



*Zwischenbericht zum 1. Halbjahr 2011*



GREEN  
BUILDING  
UBM

# HALBJAHRES- BERICHT



# KENNZAHLEN DER UBM-GRUPPE

## Ergebniskennzahlen

in Mio. EUR	1.HJ/2011	2011*	1.HJ/2010	2010	1.HJ/2009	2009
<b>GESAMTEINKÜNFTE UBM-GRUPPE</b>	126,1	302,5	117,3	217,0	128,4	275,4
davon Auslandsanteil in %	89,7	89,3	88,5	86,9	85,6	87,9
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	14,2		12,7	25,8	12,2	24,4
Ergebnis vor Ertragssteuer (EBT)	6,2		5,7	14,4	5,1	14,2
Periodenergebnis	2,6		3,5	9,4	3,2	14,1
<b>INVESTITIONEN</b>	37,4	75,0	26,1	72,4	6,6	18,2

## Betriebswirtschaftlicher Überblick

in Mio. EUR	1.HJ/2011	2011*	1.HJ/2010	2010	1.HJ/2009	2009
<b>GESAMTEINKÜNFTE UBM-GRUPPE</b>	126,1	302,5	117,3	217,0	128,4	275,4
Zentral- und Osteuropa	43,6	125,6	58,9	93,3	43,0	105,2
Westeuropa	69,4	144,6	44,9	95,2	66,9	136,8
Österreich	13,1	32,3	13,5	28,5	18,5	33,4
<b>PERSONALSTAND</b> (vollkonsolidierte Unternehmen)						
Stichtag 30.06.	411		384		337	
davon Hotelbedienstete	181		171		131	

\*) Prognose

# INHALTS- VERZEICHNIS

---

## **04 / Vorwort des Vorstandes**

## **05 / 10-Jahres-Entwicklung UBM-Gruppe**

## **06 / Projekte**

- 06 Andel City, Prag
- 08 Fachmarktzentrum, Lublin
- 09 Lilienthal, Unterbiberg bei München

## **10 / Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens**

- 10 Wirtschaftliche Lage
- 12 Geschäftsverlauf
- 12 Finanzielle Leistungsindikatoren
- 13 Ereignisse nach dem 30.06.2011
- 13 Ausblick für das 2. Halbjahr 2011
- 14 Wesentliche Risiken und Ungewissheiten
- 14 Erklärung des Vorstandes

## **16 / Verkürzter Konzernzwischenabschluss**

- 16 Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2011 bis 30.06.2011
- 16 Konzern-Gesamtergebnisrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2011 bis 30.06.2011
- 17 Konzernbilanz zum 30. Juni 2011
- 18 Konzern-Kapitalflussrechnung für den Zeitraum vom 01.01.2011 bis 30.06.2011
- 18 Segmentberichterstattung
- 19 Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals

## **20 / UBM Realitätenentwicklung AG**

### **Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss zum 30.06.2011**

# VORWORT DES VORSTANDES



## Sehr geehrte Damen und Herren Aktionäre!

Der positive Start ins Jahr 2011 konnte zum ersten Halbjahr bestätigt werden. So hat der UBM-Konzern per 30.06.2011 Gesamteinkünfte von € 126,1 Mio. erzielt. Gegenüber dem Vergleichswert aus dem Vorjahr stellt das eine erfreuliche Steigerung um 7,5% dar. Auch das EBT konnte erneut eine Steigerung verbuchen und liegt mit € 6,2 Mio. um € 0,5 Mio. über dem Vorjahreswert.

Die erbrachte Leistung des vergangenen Halbjahres ist hauptsächlich auf Bauarbeiten für das Projekt Poleczki Park (2. Phase) sowie auf die Realisierung von Fachmarktzentren in Polen (Lublin, Sosnowiec und Gdynia) zurückzuführen. Auch die gestiegenen Umsätze aus unserer Tätigkeit in den Niederlanden stellen einen wesentlichen Beitrag dar. Darüber hinaus sind auch die zahlreichen Wohnbauprojekte in Deutschland 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 über München hinaus durch Projekte in Frankfurt, Hamburg und Berlin.

