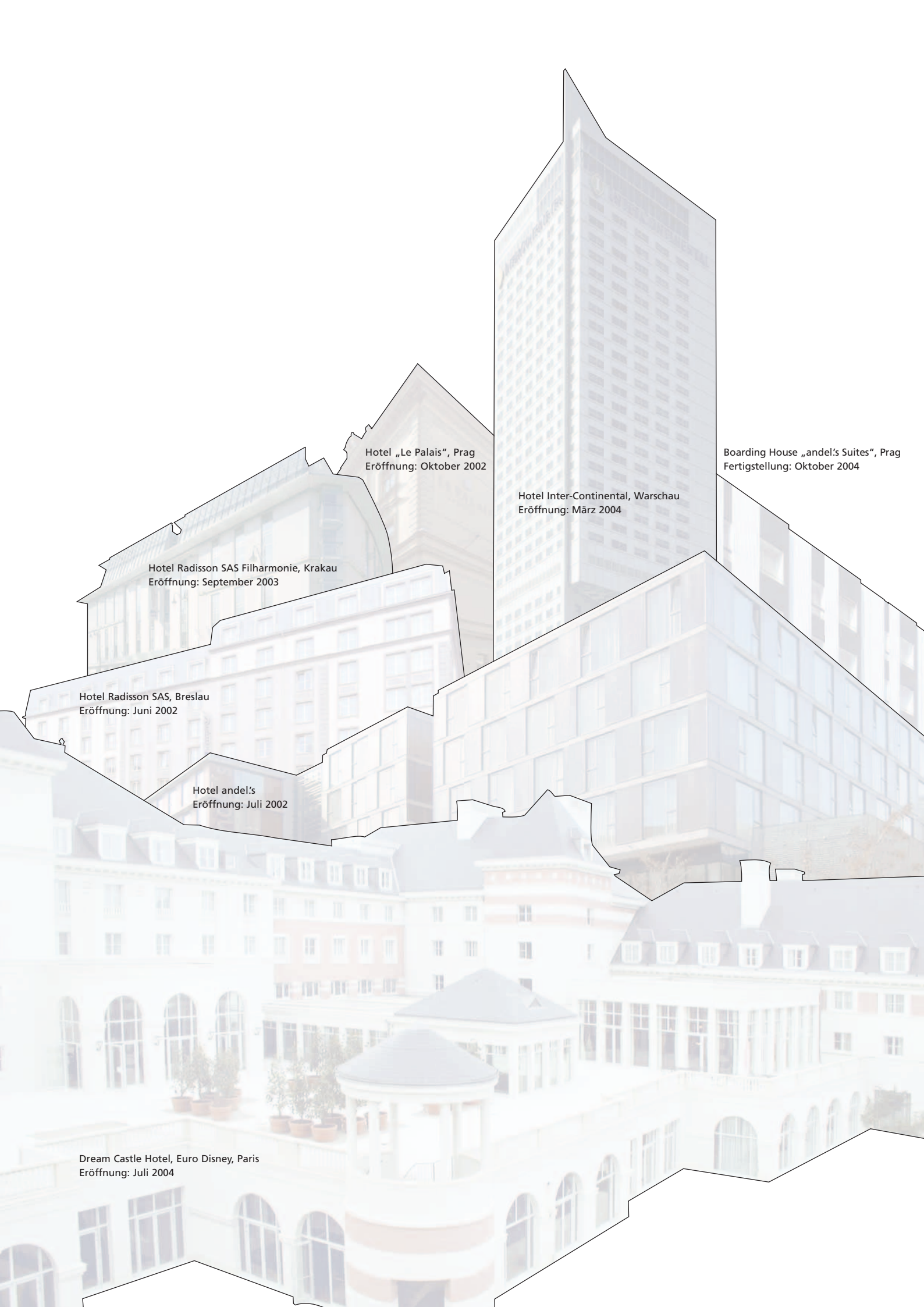


# Geschäftsbericht 2004



Wir beherbergen  
die besten Adressen.





Hotel „Le Palais“, Prag  
Eröffnung: Oktober 2002

Boarding House „andel's Suites“, Prag  
Fertigstellung: Oktober 2004

Hotel Inter-Continental, Warschau  
Eröffnung: März 2004

Hotel Radisson SAS Filharmonie, Krakau  
Eröffnung: September 2003

Hotel Radisson SAS, Breslau  
Eröffnung: Juni 2002

Hotel andel's  
Eröffnung: Juli 2002

Dream Castle Hotel, Euro Disney, Paris  
Eröffnung: Juli 2004



REALITÄTENENTWICKLUNG  
AKTIENGESELLSCHAFT

**Geschäftsbericht 2004**

# Kennzahlen der UBM-Gruppe

	2004	Veränderung in %	2003	2002
<b>Ergebniskennzahlen in € Mio.</b>				
Jahresbauleistung	135,9	14,5	118,7	120,7
davon Auslandsanteil in %	71,2	8,3 PP	62,9	62,6
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	10,2	- 37,0	16,2	5,0
Ergebnis vor Ertragssteuer (EBT)	9,3	- 18,4	11,4	7,2
Konzernergebnis	9,4	- 1,1	9,5	7,4
Bilanzgewinn	2,7	-	-	-
Gesamtkapitalrentabilität in %	5,2	- 0,8 PP	6,0	5,5
Eigenkapitalrentabilität in %	11,6	- 1,2 PP	12,8	10,6
<b>Bilanzkennzahlen in € Mio.</b>				
Bilanzsumme	280,7	- 2,1	286,8	287,5
Eigenmittelquote in % der Bilanzsumme per 31.12.	30,9	3,8 PP	27,1	25,0
Investitionen	34,6	116,3	16,0	33,5
Abschreibungen	3,7	16,7	3,0	2,9
<b>Börsekennzahlen</b>				
Ergebnis je Aktie in € <sup>1)</sup>	3,1	- 1,3	3,2	2,5
Dividende je Aktie in € <sup>1)</sup>	0,88 <sup>2)</sup>	-	0,88	0,80
Pay-out-Ratio in %	28,1	0,5 PP	27,6	32,6

1) Werte für 2003 und 2002 um Aktiensplitting im Verhältnis 1:4 adaptiert

2) Vorschlag an die Hauptversammlung

# Unternehmensprofil

Der Unternehmensgegenstand der UBM-Gruppe liegt in der Entwicklung, der Vermietung und dem Verkauf von Immobilien in West- wie auch Zentraleuropa. Erfahrungen aus unserer 130-jährigen Firmengeschichte bringen wir heute in den Bereichen Immobilien-Development und Beratung sowie als Bauträger und Generalunternehmer in acht Ländern ein. Professionelle Investoren, die für ihre Immobilien-Aktivitäten die Vorzüge eines einzigen Ansprechpartners für unterschiedliche Fragestellungen und Regionen schätzen, bauen auf uns.

Das Vertrauen der Aktionäre auf die Sicherheit von Immobilieninvestments beruht auf den „realen Werten“, die hinter einer solchen Veranlagung stehen. Die Unternehmensphilosophie der UBM trägt diesem Vertrauen in hohem Maße Rechnung. Die Streuung unseres Engagements auf unterschiedliche europäische Märkte und

Sektoren gewährleistet die Minimierung des Unternehmensrisikos. Dank fundierter Marktkennntnisse kann die UBM den optimalen Verwertungszeitpunkt ihrer Liegenschaften eruieren. Nicht zuletzt sichern uns unterschiedliche Positionen in der Wertschöpfungskette, zum Beispiel Projektentwickler, Vermieter oder Hausverwalter, flexible Reaktionsmöglichkeiten auf Veränderungen der Marktgegebenheiten.

Für Immobilienfonds oder international operierende Hotelketten errichten wir Bauten nach ganz spezifischen Vorgaben. Solche maßgeschneiderten Immobilien erzielen deutlich höhere Renditen als eine Veranlagung in bereits bestehende Objekte. Strenge Anforderungsprofile und eine langjährige Kenntnis unserer europäischen Heimmärkte sind die sichere Basis für eine umsichtige Expansion in die aufstrebenden Märkte des gemeinsamen Europas.

## Überleitung der Jahresbauleistung laut Betriebsabrechnungsbogen zur Gesamtleistung laut Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2004

Der UBM-Konzern definiert die Jahresbauleistung als maßgebliche Umsatzkenngröße. Anders als die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Gesamtleistung erfasst diese betriebswirtschaftliche Kenngröße auch die anteiligen Umsatzerlöse aus Arbeitsgemeinschaften sowie aus equity konsolidierten oder untergeordneten Beteiligungen. Ebenso werden Bestandsveränderungen der vorjährigen Eigenprojekte sowie aktivierte Eigenleistungen des Berichtsjahres erfasst. Aus nachstehender Tabelle ist die Berechnung der Jahresbauleistung für die Geschäftsjahre 2004 und 2003 ersichtlich:

in T€	2004	2003
Jahresbauleistung lt. Betriebsabrechnungsbogen	135.886	118.707
Gesamtleistung lt. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	79.345	52.561
<b>Differenz</b>	<b>56.541</b>	<b>66.146</b>
Umsatz aus Leistungsgemeinschaften	20.050	23.942
Bestandsveränderung der Eigenprojekte aus Vorjahr	- 2.386	3.185
Umsatz aus equity oder untergeordneten Beteiligungen	39.056	39.081
Aktivierte Eigenleistungen	- 179	- 62
	<b>56.541</b>	<b>66.146</b>

# Die UBM-Gruppe

## Unser Leistungsspektrum

### Grundstücksakquisition

Suche | Analyse | Miete | Kauf

---

### Studien

Markt-Studie | Feasibility-Studie | Projekt-Studie

---

### Finanzierung & Recht

Finanzierungsmodell | Sonderfinanzierung | Steuermodell | Gesellschaftsrechtliche Konzeption

---

### Genehmigungsverfahren

Widmung | Abbruchgenehmigung | Baugenehmigung | Kollaudierung

---

### Planung

Einreichplanung | Ausführungsplanung | Statik | Generalplanung

---

### Baudienstleistung

Baumanagement | Generalunternehmer | Totalunternehmer | Bauträger

---

### Verwertung

Vermietung | Verkauf

---

### Objektmanagement

Kaufmännische Objektverwaltung | Betriebskostenoptimierung

---

### Facility Management

---

### Center Management

Marketing | PR | Flächenmanagement | Mieterbetreuung

# Inhalt

<b>Brief an die Aktionäre</b>	Seite 6
<b>Organe der Gesellschaft</b>	Seite 8
<b>Strategie und Erfolgsfaktoren</b>	Seite 10
<b>UBM-Aktie</b>	Seite 15
<b>Eröffnung Mövenpick Dream Castle Hotel</b>	Seite 18
<b>Lagebericht</b>	
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	Seite 20
Branchenumfeld	Seite 22
Umsatzentwicklung	Seite 24
Ertragslage	Seite 26
Finanzlage, Vermögens- und Kapitalstruktur	Seite 30
Investitionen	Seite 32
Risikomanagement	Seite 33
Segmentberichterstattung	Seite 34
Ausblick	Seite 35
<b>Mitarbeiter</b>	Seite 37
<b>Jahresabschluss der UBM AG</b>	
Bilanz	Seite 40
Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 42
Anlagevermögen	Seite 44
Anhang	Seite 46
<b>Konzernabschluss der UBM-Gruppe</b>	
Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	Seite 56
Konzernbilanz	Seite 57
Konzern-Anlagevermögen	Seite 58
Konzern-Eigenkapital	Seite 60
Konzern-Kapitalflussrechnung	Seite 61
Segmentberichterstattung	Seite 62
Anhang zum Konzernabschluss	Seite 64
Beteiligungsliste	Seite 82
<b>Bericht des Aufsichtsrats</b>	Seite 85
<b>Gewinnverteilung</b>	Seite 86

# Brief an die Aktionäre



Dipl.-Ing. Peter Maitz, Mag. Karl Bier, Heribert Smolé (v.li.n.re.)

## Sehr geehrte Aktionäre, geschätzte Partner der UBM!

Der Geschäftsverlauf 2004 des UBM-Konzerns lässt sich in wenigen Worten zusammenfassen: Erfolgskurs konsequent fortgesetzt, wichtige Weichen für die Zukunft gestellt.

Lassen Sie uns aber gemeinsam Rückschau halten und die maßgeblichen Eckdaten des Geschäftsjahres 2004 analysieren: In einem nach wie vor angespannten wirtschaftlichen Umfeld konnten wir die Jahresbauleistung, unsere um branchenspezifische Schwankungen bereinigte Umsatzkennzahl, um 14,5 % auf € 135,9 Mio. erhöhen – ein absoluter Rekordwert in unserer Unternehmensgeschichte. Die Verteilung dieser Jahresbauleistung bestätigt unsere Strategie der geografischen Diversifikation, die wir seit Ende der 80er Jahre kontinuierlich ausgebaut haben: Der Auslandsanteil an der Jahresbauleistung beträgt nach 62,9 % im Vorjahr bereits rund 71,2 %, wobei 2004 Tschechien mit € 55,9 Mio. einen Großteil beiträgt. Konstant zeigt sich der Umsatzbeitrag aus Deutschland, wo wir entgegen der allgemeinen Flaute der deutschen Baubranche mit Wohnbauprojekten im Großraum München erfolgreich reüssieren. Ein Highlight des Berichtsjahres war unbestritten die Eröffnung des Mövenpick Dream Castle Hotel beim Euro-Disney in Paris, das

im Juli 2004 nach einer nur knapp zweijährigen Bauzeit in Betrieb genommen werden konnte. Offiziell eröffnet wurde im Berichtsjahr auch das Hotel Inter-Continental in Warschau, das größte Einzelprojekt unserer Unternehmensgeschichte. Neben weiteren Hotelprojekten, die wir in den Vorjahren beispielsweise in Prag oder Krakau realisieren konnten, unterstreichen diese beiden neu eröffneten Anlagen unser hervorragendes Know-how, mit dem wir die überaus komplexen Fragestellungen derartiger Vorhaben zum Vorteil aller Beteiligten lösen.

Dank einer deutlichen Verbesserung des Beteiligungsergebnisses und eines nahezu konstanten Finanzergebnisses beläuft sich das Konzernergebnis nach Steuern auf € 9,4 Mio. und erreicht damit das ausgezeichnete Niveau des Vorjahres. Wie schon 2003 war auch im Berichtsjahr der Verkauf mehrerer Liegenschaften in Wien, Niederösterreich und Oberösterreich sowie einer Hotelbeteiligung in Prag teilweise für diese Entwicklung verantwortlich. Wir verstehen jedoch derartige Ergebnisbeiträge nicht als Einmaleffekte, bildet doch das optimale Verwerten von Objekten einen unserer operativen Kernbereiche.

Nachdem der bisherige Mehrheitseigentümer der UBM AG, die Allgemeine Baugesellschaft-A. Porr AG seinen Anteil im Berichtsjahr auf rund 41,3 % reduzierte, wurde auch der Ergebnisabführungsvertrag aufgelöst. Die UBM AG weist somit für das Jahr 2004 einen Bilanzgewinn von rund € 2,7 Mio. aus. Wir schlagen der Hauptversammlung – analog zur kontinuierlichen Ergebnisentwicklung – eine Dividend in Höhe des Vorjahres von € 0,88 je Aktie vor. Mit der daraus resultierenden Dividendenrendite per Jahresultimo von 3,1 % profiliert sich die UBM-Aktie, die für das Berichtsjahr zudem einen Anstieg von 41 % ausweist, wiederholt als verlässliches und ertragreiches Investment.

Damit Sie, wertvolle Aktionäre und Geschäftspartner, auch in Zukunft mit und auf die UBM bauen können, haben wir im Berichtsjahr wertvolle Voraussetzungen zur Fortsetzung unseres Erfolgskurses geschaffen. Um die unterschiedlich verlaufenden Zyklen der europäischen Immobilienmärkte optimal nutzen zu können, prüfen wir laufend Möglichkeiten zur Erschließung neuer sektoraler Einsatzgebiete, streben



aber auch den weiteren Ausbau unserer geografischen Präsenz an. Neben Tschechien, Polen und Ungarn, die wir schon seit Jahren zu unseren Heimmärkten zählen, wollen wir mittelfristig auch in weiteren wachstumsstarken Ländern Zentral- und Osteuropas wie Serbien, Bulgarien, Rumänien und in Slowenien Projekte realisieren. In diesen für uns neuen Märkten verfolgen wir die Strategie, unsere Präsenz mit punktuellen Vorhaben, die in enger Abstimmung mit lokalen Partnern verwirklicht werden, stufenweise aufzubauen. Die diesbezüglichen Entscheidungen werden aber erst nach einer sorgfältigen Analyse aller möglichen Risiken getroffen, die sich zudem in der Höhe der Projektrenditen widerspiegeln müssen.

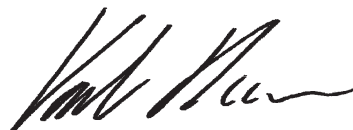
Mit der Errichtung des Logistikparks Senec in der Slowakei erschlossen wir uns im Berichtsjahr nicht nur einen neuen geografischen Markt, es ist gleichzeitig auch unser erstes Projekt dieser Sparte. Auf einem weitläufigen Grundstück von etwa zehn Hektar entsteht in mehreren Bauphasen eine der modernsten Logistikanlagen des Landes, die dank ihrer optimalen Verkehrsanbindung enorme Entwicklungsmöglichkeiten aufzeigt. In Polen konnten wir uns 2004 ein Grundstück in Warschau sichern, auf dem während der nächsten Jahre ein groß angelegtes Wohnbauprojekt entstehen wird. Wir sind davon überzeugt, dass dieses Vorhaben aufgrund der derzeitigen Nachfragesituation am Warschauer Wohnungsmarkt überaus erfolgreich verlaufen wird. Neben Warschau, wo wir derzeit auch das im Jahr 2003 erworbene Griffin House revitalisieren, planen wir derzeit in Krakau die Errichtung eines 3-Sterne-Hotels; die Fertigstellung sollte bereits 2006 erfolgen. Ein wichtiges Kernstück unserer operativen Tätigkeit bleibt auch während der nächsten Jahre das Großprojekt Andel City in der tschechischen Hauptstadt Prag. Nach Fertigstellung des Boarding House andel's im September 2004 werden derzeit in weiteren Bauabschnitten ein Wohnbauprojekt mit rund 50 Wohneinheiten sowie ein Bürohaus errichtet.

In Deutschland fokussieren wir weiterhin das Wohnbausegment. Nach Fertigstellung der Anlage in München-Riem entstehen bis Sommer 2006 zwei Objekte mit in Summe 48 Wohnungen im Münchner Stadtteil Schwabing. In Österreich wird 2005 nach mehrjähriger

Vorarbeit das Projekt „Neue Mitte Lehen“ in Salzburg gestartet, das neben Büros auch Geschäfte und andere öffentliche Einrichtungen umfasst. Die UBM zeichnet im Rahmen dieses Projekts für die Realisierung aller gewerblich genutzten Flächen verantwortlich. Gleichzeitig werden in Österreich mehrere kleinere Projekte realisiert bzw. fertig gestellt.

Dank der soeben beschriebenen Projekte rechnen wir für das Jahr 2005 mit einer Jahresbauleistung von rund € 120 Mio. und mit einem Ergebnis, das das erfreuliche Durchschnittsniveau der Vorjahre erreichen wird. Im Rahmen unserer Quartalsberichterstattung werden wir Sie regelmäßig über den Geschäftsverlauf und unsere aktuellen Projekte informieren.

Wir danken Ihnen für Ihr Vertrauen und die gute Zusammenarbeit und hoffen, dass Sie uns auch auf unserem zukünftigen Weg begleiten werden.



Mag. Karl Bier, Vorsitzender des Vorstandes



Dipl.-Ing. Peter Maitz, Vorstand



Heribert Smolé, Vorstand

# Organe der Gesellschaft

## Aufsichtsrat

**KR Dkfm. Dr. Siegfried Sellitsch**

Vorsitzender

**Dipl.-Ing. Horst Pöchhacker**

Vorsitzender-Stellvertreter

**Dipl.-Ing. Thomas Jakoubek**

(seit 14.5.2004)

**Dr. Walter Lederer**

**MMag. Dr. Erlefried Olearczick**

(seit 14.5.2004)

**Dipl.-Ing. Iris Ortner**

**Dr. Johannes Pepelnik**

(seit 25.6.2004)

**Dr. Peter Weber**

**Günter W. Havranek**

(bis 28.4.2004)

**Dipl.-Ing. Klaus Ortner**

(bis 14.5.2004)

**Dir. Karl Schmutzer**

(bis 14.5.2004)

## Vorstand

### Mag. Karl Bier

Vorsitzender des Vorstands

Abgeschlossenes Jusstudium, steuerliche Fachausbildung; Geschäftsführer von mehreren Projektgesellschaften, ab 1992 Vorstand der UBM AG. Zuständig für Aufbau und Ausbau des Projektentwicklungsgeschäfts im Inland sowie in Tschechien (seit 1993), Ungarn (seit 1994), Polen (seit 1995) und Deutschland.

UBM – Wien/Niederösterreich/Burgenland  
UBM – Oberösterreich  
UBM – Salzburg  
Münchner Grund – Deutschland  
UBM – Polen  
UBM – Ungarn  
diverse Objektgesellschaften in Österreich

### Dipl.-Ing. Peter Maitz

Studium des Bauingenieurwesens in Graz; 1972 Eintritt bei Porr, von 1972 bis 1986 Leitung von mehreren Projekten in Österreich, Ungarn, dem Iran und Algerien. Seit 1985 technischer Geschäftsführer verschiedener Projektgesellschaften im In- und Ausland. Vorstand der UBM AG seit 1992.

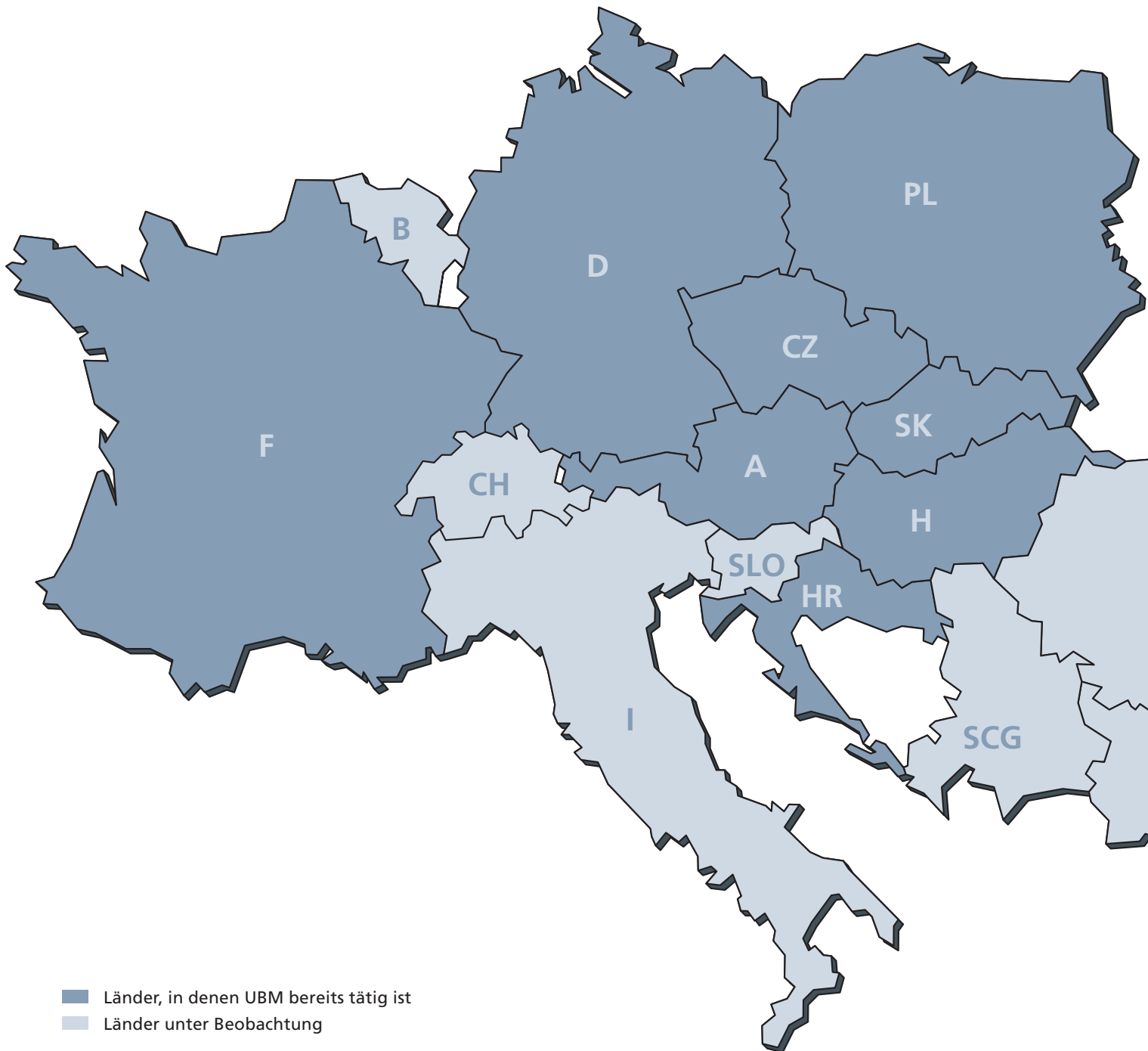
UBM – Steiermark/Kärnten  
UBM – Tirol/Vorarlberg  
UBM – Tschechien  
UBM – Slowakei  
UBM – Frankreich  
diverse Objektgesellschaften in Österreich

### Heribert Smolé

1973 Eintritt in den Porr-Konzern, 1985 Abteilungsleiter der kaufmännischen Verwaltung für Beteiligungen, Gesamtprokurist der UBM AG ab 1990, Geschäftsführer verschiedener Gesellschaften des Porr-Konzerns. Seit 1997 Vorstandsmitglied der UBM AG.

