

QUARTALS- BERICHT

ZWISCHENMITTEILUNG ZUM 1. QUARTAL 2011

in Mio. EUR	Q1/2011	2011 *	Q1/2010	2010	Q1/2009	2009
GESAMTEINKÜNFTE UBM-GRUPPE	31,0	297,7	36,3	217,0	59,1	275,4
Zentral- und Osteuropa	15,7	202,8	14,1	93,3	26,0	105,2
Westeuropa	9,2	57,3	15,3	95,2	20,2	136,8
Österreich	6,1	37,6	6,9	28,5	12,9	33,4
INVESTITIONEN	14,2	75,0	7,5	72,4	8,5	18,2
PERSONALSTAND (vollkonsolidierte Unternehmen)						
Stichtag 31.03.	364		373	381	299	290
davon HotelmitarbeiterInnen	141		172	169	100	146
EBT						
UBM-Gruppe	1,4		1,2	14,4	1,0	14,2

* Prognose

VORWORT DES VORSTANDES



Sehr geehrte Damen und Herren Aktionäre!

UBM ist grundsätzlich positiv ins Jahr 2011 gestartet: Es wurde ein Umsatz von € 31,0 Mio. (Vorjahr: € 36,3 Mio.) erzielt. Wie in der Branche üblich, repräsentiert der Quartalsumsatz nicht direkt die Unternehmensentwicklung. Trotz des im Vergleich zum Vorjahr geringeren Umsatzes konnte daher eine Ergebnissteigerung von € 0,2 Mio. auf aktuelle € 1,4 Mio. realisiert werden. Die jeweilige Umsatzgröße ist im Jahresvergleich nur bedingt aussagekräftig, da sowohl die Umsatzgröße als auch die Rendite der Immobilienverkäufe einerseits durch die Sparte bestimmt werden, das heißt welches Objekt gedreht wird, und andererseits auch wesentlich durch das Land, in dem der Verkauf stattfindet. Die erbrachte Leistung des vergangenen Quartals ist unter Berücksichtigung der herrschenden Umstände also durchaus als erfreulich einzustufen. Hauptsächlich ist dies auf Wohnbauaktivitäten in München sowie auf Bauarbeiten für

den Poleczki Business Park (2. Phase), das Fachmarktzentrum Gdynia und die Wohnhausanlage Villa Galicja in Polen zurückzuführen.

Die kommenden Aktivitäten des heurigen Jahres werden sich weiterhin auf Polen und Deutschland konzentrieren: In Polen sind wir in den Bereichen Wohnbau, Gewerbe und Büro tätig. In Deutschland konzentrieren wir uns verstärkt auf den Wohnungsbau, erweitern unseren Markt in München jedoch durch Projekte in Frankfurt, Hamburg und Berlin.

Im Gesamtjahr 2011 haben wir weiterhin vor, die sich aus den erholenden Immobilienmärkten ergebenden Chancen zu nutzen. In Anbetracht der 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.

Mag. Karl Bier
(Vorsitzender)

DI Peter Maitz

Heribert Smolé

DI Martin Löcker

GESCHÄFTS- VERLAUF

JÄNNER BIS MÄRZ 2011

Umsatzentwicklung

Der Umsatz des UBM-Konzerns per 31.03.2011 beträgt € 31,0 Mio. (Vorjahr: € 36,3 Mio.). Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr beträgt somit € 5,3 Mio. Die Leistung ist vor allem auf Bauarbeiten in Polen und einen Wohnungsverkauf in Deutschland 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 (€ 6,1 Mio.) tragen hauptsächlich Managementleistungen und Mieteinnahmen zum Umsatz bei. Das Segment Westeuropa (€ 9,2 Mio.) enthält Umsätze aus unseren Hotelbetrieben in Deutschland und Frankreich. Hervorzuheben ist hier auch der Verkauf der Wohnungen in München (Bergmannstraße). Den Hauptanteil des Umsatzes des Segmentes Zentral- und Osteuropa (€ 15,7 Mio.) trägt Polen mit Bauarbeiten für die Projekte Wohnhausanlage Villa Galicja und Poleczki Business Park (2. Phase) sowie der Fortsetzung des Baus Fachmarktzentrum Gdynia bei.

Ertragslage

Das konsolidierte Ergebnis der UBM-Gruppe verbesserte sich bis zum ersten Quartal 2011 auf € 1,4 Mio. (Vorjahr: € 1,2 Mio.).

Investitionen

Bis zum 31.03.2011 hat der UBM-Konzern Investitionen in der Höhe von € 14,2 Mio. getätigt. Die Investitionstätigkeit umfasst in Deutschland Wohnbauprojekte in München, Frankfurt und Berlin. Auch in Salzburg wurde mit einem neuen Projekt in den Wohnbau investiert, während in Polen Büro- und Gewerbeobjekte im Vordergrund stehen. Für das Jahr 2011 erwarten wir Investitionen in der Höhe von rund € 75,0 Mio.

