



**Geschäftsbericht  
2006**  
Nur Wachstum bringt  
uns weiter





ONDRA, 8 J.  
PRAG

u2

## Wachstumsgedanken

Es ist immer wieder spannend, wie schnell die Zeit vergeht. Und wie rasch aus Kleinem Großes wird. Aber es gibt auch Dinge, die Zeit brauchen. Die uns dann dafür mit etwas besonders Wertvollem belohnen: **BESTÄNDIGKEIT**. Wir von UBM stehen für beides. Als solide gewachsenes Unternehmen halten wir wie ein Baum den Stürmen der Zeit stand. Andererseits sind wir wie unsere Kinder: Wachsen unaufhaltsam, sind neugierig und können besonders schnell auf die neuen Anforderungen der Zeit reagieren. Diese Flexibilität und unsere Beständigkeit sind der Nährboden, auf dem unsere Immobilien-Geschäfte in all ihren Facetten kontinuierlich wachsen. Und wir haben noch viel vor: So wie unsere Kinder.

# Kennzahlen der UBM-Gruppe

	2006	Veränderung in %	2005	2004
<b>ERGEBNISKENNZAHLEN IN MIO. EUR</b>				
Jahresbauleistung	185,7	+70,4	109,0	135,9
davon Auslandsanteil in %	72,2	+14,2PP	58,0	71,2
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	18,6	31,9	14,1	10,2
Ergebnis vor Ertragssteuer (EBT)	11,2	13,1	9,9	9,3
Jahresüberschuss	8,6	1,2	8,5	9,4
Bilanzgewinn	3,0	11,1	2,7	2,7
Gesamtkapitalrentabilität in %	5,4	-0,1PP	5,5	5,2
Eigenkapitalrentabilität in %	8,9	-0,7PP	9,6	11,6
<b>BILANZKENNZAHLEN IN MIO. EUR</b>				
Bilanzsumme	438,3	14,9	381,3	280,7
Eigenmittelquote in % der Bilanzsumme per 31.12.	23,3	-0,3PP	23,6	30,9
Investitionen	74,9	93,5	38,7	34,6
Abschreibungen	2,0	-54,5	4,4	3,7
<b>BÖRSEKENNZAHLEN</b>				
Ergebnis je Aktie in EUR	2,78	-1,8	2,83	3,13
Dividende je Aktie in EUR <sup>1)</sup>	1,00	11,1	0,90	0,88
Pay-out-Ratio in %	36,0	13,2	31,8	28,1

1) Vorschlag an die Hauptversammlung

# wachstum





Die UBM-Gruppe  
**LEISTUNGSSPEKTRUM**

**Grundstücksakquisition**

Suche, Analyse, Miete, Kauf

**Studien**

Markt-Studie, Feasibility-Studie,  
Projekt-Studie

**Finanzierung & Recht**

Finanzierungsmodell, Sonder-  
finanzierung, Steuermodell, Gesell-  
schaftsrechtliche Konzeption

**Genehmigungsverfahren**

Widmung, Abbruchgenehmigung,  
Baugenehmigung, Kollaudierung

**Planung**

Einreichplanung, Ausführungs-  
planung, Statik, Generalplanung

**Baudienstleistung**

Baumanagement, Generalunterneh-  
mer, Totalunternehmer, Bauträger

**Verwertung**

Vermietung, Verkauf

**Objektmanagement**

Kaufmännische Objektverwaltung,  
Betriebskostenoptimierung

**Facility Management**

**Center Management**

Marketing, PR, Flächenmanagement,  
Mieterbetreuung

„IMMER MUSST DU DAS LETZTE WORT HABEN“, SAGT PAPA. „LOGISCH, SCHLIESS- LICH HAT ER JA DAS VORWORT.“

## Inhalt

<b>Vorwort des Vorstandes</b>	<b>04</b>
Organe der Gesellschaft	06
Unternehmensprofil	07
Strategie und Erfolgsfaktoren	08
Gut entwickelt – Unsere Geschäfte	10
Gut gebaut – Unsere Projekte	11
UBM-Aktie	14
Wachstumsmärkte	26
MitarbeiterInnen	40
<b>Lagebericht</b>	
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	42
Entwicklung der Europäischen Immobilienmärkte	44
Umsatzentwicklung	46
Ertragslage	50
Finanzlage, Vermögens- und Kapitalstruktur	52
Investitionen	56
Risikomanagement	57
Segmentberichterstattung	59
Ausblick	61
Offenlegung	63
<b>Jahresabschluss der UBM AG</b>	
Bilanz	66
Gewinn- und Verlustrechnung	68
Entwicklung des Anlagevermögens	70
Anhang 2006	72
<b>Konzernabschluss der UBM-Gruppe</b>	
Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung	86
Konzern-Bilanz	87
Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals	88
Konzern-Kapitalflussrechnung	91
Erläuterungen zum Konzernabschluss 2006	92
Erläuterung zur Segmentberichterstattung	116
Beteiligungsspiegel	122
Bericht des Aufsichtsrats	126
Gewinnverwendung	127

# vorwort

03

WALERIA, 13 J.  
WIEN

# Wir wachsen ständig über uns hinaus seit über 130 Jahren

## Sehr geehrte Damen und Herren Aktionäre!

2006 war für die UBM ein Jahr der Realisierung. Viele unserer lange geplanten, entwickelten und betreuten Projekte konnten erfolgreich verkauft werden. Und so verzeichneten wir im vergangenen Geschäftsjahr mit rd. € 185,7 Mio. (+ 70,4 %) die höchste Gesamtleistung seit dem Bestehen der UBM. Das EBT des UBM-Konzerns ist um rd. 13 % auf € 11,2 Mio. gestiegen.

Sehr erfolgreich ist unsere Geschäftstätigkeit in der Tschechischen Republik verlaufen. Im Jahr 2006 konnten wir das Einkaufs- und Kinozentrum „Velky Spalicek“ in Brünn, das Büroobjekt „Darex“ in Prag und das Hotel „angelo“ verkaufen. Ein wichtiger Umsatzträger ist nach wie vor das Projekt Andel City mit dem Verkauf von Wohnungen.

In Österreich fokussierten wir unser Engagement auf den Umbau des Leherer Stadions in Salzburg und auf die Fertigstellung und Veräußerung des Bürogebäudes in der Brehmstraße/Wien. In Deutschland konzentrierten wir uns vor allem auf Wohnhausprojekte in München-Riem und Schwabing. Und in Polen haben wir die Revitalisierung des historischen „Griffin-House“ abgeschlossen und das Bürogebäude vollständig vermietet. Als Weiterentwicklung unseres Projektes Andel City, dass im Jahre 2007 ausläuft, planen wir mit dem Projekt Polezki Business Park in Warschau die Errichtung eines Immobilienkomplexes für Büro- und Gewerbebauten und einem eigenen Hotel. Durch eine Beschränkung der meisten Gebäude auf drei Obergeschoße und die Anpflanzung von Alleen soll dieses gemeinsam mit einem Partner entwickelte Projekt, trotz seiner strikten kommerziellen Ausrichtung, den Charakter einer Gartenstadt erhalten und damit auch aus städtebaulicher Sicht interessant sein.

In der Schweiz und in Kroatien wurde jeweils ein Grundstück für den Bau von Logistikcentern gekauft. Unser ganz spezielles Augenmerk galt aber auch 2006 dem Ausbau unserer Aktivitäten in Zentral- und Ost-Europa. Hier bietet der Markt ein offenes Feld, das nur darauf wartet, bearbeitet zu werden. Die Stimmung in diesen Ländern ist durchwegs positiv und ihre wirtschaftliche Lage lässt auf ein gutes Bau- und Immobiliengeschäft hoffen. Nun gilt es für die UBM, hier die richtigen strategischen Maßnahmen zu setzen. Ein wichtiger Schritt dabei waren die Unternehmensgründungen in Rumänien und Bulgarien. Dadurch konnten wir einerseits unser Ziel des geografischen Wachstums vorantreiben und andererseits unsere Präsenz in den beiden neuen EU-Mitgliedsstaaten verstärken.

Aber auch in zwei weiteren Ländern haben wir Regionalgesellschaften gegründet: in der Ukraine und in Kroatien. Diese beiden an die EU angrenzenden Staaten stellen für die UBM, so wie alle neuen Ziel-länder, ebenfalls boomende Märkte dar. In all diesen Ländern liegt unsere Zukunft und dorthin werden wir auch im kommenden Geschäftsjahr einen bedeutenden Teil unserer Aktivitäten setzen. Wir möchten Ihnen als unseren Aktionären, Geschäftspartnern und Mitarbeitern auf diesem Weg für Ihr Vertrauen, Ihre Loyalität und Ihre Zusammenarbeit danken. Und wir hoffen, gemeinsam mit Ihnen auch das nächste Jahr wieder die großen Herausforderungen, die sich der UBM stellen, meistern zu können.





*Maitz*  
DI Peter Maitz

*Karl Bier*  
Mag. Karl Bier

*Smolé*  
Heribert Smolé

# Organe der Gesellschaft

## AUFSICHTSRAT

KR Dkfm. Dr. Siegfried Sellitsch  
Vorsitzender

DI Horst Pöchlhammer  
Vorsitzender-Stellvertreter

DI Thomas Jakoubek

Dr. Walter Lederer

MMag. Dr. Erlefried Olearczick

DI Iris Ortner

Dr. Johannes Pepelnik

Dr. Peter Weber

## VORSTAND

**Mag. Karl Bier**

**Vorsitzender des Vorstandes**

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), Deutschland und Slowakei (seit 2003) sowie Kroatien (seit 2005) und Rumänien (seit 2006).

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



**DI 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 – Tschechische Republik  
UBM – Frankreich  
UBM – Schweiz  
UBM – Bulgarien  
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 UBM-Konzerns. Seit 1997 Vorstandsmitglied der UBM AG.

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



# Wir wachsen mit unseren Anforderungen

Menschen brauchen Grund und Boden. Menschen brauchen ein Dach über dem Kopf. Und Menschen brauchen vertrauenswürdige Partner, die ihnen all dies ermöglichen. Seit mehr als 130 Jahren ist die UBM-Gruppe darum bemüht, Menschen in der Erfüllung ihrer Träume zu unterstützen. Zuerst nur, indem wir bestes Baumaterial für sie herstellten. Heute liegt unser Unternehmensgegenstand in der Entwicklung, in der Vermietung und im Verkauf von Immobilien in ganz Europa. Speziell in den Ländern Zentral-, Ost- und Südeuropas bringen wir unsere langjährige Erfahrung in den Bereichen Immobilien-Development und -Beratung zum Einsatz. Hier agieren wir als Bauträger genauso wie als Generalunternehmer. Vor allem 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. Wir von UBM tragen diesem Vertrauen mit unserer Unternehmensphilosophie in hohem Maße Rechnung. Die Streuung unseres

Engagements auf unterschiedliche europäische Märkte und Sektoren minimiert das Unternehmensrisiko. Dank fundierter Marktkenntnisse können wir den optimalen Verwertungszeitpunkt Ihrer Liegenschaften eruieren. Nicht zuletzt sichern uns unterschiedliche Positionen in der Wertschöpfungskette, zum Beispiel Projektentwickler, Vermieter oder Objektmanager, flexible Reaktionsmöglichkeiten auf Veränderungen der Marktgegebenheiten.

Unser Wachstum hat in den letzten 134 Jahren auch zum Wandel unserer Kundschaft geführt. Heute sind unsere Kunden z.B. Immobilienfonds oder international operierende Hotelketten, für die wir Bauten nach ganz spezifischen Vorgaben errichten. Solche maßgeschneiderten Immobilien erzielen deutlich höhere Renditen als eine Veranlagung in bereits bestehende Objekte. Strenge Anforderungsprofile und die langjährige Kenntnis unserer europäischen Heimmärkte sind die sichere Basis für eine umsichtige Expansion in die aufstrebenden Märkte des gemeinsamen Europas.

7

## Überleitung der Gesamtleistung (Jahresbauleistung) der Gruppe zu den Umsatzerlösen laut Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2006

Wir von UBM definieren die Jahresbauleistung als maßgebliche Umsatzkenngröße. Diese betriebswirtschaftliche Kenngröße erfasst, anders als die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Gesamtleistung, auch die anteiligen Umsatzerlöse aus Arbeitsgemeinschaften und aus equity konsolidierten oder untergeordneten Beteiligungen. Zudem werden Bestandsveränderungen der Eigenprojekte sowie aktivierte Eigenleistungen des Berichtsjahres erfasst. Aus nachstehender Tabelle ist die Berechnung der Jahresbauleistung für die Geschäftsjahre 2004 – 2006 ersichtlich.

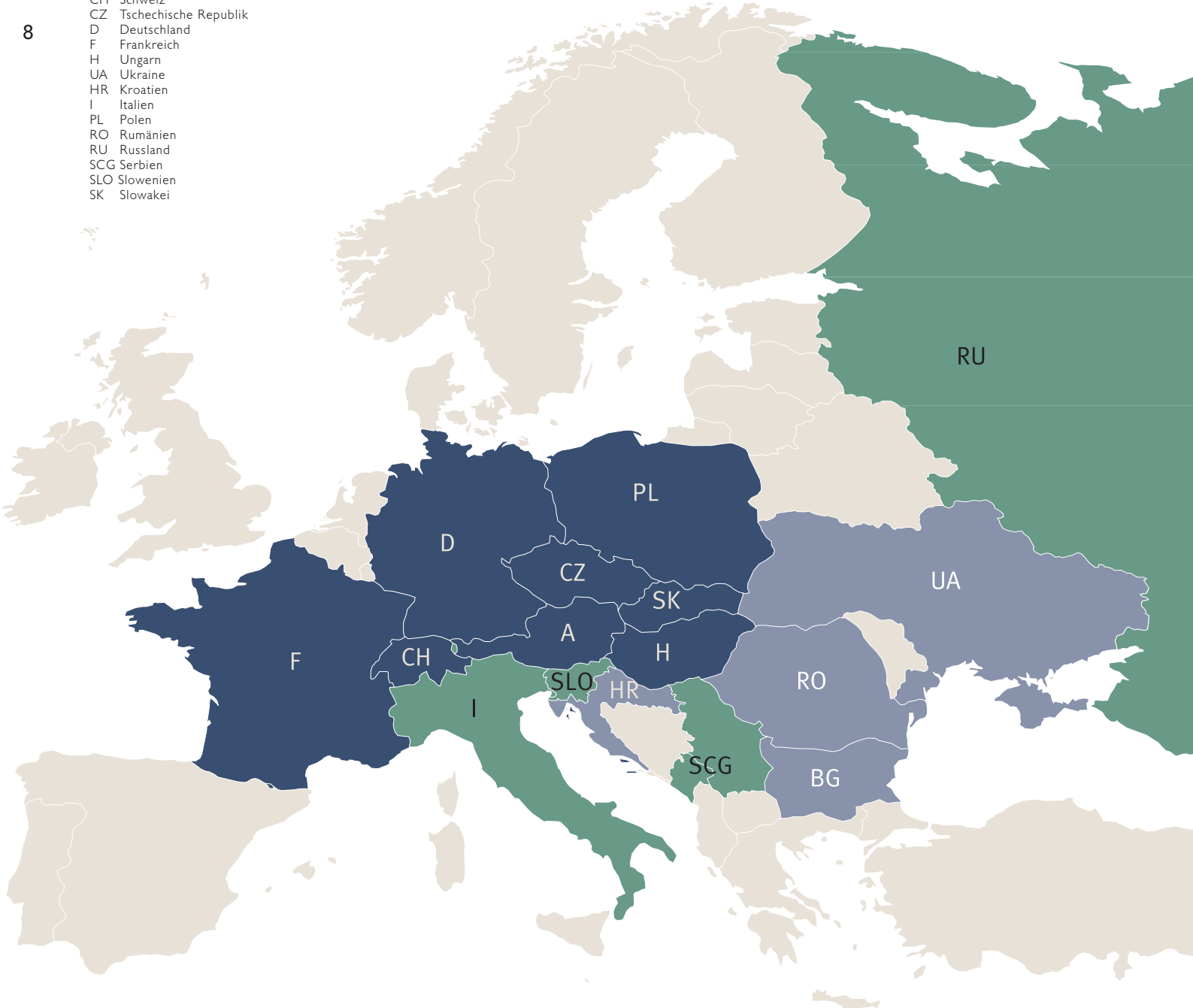
### Umsatzentwicklung

in EUR	2006	2005	2004
Gesamtleistung der Gruppe	185.714	108.972	135.886
Umsatzerlöse lt. Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	117.039	72.707	79.345
Differenz	<b>68.675</b>	<b>36.265</b>	<b>56.541</b>
Umsatz aus Leistungsgemeinschaften	10.742	0	20.050
Bestandsveränderung der Eigenprojekte aus Vorjahr	2.568	-2.735	-2.386
Umsatz aus equity oder untergeordneten Beteiligungen	54.168	39.000	39.056
Aktivierte Eigenleistungen	1.197	0	-179
	<b>68.675</b>	<b>36.265</b>	<b>56.541</b>

# Wachstumsmärkte

- Länder, in denen UBM bereits tätig ist
- Länder, in denen Projekte in Vorbereitung sind
- Länder unter genauer Beobachtung

- A Österreich
- BG Bulgarien
- CH Schweiz
- CZ Tschechische Republik
- D Deutschland
- F Frankreich
- H Ungarn
- UA Ukraine
- HR Kroatien
- I Italien
- PL Polen
- RO Rumänien
- RU Russland
- SCG Serbien
- SLO Slowenien
- SK Slowakei



# Wachstum ist das Geheimnis unseres Erfolgs

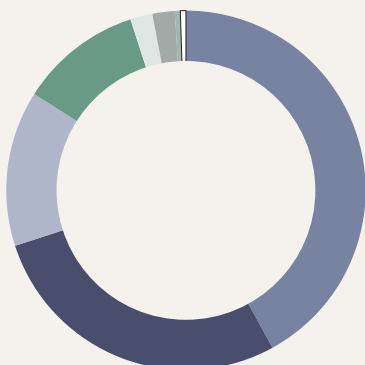
Unsere Welt ist ständig in Bewegung. Und wir von UBM wissen unsere Chancen zu nützen. Seit Beginn der 90er-Jahre des letzten Jahrhunderts bietet sich uns ein offenes Feld des Wachstums Richtung Nordosten und Südosten Europas an. Uns gelang es von Beginn an, hier sowohl die geografischen als auch die operativen Grenzen zu überschreiten. So wurden wir zu dem, was wir heute sind: Ein international agierender Spezialist in allen Fragen der Immobilienentwicklung und -verwaltung.

9

## Jahresbauleistung 2006

Nach Ländern (in %)

- 42 % Tschechische Republik
- 28 % Österreich
- 14 % Polen
- 11 % Deutschland
- 2 % Slowakei
- 2 % Frankreich
- 0,5 % Schweiz
- 0,5 % Ungarn



UBM steht für grenzenloses Wachstum: So betrachten wir, nach langjähriger Erfahrung und vielen erfolgreich realisierten Projekten, neben Österreich verstärkt die Länder Zentral- und Osteuropas als unseren Heimmarkt. Schon lange vor der Erweiterung der Europäischen Union waren wir bereits in Ländern wie der Tschechischen Republik, Polen, Ungarn und der Slowakei tätig. Im Jahr 2006 haben wir nun unsere Marktpräsenz in den neuen EU-Mitgliedsländern Bulgarien und Rumänien mit der Gründung von Projektgesellschaften verstärkt. Unsere vorausschauende Geschäftsstrategie unterstreichen wir von UBM vor allem durch aktive Bearbeitung des Marktes in Kroatien und in der Ukraine. Details zu diesen Zielmärkten finden Sie in diesem Geschäftsbericht auf den Seiten 26 – 37. Mit eigenen Unternehmungen sind wir aber auch in Deutschland, Frankreich und der Schweiz erfolgreich tätig. Grundsätzlich setzen wir der Ausweitung unserer Marktpräsenz keine geografischen Wachstumsgrenzen und prüfen daher permanent neue Marktchancen. So wollen wir mittelfristig auch die Märkte von Italien, Serbien und den Baltischen Staaten sowie Teilmärkte Russlands aktiv mitgestalten.

# Unsere Geschäfte ermöglichen schnelleres Wachstum

## UMFASSENDES LEISTUNGSSPEKTRUM

Wer sich für UBM entscheidet, hat einen kompetenten Partner für alle Bereiche des Immobiliengeschäfts. Denn 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.

Doch unsere Kompetenz geht noch weit über die professionelle Planung, Errichtung und Verwertung hinaus: Wir stehen unseren Kunden auch in allen Fragen der Immobilienverwaltung und des Facility Managements zur Verfügung. Und für Immobilienfonds errichten wir maßgeschneiderte Projekte von der Planung bis hin zur schlüsselfertigen Übergabe.

## SEKTORALE DIVERSIFIZIERUNG

Jeder Markt hat seine eigene Dynamik und die UBM hat sowohl die Erfahrung als auch die seismographische Sensibilität, die Veränderungen ihrer Märkte rechtzeitig zu erfassen. Denn neben einer breiten geografischen Präsenz, die es uns ermöglicht, lokale Nachfrageunterschiede auszugleichen, nützt die UBM auch den unterschiedlichen Verlauf der sektoralen Zyklen, um einen möglichst kontinuierlichen Geschäftsverlauf zu erzielen. Je nach Marktumfeld werden daher nicht nur Wohn- und Büroimmobilien realisiert – die UBM verfügt auch über hervorragendes Know-how zur Errichtung von komplexen Hotelanlagen, Einkaufszentren und Logistikbauten. Doch wie bei jedem Geschäft ist es meist der Zeitpunkt, der über Erfolg oder Misserfolg entscheidet. Wir gehen kein Risiko ein: Wichtig ist es, Trends frühzeitig zu erkennen.

Und so helfen uns neben unserer Erfahrung detaillierte Marktanalysen, Entscheidungen auf eine solide Basis zu stellen.

## IMMOBILIENPORTFOLIO

Erfahrung ist auch das Fundament, auf die UBM ihr breites Betätigungsfeld aufgebaut hat. Und gerade die Breite unserer Geschäfte hilft uns, projektspezifische Schwankungen auszugleichen. So fangen z.B. die Einnahmen aus der Vermietung unseres Immobilienportfolios Schwankungen im Immobilien-Development auf. Mit diesem über Jahrzehnte aufgebauten Portfolio verfolgen wir nicht nur das Ziel Mieterträge zu generieren: Es ermöglicht uns auch, den Verwertungszeitpunkt von Liegenschaften optimal zu wählen. Der UBM-Konzern verfügt über Immobilien im Gesamtausmaß einer Grundstücksfläche von mehr als 1,8 Mio. m<sup>2</sup>. Dieser Liegenschaftsbesitz verteilt sich über ganz Europa. Rund 80 % davon werden im Ausland gehalten und sind ein wichtiger Faktor für die strategische Marktbearbeitung. 270.000 m<sup>2</sup> unseres Immobilien-Besitzes sind vermietete Flächen, die sich wiederum in rund 36 % Büros, 23 % Gewerbe und 4 % Wohnfläche aufteilen. 37 % der Nutzflächen betreffen Hotels.

## SICHERES INVESTMENT

Der Erfolg der UBM liegt in ihrem umsichtigen und voraussehenden Management. Dies ermöglicht es uns, unseren Aktionären durch bedachte Expansion und Risikodiversifizierung, ein sicheres Investment zu bieten. Und es gelang uns dadurch auch, im wirtschaftlich schwierigen Umfeld der letzten Jahre kontinuierlich zu wachsen und eine positive Dividendenpolitik zu pflegen. So konnten wir die Dividende von € 0,90 für 2005 auf den diesjährigen Stand von € 1,00 anheben.