Finanz- und Rechnungswesen  
Projektfinanzierungen  
Risikomanagement  
Controlling  
Objektverwaltung  
Investor Relations  
diverse Objektgesellschaften in Österreich

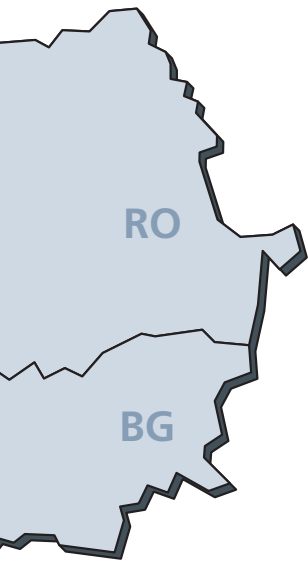
# Strategie und Erfolgsfaktoren der UBM



A	Österreich	HR	Kroatien
B	Belgien	I	Italien
BG	Bulgarien	PL	Polen
CH	Schweiz	RO	Rumänien
CZ	Tschechien	SCG	Serbien
D	Deutschland	SLO	Slowenien
F	Frankreich	SK	Slowakei
H	Ungarn		

## Geografische Präsenz

Die strategische Ausrichtung des UBM-Konzerns erlebte seit dem Beginn der 90er Jahre einen massiven Wandel und ist von einer Dynamik geprägt, die es erlaubt, geografische wie auch operative Grenzen wertorientiert zu überschreiten. Heute ist die UBM ein international agierender Spezialist in allen Fragen der Immobilienentwicklung und -verwaltung.



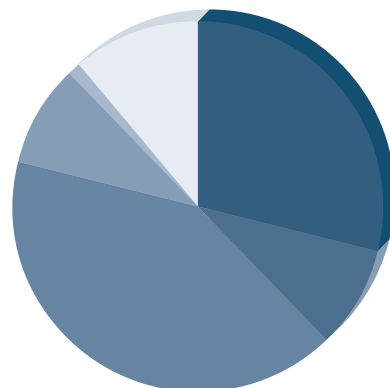
Neben Österreich betrachten wir nach mehrjähriger Erfahrung und vielen erfolgreich realisierten Projekten auch die Länder Zentral- und Osteuropas als unseren Heimatmarkt. Weit vor der Erweiterung der Europäischen Union um Länder dieser Region waren wir bereits in der Tschechischen Republik, Polen, Ungarn und der Slowakei tätig. Unsere Marktpräsenz in diesen Ländern beschränkt sich nicht auf deren Hauptstädte – wir nutzen gezielt auch Realisierungschancen in florierenden Provinzstädten wie Krakau oder Breslau.

Mit eigenen Unternehmungen sind wir aber auch in Deutschland und Frankreich erfolgreich positioniert. Wir setzen uns selbst jedoch keine geografischen Wachstumsgrenzen und prüfen laufend neue Marktchancen quer durch Europa, wie derzeit in Kroatien, Italien, Slowenien, Schweiz, Rumänien und Belgien. Mittelfristig wollen wir aber auch in den Märkten Bulgarien, Serbien und Teilmärkten Russlands positioniert sein.

## Jahresbauleistung 2004

Nach Ländern (in %)

29 %	Österreich
9 %	Deutschland
41 %	Tschechische Republik
9 %	Polen
1 %	Ungarn
11 %	Frankreich



## Umfassendes Leistungsspektrum

Die Leistungspalette des UBM-Konzerns reicht von der Grundstücksakquisition, der Erstellung von Markt- und Projektstudien, der gesellschaftsrechtlichen Konzeption und der Abwicklung von Genehmigungsverfahren über die gesamte Einreich-, Ausführungs- und Generalplanung bis hin zur Erbringung der Baudienstleistung und Verwertung. Als kompetenter Partner beweisen wir uns auch in allen Fragen der Immobilienverwaltung und des Facility Management. Für Immobilienfonds errichten wir maßgeschneiderte Projekte von der Planung bis zur schlüsselfertigen Übergabe. Als kompetenter Partner haben wir uns auch gegenüber international operierenden Hotelbetreibern etabliert, wie zuletzt beim Dream Castle Hotel im Euro-Disney Resort Paris oder dem Hotel Inter-Continental in Warschau.

## Sektorale Diversifizierung

Neben einer breiten geografischen Präsenz, die es ermöglicht, lokale Nachfrageunterschiede auszugleichen, nützt die UBM auch den unterschiedlichen Verlauf der sektoralen Zyklen, um einen möglichst kontinuierlichen Geschäftsverlauf zu erzielen. In Abhängigkeit zum jeweiligen Marktumfeld werden nicht nur Wohn- und Büroimmobilien realisiert – die UBM verfügt auch über hervorragendes Know-how zur Errichtung von komplexen Hotelanlagen und Einkaufszentren. Im Jahr 2004 wurde mit dem erfolgreichen Start eines weit angelegten Logistik-Zentrums in der Slowakei ein weiteres interessantes Betätigungsfeld erschlossen.

In der strategischen Schwerpunktsetzung ist die Wahl des optimalen Zeitpunkts ausschlaggebend für den kommerziellen Erfolg eines Projekts. Detaillierte Marktanalysen zur Bestimmung der Nachfragesituation unterstützen uns in der Entscheidungsfindung ebenso wie unsere langjährigen Erfahrungswerte, die es uns ermöglichen, Trends frühzeitig zu erkennen.

Die unterschiedlichen Positionen entlang der gesamten Wertschöpfungskette des Immobiliengeschäfts – als Projektentwickler, Vermieter oder im Facility Management – erlauben uns zudem ein flexibles und rasches Reagieren auf Veränderungen der Marktverhältnisse. Grundsätzlich sind wir hierbei bestrebt, Objekte zu planen, den Bauprozess zu begleiten und bei entsprechender Nachfrage und optimalem Preisniveau an Investoren zu verkaufen.

## Immobilienportfolio

Das Immobilienportfolio der UBM umfasst per Jahresende 2004 96 Objekte mit einer vermietbaren Gesamtnutzfläche von rund 185.000 m<sup>2</sup>. Die reine Grundstücksfläche beträgt rund 388.000 m<sup>2</sup>. Wenn auch die Einnahmen aus der Vermietung dieser Liegenschaften einen wichtigen Beitrag zur Glättung unserer projektspezifischen Umsatzenschwankungen leisten, geht die strategische Bedeutung dieses Portfolios über jene der Einnahmengenerierung hinaus. Durch die temporäre Vermietung von Objekten, die von uns realisiert wurden, sind wir in der Lage, den optimalen Verwertungszeitpunkt in Abhängigkeit zur jeweiligen Marktlage zu bestimmen. Derartige Veräußerungen sind demnach nicht als Einmaleffekte zu bewerten, sondern fallen vielmehr in unsere Kernkompetenz: UBM ist ein verlässlicher Partner in allen Fragen der Immobilien-Entwicklung und versteht es frühzeitig Marktchancen zu erkennen und zu nutzen.

## Sicheres Investment

Mit einer konstanten Entwicklung der Dividendenrendite, die sich während der letzten fünf Jahre durchgehend in einer Bandbreite von rund 3 % bis 6 % bewegte, zählen die Aktien der UBM AG zu den soliden Aktieninvestments. Die Unternehmenspolitik der UBM wird dem Bedürfnis von Aktionären, die ein sicheres Investment in Immobilien suchen, durch bedachte Expansion und Risikodiversifizierung gerecht.

## Aktuelle bzw. im Berichtsjahr fertig gestellte Projekte

### Frankreich

	Ort	Baubeginn	Fertigstellung
Mövenpick Dream Castle Hotel	Paris	Dezember 2002	Juli 2004

### Deutschland

	Ort	Baubeginn	(geplante) Fertigstellung
Wohnhausanlage Riem WA5	München	Mai 2003	Juli 2004
Marianne elf, Parkstadt Schwabing	München	Frühjahr 2005	Sommer 2006

### Polen

	Ort	Baubeginn	(geplante) Fertigstellung
Griffin House	Warschau	April 2005	Mitte 2006
Wohnpark in Lesznowola	Warschau	2006	2008
3-Sterne-Hotel	Krakau	2005	2006

### Tschechien

	Ort	Baubeginn	(geplante) Fertigstellung
Pfizer Headquarters	Prag	Ende 2003	Juli 2004
Andel City – Wohnbauprojekt	Prag	2003	2005/2006
Boarding House andel's Suite	Prag	Ende 2003	Oktober 2004
Bürohaus der Banktochter BNP Paribas	Prag	2004	Juli 2005

### Slowakei

	Ort	Baubeginn	(geplante) Fertigstellung
Logistikpark Senec Cargo Center – 1. Phase	Bratislava	Juli 2004	2006

### Österreich

	Ort	Baubeginn	(geplante) Fertigstellung
Bürogebäude Griesgasse	Graz	März 2003	Jänner 2005
Neue Mitte Lehen	Salzburg	2005	2006
Fachmarkt Puppung	Eferding	Ende 2003	September 2004
BCI – Vamed Head Office Zubau	Wien	August 2003	Juli 2004



#### Hotel Le Palais, Prag

Im Prager Stadtteil Vinohrady („Königliche Weinberge“) liegt dieses im Jahr 2002 von UBM restaurierte 5-Sterne-Hotel, das über 60 großräumige Zimmer und zwölf Suiten verfügt. Bei den Renovierungsarbeiten dieses denkmalgeschützten Bauwerks aus der Belle Epoque wurde dem Erhalt der historischen Stilelemente besonderes Augenmerk geschenkt.



# Die UBM-Aktie

## Positives internationales Börseklima

Die internationalen Kapitalmärkte konnten 2004 ihre positive Vorjahresentwicklung in abgeschwächter Form fortsetzen. Die Stimmung war jedoch durch den massiven Anstieg des Rohölpreises auf bis zu USD 50 pro Barrel und skeptische Erwartungshaltungen zur weiteren Zins- und Konjunktorentwicklung eingetrübt. Nach einer breiten Seitwärtsbewegung während der ersten drei Quartale des Berichtsjahres setzte im vierten Quartal eine deutliche Belebung ein. Im Ultimovergleich schlossen die wichtigsten Aktienindizes mit einem leichten Gewinn: Der Dow Jones stieg um mehr als 3 %, der DAX um rund 7 %. Der europäische Gesamtmarkt verzeichnete gemessen am FTSE 300 Eurotop einen Anstieg von 9 %.

Die Wiener Börse zeigte 2004 eine überdurchschnittlich positive Entwicklung und nahm mit ihrer Performance einen internationalen Spitzenplatz ein. Der Leitindex ATX notierte zum Jahresende auf einem Allzeithoch von 2.431 Punkten und verzeichnete damit einen Anstieg von 57,4 %. Auch der Gesamtmarktindex WBI erreichte zum Jahresultimo nach einem Kursplus von 48,8 % seinen Jahreshöchststand von 928 Punkten.

Die Performance der UBM-Aktie zeigte für 2004 einen klaren Aufwärtstrend. Nach einem Zwischenhoch im Mai erreichte sie ihren Höchstwert von € 28,20 per Jahresultimo und weist damit ein Kursplus von rund 41 % aus. Begünstigt durch das im Juli 2004 durchgeführte Aktiensplitting im Verhältnis 1:4 stieg der Börsenumsatz der UBM-Aktien von € 1,3 Mio. des Vorjahres auf € 3,3 Mio.

## Investor Relations

Die UBM notiert seit dem Jahr 1873 an der Wiener Börse und zählt somit zu den ältesten börsennotierten Unternehmen Österreichs. Die 3.000.000 Stammaktien werden im Börse-Segment „Standard Market Auction“ gehandelt, wo die Kursermittlung nach dem Meistausführungsprinzip täglich um 12 Uhr 30 erfolgt. Die Börskapitalisierung per Jahresende 2004 stieg im Vorjahresvergleich um rund 41 % auf € 84,6 Mio. Die UBM-Aktien fließen mit einer Indexgewichtung von 0,15 % (Stand 16.3.2005) in den Wiener Börse Index (WBI) ein, der als Gesamtmarktindex die Entwicklung des österreichischen Aktienmarkts widerspiegelt.

Neben dem Geschäftsbericht informieren wir unsere Aktionäre in ausführlichen Quartalsberichten über den Geschäftsverlauf der UBM. Detaillierte Angaben über unsere Bauprojekte, aktuelle Vorhaben sowie Pressemitteilungen und den aktuellen Aktienkurs finden sich zudem auf unserer Internetseite [www.ubm.at](http://www.ubm.at).

## Umwandlung der Vorzugsaktien und Aktiensplitting

In der 123. Ordentlichen Hauptversammlung der UBM am 25. Juni 2004 und der vorangegangenen Versammlung der Vorzugsaktionäre wurde die Umwandlung der 150.000 Stück 15 %-Vorzugsaktien ohne Stimmrecht in stimmberechtigte Stammaktien beschlossen. Zusätzlich wurde ein Aktiensplitting im Verhältnis 1:4 durchgeführt, wodurch das Grundkapital in der Höhe von € 5.450.462,56 auf nunmehr 3.000.000 Stück Stammaktien entfällt. Beide Beschlüsse wurden mit Eintragung der entsprechenden Satzungsänderungen in das Firmenbuch am 20. Juli 2004 wirksam.

Im April 2004 veräußerte die Allgemeine Baugesellschaft–A. Porr Aktiengesellschaft 25 % plus eine Aktie an der UBM an die Immobilien Holding GmbH, wodurch sich ihr Anteil auf 41,27 % verringerte. Die Auflösung des Ergebnisabführungsvertrags erfolgte mit Zustimmung der ordentlichen Hauptversammlung und der Versammlung der Vorzugsaktionäre rückwirkend zum 1. Jänner 2004.

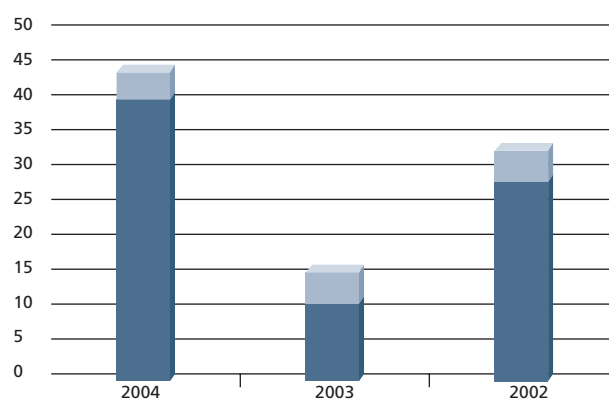
## Dividendenvorschlag

Für das Geschäftsjahr 2004 schlägt der Vorstand der Hauptversammlung eine Dividende von € 0,88 je Aktie vor. Auf Basis dieses Vorschlags ergibt sich eine Pay-out-Ratio von 28,1 % (2003: 27,6 %).

## Total Shareholder's Return

(in %)

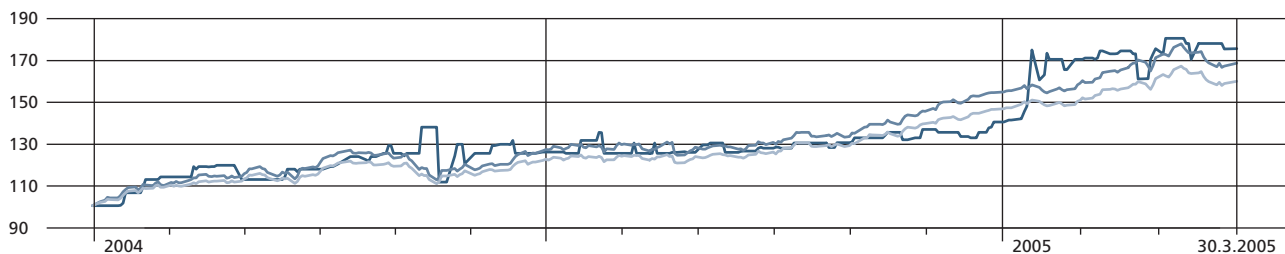
■ Dividendenrendite  
■ Kurssteigerung



## Kursentwicklung der UBM-Aktie

(indexiert per 1.1.2004)

■ UBM-Stamm ■ ATX ■ WBI



## Börsenkennzahlen (in €)

	2004	2003 *	2002 *
Kurs per 31.12.	28,20	20,00	18,00
Höchstkurs	28,20	20,00	18,00
Tiefstkurs	20,00	16,25	13,59
Ergebnis je Aktie <sup>1)</sup>	3,13	3,17	2,46
Dividende je Aktie (inkl. Bonus)	0,88	0,88	0,80
KGV per 31.12. <sup>2)</sup>	9,00	6,31	7,33
Dividendenrendite per 31.12. in %	3,12	4,38	4,44
Total Shareholder's Return <sup>3)</sup> in %	44,10	15,49	33,01
Börsekaptalisierung per 31.12. in € Mio.	84,60	60,00	54,00
Pay-out-Ratio <sup>4)</sup> in %	28,12	27,60	32,58

\*) Werte adaptiert um Aktiensplitting im Verhältnis 1:4

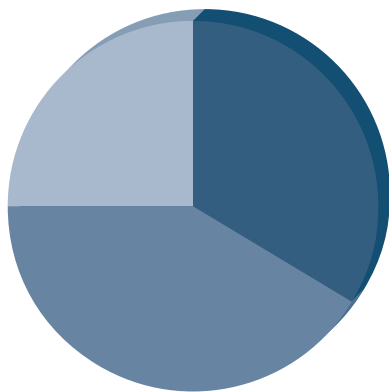
1) Eigermittlung 2) KGV: Kurs-Gewinn-Verhältnis: Kurs per 31.12./Gewinn je Aktie 3) Kurssteigerung plus Dividendenrendite

4) Pay-out-Ratio: Dividende je Aktie/Gewinn je Aktie in %

## Aktionärsstruktur der UBM AG

(in %)

33,73 %	Streubesitz
41,27 %	Allgemeine Baugesellschaft A. Porr Aktiengesellschaft
25,00 % + 1 Aktie	Immobilien Holding GmbH



## Datenquellen

UBM-Stamm	
Reuters	UBMV.VI
Bloomberg	UNBM AV
Datastream	O:UBAU
ISIN	AT0000815402
Wiener Börse (Kürzel)	UBS

## Finanzkalender 2005

Bilanzpressekonferenz	2.5.2005
124. o. Hauptversammlung	20.5.2005
Zahltag der Dividende	25.5.2005
Ergebnisse 1. Quartal 2005	Kalenderwoche 22
Halbjahresergebnisse 2005	Kalenderwoche 39
Ergebnisse 3. Quartal 2005	Kalenderwoche 51

## Erfüllen der Österreichischen Compliance-Richtlinie

Um den Missbrauch von Insiderinformationen zu verhindern, trat am 1. April 2002 die Emittenten-Compliance-Verordnung (ECV) der Finanzmarktaufsicht in Kraft. Noch im selben Monat hat die UBM Realitätenentwicklung AG diese Richtlinie umgesetzt und Grundsätze zur Informationsweitergabe im Unternehmen erlassen. Hierzu wurden sechs ständige Vertraulichkeitsbereiche definiert. Zudem richtet der Compliance-Verantwortliche in Abstimmung mit dem Vorstand temporäre Vertraulichkeitsbereiche für externe Projektmitarbeiter ein, die Zugang zu Insiderinformationen erhalten (Erstellung Geschäftsbericht, Quartalsberichte, etc.). Neben der Kontrolle über die Einhaltung der Richtlinie zeichnet der Compliance-Verantwortliche auch für die diesbezüglichen Schulungen der Mitarbeiter sowie für die Führung eines Compliance-Registers verantwortlich. Dieses Register beinhaltet Informationen über die Personen der einzelnen Vertraulichkeitsbereiche und deren Tätigkeiten. Explizite Sperrfristen und Handelsverbote mit UBM-Wertpapieren sollen eine missbräuchliche Verwendung von Insiderinformationen verhindern.

## Corporate Governance

Die UBM hat bislang keine Verpflichtungserklärung zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex abgegeben. Unabhängig davon werden jedoch sämtliche gesetzliche Bestimmungen und auch die meisten der „Comply or Explain“-Regeln eingehalten. Auf EU-Ebene wurden zur Verbesserung der Corporate Governance neue Richtlinien und Empfehlungen ausgearbeitet bzw. in Kraft gesetzt. Eine diesbezügliche Novelle zum Aktienrecht ist auch in Österreich geplant.

# Eröffnung Mövenpick Dream Castle Hotel im Disneyland® Resort Paris



#### **Wenn Träume wahr werden...**

In ruhiger Lage, eingebettet in eine idyllische Parklandschaft mit See, aber nur unweit des Disneyland Resort Paris, bezaubert das Mövenpick Dream Castle Hotel. Seit seiner Eröffnung im Juli 2004 bietet das 4-Sterne-

Hotel neben speziellen Einrichtungen für Familien auch sieben auf modernsten Niveau ausgestattete Banketträume für bis zu 350 Personen.

## „A castle across all ages“

Unter diesem Konzeptschwerpunkt entstand im Val de Marne, unweit des Disneyland® Resort Paris, ein neues, einem Schloss nachempfundenenes Themenhotel. Nach einer Bauzeit von nur 21 Monaten – Baubeginn war nach einjähriger Projektentwicklungszeit im Dezember 2002 – wurde im Juli 2004 das neue Mövenpick Dream Castle Hotel planmäßig eröffnet.

Das familienfreundliche 4-Sterne-Hotel wurde in einem 50:50-Joint-Venture von UBM Realitätenentwicklung AG und WARIMPEX AG entwickelt und im Rahmen eines Immobilienleasings von der österreichischen Raiffeisen-Leasing-GmbH finanziert. Errichtet wurde das Hotel ganz im Stil eines französischen Renaissanceschlusses vom UBM-Konzern und einem Konsortium französischer Firmen; die Gesamtkosten belaufen sich auf € 68 Mio.

In über 400 modern und komfortabel ausgestatteten Zimmern und Suiten – 250 davon sind Familienzimmer mit Etagenbetten für bis zu vier Personen –, zwei Restaurants und mit einer großen Terrasse bietet das Dream Castle Hotel ein zauberhaftes und einzigartiges Ambiente. Das gastronomische Konzept beinhaltet im Sommer unter dem Motto „Das Meer“ eine mediterrane, in den Wintermonaten unter dem Schwerpunkt „Die Berge“ eine rustikale Küche. Erstmals besteht im



### Zauberhaftes Themenhotel

In der Hotel-Lobby wie auch in den Restaurants erlebt der Gast den Zauber verschiedener historischer Epochen, die vom Mittelalter bis zur Renaissance reichen.

Disneyland® Resort auch die Möglichkeit, sich nach dem Besuch des Erlebnisparks im Wellness-Bereich „Chambre des Tortures“ verwöhnen zu lassen. Die verkehrsgünstige Lage gewährleistet eine komfortable Anreise per TGV, Metro, Flugzeug oder Auto.

Die operative Führung durch die Schweizer Hotelkette Mövenpick Hotels & Resorts und über 25 Jahre laufende Verträge mit den größten deutschen Tour-Operatoren Thomas Cook AG und Dertour tragen wesentlich zur Absicherung des wirtschaftlichen Erfolgs dieses beeindruckenden Projekts bei.

### Großzügig angelegter Wellness-Bereich

Neben einem Erlebnis-Hallenbad für Kinder laden ein Fitnessraum, Sauna, Jacuzzi und Solarium sowie ein integrierter Beauty-Salon zum Aus- und Entspannen ein.

# Lagebericht

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### Anhaltendes Wachstum der Weltwirtschaft

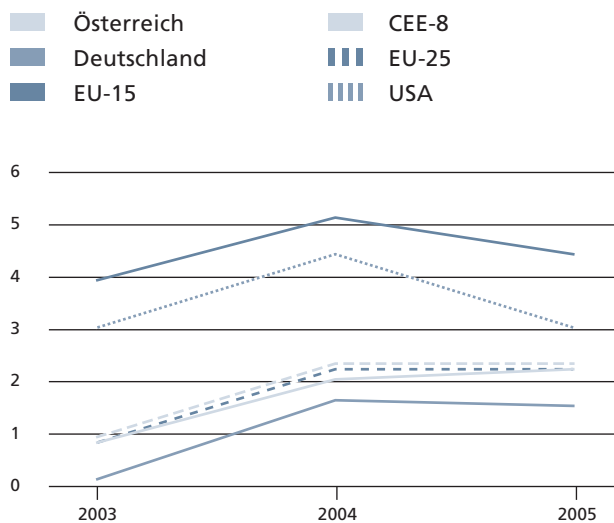
Wenngleich ab der zweiten Jahreshälfte die Wachstumsdynamik der Weltwirtschaft leicht abflachte, konnte in Summe für das Jahr 2004 ein deutlicher Wachstumsschub verzeichnet werden. Das Bruttoinlandsprodukt aller OECD-Länder stieg im Vergleich zum Vorjahr um 3,6 %. Unterstützt von einer expansiven Wirtschaftspolitik lag der BIP-Anstieg der USA mit 4,4 % wiederholt über dem weltweiten Durchschnitt. Deutlich stärker als in den Vorjahren zeigte sich auch die Volkswirtschaft Japans, die für 2004 ein reales Wachstum von 2,6 % ausweist. Der Konjunkturverlauf der westeuropäischen Länder entwickelte sich 2004 hingegen ausgesprochen verhalten und stand unter dem Einfluss des starken Euro-Kurses, hoher Rohölpreise und einer abgeschwächten Inlandsnachfrage. Der Euro-Raum weist für 2004 ein durchschnittliches Wirtschaftswachstum von 2,1 % aus. Die EZB hielt den Leitzinssatz unverändert bei 2 %; auch auf nationaler Ebene blieben Wachstumsimpulse aufgrund des anhaltenden Konsolidierungsdrucks der Staatshaushalte aus. Mit einem BIP-Wachstum von 1,6 % verlässt Deutschland trotz einer unverändert hohen Arbeitslosenquote von nahezu 10 % den Stagnationstrend des Vorjahres und liegt damit über den ursprünglichen Erwartungen. Erholt zeigte sich auch die Wirtschaftslage in Frankreich, wo das BIP um 2,6 % zulegte.

