maitz

Mail: peter.maitz@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-1294

UBM in den Niederlanden

(A) Ton Fransoo

Mail: ton.fransoo@ubm.at

Tel: +31 (6) 22 33 0825

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 30.09.2012 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 30.09.2012 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.