Personalstand

Der UBM-Konzern beschäftigt zum 31.03.2011 364 MitarbeiterInnen in den vollkonsolidierten Gesellschaften. 223 davon sind operativ in der UBM beschäftigt, 141 als Angestellte in den Hotelbeteiligungen. Der Rückgang ist auf eine Personalreduktion in unseren vollkonsolidierten Hotelbeteiligungen zurückzuführen.

AUSBLICK

Für das Gesamtjahr 2011 planen wir die weitere Entwicklung und Umsetzung bereits bestehender Immobilienprojekte, die Akquisition neuer Projekte und die Fortsetzung der regionalen Diversifikation in jenen Staaten, die wir als volkswirtschaftlich stabil erachten. 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.

Abgesehen von den im Vorwort bereits als Schwerpunkt bezeichneten Märkten in Polen und Deutschland arbeiten unter anderem auch in der Tschechischen Republik an der Entwicklung von Wohnbauprojekten in Prag und Regionalstädten. In Österreich entwickeln wir am Standort Salzburg die Wohnhausanlage Sternbrauerei. Neben Projekten in diesen traditionellen Hauptmärkten der UBM planen wir auch in anderen europäischen Ländern Projektentwicklungen in unterschiedlichen Segmenten: in Amsterdam wird ein in unfertigem Zustand erworbenes Hotelgebäude baulich fertiggestellt und in Betrieb genommen. In allen anderen Ländern haben wir Projekte in Vorbereitung, die wir je nach Entwicklung der Marktlage jederzeit umsetzen können.