### Österreich

Der Konjunkturverlauf Österreichs profitierte 2004 von einer überdurchschnittlichen Entwicklung der Exportleistung, die trotz des starken Euros um mehr als 8 % zulegte. Der leichte Anstieg der Inlandsnachfrage wurde hauptsächlich von Bruttoanlageinvestitionen getragen; der private Konsum zeigte hingegen nur zögerliche Erholungstendenzen. Mit einem BIP-Wachstum von 2,0 % liegt Österreich leicht unter dem Durchschnitt des Euro-Raumes. Bedingt durch den Anstieg der Energie- und Wohnungskosten stieg die Inflationsrate von 1,3 % des Vorjahres auf 2,1 %. Die Arbeitslosenquote (berechnet nach Eurostat) blieb mit 4,5 % jedoch nahezu stabil.

### Wachstum des realen Bruttoinlandsprodukts

(in %)



Quelle: OECD, Eurostat

### Wachstumsregion Zentral- und Osteuropa

Nach einer beeindruckenden Wachstumsbeschleunigung im ersten Halbjahr 2004 zeigten die Volkswirtschaften Zentral- und Osteuropas (CEE) ab dem dritten Quartal eine leicht abflachende, aber unverändert robuste Konjunkturentwicklung. Für Polen, Ungarn, Tschechien, die Slowakei und Slowenien (CEE-5) betrug das durchschnittliche Wirtschaftswachstum für 2004 voraussichtlich 4,9 % (2003: 3,6 %); erweitert um die Länder Estland, Lettland und Litauen waren es für die Region CEE-8 5,1 % nach 3,9 % im Vorjahr. Aufgrund der starken Handelsverflechtungen steht die konjunkturelle Entwicklung der neuen EU-Mitgliedsländer in einer deutlichen Abhängigkeit zu jener Westeuropas, stützt sich jedoch vermehrt auch auf eine verbesserte Inlandsnachfrage. Die in den Vorjahren nahezu stagnierenden Bruttoanlageinvestitionen der CEE-Länder weisen 2004 dank einer Zunahme der ausländischen Direktinvestitionen, aber auch dank der verbesserten Ertragslage der lokalen Unternehmen, eine starke Dynamik auf.

### **Boarding House andel's Suites**

Im direkten Anschluss an das 2002 eröffnete Designerhotel andel's stellte die UBM 2004 dieses Wohnbauprojekt der besonderen Art fertig. Die langfristig mietbaren Appartements bestechen durch ihre moderne funktionale Raumlösung und den Serviceleistungen, die vom angrenzenden Hotel mit angeboten werden. Das Gebäude erstreckt sich über sechs Geschosse; im Erdgeschoss befinden sich Geschäftsflächen, im Untergeschoss eine Tiefgarage.



# Entwicklung der Europäischen Immobilienmärkte



**SAS Radisson Hotel Filharmonie, Krakau**  
 Seit seiner Eröffnung im Jahr 2003 erfreut sich das Hotel, das sich im historischen Stadtkern befindet, einer regen Auslastung. Das 4-Sterne-Hotel verfügt über 200 Gästezimmer mit unterschiedlichster architektonischer Ausrichtung, zwei Restaurants sowie einem Barbereich.

## Westeuropa

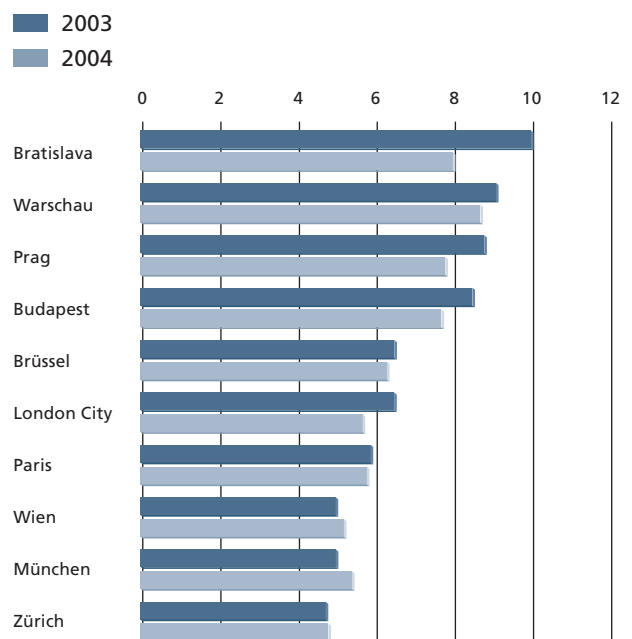
Die Entwicklung der westeuropäischen Immobilienmärkte stand 2004 unverändert im Schatten der angespannten gesamtwirtschaftlichen Situation. In einzelnen Metropolen war gegen Jahresende jedoch eine leichte Verbesserung festzustellen. Wiederholt stark zeigte sich die Nachfragesituation am Londoner Büromarkt, wo im West End im Vergleich zum Vorjahr ein Anstieg der Durchschnittsmieten um 25 % zu verzeichnen war. Positiv entwickelte sich auch das Preisniveau in Paris, Madrid, Barcelona und Brüssel. Eine unverändert schwache Neuvermietung führte in den größten deutschen Metropolen zu einem weiteren Anstieg der Leerstandsquoten und einem Rückgang des Preisniveaus – in Berlin beispielsweise reduzierte sich die Durchschnittsmiete um weitere 10 % auf nunmehr rund € 12/m<sup>2</sup>. Auf den wichtigsten italienischen Büromärkten Rom und Mailand sanken 2004 die Durchschnittsmieten um bis zu 13 %; deutlich reduzierte sich 2004 auch das Preisniveau in Amsterdam. Das Anlagevolumen der Immobilien-Kapitalmärkte erreichte 2004 einen neuen Rekordwert und übte damit einen zusätzlichen Druck auf die zu erzielenden Renditen aus.

## Zentral- und Osteuropa

Die Büroimmobilienmärkte in Zentral- und Osteuropa (CEE) entwickelten sich 2004 durchwegs positiv. In Summe konnte eine Steigerung der Flächenneuvermietungen von durchschnittlich 9 %, sinkende Leerstandsraten und ein zunehmender Wettbewerb am Immobilien-Investmentmarkt verzeichnet werden. In den sieben wichtigsten Büroimmobilienmärkten dieser Region – Bratislava, Bukarest, Budapest, Moskau, Prag, Sofia und Warschau – wurden im Jahr 2004 rund 1,2 Mio. m<sup>2</sup> Neufäche fertig gestellt, womit sich die Gesamtfläche um mehr als 17 % auf 11,8 Mio. m<sup>2</sup> erhöhte. Überdurchschnittlich stark zeigt sich die Nachfrage in Budapest (+ 66,7 %) aber auch in Moskau und Warschau. Die durchschnittliche Leerstandsrate dieser sieben Büroimmobilienmärkte beläuft sich auf rund 11 %, wobei vor allem Warschau im Vergleich zum Vorjahr einen starken Rückgang von 16,6 % auf nunmehr rund 12 % verzeichnen konnte. Mit dem verstärkten

## Entwicklung der internationalen Renditen

(in %)

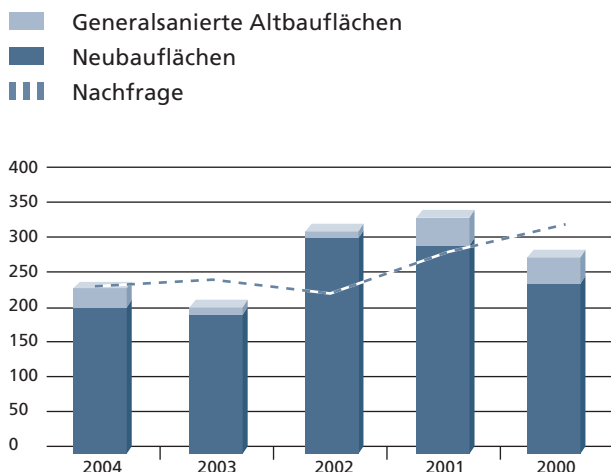




Wettbewerb am Investmentmarkt steigt auch der Druck auf die Spitzenrenditen Zentral- und Osteuropas – 2004 wurden Werte von 7,75 % in Prag bis 13,0 % in Moskau erreicht. Die Spitzenmieten bewegen sich auf einem Niveau von € 16 bis 22/m<sup>2</sup>, in Moskau von über € 40/m<sup>2</sup>.

## Angebot und Nachfrage Büroflächen Wien

(in Tsd. m<sup>2</sup>)



## Wiener Büromarkt

Die Vermietungsleistung am Wiener Büromarkt lag 2004 bei rund 280.000 m<sup>2</sup> und damit deutlich über der Neufächenproduktion von 210.000 m<sup>2</sup>. Die Gesamtfläche beläuft sich per Jahresende 2004 auf etwa 9,4 Mio. m<sup>2</sup>; die Leerstandsrate gilt mit 6,5 % im internationalen Vergleich unverändert als gering. Die Struktur der Neuvermietungen zeigt für 2004 eine Abnahme der Großvermietungen – an Gewicht gewonnen haben hingegen Transaktionen mit einem Flächenausmaß von 200 m<sup>2</sup> und 1.000 m<sup>2</sup>. Die größten Anmietungen im Jahr 2004 erfolgten durch Statistik Austria (22.000 m<sup>2</sup>) und Frequentis (16.000 m<sup>2</sup>). Die Spitzenmieten befinden sich weiterhin auf dem stabilen Niveau des Vorjahres von € 20,0/m<sup>2</sup>. Die durchschnittlichen Renditen erreichen ein Niveau von rund 5 % und liegen damit im westeuropäischen Mittelfeld. Die Renditenhöhe wird zunehmend von der Qualität der Mietverträge (Länge der Mietverträge und Bonität der Mieter) und in abnehmendem Umfang von der Lage und Qualität der Objekte bestimmt.

Im Jahr 2004 wurden in Österreich rund € 3,4 Mrd. von institutionellen Investoren in Immobilien veranlagt. Die wichtigsten Investoren sind österreichische und deutsche Fonds, inländische Stiftungen und Immobiliengesellschaften, aber auch Versicherungen und Bankentöchter zeigen vermehrt Interesse. Während in den Vorjahren auf sonstige internationale Investoren noch ein Anteil von 20 % entfiel, war der Investmentmarkt 2004 nahezu ausschließlich von österreichischen und deutschen Investoren dominiert.

## Büroflächenentwicklung und Leerstandsrate in Wien

	2004	2003	2002
Nachfrage in Tsd. m <sup>2</sup>	230	240	220
Angebot in Tsd. m <sup>2</sup>	235	200	260
Leerstand in %	6,5	7,0	6,2
Nutzfläche in Tsd. m <sup>2</sup>			
UBM-Wien (vermietbar)	102	103	123
Wiener Büromarkt (neu geschaffen)	210	200	315

# Umsatzentwicklung

Das Kerngeschäft des UBM-Konzerns bildet das projektspezifische Immobiliengeschäft. Aufgrund der mehrjährigen Realisierungsdauer unserer Projekte unterliegt der Umsatzausweis der Gewinn- und Verlustrechnung starken abrechnungsbedingten Schwankungen, die die Aussagekraft und die Vergleichbarkeit mit Vorjahren massiv einschränken. Um eine möglichst wirklichkeitsgetreue Darstellung unserer Geschäftsentwicklung zu gewährleisten, definieren wir die Jahresbauleistung als die für uns maßgebliche Umsatzgröße. Diese betriebswirtschaftliche Kenngröße erfasst analog zu unserem Leistungsspektrum Erlöse aus Immobilienverkäufen, die abgerechneten Bauleistungen eigener Baustellen, Lieferungen und Leistungen an Arbeitsgemeinschaften sowie sonstige Nebenerlöse.

Der UBM-Konzern konnte im Geschäftsjahr 2004 trotz einer in wichtigen geografischen Teilmärkten unverändert angespannten Baukonjunktur seine Jahresbauleistung auf einen neuen Rekordwert anheben. Nach einem Anstieg von 14,5 % wird eine Jahresbauleistung von rund € 135,9 Mio. ausgewiesen, ein Plus von € 17,2 Mio.

## Umsatzentwicklung nach operativen Geschäftsfeldern

Aufgrund der zunehmenden Korrelation unserer bislang getrennt ausgewiesenen wichtigsten operativen Geschäftsfelder „Projektentwicklung und Bauausführung“ und „Immobilienvermietung und Hausverwaltung“ wurde im Berichtsjahr eine Neudefinition notwendig.

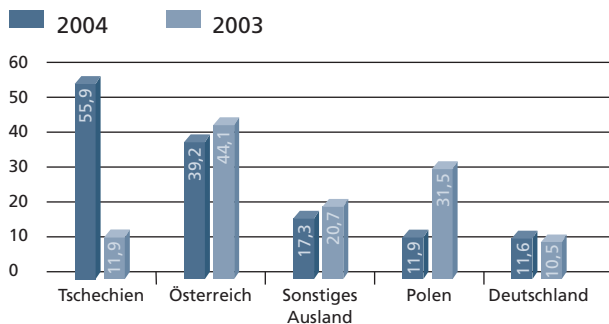
Beginnend mit diesem Geschäftsbericht unterscheiden wir nunmehr „Projektentwicklung und Vermietung“ und „Facility Management“. Die Entscheidung, ob ein von uns realisiertes Objekt Teil unseres Vermietungsportfolios ist, hängt in zunehmendem Ausmaß nicht nur von optimalen Verwertungschancen, sondern auch von komplexen Eigentumsverschränkungen in Form von längerfristigeren Projektgesellschaften ab. Die Einnahmen aus Vermietung bilden zwar unverändert einen wichtigen Beitrag zur Glättung von projektspezifischen Umsatzenschwankungen, ihr Volumen steht jedoch in Abhängigkeit zu den genannten Faktoren, womit ein getrennter Ausweis an Aussagekraft verliert.

Die Jahresbauleistung des Segments Projektentwicklung und Vermietung konnte im Berichtsjahr um 14,7 % auf € 133,2 Mio. gesteigert werden. Die größten Umsatzkomponenten bildeten unsere Bauaktivitäten in Tschechien, wo wir im Berichtsjahr ein Bürogebäude für den Pharmakonzern Pfizer fertigstellen und weitere Bauabschnitte der Andel City in Angriff nehmen konnten. Veräußert wurde die Beteiligung am Hotel andel's sowie das angeschlossene Boarding House andel's Suites, dessen Bauarbeiten im September 2004 abgeschlossen wurden. In Westeuropa bildeten die Fertigstellung des Mövenpick Dream Castle Hotel in Frankreich sowie der Wohnhausanlage München-Riem die wichtigsten Umsatzkomponenten des Berichtsjahres. Ebenso erfolgte im Berichtsjahr die Endabrechnung des Hotel Inter-Continental in Warschau, unseres bislang größten Einzelprojekts, das im März 2004 eröffnet wurde. In Österreich bildeten die Realisierung des Fachmarktzentums Popping/Eferding und

in T€	2004	2003
Jahresbauleistung lt. Betriebsabrechnungsbogen	135.886	118.707
Gesamtleistung lt. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	79.345	52.561
<b>Differenz</b>	<b>56.541</b>	<b>66.146</b>
Umsatz aus Leistungsgemeinschaften	20.050	23.942
Bestandsveränderung der Eigenprojekte aus Vorjahr	- 2.386	3.185
Umsatz aus equity oder untergeordneten Beteiligungen	39.056	39.081
Aktivierete Eigenleistungen	- 179	- 62
	<b>56.541</b>	<b>66.146</b>

## Jahresbauleistung

nach Ländern (in € Mio.)



der Zubau zum BCI-Vamed Head Office in Wien die operativen Schwerpunkte. Verkauft wurden im Berichtsjahr mehrere Liegenschaften in Wien, Niederösterreich und Oberösterreich.

Der Bereich Facility Management, der umfassende Dienstleistungen von Hausverwaltung, technischer und kaufmännischer Objektbetreuung bis hin zu Marketing und Flächenbetreuung erfasst, wird verstärkt auch externen Interessenten angeboten. Mit € 2,7 Mio. (2003: € 2,6 Mio.) entfallen im Jahr 2004 2 % der Gesamtjahresbauleistung auf das Facility Management. Die UBM profitiert in diesem strategisch wichtigen Geschäftsfeld vor allem von den wertvollen Erkenntnissen, die aus der Bewirtschaftung von Liegenschaften gewonnen werden und optimal in die Planung und Umsetzung künftiger Projekte einfließen.

## Entwicklung der geografischen Märkte

Der UBM-Konzern hat ausgehend vom Heimmarkt Österreich seine geografische Positionierung seit Ende der 80er Jahre kontinuierlich ausgebaut und damit die Abhängigkeit von lokalen Nachfragezyklen reduziert. Neben den wachstumsstarken Märkten Zentral- und Osteuropas werden auch Projekte in Deutschland, wo wir mit unserem Tochterunternehmen Münchner Grund vor allem im Großraum München tätig sind, und zuletzt in Frankreich erfolgreich realisiert.



### Fachmarkt Puppung/Eferding

Nach mehrjähriger Vorbereitungszeit konnte die UBM 2004 in der oberösterreichischen Bezirkshauptstadt Eferding diesen Fachmarkt komplex mit einer Gesamtnutzfläche von 1.600 m<sup>2</sup> fertig stellen.

In Summe stieg im Jahr 2004 der Auslandsanteil an der Jahresbauleistung von 62,9 % des Vorjahres auf 71,2 %. Auf Österreich entfallen € 39,2 Mio., womit sich der Anteil von 37,1 % auf 28,8 % reduzierte. Nach einer annähernden Verfünffachung der Jahresbauleistung auf € 55,9 Mio. entfallen bereits 41,1 % der Gesamtleistung auf Tschechien, wofür teilweise jedoch auch die bereits erwähnten Veräußerungen verantwortlich waren.

Nach der bereits im Jahr 2003 erfolgten Fertigstellung des Hotel Inter-Continental in Warschau ging die Jahresbauleistung in Polen auf € 11,9 Mio. zurück, neue Projektvorhaben befinden sich jedoch bereits im Vorbereitungsstadium. Nahezu konstant zeigte sich hingegen der Leistungsbeitrag aus Deutschland, der mit € 11,6 Mio. einen Anteil von 8,6 % nach 8,8 % im Vorjahr einnimmt.

Auf die Position Sonstiges Ausland entfällt hauptsächlich die Fertigstellung des Mövenpick Dream Castle Hotel in Frankreich. Mit dem erfolgreichen Start des Logistikparks Senec Cargo Center unweit von Bratislava wurde die geografische Präsenz der UBM 2004 um die Slowakei ergänzt.

# Ertragslage



## Designerhotel andel's, Prag

Das im Jahr 2002 eröffnete Hotel verbindet in allen 231 Zimmern und acht Suiten höchsten Komfort mit zeitgemäßer Funktionalität. Eingebettet in der großflächig angelegten, ebenfalls von der UBM entwickelten Andel City verfügt es über eine hervorragende infrastrukturelle Anbindung.

Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Betriebsleistung erreicht 2004, nach einem Rückgang im Vorjahr, ein Plus von 51,0 % und beläuft sich damit auf € 79,3 Mio. Die für uns relevante – weil aussagekräftigere – betriebswirtschaftliche Kenngröße, die Jahresbauleistung, erreichte im Berichtsjahr nach einem Anstieg von 14,5 % mit € 135,9 Mio. einen neuen Rekordwert.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) verzeichnete im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang von rund 37 % auf € 10,2 Mio. Der Ergebnisausweis des Vorjahres war geprägt von verkaufsbedingten Einmaleffekten, die die Vergleichbarkeit einschränken. Die Materialaufwendungen stiegen auf € 55,1 Mio.

Einhergehend mit dem Rückgang des Personalstands aller konsolidierten Gesellschaften und Beteiligungen von 161 auf nunmehr 139 Mitarbeiter reduzierte sich der Personalaufwand um 8,3 % auf rund € 6,5 Mio. Die Abschreibungen auf Sachanlagen erhöhten sich analog zur vermehrten Investitionstätigkeit im Berichtsjahr um 14,7 % auf rund € 3,5 Mio. Die Position Sonstige betriebliche Aufwendungen, die im Wesentlichen Verwaltungskosten, Rückstellungsdotierungen, Reisespesen, Abgaben und Gebühren sowie Rechts- und Beratungskosten umfasst, stieg auf € 13,7 Mio.

In Übereinstimmung mit IFRS 3 wurden die Goodwills 2004 erstmals einem Werthaltigkeitstest (Impairment Test) unterzogen, der zu einer Korrektur von € 0,3 Mio. führte; der Abschreibungsaufwand des Vorjahres belief sich auf € 0,8 Mio.

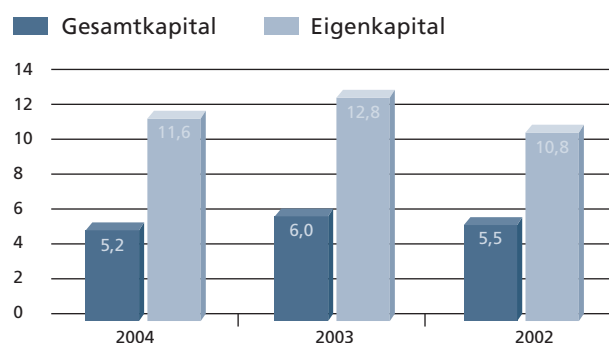
Nach einem bedingt durch eine Rückstellungsdotierung negativen Beteiligungsergebnis des Vorjahres beläuft es sich für 2004 auf rund € 2,7 Mio. Bei einer nahezu unveränderten Struktur der Forderungen konnte das Zinsergebnis dank einer Rückführung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um rund 4 % auf rund € - 3,6 Mio. reduziert werden. Der Rückgang des Ergebnisses vor Steuern (EBT) um 18,4 % auf rund € 9,3 Mio. ist somit deutlich geringer als jener des EBIT. Unter Berücksichtigung der Veränderung der latenten Steuern und der Verwertung von Verlustvorträgen reduzierte sich der Steueraufwand des Berichtsjahres von rund € - 1,8 Mio. des Vorjahres auf € 0,2 Mio.

Aus der Veränderung des österreichischen Steuersatzes von 34 % auf 25 % ergibt sich ein Ertrag von € 1,1 Mio. Nach Abzug des Ergebnisanteils fremder Gesellschafter beläuft sich das Konzernergebnis 2004 auf € 9,4 Mio. nach € 9,5 Mio. im Vorjahr, das Ergebnis je Aktie auf € 3,13 (2003: € 3,17; adaptiert um Aktiensplitting im Verhältnis 1:4).

Einhergehend mit der Abtretung der Aktienmehrheit durch die Allgemeine Baugesellschaft–A. Porr AG erfolgte im Berichtsjahr auch die Auflösung des Ergebnisabführungsvertrags. Die UBM AG weist somit für das Jahr 2004 einen Bilanzgewinn von rund € 2,7 Mio. aus. Dieser bildet die Bemessungsgrundlage für die Dividendenausschüttung. Der Vorstand wird der Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von € 0,88 je Stückaktie vorschlagen.

## Rentabilität des UBM-Konzerns

(in %)



## Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung – Kurzfassung

in € Mio.	2004	Veränd. in %	2003	2002
Jahresbauleistung	135,9	14,5	118,7	120,7
Betriebsleistung	79,3	50,8	52,6	72,3
EBIT	10,2	- 37,0	16,2	5,0
EBT	9,3	- 18,4	11,4	7,2
Konzernergebnis	9,4	- 1,1	9,5	7,4
Bilanzgewinn	2,7	-	-	-
Ergebnis je Aktie (in €)	3,13	-	12,68	9,82
Unter Berücksichtigung des Aktiensplits	3,13	- 1,3	3,17	2,46

## Kennzahlen des UBM-Konzerns

in %	2004	2003	2002
Gesamtkapitalrentabilität	5,2	6,0	5,5
Eigenkapitalrentabilität	11,6	12,8	10,6
Eigenmittelquote per 31.12.	30,9	27,1	25,0



#### **Pfizer Headquarters, Prag**

Die Gebäudestruktur dieser Büroanlage führt über zwei Untergeschosse und sechs Obergeschosse, die neben einer äußerst repräsentativ gestalteten zweigeschossigen Rezeption auch über ein Konferenzzentrum für mehr als 100 Besucher verfügen. Das Objekt weist eine Bruttonutzfläche von rund 9.000 m<sup>2</sup> auf und konnte von der UBM zur vollsten Zufriedenheit des Auftraggebers in extrem kurzer Bauzeit realisiert werden.



# Finanzlage, Vermögens- und Kapitalstruktur



**Griffin House, Warschau**

Das denkmalgeschützte Haus besticht mit seiner reich gegliederten Fassade und der vorteilhaften Lage im innerstädtischen Diplomatenviertel. Nach den umfangreichen Aus- und Umbauarbeiten wird das Gebäude über eine Bruttogeschossfläche von rund 5.000 m<sup>2</sup> verfügen. Die Fertigstellung ist für Mitte 2006 geplant.