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

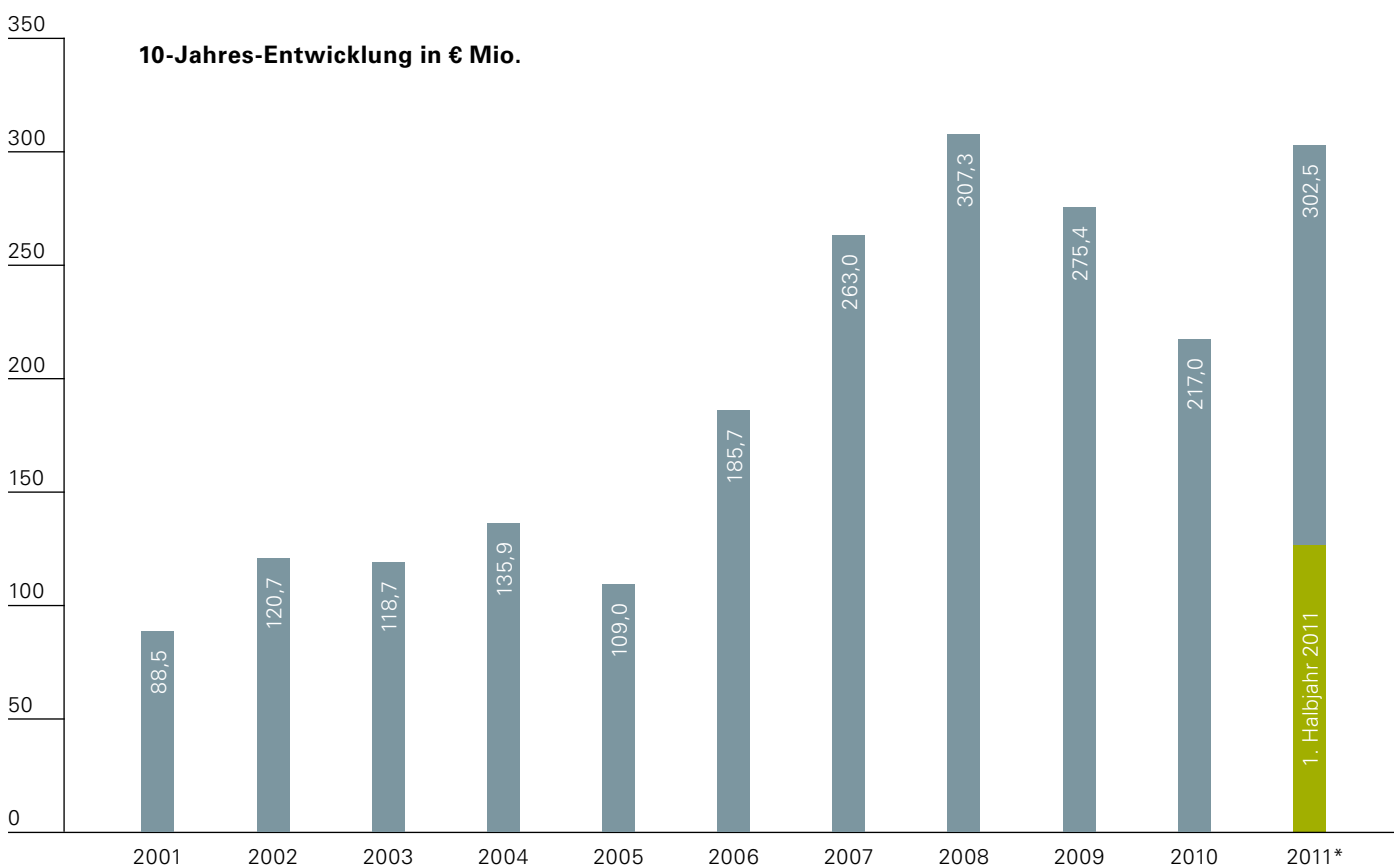
Mag. Karl Bier  
(Vorsitzender)

DI Peter Maitz

Heribert Smolé

DI Martin Löcker

# 10-JAHRES-ENTWICKLUNG UBM-GRUPPE



\* Prognose

Die Umsatzentwicklung der UBM AG weist in den letzten zehn Jahren einen äußerst positiven Verlauf auf. So lässt sich bereits seit 2001 ein konstanter Aufwärtstrend beobachten. Schon 2002 konnte im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um 36,3% erreicht werden, wodurch die Jahresbauleistung mit € 120,7 Mio. erstmals € 100-Mio.-Marke überschreiten konnte. 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, Aniel City erster Teil) und auch 2008 konnte dieser Trend der kontinuierlichen Steigerung weiterhin beibehalten werden, sodass es zu einer Steigerung um 16,9% auf € 307,3 Mio. kommen konnte. Erst 2009 hat sich der negative Einfluss der Weltwirtschaftslage bemerkbar gemacht. Im Vergleich zur Branche ist der damalige Rückgang dennoch als moderat einzustufen: Mit einer Leistung von € 275,4 Mio. konnte immerhin das zweitbeste Ergebnis in der Unternehmensgeschichte der UBM erzielt werden. Auf der Basis des ersten Halbjahres mit einer Jahresbauleistung von € 126,1 Mio. kann für das Gesamtjahr 2011 eine Jahresbauleistung von rd. € 302,5 Mio. prognostiziert werden.





**ANDEL CITY, BÜROOBJEKT SO 16/17**

Modern und höchst flexibel: mit energie-optimierender vorgehängter 3-Scheiben-Alu-Glas-Fassade und dazwischen liegendem Sonnenschutz zur Optimierung der Kühllasten.

**ANDEL CITY:  
VERKAUF BÜROOBJEKT SO 16/17**

„Anděl“ bedeutet auf Tschechisch Engel und genauso wird auch das völlig neue Stadtviertel genannt, das in einem Teil des Prager Bezirks Smichov entstanden ist. Hier existiert alles neben- und miteinander: Hotels, Apartments, Wohnungen, Freizeit- und Einkaufszentren sowie Bürogebäude. Insgesamt handelt es sich um 20 Objekte mit 161.945 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche, die alle Geschäftsfelder der UBM unter einem Namen vereinen.



Das Stadtviertel sollte komplett neu entwickelt werden – und UBM erwies sich dieser Aufgabe mehr als gewachsen. Bereits im Jahr 1994 hat UBM das rund 25.000 m<sup>2</sup> große ehemalige Fabriksgelände erworben. Unter dem Markennamen „Anděl City“ entstanden auf dem ehemaligen Industriegrundstück zuerst das Hotel „andel’s“ (2002), der Büroteil I (2002), ein Village Cinemas Multiplex-Kino (2002) und ein Boardinghaus mit 51 Executive Apartments (2004). Weiters errichtete UBM für den Pharmakonzern Pfizer ein 9.000 m<sup>2</sup> großes Bürogebäude. Aufgrund des großen Erfolges der 97 Eigentumswohnungen umfassenden Andel City Residenz wurde im 4. Quartal 2004 mit dem Bau einer weiteren Eigentumswohnanlage (Andel City Residenz II) begonnen, die 2007 fertiggestellt wurde. Darüber hinaus entstanden in der Folge zwei weitere Büroobjekte und ein zweites Hotel. Letzteres nahm unter dem Namen „Hotel Angelo“ am 12. Juni 2006 den Betrieb auf. Der Büroteil I wurde im Oktober 2007 und April 2008 verkauft.