# Unsere Projekte wachsen ständig weiter

## AKTUELLE BZW. IM BERICHTSJAHR FERTIG GESTELLTE PROJEKTE

	Ort	Baubeginn	Fertigstellung
<b>TSCHECHISCHE REPUBLIK</b>			
Andel City-Wohnbauprojekt SO 10	Prag	2004	2007
Hotel Angelo – Andel City	Prag	2005	2006
Hotel in Pilsen	Pilsen	2007	2008
Andel City – Bürogebäude SO 11	Prag	2005	2007
<b>POLEN</b>			
Hotel „andel's Krakau“	Krakau	2006	2007
Wohnpark Zakopianka-Krakau	Krakau	2007	2010
3*-Hotel in Krakau	Krakau	2007	2009
Poleczki Park - 1. Bauabschnitt	Warschau	2007	2009
<b>SLOWAKEI</b>			
Logistikpark Senec Cargo Center – 1. Phase	Bratislava	2004	2007
<b>DEUTSCHLAND</b>			
Wohnhausanlage Riem WA 14	München	2005	2007
Marianne elf, Parkstadt Schwabing	München	2005	2006
Hotelprojekt Leuchtenbergring	München	2007	2008
<b>RUMÄNIEN</b>			
Logistikcenter Chitila-Phase 1	Bukarest	2007	2008
<b>ÖSTERREICH</b>			
Neue Mitte Lehen	Salzburg	2006	2007
Bürogebäude Brehmstraße BT C	Wien	2006	2007
3*-Hotel, „Park Inn“	Linz	2007	2008
<b>SCHWEIZ</b>			
Logistikcenter Regensdorf bei Zürich	Regensdorf	2007	2008

12



LILLI, 4 J.  
WIEN

„SCHAU DIR MAL DIE SCHÖNE WIESE  
AN, DIE PAPI GEKAUFT HAT.  
**OB DA MEIN HAUS DRAUF PASST?“**





**akquisition**

# Die UBM-Aktie

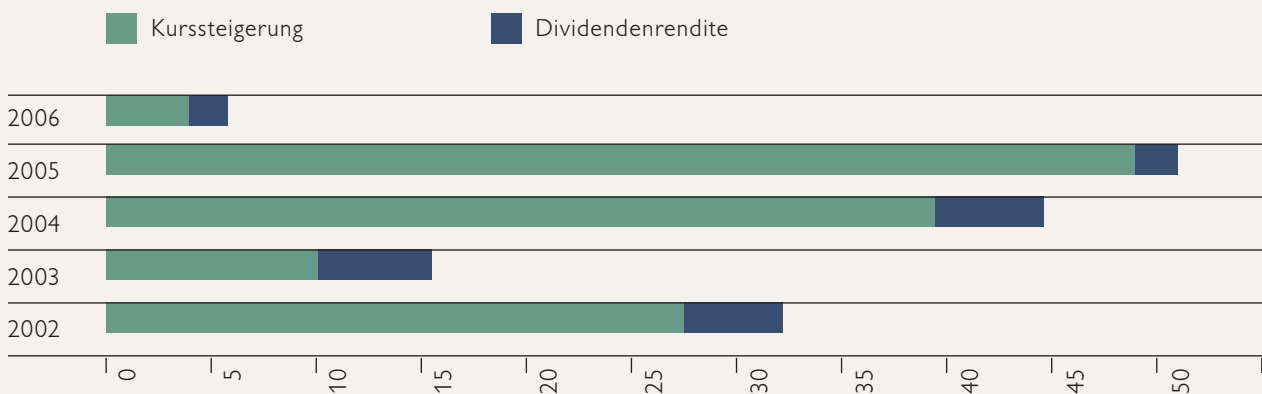
## ENTWICKLUNG DER INTERNATIONALEN AKTIENMÄRKTE

Der positive Aufwärtstrend des Finanzplatzes Wien konnte auch 2006 fortgesetzt werden.

Der ATX, der Leitindex der Wiener Börse, legte um 21,7 % zu und schloss am letzten Handelstag im abgelaufenen Jahr mit einem Allzeithoch von 4.463,47 Punkten. Die Marktkapitalisierung wuchs um rund 36 % auf den historischen Höchststand von € 146,2 Mrd. Äußerst dynamisch entwickelt haben sich die durchschnittlichen monatlichen Handelsumsätze; diese stiegen um 72,1 % von € 6,1 Mrd. (2005) auf € 10,5 Mrd. Der Zufluss an frischem Kapital hat sich beinahe verdoppelt: Von insgesamt € 11,8 Mrd. an neuem Kapital entfallen € 1,8 Mrd. auf sechs Neunotierungen und € 10 Mrd. auf Kapitalerhöhungen. Auf den europäischen Aktienmärkten herrschte fast durchgehend gute Stimmung. Weder die erwarteten Leitzinserhöhungen der EZB, noch die volatile

Ölpreisdynamik konnten daran etwas ändern. Die Konjunkturdaten waren überwiegend positiv. Als Resultat zog der DAX auf Jahresbasis um 21,98 % an, der Euro STOXX 50 verzeichnete ein Plus von 14,25 %. Trotz anstehender Mehrwertsteuererhöhung bleiben auch für Deutschland die Erwartungen hoch gesteckt. Die US-Aktienmärkte verzeichneten erneut Kurssteigerungen. Wesentliche Impulse kamen von Unternehmensseite. Zudem erhielten die Börsen Unterstützung von erfreulichen Konjunkturdaten. Im letzten Monat des Jahres setzte sich der Trend des zweiten Halbjahres fort: die großen Standardwerte lieferten eine überragende Performance. Die gute Wertentwicklung von Standardwerten passt in die konjunkturelle Landschaft. Bei sich abschwächender Wirtschaft werden die großen Blue Chips verstärkt von den Investoren gesucht. Die Kursentwicklung der

### Total Shareholder's Return in %



## Börsekennzahlen in €

	2006	2005	2004	2003 <sup>1)</sup>
Kurs per 31.12.	43,50	42,00	28,20	20,00
Höchstkurs	55,00	50,00	28,20	20,00
Tiefstkurs	40,51	28,30	20,00	16,25
Ergebnis je Aktie	2,78	2,83	3,13	3,17
Dividende je Aktie	1,00	0,90	0,88	0,88 <sup>2)</sup>
KGV per 31.12.	15,65	14,84	9,00	6,31
Dividendenrendite per 31.12. in %	2,30	2,14	3,12	4,38
Total Shareholder Return in %	5,87	51,08	44,10	15,49
Börsenkaptalisierung in € Mio.	130,50	126,00	84,60	60,00
Pay-out-Ratio in %	36,00	31,80	28,12	27,60

1) Werte adaptiert um Aktiensplitting im Verhältnis 1:4  
2) inkl. Bonus

15

UBM-Aktie konnte im Jahr 2006 teilweise vom positiven Börsenklima und dem hohen Interesse an in Wien notierten Immobilienwerten profitieren. Nach dem Erreichen des Jahreshöchstkurses von € 55,00 gegen Ende des ersten Quartals wurde der Kurs der Aktie von der generellen Kurskorrektur beeinflusst. Die anschließende Kursrallye gegen Ende des Jahres hat sich auf den Kurs der Aktie nur mehr unwesentlich ausgewirkt, womit die Aktie per 31. 12. 2006 mit € 43,50 notierte.

## 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 Marktsegment „Standard Market Auction“ der Wiener Börse gehandelt, wo die Kursermittlung nach dem Meistausführungsprinzip täglich um 12.30 Uhr erfolgt. Die Börsenkaptali-

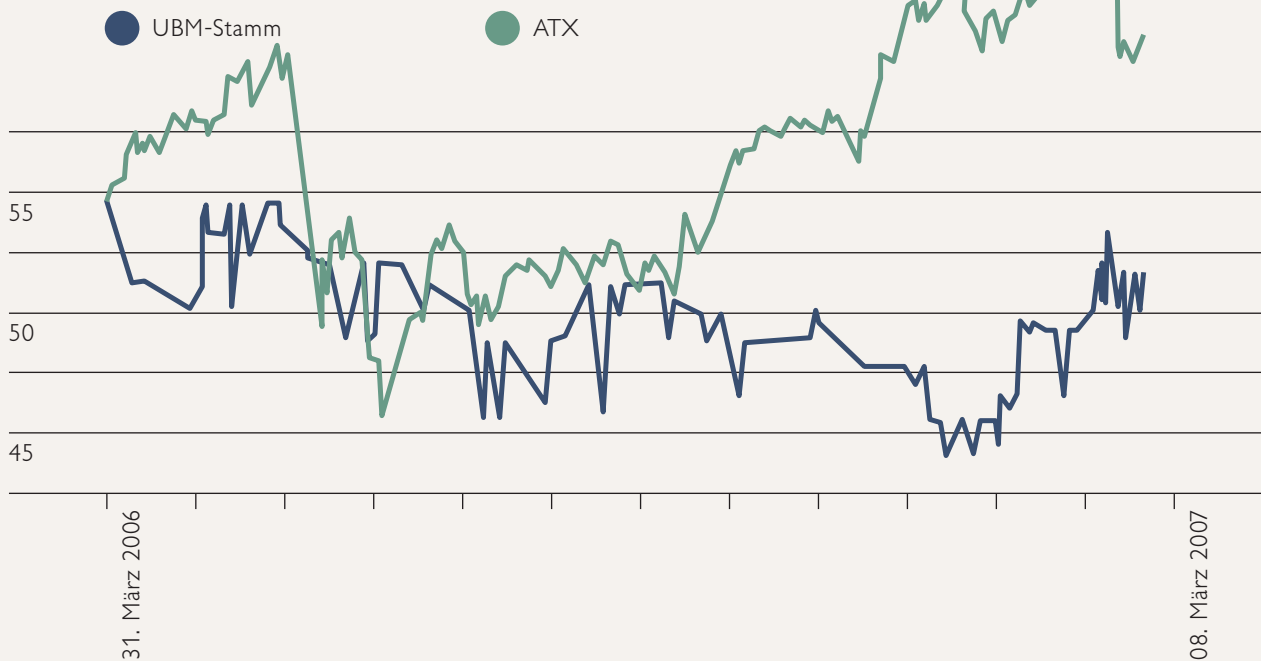
sierung per Ultimo 2006 verzeichnete mit einem Wert von € 130,5 Mio. einen Anstieg um 3,6 %. Die UBM-Aktien fließen mit einer Indexgewichtung von 0,1314 % (Stand 16.3.2006) in den Wiener Börse Index (WBI) ein, der als Gesamtmarktindex die Entwicklung des österreichischen Aktienmarkts widerspiegelt.

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

## DIVIDENDENVORSCHLAG

Für das Geschäftsjahr 2006 schlägt der Vorstand der Hauptversammlung eine Dividende von € 1,00 je Aktie vor.

## Kursentwicklung der UBM-Aktie



## ERFÜLLUNG 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, welche aufgrund einer Börsegesetz-Novelle im Jahr 2005 neu gefasst wurde. In Ausführung der Vorgaben des BörseG und der ECV hat UBM eine Compliance-Richtlinie erlassen, die im Juni 2005 in Kraft getreten ist. Mit dieser Richtlinie werden die Informationsweitergabe im Unternehmen und die Maßnahmen zur Überwachung aller internen und externen Informationsflüsse geregelt, um deren missbräuchliche Verwendung zu verhindern. Ziel ist die Unterrichtung der Dienstnehmer und Organe sowie der Berater und sonst für die UBM tätige Personen über das gesetzliche Verbot des Missbrauchs von Insiderinformationen. Bei der UBM wurden acht ständige Vertraulichkeitsbereiche definiert. Zudem richtet der Compliance-Verantwortliche in Abstimmung

mit dem Vorstand temporäre Vertraulichkeitsbereiche für interne und 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 Insider-Verzeichnisses verantwortlich. Explizite Sperrfristen und Handelsverbote mit UBM-Wertpapieren sollen eine missbräuchliche Verwendung von Insiderinformationen verhindern.

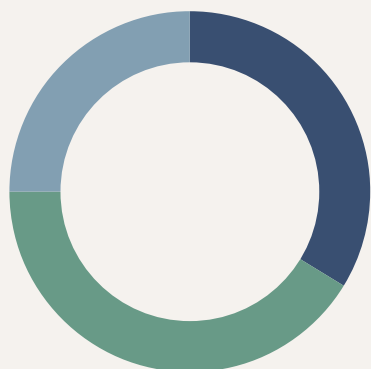
## CORPORATE GOVERNANCE

Die UBM hat bislang keine Verpflichtungserklärung zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex abgegeben. Unabhängig davon werden jedoch sämtliche gesetzlichen Bestimmungen und auch die meisten der „Comply or Explain“-Regeln eingehalten.

## Aktionärsstruktur der UBM AG

in %

- 33,73 % Streubesitz
- 41,27 % Allgemeine Baugesellschaft  
A. Porr Aktiengesellschaft
- 25,00 % + 4 Aktien  
OI Eins Beteiligungs GmbH



**Aktie.** Was wir von UBM unter „hoch im Kurs sein“ verstehen? Sicher nicht nur die optimale Performance unserer Aktie. Wir fokussieren auf nachhaltigem Handeln im Dienste der Gemeinschaft. Und das wirkt sich wieder positiv auf unseren Kurs aus.

17

## DATENQUELLEN

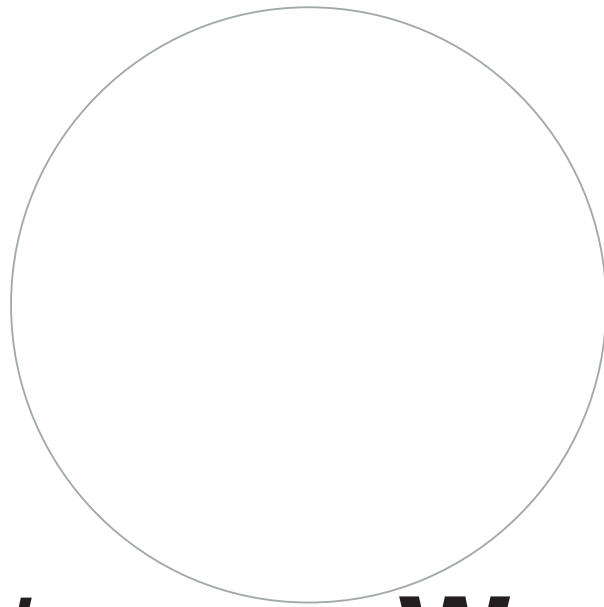
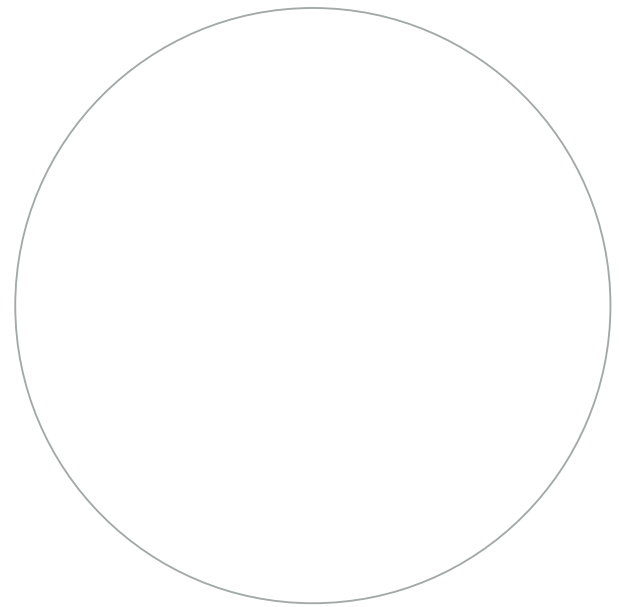
### UBM STAMM

Reuters	UBMVVI
Bloomberg	UNBM AV
Datastream	O:UBAU
ISIN	AT0000815402
Wertpapierkürzel	UBS

## FINANZKALENDER 2007

Bilanzpressekonferenz	20. März 2007
126. ordentliche Hauptversammlung	11. April 2007
Zahltag der Dividende	16. April 2007
Zwischenmitteilung zum 1. Quartal 2007	11. Mai 2007
Halbjahresfinanzbericht 2007	31. August 2007
Zwischenmitteilung zum 3. Quartal 2007	9. November 2007

*Liliane Pippan*



*Ondra Rada*



# Warum **Wachstum** für u

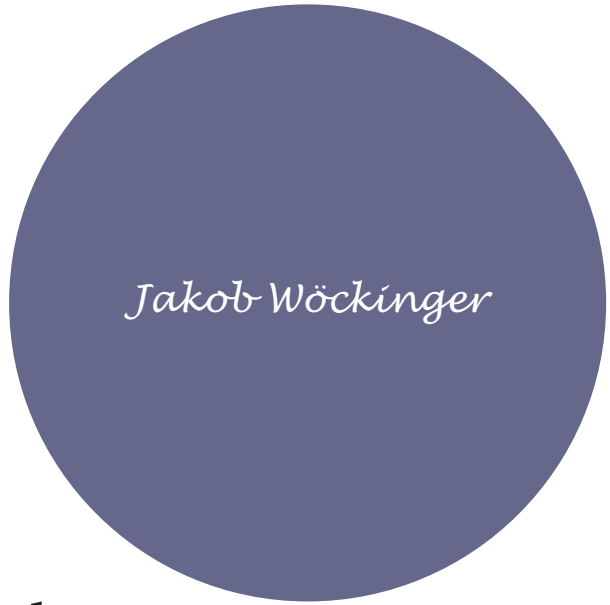
...und warum wir „UBM-Kinder“  
**wirklich zur Familie gehören.**

*Anouk Maier*

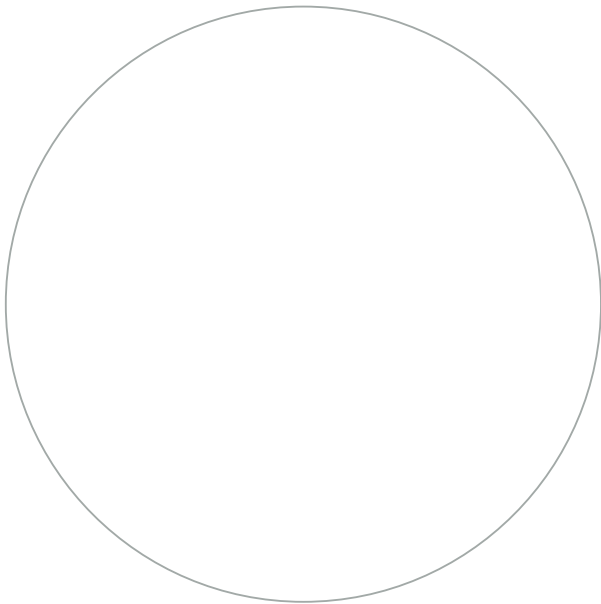


*Waleria Smolé*





ns wichtig ist...



Wohnhausanlage Riem und  
Wohnhausanlage Schwabing  
in München



20





Liliane aus Wien



# unsere kinder für un



Ondra aus Prag



Anouk aus München



Waleria aus Wien



# Unsere Leistungen

Stefan und Florian aus Wien



Maja aus Warschau



Jakob aus Wien



Caroline aus Linz



23

Das Einkaufcenter W3 in Wien, das Bürogebäude von Cetelem, eine Tochter von BNP Paribas und das Hotel „angelo“ in Prag.



24



JAKOB, 4 J.  
WIEN

„MEIN PAPA MUSS GANZ GUT AUFFASSEN,  
DASS BEI VERTRÄGEN KEINE FEHLER  
PASSIEREN. **DA HELF' ICH IHM JETZT.**“

# recht+finanzierung



# Stop and Go beim Wachstum in Zentraleuropa

## Slowakei gibt kräftig Gas

Die slowakische Wirtschaft konnte am Ende des Jahres wieder an Schwung zulegen. Damit schloss die Slowakei zur Gruppe jener Länder mit dem weltweit stärksten Wirtschaftswachstum auf (dazu zählen neben Indien und China auch die baltischen Staaten). Die Beschleunigung des Wachstums ist auf die boomende Exportwirtschaft zurückzuführen. Die Außenhandelsbilanz fiel zwar weniger eindrucksvoll aus, doch war das die Folge von für Investitionszwecke getätigten Importen und des Lageraufbaus vor der Inbetriebnahme der neu errichteten Autowerke. Allerdings kann dieser Effekt durch erhöhte Exporte ausgeglichen werden. Für das Gesamtjahr ergibt sich ein BIP-Wachstum von 8,2 % und für das erste Halbjahr 2007 wird eine ähnliche Dynamik erwartet. Während der Außennachfrage eine führende Rolle zukommen wird, wird sich auch die Inlandsnachfrage kaum abschwächen. Der Konsum von privaten Haushalten sollte im ersten Halbjahr 2007 mit 5,5 % nur geringfügig langsamer wachsen als im zweiten Halbjahr 2006, als er um 6,3 % über dem Vorjahrsniveau lag.

### Entwicklung der Immobilienwirtschaft und Rendite- erwartungen in der Slowakei

Für Investoren ist Bratislava der interessanteste Markt.

Es wird ein Bedarf von rd. 500.000 m<sup>2</sup> für Klasse A-Büroflächen, Einkaufszentren, Hotels und Wohnflächen erwartet. Die Renditen werden in Höhe von 6 % prognostiziert. Außerhalb von Bratislava wird vor allem die Region von Kosice durch ihre Nähe zur Ukraine und den wichtigsten osteuropäischen Märkten im Mittelpunkt stehen.

(Quelle: Colliers International)

### UBM in der Slowakei

UBM ist in der Slowakei derzeit im Logistikbereich tätig. Ein Logistikcenter bei Senec wurde bereits entwickelt und verkauft. Gemeinsam mit einem lokalen Partner wird eine weitere Fläche von rd. 1 Mio. m<sup>2</sup> verwertet. Der steigenden Kaufkraft in der Slowakei soll in Zukunft mit der Fokussierung auf multifunktionale Objekte und Wohnbauprojekte Rechnung getragen werden.

### Entwicklung der Immobilienwirtschaft und Renditeerwartungen in der Tschechischen Republik

Die Immobilienwirtschaft in der Tschechischen Republik wird auch im Jahr 2007 moderate Zuwächse verzeichnen. Das Hauptinteresse der Investoren gilt dabei Bürogebäuden in Prag. Gewerbeimmobilien sind auf regionale Märkte wie Brünn oder Olmütz fokussiert. Aufgrund der niedrigen Zinsen und der größeren Distanz von Prag werden die Renditen aber sinken, für Bürogebäude auf ca. 6 %, für Einkaufszentren auf 6,8 % und für Hotelimmobilien auf 7,5 %.

Quelle: CB Richard Ellis



27

### Tschechische Republik legt 2007 eine Atempause ein

Die tschechische Wirtschaft wird vermutlich eine kleine Atempause einlegen, um danach aber wieder umso kräftiger zu expandieren. Der positive Effekt des Anlaufens der Produktion im TPCA-Werk (Joint Venture von Toyota, Peugeot und Citroen) wird nächstes Jahr allmählich aus der BIP-Wachstumsdynamik herausfallen. Ein weiterer starker positiver Impuls ist vor der Inbetriebnahme der Automobilfabrik von Hyundai (2008/2009) kaum mehr zu erwarten. Ab dem nächsten Jahr werden der Tschechischen Republik jedoch mehr EU-Mittel (das Fünffache des gegenwärtigen Volumens) zur Verfügung stehen, wenngleich deren Effekt durch die geringe Zunahme der Inanspruchnahme solcher Mittel und die Festigung der tschechischen Krone gedämpft werden wird. Durch EU-Mittel mitfinanzierte Investitionen werden jedoch auch weiterhin das Exportpotenzial der tschechischen Wirtschaft bedeutend erhöhen. Der Verlauf des Wachstums wird daher einer Pendelbewegung folgen. Nach einer Verlangsamung von 6,2 % in diesem Jahr auf 3,5 % im nächsten Jahr wird es sich 2008 wiederum auf 5 % beschleunigen. Langfristig wird eine allmähliche Abschwächung auf 3 % bis 4 % erwartet.