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns verringerte sich 2004 im Vergleich zum Vorjahr um 2,1 % auf rund € 280,7 Mio. Die Gewichtung der einzelnen Positionen hat sich aktiv- wie auch passivseitig deutlich verschoben:

Auf der Aktivseite bilden die Sachanlagen mit einem Anteil von 54,5 % (2003: 50,3 %) an der Bilanzsumme das Schwergewicht und belaufen sich per Jahresende 2004 auf € 152,9 Mio. Die Buchwerte der Grundstücke und Gebäude (einschließlich Bauten auf fremdem Grund und grundstücksgleiche Rechte) stiegen 2004 um € 5,2 Mio. auf € 141,4 Mio., womit auf diese Position rund die Hälfte der gesamten Bilanzsumme entfällt. Die geleisteten Anzahlungen und in Bau befindlichen Anlagen nahmen um rund 43 % auf € 11,3 Mio. zu. Die immateriellen Vermögensgegenstände blieben mit € 6,3 Mio. nahezu auf dem Niveau des Vorjahres. Die Finanzanlagen erhöhten sich hingegen um 3,5 % auf € 39,1 Mio.

Deutlich verändert zeigen sich auch die Struktur und das Volumen des Umlaufvermögens: Die gehaltenen Vorräte, die vorwiegend zum Verkauf bestimmte Grundstücke umfassen, stiegen um 18,5 % auf rund € 20,0 Mio. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände nahmen um 23,8 % auf nunmehr € 57,9 Mio. ab – abrechnungsbedingt gestiegen sind die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, deutlich gesenkt wurde hingegen die Position Sonstige Vermögenswerte, die Forderungen und Vermögenswerte außerhalb des Lieferungs- und Leistungsverkehrs erfasst (z.B.: Sonstige Forderung aus dem Verkauf einer Beteiligung).

## Kapitalflussrechnung – Kurzfassung

in € Mio.	2004	2003	2002
Konzernergebnis	9,4	9,5	7,4
Cash Earnings nach ÖVFA	12,5	16,0	10,1
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	16,5	19,9	- 27,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	- 0,3	- 0,8	- 10,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	- 16,4	- 16,0	37,7
Wertpapiere und liquide Mittel 31.12.	3,6	3,8	0,8



Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag rund € 86,6 Mio. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich in Summe um 3,8 Prozentpunkte auf 30,9 %.

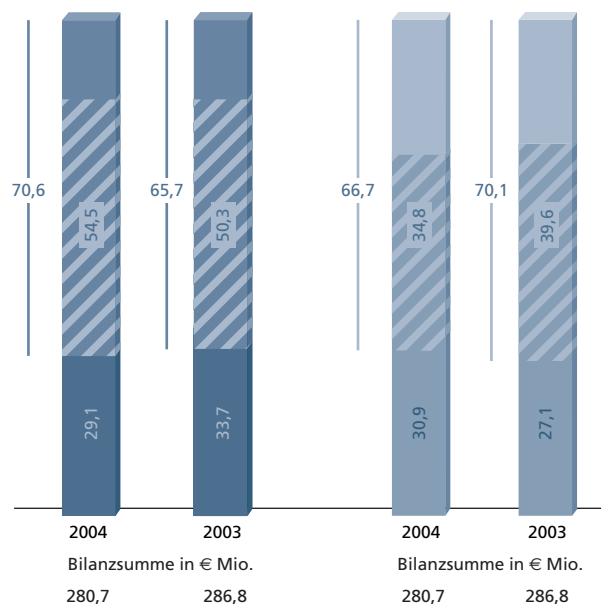
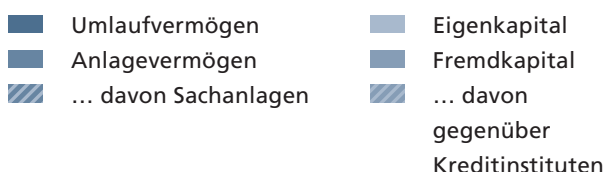
Nach Auflösung des Organschaftsverhältnisses erfolgte im Berichtsjahr erstmalig die Bildung von Abfertigungs- und Pensionsrückstellungen, wobei deren Vorjahresstand in Höhe von rund € 1,7 Mio. von der Allgemeinen Baugesellschaft-A. Porr AG übertragen wurde. Die übrigen Rückstellungen in Höhe von rund € 13,4 Mio. entfallen zu einem Großteil auf Rückstellungen für Bauten, mit denen beispielsweise für Gewährleistungsansprüche, Bauschäden, drohende Verluste oder Auslandsrisiken Vorsorge geleistet wird.

Die Verbindlichkeiten konnten im Berichtsjahr in Summe um 6,8 % auf rund € 172 Mio. reduziert werden. Am deutlichsten war der Rückgang der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, die um 14,1 % auf € 97,7 Mio. verringert werden konnten.

Bedingt durch die Abnahme der latenten Steuererträge von rund € 1,7 Mio. des Vorjahres auf € - 0,8 Mio. verringerten sich die Cash Earnings nach ÖVFA um rund € 3,5 Mio. auf € 12,5 Mio. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit verringerte sich nach einer Zunahme der sonstigen Verbindlichkeiten und einem Rückgang der Forderungen um rund € 3,4 Mio. auf € 16,5 Mio. Die Investitionen in das Sachanlagevermögen erreichten mit € 33,3 Mio. nahezu das Volumen der Sachanlagenabgänge, womit bei einem nahezu konstanten Geldfluss in das Finanzanlagevermögen der Cashflow aus Investitionstätigkeit lediglich € 0,3 Mio. beträgt. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit erreichte mit rund € - 16,4 Mio. das Niveau des Vorjahres.

## Bilanzstruktur

2004 und 2003 (in %)



Die Latenten Steuern wurden weder in den Aktiva noch den Passiva erfasst. Die Position Fremdkapital erfasst Anteile fremder Gesellschafter, Rückstellungen sowie Verbindlichkeiten.

# Investitionen



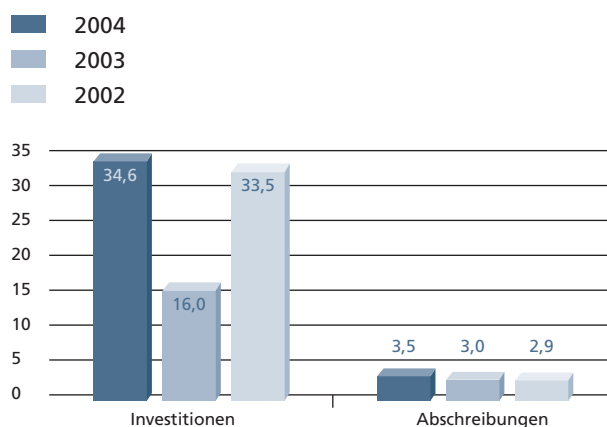
## Logistikpark Senec Cargo Center, Slowakei

Am Autobahnkreuz Senec bei Bratislava errichtet eine Tochtergesellschaft der UBM eines der modernsten Logistikanlagen des Landes. Auf einem 10 Hektar großen Grundstück werden in mehreren Bauabschnitten bis zu 45.000 m<sup>2</sup> Logistikflächen entstehen.

Das jährliche Investitionsvolumen des UBM-Konzerns steht neben projektspezifischen Schwankungen in direkter Abhängigkeit zur Finanzierungsform der jeweiligen Projekte, wobei die mögliche Palette vom eigenfinanzierten Bauvorhaben bis hin zu Leasingfinanzierungen reicht. Grundsätzlich verfolgen wir jedoch das Ziel mittels frühzeitiger Einbindung der zukünftigen Nutzer und über strategische Partnerschaften und Beteiligungen den Finanzmittelbedarf gering zu halten. Gleichzeitig werden durch Grundstücksakquisitionen, wie zuletzt in Polen, solide Voraussetzungen für zukünftige Projekte geschaffen.

## Investitionen und Abschreibungen

(in € Mio.)



Das Investitionsvolumen des Geschäftsjahres ist mit € 34,6 Mio. mehr als doppelt so hoch wie jenes des Vorjahres. Den Schwerpunkt bildeten unsere Bauvorhaben in Tschechien, wo mit der Realisierung weiterer Bauabschnitte der Andel City begonnen wurde. In Deutschland wurden Grundstücke für die Errichtung der Wohnbauprojekte Riem WA 14 und Parkstadt Schwabing erworben. In Polen wurden die Voraussetzungen für Realisierungen im Wohnungs- sowie im Hotelbereich geschaffen. In Summe beliefen sich die Investitionen in Sachanlagen auf € 33,3 Mio.; der Anstieg der Investitionen in Finanzanlagen auf € 1,1 Mio. ist auf die Gründung von Projektgesellschaften und auf die Erhöhung der sonstigen Ausleihungen zurückzuführen.

### Investitionen

in € Mio.	2004	2003	2002
Investitionen gesamt	34,6	16,0	33,5
Davon immaterielle Vermögensgegenstände	0,2	0,7	1,1
Davon in Sachanlagen	33,3	14,4	29,2
Davon in Finanzanlagen	1,1	0,9	3,2

# Risikomanagement

Der UBM-Konzern ist im Rahmen seiner internationalen Tätigkeit einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt, die er prinzipiell als Abweichung von generellen Unternehmenszielen definiert. Mit der Implementierung eines professionellen Risikomanagementsystems versuchen wir, Risiken frühzeitig zu erkennen, einzugrenzen und bestmöglich kalkulierbar zu machen. Durch die Definition von vier Verantwortungsbereichen – Allgemeine Verfahrensabläufe, Technik, Development und Kaufmännische Aspekte – ruht das Risikomanagementsystem der UBM auf vier Säulen. Für jeden Bereich wurden die Zuständigkeiten klar festgelegt und versierte Mitarbeiter eingesetzt, die wiederum direkt an den Vorstand berichten. Generelle Risiken, die nicht im Verlauf unserer Projekte entstehen, sondern aus unserem Unternehmensgegenstand resultieren, behandelt der Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat.

## Markteintrittsrisiko

Die UBM kennt dank ihrer jahrelangen Erfahrung die Funktionsweisen und Besonderheiten der Immobilienmärkte Zentral- und Osteuropas. Neben dem generellen Development-Know-how minimiert das Wissen über Nachfrage, Zyklizität und die rechtlichen bzw. gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen eines Landes das Risiko einer strategischen Fehlentscheidung. Jedem Expansionsschritt geht eine detaillierte Markt- und Risikoanalyse des jeweiligen Landes voraus. Diese Expertisen erfassen den mikro- und makroökonomischen Entwicklungsstand der Region bzw. des jeweiligen Immobilienmarkts. Ausschlaggebend für die Realisierung eines Projekts sind aber vor allem seine individuellen Einflussfaktoren. Hierfür gilt es die Marktentwicklung treffend zu prognostizieren, potenzielle Mieter bereits im Vorfeld ausfindig zu machen und die Vorhaben der Mitbewerber zur Vermeidung von Nachfrageengpässen zu berücksichtigen. Die Antwort auf all diese Fragen liefern unsere Mitarbeiter oder externe Fachleute, die sowohl im Bereich der Immobilienwirtschaft und Baubranche wie auch in technischen und wirtschaftlichen Belangen über ausgezeichnete Qualifikationen und Kompetenz verfügen.



## Zyklizität unserer Märkte

Die Immobilienmärkte zeigen in ihrer Nachfrageentwicklung eine starke Zyklizität, die neben gesamtwirtschaftlichen Faktoren auch von der jeweiligen Angebotssituation geprägt ist. Dank unserer breiten sektoralen wie auch geografischen Diversifikation können wir regionale Marktschwankungen ausgleichen und unser Engagement flexibel verlagern. Die Möglichkeit, zwischen Verkauf und Vermietung unserer Objekte zu wählen, erlaubt uns darüber hinaus, einen flexiblen Ausgleich für temporär ungünstige Marktlagen zu schaffen.

## Finanzierungs- und Währungsrisiko

Die starke Internationalisierung unserer Geschäftstätigkeit verlangt den konsequenten Einsatz von Kurssicherungsinstrumenten. Unsere Mieteinnahmen sind nicht nur indexgebunden; die Mietverträge ausländischer Objekte, die nahezu ausschließlich mit internationalen Konzernen abgeschlossen wurden, basieren zur Minimierung des Währungsänderungsrisikos zudem auf Verträgen in Euro. Dem für den Renditeverlauf eines Objekts oft maßgeblichen Zinsrisiko begegnen wir mit fristenkonformen Finanzierungsmodellen, die den projektspezifischen Finanzmittelbedarf sicherstellen und optimieren.

# Segmentberichterstattung

Der Ausweis der Segmente nach IFRS wurde im Berichtsjahr grundlegend geändert. Nachdem im Vorjahr die Einteilung der primären Segmente nach geografischen Gesichtspunkten in „Immobilien Inland“ und „Immobilien Ausland“ erfolgte, wird beginnend mit diesem Geschäftsbericht in „Projektentwicklung und Bauführung“ und „Facility Management“ unterschieden. Mit dieser Neueinteilung folgen wir dem Ausweis unserer operativen Geschäftsfelder, die sich auch in der Zusammensetzung der Tochter- und Beteiligungsgesellschaften – und damit in der personellen Zuständigkeit des jeweiligen Managements – widerspiegeln. Ein tabellarischer Überblick der wichtigsten Kenngrößen der Segmente ist in der Segmentberichterstattung des Konzern-Jahresüberschusses abgebildet.

## Projektentwicklung und Bauführung

Das Segment Projektentwicklung und Bauführung erfasst die Geschäftstätigkeit folgender wesentlicher voll- bzw. at-equity einbezogenen Unternehmen des UBM-Konzerns:

- UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft
- Ariadne Bauplanungs- und Baugesellschaft m.b.H.
- „Athos“ Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.
- MBU Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.
- „UBM 1“ Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.
- Rudolf und Walter Schweder Gesellschaft m.b.H.
- UML Liegenschaftsverwertungs- und BeteiligungsgmbH
- UBM-Bohemia Projectdevelopment-Planning-Construction, s.r.o.
- „Mazurska Development“ Sp. z o.o.
- Münchner Grund Immobilien Bauträger Aktiengesellschaft
- Immo Future 6 – Crossing Point Smichov s.r.o.
- Ruzinov real s.r.o.
  
- Ropa Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.
- „Zentrum am Stadtpark“ Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft

- W 3 Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft
- „Internationale-Projektfinanz“ Warenverkehrs- & Creditvermittlungs-Aktiengesellschaft
- UML Liegenschaftsverwertungs- und BeteiligungsgmbH & Co OEG.
- FMA Gebäudemanagement GmbH
- Porr Projekt v.o.s.
- INTERCOM a.s.
- UBX Development (France) s.à.r.l.

Im Berichtsjahr erhöhte sich die Jahresbauleistung dieses Segments um rund 14,7 % auf € 133,2 Mio. Es bildet damit die traditionellen operativen Kernbereiche des UBM-Konzerns ab, auf die 98 % der gesamten Jahresbauleistung entfallen.

## Facility Management

Im Segment Facility Management sind folgende wesentliche, voll- bzw. at-equity einbezogene Unternehmen des UBM-Konzerns erfasst:

- FMB-Facility Management Bohemia, s.r.o.
- FMH Ingtanmanagement kft.
- „FMP Planing and Facility Management“ Poland Sp.z o.o.

Der Bereich Facility Management wurde erst im Laufe des Jahres 2001 gestartet; dementsprechend gering ist sein Anteil an der Jahresbauleistung, der für 2004 mit rund € 2,7 Mio. etwa 2 % beträgt. Wir definieren diesen Bereich dennoch als eigenständiges Segment, da wir aus der laufenden Bewirtschaftung von Objekten wertvolle Erkenntnisse über Mieterbedürfnisse, Projektbeschaffenheit und infrastrukturelle Ansprüche gewinnen können, die direkt in die Planung zukünftiger Realisierungsvorhaben einfließen.

# Ausblick für 2005

Nach einer deutlichen Belebung der Weltwirtschaft im Jahr 2004 wird für 2005 eine Abflachung der Dynamik erwartet. Für die USA wird ein BIP-Anstieg von 3,5 % nach 4,4 % im Vorjahr prognostiziert; die Schätzungen für den Euro-Raum bewegen sich in einer Bandbreite von 1,8 % bis 2,2 %. Die konjunkturelle Entwicklung Deutschlands ist nahezu unverändert von einer hohen Arbeitslosigkeit und schwachen Inlandsnachfrage geprägt; die Wirtschaftsprognosen rechnen dennoch mit einem BIP-Anstieg von 1,5 % für 2005. Auf Vorjahresniveau verlaufen die Erwartungshaltungen für das Wirtschaftswachstum der EU-15 (2,2 %) sowie der EU-25 (2,3 %).

Die österreichische Wirtschaft gewinnt nach einem schwachen vierten Quartal 2004 wieder an Schwung, kann sich aber der aktuellen Wachstumsabschwächung im Euroraum nicht zur Gänze entziehen. Mit der Steuerreform 2005 wird jedoch eine Belebung der Inlandsnachfrage und damit einhergehend ein Wirtschaftswachstum von 2,4 % erwartet. Die Exportleistung wird 2005 aufgrund der Abkühlung der Welt-

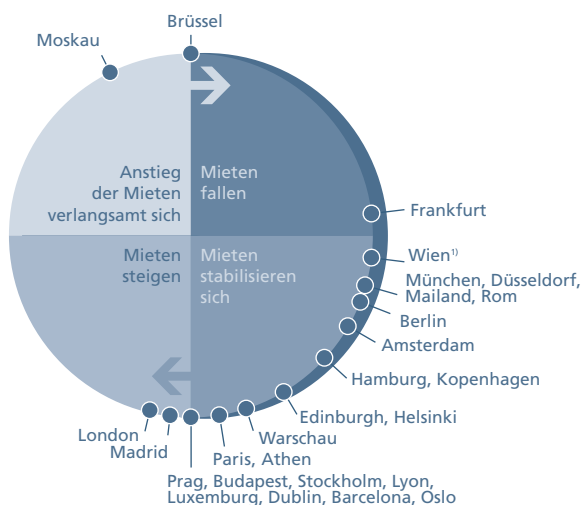
konjunktur und des starken Euro von zuletzt 8 % auf rund 6 % abnehmen. Die Situation am Arbeitsmarkt sollte sich entspannen – ein leichter Rückgang der Arbeitslosenquote auf 4,4 % wird erwartet. Die Inflationsrate bleibt mit 1,9 % nahezu auf dem Niveau des Vorjahres.

In den zehn neuen EU-Mitgliedstaaten wird mit einer weiteren, deutlichen Steigerung der Wirtschaftsleistung gerechnet, wenngleich die Wachstumsraten etwas geringer ausfallen dürften. Eurostat prognostiziert ein durchschnittliches Wachstum von 4,4 % für 2005. Für die CEEC-4 Tschechien, Ungarn, Slowakei und Polen wird ein BIP-Anstieg von 3,8 %, 3,7 %, 4,5 % respektive 4,9 % prognostiziert. Die zum Teil hohen Arbeitslosenraten weisen durch die zunehmende Ausschöpfung des großen wirtschaftlichen Potenzials dieser Regionen eine sinkende Tendenz auf. Die Inflationsraten sollten auf stabilem Niveau gehalten werden können.

## Zyklus der Mietpreise in Europa

### Vereinfachte Darstellung

Da die Märkte den Zyklus in unterschiedlicher Geschwindigkeit durchlaufen, ist nur eine tendenzielle Aussage möglich.



Stand: Februar 2005; Quelle: Jones Lang LaSalle  
1) lt. lokalem Marktbericht

## Europäische Immobilienkonjunktur

Einhergehend mit der konjunkturellen Stabilisierung sollte sich auch der Nachfragerückgang auf den wichtigsten europäischen Büromärkten einpendeln, wobei ein Anstieg der durchschnittlichen Neuvermietung vor allem für das erste Halbjahr 2005 erwartet wird. In den größten Märkten Deutschlands zeichnet sich eine Bodenbildung beim Rückgang der Spitzenmieten ab; der Investmentmarkt profitiert hier vor allem vom Kaufinteresse ausländischer Investoren. In Paris sollte sich die Leerstandsrate aufgrund rückläufiger Neuf Flächen reduzieren, die Spitzenmieten liegen ebenso wie in London unverändert über dem westeuropäischen Durchschnitt. Nach einem kräftigen Preisanstieg im Jahr 2004 sollten sich die Nachfragesituation und damit das Preisniveau in Brüssel normalisieren. Die Büromärkte in Zentral- und Osteuropa profitieren nach wie vor von einem starken Kaufinteresse ausländischer Investoren, der vermehrte Wettbewerb drückt jedoch die Objektrenditen auf durchschnittlich 7 % bis 8 %. Die Leerstandsraten der Metropolen Budapest, Prag, Warschau und Bratislava liegen unverändert über dem westeuropäischen Durchschnitt, sind aber stark von schwer vermietbaren Altbeständen geprägt.

## Wiener Büromarkt

Die Vermietungsleistung des Wiener Büromarkts für das erste Halbjahr 2005 wird auf 140.000 m<sup>2</sup> geschätzt. Das gesamte Flächenangebot sollte im Jahr 2005 auf rund 230.000 m<sup>2</sup> sinken, wovon rund 190.000 m<sup>2</sup> auf neu realisierte Büroflächen entfallen, 40.000 m<sup>2</sup> werden generalsaniert. Von den im Jahr 2005 realisierten Büroobjekten sind bereits mehr als 40 % vorvermietet. Einhergehend mit dem Rückgang der Neuflächen sollte sich die Leerstandsrate von zuletzt 7 % auf 6 % reduzieren. Ebenso erwartet wird eine Stabilisierung der Durchschnittsmieten, unterdurchschnittliche Lagen haben jedoch mit einem weiteren Preisrückgang zu rechnen. Aufgrund der tief greifenden Reform der Unternehmensbesteuerung wird Wien für internationale Konzerne weiter an Standortattraktivität gewinnen, wovon auch der Büromarkt profitieren sollte.

## Unternehmensausblick

Wir konnten im Jahr 2004 wichtige Weichen für die Fortsetzung des Erfolgskurses des UBM-Konzerns stellen, die zu einem weiteren Ausbau der sektoralen aber auch geografischen Diversifizierung führen werden. Neben unseren Heimmärkten Österreich, Tschechien, Polen, Ungarn, Frankreich und Deutschland starteten wir mit der Realisierung eines Logistikzentrums bereits 2004 unser erstes Projekt in der Slowakei. Wir prüfen aber auch laufend Markteintrittschancen in Slowenien, der Schweiz, Belgien, Rumänien, Bulgarien, Italien sowie in Serbien und Montenegro. Unser Ziel ist es, über eine breite geografische Präsenz die konjunkturbedingte Zyklizität der europäischen Immobilienmärkte bestmöglich für unseren Geschäftsverlauf zu nutzen. Eine schlanke Unternehmensstruktur verschafft uns die hierzu notwendige Flexibilität und Wendigkeit.

In Deutschland werden wir unseren Schwerpunkt unverändert im Wohnungsbereich setzen; im Frühjahr 2005 starteten wir ein neues Wohnhausprojekt in Schwabing, München, das im Sommer 2006 fertig gestellt werden wird. Mehrere Projekte konnten wir auch in Polen vorbereiten, wo wir uns bereits 2004 ein weitläufiges Grundstück in Warschau für einen Wohnpark sichern konnten. Ein Hotelprojekt in Krakau ist derzeit im Planungsstadium. In Tschechien werden der zweite und dritte Bauabschnitt der Andel City den Schwerpunkt bilden. In Österreich wurde mit einem Grundstückskauf in Salzburg die Voraussetzung für ein viel versprechendes Projekt geschaffen, gleichzeitig werden mehrere kleinere Projekte realisiert.

Für das Geschäftsjahr 2005 erwarten wir eine Jahresbauleistung von rund € 120,0 Mio.; der erfreuliche Ergebnisverlauf – und damit auch die Dividendenpolitik – der Vorjahre sollte fortgesetzt werden können. Der Hauptteil unserer Bauleistung wird auf die Länder Tschechien, Deutschland, Polen und Slowakei entfallen. Im Rahmen unserer Quartalsberichte werden wir detailliert über den Verlauf der einzelnen Projekte und deren Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf berichten.

## Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Wien, am 18. April 2005

Mag. Karl Bier  
Dipl.-Ing. Peter Maitz  
Heribert Smolé

# Mitarbeiter

Die Anzahl der Mitarbeiter aller konsolidierten Gesellschaften bzw. Beteiligungen des UBM-Konzerns verringerte sich im Berichtsjahr um rund 13,7 % auf nunmehr 139 Beschäftigte. Neben Österreich, wo rund 41 % aller Mitarbeiter tätig sind, bilden Polen und Tschechien die Haupteinsatzländer. Dank unserer breiten geografischen Positionierung und einer in allen Teilbereichen gelebten Flexibilität werden ein wertvoller Erfahrungsaustausch und eine internationale Verflechtung des Personaleinsatzes garantiert. Entsprechend unserer operativen Schwerpunktsetzungen sind 68 % der Mitarbeiter im Projektmanagement und 18 % im Facility Management tätig.