Das Objekt SO 16/17, ebenfalls ein Teil des Gesamtkonzepts „Anděl City“ wurde bereits im Mai 2010 zu 90% verkauft. Das siebenstöckige Bürogebäude kombiniert moderne Architektur mit fortschrittlicher Technologie und verfügt durch seine Lage über eine ausgezeichnete Anbindung an diverse öffentliche Verkehrsmittel. Im ersten Halbjahr 2011 wurden nun auch die restlichen 10% verkauft.

PROJEKTE  
INTERNATIONAL





## FACHMARKTZENTRUM LUBLIN

In Lublin, der neuntgrößten Stadt Polens, rund 150 km südöstlich der Landeshauptstadt Warschau und etwa 180 km nordwestlich der ukrainischen Stadt Lemberg, entsteht ein neues Fachmarktzentrum. Mit den Bauarbeiten wurde im April dieses Jahres begonnen. Die Besonderheit des Projekts besteht darin, dass auf einer Fläche von rund 5.000 m<sup>2</sup> eine Art Außen-Arkade errichtet wird, sodass einige Geschäfte direkt über die Straße zugänglich sein werden. Die vermietbare Fläche umfasst insgesamt ca. 13.800 m<sup>2</sup>, wovon bereits 8.925 m<sup>2</sup> an „Praktiker“ vermietet sind. Die Fertigstellung ist zum aktuellen Zeitpunkt für März 2012 geplant.



### FACHMARKTZENTRUM LUBLIN

Energieeffizienz und Nachhaltigkeit als Prioritäten: Angestrebt wird das BREEAM-Zertifikat (rating – very good).





# PROJEKTE INTERNATIONAL

## UNTERBIBERG: LILIENTHAL

In Unterbiberg bei München entsteht in der Lilienthalstraße eine neue Wohnanlage. Zu diesem Zweck werden fünf Wohnhäuser in ruhigem Umfeld harmonisch in die Landschaft integriert, die moderne Architektur mit individueller Wohnraumgestaltung kombinieren und dadurch hohe Lebensqualität garantieren. Durch die aufgelockerte Anordnung der einzelnen Häuser entstehen mitten im Grünen weiträumige Wohnsituationen, die gleichzeitig über eine gute Anbindung an diverse Einrichtungen des täglichen Bedarfs (Kindergärten, Schulen aller Bildungsstufen und viele Einkaufsmöglichkeiten) sowie an die Innenstadt verfügen. Insgesamt sind 66 Wohnungen mit einer Gesamtwohnfläche von 5.389 m<sup>2</sup> vorgesehen, wobei alle Gebäude nach Süden bzw. Westen ausgerichtet sind. Viele Wohnungen sind als Eckwohnungen mit 3-seitiger Belichtung konzipiert und verfügen über eine äußerst hochwertige Ausstattung. Die Dachgleiche für den ersten Bauabschnitt fand am 26. Mai 2011 statt, bis Ende 2011 werden die Wohnungen dieses Abschnitts voraussichtlich bezugsfertig sein. Für den zweiten Bauabschnitt sind im Herbst 2011 die Rohbaufertigung und im Frühjahr 2012 die Bezugsfertigkeit geplant.



### UNTERBIBERG: LILIENTHAL

Zukunftssichere Energiebauweise: Errichtung als Energieeffizienzhaus (EnEV2009/KfW70) inklusive Blockheizkraftwerk mit Kraft-Wärme-Kopplung und kontrollierter Wohnraumlüftung.



# GESCHÄFTSVERLAUF, GESCHÄFTSERGEBNIS UND LAGE DES UNTERNEHMENS

## WIRTSCHAFTLICHE LAGE

### Allgemeine Rahmenbedingungen

Durch die Erdbebenkatastrophe in Japan wurde vor allem die japanische Wirtschaft hart getroffen. Das reale BIP ist im ersten Quartal um 0,9% (zum Vorquartal) gesunken. Auch für das zweite Quartal 2011 rechnet die OECD mit einem BIP-Rückgang ähnlichen Ausmaßes. Im zweiten Halbjahr 2011 sollten der anspringende Wiederaufbau und die staatlichen Stützungsprogramme das Wachstum allerdings wieder beflügeln. Für das Gesamtjahr 2011 prognostiziert der IWF einen BIP-Rückgang um 0,7%, 2012 könnte das Land sogar wieder um 2,9% wachsen.

Die Auswirkungen des Erdbebens waren aber nicht nur in Japan, sondern auch in den USA zu spüren: So war die US-Konjunkturerholung 2011 von einer deutlichen Abflachung gekennzeichnet – die Wachstumsrate des realen BIP betrug im ersten Quartal des Jahres nur 1,8% (im Vergleich dazu betrug das Wachstum im vierten Quartal 2010 noch 3,1%). Zu dieser Entwicklung trug vor allem der Konsum der privaten Haushalte bei, während Regierungsausgaben, Wohnbauinvestitionen und Nettoexporte bremsend wirkten. Ein Teil der Wachstumsschwäche, die sich auch im zweiten Quartal 2011 fortgesetzt hat, geht allerdings lediglich auf temporäre Faktoren zurück, wie z.B. den starken Anstieg der Konsumentenpreise, die zahlreichen Unwetter und eben die Ausfälle von japanischen Zulieferbetrieben für die Automobil- und Elektronikproduktion (im April lag z.B. die Autoproduktion in den USA um 60% unter dem Vorjahresniveau). Da die als Folge der Erdbebenkatastrophe eingeschränkte Produktion zuletzt wieder verstärkt aufgenommen wurde, dürfte für die zweite Jahreshälfte erneut ein stärkeres Anziehen des Wachstums bevorstehen.