„DIVERSIFIKATION
UND KOOPERATION
STELLEN UNS AUF
EINE BREITE, STABILE
BASIS, AUF DIE MAN
BAUEN KANN.“



Wohnhausanlage Sternbrauerei, Salzburg

PROJEKTE NATIONAL

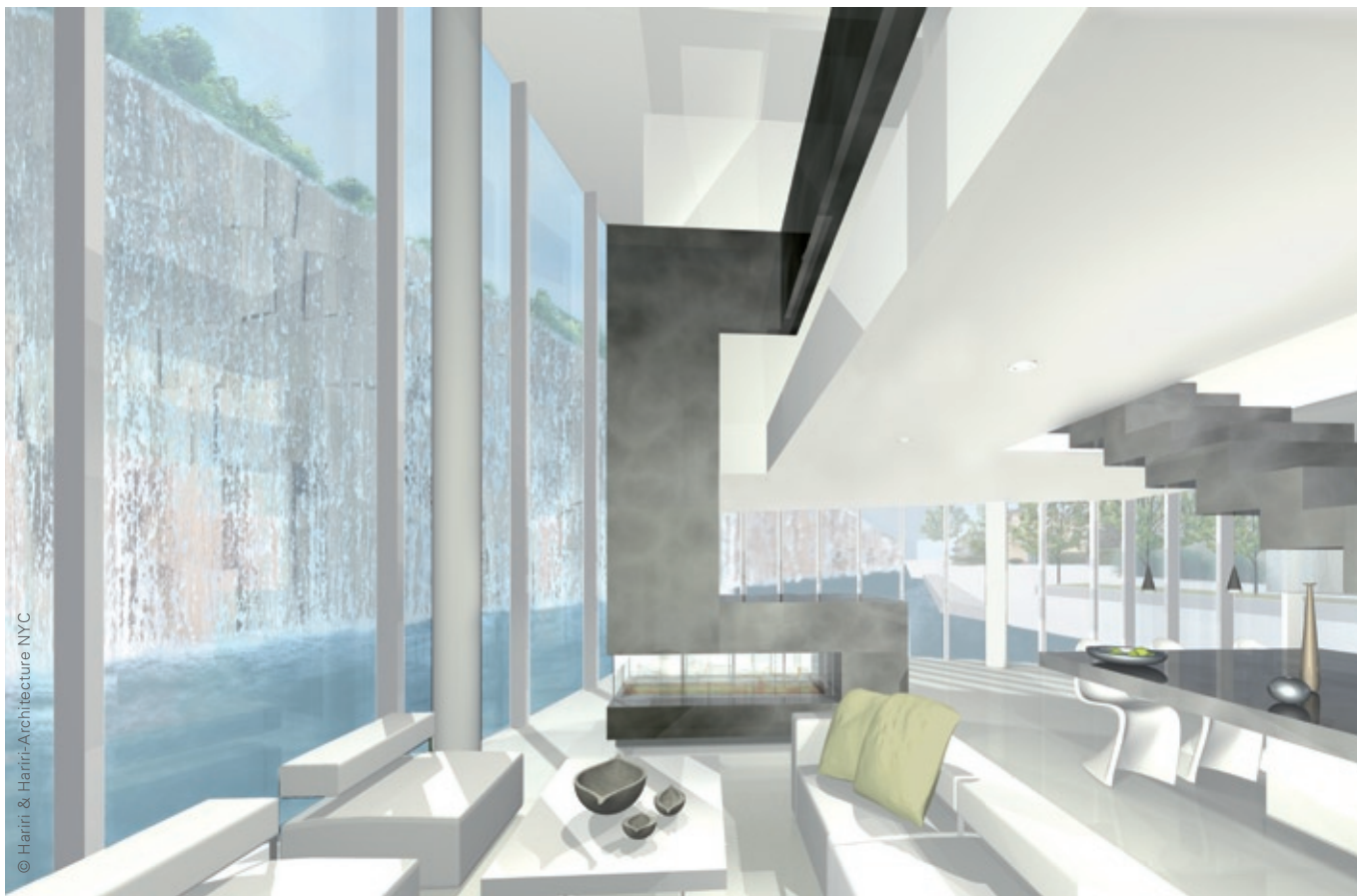
WOHNHAUSANLAGE STERNBRAUEREI, SALZBURG

Am Fuße des Rainberges entstehen auf dem Gelände der ehemaligen Sternbrauerei 30 Wohnungen der gehobenen Preiskategorie. Die Entwicklung basiert auf einem internationalen Architekturwettbewerb (Sieger: Hariri & Hariri, New York) aus dem Jahr 2009. Die Bauarbeiten für das Projekt und der Verkauf der Wohnungen sind im Gange. Hier zählt vor allem der Standort bzw. die Lage: Riedenburg, das Viertel vor dem Neutor, zählt zu den besten Adressen der Stadt Salzburg. Die unmittelbare Nähe zum Festspielbezirk und zur historischen Altstadt ist dabei die größte Annehmlichkeit. In den einzigartigen Gewölben aus roten Ziegeln mit Raumhöhen von ca. 5 Metern entstehen helle, moderne Wohn- und Arbeitsräume mit Terrassen bzw. Gärten. Durchdachte Grundrisse, perfekte Haustechnik, hochwertige Bauausführung, exklusive Ausstattung und ein geschmackvolles, repräsentatives Erscheinungsbild sorgen dafür, dass hohe Lebensqualität in angenehmer Umgebung mit attraktiver Infrastruktur verbunden wird.



DATEN UND FAKTEN:

- Wohnfläche: 70 m² bis 360 m²
- Fläche der Loggien, Balkone, Terrassen und Gärten: 10 m² bis 200 m²
- Übergabe erster Wohneinheiten: Anfang 2012



WOHNHAUSANLAGE STERNBRAUEREI, SALZBURG

**„IN RIEDENBURG, VOR DEM NEUTOR,
LEBT MAN IN EINER DER BESTEN
LAGEN DER STADT UND DENNOCH
MITTEN IM GRÜNEN.“**





WOHNHAUSANLAGE COSIMACONCEPT, MÜNCHEN

Das CosimaConcept in München Oberföhring bietet für jeden Anspruch geschmackvolle und attraktive Wohnarchitektur. Mitten im Grünen entstehen moderne Wohnungen für mehr Lebensqualität und Wertbeständigkeit. Die optimale Lage garantiert einen hohen Freizeitwert und Lebensqualität. In unmittelbarer Nähe liegen der Englische Garten sowie die Isar und ihre Auen, die somit ein weitläufiges und natürliches Erholungsgebiet bieten. In direkter Nachbarschaft finden sich alle Geschäfte des täglichen Bedarfs, Fitness- und Sportmöglichkeiten, Kindergärten, Schulen und Restaurants.

DATEN UND FAKTEN:

- Baubeginn: Oktober 2010
- Gesamtfertigstellung: August 2012
- Wohnungsanzahl: 62
- Wohnfläche: 56,4 m² bis 157,9 m²

PROJEKTE INTERNATIONAL

AIRPORTCITY, ST. PETERSBURG

Die Airportcity St. Petersburg ist als Business Park projektiert, der im Endausbau neben einem Hotel mehrere Bürogebäude umfassen wird. In einer ersten Bauphase werden ein 4-Stern-Hotel der Marke Crowne Plaza mit 300 Zimmern sowie zwei Bürogebäude mit ca. 40.000 m² Fläche entstehen. In der folgenden Phase sind weitere Bürogebäude mit rund 50.000 bis 60.000 m² vorgesehen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt hierbei rund € 390 Mio. Die Lage des Projekts direkt am internationalen Flughafen der 5-Millionen-Einwohner-Metropole und an der Hauptverbindungsstraße zur Hauptstadt Moskau ist optimal. Von der Tatsache, dass der Flughafen St. Petersburg ausgebaut und dadurch in Zukunft als Drehkreuz der russischen Luftfahrt an Bedeutung gewinnen wird, wird in weiterer Folge auch die Airportcity profitieren. UBM agiert hier als Partner von CA Immo und Warimpex.

DATEN UND FAKTEN:

- Investitionsvolumen:
im Endausbau ca. € 390 Mio.
- Nutzfläche: ca. 62.000 m²
- Hotel: 4-Stern-Haus der Marke Crowne Plaza
- Fläche Bürogebäude: 40.000 m² bis 60.000 m²
- Fertigstellung: Ende 2011



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

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 31.03.2011 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 31.03.2011 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.