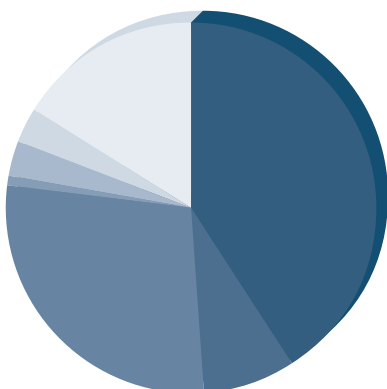
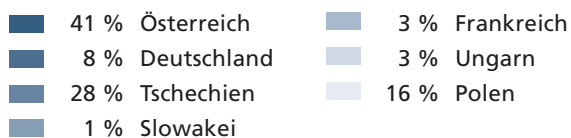
Als international agierendes Unternehmen stehen wir täglich vor neuen Herausforderungen, die aufgrund der zunehmenden Komplexität unserer Projekte nicht nur fundierte Fachkenntnisse verlangen, sondern auch die Fähigkeit bereichsübergreifende Problemlösungen zu liefern. Eine kontinuierliche Aus- und Weiterbildung unserer Mitarbeiter bildet demnach eine wichtige Voraussetzung, um unserem Ruf als kompetenter Ansprechpartner in allen Fragen der Projektentwicklung, Bauausführung und des Facility

Management gerecht zu werden. Den Schwerpunkt der Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen bilden Schulungsprogramme für Bautechniker in den Bereichen Planung und Projektentwicklung. Darüber hinaus werden auch Kurse mit betriebswirtschaftlichen und rechtlichen Inhalten sowie Sprachkurse und Seminare zur Persönlichkeitsbildung angeboten. In der Zusammenstellung des Kursangebots wird auf die individuellen Bildungsbedürfnisse unserer Mitarbeiter, aber auch auf die Ansprüche unseres Marktumfelds besondere Rücksicht genommen.

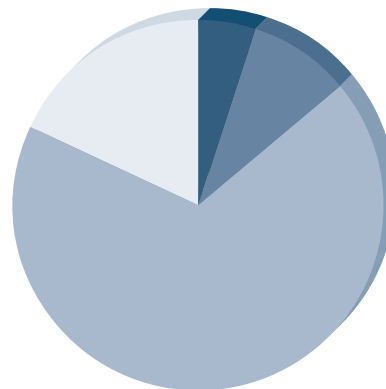
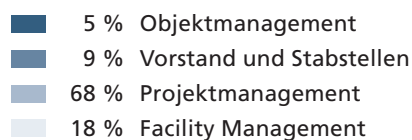
Um in einem kompetitiven Umfeld erfolgreich bestehen zu können, bildet die Loyalität unserer Mitarbeiter eine der wichtigsten Voraussetzungen. Neben den fachlichen Herausforderungen, die dank kleiner Projektteams die Eigenverantwortung und den unternehmerischen Spürsinn unserer Mitarbeiter kontinuierlich schärfen, bemühen wir uns um Rahmenbedingungen, die ihrem überdurchschnittlichen Engagement gerecht werden. Der Vorstand des UBM-Konzerns möchte an dieser Stelle allen Mitarbeitern Dank und Anerkennung für ihren wertvollen Beitrag zur Fortsetzung der erfolgreichen Unternehmensgeschichte aussprechen.

## Beschäftigte

(nach Ländern)



(nach operativen Bereichen)





#### **München Riem**

Die UBM errichtete über die Tochtergesellschaft Münchner Grund Immobilienbauträger AG auf dem Gelände des aufgelassenen Flughafens München Riem in drei Baukörpern 44 Wohnheiten sowie zehn Reihenhäuser mit in Summe rund 4.700 m<sup>2</sup> Wohnfläche.





# Bilanz zum 31. Dezember 2004

## UBM Realitätenentwicklung AG

31.12.2004 31.12.2003

AKTIVA	Anhang	in €	in €	in €	in T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>	(1)				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
1. Rechte			969.735,29		991
II. Sachanlagen					
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	36.002.552,27				42.688
2. Technische Anlagen und Maschinen	2.871,00				7
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	121.508,00				135
4. Anlagen in Bau	173.852,25				-
			36.300.783,52		42.830
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	19.468.841,08				21.537
2. Beteiligungen	11.404.532,73				9.154
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.203.224,67				2.203
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.253.504,46				2.981
5. Sonstige Ausleihungen	3.479.537,12				3.034
			39.809.640,06		38.909
<b>Summe Anlagevermögen</b>			<b>77.080.158,87</b>		<b>82.730</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>	(2)				
I. Vorräte					
1. Unfertige Bauten	3.268.155,23				4.480
abzüglich erhaltene Anzahlungen			-		- 1.867
	3.268.155,23				2.613
2. Sonstige Vorräte					
a) Projektierte Bauten	428.611,59				2.507
b) Zur Verwertung bestimmte Projektgesellschaften	8.000.317,24				8.000
c) Zur Verwertung bestimmte Liegenschaften	31.436,38				31
			11.728.520,44		13.151
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände					
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.378.912,08				1.698
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	31.066.199,40				24.421
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	17.891.234,39				20.602
4. Forderungen gegenüber Arbeitsgemeinschaften	-				537
5. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	5.662.637,84				27.628
			62.998.983,71		74.886
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten			4.581,70		368
<b>Summe Umlaufvermögen</b>			<b>74.732.085,85</b>		<b>88.405</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>			<b>151.812.244,72</b>		<b>171.135</b>

31.12.2004 31.12.2003

PASSIVA	Anhang	in €	in €	in €	in T€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>	(3)				
I. Grundkapital			5.450.462,56		5.450
II. Kapitalrücklagen					
1. Gebundene		44.641.566,51			44.642
2. Nicht gebundene		544.201,68			544
			45.185.768,19		45.186
III. Gewinnrücklagen					
Freie Rücklagen			10.931.720,11		10.575
IV. Bilanzgewinn					
Gewinn 2004			2.670.003,85		-
<b>Summe Eigenkapital</b>			<b>64.237.954,71</b>		<b>61.211</b>
<b>B. UNVERSTEUERTE RÜCKLAGEN</b>	(4)				
1. Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen			1.663.078,23		2.536
2. Sonstige unversteuerte Rücklagen			-		206
<b>Summe Unversteuerte Rücklagen</b>			<b>1.663.078,23</b>		<b>2.742</b>
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>	(5)				
1. Rückstellungen für Abfertigungen			719.313,00		-
2. Rückstellungen für Pensionen			961.533,00		-
3. Steuerrückstellungen			220.000,00		-
4. Sonstige Rückstellungen			8.737.219,02		15.065
<b>Summe Rückstellungen</b>			<b>10.638.065,02</b>		<b>15.065</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>	(6)				
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			50.128.089,95		71.231
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen			877.773,52		781
3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen			-		10.815
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht			11.816.637,50		9
5. Sonstige Verbindlichkeiten					
aus Steuern		1.015.348,63			197
im Rahmen der sozialen Sicherheit		67.612,68			61
Diverse		11.366.025,05			9.017
			12.448.986,36		9.275
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>			<b>75.271.487,33</b>		<b>92.111</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				1.659,43	6
<b>SUMME PASSIVA</b>			<b>151.812.244,72</b>		<b>171.135</b>
Haftungsverhältnisse					68.752

# Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2004

## UBM Realitätenentwicklung AG

	Anhang	in €	2004 in €	2003 in T€
1. Umsatzerlöse	(7)		37.386.229,08	51.989
2. Veränderung des Bestandes an noch nicht abrechenbaren Leistungen			- 1.474.493,90	- 14.403
3. Andere aktivierte Eigenleistungen			179.295,60	63
4. Sonstige betriebliche Erträge				
a) Übrige			193.926,91	295
<b>Betriebsleistung</b>			<b>36.284.957,69</b>	<b>37.944</b>
5. Materialaufwand und Aufwendungen für bezogene Leistungen				
a) Materialaufwand		- 90.264,63		- 81
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen		- 18.477.694,45		- 25.388
			- 18.567.959,08	- 25.469
6. Personalaufwand				
a) Gehälter		- 3.415.222,97		- 3.742
b) Aufwendungen für Abfertigungen		- 318.172,19		- 188
c) Aufwendungen für Pensionen		- 173.983,94		-
d) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge		- 668.352,54		- 683
e) Sonstige Sozialaufwendungen		- 56.076,10		- 35
			- 4.631.807,74	- 4.648
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen			- 1.241.150,84	- 1.465
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen				
a) Steuern, soweit sie nicht unter die Steuern vom Einkommen fallen		- 31.303,85		- 91
b) Übrige		- 9.498.014,93		- 4.798
			- 9.529.318,78	- 4.889
<b>9. Zwischensumme aus Z 1 bis 8 (Betriebserfolg)</b>			<b>2.314.721,25</b>	<b>1.473</b>

		2004	2003
	Anhang	in €	in T€
<i>Übertrag: Zwischensumme aus Z 1 bis 8 (Betriebserfolg)</i>		2.314.721,25	1.473
10. Erträge aus Beteiligungen			
a) aus verbundenen Unternehmen		105.519,35	2.051
b) aus beteiligten Unternehmen		41.544,33	56
		147.063,68	2.107
11. Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen		9.546,72	9
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		2.226.433,77	2.347
13. Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen		68.276,44	5.141
14. Aufwendungen aus Finanzanlagen		- 105.765,22	- 3.312
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		- 2.493.974,65	- 3.501
<b>16. Zwischensumme aus Z 10 bis 15 (Finanzerfolg)</b>	<b>(8)</b>	<b>- 148.419,26</b>	<b>2.791</b>
<b>17. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>2.166.301,99</b>	<b>4.264</b>
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		- 219.012,56	1
<b>19. Jahresüberschuss</b>		<b>1.947.289,43</b>	<b>4.265</b>
20. Auflösung unverteuerter Rücklagen			
a) Bewertungsreserve aufgrund von Sonderabschreibungen		872.714,42	85
b) Sonstige unversteuerte Rücklagen		206.648,91	1.266
		1.079.363,33	1.351
21. Zuweisung zu Gewinnrücklagen		- 356.648,91	- 1.616
<b>22. Jahresgewinn</b>		<b>2.670.003,85</b>	<b>4.000</b>
23. Verpflichtung aus der Ergebnisabführung		-	- 4.000
<b>24. Bilanzgewinn</b>		<b>2.670.003,85</b>	<b>-</b>

# Entwicklung des Anlagevermögens UBM Realitätenentwicklung AG

	ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN		
	Stand 1.1.2004	Zugänge	Abgänge
	in €	in €	in €
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Rechte	<b>1.203.935,14</b>	-	-
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	54.320.932,95	1.377.830,72	9.377.419,01
2. Technische Anlagen und Maschinen	55.329,00	-	32.109,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	397.971,00	51.582,14	38.775,01
4. Anlagen in Bau	-	173.852,25	-
	<b>54.774.232,95</b>	<b>1.603.265,11</b>	<b>9.408.303,02</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	21.536.729,21	666.572,90	594.726,52
2. Beteiligungen	9.153.623,86	111.174,36	-
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.360.006,78	-	-
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	2.980.775,46	272.729,00	-
5. Sonstige Ausleihungen	3.890.764,29	445.000,00	-
	<b>40.921.899,60</b>	<b>1.495.476,26</b>	<b>594.726,52</b>
	<b>96.900.067,69</b>	<b>3.098.741,37</b>	<b>10.003.029,54</b>

Umbuchungen	Stand 31.12.2004	kumulierte Abschreibungen	Buchwerte 31.12.2004	Buchwerte 31.12.2003	Jahres- abschreibung
in €	in €	in €	in €	in €	in €
-	<b>1.203.935,14</b>	<b>234.199,85</b>	<b>969.735,29</b>	<b>991.431,39</b>	<b>21.696,10</b>
-	46.361.344,66	10.358.792,39	36.002.552,27	42.687.802,97	1.150.355,60
-	23.220,00	20.349,00	2.871,00	6.555,00	3.684,00
-	410.778,13	289.270,13	121.508,00	135.341,00	65.415,14
-	173.852,25	-	173.852,25	-	-
-	<b>46.969.195,04</b>	<b>10.668.411,52</b>	<b>36.300.783,52</b>	<b>42.829.698,97</b>	<b>1.219.454,74</b>
- 2.139.734,51	19.468.841,08	-	19.468.841,08	21.536.729,21	-
2.139.734,51	11.404.532,73	-	11.404.532,73	9.153.623,86	-
-	3.360.006,78	1.156.782,11	2.203.224,67	2.203.224,67	-
-	3.253.504,46	-	3.253.504,46	2.980.775,46	-
-	4.335.764,29	856.227,17	3.479.537,12	3.034.537,12	-
-	<b>41.822.649,34</b>	<b>2.013.009,28</b>	<b>39.809.640,06</b>	<b>38.908.890,32</b>	-
-	<b>89.995.779,52</b>	<b>12.915.620,65</b>	<b>77.080.158,87</b>	<b>82.730.020,68</b>	<b>1.241.150,84</b>

# Anhang 2004

## UBM Realitätenentwicklung AG

### I. Allgemeines

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2004 wurde nach den Vorschriften des HGB idgF aufgestellt. Die Zahlenangaben werden in tausend Euro (T€) gemacht. Zahlen, die nicht gesetzlich vorgeschrieben sind, sind in Mio. € angegeben. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Gemäß Aktienkaufvertrag vom 22. April 2004 tritt die Allgemeinen Baugesellschaft-A. Porr Aktiengesellschaft ihre Aktienmehrheit ab. Die UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft ist somit kein verbundenes Unternehmen des Porr-Konzerns mehr. Aufgrund des Ausscheidens der UBM Realitätenentwicklung AG aus dem Vollkonsolidierungskreis des Porr-Konzerns, ist die Vergleichbarkeit zum Vorjahr im Bereich der verbundenen bzw. beteiligten Unternehmen nicht gegeben. Der Konzernabschluss der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft liegt in Wien 10, Absberggasse 47 auf.

### II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

Die Bilanzierung, die Bewertung und der Ausweis der einzelnen Posten des Jahresabschlusses wurden nach den Bestimmungen des HGB vorgenommen.

Die Bewertung der Fremdwährungsbeträge erfolgte ordnungsgemäß mit den Anschaffungskosten bzw. den Bilanzstichtagskursen.

#### 1. Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßige lineare Abschreibung, bilanziert. Dabei wurden Abschreibungssätze in Höhe von 1,28 bis 2 % zur Anwendung gebracht.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten unter Abzug von Anschaffungskostenminderungen bzw. zu Herstellungskosten und der bisher aufgelaufenen und im Berichtsjahr 2004 planmäßig fortgeführten linearen Abschreibungen bewertet, wobei folgende Abschreibungssätze (Neuanschaffungen) angewendet wurden:

	%
Wohngebäude	1,5
Adaptierungen zu Wohngebäuden	10,0
Andere Baulichkeiten	4,0
Bauten auf fremdem Grund	4,0
Technische Anlagen und Maschinen	16,7 – 33,3
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6,7 – 33,3



Die geringwertigen Vermögensgegenstände wurden im Anschaffungsjahr im vollen Umfang abgeschrieben. Die Finanzanlagen wurden grundsätzlich zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren Stichtagskurs bewertet. Die Bewertung der Ausleihungen erfolgte zu dem am Bilanzstichtag beizulegenden Wert.

## **2. Umlaufvermögen**

### **Vorräte**

Die unfertigen Bauten wurden zu Herstellungskosten bewertet. Erkennbaren Risiken wird bis zur Fertigstellung der Projekte durch gesonderte Rückstellungen Rechnung getragen.

Aufwendungen für freiwillige Sozialleistungen und für betriebliche Altersversorgung werden nicht aktiviert.

Bei Aufträgen, deren Ausführung sich über mehr als zwölf Monate erstreckt, werden angemessene Teile der Verwaltungskosten angesetzt, sofern aus der weiteren Auftragsabwicklung keine Verluste zu erwarten sind.

### **Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

Die Forderungen wurden gemäß dem strengen Niederstwertprinzip angesetzt. Falls Risiken hinsichtlich der Einbringlichkeit bestanden, wurden Wertberichtigungen gebildet. Forderungen in Fremdwährungen werden mit dem Bilanzstichtagskurs bewertet.

## **3. Rückstellungen und Verbindlichkeiten**

Erstmalig erfolgte die Bildung einer Abfertigungs- und Pensionsrückstellung. Der Vorjahresstand wurde von der Allgemeinen Baugesellschaft-A. Porr Aktiengesellschaft übertragen. Die Abfertigungsrückstellungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß IAS 19 auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 5,5 % und erwarteter zukünftiger Gehaltssteigerungen von 2 % sowie eines frühestmöglichen Pensionseintrittsalters nach ASVG (Pensionsreform 2003) ermittelt.

Die sonstigen Rückstellungen wurden entsprechend aller erkennbaren Risiken und drohenden Verluste gebildet.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Nennwert bzw. dem höheren Rückzahlungsbetrag angesetzt.

# III. Erläuterungen zur Bilanz

## 1. Anlagevermögen (1)

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel der UBM AG (Seite 44-45) zu entnehmen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände in Höhe von € 0,970 Mio. (2003: € 0,991 Mio.) betreffen Mietrechte in Innsbruck und Wolkersdorf.

Der Grundwert der bebauten Grundstücke beträgt € 5.754.488,51 (2003: € 7,135 Mio.), der unbebauten Grundstücke € 8.344.475,80 (2003: € 9,707 Mio.). Ein Umbau in einem Kinozentrum wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr fertiggestellt. Drei Wohnhausanlagen in Wien sowie eines in Linz wurden in das Umlaufvermögen umgegliedert und verkauft. Außerdem wurden mehrere Wohnungseigentumseinheiten in Innsbruck veräußert. Bei den unbebauten Grundstücken sind zwei Abgänge in Wien sowie ein Teilabgang eines Grundstückes in Niederösterreich zu verzeichnen. Weiters wurde eines in Salzburg erworben.

Aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen ergeben sich aufgrund langfristiger Mietverträge Verpflichtungen wie folgt:

in T€	2004	2003
für das folgende Jahr	672,4	637,0
für die folgenden fünf Jahre	3.362,1	3.184,9

Eine Zusammenstellung der in § 238 Abs 2 HGB geforderten Daten der Beteiligungsunternehmen ist aus der Beteiligungsliste auf den Seiten 82 und 83 zu ersehen.

Die Zugänge an **Anteilen an verbundenen Unternehmen** setzen sich wie folgt zusammen:

in €	
Ariadne Bauplanungs- und Baugesellschaft m.b.H.	27.252,32
„UBM 1“ Liegenschaftsverwertung GmbH	7.267,29
Münchner Grund AG (Kapitalerhöhung)	625.664,00
UBM Bohemia 2 s.r.o.	6.389,29
	<b>666.572,90</b>

Die Abgänge gliedern sich wie folgt:

in €	
Gesellschaft zur Schaffung von Wohnungseigentum Ges.m.b.H.	115.532,11
Porr Donaustadtstraße Revitalisierung Gesellschaft m.b.H.	25.435,49
Porr Technics & Services GmbH	4.900,00
Porr Technics & Services GmbH & Co KG	61.045,18
UBM Projektmanagement kft	369.645,53
FMA Gebäudemanagement GmbH	18.168,21
	<b>594.726,52</b>

Die Zugänge bei den **Beteiligungen** setzen sich wie folgt zusammen:

in €	
UBX Plzen s.r.o.	3.174,36
GF Ramba Sp.z o.o.	108.000,00
	<b>111.174,36</b>

Aufgrund der heuer erstmaligen Verpflichtung zur Aufstellung eines eigenen Konzernabschlusses der UBM Realitätenentwicklung AG wurden 13 Gesellschaften von den verbundenen Unternehmen in die Beteiligungen umgliedert.

<b>Ausleihungen</b>		
in T€	2004	2003
beteiligte Unternehmen	2.203	2.203
sonstige Unternehmen	3.480	3.035

Sie haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von mehr als 1 Jahr.

## 2. Umlaufvermögen (2)

### Vorräte

Im Rahmen der unfertigen Bauten wurden bei Aufträgen, deren Ausführung sich über mehr als 12 Monate erstreckt, heuer keine Verwaltungskosten angesetzt.

in T€	2004	2003
	0	303,6
davon für das Geschäftsjahr	0	(182,4)

<b>Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
in T€	2004	2003
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.379	1.698
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	31.066	24.421
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	17.891	20.602
Forderungen gegenüber Arbeitsgemeinschaften	0	537
sonstige Forderungen	5.663	27.628
<b>Summe</b>	<b>62.999</b>	<b>74.886</b>

Sämtliche Forderungen weisen eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr auf. Eine Forderung gegenüber einem verbundenen Unternehmen wurde in Höhe von gesamt € 6,854 Mio. (Umgliederung aus Rückstellung 2003: € 4,404 Mio. – Zuweisung 2004: € 2,450 Mio.) wertberichtigt. Eine Forderung gegenüber einem beteiligten Unternehmen wurde ebenfalls in Höhe von € 2,900 Mio. wertberichtigt.

<b>Flüssige Mittel</b>		
in T€	2004	2003
Kassenbestand	2	5
Guthaben bei Kreditinstituten	2	363
	<b>4</b>	<b>368</b>

### 3. Eigenkapital (3)

In der 123. ordentlichen Hauptversammlung vom 25. Juni 2004 wurde die Umwandlung der 150.000 Stück 15%ige Inhaber-Vorzugsaktien ohne Stimmrecht in stimmberechtigte Inhaber-Stammaktien beschlossen. Gleichzeitig erfolgte ein Aktiensplit im Verhältnis 1 zu 4. Das Grundkapital von Euro 5.450.462,56 ist nunmehr in 3.000.000 Stück Stammaktien zerlegt. Die Aktien lauten auf Inhaber.

Durch die Abtretung der Aktienmehrheit durch die Allgemeine Baugesellschaft-A. Porr Aktiengesellschaft erfolgte auch die Auflösung des Ergebnisabführungsvertrages in der 123. ordentlichen Hauptversammlung.

#### Kapital- und Gewinnrücklagen

Die gebundene Kapitalrücklage resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhungen. Die nicht gebundene Kapitalrücklage ergab sich aus dem Einbringungsgewinn der ZSG-OHG aus dem Jahre 1990 bzw. aus dem Verschmelzungsgewinn der „Ares“ GesmbH und der „Goma“ GesmbH.

Der Posten „andere (freie) Rücklagen“ hat sich von T€ 10.575 auf T€ 10.932 erhöht und resultiert aus der Übertragung des IFB aus 2000 in Höhe von T€ 207 sowie aus der Dotierung der freien Gewinnrücklage in Höhe von T€ 150.

## 4. Unversteuerte Rücklagen (4)

Die Entwicklung der unversteuerten Rücklagen der UBM AG ist aus folgenden Tabellen ersichtlich:

<b>Sonstige unversteuerte Rücklagen</b>					
in €	Stand am 1.1.2004	Zuführung	vorzeitige Auflösung	bestimmungs- gemäße Verwendung	Stand am 31.12.2004
Investitionsfreibeträge gemäß § 10 EStG 2000	206.648,91	-	-	206.648,91	-
	206.648,91	-	-	206.648,91	-
<b>Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen</b>					
in €	Stand am 1.1.2004	Zugänge U= Umbuchung	Auflösung durch Ausscheidung	Auflösung durch Zeitablauf	Stand am 31.12.2004
I. Sachanlagen					
1. Bebaute Grundstücke und Bauten auf fremdem Grund aus Übertrag § 12 EStG	889.421,86	-	641.184,22	23.641,68	224.595,96
2. Unbebaute Grundstücke aus Übertrag § 12 EStG	1.137.298,69	-	207.888,52	-	929.410,17
	2.026.720,55	-	849.072,74	23.641,68	1.154.006,13
II. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen aus Übertrag § 12 EStG	509.072,10	-	-	-	509.072,10
	509.072,10	-	-	-	509.072,10
	<b>2.535.792,65</b>	<b>-</b>	<b>849.072,74</b>	<b>23.641,68</b>	<b>1.663.078,23</b>

## 5. Rückstellungen

in T€	2004	2003
Abfertigungen	719	-
Pensionen	962	-
Steuern	220	-
Sonstige		
Bauten	7.562	8.882
Personal	1.013	1.002
Diverse	162	5.181
	<b>10.638</b>	<b>15.065</b>

## 6. Verbindlichkeiten

in T€	Gesamtbetrag lt. Bilanz		Restlaufzeit bis zu einem Jahr		Restlaufzeit über einem Jahr	
	2004	2003	2004	2003	2004	2003
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	50.128	71.231	19.591	34.725	30.537	36.506
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	878	781	878	781	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	-	10.815	-	10.815	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	11.817	9	11.817	9	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten						
aus Steuern	1.015	197	1.015	197	-	-
im Rahmen der sozialen Sicherheit	68	61	68	61	-	-
Diverse	11.366	9.017	3.171	2.302	8.195	6.715
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>75.272</b>	<b>92.111</b>	<b>36.540</b>	<b>48.890</b>	<b>38.732</b>	<b>43.221</b>

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

in T€	2004	2003
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten*)	2.280	4.157
Sonstige Verbindlichkeiten		
Diverse	600	618

\*) betrifft ausschließlich Projekte

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit einem Betrag von T€ 34.039 (2003: T€ 42.158) dinglich besichert.

## 7. Haftungsverhältnisse

in T€	2004	2003
Kreditbürgschaften	89.079	68.752

## IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Jahresbauleistung gliedert sich wie folgt:

<b>Aufgliederung nach Tätigkeitsbereichen (7)</b>		
in T€	2004	2003
Mieten aus Hausverwaltung	4.577	7.373
Projektentwicklung und Bau	49.205	46.131
<b>Gesamtsumme</b>	<b>53.782</b>	<b>53.504</b>
Inland	29.578	18.891
Ausland	24.204	34.613
<b>Gesamtsumme</b>	<b>53.782</b>	<b>53.504</b>

Die Veränderung des Bestandes an noch nicht abrechenbaren Leistungen ist aus der Bilanz aufgrund der Eigenart der Gesellschaft als Immobilienentwickler nicht ableitbar.