### Europa

Im Euroraum hat sich das BIP-Wachstum im ersten Quartal 2011 nach einer temporären Wachstumsdelle in der zweiten Jahreshälfte 2010, die auf auslaufende Fiskalstimuli sowie die Umkehr des Lagerzyklus zurückzuführen war, wieder deutlich

beschleunigt. Gegenüber dem Vorquartal stieg die Wirtschaftsleistung um 0,8% (nach 0,3% im letzten Quartal 2010), gegenüber dem Vorjahresquartal lag das Wachstum bei 2,5%. Die Wachstumsimpulse kamen vorwiegend von der Binnen- nachfrage, das Wachstum wird damit – gestützt durch die weiterhin akkommodierende Geldpolitik – zunehmend selbsttragend. Vor allem die Bruttoanlageinvestitionen sind stark angewachsen. Gleichzeitig erfasst der Aufschwung neben der Industrie zunehmend auch den Dienstleistungssektor.

Hinter dieser positiven aggregierten Entwicklung steht jedoch eine sehr heterogene Entwicklung der einzelnen Länder. Wachstumsmotor ist weiterhin Deutschland, dessen Wirtschaft im ersten Quartal 2011 um 4,8% gegenüber dem Vorjahr wuchs. Demgegenüber leiden die Peripherieländer unter einer schwachen Wachstumsdynamik oder sogar einer Rezession. Während sich in Griechenland die Tiefe der Rezession etwas abgeschwächt hat (–4,8% im ersten Quartal) und bereits für 2012 wieder mit leicht positiven Wachstumsraten zu rechnen ist, schlitterte Portugal gerade erst in eine neuerliche Rezession, die sich auch im nächsten Jahr fortsetzen wird.

Die Inflationsrate für den Euroraum hat sich vorerst auf hohem Niveau stabilisiert. Im Mai lag sie bei 2,7%, ähnlich hoch wie in den beiden Vormonaten. Für 2012 erwartet die OECD wieder eine Inflationsrate im Bereich von 1,6%.

### Österreich

Die österreichische Wirtschaft konnte ihre kräftige Wachstumsperformance auch im ersten Quartal 2011 fortsetzen. Mit +0,9% (zum Vorquartal) wuchs die Wirtschaft in etwa so stark wie in den vorangegangenen drei Quartalen. Damit wurde im ersten Quartal 2011 zum ersten Mal wieder das Vorkrisenniveau des BIP erreicht. Getragen wurde das Wachstum überwiegend von den Exporten und den Investitionen. Die Inflation lag im Mai (wie auch schon im April) bei 3,7%. Die Lage am Arbeitsmarkt stellt sich derzeit sehr günstig dar. Mit

# LAGE- BERICHT

einer Eurostat-Arbeitslosenquote von 4,2% weist Österreich gemeinsam mit den Niederlanden im April den niedrigsten Wert in der EU auf (EU-Durchschnitt: 9,4%).

Die OeNB hat ihre am 17. Juni veröffentlichte Prognose für das Wirtschaftswachstum im Gesamtjahr 2011 kräftig um über einen Prozentpunkt nach oben revidiert. Gestützt auf wieder starke Exporte und höhere Investitionen der Unternehmen wird das Bruttoinlandsprodukt heuer um real 3,2% wachsen. Auch für die Jahre 2012 und 2013 wird das Wachstum über dem langjährigen Durchschnitt gesehen (2012: +2,3%; 2013: +2,4%). Österreichs Wirtschaft wächst damit deutlich stärker als jene des Euroraums, für den das Eurosystem für heuer eine Bandbreite von 1,5% bis 2,3% und für das nächste Jahr von 0,6% bis 2,8% erwartet. Die Prognosen der OeNB sind damit allerdings um einiges optimistischer als die der UniCredit, deren Konjunkturindikator erneut gesunken ist. Laut UniCredit wird das Erholungstempo durch rohstoffpreisbedingt höhere Inflation, Zurückhaltung der Unternehmen und privaten Haushalte in weiten Teilen der Welt, geringere Risikobereitschaft der Wirtschaftsakteure sowie durch die Auswirkungen der Konsolidierung der öffentlichen Haushalte und eine kontinuierliche geldpolitische Verschärfung gedämpft. Die heimische Wirtschaft hat somit im Frühling ihren Konjunkturröhepunkt erreicht und tritt nun in eine ruhigere Wachstumsphase ein.

## Zentral- und Osteuropa

Laut erster verfügbarer Zahlen verzeichneten alle EU-Länder in Zentral-, Ost- und Südosteuropa im ersten Quartal 2011 positive Wachstumsraten. Im Vergleich zum Vorquartal lag das Wirtschaftswachstum zwischen 0,2% in Lettland und 3,5% in Litauen. Neben Litauen entwickelte sich die Wirtschaftsleistung mit 2,1% gegenüber dem Vorquartal auch in Estland besonders dynamisch. Das Wachstum im Euroraum stützte die Exportentwicklung in CESEE. Bemerkenswert ist die deutliche Wachstumsbeschleunigung in Rumänien (von 0,1% auf 0,7%), wo im Gesamtjahr 2010 noch eine negative Wachstumsrate verzeichnet worden war. Nach den tiefgreifenden und wachstumsdämpfenden fiskalischen Konsolidierungsmaßnahmen im letzten Jahr ist das Land nun also wieder auf einen moderaten Expansionspfad zurückgekehrt.

Gleichzeitig ist die zu beobachtende Teuerung in der Region weiter hoch und lag im April im gewichteten Durchschnitt bei 4,1% im Jahresvergleich (2,8% im Euroraum im selben Zeitraum). Weiterhin wirkten vor allem verarbeitete Lebensmittel und Energie inflationstreibend. Auf der Länderebene

sind deutliche Unterschiede zu erkennen: Während etwa in der Tschechischen Republik die Inflationsrate nur bei 1,6% lag und zuletzt auch leicht rückläufig war, erhöhte sich das Preisniveau in Rumänien um 8,4% mit weiter steigender Tendenz. Diese Unterschiede können einerseits mit fiskalpolitischen Maßnahmen (vor allem Steuererhöhungen und damit verbundene Basiseffekte), andererseits mit unterschiedlichen Phasen im Konjunkturzyklus sowie mit Wechselkurseffekten erklärt werden.