### UBM in der Tschechischen Republik

UBM ist in der Tschechischen Republik bereits seit über 10 Jahren aktiv und hat in Prag das Vorzeigeprojekt „Andel City“ erfolgreich abgewickelt. Diesen erfolgreichen Weg im Lichte einer Verlangsamung des Wachstums in der Tschechischen Republik will UBM mit einer sorgfältigen Auswahl der realisierbaren Projekte entgegentreten. Schwerpunktmäßig sollen Hotel- und Wohnbauprojekte umgesetzt werden, die eine Kernkompetenz der UBM präsentieren.

## UBM in Polen

Entsprechend der grundsätzlichen UBM-Strategie, die sektorale Zyklentwicklung bei der Umsetzung der Projekte rechtzeitig zu erkennen, hat UBM in Polen mit der Abwicklung von Wohnbauprojekten in Warschau und Krakau begonnen, um der steigenden Inlandsnachfrage der privaten Haushalte nach qualitativ hochwertigem Wohnraum nachzukommen. Ein weiterer Schwerpunkt der UBM in Polen ist die städtebauliche Entwicklung eines Grundstückes in der Nähe des Warschauer Flughafens.

## Polen erwartet eine Konjunkturerholung

Nach einer vorübergehenden Schwächephase im Jahr 2005 hat sich die polnische Wirtschaft dieses Jahr wieder sehr ansprechend entwickelt. Seit dem 2. Quartal 2005 hat sich die Konjunktur stetig beschleunigt. Der wichtigste Konjunkturmotor bleibt die Inlandsnachfrage, während die Nettoexporte nachhinken und fast nichts zum Wirtschaftswachstum beitragen. Über das Gesamtjahr beträgt das Wachstum gegenüber dem Vorjahr 5,1 % und hat damit den höchsten Prozentsatz seit 1997 erreicht. Die Inlandsnachfrage könnte sich im ersten Halbjahr 2007 dank des kräftigen Konsums der privaten Haushalte, aber auch wegen der lebhaften Investitionstätigkeit sogar noch weiter beleben. Zwar sollte die Exportdynamik kräftig bleiben (wenngleich es auf Grund der für die Eurozone erwarteten Konjunkturabschwächung zu einer geringfügigen Dämpfung kommen könnte), aber die Importe werden durch den steigenden Inlandsverbrauch und wachsende Investitionen stetig anschwellen.

## Entwicklung der Immobilienwirtschaft und Renditenerwartungen in Polen

Die Renditen für Büro- und Gewerbeimmobilien bewegen sich in Polen derzeit auf einem Niveau von rd. 6 %. Es wird erwartet, dass sich die Renditen auf dem Niveau zwischen 5,5 % und 6,5 % stabilisieren werden. Der „Hot-Spot“ von Polens Immobilienwirtschaft ist allerdings der Wohnbausektor. Die Verkaufspreise von Wohnungen sind im Jahr 2006 um das Doppelte gestiegen.

Die Verkaufspreise für Qualitätswohnungen in Warschau und Krakau liegen bei € 2.000,-/m<sup>2</sup>, für Luxuswohnungen sogar zwischen € 4.000,- und € 8.000,-/m<sup>2</sup>.

(Quelle: Colliers International)



# Gute Wachstumschancen für unsere neuen Projektgesellschaften

## UBM in Rumänien

UBM ist seit Anfang 2006 in Rumänien tätig. Gemeinsam mit einem lokalen Partner wird in einer verkehrstechnisch günstigen Lage am Stadtrand von Bukarest ein Logistikcenter entwickelt. Den aufgrund der guten Wirtschaftsdaten steigenden Geschäftsreiseturismus wollen wir durch die Akquisition von Hotelprojekten nutzen.

## Entwicklung der Immobilienwirtschaft und Renditeerwartungen in Rumänien

Die Nachfrage nach Büroimmobilien der Klasse A wird durch die positive Stimmung der Wirtschaft weiter zunehmen. Bis zum Jahr 2008 wird mit einer Verdreifachung der Verkaufsfläche von Einkaufszentren gerechnet. Im Logistikbereich wird für die nächsten 5 Jahre mit einem Bedarf von 620.000 m<sup>2</sup> gerechnet.

(Quelle: Colliers International, CBRE  
NAI Property Partners)

## Rumänien gelang ein Wachstum von 7 %

Rumänien konnte im Jahr 2006 bereits zum sechsten Mal in Folge ein Wirtschaftswachstum verzeichnen. Gegenwärtig befindet sich Rumänien gegenüber anderen EU-Ländern in einem Aufholprozess. Das im Jahr 2006 stärkere BIP-Wachstum ist hauptsächlich der rasch wachsenden Inlandsnachfrage zuzuschreiben und beruht außerdem auf der breiten Basis des wirtschaftlichen Entwicklungsprozesses in den Bereichen Industrie, Bauwirtschaft und Landwirtschaft. Auch die Aussichten für das Jahr 2007 sind gut. Mit 1. Jänner 2007 ist Rumänien der EU beigetreten. Die Wirtschaft sollte 2007 um ca. 6,0 % expandieren. Während sich die Zuwächse beim Konsum etwas verlangsamen sollten, werden sich die Bruttoanlageinvestitionen beschleunigen. Die stärkste Dynamik wird die Investitionstätigkeit zeigen, die durch beträchtliche Auslandsdirektinvestitionen sowie zusätzliche Haushaltsmittel zur Unterstützung einer Vielzahl von durch die Europäische Union co-finanzierten Projekten gefördert wird.

## UBM in Bulgarien

UBM ist seit Herbst 2006 in Bulgarien aktiv. Bereits im Jahr 2006 konnte in Plovdiv ein Grundstück erworben werden, auf dem ein Logistikcenter entwickelt werden soll. Den rasanten wirtschaftlichen Aufholprozess in Bulgarien versucht UBM durch eine aktive Akquisitionspolitik in allen Sparten der Immobilienentwicklung zu nutzen.

## Entwicklung der Immobilienwirtschaft und Renditeerwartung in Bulgarien

Die Renditen in Bulgarien bewegen sich am Büromarkt zwischen 8 % und 9 %, für Gewerbeimmobilien zwischen 7 % und 8,5 % und für Industrieimmobilien bei rd. 9 %. Durch den Markteinstieg internationaler Handelsketten wird 2007 die Nachfrage nach Gewerbeflächen rasch steigen. Da Bulgarien für Outsourcing ein interessantes Land ist, wird auch der Büromarkt wachsen.

(Quelle: Colliers International, CBRE)



## Bulgarien holt kräftig auf

Mit dem EU-Beitritt am 1. Jänner 2007 nimmt die Dynamik der bulgarischen Wirtschaft weiter zu: Nach dem über den Prognosen liegenden Wirtschaftsaufschwung im 1. Halbjahr 2006 wurde nun sogar ein BIP-Plus von 6 % für das Gesamtjahr erreicht. Die Zunahme der Industrieproduktion um 6,7 %, besonders die dynamische Bauentwicklung, aber auch der für Bulgarien sehr wichtige Dienstleistungsbereich ermöglichen diesen Aufschwung. Nachfrageseitig spielte der starke Privatkonsum (real: + 7,4 %) die entscheidende Rolle: Hier macht sich die laufend bessere Einkommenssituation und die gelockerte Kreditvergabe durch die Banken ebenso bemerkbar wie der Rückgang der Angst vor einer möglichen Arbeitslosigkeit – diese verzeichnete im Oktober mit 8,3 % im Landesschnitt einen langjährigen Tiefstand.

Positiv auf die Wirtschaftsentwicklung schlagen sich die hohen Anlageninvestitionen nieder – das Wachstum liegt im Jahresvergleich nun schon vier Quartale lang jeweils über 20 %. Bereits traditionell sticht der Bausektor hervor. Aber auch die Investitionen in den neuen Maschinenpark entwickeln sich sehr positiv. Die konservative Budgetpolitik, die Bulgarien seit der Vereinbarung mit dem Währungsfonds verfolgt, wird fortgesetzt. Angesichts der guten Wirtschaftsentwicklung und der damit verbundenen höheren Steuereinnahmen wurde für das Jahr 2006 ein Rekordbudgetüberschuss von voraussichtlich über 4 % des BIP verzeichnet.

## Rekordzufluss an ausländischen Direktinvestitionen

Eine wesentliche Rolle für die Belebung der bulgarischen Wirtschaft spielen die ausländischen Direktinvestitionen. Nach weitgehendem Abschluss der Privatisierung handelt es sich nunmehr vor allem um Investitionen auf die „Grüne Wiese“. Neben der Industrie haben der Finanzbereich, der Handel und die Telekommunikation bedeutende Anteile. In letzter Zeit ist die besonders starke Zunahme der Immobilieninvestitionen auffällig. Wichtigste bedeutende Herkunftsländer für ausländische Direktinvestitionen sind neben Österreich die Niederlande, Griechenland, Großbritannien, Deutschland, Belgien und Italien.

## Analyse und Prognose

Die Aussichten für eine anhaltend sehr positive Wirtschaftsentwicklung in Bulgarien sind sehr gut. Dazu scheint auch wesentlich der Umstand beizutragen, dass dieses in Westeuropa bisher relativ wenig beachtete Balkanland mit dem Beitritt zur EU sozusagen aus seinem Schatten tritt. Der hohe Aufholbedarf hinsichtlich Infrastruktur, Industrie, aber auch Landwirtschaft und Dienstleistung (u.a. Tourismus, Transportlogistik) wird in den kommenden Jahren für ausländische Investoren eine rege Betätigungsmöglichkeit bieten. Zusätzlich motivierend für Investitionen in Bulgarien ist die für 2007 geplante Einführung eines KÖSt-Satzes von 10 % – dem niedrigsten in der EU. Ebenso stehen unternehmensrelevante Erleichterungen im Bereich Einkommenssteuer und Sozialversicherung bevor.

32



MAJA, 11 J.  
WARSCHAU

**„SIE WOLLEN EIN HAUS BAUEN?  
KOMMEN SIE EINFACH ZU MEINER MAMA.  
DIE HAT IMMER GANZ COOLE IDEEN.“**



planung

### UBM in Kroatien

UBM ist seit dem heurigen Jahr auch mit einer eigenen Projektgesellschaft in Kroatien tätig. Der Schwerpunkt unserer Immobilienentwicklungsaktivitäten liegt zurzeit auf dem Logistiksektor.

## Kontinuierliches Wachstum bei den EU-Nachbarstaaten

### Kroatien der Musterschüler

Die makroökonomischen Indikatoren Kroatiens weisen seit einigen Jahren eine kontinuierlich positive Tendenz auf. Die kroatische Wirtschaft befindet sich daher in einem nachhaltigen Aufwärtstrend. Einzelne Sektoren insbesondere der Export, die Industrieproduktion, der Tourismus, Transportdienstleistungen sowie der Hoch- und Tiefbau entwickelten sich überdurchschnittlich. Auch die Bruttoanlageninvestitionen und die Produktivität konnten zulegen. Dennoch hat die Industrieproduktion 2005 erst 81,4 % des Vorkriegsniveaus von 1990 erreicht. 2006 wird das Wachstum rd. 4,5 % betragen, damit zählt Kroatien weiterhin zu den wachstumsstärksten Ländern Europas, bei gleichzeitig niedriger Inflation. Die Lage am Arbeitsmarkt hat sich verbessert: Mitte 2006 waren 275.000 Menschen arbeitslos gemeldet (Mitte 2005: 297.000).

### Österreich größter Investor

Die österreichische Wirtschaft hat sich mit Investitionen von ca. € 3,33 Mrd. und einem Anteil von 28,7 % an den Gesamtinvestitionen seit 1993 als größter ausländischer Investor vor Unternehmen aus Deutschland, den USA, Ungarn und Italien erstklassig positioniert.

### Handelspartner

Zu den wichtigsten Handelspartnern Kroatiens zählen importseitig Deutschland, Italien, Slowenien, Russland, Österreich, Frankreich, die USA und Großbritannien, exportseitig Italien, Bosnien-Herzegowina, Deutschland, Österreich und Slowenien. Der österreichische Marktanteil in Kroatien beträgt ca. 8 %.

Als wesentliche Einflussfaktoren für die Entwicklung des Landes gelten weiterhin:

- der Tourismus,
- der weitere Verlauf der Privatisierungen
- die Fähigkeit, ausländische Neuinvestitionen anzuziehen.

Eine entsprechende Liegenschaft konnte bereits erworben werden. Um die steigende Bedeutung des Tourismus in Kroatien entsprechend zu nutzen, beobachtet UBM sehr intensiv die Umsetzungsmöglichkeiten von Hotelprojekten.

**Entwicklung der Immobilienwirtschaft und Rendite-Erwartungen in Kroatien**  
Es wird erwartet, dass sich der Büro- und der Gewerbeflächenmarkt in den nächsten 2 Jahren verdreifacht. Bei steigenden Mieten sinkt die Verfügbarkeit von freien Flächen.

Die Fertigstellung der sich derzeit in der Pipeline befindlichen Projekte wird für eine weitere Belebung des Marktes in Kroatien sorgen.

(Quelle: Colliers International)

## Makroökonomische Stabilität

Kroatien kann – wie auch von der Europäischen Kommission bestätigt – als makroökonomisch und politisch stabiles Land eingestuft werden.

## Wirtschaftswachstum

Die Einflussfaktoren des nachhaltigen Wirtschaftswachstums der letzten Jahre liegen wie zuvor erwähnt im Tourismussektor, und – eng mit dem Tourismus verbunden – in der Infrastruktur- bzw. Bauwirtschaft. In letzter Zeit wird aber auch der Einfluss der permanent zulegenden Exporte stärker. Für 2007 wird ein Wirtschaftswachstum von 4,7 % prognostiziert.

## EU-Beitritt

Beitrittsziel ist die Teilnahme Kroatiens an den nächsten Wahlen zum EU-Parlament – 2009. Mit dem Beginn der Beitrittsverhandlungen wurde ein wichtiger Schritt gesetzt. Die Unterstützung für einen EU-

Beitritt hat damit in der Bevölkerung wieder zugenommen.

## ÖSTERREICH TOP-INVESTOR

In diesem positiven Umfeld hat sich die österreichische Wirtschaft mit Investitionen von EUR 3,33 Mrd., das sind fast 29 % aller ausländischen Direktinvestitionen, als größter ausländischer Investor positioniert. Alleine im 1. Quartal 2006 betrug der Anteil österreichischer Investitionen von EUR 116,70 Mio. fast die Hälfte (45,4 %) der Ausländischen Direktinvestitionen (EUR 256,91 Mio.).

Damit erstreckt sich die österreichische Präsenz auf beinahe alle Sektoren, sodass Kroatien auch als „erweiterter Heimmarkt“ bearbeitet werden kann. Das bedeutet eine enorme Erleichterung beim Neueinstieg österreichischer Unternehmen.

## UBM in der Ukraine

UBM hat im vergangenen Jahr auch den ersten Schritt in die Ukraine gesetzt. Im Rahmen des hier beschriebenen wirtschaftlichen Umfeldes sondiert UBM zurzeit sehr aktiv verschiedene Projekte. Es ist geplant, mit der Umsetzung des ersten Projekts in der Ukraine noch im Jahr 2008 zu beginnen.

## Entwicklung der Immobilienwirtschaft und Rendite-Erwartungen in der Ukraine

Die hohen Renditen im Vergleich zu den Ländern in Zentral- und Westeuropa macht den ukrainischen Markt für Investoren interessant. Geschäftsgebäude erreichen derzeit in Kiew eine Rendite von 10 % - 11 %. Der Markteinstieg von internationalen Projektentwicklern und Investoren und die damit verbundene billigere Finanzierung, reduziert die Risiken bei neuen Projekten.

## Ukraine überstand politische Krise ohne Schaden

Das wirtschaftliche Wachstum der Ukraine hat sich leicht beschleunigt. Auf Jahressicht rechnen ukrainische Wirtschaftsexperten damit, dass das reale BIP um ca. 6,3 % wachsen wird. Im Bereich der Schwerindustrie wird die Investitionstätigkeit lebhaft bleiben. Viele Unternehmen modernisieren ihre Anlagen, um Energie zu sparen. Anders als 2005 wurde das wirtschaftliche Wachstum 2006 in erster Linie durch die Binnennachfrage und durch binnenmarktorientierte Sektoren wie z.B. durch die Bauwirtschaft gestützt. Die Industrieproduktion stagnierte. Für das Jahr 2007 wird ein Wirtschaftswachstum von 5,9 % - 6,5 % prognostiziert.



## Budgetdefizit von 2,5 %

Das Budgetdefizit wird mit 2,5 % erwartet. Dies bedeutet eine Steigerung im Vergleich zum Vorjahr. Diese Steigerung ist durch die erhöhten Sozialausgaben des Staatshaushaltes der Ukraine zu erklären.

## Inflation

Die Experten der Weltbank prognostizieren für Ende 2006 eine Inflationsrate von 11 %. Dies bedeutet eine leichte Reduzierung gegenüber 2005.

## Arbeitslosenrate

Die Arbeitslosenrate wurde mit einem Wert von 7,2 % vom ukrainischen statistischen Amt verlautbart. Dies sind die offiziell registrierten Arbeitslosen.

## Realeinkommen gewachsen

Das Realeinkommen im Zeitraum Januar-Juni 2006 wuchs um 20,0 %. Die Hauptgründe dieses Wachstums lagen in der Anhebung der Mindestlöhne und der generellen Anhebung der Gehälter im öffentlichen Bereich.

## 3,5-facher Zuwachs der Auslandsinvestitionen

Direkte ausländische Investitionen im 1. Halbjahr 2006 betragen UAH 1.698,6 Mio. (ca. EUR 265

Mio.). Dieses ist ein 3,5-facher Zuwachs zur Vergleichs-Periode des Jahres 2005. Dies obwohl in der Ukraine im Jahr 2006 die Parlamentswahlen stattfanden, und die danach entstandene politische Krise sowie die gesamte Entwicklung der politischen Situation im Land wenig zur Erhöhung der Auslandsinvestitionen beitrugen. Die Entscheidungen für viele dieser Investitionen wurden allerdings bereits im Vorjahr gefällt.

## BESONDERE ENTWICKLUNGEN

Die Regierung der Ukraine plant alle Bedingungen dafür zu schaffen, dass die Ukraine im Jahr 2007 zur Welthandelsorganisation (WTO) beitrifft.

## WIRTSCHAFTSBEZIEHUNGEN MIT ÖSTERREICH

Die österreichischen Exporte in die Ukraine sind im 1. Halbjahr 2006 kräftig gestiegen. Mit einem Plus von +33,6 % im Vergleich zur gleichen Periode 2005, erreichten diese einen Wert von EUR 280,6 Mio.

Einen wesentlichen Anteil österreichischer Exporte machten die Lieferungen von diversen Maschinen, Apparaten und mechanischen Geräten aus. Hier konnte ein Exportplus von +33,4 % auf EUR 78,5 Mio. im 1. Halbjahr 2006 festgestellt werden.

Insgesamt nimmt Österreich mit USD 1.506 Mio. bisher die dritte Stelle der Investorenländer in der Ukraine ein.

38



ONDRA, 8 J.  
PRAG

**„WENN ICH WEITER SO TOLLE SACHEN  
BAUE, KANN ICH BALD BEI PAPA IN  
DER FIRMA ARBEITEN. SUPER – WAS!“**



**baudienstleistung**



## **Wir wachsen gemeinsam** Unsere MitarbeiterInnen sind wahre Europäer

Durch diesen Geschäftsbericht führen Sie die Kinder unserer MitarbeiterInnen. Sie sind unsere Zukunft, und sie stehen stellvertretend für ihre Eltern aus ganz Zentraleuropa. Denn die UBM macht für Sie hier nicht nur gute Geschäfte: Wir sind als multikulturelles Unternehmen ein Arbeitgeber, der den europäischen Gedanken Tag für Tag lebt. Miteinander ist unsere Devise.

Egal ob Rumänien, Bulgarien, Kroatien, Polen, die Tschechische Republik usw.: Unsere Mitarbeiter vor Ort sind die Brücken, die uns mit den Menschen in diesen Ländern verbinden. So schaffen wir es, als Arbeitgeber und verlässlicher Geschäftspartner ein Image der Gemeinsamkeit und der Offenheit zu verbreiten. Und das wiederum ist ein guter Nährboden für unser ständiges Wachstum.

## WEITERBILDUNG ALS CHANCE

Die Basis für unseren Erfolg ist ständiges Lernen. Deshalb bieten wir unseren MitarbeiterInnen ein breites Spektrum an internen Schulungen. Das sind einerseits Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen in den Bereichen Planung und Projektentwicklung, Betriebswirtschaft und Recht aber auch Sprachkurse und Seminare zur Persönlichkeitsentwicklung. Bei all diesen Angeboten nehmen wir auf die individuellen Bedürfnisse unserer Mitarbeiter genauso Rücksicht wie auf die Anforderungen des Marktes.

## TRAINING ON THE JOB

Die einfachste Art zu lernen ist immer noch das „Training on the job“. Deshalb nutzen wir das Erfahrungspotenzial unserer langjährigen MitarbeiterInnen und setzen sie bei allen Projekten als „Trainer“ unserer neuen Arbeitskräfte ein. So profitieren beide Seiten vice versa von den Qualitäten des anderen. Frische Ideen und ein unbelasteter Zugang zu Problemen werden gegen Erfahrung und strategisch geschultes Denken getauscht. Das Unternehmen profitiert von dieser Symbiose. Denn der Zusammenhalt in kleinen Projektteams fördert die Eigenverantwortung und steigert die Zufriedenheit. Vertrauen, Fairness und Integrität: Das sind drei der Eckpfeiler unserer Mitarbeiterpolitik.

## INTERNATIONALER ERFAHRUNGS-AUSTAUSCH

Der vierte Eckpfeiler ist der internationale Erfahrungsaustausch. Denn nicht nur das Miteinander unserer MitarbeiterInnen mit den Menschen vor Ort ist uns wichtig: Auch die gemeinsame Arbeit innerhalb des Konzerns wird von uns forciert. Hier bilden sich ständig neue internationale Netzwerke, von denen unsere Arbeitnehmer sowohl beruflich aber auch privat profitieren. So finden z.B. einmal im Quartal Techniker-Meetings statt: Hier nehmen TechnikerInnen der UBM aus allen Ländern gemeinsam an Workshops, Vorträgen usw. teil. Dieses positive multikulturelle Arbeitsklima und der offene Dialog auf allen Ebenen verschafft der UBM bei ihren Aktivitäten immer wieder einen Vorsprung.

An dieser Stelle ist es nun an uns, unseren MitarbeiterInnen für Ihr Engagement im letzten Jahr zu danken. Sie sind es, denen die UBM dieses hervorragende Ergebnis verdankt. Und wir bitten sie, in unserem gemeinsamen Interesse, weiterhin um gute Zusammenarbeit.