### Personalaufwendungen

Im Posten 6b. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Vorsorgekassen in Höhe von € 318.172,19 (2003: T€ 188) entfallen € 316.807,42 (2003: T€ 187) auf den Abfertigungsaufwand, der sich wie folgt verteilt:

in €	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	231.243,54	173.983,94
Leitende Angestellte	- 29.567,80	-
Andere Arbeitnehmer	115.131,68	-
<b>Summe</b>	<b>316.807,42</b>	<b>173.983,94</b>

### Finanzerfolg (8)

in T€	2004	2003
Erträge aus Beteiligungen		
a) aus verbundenen Unternehmen	105	2.051
b) aus beteiligten Unternehmen	42	56
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	9	9
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.226	2.347
davon aus verbundenen Unternehmen	1.085	961
Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen	68	5.141
Aufwendungen aus Finanzanlagen	106	3.312
davon aus verbundenen Unternehmen	-	108
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	2.494	3.501
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	-	486

## V. Angaben über Arbeitnehmer und Organe

Durchschnittlicher Beschäftigtenstand	2004	2003
Angestellte	52	53

### Mitglieder des Vorstandes

Mag. Karl Bier, Baden ,Vorsitzender  
Dipl.-Ing. Peter Maitz, Breitenfurt  
Heribert Smolé, Wien

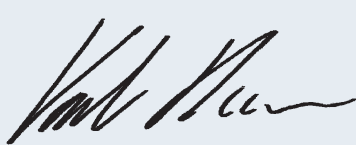
Die Bezüge des Vorstandes betragen im Jahr 2004 € 1.304.718,26 (2003: € 874.808,--).

### Mitglieder des Aufsichtsrates

KR Dkfm. Dr. Siegfried Sellitsch, Wien, Vorsitzender  
Dipl.-Ing. Horst Pöchlhacker, Wien, Vorsitzender-Stellvertreter  
Dr. Walter Lederer, Wien  
Dipl.-Ing. Iris Ortner, Wien  
Dr. Peter Weber, Deutsch-Wagram  
Dipl.-Ing. Thomas Jakoubek, Küb (ab 14.5.2004)  
MMag. Dr. Erlefried Olearczick, Tulln (ab 14.5.2004)  
Dr. Johannes Pepelnik, Wien (ab 25.6.2004)  
Dipl.-Ing. Klaus Ortner, Wien (bis 14.5.2004)  
Günther W. Havranek, Wien (bis 28.4.2004)  
Karl Schmutzer, Winzendorf (bis 14.5.2004)

Die Vergütung an die Mitglieder des Aufsichtsrates einschließlich der Sitzungsgelder betragen im Berichtsjahr € 115.034,59 (2003: € 42.106,60).

Wien, 18. April 2005



Mag. Karl Bier  
(Vorsitzender)



Dipl.-Ing. Peter Maitz



Heribert Smolé



# Zusammenfassung der Prüfungsergebnisse und Bestätigungsvermerk

Wir haben den nach den in Österreich geltenden handelsrechtlichen Vorschriften erstellten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2004 und den Lagebericht für 2004 der

UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft

unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Aufstellung und Inhalt dieses Jahresabschlusses und des Lageberichtes liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss und zum Lagebericht auf der Grundlage unserer Prüfung.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und berufsetzlichen Grundsätze durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass ein hinreichend sicheres Urteil darüber abgegeben werden kann, ob der Jahresabschluss und der Lagebericht frei von wesentlichen Fehlaussagen sind. Die Prüfung schließt eine stichprobengestützte Prüfung der Nachweise für Beträge und sonstige Angaben im Jahresabschluss ein. Sie umfasst ferner die Beurteilung der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsätze und vorgenommenen, wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil abgibt.

Aufgrund des Ergebnisses der von uns durchgeführten Prüfung erteilen wir folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk gemäß § 274 Abs 1 HGB:

„Die Buchführung und der Jahresabschluss entsprechen nach unserer pflichtgemäßen Prüfung den gesetzlichen Vorschriften. Der Jahresabschluss vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein möglichst getreues Bild der Vermögens, Finanz und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss.“

Wien, am 18. April 2005

BDO Auxilia Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Österreichische Wirtschaftsberatung GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Karl Bruckner e.h.  
Wirtschaftsprüfer

Mag. Dr. Johann Seidl e.h.  
Wirtschaftsprüfer

Mag. Nikolaus Schaffer e.h.  
Wirtschaftsprüfer

Dr. Michael Heller e.h.  
Wirtschaftsprüfer

# Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2004

in T€	Anhang	2004	2003
1. Umsatzerlöse	(1)	79.344,8	52.561,1
<b>2. Gesamtleistung</b>		<b>79.344,8</b>	<b>52.561,1</b>
3. Sonstige betriebliche Erträge	(2)	9.819,2	14.681,2
4. Materialaufwand	(3)	- 55.064,4	- 30.963,7
5. Personalaufwand	(4)	- 6.475,5	- 7.147,5
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	(5)	- 3.480,8	- 3.035,5
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(6)	- 13.665,3	- 9.076,7
<b>8. EBITA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Goodwill-Abschreibungen)</b>		<b>10.478,0</b>	<b>17.018,9</b>
9. Abschreibungen auf Goodwill	(7)	- 275,3	- 827,5
<b>10. EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)</b>		<b>10.202,7</b>	<b>16.191,4</b>
11. Beteiligungsergebnis	(8)	2.669,5	- 1.052,2
12. Zinsergebnis	(9)	- 3.623,9	- 3.764,8
<b>13. EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern)</b>		<b>9.248,3</b>	<b>11.374,4</b>
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag	(10)	237,6	- 1.787,8
15. Ergebnisanteile fremder Gesellschafter	(11)	- 91,6	- 73,5
<b>16. Konzernergebnis</b>		<b>9.394,3</b>	<b>9.513,1</b>
<b>Ergebnis je Aktie (in €)</b>	(12)	<b>3,13</b>	<b>12,68</b>
<b>Unter Berücksichtigung des Aktiensplits</b>	(12)	<b>3,13</b>	<b>3,17</b>

# Konzernbilanz zum 31. Dezember 2004

in T€	Anhang	2004	2003
<b>AKTIVA</b>			
A. Anlagevermögen	(13)		
I. Immaterielle Vermögenswerte		6.251,1	6.403,0
II. Sachanlagen		152.941,0	144.350,7
III. Finanzanlagen		39.109,8	37.776,2
		<b>198.301,9</b>	<b>188.529,9</b>
B. Umlaufvermögen	(14)		
I. Vorräte		20.055,1	16.920,8
II. Forderungen und sonstige Vermögenswerte		57.895,9	75.957,9
III. Wertpapiere		-	-
IV. Liquide Mittel		3.579,1	3.825,0
		<b>81.530,1</b>	<b>96.703,7</b>
C. Latente Steuern	(15)	853,6	1.597,6
<b>SUMME AKTIVA</b>		<b>280.685,6</b>	<b>286.831,2</b>
<b>PASSIVA</b>			
A. Eigenkapital	(16,17)		
I. Gezeichnetes Kapital		5.450,5	5.450,5
II. Rücklagen		78.494,4	72.174,6
III. Bilanzgewinn		2.670,0	-
		<b>86.614,9</b>	<b>77.625,1</b>
B. Anteile fremder Gesellschafter		318,1	871,1
C. Rückstellungen	(18)		
I. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		1.683,6	-
II. Übrige Rückstellungen		13.406,8	15.656,6
		<b>15.090,4</b>	<b>15.656,6</b>
D. Verbindlichkeiten	(19)		
I. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		97.647,4	113.650,2
II. Übrige Verbindlichkeiten		74.311,4	70.828,7
		<b>171.958,8</b>	<b>184.478,9</b>
E. Latente Steuern		6.703,4	8.199,5
<b>SUMME PASSIVA</b>		<b>280.685,6</b>	<b>286.831,2</b>

# Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens

in T€	Stand am 1.1.2004	Veränderung Konsolidierungs- kreis	Zugänge
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>			
1. Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte	5.253,6	- 0,2	9,0
2. Geschäfts(Firmen)wert	6,8	-	0,4
3. Goodwill	3.865,6	-	275,3
	<b>9.126,0</b>	<b>- 0,2</b>	<b>284,7</b>
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	153.866,3	5.786,6	15.845,9
2. Technische Anlagen und Maschinen	139,5	- 3,8	13,5
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	884,7	- 18,7	90,2
4. Geringwertige Vermögensgegenstände	1,9	-	61,9
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	7.922,7	- 93,6	17.237,1
	<b>162.815,1</b>	<b>5.670,5</b>	<b>33.248,6</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	2.946,5	- 3,6	142,3
2. Beteiligungen	18.850,8	-	118,2
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.178,6	-	23,6
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	2.980,8	-	284,2
5. Sonstige Ausleihungen	3.890,8	-	527,0
	<b>34.847,5</b>	<b>- 3,6</b>	<b>1.095,3</b>
	<b>206.788,6</b>	<b>5.666,7</b>	<b>34.628,6</b>

Abgänge	Umbuchungen	Stand am 31.12.2004	kumulierte Abschreibungen	Buchwert zum 31.12.2004	Buchwert zum 31.12.2003	Abschreibungen des Geschäftsjahres
8,2	-	5.254,2	1.681,8	3.572,4	3.719,3	145,0
-	-	7,2	7,2	0,0	-	-
280,4	-	3.860,5	1.181,9	2.678,6	2.683,7	275,3
<b>288,6</b>	-	<b>9.121,9</b>	<b>2.870,9</b>	<b>6.251,0</b>	<b>6.403,0</b>	<b>420,3</b>
17.139,8	1.349,1	159.708,1	18.333,9	141.374,2	136.155,0	3.161,5
36,8	-	112,4	91,9	20,5	32,0	15,9
82,9	-	873,3	669,7	203,6	241,0	96,9
60,9	-	2,9	2,9	0,0	-	61,8
12.374,4	- 1.349,1	11.342,7	-	11.342,7	7.922,7	-
<b>29.694,8</b>	-	<b>172.039,4</b>	<b>19.098,4</b>	<b>152.941,0</b>	<b>144.350,7</b>	<b>3.336,1</b>
270,5	197,1	3.011,8	-	3.011,8	2.946,5	-
	- 197,1	18.771,9	- 5.454,1	24.226,0	23.792,5	- 512,5
	- 2.188,2	4.014,0	1.156,8	2.857,2	5.021,8	-
-	-	3.265,0	-	3.265,0	2.980,8	-
-	2.188,2	6.606,0	856,2	5.749,8	3.034,6	-
<b>270,5</b>	-	<b>35.668,7</b>	<b>- 3.441,1</b>	<b>39.109,8</b>	<b>37.776,2</b>	<b>- 512,5</b>
<b>30.253,9</b>	-	<b>216.830,0</b>	<b>18.528,2</b>	<b>198.301,8</b>	<b>188.529,9</b>	<b>3.243,9</b>

# Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals

in T€	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Summe
<b>Stand 1.1.2003</b>	<b>5.450,5</b>	<b>45.185,8</b>	<b>21.328,5</b>	<b>71.964,8</b>
Dividendenzahlungen	-	-	- 4.000,4	- 4.000,4
Konzernergebnis	-	-	9.513,1	9.513,1
Währungsdifferenzen	-	-	147,6	147,6
<b>Stand 31.12.2003</b>	<b>5.450,5</b>	<b>45.185,8</b>	<b>26.988,8</b>	<b>77.625,1</b>
<b>Stand 1.1.2004</b>	<b>5.450,5</b>	<b>45.185,8</b>	<b>26.988,8</b>	<b>77.625,1</b>
Dividendenzahlungen	-	-		0,0
Konzernergebnis	-	-	9.394,3	9.394,3
Veränderung Konsolidierungskreis	-	-	- 438,9	- 438,9
Währungsdifferenzen	-	-	34,4	34,4
<b>Stand 31.12.2004</b>	<b>5.450,5</b>	<b>45.185,8</b>	<b>35.978,6</b>	<b>86.614,9</b>

# Konzern-Kapitalflussrechnung

in T€	2004	2003
Konzernergebnis	9.394,3	9.513,1
Ergebnisanteil fremder Gesellschafter	91,6	73,5
Abschreibungen auf Anlagevermögen	3.243,7	3.817,4
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	562,8	605,4
Latente Steuererträge	- 834,6	1.992,2
<b>Cash Earnings nach ÖVFA</b>	<b>12.457,8</b>	<b>16.001,6</b>
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	1.210,7	3.116,5
Gewinne aus Anlagenabgängen	- 6.604,2	- 6.260,0
Zunahme der Vorräte	- 3.135,3	18.250,0
Abnahme der Forderungen	17.145,8	- 8.016,2
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	2.999,3	- 129,8
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	- 7.546,7	- 3.079,3
<b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (1)</b>	<b>16.527,4</b>	<b>19.882,8</b>
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen	33.613,9	12.949,9
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	270,5	715,6
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	- 284,8	- 675,0
Investitionen in das Sachanlagevermögen	- 33.248,6	- 14.392,5
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	- 1.095,3	- 878,6
Einzahlung aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen	448,5	1.492,8
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit (2)</b>	<b>- 295,8</b>	<b>- 787,8</b>
Dividende der AG	-	- 4.000,4
Aufnahme von Krediten	- 16.002,8	- 12.177,3
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	- 404,5	147,7
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (3)</b>	<b>- 16.407,3</b>	<b>- 16.030,0</b>
<b>Summe aus Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit (1)</b>	<b>16.527,4</b>	<b>19.882,8</b>
<b>Summe aus Cashflow aus der Investitionstätigkeit (2)</b>	<b>- 295,8</b>	<b>- 787,8</b>
<b>Summe aus Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (3)</b>	<b>- 16.407,3</b>	<b>- 16.030,0</b>
<b>Zahlungswirksame Veränderung der Wertpapiere und Liquiden Mittel (4) = (1)+(2)+(3)</b>	<b>- 175,7</b>	<b>3.065,0</b>
Wertpapiere und Liquide Mittel am 1.1.	3.825,0	763,3
Entkonsolidierung	- 70,2	- 3,3
<b>Wertpapiere und Liquide Mittel am 31.12.</b>	<b>3.579,1</b>	<b>3.825,0</b>

# Segmentberichterstattung

in T€	Projektentwicklung und Bauführung		Facility Management	
	2004	2003	2004	2003
<b>Produktionsleistung (Gruppe)</b>	133.178,0	116.087,5	2.708,0	2.619,6
<b>Segmenterträge</b>	87.868,9	66.925,9	2.038,2	2.619,6
Materialaufwand	- 57.681,5	- 32.661,7	- 796,6	-1.071,7
Personalaufwand	- 5.948,1	- 6.566,4	- 525,5	-581,1
Abschreibungen	- 3.741,0	- 2.997,8	- 27,4	-37,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	- 13.122,0	- 8.198,8	- 582,3	-860,2
<b>EBITA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Goodwill-Abschreibungen)</b>	7.376,3	16.501,2	106,4	68,9
Abschreibungen auf Goodwill	-	-	-	-
<b>EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)</b>	7.376,3	16.501,2	106,4	68,9
Beteiligungsergebnis	2.669,5	- 1.052,2	-	-
Zinsergebnis	- 3.623,9	- 3.764,8	-	-
<b>EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern)</b>	<b>6.421,9</b>	<b>11.684,2</b>	<b>106,4</b>	<b>68,9</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag				
Ergebnisanteile fremder Gesellschafter				
<b>Konzernergebnis</b>				
<b>Segmentvermögen 31.12.</b>	263.675,6	332.580,2	521,6	666,9
<b>Segmentschulden 31.12.</b>	211.410,2	239.056,4	367,6	590,6
<b>Investitionen in Sachanlagen</b>	34.591,1	14.392,5	37,2	
<b>Mitarbeiter 31.12.</b>	116	134	23	27

## Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

### Projektentwicklung und Bauführung

Voll- und equity einbezogene Unternehmen des UBM-Konzerns

UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft	Immo Future 6 - Crossing Point Smichov s.r.o.
Ariadne Bauplanungs- und Baugesellschaft m.b.H.	Ruzinov real s.r.o.
„Athos“ Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.	Ropa Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.
MBU Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	„Zentrum am Stadtpark“ Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft
„UBM 1“ Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	W 3 Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft
Rudolf und Walter Schweder Gesellschaft mbH	„Internationale Projektfinanz“ Warenverkehrs- & Creditvermittlungs Aktiengesellschaft
UML Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungs-GmbH	UML Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungs-GmbH & Co OEG.
UBM-Bohemia Projectdevelopment-Planning-Construction, s.r.o.	FMA Gebäudemanagement GmbH
„Mazurska Development“ Sp. z o.o.	Porr Projekt v.o.s.
Münchener Grund Immobilien Bauträger Aktiengesellschaft	INTERCOM a.s.
	UBX Development (France) s.à.r.l.



Summe der Segmente		Überleitung		Konzern	
2004	2003	2004	2003	2004	2003
135.886,0	118.707,1	-	-	<b>135.886,0</b>	<b>118.707,1</b>
89.907,1	69.545,5	- 743,1	- 2.303,2	<b>89.164,0</b>	<b>67.242,3</b>
- 58.478,1	- 33.733,4	3.413,7	2.769,7	- 55.064,4	- 30.963,7
- 6.473,6	- 7.147,5	- 1,9	-	- 6.475,5	- 7.147,5
- 3.768,4	- 3.035,5	287,6	-	- 3.480,8	- 3.035,5
- 13.704,3	- 9.059,0	39,0	-17,7	- 13.665,3	- 9.076,7
7.482,7	16.570,1	2.995,3	448,8	<b>10.478,0</b>	<b>17.018,9</b>
-	-	- 275,3	- 827,5	- 275,3	- 827,5
7.482,7	16.570,1	2.720,0	- 378,7	<b>10.202,7</b>	<b>16.191,4</b>
2.669,5	- 1.052,2	-	-	2.669,5	- 1.052,2
- 3.623,9	- 3.764,8	-	-	- 3.623,9	- 3.764,8
<b>6.528,3</b>	<b>11.753,1</b>	<b>2.720,0</b>	<b>-378,7</b>	<b>9.248,3</b>	<b>11.374,4</b>
				237,6	- 1.787,8
				-91,6	- 73,5
				<b>9.394,3</b>	<b>9.513,1</b>
264.197,2	333.247,1	16.488,4	- 46.415,9	280.685,6	286.831,2
211.777,8	239.647,0	- 18.025,2	- 30.440,9	193.752,6	209.206,1
34.628,3	14.392,5			<b>34.628,3</b>	<b>14.392,5</b>
139	161	-	-	<b>139</b>	<b>161</b>

#### Facility Management

Voll- und equity einbezogene Unternehmen des UBM-Konzerns

FMB-Facility Management Bohemia, s.r.o.

FMH Inगतlanmanagement kft.

„FMP Planing and Facility Management“ Poland

Sp.z o.o.

In der Überleitung auf die Daten des Konzernabschlusses wurden konzerninterne Aufwendungen und Erträge sowie Zwischenergebnisse eliminiert. Die Überleitung enthält Konsolidierungsbuchungen.

Zur Erhöhung der Aussagekraft der Segmentberichterstattung wurde die Segmentierung überarbeitet und der neuen Konzernstruktur der UBM-Gruppe angepasst. Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend adaptiert.

# Anhang zum Konzernabschluss 2004 UBM Realitätenentwicklung AG

## Allgemeine Erläuterungen

Der Konzernabschluss der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft (UBM-Konzern) wird nach den Vorschriften des International Accounting Standards Board (IASB) sowie den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) aufgestellt.

Da die Voraussetzungen gemäß § 245a HGB erfüllt sind, hat dieser nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellte Konzernabschluss befreiende Wirkung. Somit ist eine Aufstellung eines Konzernabschlusses nach den Bestimmungen des österreichischen Handelsgesetzbuches (HGB) nicht erforderlich. Zur Erzielung der Gleichwertigkeit mit einem nach dem HGB aufgestellten Konzernabschluss werden weiters sämtliche über die Vorschriften des IFRS hinausgehenden Angaben und Erläuterungen gemacht.

Gegenüber den im Einzelabschluss angewandten handelsrechtlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sind folgende wesentlichen Abweichungen berücksichtigt:

- Gemäß IFRS 3 werden die aus der Kapitalkonsolidierung entstandenen Goodwills nicht mehr auf die voraussichtliche Nutzungsdauer abgeschrieben, sondern einem regelmäßigen Impairment-Test unterzogen. Nach dem HGB wird ein erworbener Firmenwert planmäßig auf die Geschäftsjahre, in denen er voraussichtlich genutzt wird, verteilt.
- Bei den Fertigungsaufträgen erfolgt eine Gewinnrealisierung gemäß IAS 11 anteilig nach dem Grad der Fertigstellung anstatt der Realisierung des Projektergebnisses zum Fertigstellungszeitpunkt (Percentage of Completion).
- Immobilien, die die Voraussetzungen als „Investment property“ nach IAS 40 erfüllen, werden zu Marktwerten bilanziert. Handelsrechtlich ist eine Bewertung des Sachanlagevermögens nur zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten gemindert um die planmäßigen Wertminderungen möglich. Im Fall von außerplanmäßigen, nicht nur vorübergehenden Wertminderungen ist eine außerordentliche Abschreibung durchzuführen.
- Nach IAS 17 erfolgt die Zuordnung eines Leasinggegenstandes nach den Kriterien der damit verbundenen Risiken und Chancen (qualitative Zuordnungskriterien) entweder beim Leasinggeber oder Leasingnehmer. Nach HGB orientiert sich die Bilanzierung am zivilrechtlichen Eigentum.
- Gemäß IAS 12 werden die latenten Steuern nach der bilanzorientierten Verbindlichkeitsmethode gebildet. Nach IFRS besteht eine Ansatzpflicht für aktive und passive latente Steuern – auch für Verlustvorträge. Die latenten Steuern sind unabhängig davon anzusetzen, ob sie ergebniswirksam oder nicht ergebniswirksam entstanden sind. Nach dem HGB (income statement approach) besteht ein Ansatzwahlrecht für aktive latente Steuern; der Ansatz von Verlustvorträgen ist nicht geboten. Passive Steuerlatenzen sind nach HGB zwingend zu passivieren.
- Die IFRS sehen im Gegensatz zum HGB erweiterte Erläuterungspflichten für die Posten der Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie sonstige Angaben zur getreuen Darstellung und Erläuterung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage („true and fair view“) vor. Zudem sind die Geldflussrechnung und die Entwicklung des Eigenkapitals Bestandteile des Konzernabschlusses.

## 1. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der UBM AG sechs (Vorjahr: 6) inländische Unternehmen, sowie acht (Vorjahr: 8) ausländische Unternehmen einbezogen. Im Berichtsjahr wurden eine (Vorjahr: 1) inländische Gesellschaft und zwei (Vorjahr: 5) ausländische Gesellschaften erstmals konsolidiert. Daneben wurden sechs (Vorjahr: 9) inländische und drei (Vorjahr: 2) ausländische assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet. Im Berichtsjahr wurden drei Gesellschaften entkonsolidiert. Die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr ist durch die Änderungen im Konsolidierungskreis nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die einbezogenen verbundenen und assoziierten Unternehmen sind aus der Beteiligungsliste ersichtlich. Auf die Einbeziehung von Gesellschaften wird immer dann verzichtet, wenn das Tochterunternehmen für den Konzernabschluss von untergeordneter Bedeutung ist. 19 (Vorjahr: 20) Gesellschaften wurden nicht in die Konsolidierung einbezogen. Beteiligungsunternehmen, bei denen keine Absicht besteht, die Anteile auf Dauer zu halten, wurden nicht voll konsolidiert. Dies betrifft im vorliegenden Jahresabschluss eine (Vorjahr: 4) Immobiliengesellschaft, bei der bereits seit Projektbeginn eine Weiterveräußerung an konzernfremde Gesellschaften bei Baufertigstellung bzw. Vermietung geplant war.

Das aushaftende Kreditobligo dieser Projektgesellschaft zum 31. Dezember 2004 belief sich auf rd. 65,4 (Vorjahr: 103,5) Mio. €.

## 2. Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen wird ausschließlich nach der Neubewertungsmethode vorgenommen. Dabei werden die Anschaffungskosten mit dem anteiligen neubewerteten Eigenkapital der Tochterunternehmen im Zeitpunkt der Erstkonsolidierung bzw. der erstmaligen Einbeziehung aufgerechnet. Bis einschließlich 2003 wurden die bei der Erstkonsolidierung entstehenden Goodwills aktiviert und über die Nutzungsdauer abgeschrieben. Mit 1. Jänner 2004 wurde von der vorzeitigen Anwendung des IFRS 3 Gebrauch gemacht. Ab diesem Zeitpunkt werden die Goodwills nicht mehr abgeschrieben sondern gemäß IFRS 3 einem regelmäßigen Impairment-Test unterzogen.

Unversteuerte Rücklagen werden in der Konzernbilanz nach Abzug einer allfälligen Steuerlatenz den Gewinnrücklagen zugeordnet. Die Equity-Bewertung erfolgt bei wesentlichen Beteiligungen nach der Neubewertungsmethode. Die at-equity einbezogenen Beteiligungen wurden zum Stichtag der erstmaligen Einbeziehung in den Konzernabschluss bewertet. Der Anteil am Jahresergebnis der nach dieser Methode konsolidierten Gesellschaften wird in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung als Beteiligungsergebnis ausgewiesen.

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen einbezogenen Unternehmen sind in der Schuldenkonsolidierung eliminiert. Währungsdifferenzen werden als sonstige betriebliche Aufwendungen oder Erträge ergebniswirksam erfasst.