Die makrofinanziellen Risiken haben sich im Verlauf des letzten Jahres in beinahe allen Ländern Zentral-, Ost- und Südosteuropas etwas entspannt. Einzig in Slowenien kam es aufgrund einer Verschlechterung im Bereich der Kredit- und Bankensektorrisiken infolge einer spürbaren Zunahme notleidender Kredite zu einer Verschlechterung. Die generell positive Entwicklung wurde vor allem von einer Verbesserung der makroökonomischen und zyklischen Risiken angetrieben. Die Slowakei, Bulgarien, Rumänien, Russland und die Ukraine schnitten in diesem Bereich besser als noch im November 2010 ab. Die Gründe dafür sind das Wiedereinsetzen bzw. die Beschleunigung des Wachstums, eine günstigere Wachstumszusammensetzung sowie positive Prognosen für die Wirtschaftsentwicklung und/oder die Entwicklung der öffentlichen Finanzen.

## Entwicklung der Immobilienmärkte

Auf dem österreichischen Immobilienmarkt agiert ein Großteil der Investoren zum aktuellen Zeitpunkt abwartend: Laut aktuellen Marktanalysen wurden im ersten Halbjahr 2011 rund € 500 Mio. in heimische Immobilien investiert, etwas mehr als die Hälfte (58%) stammten aus Österreich. Weitere 20% des investierten Kapitals flossen aus Deutschland. Falls sich die Aufwärtstendenz des ersten Halbjahres weiter fortsetzt – im ersten Quartal wurden € 200 Mio., im zweiten € 300 Mio. investiert –, dann könnte im Gesamtjahr ein Volumen von € 1,5 Mrd. erreicht werden.

Am attraktivsten für Investoren sind hierbei mit ca. 36% des Volumens weiterhin Büros. Die Renditen in Österreich sind, wie auch schon in den vergangenen Jahren, stabil und liegen für neu errichtete, langfristig vermietete Büroobjekte außerhalb des 1. Wiener Gemeindebezirkes bei rund 5,25%. Immer stärker wird aber auch der Trend zu Hotels und anders genutzten Immobilien, sodass sich etwa auch Wohnimmobilien größerer Attraktivität als noch vor ein paar Jahren erfreuen. Die gesamte CEE-Region konnte in den vergangenen Monaten ein sehr kräftiges Investitionsplus verzeichnen: Die



Investitionssumme betrug hier im ersten Halbjahr mit rund € 5,3 Mrd. mehr als das Zehnfache des österreichischen Werts. Zum Vergleich: Im ersten Halbjahr 2010 waren es nur € 1,7 Mrd. Spitzenreiter war Russland mit einem Volumen von rund € 1,9 Mrd., gefolgt von Polen mit rund € 1,8 Mrd. und Tschechien mit rund € 740 Mio. Am vierten Platz des Rankings liegt Ungarn mit einem Wert von knapp € 300 Mio. Auch bei den Bürovermietungen erwarten einige Hauptstädte der CEE-Region Rekordergebnisse. So wurden in Warschau im ersten Halbjahr bereits rund 225.000 m<sup>2</sup> neu vermietet – in Wien waren es im Vergleichszeitraum rund 110.000 m<sup>2</sup>.

Dementsprechend wurde auf dem Wiener Büromarkt im ersten Halbjahr 2011 ein Minus bei der Vermietungsleistung verzeichnet. Diese sank von 91.000 m<sup>2</sup> im 1. Halbjahr 2010 auf

zunehmend nur noch 85.000 m<sup>2</sup> – ein Rückgang von rund 7%. Grund dafür ist vor allem, dass einige der für das erste Halbjahr erwarteten Großvermietungen auf das zweite Halbjahr bzw. auf 2012 verschoben wurden.

Im Zentrum der Nachfrage stehen hochwertig ausgestattete Objekte – es geht aber nicht um luxuriöse Ausstattungsdetails oder prestigeträchtige Lagen, sondern vielmehr um ein modernes Image und nachhaltig und effizient nutzbare Bürolösungen. Insbesondere Flächeneffizienz, Flexibilität, Vereinfachung interner Abläufe durch entsprechend geplante Grundrisse, optimale Verkehrsanbindung und eine ökonomische Kühl- und Heiztechnik stehen dabei im Vordergrund.

*Quellen: CB Richard Ellis, Der Standard, EHL, ÖNB, UniCredit*

## **GESCHÄFTSVERLAUF**

### **Umsatzentwicklung (nach operativen Geschäftsfeldern)**

Per 30.06.2011 beträgt die Jahresbauleistung des UBM-Konzerns € 126,1 Mio. (Vorjahr: € 117,3 Mio.) und weist damit gegenüber dem Vergleichswert aus dem Vorjahr eine erfreuliche Steigerung um 7,5% auf. Diese Entwicklung steht im Einklang mit dem im ersten Halbjahr 2011 vorherrschenden Aufwärtstrend.

Diesem Trend entsprechend verbucht auch das Segment „Westeuropa“ eine erhebliche Steigerung, während das Segment „Österreich“ eine relativ konstante Entwicklung aufweist und das Segment „Zentral- und Osteuropa“ leicht rückläufig ist.

Dieser Rückgang von € 15,3 Mio. im Segment „Zentral- und Osteuropa“ auf aktuelle € 43,6 Mio. ist vor allem darauf zurückzuführen, dass im Vorjahr der Verkauf von 90% des Objekts SO 16/17 der Andel City (Tschechische Republik) im Umsatz enthalten war und im Berichtszeitraum die verbleibenden 10% verkauft wurden. Die Tschechische Republik erwirtschaftete daher im ersten Halbjahr einen Umsatz von € 5,1 Mio.