# Lagebericht

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

### ERFREULICHES WACHSTUM IN EUROPA

42

Nach einer enttäuschenden Konjunktorentwicklung 2005 legte der Europäische Wirtschaftsraum 2006 wieder stark zu und übertraf sogar das Wachstumstempo von 2004. Das Bruttoinlandsprodukt der Eurozone stieg um erfreuliche 2,6 % nach 1,5 % im Jahr davor. Trotzdem lag Europa erneut unter dem OECD-Schnitt von 3,2 %; anders als in den Vorjahren waren aber die USA mit einem BIP-Wachstum von 3,3 % nicht mehr der dominante Wachstumstreiber. In Deutschland konnte die konjunkturelle Entwicklung im Jahr 2006 nach mageren 0,9 % 2005 mit 2,6 % ebenfalls stark anziehen und kam damit erstmals seit Jahren wieder auf dem europäischen Durchschnitt zu liegen. Das generell dynamische Umfeld löste eine Eigendynamik aus, die wiederum zu ansteigendem Verbrauchervertrauen und höheren Exporten führte – stabilisiert durch substanziell niedrigere Ölpreise. Deutlich stärker als im Vorjahr, jedoch auch 2006 schwächer als die europäischen Nachbarn war der französische Markt mit einem Wachstum von 2,1 %. Generell haben der negative Einfluss des mittlerweile stabilisierten Euro-Kurses sowie des europäischen Leitzinsniveaus im Jahr 2006 nachgelassen, nachdem es in den USA als Leitmarkt zu wiederholten Zinsanpassungen nach oben gekommen ist. (Quelle: OECD)

### BEEINDRUCKENDES WACHSTUM IN ÖSTERREICH

Nach einer eher unklaren Entwicklung am Anfang des Jahres 2006 entwickelte sich das letzte Geschäftsjahr für Österreichs Volkswirtschaft hervorragend. Mit einer Zunahme des heimischen BIP um 3,2 % lag Österreich klar über dem Euro-Schnitt und fast gleichauf mit der OECD-Entwicklung. Das war vor allem einer weiteren Zunahme des privaten Verbrauchs um 1,8 % (2005: 1,5 %) zuzuschreiben; getragen auch durch eine Abnahme der Inflation auf 1,7 % nach 2,1 % im Jahr 2005. Eine zweite tragende Säule des Wirtschaftswachstums waren auch 2006 die Exporte, nachdem Österreichs Wirtschaft seine Chancen in der globalen Konjunkturdynamik voll nutzen konnte. Die Arbeitslosenquote stabilisierte sich nach Eurostat-Berechnung in Österreich per Ende 2006 auf 5,0 %.



## ROBUSTE WACHSTUMSREGION ZENTRAL- UND OSTEUROPA

Die neuen Mitgliedsstaaten der EU konnten auf Basis einer stärkeren Konjunktur in der Eurozone im Jahr 2006 ihre Wirtschaftsleistung generell gegenüber 2005 deutlich verbessern. Der Grund liegt in der engen Anbindung an die Entwicklung Osteuropas als den mit Abstand wichtigsten Handelspartnern, weshalb sogar die teilweise schwierige politische Situation in einigen Ländern, insbesondere in Polen, Ungarn und der Tschechischen Republik dem Wachstum keinen Abbruch tat. Darüber hinaus ermöglichte die zunehmende Marktöffnung ein weiteres Ansteigen der ausländischen Direktinvestitionen nach der Nivellierung im Vorjahr. Polen, als größter Markt Zentral- und Osteuropas, verzeichnete mit einem BIP-Wachstum von 5,1 % die beeindruckendste Entwicklung, vor allem in Anbetracht des diffizilen Umfelds 2005. Die Tschechische Republik hielt mit 6,2 % das hohe Konjunkturniveau und die Slowakei konnte mit 8,2 % sogar eine robuste Verbesserung gegenüber einem ohnehin schon starken Vorjahr erzielen. Lediglich Ungarn musste als einziger der CEE-8 einen leichten Rückgang im Wirtschaftswachstum von 4,2 % im Jahr 2005 auf 4,0 % im letzten Jahr hinnehmen.

# Entwicklung der europäischen Immobilienmärkte



## WESTEUROPA

Im Einklang mit der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung verzeichneten auch die westeuropäischen Immobilienmärkte eine starke positive Entwicklung im Jahr 2006. Trotz eines schwachen Starts, konnten die meisten Städte ein Anziehen der Nachfrage vorweisen. Insbesondere beachtlich war die Verbesserung in den Metropolen London, Paris und Madrid. Anders als zum Beispiel in Frankfurt, wo im letzten Jahr die Mieten auf dem Niveau von 2005 stagnierten. Der positive konjunkturelle Rahmen führte zu einer weiteren Verknappung im Angebot. Die durchschnittliche Leerstandsrate fiel konsequenterweise weiter auf 10 % nach etwa 11 % im Jahr zuvor. Die Mieten am europäischen Büromarkt stiegen im Durchschnitt um 2,0 % im Jahr 2006. Der höchste Mietpreisanstieg wurde in Oslo mit knapp 23 % verzeichnet, gefolgt von Madrid, London West End und London City. (Quelle: Cushman & Wakefield)

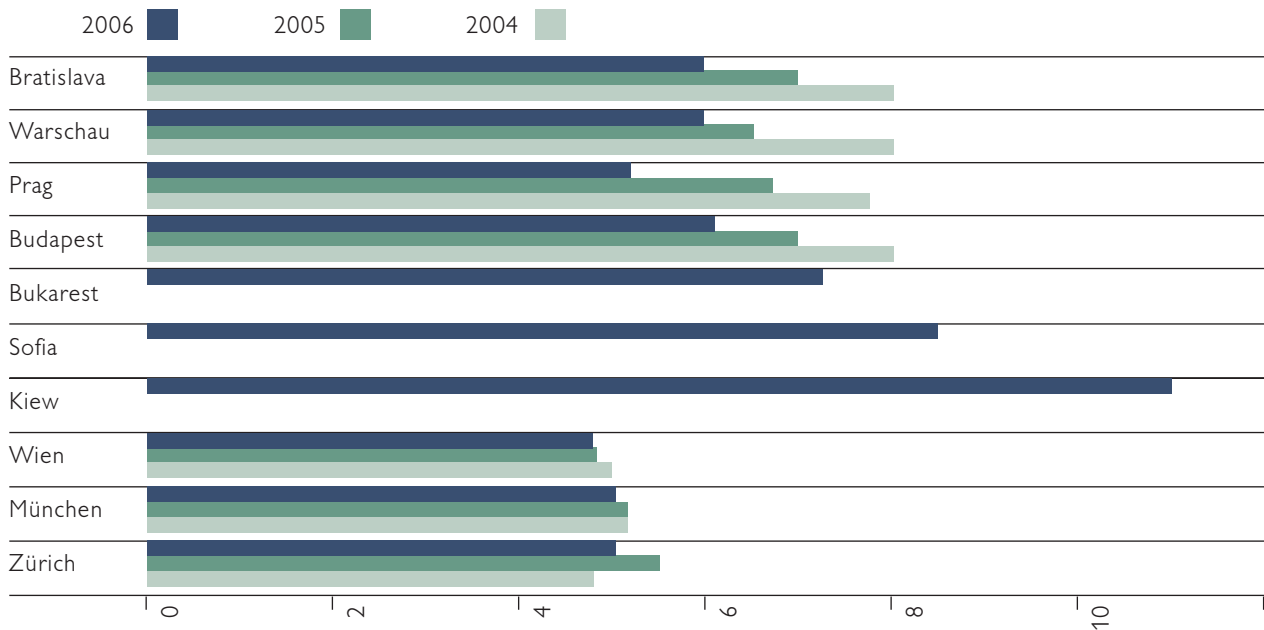
## ZENTRAL- UND OSTEUROPA

Im Jahr 2006 war erstmals zu bemerken, dass Büroimmobilien in Zentral- und Osteuropa langsam Zeichen der Marktreife aufweisen. Vor allem die

wichtigsten Städte – Bratislava, Bukarest, Budapest, Moskau, Prag, Sofia und Warschau – verzeichneten einen Rückgang der freien Flächen. Die Leerstandsrate pendelte sich mit circa 7,6 % nur 30 Basispunkte über dem Jahr 2005 ein. Parallel lag das Volumen an gekaufter Fläche (Take-up) im ersten Halbjahr 2006 zwar mehr als 20 % über dem Vorjahr, kam mit 1,18 Mio. m<sup>2</sup> aber nur wenig über den Wert von 1,10 Mio. m<sup>2</sup> an neu gebauter Fläche. Die meiste Bauaktivität fand man 2006 in Moskau mit rund 40 % der Gesamtaktivitäten, gefolgt von Bukarest mit 20 % und Warschau mit 14 %. Damit stiegen auch die Immobilieninvestitionen in diesen Märkten, wobei ein großer Teil davon auf Russland, die Tschechische Republik, Ungarn und Polen entfiel. Allein in den etablierten Märkten, wie beispielsweise Ungarn oder der Slowakei, erreichte das Transaktionsvolumen im Jahr 2006 knapp 8,0 Mrd. Euro und übertraf schon nach den ersten sechs Monaten das Jahr 2005. Die erzielbaren Renditen nahmen hingegen in Zentral- und Osteuropa weiter ab. Generell lagen die Renditen Ende 2006 im CEE-Raum für Büroimmobilien zwischen 6,2 % und 10,1 % und für Industrieobjekte zwischen 8,5 % und 14,2 %. (Quellen: Cushman & Wakefield und CB Richard Ellis)



## Entwicklung der internationalen Renditen (in %)



Quelle: CB Richard Ellis

## WIENER BÜROMARKT

Die Entwicklung des Wiener Büromarkts im Jahr 2006 konnte mit der positiven Konjunktur im Rücken den positiven Trend des Vorjahres fortsetzen. Entgegen mancher Erwartungen wurde auch in diesem Jahr der Rekordwert aus 2005 mit einer Vermietungsleistung von rund 390.000 m<sup>2</sup> erreicht – ein Niveau, das 40 % über jenem aus dem Jahr 2004 liegt. Verantwortlich für diese gute Entwicklung ist neben der kontinuierlich hohen Nachfrage nach neuen Büroflächen das geringe Angebotswachstum aufgrund der wenigen in 2006 neu fertig gestellten Flächen. Außerdem setzte sich der Trend der in absoluten Zahlen vielen Standortwechsel fort; nach wie vor mit einem Fokus auf höherwertige Flächen oder auf eine zentrale Lage. Vor dem Hintergrund der starken Nachfrageentwicklung ist auch die Leerstandsrate für

Büroflächen in Wien erneut gesunken und erreichte per Ende 2006 knapp über 6,0 %. Die Mieteinnahmen in Wien sind im Vergleich zu anderen europäischen Städten weiter als stabil zu bezeichnen. Die Spitzensätze aber stiegen auf € 21/m<sup>2</sup> pro Monat. Ebenfalls auf einen neuen Rekordwert 2006 kletterten die von institutionellen Investoren in Österreich in Immobilien veranlagten € 2,4 Mrd., das entspricht einer Steigerung von 26 % nach bereits beeindruckenden 53 % im Jahr 2005. Der Markt ist nach wie vor von heimischen Investoren dominiert (54 %), interessant ist jedoch der starke Anstieg nicht-deutschsprachiger Investoren, welche sich mit 23 % der getätigten Investitionen dem Niveau deutscher Immobilienfonds angeglichen haben. Die Spitzenrenditen in Wien lagen 2006 bei 4,7 % und damit nur knapp unter den 4,8 % im Vorjahr. (Quelle: CB Richard Ellis)

# 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 beeinflussen. 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.

Im Folgenden angeführte Aussagen und Werte beziehen sich im Regelfall ausschließlich auf den Konzernabschluss, da dieser auch für die wirtschaftliche Lage der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft selbst, aufgrund der Konzernstruktur (Vielzahl an ausschließlichen Projektgesellschaften), die höchste Aussagekraft hat. Der UBM-Konzern hat 2006 eine Gesamtleistung von € 185,7 Mio. erzielt und damit die höchste Gesamtleistung in der Unternehmensgeschichte erreicht. Die Steigerung der Gesamtleistung um rd. € 76,7 Mio. ist vor allem auf den Verkauf von Beteiligungsgesellschaften in der Tschechischen Republik und in Österreich zurückzuführen.

## UMSATZENTWICKLUNG NACH OPERATIVEN GESCHÄFTSFELDERN

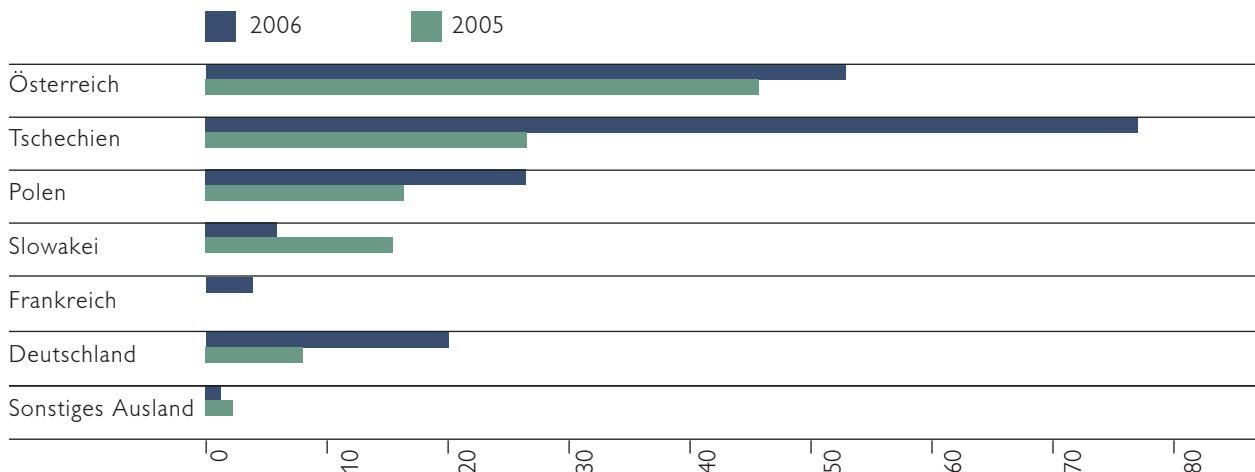
Beginnend mit dem Berichtsjahr 2004 unterscheiden wir die Geschäftsfelder „Projektentwicklung und Vermietung“ und „Facility Management“. Die Entscheidung, ob ein von uns realisiertes Objekt Teil unseres Vermietungsportfolios ist, hängt in zunehmenden Ausmaß nicht nur von optimalen Verwertungschancen, 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“ im Berichtsjahr beträgt € 181,1 Mio. und ist somit um € 76,0 Mio. höher als im Vorjahr. Die größten Leistungskomponenten des Jahres 2006 stellen die Verkäufe unserer Beteiligungen am Hotel „angelo“ in Prag, am Bürogebäude „Darex“ in Prag, am Einkaufs- und Kinozentrum „Velky Spalicek“ in Brünn sowie am Büroobjekt „Brehmstraße BT A“ in Wien dar. Unsere umsatzbildenden Bauaktivitäten im Jahr 2006 setzen sich durch die Bauarbeiten für die Abschnitte Bürohaus SO 11, Wohnhausanlage SO 10 und Hotel SO 12/13 des Projektes Andel City in der Tschechischen Republik und den Bauarbeiten für das Hotel „angelo“ in Krakau

## Umsatzentwicklung

in T€	2006	2005	2004
Gesamtleistung der Gruppe (Jahresbauleistung)	185.714	108.972	135.886
Umsatzerlöse	117.039	72.707	79.345
Differenz	<b>68.675</b>	<b>36.265</b>	<b>56.541</b>
Umsatz aus Leistungsgemeinschaften	10.742	0	20.050
Bestandsveränderung der Eigenprojekte aus Vorjahr	2.568	-2.735	-2.386
Umsatz aus equity oder untergeordneten Beteiligungen	54.168	39.000	39.056
Aktivierete Eigenleistungen	1.197	0	-179
	<b>68.675</b>	<b>36.265</b>	<b>56.541</b>

## Jahresbauleistung nach Ländern (in € Mio.)



zusammen. Auch die Wohnungsverkäufe für den Abschnitt SO 14/15/18 (Andel Residences) der Andel City sind ein wesentlicher Beitrag zur Jahresbauleistung. In Deutschland konnte im Berichtsjahr eine beträchtliche Anzahl von Wohneinheiten unserer Wohnbauprojekte München-Riem und Parkstadt Schwabing verkauft werden. In der Slowakei verkauften wir einen weiteren Teil des Logistikcenters bei Senec. In Österreich bildete die Realisierung des Bürogebäudes Brehmstraße BT C den Schwerpunkt der Baumaßnahmen.

Der Bereich „Facility Management“, der umfassende Dienstleistungen von Hausverwaltung, technischer und kaufmännischer Objektbetreuung bis hin zu Flächenbetreuung erfasst, wird verstärkt auch externen Interessenten angeboten. Mit € 4,6 Mio. (2005: € 3,9 Mio.) entfallen im Jahr 2006 2,5 % der Gesamtjahresbauleistung auf das Facility Management. Die Steigerung der Jahresbauleistung ist hauptsächlich auf externe Auftragseingänge in Wien aufgrund der Intensivierung der Marktbearbeitung zurückzuführen.

## 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 tätig sind und in Frankreich abgewickelt.

Im Jahr 2006 beträgt der Auslandsanteil an der Jahresbauleistung rund 72 % und ist damit wesentlich höher als der Anteil im Jahr 2005 (58,0 %). Der Inlandsanteil an der Jahresbauleistung beträgt rund 28 % und ist trotz des Verkaufs des Objektes Brehmstraße BT A prozentuell gesunken (2005: 42 %), in absoluten Zahlen aber von € 45,8 Mio. auf € 51,6 Mio. gestiegen. Auch im Jahr 2006 wurde in der Tschechischen Republik der höchste Auslandsanteil an der Jahresbauleistung (2005: 24,2 %, 2006: 42,3 %) erzielt, vor allem durch die Verkäufe der Beteiligungen am Hotel „angelo“, am Bürogebäude Darex und am Einkaufs- und Kino-Zentrum Velky Spalicek sowie durch die Wohnungsverkäufe der Andel Residences.

In Polen wurde hauptsächlich durch die Errichtung des Hotels „angelo“ in Krakau sowie durch die Erträge unserer Hotelbeteiligungen eine Jahresbauleistung von € 26,0 Mio. erzielt, das entspricht einer Steigerung von € 10,3 Mio. gegenüber 2005. Auch in Deutschland konnte die Jahresbauleistung auf € 20,0 Mio. bzw. 10,8 % anteilig erhöht werden, was einer Steigerung um € + 12,9 Mio. oder anteilig + 4,2 PP entspricht.

In der Slowakei wurde durch das Projekt Logistikcenter Senec eine Jahresbauleistung von € 4,4 Mio. erzielt. In Frankreich konnte durch den Betrieb des Hotels beim Eurodisney-Park in Paris ein Leistungsbeitrag von € 3,9 Mio. erwirtschaftet werden. Auf die Position „Sonstiges Ausland“ entfallen hauptsächlich die Mieteinnahmen aus einem Büroobjekt in Ungarn (Vaci utca-Budapest) sowie die anteiligen Umsätze aus einer Minderheitsbeteiligung an einem Hotel in der Schweiz.

48



ANOUK, 4 J.  
MÜNCHEN

„MEI PAPA VERKAUFT GAAANZ DOLL  
WOHNUNGEN. I ÜB FEI NO A BISSERL.“



**verwertung**

## Ertragslage



Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichen 2006 einen Wert von € 117,0 Mio. und liegen somit um 60,9 % über dem Wert des Jahres 2005. Die für uns relevante, weil aussagekräftigere betriebswirtschaftliche Kenngröße, die Jahresbauleistung, erreichte im Berichtsjahr mit € 185,7 Mio. einen um 70,4 % höheren Wert als im Vorjahr.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge in der Höhe von € 5,3 Mio. (Vorjahr: € 4,4 Mio.) setzen sich aus Kursgewinnen und Nebenkostenerlösen aus der Hausbewirtschaftung zusammen.

Das Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) verzeichnete im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um rund 32 % auf € 18,6 Mio.

Die Materialaufwendungen haben sich vor allem auf Grund der Bauarbeiten für die Projekte Andel City SO 10, SO 11, SO 12-13, Hotel „angelo“ Krakau sowie Parkstadt Schwabing und Riem in München um 83,8 % auf € 70,0 Mio. erhöht.

Die Mitarbeiterzahl aller voll konsolidierten Gesellschaften und Beteiligungen steigerte sich von 141 auf nunmehr 244 Mitarbeiter. Der Personalaufwand hat sich um 36,9 % auf rund € 9,7 Mio. erhöht. Diese Steigerung ist vor allem auf die Erstkonsolidierung der Hotelbeteiligung Philharmonie Office Center Sp. z o.o. (SAS Radisson in Krakau) zurückzuführen. Die

Abschreibungen auf Sachanlagen haben sich aufgrund der Bewertung der Gebäude nach IAS 40 von € 4,4 Mio. auf € 2,0 Mio. reduziert. Die Position Sonstige betriebliche Aufwendungen, die im Wesentlichen Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten, Sonstige Fremdleistungen, Abgaben und Gebühren sowie Rechts- und Beratungskosten umfasst, ist mit € 23,4 Mio. rund 72,1 % über dem Wert des Jahres 2005 (€ 13,6 Mio.). Die Steigerung ist auf die unter dieser Position erfassten saldierten Wertanpassungen von Finanzimmobilien in der Höhe von € 8,5 Mio. zurückzuführen.

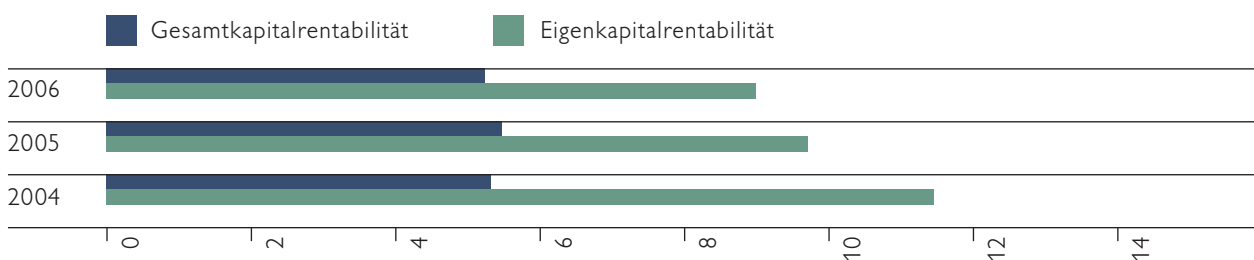
Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen des Jahres 2006 beträgt € -5,5 Mio. (Vorjahr € +2,6 Mio.) und beinhaltet im Wesentlichen die Equity-Bewertung einer Beteiligung in Polen. Die Erträge aus sonstigen Finanzanlagen und Finanzumlaufvermögen in der Höhe von € 9,0 Mio. sind auf die Ausschüttung einer deutschen nicht konsolidierten Tochtergesellschaft und auf die Verrechnung von Zinsen an nicht konsolidierte Konzerntöchter zurückzuführen. Der Finanzierungsaufwand liegt aufgrund von höheren Investitionen und wegen der generellen Anhebung der Leitzinsen im Berichtsjahr um € 2,5 Mio. über dem Wert des Jahres 2005. Der Steueraufwand des Berichtsjahres beträgt € 2,7 Mio. gegenüber einem Wert von € 1,5 Mio. im Vorjahr. Nach Abzug des Ergebnisanteils fremder Gesellschafter beläuft sich der Jahresüberschuss 2006 auf € 8,3 Mio. und ist damit um € 0,2 Mio. unter dem Wert des Vorjahres; das Ergebnis je Aktie reduziert sich auf € 2,78 (2005: € 2,83).

## Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung – Kurzfassung

in € Mio.	2006	Veränd. in %	2005	2004
Jahresbauleistung	185,7	70,4	109,0	135,9
Umsatzerlöse	117,0	60,9	72,7	79,3
EBIT	18,6	31,9	14,1	10,2
EBT	11,2	13,1	9,9	9,3
Jahresüberschuss	8,6	1,2	8,5	9,4
Bilanzgewinn	3,0	11,1	2,7	2,7
Ergebnis je Aktie (in €)	2,78	-1,8	2,83	3,13

51

## Rentabilität des UBM-Konzerns (in %)



Das EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern) konnte von € 9,9 Mio. im Vorjahr auf € 11,2 Mio. erhöht werden.