Konzerninterne Aufwendungen und Erträge werden im Rahmen der Aufwands- und Ertragskonsolidierung verrechnet. Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungen werden unter Beachtung des Wesentlichkeitsgrundsatzes ergebniswirksam eliminiert.

Latente Steuern aus ergebniswirksamen Konsolidierungsvorgängen werden abgegrenzt.

### 3. Formale Darstellung

Zur Verbesserung der Klarheit der Darstellung werden in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung einzelne Posten zusammengefasst. Diese werden im Anhang gesondert ausgewiesen und erläutert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

### 4. Währungsumrechnung

Die Umrechnung der in fremder Währung erstellten Bilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen der Tochtergesellschaften erfolgt auf Basis der modifizierten Stichtagsmethode. Die Bilanzposten der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden zum Devisenmittelkurs zum Bilanzstichtag, die Gewinn- und Verlustrechnungen grundsätzlich mit dem Jahresdurchschnittskurs – als arithmetisches Mittel aller Monatsultimokurse – des Geschäftsjahres umgerechnet. Ebenfalls zu Devisenmittelkursen zum Bilanzstichtag werden die Abschreibungen und der Jahresüberschuss/-fehlbetrag umgerechnet. Stichtagsumrechnungsdifferenzen aus den Bilanzen werden mit den Gewinnrücklagen verrechnet, jene aus den Gewinn- und Verlustrechnungen werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst.

Die Bewegungen im Anlagenspiegel sowie Abschreibungen werden mit den Devisenmittelkursen zum Bilanzstichtag umgerechnet.

### 5. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Jahresabschlüsse sämtlicher in den Konzernabschluss einbezogenen inländischen Unternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt. Die Abschlüsse der ausländischen Konzernunternehmen sind entsprechend angepasst; unwesentliche abweichende Wertansätze bzw. Ausweise werden beibehalten.

**Immaterielle Vermögenswerte** werden zu Anschaffungskosten aktiviert und über die voraussichtliche Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Dabei wurden Abschreibungssätze in Höhe von 1,28 bis 50 % zur Anwendung gebracht.

**Sachanlagen** sind zu Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten unter Abzug von Anschaffungskostenminderungen bzw. zu Herstellungskosten und der bisher aufgelaufenen und im Berichtsjahr planmäßig fortgeführten linearen Abschreibungen bewertet, wobei folgende Abschreibungssätze angewendet wurden:

Bebaute Grundstücke und Bauten auf fremdem Grund	1,1 bis 10,0 %
Technische Anlagen und Maschinen	10,0 bis 33,3 %
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6,7 bis 33,3 %

Die geringwertigen Vermögensgegenstände werden im Anschaffungsjahr überwiegend im vollen Umfang abgeschrieben.

Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden nach IAS 40 mit dem beizulegenden Wert bilanziert. Diese Immobilien umfassen im Wesentlichen:

- Büro- und Geschäftsgebäude
- Wohnbauten
- Grundstücke

Grundlage für den Wertansatz bildeten überwiegend Verkehrswertgutachten von unabhängigen Sachverständigen bzw. bei Fehlen solcher wurden die Nutzungswerte (value in use) zum jeweiligen Bilanzstichtag ermittelt. Der value in use ist dabei der Barwert der geschätzten künftigen Cashflows, die aus der Nutzung der Vermögensgegenstände erwartet werden.

in T€	Buchwert	Zeitwert	Neubewertungsbetrag vor Abzug latenter Steuern
Grundstücke IAS 40	21.859,2	39.532,9	17.673,7
Gebäude IAS 40	88.701,8	96.008,6	7.306,8
<b>Gesamt</b>	<b>110.561,0</b>	<b>135.541,5</b>	<b>24.980,5</b>

Ist bei **Leasingverträgen** das wirtschaftliche Eigentum am Leasinggegenstand einer Gesellschaft des UBM-Konzerns zuzurechnen (Finanzierungsleasing), erfolgt die Aktivierung zum beizulegenden Zeitwert oder zum niedrigeren Barwert der Leasingraten.

Die **Finanzanlagen** werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten oder – falls ihnen ein niedrigerer Wert beizumessen ist – mit diesem bewertet.

Die **Anteile an assoziierten Unternehmen** werden gemäß IAS 28 – sofern es sich nicht um Anteile von untergeordneter Bedeutung handelt – at-equity bewertet. Dabei werden grundsätzlich dieselben Bewertungsmethoden wie für vollkonsolidierte Unternehmen angewandt.

**Tochterunternehmen**, die nicht konsolidiert werden, und Beteiligungen, die nicht at-equity angesetzt werden, werden mit den Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Für **Fertigungsaufträge** erfolgt eine Gewinnrealisierung nach der Percentage of Completion Methode. Die Neuberechneten realisierten Beträge werden bei den Umsatzerlösen ausgewiesen.

Soweit für Fertigungsaufträge Leistungen erbracht wurden, die den Betrag der geleisteten Anzahlungen übersteigen, erfolgt der Ausweis unter dem Posten **Künftige Forderungen aus Fertigungsaufträgen**. Soweit der Betrag der geleisteten Anzahlungen höher ist als die erbrachte Leistung, erfolgt der Ausweis unter den **Verbindlichkeiten aus Percentage of Completion**.

**Drohende Verluste** werden zum Zeitpunkt ihres Bekanntwerdens in voller Höhe berücksichtigt.

Als Maßstab für den **Fertigstellungsgrad** dient die zum Bilanzstichtag tatsächlich erbrachte Leistung.

Die **Ergebnisrealisierung bei Fertigungsaufträgen**, die in Arbeitsgemeinschaften ausgeführt werden, erfolgt unter Berücksichtigung der Percentage of Completion Methode entsprechend der zum Bilanzstichtag tatsächlich erbrachten Leistung. Drohende Verluste aus dem weiteren Bauverlauf werden durch entsprechende Abwertungen berücksichtigt. Die Forderungen bzw. Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitsgemeinschaften enthalten neben Kapitaleinlagen, Ein- und Auszahlungen und Leistungsverrechnungen auch das anteilige Auftragsergebnis.

**Forderungen und sonstige Vermögenswerte** sind grundsätzlich zu Nennwerten bilanziert. Falls Risiken hinsichtlich der Einbringlichkeit bestanden, wurden Wertberichtigungen gebildet. Forderungen in Fremdwährung werden mit dem Bilanzstichtagskurs bewertet.

**Latente Steuern** werden auf Abweichungen zwischen den Wertansätzen von Vermögenswerten und Schulden nach IFRS und den steuerlichen Wertansätzen in Höhe der voraussichtlichen künftigen Steuerbelastung oder -entlastung berücksichtigt. Daneben werden aktive latente Steuern für künftige Vermögensvorteile aus steuerlichen Verlustvorträgen angesetzt, soweit mit der Realisierung hinreichend gerechnet werden kann. Eine Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern aus Bewertungsunterschieden erfolgt, soweit die Möglichkeit einer gesetzlichen Aufrechnung besteht. Ausnahmen von dieser umfassenden Steuerabgrenzung bilden Unterschiedsbeträge aus steuerlich nicht absetzbaren Firmenwerten.

Der Berechnung der Steuerlatenz liegt der im jeweiligen Land geltende Ertragsteuersatz zugrunde. Bezogen auf die angekündigte Reduktion des Körperschaftsteuersatzes in Österreich ab 2005 wird der hieraus zu erwartende Effekt unter Punkt 15 der Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung dargestellt.

Die **Rückstellungen für Pensionen, Abfertigungen und Jubiläumsgelder** wurden gemäß IAS 19 nach dem laufenden Einmalprämienverfahren („Unit Credit Methode“) ermittelt. Bei der Bewertung dieser Rückstellungen wurde ein Rechnungszinsfuß von 5,5 % und Steigerungen von leistungsorientierten Zusagen in Höhe von 2 % p.a. berücksichtigt. Fluktuationsabschläge aufgrund statistischer Daten werden bei der Ermittlung der Rückstellung für Abfertigungen und Jubiläumsgelder berücksichtigt.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie werden jeweils in Höhe des Betrages angesetzt, der nach kaufmännischer Beurteilung zum Bilanzstichtag erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen des Konzerns abzudecken. Dabei wird jeweils der Betrag angesetzt, der sich bei sorgfältiger Prüfung des Sachverhalts als der wahrscheinlichste ergibt.

**Verbindlichkeiten** werden mit dem Nennwert bzw. dem höheren Rückzahlungsbetrag angesetzt.

Bei **Finanzierungsleasingverträgen** erfolgt der Ansatz der Verbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der Leasingraten.

Im Konzernabschluss müssen zu einem gewissen Grad Schätzungen vorgenommen und Annahmen getroffen werden, welche die bilanzierten Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten, die Angabe von sonstigen Verpflichtungen am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während der Berichtsperiode beeinflussen. Die sich in der Zukunft tatsächlich ergebenden Beträge können von den Schätzungen abweichen.

# Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

## 1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse enthalten Verkaufserlöse von Immobilien, die abgerechneten Bauleistungen eigener Baustellen, Lieferungen und Leistungen an Arbeitsgemeinschaften und sonstige Nebenerlöse. Die Umsatzerlöse, die aus der Anwendung der Percentage of Completion Methode resultieren, betragen T€ 0,0 (Vorjahr: T€ 378,1).

Zur Darstellung der gesamten Leistungserbringung nach betriebswirtschaftlichen Kriterien im Konzern, insbesondere unter Einbeziehung der anteiligen Leistungen in Arbeitsgemeinschaften, wird die Leistung der einzelnen Geschäftsfelder und Regionen wie folgt zusammengefasst:

in T€	2004	2003
<b>Geschäftsfelder</b>		
Projektentwicklung und Bauführung	133.178,0	116.087,5
(davon aus Immobilienvermietung)	(16.270,0)	(19.375,0)
Facility Management	2.708,0	2.619,6
<b>Gesamt</b>	<b>135.886,0</b>	<b>118.707,1</b>
<b>Regionen</b>		
<b>Inland</b>	<b>39.173,0</b>	<b>44.077,9</b>
Deutschland	11.635,0	10.465,5
Tschechien	55.889,0	11.907,8
Polen	11.937,0	31.532,2
Sonstiges Ausland	17.252,0	20.723,7
<b>Ausland</b>	<b>96.713,0</b>	<b>74.692,2</b>
<b>Gesamt</b>	<b>135.886,0</b>	<b>118.707,1</b>

## 2. Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2004	2003
Erträge aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	6.604,2	6.128,7
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	-	25,4
Sonstige Erträge	3.215,0	8.527,1
<b>Gesamt</b>	<b>9.819,2</b>	<b>14.681,2</b>

Gewinne aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen werden im Beteiligungsergebnis, soweit es sich nicht um Beteiligungen an Projektgesellschaften handelt, ausgewiesen.

### 3. Materialaufwand

in T€	2004	2003
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	- 48.373,6	- 5.963,4
Aufwendungen für bezogene Leistungen	- 6.690,8	- 25.000,3
<b>Gesamt</b>	<b>- 55.064,4</b>	<b>- 30.963,7</b>

### 4. Personalaufwand

in T€	2004	2003
Löhne und Gehälter	- 4.998,0	- 5.747,7
Soziale Abgaben	- 1.069,7	- 1.186,1
Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen	- 407,8	- 213,7
<b>Gesamt</b>	<b>- 6.475,5</b>	<b>- 7.147,5</b>

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen 2004 (vgl. Ausführungen Punkt 18) enthalten die Dienstzeitaufwendungen und die versicherungsmathematischen Ergebnisse. Die Zinsenanteile werden unter dem Posten Zinsergebnis ausgewiesen

### 5. Abschreibungen

Auf immaterielle Vermögenswerte wurden T€ 145,0 (Vorjahr: T€ 161,0) und auf das Sachanlagevermögen T€ 3.335,8 (Vorjahr: T€ 2.648,9) Abschreibungen vorgenommen.

### 6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen im Wesentlichen Kosten des Bürobetriebs, Quartier- und Reisekosten, Abgaben und Gebühren, Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten, Dotierungen von Rückstellungen, Werbekosten, sonstige Fremdleistungen sowie allgemeine Verwaltungskosten.

### 7. Abschreibungen auf Goodwill

Die Abschreibungen auf Firmenwerte betragen im Vorjahr T€ 827,5. Mit 1. Jänner 2004 werden die Goodwills gemäß IFRS 3 nicht mehr abgeschrieben sondern einem regelmäßigen Impairment unterzogen.



## 8. Beteiligungsergebnis

in T€	2004	2003
Ergebnis aus Beteiligungen	1.640,6	- 1.670,1
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(1.314,6)	(2.101,6)
Ergebnis aus der Equity-Bewertung von assoziierten Unternehmen	1.028,9	681,0
Erträge/Abschreibungen aus/auf Beteiligungen	-	- 63,1
<b>Gesamt</b>	<b>2.669,5</b>	<b>- 1.052,2</b>

Die Erträge aus der Equity-Bewertung von assoziierten Unternehmen enthalten die anteiligen Jahresergebnisse der betreffenden Gesellschaften.

## 9. Zinsergebnis

in T€	2004	2003
Zinsen und ähnliche Erträge	2.093,4	2.138,8
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(762,7)	(533,3)
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	- 5.717,3	- 5.903,6
(davon aus verbundenen Unternehmen)	(- 53,1)	(- 1.018,4)
(davon für Zinsanteile aus der Zuführung von Abfertigungs- und Pensionsrückstellungen)	(- 86,0)	(0,0)
<b>Gesamt</b>	<b>- 3.623,9</b>	<b>- 3.764,8</b>

## 10. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Als Ertragsteuern sind die in den einzelnen Ländern gezahlten oder geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag sowie die latenten Steuerabgrenzungen ausgewiesen. Der Berechnung liegen die in den einzelnen Ländern zum Realisierungszeitpunkt erwarteten Steuersätze zu Grunde. Diese basieren grundsätzlich auf den am Bilanzstichtag gültigen oder verabschiedeten gesetzlichen Regelungen.

in T€	2004	2003
Tatsächliche Steuern	- 596,8	- 77,2
Latente Steuern	- 834,4	- 1.710,6
<b>Steueraufwand (+)/-ertrag (-)</b>	<b>- 237,6</b>	<b>- 1.787,8</b>

Der sich bei Anwendung des Steuersatzes des UBM-Konzerns ergebende Steueraufwand lässt sich zum tatsächlichen Steueraufwand wie folgt überleiten:

in T€	2004	2003
Ergebnis vor Ertragsteuern		
HGB	4.942,0	
IFRS	9.248,4	11.374,4
Theoretischer Steueraufwand (+)/-ertrag (-)		
34 % von 4.942,0	- 1.680,3	
25 % von 4.306,4	- 1.076,6	
Gesamt	- 2.756,9	3.867,3
Steuersatzunterschiede	179,2	194,9
Auswirkung steuerliche Organschaft UBM AG	0,0	- 1.457,0
Auswirkungen Steuersatzänderungen 34 zu 25 %	1.091,2	0,0
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	1.199,4	- 769,8
Steuereffekte des Nach-Steuer-Ausweises von Ergebnissen assoziierter Unternehmen	125,9	- 122,7
Auswirkungen von Verlustvortragsänderungen und -verwertungen	415,8	158,3
Sonstiges	- 17,0	- 83,2
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>237,6</b>	<b>1.787,8</b>

## 11. Ergebnisanteil fremder Gesellschafter

Der konzernfremden Gesellschaftern zustehende Gewinn beläuft sich im Geschäftsjahr auf T€ 91,6 (Vorjahr: T€ 73,5).

## 12. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des Konzerngewinns mit der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der ausgegebenen Aktien. Im Jahr 2004 erfolgte ein Aktiensplit im Verhältnis 1 zu 4.

in T€	2004	2003
Konzernergebnis	9.394,3	9.513,1
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	3.000.000	750.000
<b>Ergebnis je Aktie in €</b>	<b>3,13</b>	<b>12,68</b>
<b>Unter Berücksichtigung des Aktiensplits</b>	<b>3,13</b>	<b>3,17</b>

# Erläuterungen zur Bilanz

## 13. Anlagevermögen

In Bezug auf die Entwicklung des Anlagevermögens verweisen wir auf den Konzernanlagenspiegel.

### Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte

Zum Bilanzstichtag sind folgende Buchwerte aufgrund bestehender Finanzierungsleasingverträge im Sachanlagevermögen enthalten:

in T€	2004	2003
Immobilienleasing	7.579,0	6.090,1

Demgegenüber sind Verbindlichkeiten aus dem Barwert der Leasingverpflichtungen in Höhe von T€ 7.871,5 (Vorjahr: T€ 6.315,3) ausgewiesen.

Die Laufzeiten der Finanzierungsleasingverträge für Immobilien betragen zwischen 6 und 20 Jahren.

### Finanzanlagevermögen

In den Ausleihungen sind solche gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von T€ 2.857,3 (Vorjahr: T€ 5.021,9) enthalten.

## 14. Umlaufvermögen

Die Vorräte setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

in T€	2004	2003
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	20.032,9	16.177,0
Geleistete Anzahlungen	22,2	743,8
<b>Gesamt</b>	<b>20.055,1</b>	<b>16.920,8</b>

### Fertigungsaufträge

Die zum Bilanzstichtag nach der Percentage of Completion Methode bewerteten, aber noch nicht schlussabgerechneten Fertigungsaufträge sind wie folgt ausgewiesen:

in T€	2004	2003
Angefallene Kosten zuzüglich Ergebnisse nicht abgerechneter Projekte	3.268,2	5.678,7
abzüglich erhaltener Anzahlungen	0,0	- 1.867,0
<b>Gesamt</b>	<b>3.268,2</b>	<b>3.811,7</b>

Im Rahmen der unfertigen Bauten wurden bei Aufträgen, deren Ausführung sich über mehr als zwölf Monate erstreckt, angemessene Teile der Verwaltungskosten angesetzt.

in T€	2004	2003
Verwaltungskosten	0,0	303,6
davon für das Geschäftsjahr	0,0	182,4

Zusammensetzung und Fristigkeit der **Forderungen** und **Sonstigen Vermögenswerte**:

in T€	Restlaufzeit		Restlaufzeit	
	31.12.2004	> 1 Jahr	31.12.2003	> 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen einschl.				
Forderungen aus Percentage of Completion	17.538,0	-	9.077,9	-
Forderungen an Arbeitsgemeinschaften	698,3	-	629,3	-
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	15.239,3	-	17.528,9	-
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	15.613,4	-	16.780,1	-
Sonstige Vermögenswerte	8.806,9	-	31.941,7	-
<b>Gesamt</b>	<b>57.895,9</b>	<b>-</b>	<b>75.957,9</b>	<b>-</b>

Die **Sonstigen Vermögenswerte** betreffen vorwiegend Forderungen und Vermögenswerte außerhalb des Lieferungs- und Leistungsverkehrs.

#### Liquide Mittel

Die liquiden Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten von T€ 3.564,9 (Vorjahr: T€ 3.803,5) sowie Kassenbestände in Höhe von T€ 14,2 (Vorjahr: T€ 21,5).

## 15. Latente Steuern

Temporäre Unterschiede zwischen den Wertansätzen im IFRS-Konzernabschluss und dem jeweiligen steuerlichen Wertansatz wirken sich wie folgt auf die in der Bilanz ausgewiesenen Steuerabgrenzungen aus:

in T€	2004 KöSt-Satz 25 %		Vergleichswert 2003 aus pro forma Rechnung KöSt-Satz 25 %		2003 KöSt-Satz 34 %	
	Aktiv	Passiv	Aktiv	Passiv	Aktiv	Passiv
Sachanlagen, sonstige Aktiven	-	6.287,6	-	5.541,6	-	7.179,7
Percentage of Completion	-	0,0	-	94,5	-	128,6
Unversteuerte Rücklagen	-	415,8	-	655,3	-	891,2
Steuerliche Verlustvorträge	853,6	-	1.393,3	-	1.597,6	-
<b>Latente Steuern</b>	<b>853,6</b>	<b>6.703,4</b>	<b>1.393,3</b>	<b>6.291,4</b>	<b>1.597,6</b>	<b>8.199,5</b>
<b>Saldierte latente Steuern</b>		<b>5.849,8</b>		<b>4.898,1</b>		<b>6.601,9</b>

Latente Steuern aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können.

## 16. Eigenkapital

Grundkapital	Stück	€
Stückaktien	3.000.000	5.450.462,56

In der 123. ordentlichen Hauptversammlung vom 25. Juni 2004 wurde die Umwandlung der 150.000 Stück 15%ige Vorzugsaktien ohne Stimmrecht in stimmberechtigte Stammaktien beschlossen. Gleichzeitig erfolgte ein Aktiensplit im Verhältnis 1 zu 4. Das Grundkapital von € 5.450.462,56 ist nunmehr in 3.000.000 Stück nennbetragslose Stückaktien zerlegt. Die Aktien lauten auf Inhaber.

## 17. Rücklagen

in T€	31.12.2004	31.12.2003
I. Kapitalrücklage	45.185,8	45.185,8
II. Gewinnrücklage	33.308,7	26.988,9
<b>Gesamt</b>	<b>78.494,5</b>	<b>72.174,7</b>

Die Kapitalrücklagen resultieren überwiegend aus den in den Vorjahren erfolgten Kapitalerhöhungen und -berichtigungen.

Die Gewinnrücklagen umfassen die Währungsumrechnungsdifferenzen und die gesetzlichen und freien Gewinnrücklagen, den Gewinn der Periode sowie die Ergebnisvorträge aus Vorperioden der UBM AG und der einbezogenen Tochterunternehmen, soweit diese nicht durch die Kapitalkonsolidierung eliminiert wurden.

Details zum Eigenkapital des UBM-Konzerns sind der Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals zu entnehmen (vergleiche Seite 60).

Die nicht der UBM AG oder einer Gesellschaft der Gruppe gehörenden Anteile am Eigenkapital sind im Konzernabschluss unter Anteile fremder Gesellschafter ausgewiesen. Als Bilanzgewinn wird jener der UBM AG ausgewiesen.

## 18. Rückstellungen

in T€	Stand 1.1.2004	Übertragung zum 1.1.2004	Änderung Konsolidie- rungskreis	Zuführung	Auflösung/ Verwendung	Stand 31.12.2004
Abfertigungen	0,0	902,6	-	-	- 180,5	722,1
Pensionen	0,0	776,2	-	185,4	-	961,6
Steuern	24,7	-	-	505,8	-	530,5
<b>Sonstige</b>						
Bauten	10.290,1	-	- 10,0	1.865,7	- 3.936,9	8.208,9
Personal	1.351,8	-	- 164,6	739,5	- 761,5	1.165,2
Diverse	3.990,0	-	- 27,6	4.011,4	- 4.471,7	3.502,1
<b>Gesamt</b>	<b>15.656,6</b>	<b>1.678,8</b>	<b>- 202,2</b>	<b>7.307,8</b>	<b>- 9.350,6</b>	<b>15.090,4</b>

in T€	Stand 1.1.2003	Änderung Konsolidie- rungskreis	Zuführung	Auflösung/ Verwendung	Stand 31.12.2003
Steuern	183,2	1,2	18,7	- 178,4	24,7
<b>Sonstige</b>					
Bauten	3.421,3	-	7.964,0	- 1.095,2	10.290,1
Personal	746,4	161,0	915,5	- 471,1	1.351,8
Diverse	758,9	5,5	3.265,6	- 40,0	3.990,0
<b>Gesamt</b>	<b>5.109,8</b>	<b>167,7</b>	<b>12.163,8</b>	<b>- 1.784,7</b>	<b>15.656,6</b>

Vorsorgen für Abfertigungen und Pensionen wurden in den Vorjahren bei der Allgemeinen Baugesellschaft–A. Porr Aktiengesellschaft als Konzernobergesellschaft gebildet. Ab Ausgleich erfolgte eine jährliche Belastung in Höhe von 4 % der Bruttogehaltssumme. Der Vorjahresstand gemäß IAS 19 wurde zum Beginn des Geschäftsjahres übertragen. Nunmehr werden entsprechende Rückstellungen bei der Gesellschaft selbst gebildet.

In den Rückstellungen für Bauten wurden Vorsorgen für unverrechnete Lieferungen und Leistungen, drohende Verluste aus Auftragsüberhang, Auslandsrisiken, Bauschäden und Gewährleistungen getroffen.

Die sonstigen Personalarückstellungen bestehen insbesondere für nicht konsumierte Urlaube und Prämien.

Die Abfertigungsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T€	2004	2003
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	902,6	-
Dienstzeitaufwand (CSC)	47,6	-
Zinsaufwand (IC)	33,2	-
Abfertigungszahlungen	- 483,4	-
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	222,1	-
<b>Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.</b>	<b>722,1</b>	<b>-</b>

Die Pensionsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T€	2004	2003
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	776,2	-
Dienstzeitaufwand (CSC)	70,6	-
Zinsaufwand (IC)	52,9	-
Pensionszahlungen	0,0	-
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	61,8	-
<b>Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.</b>	<b>961,5</b>	<b>-</b>

## 19. Verbindlichkeiten

in T€	31.12.2004	Restlaufzeit			davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	97.647,4	30.189,5	62.089,5	5.368,4	77.429,3
Erhaltene Anzahlungen	4.404,1	4.404,1	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.727,4	8.727,4	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	0,0	0,0	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	32.352,6	32.352,6	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitsgemeinschaften	18,4	18,4	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	28.808,9	8.105,8	11.799,4	8.903,7	7.871,5
(Leasing)	(7.871,5)	(239,7)	(1.062,4)	(6.569,4)	(7.871,5)
(aus Steuern)	(2.646,3)	(2.646,3)	-	-	-
(im Rahmen der soz. Sicherheit)	(96,1)	(96,1)	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>171.958,8</b>	<b>83.797,8</b>	<b>73.888,9</b>	<b>14.272,1</b>	<b>85.300,8</b>

in T€	31.12.2003	Restlaufzeit			davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	113.650,2	73.751,7	35.741,6	4.156,9	48.888,1
Erhaltene Anzahlungen	6.446,5	6.446,5	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.853,7	3.853,7	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitsgemeinschaften	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	17.986,4	17.986,4	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	16.323,8	16.323,8	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	26.218,3	11.482,7	7.127,6	7.608,0	6.315,3
(Leasing)	(6.315,3)	(174,6)	( 817,6)	(5.323,1)	(6.315,3)
(aus Steuern)	(571,6)	(571,6)	-	-	-
(im Rahmen der soz. Sicherheit)	(111,5)	(111,5)	-	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>184.478,9</b>	<b>129.844,8</b>	<b>42.869,2</b>	<b>11.764,9</b>	<b>55.203,4</b>

In den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind Finanzierungen von fertigen und vermieteten sowie im Bau und in der Entwicklung befindlichen Projekten enthalten.