Russland konnte eine Steigerung verbuchen, was sich durch den Vollausbau des Hotels Crown Plaza und des ersten Gebäudes des Projekts „Airport Center St. Petersburg“ ergibt. Den größten Anteil am Umsatz trägt Polen mit € 31,9 Mio. bei, was im Vergleich zum Vorjahreswert (€ 31,8 Mio.) eine Konstante darstellt. In Polen sind vor allem die Fachmarktzentren in Lublin, Sosnowiec und Gdynia sowie der Poleczki Business Park (2. Phase) hervorzuheben. Auch Rumänien liefert durch Einnahmen aus dem Projekt „Chitila Logistikpark“ eine konstante Leistung (heuer wie auch im Vorjahr: € 0,9 Mio.).

Im Segment „Westeuropa“ kam es zu einer Steigerung von € 44,9 Mio. auf aktuelle € 69,4 Mio., vor allem durch Umsätze in den Niederlanden. Frankreich, das vor allem Umsätze aus den Hotelbetrieben enthält, konnte ebenfalls einen leichten Zuwachs verbuchen: von € 5,5 Mio. auf aktuelle € 6,4 Mio. Deutschland, bisher Ergebnisträger des Segments, weist nunmehr eine Leistung von € 11,4 Mio. auf.


Das Segment „Österreich“ verbucht mit € 13,1 Mio. eine konstante Leistung (Vorjahr: € 13,5 Mio.), wobei hier vor allem Managementleistungen und Mieteeinnahmen enthalten sind.

## **FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN**

### **Geschäftsergebnis und Ertragslage**

Die in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse der vollkonsolidierten Gesellschaften erreichen zum 30.06.2011 einen Wert von € 50,4 Mio. und

liegen damit um € 22,4 Mio. unter dem Vergleichswert aus dem Vorjahr. Die für UBM relevante, weil aussagekräftigere betriebswirtschaftliche Kenngröße, die Jahresbauleistung, erreicht mit € 126,1 Mio. im Vergleich zum letzten Jahr eine Steigerung um € 8,8 Mio.



Die Sonstigen betrieblichen Erträge betragen € 10,6 Mio. und resultieren im Wesentlichen aus Neubewertungen gemäß IAS40.

Die Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen haben sich durch die Finalisierung von Generalunternehmerleistungen an Dritte auf aktuelle € –29,5 Mio. verringert.

Per 30.06.2011 beträgt der Personalaufwand € –8,9 Mio.

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen beträgt zum ersten Halbjahr 2011 € –5,0 Mio. und beinhaltet im Wesentlichen die durch erhöhte Abschreibungen negativen Ergebnisse aus den Hotelbeteiligungen.

Die Erträge aus sonstigem Finanzanlage- und Finanzumlaufvermögen belaufen sich auf € 4,7 Mio. Der Finanzierungsaufwand beträgt € –7,8 Mio., wodurch sich per saldo ein um rd. € 0,6 Mio. verbessertes Zinsergebnis gegenüber dem Vorjahr ergibt.

Das Periodenergebnis beläuft sich durch die massive Erhöhung der latenten Steuern auf € 2,6 Mio. und der Gewinn je Aktie auf € 0,86.

#### **Vermögens- und Finanzlage**

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns steigerte sich zum ersten Halbjahr 2011 im Vergleich zum 31.12.2010 um rund 10,2% auf € 616,4 Mio.

## **EREIGNISSE NACH DEM 30.06.2011**

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

## **AUSBLICK FÜR DAS 2. HALBJAHR 2011**

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 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.

Auf der Aktivseite sind erhebliche Veränderungen in den Positionen Sachanlagen, Finanzimmobilien und Vorräte ausgewiesen. Bei den Sachanlagen liegt die Begründung für die Reduzierung auf € 26,8 Mio. in der Umgliederung einer Immobilie in Finanzimmobilien. Die Steigerung der Finanzimmobilien um € 65,9 Mio. auf € 317,7 Mio. ist in erster Linie auf Investitionen in polnische Fachmarktzentren und Büroprojekte in Deutschland sowie die Hotelinvestition in Amsterdam zurückzuführen. Die Vorräte haben sich wegen Investitionen in polnische, deutsche und österreichische Wohnbauprojekte auf € 100,7 Mio. erhöht.

Auf der Passivseite ergibt sich die stärkste Veränderung in der Position „Anleihen“ durch die Umgliederung zwischen kurz- und langfristigen Verbindlichkeiten. Ebenfalls hervorzuheben ist die Steigerung sowohl der kurz- als auch der langfristigen Finanzverbindlichkeiten. Beide Positionen haben sich auf Grund von Investitionen in Wohnbauprojekte sowie in Finanzimmobilien erhöht, sodass die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten per 30.06.2011 € 45,5 Mio. und die langfristigen € 171,2 Mio. betragen.

Das Eigenkapital hat sich zum 30.06.2011 kaum verändert und beträgt € 139,1 Mio.

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. Neben Projekten in diesen traditionellen Hauptmärkten der UBM planen wir auch in anderen europäischen Ländern Projektentwicklungen in unterschiedlichen Segmenten: So realisieren wir in Amsterdam ein Hotelprojekt und auch in anderen Ländern haben wir Projekte in Vorbereitung, die wir je nach Entwicklung der Marktlage umsetzen können.

---

## **WESENTLICHE RISIKEN UND UNGEWISSEHEITEN**

Detaillierte Angaben zu den bestehenden Risiken und Ungewissheiten sind der im Geschäftsbericht 2010 (S. 50-52) angeführten genauen Beschreibung zu entnehmen.