Der UBM-Konzern weist für das Jahr 2006 einen Bilanzgewinn von rund € 3,0 Mio. aus (2005: € 2,7 Mio.), der dem Bilanzgewinn der UBM AG entspricht; dieser bildet die Bemessungsgrundlage für die Dividendenaus-schüttung. Der Vorstand wird der Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von € 1,00 je dividendenbe-rechtigter Aktie vorschlagen.

## Rentabilität des UBM-Konzerns (in %)

in %	2006	2005	2004
Gesamtkapitalrentabilität	5,4	5,5	5,2
Eigenkapitalrentabilität	8,9	9,6	11,6
Eigenmittelquote per 31.12	23,3	23,6	30,9

# Finanzlage, Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns erhöhte sich 2006 im Vergleich zum Vorjahr um 15,0 % auf rund € 438,3 Mio. Die deutliche Erhöhung der Bilanzsumme ist auf die hohe Investitionsaktivität des Gesamtjahres und auf die Erweiterung des Konsolidierungskreises zurückzuführen.

Auf der Aktivseite bilden die langfristigen Vermögenswerte mit einem Anteil von 71,8 % (2005: 61,7 %) den Schwerpunkt an der Bilanzsumme und belaufen sich per Jahresende 2006 auf € 314,9 Mio. Die Finanzimmobilien per 31.12.2006 stellen einen Wert von € 235,3 Mio. dar (Vorjahr: € 141,4 Mio.). Das Sachanlagevermögen beträgt € 39,7 Mio. (2006: € 56,0 Mio.). Die Ausleihungen haben sich von € 12,2 Mio. im Jahr 2005 auf € 15,0 Mio. durch Umgliederungen insbesondere im Zusammenhang mit einer polnischen Beteiligung erhöht.

Die Struktur und das Volumen der kurzfristigen Vermögenswerte hat sich wie folgt verändert: Die Vorrä-

te haben sich um € 4,5 Mio. durch den Bestand an fertig gestellten Wohnungen auf rund € 46,3 Mio. erhöht. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich um 36,5 % auf nunmehr € 50,7 Mio. reduziert, damit haben sich die kurzfristigen Vermögenswerte auf € 123,4 Mio. reduziert.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag rund € 102,0 Mio. Die Eigenkapitalquote hat sich mit 23,3 % gegenüber dem Wert von 23,6 % des Vorjahres geringfügig reduziert.

Unter den langfristigen Verbindlichkeiten ist die im Jahr 2005 ausgegebene Anleihe in der Höhe von € 100,0 Mio. ausgewiesen. Die Abfertigungs- und Pensionsrückstellungen haben sich von rund € 2,1 Mio. um € +0,4 Mio. auf € 2,5 Mio. erhöht. Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich von € 61,7 Mio. auf € 68,1 Mio. erhöht.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich von

## Konzern-Kapitalflussrechnung – Kurzfassung

in € Mio.	2006	2005	2004
Jahresüberschuss	8,6	8,5	9,4
Cashflow aus dem Ergebnis	32,0	14,0	12,5
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	34,2	-17,6	16,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-42,1	-33,7	-0,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	9,3	59,2	-16,4
Liquide Mittel per 31.12.	14,2	11,5	3,6



## Bilanzstruktur

in %	2006	2005
kurzfristige Vermögenswerte	28,2	38,3
langfristige Vermögenswerte	71,8	61,7
davon Finanzimmobilien	53,7	37,1
Eigenkapital	23,3	23,6
langfristige Verbindlichkeiten	41,3	44,8
kurzfristige Verbindlichkeiten	35,4	31,6
Bilanzsumme in € Mio.	438,3	381,3

53

## EREIGNISSE NACH DEM BILANZ-STICHTAG

€ 120,3 Mio. um 29 % auf € 155,2 Mio. erhöht. Diese Erhöhung ist im Wesentlichen auf die Erhöhung der Finanzverbindlichkeiten aufgrund der ausgeweiteten Investitionstätigkeit zurückzuführen. Die kurzfristigen Rückstellungen in Höhe von rund € 11,0 Mio. entfallen zu einem Großteil auf Rückstellungen für Bauten.

Hauptsächlich bedingt durch die Zunahme der Abschreibungen auf das Anlagevermögen von rund € 7,3 Mio. des Vorjahres auf € 14,8 Mio. sowie durch unbare Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen steigerte sich der Cashflow aus dem Ergebnis um rund € 18,0 Mio. auf € 32,0 Mio. Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit erhöhte sich aufgrund einer Zunahme der Verbindlichkeiten und Abnahme der Forderungen um rund € 51,8 Mio. auf € 34,2 Mio. Die Investitionen in das Sachanlagevermögen und in Finanzimmobilien erreichten mit rd. € 72,6 Mio. nahezu das doppelte Volumen gegenüber dem Vorjahr, womit der Cashflow aus Investitionstätigkeit € -42,1 Mio. beträgt. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt rund € 9,3 Mio.

Im Berichtsjahr wurde der 50 %-Anteil der Gruppe an der Bayernfonds Immobiliengesellschaft mbH & Co Florido Tower KG (Florido Tower KG), einem assoziierten Unternehmen mit dem Sitz in München, das Eigentümerin des Florido Towers, eines Gewerbe- und Bürokomplexes in Wien-Floridsdorf Ost, ist, verkauft. Im selben Kauf- und Abtretungsvertrag hat die BF Services GmbH, ein 100 %iges Tochterunternehmen der Real I.S. Project GmbH, eines assoziierten Unternehmens, ihren 50 %-Anteil an der Florido Tower KG veräußert. Der Kauf- und Abtretungsvertrag wurde nach Eintritt der vereinbarten aufschiebenden Bedingungen am 31. Jänner 2007 erfüllt.

Aufgrund der aufschiebenden Bedingung wurden die finanziellen Auswirkungen dieser Transaktion, welche aus Veränderungen von Rückstellungen und Vorsorgen und Mietgarantieverpflichtungen, Nebenkosten wie z.B. Maklergebühren und Beratungskosten, im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2006 noch nicht erfasst. Insgesamt wird daraus im Geschäftsjahr 2007 ein deutlich positiver Ergebnisbeitrag resultieren. Für von den Verkäufern übernommene Verpflichtungen zu weiteren Ausbauten, zur Behebung von Mängeln und die Ablösen von Vormietrechten wurden Teile des Kaufpreises einbehalten oder die Einbehalte durch Bankgarantien abgelöst.

54



CAROLINE, 4 J.  
LINZ

**„MEINE TANTE IST EINE HEXE. DIE SAGT EINEN  
ZauberSpruch ins Handy und schon  
ist ganz wo anders alles wieder sauber.“**



# objektmanagement

# Investitionen

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, solide Voraussetzungen für zukünftige Projekte geschaffen.

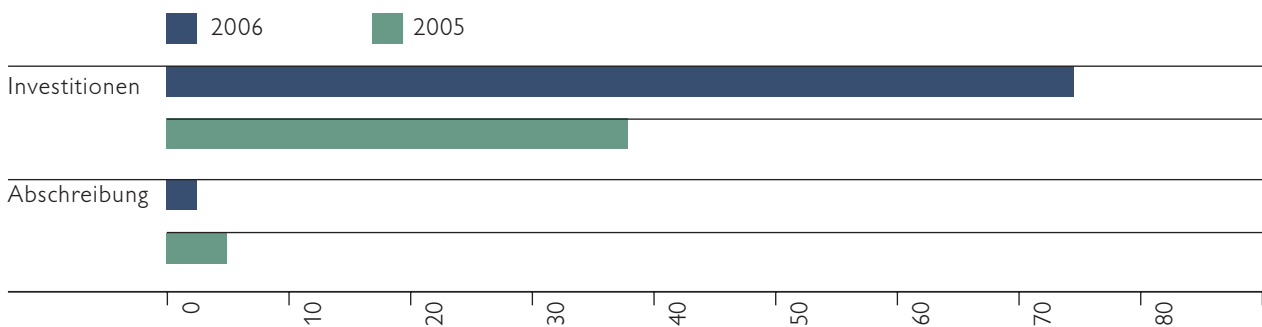
Das Investitionsvolumen des Geschäftsjahres ist mit € 74,9 Mio. um € 36,2 Mio. größer wie jenes des Vorjahres. Den Schwerpunkt bildete auch im Jahr 2006 unser Projekt Andel City, wo die Bauarbeiten für die letzten Bauabschnitte Bürogebäude SO 11

und Wohnhausanlage SO 10 durchgeführt wurden. In der Nähe von Prag wurde ein Grundstück für ein weiteres Wohnbauprojekt erworben. In Österreich ist der Projektstart in Salzburg für das Projekt Lehen erfolgt. In Graz wurde ein Grundstück erworben.

In Polen haben wir in Krakau ein Grundstück für die Errichtung von Wohnhausanlagen gekauft. In Warschau wurde eine Liegenschaft in Hinblick auf eine städtebauliche Entwicklung erworben. In Deutschland ist der Bau zweier Wohnhausanlagen in München im Gange, für ein Anschlussprojekt wurde im Berichtsjahr eine Liegenschaft erworben. Auch in der Schweiz und in Kroatien haben wir ein Grundstück für die Entwicklung von Logistikzentren erworben. In Summe beliefen sich die Investitionen in Finanzimmobilien auf € 47,1 Mio. und in Sachanlagen auf € 25,5 Mio.; die Finanzanlagen haben sich um € 2,3 Mio. erhöht.

56

## Investitionen und Abschreibungen / Sachanlagen und Finanzimmobilien (in € Mio.)



## Investitionen (in € Mio.)

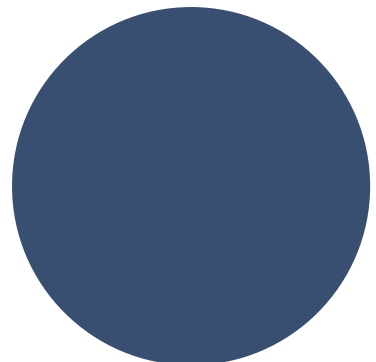
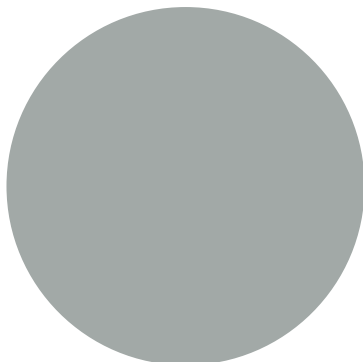
in € Mio.	2006	2005
Investitionen gesamt	74,9	38,7
Immaterielle Vermögensgegenstände	-	-
Finanzimmobilien	47,1	12,5
Sachanlagen	25,5	25,5
Finanzanlagen	2,3	0,7

# Risikomanagement

Der UBM-Konzern betreibt die kontinuierliche Früherkennung, Bewertung, Steuerung und Überwachung von Risiken durch ein konzernweites Risikomanagementsystem. Unser Ziel ist es, möglichst frühzeitig Informationen über Risiken und die damit verbundenen finanziellen Auswirkungen zu gewinnen, um mit geeigneten Maßnahmen gegensteuern zu können.

Risikomanagement gewinnt durch die sektorale und geografische Ausweitung unserer Geschäftstätigkeit zunehmende Bedeutung für die Sicherung des Unternehmenserfolges. Die Verantwortungsbereiche des Risikomanagements sind Allgemeine Verfahrensabläufe, Technik, Development und Kaufmännische Aspekte. Für jeden Bereich wurden die Zuständigkeiten klar festgelegt und versierte Mitarbeiter eingesetzt, die direkt an den Vorstand berichten. Generelle Risiken wie z.B. das strategische Risiko, die nicht im Verlauf unserer Projekte entstehen, sondern aus unserem Unternehmensgegenstand resultieren, behandelt der Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat.

57



## Markteintrittsrisiko

Die UBM kennt dank ihrer jahrelangen Erfahrung die Funktionsweisen und Besonderheiten der Immobilienmärkte Zentral- und Osteuropas. 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 Immobilienmarktes. Ausschlaggebend für die Realisierung eines Projektes sind aber vor allem seine individuellen Einflussfaktoren. Hierfür gilt es die Marktentwicklung treffend zu prognostizieren, potenzielle Mieter bereits im Vorfeld ausfindig zu machen. Vorgaben über einen erforderlichen Mindestverwertungsgrad erhöhen die Sicherheit in die Investition in ein Projekt. Die breite geografische und sektorale Streuung des UBM-Konzerns bringt es mit sich, dass der Eintritt in neue Märkte durch das solide Fundament des bestehenden Immobilienportefeuilles abgesichert ist.

## 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

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 Hartwährungsverträgen. Dem für den Renditeverlauf eines Objektes oft maßgeblichen Zinsrisiko begegnen wir mit fristenkonformen Finanzierungsmodellen, die den projektspezifischen Finanzmittelbedarf sicherstellen und optimieren. Die Auswahl der Finanzierungswährung

erfolgt in Abhängigkeit zur jeweiligen Marktsituation, bei Auslandsinvestitionen erfolgt die Finanzierung zur Senkung des Kursrisikos vorwiegend in Österreich.

## Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko bezeichnet das Risiko, sich jederzeit Finanzmittel beschaffen zu können, um eingegangene Verbindlichkeiten zu begleichen. Als wesentliches Instrument zur Steuerung des Liquiditätsrisikos sehen wir eine exakte Finanzplanung, die von jeder operativen Gesellschaft durchgeführt und zentral konsolidiert wird. So wird der Bedarf an Finanzierungen und Linien bei Banken ermittelt.

Die Betriebsmittelfinanzierung wird über das UBM-Konzern-Treasury durchgeführt. Durch ein zentrales Clearing erfolgt ein täglicher konzerninterner Finanzausgleich. Gesellschaften mit liquiden Überschüssen stellen diese Gesellschaften mit Liquiditätsbedarf zur Verfügung. Dadurch werden eine Verminderung des Fremdfinanzierungsvolumens und eine Optimierung des Zinsergebnisses erreicht und das Risiko, dass die Liquiditätsreserven nicht ausreichen, um die finanziellen Verpflichtungen fristgerecht zu erfüllen, minimiert.

## Ausfallsrisiko

Ausfallsrisiken in Bezug auf originäre Finanzinstrumente, nämlich Ausleihungen, Forderungen und Guthaben bei Kreditinstituten wurde, soweit solche erkennbar waren, durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Das maximale Ausfallsrisiko stellen die in Bezug auf diese Finanzinstrumente in der Bilanz ausgewiesenen Buchwerte dar.

## Bestandssicherung

Die wertmäßige Sicherung des Immobilienbestandes ist ein wichtiger Grundstein für die wirtschaftliche Entwicklung des UBM-Konzerns. Das Objekt- und Facility Management liefert in regelmäßigen Abständen Zustandsberichte sowie Vorschauwerte für die optimale Instandhaltung der Liegenschaften und Gebäude, um die Verwertungsarbeit sowohl durch einen Verkauf als auch langfristig zu gewährleisten.

# Segmentberichterstattung

Die Einteilung der primären Segmente erfolgt in die Geschäftsfelder „Projektentwicklung und Bauführung“ und „Facility Management“. Dieser Ausweis entspricht auch der Zusammensetzung des jeweiligen Managements. Ein tabellarischer Überblick der wichtigsten Kenngrößen der Segmente ist in der Segmentberichterstattung des Konzern-Anhangs abgebildet.

## Projektentwicklung und Bauführung

Das Segment „Projektentwicklung und Bauführung“ erfasst die Geschäftstätigkeit folgender wesentlicher voll- bzw. at-equity-einbezogene 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 u. Walter Schweder Gesellschaft m.b.H.
- Logistikpark Ailecgasse GmbH
- City Objekte München GmbH
- CM 00 Vermögensverwaltung 389 Brehmstraße GmbH & Co KG
- MG Grundbesitz Objekt Gleisdreieck Pasing GmbH & Co KG
- Blitz 01-815 GmbH
- UBM-Bohemia Projectdevelopment-Planning-Construction, s.r.o.
- „Mazurska Development“ Sp. z o.o.
- UBM Polska Sp. z o.o.
- UBM Green Development Sp. z o.o.
- Münchner Grund Immobilien Bauträger Aktiengesellschaft
- Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG

- CM 00 Vermögensverwaltung 511 GmbH
- CM 00 Vermögensverwaltung 512 GmbH
- Immo Future 6 - Crossing Point Smichov s.r.o.
- UBM Klánovice s.r.o.
- UBM-Bohemia 2 s.r.o.
- Andel City s.r.o.
- Ruzinov real s.r.o.
- Dictysate Investments Limited
- AC Offices Plzenska s.r.o.
- AC Offices Klicperova s.r.o.
- Larrisa Sp. z o.o.
- UBM Residence Park Zakopianka Sp. z o.o.
- UBM Swiss Realitätenentwicklung GmbH
- UBM d.o.o.
- Philharmonie Office Center Sp. z o.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
- GF Ramba Sp. z o.o.
- UBX Development (France) s.à.r.l.
- Senec Real s.r.o.
- Sienna Hotel Sp. z o.o.

Im Berichtsjahr erhöhte sich die Jahresbauleistung dieses Segments um 72,3 % auf € 181,1 Mio. Es bildet damit die traditionellen operativen Kernbereiche des UBM-Konzerns ab, auf die 97,5 % der gesamten Jahresbauleistung entfallen.

## Facility Management

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

- FMA Gebäudemanagement GmbH
- FMA Alpha Gebäudemanagement- & Services GmbH
- FMB-Facility Management Bohemia, s.r.o.
- FMH Ingotlanmanagement kft.
- „FMP Planning and Facility Management Poland“ Sp.z o.o.

Der Anteil an der Jahresbauleistung für 2006 beträgt rund € 4,6 Mio. (2,5 %). 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.

## Arbeitnehmerbelange

Die Mitarbeiterstruktur per 31.12.2006 zeigt, dass rd. 74 % unserer MitarbeiterInnen im Ausland beschäftigt sind, das entspricht einer Steigerung von rd. 26 PP gegenüber dem Vorjahr.

Wir bieten Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen in den Bereichen Planung und Projektentwicklung, Betriebswirtschaft und Recht sowie Sprachkurse und Seminare zur Persönlichkeitsentwicklung an. Dabei nehmen wir Rücksicht auf die individuellen Bedürfnisse unserer Mitarbeiter und auf die Anforderungen des Marktes.

Da unser Konzern breit geografisch positioniert ist, kommt es auch immer wieder zu einer internationalen Verflechtung des Personaleinsatzes, der daraus resultierende Erfahrungsaustausch ist ein weiterer wichtiger praktischer Faktor in einer umfassenden Mitarbeiterentwicklung.

Angestellte u. gewerbliche Mitarbeiter	2006	2005
Inland	64	73
Ausland	180	68
<b>Mitarbeiter gesamt</b>	<b>244</b>	<b>141</b>

## Zweigniederlassungen

Die UBM Realitätenentwicklung AG hat folgende im Firmenbuch eingetragene Zweigniederlassungen:

- Zweigniederlassung Oberösterreich, Pummererstraße 17, 4020 Linz
- Zweigniederlassung Tirol, Porr-Straße 1, 6175 Kematen in Tirol
- Zweigniederlassung Steiermark, Thalerhofstraße 88, 8141 Unterpremstätten



# Ausblick für 2007

## Weltwirtschaftswachstum beschleunigt sich

Zwischen 2007 und 2011 dürfte der Welthandel um durchschnittlich 7,7 % und das Welt-BIP um 4,4 % pro Jahr zunehmen, rascher als in den vergangenen 5 Jahren. Unter den Industrieländern werden die USA mit +3,1 % weiterhin ein etwas höheres Wirtschaftswachstum erreichen als die EU 25 (+2,3 %). Von den großen EU-Ländern werden Großbritannien und Frankreich die stärkste Dynamik entfalten (+2,6 % bzw. +2,2 %), am schwächsten wird das Wachstum in Italien und Deutschland ausfallen (+1,4% bzw. +1,5 %).

Die enormen Leistungsbilanzungleichgewichte zwischen dem Defizitland USA und den Überschussländern China, Japan, Deutschland und der OPEC verringern sich nur wenig. Sie bilden den größten Unsicherheitsfaktor der Prognose.

Die Unternehmen der Sachgütererzeugung werden 2007 nominell voraussichtlich um 20,8 % mehr investieren als im Jahr zuvor. Diese Entwicklung wird vor allem von den Herstellern von Vor- und Zwischenprodukten sowie von Investitionsgütern getragen. In der Bauwirtschaft werden die Investitionen gegenüber dem Vorjahr um 15,0 % zunehmen.

## Österreichische Wirtschaft wächst mittelfristig kräftig

Bis 2011 wird das BIP in Österreich real um durchschnittlich 2,5 % pro Jahr wachsen, deutlich rascher als in den letzten sechs Jahren, als die Schwäche der europäischen Konjunktur und der heimischen Binnennachfrage die Expansion dämpften. Die Beschleunigung des mittelfristigen Wachstumstempos fällt in Österreich etwas stärker aus als im Durchschnitt des Euro-Raums. (Quelle: WIFO)

## Wiener Büromarkt

Für das Jahr 2007 wird eine weiterhin starke Nachfrage in den inneren Bezirken (v.a. 1. Bezirk) und in der Donau City – Lassallestraße und Erdberg erwartet.

Die Leerstandsrate wird sich nach anfänglicher leichter Erhöhung auf ca. 6,6 % – auf Grund der vielen Fertigstellungen im 1. Quartal – wieder bei 6 % einpendeln.

Die Büromietpreise sind sehr stabil, bis Ende 2007 ist ein dezenter Anstieg der Spitzenmieten auf € 21/m<sup>2</sup>/Monat zu erwarten.

Knapp 38 % jener Büroflächen, die im Laufe des 1. Halbjahres 2007 fertig gestellt werden, sind bereits vorvermietet bzw. werden eigengenutzt (Quelle: CBRE Richard Ellis).





## Unternehmensausblick

Im Jahr 2007 wird das primäre Ziel des UBM-Konzerns die weitere Festigung der Marktposition in unseren Heimmärkten sein. In den neuen Märkten Rumänien, Bulgarien, Kroatien, Ukraine und auch in der Schweiz wollen wir durch die Entwicklung von ersten Projekten nach unserem Markteintritt im Jahr 2006, den nächsten Schritt setzen. Unsere geografische Diversifizierung planen wir mit dem Einstieg in Russland fortzusetzen. Je nach Land setzen wir entsprechend der konjunkturellen Entwicklung unterschiedliche sektorale Schwerpunkte.

In Deutschland werden wir unseren Schwerpunkt unverändert im Wohnungsbereich setzen und mit einem neuen Wohnhausprojekt an die auslaufenden Projekte in Schwabing und München-Riem anschließen. Die verbesserte wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland nutzen wir für das Development eines gewerbeorientierten Projektes in München-Pasing sowie für ein Hotelprojekt in Berlin. In Polen ist der Baubeginn für einen Wohnpark bei Warschau geplant, ein Hotelprojekt in Krakau ist in der Fertigstellungsphase, ein weiteres in der Planungsphase. In Krakau werden wir außerdem mit dem Bau einer Wohnhausanlage mit rd. 1.200 Einheiten beginnen, um uns in diesem auf Grund der steigenden Nachfrage wachsenden Markt zu positionieren. In der Tschechischen Republik wird heuer endgültig das Projekt

Andel City abgeschlossen. Im Mai des Jahres wird mit der Realisierung eines Hotelprojektes in Pilsen begonnen. In der Slowakei haben wir uns durch eine Kooperation mit einem slowakischen Partner die Verwertungsmöglichkeiten für eine große Anzahl von Grundstücken im Umland von Senec gesichert. Die Verwertung dieser Grundstücke wird im Jahr 2007 fortgesetzt. In der Schweiz errichten wir seit Januar 2007 für einen internationalen Logistiker ein Betriebsgebäude in der Nähe von Zürich. In Rumänien starten wir in Zusammenarbeit mit einem lokalen Partner den ersten Bauabschnitt eines Logistikcenters am Rand von Bukarest. In Österreich wird das Projekt Salzburg-Lehen fortgesetzt und in Wien setzen wir mit der Errichtung des Bauteils C in der Brehmstraße dieses erfolgreiche Projekt fort.