## 20. Haftungsverhältnisse

In T€	2004	2003
Eventualverbindlichkeiten	49.167,2	24.305,2
(davon für verbundene Unternehmen)	(8.175,7)	(14.675,7)
<b>Gesamt</b>	<b>49.167,2</b>	<b>24.305,2</b>

Die Haftungsverhältnisse betreffen überwiegend Kreditbürgschaften und Garantieerklärungen.



## 21. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Darstellung der Kapitalflussrechnung erfolgt nach der indirekten Methode und zwar getrennt nach den Zahlungsströmen resultierend aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungsaktivitäten. Der Finanzmittelfonds umfasst ausschließlich den Kassenbestand, Bankguthaben und Wertpapiere des Umlaufvermögens. Auswirkungen von Änderungen des Konsolidierungskreises wurden eliminiert und im Cashflow aus der Investitionstätigkeit dargestellt.

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

in T€	31.12.2004	31.12.2003
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	3.579,1	3.825,0
<b>Summe</b>	<b>3.579,1</b>	<b>3.825,0</b>

## 22. Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite umfassen im Wesentlichen Finanzanlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und liquide Mittel, auf der Passivseite Finanzverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Der UBM-Konzern hält keine derivativen Finanzinstrumente.

### Zinsänderungsrisiko

Die Zinssätze für Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie für Leasingverbindlichkeiten lassen sich wie folgt darstellen:

- Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten: 2,6 – 4,4 %
- Leasing: 3,3 – 6,0 %

### Kreditrisiko

Das Risiko bei Forderungen gegenüber Kunden kann aufgrund der breiten Streuung und einer permanenten Bonitätsprüfung als gering eingestuft werden.

Das Ausfallrisiko bei anderen auf der Aktivseite ausgewiesenen originären Finanzinstrumenten ist ebenfalls als gering anzusehen, da die Vertragspartner ausschließlich Finanzinstitute mit bester Bonität sind. Die Höhe der finanziellen Vermögenswerte stellt das maximale Ausfallrisiko dar.

### Währungsänderungsrisiko

Die Kreditfinanzierung und Veranlagung erfolgt im UBM-Konzern vorwiegend in Euro. Das Währungsänderungsrisiko im UBM-Konzern ist von lediglich untergeordneter Bedeutung.

# Sonstige Angaben

## 23. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Angestellte	2004	2003
Inland	70	92
Ausland	61	61
<hr/>		
Gewerbliche Arbeitnehmer		
Inland	7	7
Ausland	1	1
<b>Mitarbeiter gesamt</b>	<b>139</b>	<b>161</b>

## 24. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen

Als nahestehendes Unternehmen im Sinne von IAS 24 kommen die Allgemeine Baugesellschaft–A. Porr Aktiengesellschaft, deren Konzerngesellschaften und die Immobilien Holding GmbH sowie deren Anteilseigner in Betracht. Mit der Porr AG bestehen fremdübliche gegenseitige Lieferbeziehungen. Von den Gesamtbauvorhaben des UBM-Konzerns wurden von nahestehenden Gesellschaften des Porr-Konzerns rund 7 % abgewickelt.

## 25. Organe der Gesellschaft

**Mitglieder des Vorstandes**      Mag. Karl Bier, Baden, Vorsitzender  
Dipl.-Ing. Peter Maitz, Breitenfurt  
Heribert Smolé, Wien

**Mitglieder des Aufsichtsrates**      KR Dkfm. Dr. Siegfried Sellitsch, Wien, Vorsitzender  
Dipl.-Ing. Horst Pöchhacker, Wien, Vorsitzender-Stellvertreter  
Dr. Peter Weber, Deutsch-Wagram  
Dipl.-Ing. Thomas Jakoubek, Küb (ab 14.5.2004)  
MMag. Dr. Erlefried Olearczick, Tulln (ab 14.5.2004)  
Dr. Johannes Pepelnik, Wien (ab 25.6.2004)  
Günther W. Havranek, Perchtoldsdorf (bis 28.4.2004)  
Dr. Walter Lederer, Wien  
Dipl.-Ing. Iris Ortner, Wien  
Karl Schmutzer, Winzendorf (bis 14.5.2004)  
Dipl.-Ing. Klaus Ortner, Wien (bis 14.5.2004)

Die Bezüge des Vorstandes betragen 2004 T€ 1.304,7 (Vorjahr: T€ 874,8). Die Vergütung an die Mitglieder des Aufsichtsrats einschließlich der Sitzungsgelder betrug im Berichtsjahr T€ 115,0 (Vorjahr: T€ 42,1).

## 26. Gewinnverwendung

Aufgrund der Abtretung der Aktienmehrheit durch die Allgemeine Baugesellschaft-A. Porr Aktiengesellschaft wurde der bisher bestehende Ergebnisabführungsvertrag aufgelöst.

Das Geschäftsjahr der UBM AG schließt mit einem Bilanzgewinn von € 2.670.003,85.

Der Vorstand schlägt folgende Verwendung vor:

Ausschüttung einer Dividende von € 0,88 je Stückaktie.

	Stück	€	€
Aktien Grundkapital	3.000.000	5.450.462,56	
Ausschüttung			2.640.000,00
Vortrag auf neue Rechnung			30.003,85

## 27. Sitz der Gesellschaft

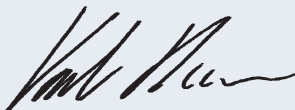
UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft

Österreich, 1103 Wien, Absberggasse 47

Firmenbuch FN 100059 x, Handelsgericht Wien

Wien, 18. April 2005

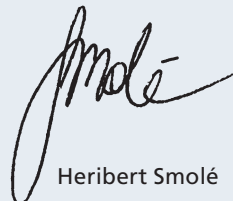
Der Vorstand



Mag. Karl Bier



Dipl.-Ing. Peter Maitz



Heribert Smolé

# Beteiligungsliste

Firma	Länder- kenn- zeichen	Anteils- höhe UBM AG %	Anteils- höhe UBM Konzern %	Kons. Art	Wäh- rung	Nennkapital Nominale
<b>Verbundene Unternehmen</b>						
<b>Verbundene Kapitalgesellschaften</b>						
„Athos“ Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.	AUT	90,00	90,00	V	EUR	36.336,42
„UBM 1“ Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AUT	100,00	100,00	V	EUR	36.336,42
Ariadne Bauplanungs- und Baugesellschaft m.b.H.	AUT	100,00	100,00	V	EUR	36.336,42
Atriumhotel Loipersdorf Errichtungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.	AUT	100,00	100,00	N	EUR	-
MBU Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AUT	90,00	90,00	V	EUR	36.336,42
Rudolf u. Walter Schweder Gesellschaft m.b.H.	AUT	90,00	90,00	V	EUR	36.336,42
UBM Seevillen Errichtungs-GmbH	AUT	100,00	100,00	N	EUR	-
UML Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungs-GmbH	AUT	100,00	100,00	V	EUR	36.336,42
FMB – Facility Management Bohemia, s.r.o.	CZE	100,00	100,00	V	CZK	100.000,00
Immo Future 6 - Crossing Point Smichov s.r.o.	CZE	0,00	100,00	V	CZK	24.000.000,00
UBM-Bohemia Projectdevelopment-Planning-Construction, s.r.o.	CZE	100,00	100,00	V	CZK	8.142.000,00
UBM – Bohemia 2 s.r.o.	CZE	100,00	100,00	N	CZK	-
Blitz 01-815 GmbH	DEU	100,00	100,00	N	EUR	-
CM 00 Vermögensverwaltung 387 GmbH	DEU	100,00	100,00	N	EUR	-
CM 00 Vermögensverwaltung 389 GmbH	DEU	100,00	100,00	N	EUR	-
CM 00 Vermögensverwaltung 510 GmbH	DEU	100,00	100,00	N	EUR	-
CM 00 Vermögensverwaltung 511 GmbH	DEU	100,00	100,00	N	EUR	-
CM 00 Vermögensverwaltung 512 GmbH	DEU	100,00	100,00	N	EUR	-
Florido Tower Management GmbH	DEU	50,00	73,27	N	EUR	-
Münchner Grund Immobilien Bauträger Aktiengesellschaft	DEU	94,00	94,00	V	EUR	716.800,00
Stadtgrund Bauträger GmbH	DEU	100,00	100,00	N	EUR	-
UBM Leuchtenbergring GmbH	DEU	100,00	100,00	N	EUR	-
FMH Inगतanmanagement Kft.	HUN	100,00	100,00	V	HUF	3.000.000,00
„FMP Planning and Facility Management Poland“ Sp. z o.o.	POL	100,00	100,00	V	PLN	150.000,00
„MAZURSKA DEVELOPMENT“ Sp. z o.o.	POL	100,00	100,00	V	PLN	50.000,00
Philharmonie Office Center Sp. z. o.o.	POL	100,00	100,00	N	PLN	-
UBM Poland Sp. z o.o.	POL	100,00	100,00	N	PLN	-
Ruzinov Real s.r.o.	SVK	100,00	100,00	V	SKK	200.000,00
<b>Verbundene Personengesellschaften</b>						
UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft & Co. Muthgasse Liegenschaftsverwertung OHG.	AUT	100,00	100,00	N	EUR	-
Bayernfonds Immobiliengesellschaft mbH & Co. Florido Tower KG	DEU	0,00	73,27	N	EUR	-
CM 00 Vermögensverwaltung 387 Brehmstraße GmbH & Co. KG.	DEU	0,00	100,00	N	EUR	-
CM 00 Vermögensverwaltung 389 Brehmstraße GmbH & Co. KG.	DEU	0,00	100,00	N	EUR	-
Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG	DEU	0,00	60,16	N	EUR	-
<b>Assoziierte Unternehmen</b>						
<b>Assoziierte Kapitalgesellschaften</b>						
„Internationale Projektfinanz“ Warenverkehrs- & Creditermittlungs-Aktiengesellschaft	AUT	20,00	20,00	E	EUR	726.728,34
„Zentrum am Stadtpark“ Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft	AUT	33,33	33,33	E	EUR	87.207,40

Firma	Länder- kenn- zeichen	Anteils- höhe UBM AG %	Anteils- höhe UBM Konzern %	Kons. Art	Wäh- rung	Nennkapital Nominale
FMA Gebäudemanagement GmbH	AUT	0,00	50,00	E	EUR	36.336,42
Porr Projekt v.o.s.	CZE	45,00	45,00	E	CZK	100.000,00
Ropa Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AUT	50,00	50,00	E	EUR	36.336,42
W 3 Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft	AUT	26,67	26,67	E	EUR	74.126,29
INTERCOM a.s.	CZE	50,00	50,00	E	CZK	32.000.000,00
UBX Development (France) s.a.r.l.	FRA	50,00	50,00	E	EUR	50.000,00

#### Assoziierte Personengesellschaften

UML Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungs-GmbH & Co OEG.	AUT	0,00	50,00	E	EUR	1.453,46
---	-----	------	-------	---	-----	----------

#### Sonstige Unternehmen

##### Sonstige Kapitalgesellschaften

„Hermes“ Bau Planungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H. und Mitgesellschafter	AUT	50,00	50,00	N	EUR	-
„hospitals“ Projektentwicklungsges.m.b.H.	AUT	0,00	21,78	N	EUR	-
BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH	AUT	50,00	50,00	N	EUR	-
FMA alpha Gebäudemanagement & -services GmbH	AUT	0,00	50,00	N	EUR	-
IMMORENT-KRABA Grundverwertungsgesellschaft m.b.H.	AUT	10,00	10,00	N	EUR	-
Porr Technics & Services GmbH	AUT	10,00	10,00	N	EUR	-
St. Peter-Straße 14-16 Liegenschaftsverwertung Ges.m.b.H.	AUT	50,00	50,00	N	EUR	-
VBV delta Anlagen Vermietung Gesellschaft m.b.H.	AUT	0,00	20,00	N	EUR	-
ZMI Holding GmbH	AUT	48,33	48,33	N	EUR	-
DAREX, spol. s.r.o.	CZE	0,00	48,33	N	CZK	-
Bayernfonds Immobilienentwicklungsgesellschaft Wohnen plus GmbH	DEU	0,00	30,24	N	EUR	-
BFS Florido Tower GmbH	DEU	0,00	46,53	N	EUR	-
Bürohaus Leuchtenbergring Verwaltungs GmbH	DEU	0,00	48,51	N	EUR	-
REAL I.S. Project GmbH	DEU	0,00	46,53	N	EUR	-
Váci utca Center Üzletközpont Kft.	HUN	50,00	50,00	N	HUF	-
Hotelinvestments (Luxembourg) S.à r.l.	LUX	50,00	50,00	N	EUR	-
„Hotel Akademia“ Sp. z o.o.	POL	0,00	33,00	N	PLN	-
Hotel Real Estate Sp. z o.o.	POL	0,00	33,00	N	PLN	-
Sienna Hotel Sp. z o.o.	POL	33,33	33,33	N	PLN	-
Zenit Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.	AUT	50,00	50,00	N	EUR	-
UBX Plzen s.r.o.	CZE	50,00	50,00	N	CZK	-
GF Ramba Sp.z.o.o.	POL	50,00	50,00	N	PLN	-

##### Sonstige Personengesellschaften

Bayernfonds Immobilienverwaltung Austria Objekte Salzburg und Wien KG	DEU	0,00	1,25	N	EUR	-
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG	DEU	0,00	48,51	N	EUR	-
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. KG	DEU	0,00	45,11	N	EUR	-
Floridsdorf Am Spitz Wohnungseigentums- gesellschaft m.b.H. & Co. KG	AUT	4,82	4,82	N	EUR	-
Porr Technics & Services GmbH & Co KG	AUT	10,00	10,00	N	EUR	-

Legende: V = Verbundene Unternehmen, E = Equity konsolidierte Unternehmen,  
N = Nichtkonsolidierte verbundene Unternehmen nach § 249 Abs. 2 bzw. § 263 Abs. 2 HGB

# Ergebnis der Prüfung und Bestätigungsbericht

## 1. Berichterstattung gemäß § 273 HGB

In sinngemäßer Anwendung des § 273 Abs 1 HGB halten wir ausdrücklich fest, dass wir im Zuge unserer Prüfung keine Tatsachen festgestellt haben, die den Bestand des geprüften Konzerns gefährden oder seine Entwicklung wesentlich beeinträchtigen können oder die schwerwiegenden Verstöße der gesetzlichen Vertreter gegen Gesetz oder Satzung erkennen lassen.

## 2. Befreiender Konzernabschluss gemäß § 245 a HGB

Unsere Prüfung, die sich sinngemäß auch auf die Erfüllung der Befreiungsbedingungen nach § 245a HGB bezogen hat, hat zu keinen Einwendungen geführt. Nach unserer Auffassung und aufgrund der von uns durchgeführten Prüfungshandlungen können wir festhalten, dass der nach den internationalen Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss die gesetzlichen Voraussetzungen für die Befreiung von der Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses nach österreichischen Rechnungslegungsgrundsätzen erfüllt.

## 3. Bestätigungsbericht

Nach dem abschließenden Ergebnis unserer Prüfung erteilen wir folgenden Bestätigungsbericht:

„Wir haben den von der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft, Wien, aufgestellten Konzernabschluss zum 31. Dezember 2004 geprüft. Aufstellung und Inhalt des Konzernabschlusses liegen in der Verantwortung des Vorstands. Unsere Aufgabe ist es, auf Grundlage unserer Abschlussprüfung ein Urteil über den Konzernabschluss abzugeben. Die Prüfung der im Konzernabschluss berücksichtigten Jahresabschlüsse der Tochtergesellschaften wurde zum Teil von anderen unabhängigen Abschlussprüfern durchgeführt. Unser Prüfungsurteil beruht – soweit es diese Tochtergesellschaften betrifft – daher auch auf deren Bestätigung.“

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich berufsüblichen Grundsätze ordnungsgemäßer Durchführung von Abschlussprüfungen und der International Standards on Auditing (ISA) der International Federation of Accountants (IFAC) durchgeführt. Diese Standards erfordern, die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass ein hinreichend sicheres Urteil abgegeben werden kann, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehlaussagen ist. Die Prüfung schließt eine stichprobenartige Prüfung der Nachweise für Beträge und Angaben im Konzernabschluss ein. Sie beinhaltet ferner die Prüfung der angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und wesentlicher Einschätzungen des Vorstandes sowie eine Beurteilung der Gesamtaussage des Konzernabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil bildet.

Nach unserer Überzeugung vermittelt der Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2004 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme für das abgelaufene Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS) [vormals: International Accounting Standards (IAS)]. Nach österreichischen handelsrechtlichen Vorschriften sind der Konzernlagebericht und das Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen für die Befreiung von der Aufstellung eines Konzernabschlusses nach österreichischem Recht (§ 245 a HGB) zu prüfen. Wir bestätigen, dass die gesetzlichen Voraussetzungen für die Befreiung von der Verpflichtung zur Aufstellung eines Konzernabschlusses und Konzernlageberichtes nach österreichischem Recht erfüllt sind. Der Konzernlagebericht steht mit dem Konzernabschluss in Einklang.“

Wien, am 18. April 2005

BDO Auxilia Treuhand GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Österreichische Wirtschaftsberatung GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

Prof. Dr. Karl Bruckner e.h.  
Wirtschaftsprüfer

Mag. Dr. Johann Seidl e.h.  
Wirtschaftsprüfer

Mag. Nikolaus Schaffer e.h.  
Wirtschaftsprüfer

Dr. Michael Heller e.h.  
Wirtschaftsprüfer

# Bericht des Aufsichtsrats zum Jahresabschluss 2004

Der Aufsichtsrat hat sich in seinen Sitzungen laufend durch mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes über die Geschäftsentwicklung und über alle wichtigen Angelegenheiten der Gesellschaft unterrichtet.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2004 samt Anhang sowie der Lagebericht wurden gemeinsam von der Österreichischen Wirtschaftsberatung GmbH, Wien, und der BDO Auxilia Treuhand GmbH, Wien, überprüft. Die Prüfung aufgrund der Bücher und Schriften der Gesellschaft sowie der vom Vorstand erteilten Aufklärungen und Nachweise ergab, dass die Buchführung und der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und zu Beanstandungen kein Anlass gegeben war. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss. Die genannten Wirtschaftsprüfungsgesellschaften haben daher den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2004 und den Lagebericht des Geschäftsjahres 2004, insbesondere durch die vorgenommene Beratung im Bilanzausschuss in Anwesenheit der Wirtschaftsprüfer, geprüft und schlussendlich festgestellt und gebilligt.

Wien, im April 2005

Gen.-Dir. Komm.-Rat Dkfm. Dr. Siegfried Sellitsch e.h.  
Vorsitzender des Aufsichtsrats

# Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr 2004 der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft schließt mit einem Bilanzgewinn von € 2.670.003,85.

Der Vorstand schlägt vor, eine Dividende in Höhe von € 0,88 je Stückaktie, das sind bei 3.000.000 Stückaktien in Summe € 2.640.000,- auszuschütten und den Restgewinn in Höhe von € 30.003,85 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bei Annahme dieses Antrages erfolgt die Auszahlung der Dividende von € 0,88 pro Stückaktie ab 25. Mai 2005 abzüglich 25 % Kapitalertragssteuer nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen. Die Auszahlung der Dividende erfolgt durch Gutschrift der depotführenden Bank. Als Hauptzahlstelle fungiert die Bank Austria Creditanstalt AG.



# Glossar

<b>ARGE</b>	Arbeitsgemeinschaften mehrerer Unternehmen zur gemeinsamen Realisierung von Bauvorhaben
<b>ATX</b>	Austrian Traded Index, Leitindex der Wiener Börse
<b>Cash Earnings nach ÖVFA</b>	Ergebnisdefinition, die von der Österreichischen Gesellschaft für Finanzanalyse und Anlagenberatung entwickelt wurde und als Basis für die Cash-Flow Berechnung dient.
<b>Dividendenrendite</b>	Dividende im Verhältnis zum Aktienkurs
<b>EBIT</b>	Earnings Before Interest and Taxes, Betriebserfolg
<b>EBT</b>	Earnings Before Taxes, Ergebnis vor Steuern
<b>ECV</b>	Emittenten-Compliance-Verordnung zur Verhinderung von missbräuchlicher Verwendung von Insiderinformationen
<b>Eigenmittelquote</b>	Anteil des durchschnittlich eingesetzten Eigenkapitals im Verhältnis zur Bilanzsumme
<b>IFRS</b>	International Financial Reporting Standards, Internationale Rechnungslegungsstandards
<b>Impairment Test</b>	Gemäß IFRS 3 erfolgt eine Wertfeststellung des aktivierten Goodwill (Geschäfts-/Firmenwert) über einen regelmäßigen Test, der zwischenzeitliche Wertminderungen des Vermögenswertes eruiert und gegebenenfalls zu Anpassungsbuchungen führt.
<b>Jahresbauleistung</b>	Darstellung der Leistungserbringung nach betriebswirtschaftlichen Kriterien, die vom Umsatzausweis der Gewinn- und Verlustrechnung abweicht, weil sie auch anteilige Leistungen in Arbeits- und Leistungsgemeinschaften erfasst sowie den Umsatz der nicht-konsolidierten Beteiligungen.
<b>KGV</b>	Kurs-Gewinn-Verhältnis, Aktienkurs im Verhältnis zum Gewinn je Aktie
<b>Marktkapitalisierung</b>	Börsenwert, Aktienkurs x Anzahl der ausgegebenen Aktien
<b>Pay-out Ratio</b>	Ausschüttungsquote, Dividende je Aktie geteilt durch Gewinn je Aktie, in %
<b>Total Shareholder's Return</b>	Dividendenrendite plus Kurssteigerung
<b>WBI</b>	Wiener Börse Index

## Ihre UBM-Ansprechpartner

### **UBM-Investorenbetreuung**

VDir. Heribert Smolé  
Tel.: +43 (0) 50 626-1487  
E-mail: heribert.smole@ubm.at

### **UBM Wien/NÖ/Burgenland**

Mag. Edgar Rührlinger  
Tel.: +43 (0) 50 626-1760  
E-mail: edgar.ruehrlinger@ubm.at

### **UBM Steiermark/Kärnten**

Dipl.-Ing. Dr. Jürgen Pichler  
Tel.: +43 (0) 50 626-1729  
E-mail: juergen.pichler@ubm.at

### **UBM Tirol/Vorarlberg**

Dipl.-Ing. Peter Ellmerer  
Tel.: +43 (0) 50 626-3032  
E-mail: peter.ellmerer@ubm.at

### **UBM Salzburg**

Mag. Edgar Rührlinger  
Tel.: +43 (0) 50 626-1760  
E-mail: edgar.ruehrlinger@ubm.at

### **UBM Oberösterreich**

Dipl.-Ing. Fritz Mihatsch  
Tel.: +43 (0) 50 626-2699  
E-mail: fritz.mihatsch@ubm.at

### **UBM in Ungarn**

Dipl.-Ing. Sarolta Koeves  
Tel.: +36 (1) 267 24 92  
E-mail: sarolta.szabo-koeves@ubm.at

### **UBM in Tschechien**

Dipl.-Ing. Dr. Peter Eckerstorfer,  
Mag. Margund Schuh  
Tel.: +42 (02) 510 132-32  
E-mail: peter.eckerstorfer@ubm.at  
margund.schuh@ubm.at

### **UBM in Polen**

Maciej Krenek  
Tel.: +48 (22) 356 81 02  
E-mail: maciej.krenek@ubm.at

### **UBM in Frankreich**

Dipl.-Ing. Martin Löcker  
Tel.: +43 (0) 50 626-1261  
E-mail: martin.loecker@ubm.at

### **UBM in Deutschland**

#### **Münchner Grund**

Dipl.-Ing. Arch. Lars Johannsen  
Dkfm. Thomas Maier  
Tel.: +49 (89) 74 15 05-0  
E-mail:  
lars.johannsen@muenchnergrund.de  
thomas.maier@muenchnergrund.de

### **UBM in der Slowakei**

Mag. Edgar Rührlinger  
Tel.: +43 (0) 50 626-1760  
E-mail: edgar.ruehrlinger@ubm.at

**Impressum**

Medieninhaber und Herausgeber

UBM Realitätenentwicklung AG

Absberggasse 47, 1100 Wien

Tel. +43 (0) 50 626-0

[www.ubm.at](http://www.ubm.at)

Vorbehaltlich Satz- und Druckfehler

Konzeption und Beratung

BCA Mensalia

Design

Büro X Wien

Fotos

UBM



REALITÄTENENTWICKLUNG  
AKTIENGESELLSCHAFT