---

## **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 Ertragsla-

ge 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 22. August 2011  
Der Vorstand



Mag. Karl Bier  
(Vorsitzender)



DI Peter Maitz



Heribert Smolé



DI Martin Löcker





Andel City, Prag



# VERKÜRZTER KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS

## KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

für den Zeitraum vom 01.01.2011 bis 30.06.2011

in T€	1-6/2011	1-6/2010
Umsatzerlöse	50.449,1	72.789,1
Sonstige betriebliche Erträge	10.644,2	2.253,9
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-29.516,5	-46.745,7
Personalaufwand	-8.914,7	-7.322,0
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-565,6	-580,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-7.854,0	-7.695,4
<b>BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)</b>	<b>14.242,5</b>	<b>12.699,5</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-5.039,3	-3.399,6
Finanzertrag	4.723,4	2.212,0
Finanzaufwand	-7.757,0	-5.833,1
<b>ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN (EBT)</b>	<b>6.169,6</b>	<b>5.678,8</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-3.609,9	-2.218,4
<b>PERIODENERGEBNIS</b>	<b>2.559,7</b>	<b>3.460,4</b>
<b>DAVON ANTEIL DER AKTIONÄRE DES MUTTERUNTERNEHMENS</b>	<b>2.584,7</b>	<b>3.290,1</b>
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	-25,0	170,3
<b>GEWINN JE AKTIE (IN €)</b>	<b>0,86</b>	<b>1,10</b>

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für den Zeitraum vom 01.01.2011 bis 30.06.2011

in T€	1-6/2011	1-6/2010
<b>PERIODENERGEBNIS</b>	<b>2.559,7</b>	<b>3.460,4</b>
realisiertes Ergebnis aus Hedging-Aktivitäten	200,1	186,4
Ertragsteueraufwand (-ertrag)	-	-
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung	129,1	503,2
<b>SONSTIGES ERGEBNIS DER PERIODE</b>	<b>329,2</b>	<b>689,6</b>
<b>GESAMTERGEBNIS DER PERIODE</b>	<b>2.888,9</b>	<b>4.150,0</b>
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	2.915,3	3.979,7
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	-26,4	170,3

# KONZERNBILANZ

zum 30. Juni 2011

## AKTIVA

in T€	30.06.2011	31.12.2010
<b>LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	2.679,4	2.701,2
Sachanlagen	26.790,9	56.251,7
Finanzimmobilien	317.655,8	251.717,6
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	20.527,6	18.814,2
Projektfinanzierung	54.727,3	51.052,4
Übrige Finanzanlagen	17.476,6	18.956,5
Latente Steueransprüche	1.151,1	981,3
	<b>441.008,7</b>	<b>400.474,9</b>
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>		
Vorräte	100.712,4	84.312,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	15.658,8	15.254,6
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	13.005,4	12.499,7
Liquide Mittel	45.970,1	46.711,1
	<b>175.346,7</b>	<b>158.778,1</b>
	<b>616.355,4</b>	<b>559.253,0</b>

## PASSIVA

in T€	30.06.2011	31.12.2010
<b>EIGENKAPITAL</b>		
Grundkapital	5.450,5	5.450,5
Kapitalrücklagen	45.185,8	45.185,8
Fremdwährungsumrechnungsrücklage	3.663,8	3.533,3
Andere Rücklagen	83.854,1	84.369,3
<b>ANTEILE DER AKTIONÄRE DES MUTTERUNTERNEHMENS</b>	<b>138.154,2</b>	<b>138.538,9</b>
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	908,3	988,7
	<b>139.062,5</b>	<b>139.527,6</b>
<b>LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>		
Rückstellungen	7.558,8	5.677,2
Anleihen	100.000,0	171.300,0
Finanzverbindlichkeiten	171.175,1	157.996,3
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	14.174,0	16.391,6
Latente Steuerschulden	8.930,6	6.221,2
	<b>301.838,5</b>	<b>357.586,3</b>
<b>KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>		
Rückstellungen	3.359,3	2.972,5
Anleihen	71.300,0	
Finanzverbindlichkeiten	45.469,3	10.730,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	38.780,0	27.861,8
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	7.482,0	10.587,6
Übrige Verbindlichkeiten	5.861,7	4.749,3
Steuerschulden	3.202,1	5.237,5
	<b>175.454,4</b>	<b>62.139,2</b>
	<b>616.355,4</b>	<b>559.253,1</b>



**KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG**

für den Zeitraum vom 01.01.2011 bis 30.06.2011

in T€	1-6/2011	1-6/2010
<b>CASHFLOW AUS DER BETRIEBSTÄTIGKEIT</b>	<b>-9.481,1</b>	<b>18.728,5</b>
<b>CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>-36.005,3</b>	<b>-28.571,9</b>
<b>CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>44.601,1</b>	<b>57.652,1</b>
<b>VERÄNDERUNG DER LIQUIDEN MITTEL</b>	<b>-885,3</b>	<b>47.808,7</b>
Liquide Mittel zum 01.01.	46.711,1	39.604,6
Währungsdifferenzen	-14,4	100,2
Veränderung Liquide Mittel aufgrund von Konsolidierungskreisänderungen	158,7	0,0
<b>LIQUIDE MITTEL ZUM 30.06.</b>	<b>45.970,1</b>	<b>87.513,5</b>

**SEGMENTBERICHTERSTATTUNG**

in T€	1-6/2011	Österreich 1-6/2010
<b>GESAMTLEISTUNG</b>		
- Projektverkäufe, Projektentwicklung und Bau	402,3	1.056,8
- Hotelbetrieb	1.329,5	963,7
- Vermietung und Verwaltung von Immobilien	5.325,9	5.710,2
- Facilitymanagement	6.001,6	5.782,3
- Grundstücke in Entwicklung	0,0	0,0
<b>SUMME GESAMTLEISTUNG</b>	<b>13.059,3</b>	<b>13.480,6</b>
<b>EBT</b>		
- Projektverkäufe, Projektentwicklung und Bau	9,7	181,2
- Hotelbetrieb	-176,9	-182,9
- Vermietung und Verwaltung von Immobilien	1.261,2	1.504,7
- Facility Management	113,8	153,1
- Grundstücke in Entwicklung	0,0	0,0
- Verwaltung	-1.982,0	-2.704,2
<b>SUMME EBT</b>	<b>-774,2</b>	<b>-1.048,1</b>

## ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklage	Fremdwährungs- umrechnungs- rücklage	Andere Rücklagen	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Summe
<b>STAND ZUM 1.1.2010</b>	<b>5.450,5</b>	<b>45.185,8</b>	<b>2.672,2</b>	<b>78.119,1</b>	<b>131.427,6</b>	<b>1.022,5</b>	<b>132.450,1</b>
Gesamtergebnis der Periode	–	–	503,2	3.476,5	3.979,7	170,3	4.150,0
Dividendenzahlungen	–	–	–	–3.000,0	–3.000,0	–13,4	–3.013,4
Veränderung von Minderheitsanteilen	–	–	–	–	–	–20,2	–20,2
<b>STAND ZUM 30.6.2010</b>	<b>5.450,5</b>	<b>45.185,8</b>	<b>3.175,4</b>	<b>78.595,6</b>	<b>132.407,3</b>	<b>1.159,2</b>	<b>133.566,5</b>
<b>STAND ZUM 1.1.2011</b>	<b>5.450,5</b>	<b>45.185,8</b>	<b>3.533,3</b>	<b>84.369,3</b>	<b>138.538,9</b>	<b>988,7</b>	<b>139.527,6</b>
Gesamtergebnis der Periode	–	–	130,5	2.784,8	2.915,3	–26,4	2.888,9
Dividendenzahlungen	–	–	–	–3.300,0	–3.300,0	–54,0	–3.354,0
<b>STAND ZUM 30.6.2011</b>	<b>5.450,5</b>	<b>45.185,8</b>	<b>3.663,8</b>	<b>83.854,1</b>	<b>138.154,2</b>	<b>908,3</b>	<b>139.062,5</b>

	Westeuropa	Zentral- und Osteuropa		Konzern	
1-6/2011	1-6/2010	1-6/2011	1-6/2010	1-6/2011	1-6/2010
54.220,0	31.250,2	27.476,3	43.301,2	82.098,6	75.330,6
12.504,4	11.676,4	10.639,3	12.327,3	24.473,2	24.967,4
2.422,3	2.078,2	3.525,7	1.830,1	11.273,9	9.618,5
0,0	0,0	1.921,2	1.505,0	7.922,8	7.287,1
269,7	98,7	76,1	0,0	345,8	98,7
<b>69.443,4</b>	<b>44.898,3</b>	<b>43.638,6</b>	<b>58.923,4</b>	<b>126.141,3</b>	<b>117.302,3</b>

7.620,2	3.817,4	2.607,9	7.620,3	10.237,8	11.618,9
–1.052,1	–1.281,9	–1.523,6	–2.160,0	–2.752,6	–3.624,8
306,8	360,2	–233,2	1.070,2	1.334,8	2.935,1
0,0	0,0	177,4	47,0	291,2	200,1
–11,6	–1.620,1	–947,8	–1.126,2	–959,4	–2.746,3
0,0	0,0	0,0	0,0	–1.982,2	–2.704,2
<b>6.863,3</b>	<b>1.275,6</b>	<b>80,7</b>	<b>5.451,3</b>	<b>6.169,8</b>	<b>5.678,8</b>

**UBM REALITÄTENENTWICKLUNG AG  
ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNZWISCHENABSCHLUSS**

zum 30.06.2011

**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 7 (Abschluss 31.12.2010: 7) inländische Tochterunternehmen sowie 51 (Abschluss 31.12.2010: 49) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. Daneben wurden 8 (Abschluss 31.12.2010: 8) inländische und 18 (Abschluss 31.12.2010: 14) ausländische assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

Die Änderung des Konsolidierungskreises ist auf die Gründung einer Projektgesellschaft in Polen zurückzuführen. Außerdem ist eine Gesellschaft nicht mehr als untergeordnet einzustufen.

**3. Grundlagen der Berichterstattung**

Für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss der UBM AG und ihrer Tochtergesellschaften zum 30. Juni 2011, der auf Basis des IFRS (IAS 34), welche von der EU übernommen wurden, erstellt wird, werden grundsätzlich die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2010. Für weitere Informationen zu den im Einzelnen angewandten Bilanzierungs-

und Bewertungsmethoden wird auf den Konzernabschluss der UBM AG zum 31. Dezember 2010 verwiesen.

**4. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden 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 nahestehenden 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.

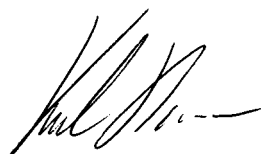
**5. Dividende**

In der Hauptversammlung am 14.04.2011 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 € 15.403,15 auf neue Rechnung vorzutragen. Die Auszahlung der Dividende erfolgte am 19.04.2011.

**6. Haftungsverhältnisse**

Haftungsverhältnisse betreffen überwiegend Kreditbürgschaften und Garantieerklärungen für assoziierte Unternehmen. Im 1. Halbjahr 2011 hat es keine wesentliche Veränderung zum Bilanzstichtag 31.12.2010 gegeben.

Wien, am 22. August 2011  
Der Vorstand



Mag. Karl Bier  
(Vorsitzender)



DI Peter Maitz



Heribert Smolé



DI Martin Löcker





---

## **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. 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 Halbjahresbericht 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 30.06.2011 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 Halbjahresbericht zum 30.06.2011 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.