Neben dieser Vielzahl von Projekten mit großem Investitionsvolumen wollen wir auch einige kleinere Projekte mit lokaler Bedeutung realisieren.

Im Rahmen unserer Quartalsberichte werden wir detailliert über den Verlauf der einzelnen Projekte und deren Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf berichten.

Für das Geschäftsjahr 2007 erwarten wir eine Jahresbauleistung von über € 200 Mio., der erfreuliche Ergebnisverlauf – und damit auch die Dividendenpolitik – der Vorjahre sollte fortgesetzt werden.

## Offenlegung gem. § 243a HGB

1. Das Grundkapital setzt sich aus 3.000.000 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktien zusammen, von denen jede am Grundkapital von € 5,450.462,56 im gleichen Umfang beteiligt ist. Zum Bilanzstichtag befinden sich 3,000.000 Aktien (Vorjahr: 3,000.000) im Umlauf. Alle Aktien haben die gleichen, gesetzlich normierten Rechte und Pflichten, insbesondere gewährt jede Aktie das Stimmrecht, welches nach der Zahl der Aktien ausgeübt wird und nimmt am Gewinn einschließlich Liquidationsgewinn im gleichen Umfang teil. Gemäß § 22 der Satzung der Gesellschaft beginnt das Stimmrecht, falls Aktien nicht voll eingezahlt sind, mit der Leistung der gesetzlichen Mindesteinlage. Das Grundkapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt. Das Recht der Aktionäre auf Einzelverbriefung der Aktien ist ausgeschlossen.

2. Es gibt keine dem Vorstand bekannten Beschränkungen, die die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen.

3. Eine direkte oder indirekte Beteiligung am Kapital, die zumindest 10 von Hundert beträgt, halten folgende Aktionäre:

Allgemeine Baugesellschaft-A. Porr Aktiengesellschaft, Wien: 41,27 %

Ol Eins Beteiligungs GmbH, Wien: 25,00 % + 4 Aktien

Die Ol Eins Beteiligungs GmbH ist eine 100 %ige Tochtergesellschaft der CA Immo International AG mit dem Sitz in Wien.

4. Aktien mit besonderen Kontrollrechten sind bei der Gesellschaft nicht vorhanden.

5. Bei der UBM Realitätenentwicklung AG bestehen keine Mitarbeiterbeteiligungsmodelle, bei welchen die Arbeitnehmer das Stimmrecht nicht unmittelbar ausüben.

6. Gemäß § 21 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft werden die Beschlüsse der Hauptversammlung, soweit nicht zwingende Vorschriften des Aktiengesetzes etwas Abweichendes bestimmen, mit einfacher Mehrheit gefasst. Diese Satzungsbestimmung hat nach der Rechtsansicht des Vorstandes die nach dem Aktiengesetz auch für Satzungsänderungen an sich notwendige Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals auf die einfache Kapitalmehrheit herabgesetzt.

7. Es bestehen keine Befugnisse der Mitglieder des Vorstandes, insbesondere hinsichtlich der Möglichkeit Aktien auszugeben oder zurückzukaufen, die sich nicht unmittelbar aus dem Gesetz ergeben.

8. Es bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen im Sinne des § 243a Z 8 HGB.

9. Entschädigungsvereinbarungen i.S.d. § 243a Z. 9 HGB bestehen nicht.

Wien, am 5. März 2007

Mag. Karl Bier

Dipl.-Ing. Peter Maitz

Heribert Smolé

64



FLORIAN, 7 J.  
STEFAN 10 J.  
WIEN

**„IN SEINEM CENTER HAT DER PAPA  
IMMER ALLES IM GRIFF.  
UND BEI UNS – NA JA, MANCHMAL.“**



# centermanagement

# Bilanz

## zum 31. Dezember 2006

UBM Realitätenentwicklung AG

### AKTIVA

	€	€	31.12.2006 €	31.12.2005 T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Mietrechte		926.428,00		948
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	35.616.879,36			36.404
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	105.005,00			149
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	1.746.779,57			524
		37.468.663,93		37.077
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	12.617.769,36			21.221
2. Beteiligungen	16.233.587,08			10.650
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	6.601.553,83			130
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.236.237,21			3.253
5. Sonstige Ausleihungen	1.288.342,00			3.902
		39.977.489,48		39.156
			78.372.581,41	77.181
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				
I. Vorräte				
1. Unfertige Bauten	2.420.000,00			0
abzüglich erhaltene Anzahlungen	-770.000,00			0
	1.650.000,00			0
2. Sonstige Vorräte				
a) Projektierte Bauten	2.137.614,12			1.386
b) Zur Verwertung bestimmte Projektgesellschaften	0,00			8.000
c) Zur Verwertung bestimmte Liegenschaften	618.131,55			618
		4.405.745,67		10.004
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.715.239,86			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	120.516.760,48			601
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	19.706.751,82			99.930
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00			24.162
4. Forderungen gegenüber Arbeitsgemeinschaften	3.546.684,29			315
5. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände				7.566
		149.485.436,45		132.574
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		157.715,22		2.801
			154.048.897,34	145.379
<b>SUMME AKTIVA</b>			232.421.478,75	222.560

## PASSIVA

			31.12.2006	31.12.2005
	€	€	€	T€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>				
I. Grundkapital				
II. Kapitalrücklagen		5.450.462,56		5.450
1. gebundene				
2. nicht gebundene	44.641.566,51			44.642
	544.201,68			544
III. Gewinnrücklagen		45.185.768,19		45.186
andere Rücklagen (freie Rücklagen)		17.523.720,11		16.494
IV. Bilanzgewinn		3.011.671,35		2.713
			<b>71.171.622,21</b>	<b>69.843</b>
<b>B. UNVERSTEUERTE RÜCKLAGEN</b>				
1. Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen			1.438.482,28	1.640
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>				
1. Rückstellungen für Abfertigungen		846.887,00		915
2. Rückstellungen für Pensionen		1.624.772,00		1.174
3. Steuerrückstellungen		1.998.584,00		2.030
4. Sonstige Rückstellungen		11.198.763,77		8.316
			<b>15.669.006,77</b>	<b>12.435</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>				
1. Anleihen		100.000.000,00		100.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		25.903.070,87		21.746
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.021.207,20		1.026
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		1.909.046,77		1.832
5. Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitsgemeinschaften		214,12		0
6. Sonstige Verbindlichkeiten				
aus Steuern	1.145.595,23			574
im Rahmen der sozialen Sicherheit	81.327,66			79
Übrige	13.926.443,64			13.201
		15.153.366,53		13.854
			<b>143.986.905,49</b>	<b>138.458</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			<b>155.462,00</b>	<b>184</b>
<b>SUMMA PASSIVA</b>			<b>232.421.478,75</b>	<b>222.560</b>
Haftungsverhältnisse			111.620.907,44	95.579

# Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2006

UBM Realitätenentwicklung AG

		31.12.2006	31.12.2005
	€	€	T€
1. Umsatzerlöse		21.488.253,48	30.283
2. Veränderung des Bestandes an noch nicht abrechenbaren Leistungen		1.971.682,55	-2.311
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		179.009,83	49
4. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	0,00		2
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0,00		489
c) Übrige	205.441,49		71
		205.441,49	562
<b>BETRIEBSLEISTUNG</b>		<b>23.844.387,35</b>	<b>28.583</b>
5. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Materialaufwand	-88.940,66		-94
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-7.709.158,77		-7.654
		-7.798.099,43	-7.748
6. Personalaufwand			
a) Gehälter	-4.601.051,73		-3.981
b) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-153.728,38		-294
c) Aufwendungen für Altersversorgung	-445.026,47		-229
d) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-856.476,11		-843
e) Sonstige Sozialaufwendungen	-43.383,61		-57
		-6.099.666,30	-5.404
7. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.677.827,10	-1.272
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter Steuern vom Einkommen fallen	-18.221,05		-19
b) Übrige	-5.799.864,03		-7.161
		-5.818.085,08	-7.180
<b>9. BETRIEBSERFOLG (Zwischensumme aus Ziffer 1 bis 8)</b>		<b>1.450.709,44</b>	<b>6.979</b>



	31.12.2006	31.12.2005
	€	T€
10. Erträge aus Beteiligungen	5.473.992,55	4.321
11. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzanlagevermögens	1.838.712,43	26
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.210.984,90	3.934
13. Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen	3.066.736,29	0
14. Aufwendungen aus Finanzanlagen	-9.182.172,25	-2.159
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5.001.190,10	-3.813
<b>16. FINANZERFOLG</b> (Zwischensumme aus Z 10 bis 15)	<b>2.407.063,82</b>	<b>2.309</b>
<b>17. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	<b>3.857.773,26</b>	<b>9.288</b>
18. Steuern vom Einkommen	-30.423,95	-1.067
<b>19. JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>3.827.349,31</b>	<b>8.221</b>
20. Auflösung unverteilter Rücklagen	200.954,27	24
21. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-1.030.000,00	-5.562
<b>22. JAHRESGEWINN</b>	<b>2.998.303,58</b>	<b>2.683</b>
23. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	13.367,77	30
<b>24. BILANZGEWINN</b>	<b>3.011.671,35</b>	<b>2.713</b>

# Entwicklung des Anlagevermögens

UBM Realitätenentwicklung AG

70

€	Anschaffungs- und Herstellungskosten		
	Stand 01.01.2006	Zugänge	Abgänge
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
1. Rechte	1.203.935,14	-	-
<b>II. SACHANLAGEN</b>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	47.937.056,93	2.377.014,23	-
2. Technische Anlagen und Maschinen	18.966,00	-	-
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	434.658,20	28.705,97	28.569,30
4. Anlagen in Bau	523.356,78	1.223.422,79	-
	<b>48.914.037,91</b>	<b>3.629.142,99</b>	<b>28.569,30</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	21.221.447,72	407.469,65	9.011.148,01
2. Beteiligungen	10.650.379,83	2.237.885,77	4.654.995,76
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	130.034,95	-	30.008,97
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.253.078,46	-	-
5. Sonstige Ausleihungen	7.987.736,12	240.000,00	8.227.736,12
	<b>43.242.677,08</b>	<b>2.885.355,42</b>	<b>21.923.888,86</b>
	<b>93.360.650,13</b>	<b>6.514.498,41</b>	<b>21.952.458,16</b>

Umgliederungen	Stand 31.12.2006	kumulierte Abschreibungen	Buchwerte 31.12.2006	Buchwerte 31.12.2005	Jahres- abschreibung
-	1.203.935,14	277.507,14	926.428,00	948.081,00	21.653,00
-1.084.050,82	49.230.020,34	13.613.140,98	35.616.879,36	36.404.176,78	2.585.986,13
-	18.966,00	18.966,00	-	67,00	67,00
-	434.794,87	329.789,87	105.005,00	149.109,00	70.120,97
-	1.746.779,57	-	1.746.779,57	523.356,78	-
<b>-1.084.050,82</b>	<b>51.430.560,78</b>	<b>13.961.896,85</b>	<b>37.468.663,93</b>	<b>37.076.709,56</b>	<b>2.656.174,10</b>
-	12.617.769,36	-	12.617.769,36	21.221.447,72	-
8.000.317,24	16.233.587,08	-	16.233.587,08	10.650.379,83	-
14.701.527,85	14.801.553,83	8.200.000,00	6.601.553,83	130.034,95	5.300.000,00
-	3.253.078,46	16.841,25	3.236.237,21	3.253.078,46	16.841,25
5.153.673,00	5.153.673,00	3.865.331,00	1.288.342,00	3.901.537,12	3.865.331,00
27.855.518,09	<b>52.059.661,73</b>	<b>12.082.172,25</b>	<b>39.977.489,48</b>	<b>39.156.478,08</b>	<b>9.182.172,25</b>
<b>26.771.467,27</b>	<b>104.694.157,65</b>	<b>26.321.576,24</b>	<b>78.372.581,41</b>	<b>77.181.268,64</b>	<b>11.859.999,35</b>

# Anhang 2006

UBM Realitätenentwicklung AG

## I. Allgemeines

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2006 wurde nach den Vorschriften des HGB idgF aufgestellt. Die Zahlenangaben des Vorjahres werden in tausend Euro (€ 1.000,00) gemacht. Zahlen, die nicht gesetzlich vorgeschrieben sind, sind in Mio. € angegeben. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet. Der Konzernabschluss der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft liegt in Wien 10, Absberggasse 47 auf.

72

## 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. allenfalls niedrigen Bilanzstichtagskursen.

### 1. Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßige lineare Abschreibung, bilanziert. Dabei wurden entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer 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 2006 planmäßig fortgeführten linearen Abschreibungen bewertet, wobei entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer 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

Im Bereich der anderen Baulichkeiten erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung in der Höhe von € 1,4 Mio. Die geringwertigen Vermögensgegenstände wurden im Anschaffungsjahr im vollen Umfang abgeschrieben. Die Finanzanlagen wurden grundsätzlich zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren, am Bilanzstichtag beizulegenden Wert, bewertet.

## 2. Umlaufvermögen

### Vorräte

Die projektierten Bauten wurden zu Herstellungskosten bewertet. Die zur Verwertung bestimmten Liegenschaften betreffen Liegenschaften, die bereits zum Bilanzstichtag vertragsgemäß zur Weiterveräußerung bestimmt 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

Die Abfertigungsrückstellungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß IAS 19 auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 4,7 % und erwarteter zukünftiger Gehaltssteigerungen von 2 % sowie eines frühestmöglichen Pensionseintrittsalters nach ASVG (Pensionsreform 2004) ermittelt. Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste werden zur Gänze in dem Jahr, in dem sie anfallen, angesetzt. Die Berechnung der Pensionsrückstellungen erfolgte ebenfalls aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß IAS 19, wobei die gleichen Basisdaten wie für die Abfertigungsrückstellungen herangezogen wurden. Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste werden zur Gänze in dem Jahr, in dem sie anfallen, angesetzt. Die sonstigen Rückstellungen wurden entsprechend aller erkennbaren Risiken und drohenden Verluste gebildet. Die Verbindlichkeiten werden mit dem Nennwert bzw. dem höheren Rückzahlungsbetrag angesetzt.

## 4. Umsatzerlöse

Entsprechend der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft werden Erträge aus dem Abgang von Projektgesellschaften nicht als Erträge aus dem Abgang vom Finanzanlagevermögen, sondern als Umsatzerlöse ausgewiesen.

# III. Erläuterungen zur Bilanz

## 1. Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel der UBM AG (Seite 70/71) zu entnehmen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände in Höhe von € 0,926 Mio. (2005: € 0,948 Mio.) betreffen Mietrechte in Innsbruck und Wolkersdorf.

Der Grundwert der bebauten Grundstücke beträgt € 7.197.524,12 (2005: € 7,365 Mio.), der unbebauten Grundstücke € 8.227.933,24 (2005: € 7,851 Mio.). Als Zugang war ein Kinoinventar in Wr. Neustadt sowie die Adaptierung eines Gebäudes in Brunn am Gebirge zu verzeichnen. Eine Wohneinheit in Innsbruck sowie in Klagenfurt und ein Teil der Liegenschaft in Maria Lanzendorf wurden in das Umlaufvermögen umgegliedert und verkauft. Bei den unbebauten Grundstücken wurde ein Grundstück in Hall in Tirol erworben.

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

T€	2006	2005
für das folgende Jahr	869,2	832,3
für die folgenden fünf Jahre	4.346,1	4.161,6

(Eine Zusammenstellung der in § 238 Abs 2 HGB geforderten Daten der Beteiligungsunternehmen ist aus den Seiten 122-124 zu ersehen)

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

€	
„UBM Residence Park Zakopianka“ Sp. z o.o.	12.562,82
„UBM Hotel Gdansk“ Sp. z o.o.	12.562,82
AC Offices Plzenska s.r.o.	214.263,08
AC Offices Klicperova s.r.o.	76.144,83
UBM Swiss GmbH	12.318,47
UBM d.o.o	2.800,00
UBM Development s.r.l.	50.000,00
Dictysate Investments Limited	10.704,94
UBM Ukraine TOV	5.812,69
UBM Bulgaria EOOD	10.300,00
<b>Gesamt</b>	<b>407.469,65</b>

Die Abgänge zu Buchwerten gliedern sich wie folgt:

Abgänge zu Buchwerten	
€	
UML Liegenschaftsverwertung GmbH	8.720.740,10
Immo Future 6 s.r.o.	290.407,91
<b>Gesamt</b>	<b>9.011.148,01</b>

Der Teilabgang in Bezug auf die UML Liegenschaftsverwertung GmbH resultiert aus der Rückführung eines Gesellschafterzuschusses und der Teilabgang in Bezug auf Immo Future 6 s.r.o. aus Abspaltungen.

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

Zugänge bei den Beteiligungen	
€	
„hospitals“ Projektentwicklung GmbH, Wien	101.277,00
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	14.007,50
UBX 3 s.r.o.	3.609,80
„S1“ Hotelerrichtungs AG	512.247,72
M Logistics Distribution s.r.l.	1.580.000,00
Senec Real s.r.o.	26.743,75
<b>Gesamt</b>	<b>2.237.885,77</b>

Außerdem erfolgte eine Umgliederung in Höhe von € 8,0 Mio. von der Position „Zur Verwertung bestimmte Projektgesellschaften“ zu den Beteiligungen.

Die Abgänge zu Buchwerten gliedern sich wie folgt:

Abgänge zu Buchwerten	
€	
Hermes Bau-, Planungs- und Errichtungs GmbH	18.168,21
Porr Technics & Services GmbH	4.183,61
UBX Praha 1 s.r.o.	3.384,41
Intercom a.s.	4.578.388,55
Floridsdorf am Spitz GmbH & Co KG	7.267,28
Porr Technics & Services GmbH & Co KG	43.603,70
<b>Gesamt</b>	<b>4.654.995,76</b>

## Ausleihungen

Ausleihungen		
T€	2006	2005
Beteiligungsunternehmen	6.602	130
Sonstige Unternehmen	1.288	3.902

Sie haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Im Berichtsjahr wurden aufgrund der Fristigkeiten Ausleihungen in Höhe von € 16,955 Mio. (Buchwert) vom Umlaufvermögen in das Finanzanlagevermögen umgegliedert. Außerdem erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 9,165 Mio. auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert.

## 2. Umlaufvermögen

### Vorräte

Die projektierten Bauten betreffen Akquisitionskosten diverser Projekte, bei denen in absehbarer Zukunft mit einer Realisierung gerechnet werden kann.

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

T€	2006	2005
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.715	601
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	120.517	99.930
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	19.707	24.161
Forderungen gegenüber Arbeitsgemeinschaften	-	315
Sonstige Forderungen	3.547	7.566
<b>Gesamt</b>	<b>149.486</b>	<b>132.573</b>

Von den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen haben € 5,317 Mio. (2005: € 5,700 Mio.) und von sonstigen Forderungen € 0,617 Mio. (2005: 0,510 Mio.) eine Restlaufzeit von über einem Jahr. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen wurden in Höhe von gesamt € 10,159 Mio. (2005: € 9,354) wertberichtigt.

### Flüssige Mittel

T€	2006	2005
Kassenbestand	2	2
Guthaben bei Kreditinstituten	156	2.799
<b>Gesamt</b>	<b>158</b>	<b>2.801</b>

Im Jahresüberschuss wurden aktive latente Steuern in Höhe von € 0,222 Mio. (2005: € 0,189 Mio.) nicht angesetzt.

Die Auflösung unverteuerter Rücklagen bewirkt insgesamt eine Ergebniserhöhung von € 0,201 Mio. (2005: € 0,024 Mio.). Bei einer Steuerbelastung von 25 % führt dies zu einer Steuererhöhung von rd. € 0,05 Mio. (2005: € 0,006 Mio.)

## 3. Eigenkapital

Das Grundkapital von € 5.450.462,56 ist in 3.000.000 Stück Stammaktien zerlegt. Die Stückaktien lauten auf den Inhaber.

### Kapital- und Gewinnrücklagen

Die gebundene Kapitalrücklage resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhungen. Die nicht gebundene Kapitalrücklage resultiert aus in Vorjahren durchgeführten Umgründungen. Der Posten „andere (freie) Rücklagen“ hat sich von € 16,494 Mio. auf € 17,524 Mio. erhöht. Die Erhöhung resultiert aus der Dotierung der freien Gewinnrücklage in Höhe von € 1,030 Mio.



## 4. Unversteuerte Rücklagen

Die Entwicklung der unversteuerten Rücklagen der UBM AG ist aus der folgenden Tabelle ersichtlich.

€	Stand 01.01.2006	Zugänge U=Umbuchung	Auflösung durch Ausscheidung	Auflösung durch Zeitablauf	Stand 31.12.2006
I. Sachanlagen					
1. Bebaute Grund- stücke und Bauten auf fremdem Grund					
aus Übertrag § 12 EStG	200.954,27	-	200.954,27	-	-
2. Unbebaute Grundstücke					
aus Übertrag § 12 EStG	929.410,18	-	-	-	929.410,18
	<b>1.130.364,45</b>	<b>-</b>	<b>200.954,27</b>	<b>-</b>	<b>929.410,18</b>
II. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbun- denen Unternehmen					
aus Übertrag § 12 EStG	509.072,10	-	-	-	509.072,10
	<b>509.072,10</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>509.072,10</b>
	<b>1.639.436,55</b>	<b>-</b>	<b>200.954,27</b>	<b>-</b>	<b>1.438.482,28</b>

77

## 5. Rückstellungen

T€	2006	2005
Abfertigungen	847	915
Pensionen	1.625	1.174
Steuern	1.998	2.030
Sonstige		
Bauten	9.564	6.837
Personal	1.506	1.213
Diverse	129	266
<b>Gesamt</b>	<b>15.669</b>	<b>12.435</b>

## 6. Verbindlichkeiten

T€	Gesamtbetrag lt. Bilanz		Restlaufzeit bis zu einem Jahr		Restlaufzeit über einem Jahr	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Anleihe	100.000	100.000	-	-	100.000	100.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	25.903	21.746	22.144	14.886	3.759	6.860
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.021	1.026	1.021	1.026	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.909	1.832	1.909	1.832	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten						
aus Steuern	1.146	574	1.145	574	-	-
im Rahmen der sozialen Sicherheit	81	79	81	79	-	-
Diverse	13.927	13.201	5.767	5.023	8.160	8.178
<b>Gesamt</b>	<b>143.987</b>	<b>138.458</b>	<b>32.067</b>	<b>23.420</b>	<b>111.919</b>	<b>115.038</b>

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

T€	2006	2005
Anleihe	100.000	100.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (betrifft ausschließlich Projekte)	977	1.629
Sonstige Verbindlichkeiten		
Diverse	565	583

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit einem Betrag von € 6,860 Mio. (2005: € 9,962 Mio.) dinglich besichert. Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Einlagen stiller Gesellschafter in Höhe von € 7,525 Mio. erfasst.

## 7. Haftungsverhältnisse

T€	2006	2005
Kreditbürgschaften	111.621	95.579

Projektfinanzierungskredite von mit der Gesellschaft verbundenen Projektgesellschaften wurden durch Verpfändung dieser Gesellschaftsanteile besichert.

## IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

T€	2006	2005
<b>AUFGLIEDERUNG NACH TÄTIGKEITSBEREICHEN</b>		
Mieten aus Hausbewirtschaftung	3.945	4.677
Projektentwicklung und Bau	17.543	25.606
<b>Gesamt</b>	<b>21.488</b>	<b>30.283</b>
Inland	15.674	26.375
Ausland	5.814	3.908
<b>Gesamt</b>	<b>21.488</b>	<b>30.283</b>

79

### Personalaufwendungen

Im Posten 6b. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Vorsorgekassen in Höhe von € 153.728,38 (2005: T€ 294) entfallen € 141.408,37 (2005: T€ 287) auf den Abfertigungsaufwand, der sich wie folgt verteilt:

2006	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	45.146,00	445.026,47
Leitende Angestellte	67.948,62	-
Andere Arbeitnehmer	28.313,75	-
<b>Gesamt</b>	<b>141.408,37</b>	<b>445.026,47</b>

2005	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	21.704,00	228.526,40
Leitende Angestellte	205.885,89	-
Andere Arbeitnehmer	59.806,10	-
<b>Gesamt</b>	<b>287.395,99</b>	<b>228.526,40</b>

## Finanzerfolg

T€	2006	2005
Erträge aus Beteiligungen		
a) aus verbundenen Unternehmen	5.240	3.877
b) aus beteiligten Unternehmen	234	445
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	1.839	26
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	6.211	3.934
davon aus verbundenen Unternehmen	4.641	2.628
Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen	3.066	-
Aufwendungen aus Finanzanlagen	9.182	2.160
davon Abschreibungen	9.165	2.073
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	5.001	3.813
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	-	-

## V. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

Immobilienentwicklungs- und Verwertungsprojekte werden über Projektgesellschaften abgewickelt, an denen die Gesellschaft alleine oder zusammen mit Partnern beteiligt ist. Zudem hält die Gesellschaft (Mehrheits-)Beteiligungen an Gesellschaften, die Immobilien langfristig durch Vermietung nützen.

## VI. Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite umfassen im Wesentlichen Finanzanlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht und auf der Passivseite Finanzverbindlichkeiten insbesondere die Anleihe und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten. Im Geschäftsjahr 2005 wurde durch die UBM AG eine Anleihe zu folgenden Konditionen begeben.

<b>Nominale:</b>	€ 100.000.000,-
<b>Laufzeit:</b>	2005–2012
<b>Verzinsung:</b>	3,875 %
<b>Kupontermin:</b>	10. Juni des jeweiligen Jahres; erstmals 10. Juni 2006
<b>Tilgung:</b>	100 % endfällig

81

Die Entscheidung zur Anleihebegebung wurde im April 2005 getroffen. Da man grundsätzlich von einem steigenden Zinsniveau ausging, wurde für die Laufzeit der Anleihe der Zinssatz durch einen Forward Start Swap gesichert. Das Zinsniveau entwickelte sich allerdings entgegen der Einschätzung. Somit ergab sich bei Schließung des Forward Start Swap zum Zeitpunkt der Anleihebegebung ein negativer Marktwert von € 2,36 Mio.

Da der Swap ausschließlich zu Sicherungszwecken abgeschlossen wurde, wurde der negative Marktwert des geschlossenen Forward Start Swaps nicht sofort aufwandswirksam erfasst. Jedoch wird dieser als Zinsaufwand über die Laufzeit mit dem im April gesicherten Zinssatz ( 3,875 % plus 0,44 % Zinsswap) erfasst.

## VI. Angaben über Arbeitnehmer und Organe

Durchschnittlicher Beschäftigtenstand:



	2006	2005
Angestellte	58	56

### Mitglieder des Vorstandes

Mag. Karl Bier, Baden (Vorsitzender)  
DI Peter Maitz, Breitenfurt  
Heribert Smolé, Wien

Die Bezüge des Vorstandes betragen im Jahr 2006 € 929.670,86 (2005: € 828.732,02).

### Mitglieder des Aufsichtsrates

KR Dkfm. Dr. Siegfried Sellitsch, Wien (Vorsitzender)  
DI Horst Pöchhacker, Wien (Vorsitzender-Stellvertreter)  
Dr. Peter Weber, Deutsch-Wagram  
DI Thomas Jakoubek, Küb  
MMag. Dr. Erlefried Olearczick, Tulln  
Dr. Johannes Pepelnik, Wien  
Dr. Walter Lederer, Wien  
DI Iris Ortner, Wien

Die Vergütung an die Mitglieder des Aufsichtsrates einschließlich der Sitzungsgelder betrug im Berichtsjahr € 54.928,98 (2005: € 39.720,63).

Wien, am 5. März 2007

Mag. Karl Bier (Vorsitzender)

DI Peter Maitz

Heribert Smolé

# Bestätigungsvermerk

„Wir haben den Jahresabschluss der

## **UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft, Wien,**

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2006 bis 31.12.2006 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Die Buchführung, die Aufstellung und der Inhalt dieses Jahresabschlusses sowie des Lageberichtes in Übereinstimmung mit den österreichischen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung und einer Aussage, ob der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss steht.

83

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass ein hinreichend sicheres Urteil darüber abgegeben werden kann, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist und eine Aussage getroffen werden kann, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Unternehmens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Nachweise für Beträge und sonstige Angaben in der Buchführung und im Jahresabschluss überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen, wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Unternehmens zum 31.12.2006 sowie der Ertragslage des Unternehmens für das Geschäftsjahr vom 01.01.2006 bis 31.12.2006 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.“

Wien, am 5. März 2007

B D O A u x i l i a T r e u h a n d G m b H (Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft)  
Prof. Dr. Karl Bruckner, Mag. Dr. Johann Seidl (Wirtschaftsprüfer und Steuerberater)

Deloitte Wirtschaftsprüfungs GmbH  
MMag. Dr. Leopold Fischl, ppa Mag. Marieluise Krimmel (Wirtschaftsprüfer und Steuerberater)







# Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2006

in T €	Anhang	2006	2005
Umsatzerlöse	(5)	117.039,0	72.706,9
Im Anlagevermögen aktivierte Eigenleistungen		1.197,0	0,0
Sonstige betriebliche Erträge	(6)	5.326,5	4.438,1
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	(7)	-69.982,6	-38.070,7
Personalaufwand	(8)	-9.656,0	-7.054,3
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	(9)	-1.990,1	-4.357,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(10)	-23.358,7	-13.571,5
<b>BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)</b>		<b>18.575,1</b>	<b>14.091,0</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		-5.498,0	2.553,2
Ergebnis aus sonstigem Finanzanlage- und Finanzumlaufvermögen	(11)	8.958,2	1.531,5
Finanzierungsaufwand	(12)	-10.793,0	-8.246,6
<b>ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN (EBT)</b>		<b>11.242,3</b>	<b>9.929,1</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(13)	-2.672,7	-1.454,0
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>8.569,6</b>	<b>8.475,1</b>
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		<b>8.336,9</b>	<b>8.481,7</b>
davon Anteil anderer Gesellschafter von Tochterunternehmen		232,7	-6,6
<b>GEWINN JE AKTIE (in €)</b>	(14)	<b>2,78</b>	<b>2,83</b>

# Konzern-Bilanz

## zum 31. Dezember 2006

### AKTIVA

in T€	Anhang	31.12.2006	31.12.2005
<b>LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	(15)	3.294,7	3.646,1
Sachanlagen	(16)	39.683,4	55.999,6
Finanzimmobilien	(17)	235.304,5	141.399,7
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	(18)	9.767,2	10.644,1
Ausleihungen	(19)	14.981,1	12.217,5
Übrige Finanzanlagen	(20)	10.691,4	10.383,1
Latente Steueransprüche	(25)	1.181,9	920,3
		<b>314.904,2</b>	<b>235.210,4</b>
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>			
Vorräte	(21)	46.261,5	41.799,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(22)	50.687,5	79.800,4
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte		12.224,8	12.944,4
Liquide Mittel	(23)	14.212,2	11.502,0
		<b>123.386,0</b>	<b>146.046,3</b>
		<b>438.290,2</b>	<b>381.256,7</b>

### PASSIVA

in T€	Anhang	31.12.2006	31.12.2005
<b>EIGENKAPITAL</b>			
	(26,27)		
Grundkapital		5.450,5	5.450,5
Kapitalrücklagen		45.185,8	45.185,8
Fremdwährungsumrechnungsrücklage		5.822,2	-39,1
Andere Rücklagen		41.602,6	35.983,1
Bilanzgewinn		3.011,7	2.713,3
Anteile anderer Gesellschafter von Tochterunternehmen		958,6	790,4
		<b>102.031,4</b>	<b>90.084,0</b>
<b>LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>			
Rückstellungen	(28)	2.519,2	2.130,5
Anleihen	(29)	100.000,0	100.000,0
Finanzverbindlichkeiten	(30)	68.121,8	61.706,5
Latente Steuerschulden	(25)	10.454,5	6.999,9
		<b>181.095,5</b>	<b>170.836,9</b>
<b>KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>			
Rückstellungen	(28)	10.977,2	17.254,1
Finanzverbindlichkeiten	(30)	89.066,0	59.928,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(31)	16.316,6	12.907,3
Steuerschulden	(32)	2.926,7	3.694,3
Übrige Verbindlichkeiten	(33)	35.876,8	26.551,4
		<b>155.163,3</b>	<b>120.335,8</b>
		<b>438.290,2</b>	<b>381.256,7</b>

# Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals

in T €

---

**STAND ZUM 01. 01. 2005**

Währungsdifferenzen

Cashflow Hedge

Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital verrechnete Posten

Direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge insgesamt

Jahresüberschuss

Insgesamt erfasste Aufwendungen und Erträge

Dividendenzahlungen

Erwerb von Minderheitsanteilen

**STAND ZUM 31. 12. 2005**

Währungsdifferenzen

Cashflow Hedge: ins Ergebnis der Periode umgebucht

Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital verrechnete Posten

Direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge insgesamt

Jahresüberschuss

Insgesamt erfasste Aufwendungen und Erträge

Dividendenzahlungen

**STAND ZUM 31. 12. 2006**

---

Grundkapital	Kapital- rücklage	Fremdwäh- rungsumrech- nungsrücklage	andere Rücklagen	Anteile der Aktionäre des Mutterunter- nehmens	Anteile anderer Gesellschafter von Tochter- unternehmen	Summe
<b>5.450,5</b>	<b>45.185,8</b>	<b>34,4</b>	<b>35.944,2</b>	<b>86.614,9</b>	<b>318,1</b>	<b>86.933,0</b>
-	-	-73,5	-	-73,5	18,0	-55,5
-	-	-	-2.209,0	-2.209,0	-	-2.209,0
-	-	-	-	-	-	0,0
0,0	0,0	-73,5	-2.209,0	-2.282,5	18,0	-2.264,5
-	-	-	8.481,7	8.481,7	-6,6	8.475,1
0,0	0,0	-73,5	6.272,7	6.199,2	11,4	6.210,6
-	-	-	-2.640,0	-2.640,0	-	-2.640,0
-	-	-	-880,5	-880,5	460,9	-419,6
<b>5.450,5</b>	<b>45.185,8</b>	<b>-39,1</b>	<b>38.696,4</b>	<b>89.293,6</b>	<b>790,4</b>	<b>90.084,0</b>
-	-	7.602,3	-	7.602,3	-64,5	7.537,8
-	-	-	281,0	281,0	-	281,0
-	-	-1.741,0	-	-1.741,0	-	-1.741,8
0,0	0,0	5.861,3	281,0	6.142,3	-64,5	6.077,8
-	-	-	8.336,9	8.336,9	232,7	8.569,6
0,0	0,0	5.861,3	8.617,9	14.479,2	168,2	14.647,4
-	-	-	-2.700,0	-2.700,0	-	-2.700,0
<b>5.450,5</b>	<b>45.185,8</b>	<b>5.822,2</b>	<b>44.614,3</b>	<b>101.072,8</b>	<b>958,6</b>	<b>102.031,4</b>



# Konzern-Kapitalflussrechnung

in T €	2006	2005
Jahresüberschuss	8.569,6	8.475,1
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Anlagevermögen	14.758,4	7.421,7
Erträge/Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	5.498,0	-2.553,2
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	388,7	406,1
Latente Steueraufwendungen	2.800,5	229,9
<b>CASHFLOW AUS DEM ERGEBNIS</b>	<b>32.015,2</b>	<b>13.979,6</b>
Abnahme/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-764,5	11.992,1
Gewinne aus Anlagenabgängen	-4.045,9	-6,2
Buchwert abgegangener Projektgesellschaften	4.578,0	0,0
Zunahme der Vorräte	-12.370,4	-21.744,5
Zunahme/Abnahme der Forderungen	9.201,3	-39.145,4
Zunahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	10.198,7	17.326,4
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-4.631,9	0,0
<b>CASHFLOW AUS DER BETRIEBSTÄTIGKEIT</b>	<b>34.180,5</b>	<b>-17.598,0</b>
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Finanzimmobilien	21.319,1	22.851,0
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	12.282,4	829,2
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-19,3	-4,8
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-72.559,5	-37.952,6
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2.260,2	-712,0
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen	-816,7	-4.315,0
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	0,0	-14.404,9
<b>CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>-42.054,2</b>	<b>-33.709,1</b>
Einzahlungen aus Anleihen	0,0	100.000,0
Dividende	-2.700,0	-2.640,0
Aufnahme/Rückzahlung von Krediten und anderen Konzernfinanzierungen	11.975,4	-34.964,0
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	0,0	-3.162,9
<b>CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>9.275,4</b>	<b>59.233,1</b>
<b>CASHFLOW AUS DER BETRIEBSTÄTIGKEIT</b>	<b>34.180,5</b>	<b>-17.598,0</b>
<b>CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>-42.054,2</b>	<b>-33.709,1</b>
<b>CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>9.275,4</b>	<b>59.233,1</b>
<b>VERÄNDERUNG DER LIQUIDEN MITTEL</b>	<b>1.401,7</b>	<b>7.926,0</b>
Liquide Mittel am 1. 1.	11.502,0	3.579,1
Währungsdifferenzen	61,6	0,0
Veränderung Liquide Mittel aufgrund von Konsolidierungskreisänderungen	1.246,9	-3,1
<b>LIQUIDE MITTEL AM 31. 12.</b>	<b>14.212,2</b>	<b>11.502,0</b>

# UBM Realitätenentwicklung AG

## Erläuterungen zum Konzernabschluss 2006

### 1. Allgemeine Angaben

Der UBM-Konzern besteht aus der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft (UBM AG) und deren Tochterunternehmen. Die UBM AG ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht und hat den Sitz in Wien mit der Geschäftsanschrift 1103 Wien, Absberggasse 47. Sie ist registriert beim Handelsgericht Wien unter FN 100059 x. Die Hauptaktivitäten der Gruppe sind Entwicklung, Verwertung und Verwaltung von Immobilien.

Der Konzernabschluss wird gemäß § 245a HGB nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen und von der Europäischen Union übernommenen International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) aufgestellt.

Berichtswährung ist der Euro, der auch die funktionale Währung der UBM AG und der Mehrzahl der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen ist.

### 2. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der UBM AG 6 (Vorjahr: 6) inländische Tochterunternehmen sowie 29 (Vorjahr: 17) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. Daneben wurden 6 (Vorjahr: 5) inländische und 4 (Vorjahr: 3) ausländische assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

Die einbezogenen Tochterunternehmen und die assoziierten Unternehmen sind aus der Beteiligungsliste (siehe Beilage) ersichtlich. Gesellschaften, die für den Konzernabschluss von untergeordneter Bedeutung sind, werden nicht einbezogen. 19 (Vorjahr: 22) Gesellschaften wurden wegen untergeordneter wirtschaftlicher Bedeutung nicht in die Vollkonsolidierung einbezogen.

### 3. Konsolidierungsgrundsätze

Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode bilanziert. Nach dieser Methode werden die erworbenen Vermögenswerte, die übernommenen Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten zum Erwerbsstichtag mit den diesen zu diesem Stichtag beizulegenden Werten angesetzt. Die Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem zurechenbaren Anteil an dem mit dem beizulegenden Zeitwert bewerteten Nettovermögen wird als Firmenwert angesetzt, der nicht planmäßig abgeschrieben, sondern einem jährlichen Impairment-Test unterzogen wird.

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen einbezogenen Unternehmen sind in der Schuldenkonsolidierung eliminiert. Konzerninterne Aufwendungen und Erträge werden im Rahmen der Aufwands- und Ertragskonsolidierung verrechnet. Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungen werden eliminiert, wenn es sich um wesentliche Beträge handelt und die betreffenden Vermögenswerte im Konzernabschluss noch bilanziert sind.

Nicht der UBM AG zurechenbare Anteile am Nettovermögen von vollkonsolidierten Tochterunternehmen werden unter der Bezeichnung „Anteile anderer Gesellschafter“ gesondert als Bestandteil des Eigenkapitals ausgewiesen.



## 4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Jahresabschlüsse sämtlicher in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

### Bewertungsgrundlagen

In Bezug auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen, Ausleihungen, Vorräte, Forderungen aus abgerechneten Aufträgen und Verbindlichkeiten sind die historischen Anschaffungskosten Basis für die Bewertung.

In Bezug auf zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere, derivative Finanzinstrumente und Finanzimmobilien ist der zum Bilanzstichtag beizulegende Zeitwert Grundlage für die Bewertung.

93

Die unter Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erfassten Forderungen aus noch nicht endabgerechneten Fertigungsaufträgen sind mit dem jeweiligen dem Fertigstellungsgrad entsprechenden Anteil an den Auftragslösen abzüglich vom Auftraggeber bereits geleisteter Zahlungen angesetzt.

### Währungsumrechnung

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen stellen die Jahresabschlüsse in ihrer jeweiligen funktionalen Währung auf, wobei als funktionale Währung die für die wirtschaftliche Tätigkeit des betreffenden Unternehmens maßgebliche Währung gilt.

Die Bilanzposten der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden mit dem Devisenmittelkurs zum Bilanzstichtag und die Posten der Gewinn- und Verlustrechnungen mit dem Jahresdurchschnittskurs – als arithmetisches Mittel aller Monatsultimokurse – des Geschäftsjahres umgerechnet. Aus der Währungsumrechnung resultierende Differenzen werden direkt im Eigenkapital verrechnet. Diese Umrechnungsdifferenzen werden zum Zeitpunkt des Abgangs des Geschäftsbetriebes erfolgswirksam erfasst.

Bei Unternehmenserwerben vorgenommene Anpassungen der Buchwerte der erworbenen Vermögenswerte, der übernommenen Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten an den diesen zum Erwerbsstichtag jeweils beizulegenden Wert bzw. ein Goodwill werden als Vermögenswerte bzw. Verbindlichkeiten des erworbenen Tochterunternehmens behandelt und unterliegen demnach der Währungsumrechnung.

Kursgewinne oder -verluste aus Transaktionen der einbezogenen Unternehmen in einer anderen als der funktionalen Währung werden ergebniswirksam erfasst. Nicht auf die funktionale Währung lautende monetäre Positionen der einbezogenen Unternehmen werden mit dem Mittelkurs zum Bilanzstichtag umgerechnet.

**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.

Die auf das Geschäftsjahr entfallende Abschreibung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen“ ausgewiesen.

Wurde eine nicht nur vorübergehende Wertminderung (Impairment) festgestellt, werden die betreffenden immateriellen Vermögenswerte auf den erzielbaren Betrag, das ist der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder ein höherer Nutzungswert, abgeschrieben. Bei Wegfallen der Wertminderung erfolgt eine Zuschreibung in Höhe der Wertaufholung, maximal aber auf den Wert, der sich bei Anwendung des Abschreibungsplanes auf die ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten errechnet.

Der Geschäfts(Firmen)wert wird als Vermögenswert erfasst und gemäß IFRS 3 in Verbindung mit IAS 36, mindestens einmal jährlich auf eine Wertminderung hin überprüft. Jede Wertminderung wird sofort erfolgswirksam erfasst. Eine spätere Wertaufholung findet nicht statt.

94

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

	%
Gebäude	2,5 %
Technische Anlagen und Maschinen	10,0 bis 33,3 %
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6,7 bis 33,3 %

Wurde eine nicht nur vorübergehende Wertminderung (Impairment) festgestellt, werden die betreffenden Sachanlagen auf den erzielbaren Betrag, das ist der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder ein höherer Nutzungswert, abgeschrieben. Bei Wegfallen der Wertminderung erfolgt eine Zuschreibung in Höhe der Wertaufholung, maximal aber auf den Wert, der sich bei Anwendung des Abschreibungsplanes auf die ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten errechnet. Grundlegende Umbauten werden aktiviert, während laufende Instandhaltungsarbeiten, Reparaturen und geringfügige Umbauten im Zeitpunkt des Anfalls aufwandswirksam erfasst werden.

Die geringwertigen Vermögensgegenstände werden im Anschaffungsjahr im vollen Umfang abgeschrieben.

In Bau befindliche Anlagen einschließlich in Bau befindlicher Gebäude, die betrieblich genutzt werden sollen oder deren Nutzungsart noch nicht feststeht, werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen infolge von Wertminderungen bilanziert. Fremdkapitalkosten werden in die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten im Allgemeinen nicht einbezogen. Die Abschreibung dieser Vermögenswerte beginnt mit deren Fertigstellung bzw. Erreichen des betriebsbereiten Zustands.

**Finanzimmobilien** sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden. Hierzu zählen nicht für eigene betriebliche Zwecke genutzte Büro- und Geschäftsgebäude, Wohnbauten sowie unbebaute Grundstücke. Diese werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Gewinne und Verluste aus Wertänderungen werden im Ergebnis der Periode erfolgswirksam berücksichtigt, in der die Wertänderung eingetreten ist.

Grundlage für den Wertansatz der mit dem beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzimmobilien bildeten im Wesentlichen Verkehrswertgutachten von unabhängigen Sachverständigen. Bei Fehlen solcher wurden die Nutzungswerte (value in use) ermittelt. Der Nutzungswert ist dabei der Barwert der geschätzten künftigen Cashflows, die aus der Nutzung der Immobilien erwartet werden.

### Leasingverhältnisse

Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasing klassifiziert, wenn gemäß Leasingvertrag im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen auf den Leasingnehmer übertragen werden. Im Rahmen von Finanzierungsleasing gehaltene Vermögenswerte werden als Vermögenswerte des Konzerns mit ihren beizulegenden Zeitwerten oder mit dem Barwert der Mindestleasingzahlungen, falls dieser niedriger ist, zu Beginn des Leasingverhältnisses erfasst. Mindestleasingzahlungen sind jene Beträge, die während der unkündbaren Vertragslaufzeit zu zahlen sind, einschließlich eines garantierten Restwerts. Die entsprechende Verbindlichkeit gegenüber dem Leasinggeber wird in der Bilanz als Verpflichtung aus Finanzierungsleasing erfasst. Die Leasingzahlungen werden auf Zinsaufwendungen und Verminderung der Leasingverpflichtung aufgeteilt, sodass eine konstante Verzinsung der verbleibenden Verbindlichkeit erzielt wird. Zinsaufwendungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

**Beteiligungen an assoziierten Unternehmen** werden zu Anschaffungskosten, die sich in das erworbene anteilige mit dem beizulegenden Zeitwert bewertete Nettovermögen sowie gegebenenfalls einen Geschäfts- oder Firmenwert aufteilen, bilanziert. Der Buchwert wird jährlich um den anteiligen Jahresüberschuss bzw. -fehlbetrag, bezogene Dividenden und sonstige Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert. Die Geschäfts- oder Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern einmal jährlich sowie zusätzlich bei Vorliegen von Indikatoren, die auf eine mögliche Wertminderung hindeuten, einem Impairment-Test nach IAS 36 unterzogen. Unterschreitet der erzielbare Betrag den Buchwert, wird der Differenzbetrag abgeschrieben.

Die **Ausleihungen** sind zu Anschaffungskosten bewertet. Wurde eine nicht nur vorübergehende Wertminderung festgestellt (Impairment), werden die Ausleihungen auf den Barwert der erwarteten Cashflows abgeschrieben.

Die unter den **übrigen Finanzanlagen** ausgewiesenen Anteile an nicht konsolidierten Tochterunternehmen, und sonstigen Beteiligungen sind, da ein verlässlicher beizulegender Zeitwert nicht ermittelt werden kann, zu Anschaffungskosten bewertet. Wird eine Wertminderung festgestellt, so wird auf den erzielbaren Betrag, das ist der Barwert der erwarteten Cashflows, abgewertet.

Die **Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe** sind zu Anschaffungskosten bewertet.

Die zum Verkauf bestimmten Liegenschaften sind mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Fremdkapitalkosten werden in die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten im Allgemeinen nicht einbezogen.

**Fertigungsaufträge** werden nach dem Leistungsfortschritt (POC-Methode) bilanziert. Die voraussichtlichen Auftragserlöse werden entsprechend dem jeweiligen Fertigstellungsgrad unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Der Fertigstellungsgrad, der essenziell für die Höhe der angesetzten Auftragserlöse ist, wird im Regelfall aus dem Verhältnis der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Leistung zur geschätzten Gesamtleistung ermittelt. Sofern das Ergebnis eines Fertigungsauftrags nicht verlässlich geschätzt werden kann, sind die Auftragserlöse nur in Höhe der angefallenen Auftragskosten zu erfassen. Die Auftragskosten werden in jener Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen.

Ist es wahrscheinlich, dass die gesamten Auftragskosten die gesamten Auftragserlöse übersteigen, wird der erwartete Verlust sofort und zur Gänze erfasst.

96

Die den bisher erbrachten Leistungen gemäß Fertigstellungsgrad zurechenbaren Erlöse werden, soweit sie die vom Auftraggeber geleisteten Anzahlungen übersteigen, in der Bilanz unter Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesen. Beträge, um die die erhaltenen Anzahlungen die den bisher erbrachten Leistungen zurechenbaren Erlöse übersteigen, werden unter Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die Ergebnisrealisierung bei Fertigungsaufträgen, die in Arbeitsgemeinschaften ausgeführt werden, erfolgt ebenfalls entsprechend der POC-Methode. Drohende Verluste aus dem weiteren Bauverlauf werden durch entsprechende Abwertungen berücksichtigt. Die Forderungen bzw. Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitsgemeinschaften enthalten neben Kapitaleinlagen, andere Einzahlungen abzüglich Entnahmen, Forderungen aus Lieferungen an bzw. Leistungen für die betreffende Arbeitsgemeinschaft und Forderungen auf den einem in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen zustehenden Anteil am Ergebnis des von der betreffenden Arbeitsgemeinschaft abgewickelten Auftrags.

**Forderungen** sind grundsätzlich zu Nennwerten bilanziert. Falls Risiken hinsichtlich der Einbringlichkeit bestanden, wurden Wertberichtigungen gebildet.

**Abgrenzungsposten für latente Steuern** werden bei Differenzen zwischen den Wertansätzen von Vermögenswerten und Schulden im Konzernabschluss einerseits und den steuerlichen Wertansätzen andererseits in Höhe der voraussichtlichen künftigen Steuerbelastung oder -entlastung gebildet. Darüber hinaus wird eine aktive Steuerabgrenzung für künftige Vermögensvorteile aus steuerlichen Verlustvorträgen angesetzt, soweit mit der Realisierung mit hinreichender Sicherheit gerechnet werden kann. Ausnahmen von dieser umfassenden Steuerabgrenzung bilden Unterschiedsbeträge aus steuerlich nicht absetzbaren Firmenwerten.

Der Berechnung der Steuerlatenz liegt der im jeweiligen Land geltende Ertragsteuersatz zugrunde, bei österreichischen Gesellschaften ist dies der Steuersatz von 25 %.

Die **Rückstellungen für Abfertigungen, für Pensionen und für Jubiläumsgelder** wurden gemäß IAS 19 nach dem laufenden Einmalprämienverfahren (Projected Unit Credit Method) ermittelt, wobei zu jedem Stichtag eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt wird. Bei der Bewertung dieser Rückstellungen

wurden ein Rechnungszinsfuß von 4,7 % (Vorjahr: 4,7 %) und Bezugssteigerungen von 2,0 % (Vorjahr: 2,0 %) p.a. berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Abfertigungen und für Jubiläumsgelder wurden Fluktuationsabschläge auf Basis von statistischen Daten berücksichtigt.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden zur Gänze im Ergebnis der Periode erfasst, in der sie anfallen. Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand ausgewiesen. Der Zinsaufwand wird unter Finanzierungsaufwand erfasst.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie werden jeweils in Höhe des Betrages angesetzt, der voraussichtlich zur Erfüllung der zugrunde liegenden Verpflichtung erforderlich ist.

**Verbindlichkeiten** werden mit dem Nennwert angesetzt.

Ist der Rückzahlungsbetrag niedriger oder höher, so wird auf diesen nach der Effektivzinsmethode abgeschrieben oder zugeschrieben.

**Derivative Finanzinstrumente** werden mit dem beizulegenden Zeitwert angesetzt.

**Umsatzerlöse** werden zum beizulegenden Zeitwert der Gegenleistung bewertet. Davon sind Rabatte, Umsatzsteuern und andere im Zusammenhang mit dem Verkauf stehende Steuern abzusetzen. Der Umsatz wird mit Lieferung und Übertragung des Eigentums erfasst. Der Umsatz aus Fertigungsaufträgen wird über den Zeitraum der Auftragsabwicklung verteilt dem Fertigungsgrad entsprechend erfasst.

**Zinserträge und -aufwendungen** werden unter Berücksichtigung der jeweils ausstehenden Darlehenssumme und des anzuwendenden Zinssatzes abgegrenzt. Dividendenerträge aus Finanzinvestitionen werden mit Entstehung des Rechtsanspruchs erfasst.

**Schätzungen und Annahmen des Managements**, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden sowie der Erträge und Aufwendungen und die Angaben betreffend Eventualverbindlichkeiten beziehen, sind mit der Aufstellung von Jahresabschlüssen unabdingbar verbunden. Die Annahmen und Schätzungen beziehen sich im Wesentlichen auf:

- die Festlegung des beizulegenden Wertes von Finanzimmobilien,
- die Beurteilung von Projekten bis zum Projektabschluss,
- die Festlegung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer von Sachanlagen,
- die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen,
- die Prüfung der Werthaltigkeit von Vermögenswerten,
- die Beurteilung der Werthaltigkeit latenter Steueransprüche für Verlustvorträge.

Die sich in der Zukunft tatsächlich ergebenden Beträge können von den Schätzungen abweichen.

## Neue Rechnungslegungsstandards

Die folgenden bei Aufstellung des Konzernabschlusses bereits veröffentlichten Standards und Interpretationen waren auf Geschäftsjahre, die am oder vor dem 1. Jänner 2006 begannen, noch nicht zwingend anzuwenden und wurden auch nicht freiwillig vorzeitig angewandt.

**IFRS 7 – Finanzinstrumente: Angaben:** Dieser Standard fordert Informationen zur Bedeutung von Finanzinstrumenten für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage von Unternehmen und enthält neue Anforderungen hinsichtlich der Berichterstattung über Risiken, die mit Finanzinstrumenten verbunden sind. Diese Regelungen treten für Geschäftsjahre in Kraft, die am oder nach dem 1. Jänner 2007 beginnen und werden ab dem Geschäftsjahr 2007 angewandt. Wesentliche Auswirkungen auf die Rechnungslegung der Gruppe sind nicht zu erwarten.

### **IFRIC 7 – Anwendung des Anpassungssatzes unter IAS 29 Rechnungslegung in Hochinflationenländern:**

Diese Interpretation, die die Umwertung im ersten Jahr, in dem Hyperinflation festgestellt und damit IAS 29 anzuwenden ist, regelt und für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. März 2006 beginnen, anzuwenden ist, hat für die Gruppe derzeit keine Relevanz. Sie wird ab dem Geschäftsjahr 2007 angewandt.

**IFRIC 8 – Anwendungsbereich von IFRS 2:** IFRIC 8 stellt klar, dass IFRS 2 Share-based Payments auf Vereinbarungen anzuwenden ist, nach denen ein Unternehmen aktienbasierte Vergütungen ohne oder ohne angemessene Gegenleistung gewährt. Diese Interpretation ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Mai 2006 beginnen und wird auf die Rechnungslegung des Konzerns voraussichtlich keine Auswirkungen haben. Sie wird ab dem Geschäftsjahr 2007 angewandt.

**IFRIC 9 – Neubeurteilung eingebetteter Derivate:** Diese Interpretation befasst sich mit der Besonderheit der Bilanzierung von eingebetteten Derivaten nach IAS 39. Nach den in IAS 39.11 genannten Voraussetzungen ist zu beurteilen, ob das eingebettete Derivat vom Basisvertrag zu trennen und nach den Bilanzierungsregeln für derivative Finanzinstrumente abzubilden ist. IFRIC 9 befasst sich mit der Frage, wann diese Beurteilung durchzuführen ist, nämlich nur zum Zeitpunkt des Abschlusses einer derartigen hybriden Vereinbarung oder wiederholt über die Laufzeit des Vertrages. IFRIC 9 legt fest, dass nur zum Zeitpunkt des Vertragsabschlusses zu beurteilen ist, ob das eingebettete Derivat vom Basisvertrag zu trennen ist. IFRIC 9 ist für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juni 2006 beginnen. Diese Interpretation, die derzeit für die Gruppe keine Relevanz hat, wird ab dem Geschäftsjahr 2007 angewandt.

## 5. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von T € 117.039,0 (Vorjahr: T € 72.706,9) enthalten Verkaufserlöse von Immobilien und Immobilienprojektgesellschaften, Mieterträge, Erträge aus der Hausverwaltung, die abgerechneten Bauleistungen eigener Projekte und andere Erlöse aus der typischen Geschäftstätigkeit.

In der nachfolgenden Tabelle wird in einem ersten Schritt die Gesamtleistung der Gruppe nach Geschäftsfeldern dargestellt, indem insbesondere auch die anteilige Leistung von assoziierten Unternehmen und nicht vollkonsolidierten Tochterunternehmen erfasst werden und anschließend auf die Umsatzerlöse übergeleitet.

in T €	2006	2005
<b>GESCHÄFTSFELDER</b>		
Projektentwicklung und Bauführung	181.117,0	105.040,0
davon aus Immobilienvermietung	19.691,0	19.143,0
Facilitymanagement	4.597,0	3.932,0
<b>Gesamtleistung der Gruppe</b>	<b>185.714,0</b>	<b>108.972,0</b>
abzüglich Umsätze aus Leistungsgemeinschaften	-10.742,0	0,0
abzüglich Bestandsveränderung der Eigenprojekte	-2.568,0	2.734,9
abzüglich Umsatz aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen	-54.168,0	-39.000,0
abzüglich aktivierte Eigenleistung	-1.197,0	0,0
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>117.039,0</b>	<b>72.706,9</b>

## 6. Sonstige betriebliche Erträge

Die übrigen betrieblichen Erträge umfassen im Wesentlichen Kursgewinne sowie Nebenkostenerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Gewinne aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen werden im Finanzergebnis ausgewiesen, soweit es sich nicht um Beteiligungen an Projektgesellschaften handelt.

## 7. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen

in T €	2006	2005
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-13.575,2	-11.936,1
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-56.407,4	-26.134,6
<b>Gesamt</b>	<b>-69.982,6</b>	<b>-38.070,7</b>

## 8. Personalaufwand

in T €	2006	2005
Löhne und Gehälter	-7.766,5	-5.398,6
Soziale Abgaben	-1.383,4	-1.228,7
Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen	-506,1	-427,0
<b>Gesamt</b>	<b>-9.656,0</b>	<b>-7.054,3</b>

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen enthalten die Dienstzeitaufwendungen und die versicherungsmathematischen Ergebnisse. Der Zinsaufwand wird unter dem Posten Finanzierungsaufwand ausgewiesen.

## 9. Abschreibungen

Auf immaterielle Vermögenswerte wurden T € 28,0 (Vorjahr: T € 139,0) und auf das Sachanlagevermögen T € 1.962,1 (Vorjahr: T € 4.218,5) Abschreibungen vorgenommen.

## 10. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen im Wesentlichen Kosten des Bürobetriebs, Reise-spesen, Abgaben und Gebühren, Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten, Werbekosten, sonstige Fremdleistungen sowie allgemeine Verwaltungskosten. Darüber hinaus beinhalten sie Mietzahlungen im Rahmen von Miet- und Leasingverträgen in Höhe von T € 368 (Vorjahr: T € 337). Weiters werden unter dieser Position saldierte Wertanpassungen von Finanzimmobilien in Höhe von T € 8.505,2 (Vorjahr: T € 0) auf die am Bilanzstichtag beizulegenden Werte, welche sich durch aktualisierte Gutachten bzw. eigene Bewertungen im laufenden Jahr ergeben haben, ausgewiesen.

## 11. Ergebnis aus sonstigem Finanzanlage- und Finanzumlaufvermögen

in T €	2006	2005
Erträge aus Beteiligungen	4.304,2	187,0
(davon aus verbundenen Unternehmen)	4.270,0	187,0
Zinsen und ähnliche Erträge	3.541,3	3.471,1
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	5.037,1	135,0
(davon aus verbundenen Unternehmen)	-	-
Aufwendungen aus Beteiligungen	-3.907,6	-188,0
(davon aus verbundenen Unternehmen)	-	-79,5
Aufwendungen aus sonstigen Finanzanlagen	-16,8	-2.073,6
<b>Gesamt</b>	<b>8.958,2</b>	<b>1.531,5</b>

## 12. Finanzierungsaufwand

in T €	2006	2005
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend Anleihen	-4.265,9	-2.432,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend andere Finanzverbindlichkeiten	-4.874,8	-2.701,8
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.652,3	-3.112,8
<b>Gesamt</b>	<b>-10.793,0</b>	<b>-8.246,6</b>

## 13. 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 Steuern ausgewiesen.



Der Berechnung liegen Steuersätze zu Grunde, die gemäß den geltenden Steuergesetzen oder gemäß Steuergesetzen, deren Inkraftsetzung im Wesentlichen abgeschlossen ist, zum voraussichtlichen Realisierungszeitpunkt anzuwenden sein werden.

in T €	2006	2005
Tatsächlicher Steueraufwand	2.823,9	1.411,8
latenter Steueraufwand/-ertrag	-151,2	42,2
<b>Steueraufwand (+)/-ertrag (-)</b>	<b>2.672,7</b>	<b>1.454,0</b>

Der sich bei Anwendung des österreichischen Körperschaftsteuersatzes von 25 % ergebende Steueraufwand lässt sich zum tatsächlichen Steueraufwand wie folgt überleiten:

in T €	2006	2005
Ergebnis vor Ertragsteuern	11.242,2	9.929,1
Theoretischer Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	-2.810,6	-2.482,3
Steuersatzunterschiede	-14,7	122,8
Übernommene Verluste von nicht konsolidierten Mitgliedern der Gruppe	16,5	129,7
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	435,6	208,2
Erträge/Aufwendungen aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	-49,5	390,6
Steuerauswirkung aus temporären Differenzen und sonstigen Unterschieden	-250,0	177,0
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>-2.672,7</b>	<b>-1.454,0</b>

Zusätzlich zu dem in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung erfassten Steueraufwand wurde der Steuereffekt von direkt im Eigenkapital verrechneten Aufwendungen und Erträgen ebenfalls unmittelbar mit dem Eigenkapital verrechnet.

## 14. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des Anteils der Aktionäre des Mutterunternehmens am Jahresüberschuss durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien.

in T €	2006	2005
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens am Jahresüberschuss	8.336,9	8.481,7
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	3.000.000	3.000.000
<b>Ergebnis je Aktie in €</b>	<b>2,78</b>	<b>2,83</b>

## 15. Immaterielle Vermögenswerte

in T €	Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte	Goodwill	Summe
<b>ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN</b>			
Stand 1. 1. 2005	5.261,4	3.860,5	9.121,9
Änderung des Konsolidierungskreises	23,5	-	23,5
Zugänge	-	-	-
Abgänge	-7,6	-	-7,6
Umbuchungen	-3.951,0	-	-3.951,0
Währungsanpassungen	4,8	-	4,8
Stand 31. 12. 2005	1.331,1	3.860,5	5.191,6
Änderung des Konsolidierungskreises	102,0	1.441,5	1.543,5
Zugänge	19,3	-	19,3
Abgänge	-23,5	-	-23,5
Umbuchungen	-1.203,9	-	-1.203,9
Währungsanpassungen	5,4	25,8	31,2
Stand 31. 12. 2006	230,4	5.327,8	5.558,2
<b>KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN</b>			
Stand 1. 1. 2005	1.689,0	1.181,9	2.870,9
Änderung des Konsolidierungskreises	2,3	-	2,3
Zugänge	26,4	-	26,4
Abgänge	-7,6	-	-7,6
Umbuchungen	-1.351,4	-	-1.351,4
Währungsanpassungen	4,9	-	4,9
Zuschreibungen	-	-	-
Stand 31. 12. 2005	363,6	1.181,9	1.545,5
Änderung des Konsolidierungskreises	43,5	888,9	932,4
Zugänge	28,0	-	28,0
Abgänge	-7,0	-	-7,0
Umbuchungen	-255,9	-	-255,9
Währungsanpassungen	4,6	15,9	20,5
Zuschreibungen	-	-	-
Stand 31. 12. 2006	176,8	2.086,7	2.263,5
<b>Buchwerte Stand 31. 12. 2005</b>	<b>967,5</b>	<b>2.678,6</b>	<b>3.646,1</b>
<b>Buchwerte Stand 31. 12. 2006</b>	<b>53,6</b>	<b>3.241,1</b>	<b>3.294,7</b>

Ausgewiesen werden ausschließlich erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer. In Bezug auf Nutzungsdauer und Abschreibungsmethode wird auf die Ausführungen zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

Die planmäßigen Abschreibungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter „Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen“ ausgewiesen.

Im Rahmen der Impairment Tests wird der Summe der Buchwerte der Vermögenswerte der einzelnen zahlungsmittelgenerierenden Einheit, der ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde, mit dem erzielbaren Betrag derselben verglichen. Der erzielbare Betrag entspricht dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder einem höheren Nutzungswert. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die bestmögliche Schätzung des Betrags wieder, für den ein unabhängiger Dritter die zahlungsmittelgenerierende Einheit zu Marktbedingungen am Bilanzstichtag erwerben würde. In Fällen, in denen kein beizulegender Zeitwert ermittelt werden kann, ist der Nutzungswert, das ist der Barwert der von der zahlungsmittelgenerierenden Einheit künftig voraussichtlich generierten Cashflows, als erzielbarer Betrag zugrunde gelegt. Da ein beizulegender Zeitwert für keine der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, dem ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet ist, festgestellt werden konnte, wurde zur Feststellung des erzielbaren Betrags der Nutzungswert dieser zahlungsmittelgenerierenden Einheit ermittelt. Die Cashflows wurden von den vom Vorstand erstellten und im Zeitpunkt der Durchführung der Impairment Tests aktuellen Planungen der Jahre 2007 und Folgejahre abgeleitet. Diese Prognosen basieren auf Erfahrungen aus der Vergangenheit sowie auf Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung. Die Diskontierung wurde auf Basis der spezifischen Kapitalkosten vorgenommen. Die zahlungsmittelgenerierende Einheit entspricht im UBM-Konzern im Wesentlichen der einzelnen konsolidierten Gesellschaft.

## 16. Sachanlagevermögen

in T €	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich, der Bauten auf fremden Grund	technische Anlagen und Maschinen	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Summe
<b>ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN</b>					
Stand 1. 1. 2005	159.708,1	112,4	876,1	11.342,7	172.039,3
Änderung des Konsolidierungskreises	30.266,0	-	695,6	120,9	31.082,5
Zugänge	10.300,5	7,9	197,0	10.929,7	21.435,1
Abgänge	-10.545,5	-14,0	-168,4	-10.066,8	-20.794,7
Umbuchungen	-140.990,9	-	-	-6.893,9	-147.884,8
Währungsanpassungen	3.534,2	4,9	19,0	494,4	4.052,5
Stand 31. 12. 2005	52.272,4	111,2	1.619,3	5.927,0	59.929,9

in T €	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten, einschließlich, der Bauten auf fremden Grund	technische Anlagen und Maschinen	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Summe
Änderung des Konsolidierungskreises	30.489,0	-	-	1,8	30.490,8
Zugänge	702,4	57,4	211,9	24.497,3	25.469,0
Abgänge	0,0	-	-72,4	-18.142,4	-18.214,8
Umbuchungen	52.278,1	-15,4	-	1.602,6	-50.690,9
Währungsanpassungen	557,0	3,4	21,1	-12,5	569,0
Stand 31. 12. 2006	31.742,7	156,6	1.779,9	13.873,8	47.553,0
<b>KUMULIERTE ABSCHREIBUNG</b>					
Stand 1.1.2005	18.333,8	91,9	672,6	-	19.098,3
Änderung des Konsolidierungs- kreises	1.575,1	-	100,5	-	1.675,6
Zugänge	874,8	6,7	219,3	-	1.100,8
Abgänge	-3,6	-7,5	-139,3	-	-150,4
Umbuchungen	-18.013,0	-	-	-	-18.013,0
Währungsanpassungen	199,3	3,9	15,8	-	219,0
Zuschreibungen	-	-	-	-	-
Stand 31.12.2005	2.966,4	95,0	868,9	-	3.930,3
Änderung des Konsolidierungs- kreises	5.155,7	-	-	-	5.155,7
Zugänge	1.713,8	17,5	230,8	-	1.962,1
Abgänge	-	-8,7	-69,7	-	-78,4
Umbuchungen	-3.235,1	-	-	-	-3.235,1
Währungsanpassungen	114,4	2,2	18,4	-	135,0
Zuschreibungen	-	-	-	-	-
Stand 31. 12. 2006	6.715,2	106,0	1.048,4	-	7.869,6
<b>Buchwerte Stand 31. 12. 2005</b>	<b>49.306,0</b>	<b>16,2</b>	<b>750,4</b>	<b>5.927,0</b>	<b>55.999,6</b>
<b>Buchwerte Stand 31. 12. 2006</b>	<b>25.027,5</b>	<b>50,6</b>	<b>731,5</b>	<b>13.873,8</b>	<b>39.683,4</b>

Aufgrund von Neubeurteilung der Zuordnung von Liegenschaften erfolgten sowohl in 2005 als auch in 2006 Umbuchungen von Sachanlagen zu Finanzimmobilien.

Allfällig ergebniswirksam vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen werden zusammen mit den planmäßigen Abschreibungen unter „Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen“ und allfällig ergebniswirksam vorgenommene Zuschreibungen auf zuvor außerplanmäßig abgeschriebene Anlagen unter „Sonstige betriebliche Erträge“ in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Der Buchwert der Sachanlagen, die zum Bilanzstichtag zur Sicherstellung verpfändet sind, beträgt T € 24.384,5 (Vorjahr: T € 25.333,3). Sachanlagen mit einem Buchwert von T € 24.384,5 (Vorjahr: T € 25.333,3) unterliegen Verfügungsbeschränkungen.

## 17. Finanzimmobilien

Die dem beizulegenden Zeitwert entsprechenden Buchwerte der Finanzimmobilien haben sich wie folgt entwickelt:

in T €	
<b>BUCHWERTE</b>	
Stand 1. 1. 2005	-
Änderung des Konsolidierungskreises	-
Zugänge	12.457,2
Abgänge	-298,7
Umbuchungen	132.471,5
Währungsanpassungen	
Anpassung an den beizulegenden Wert	-3.230,3
<b>Stand 31. 12. 2005</b>	<b>141.399,7</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	4.826,2
Zugänge	47.090,5
Abgänge	-2.187,4
Umbuchungen	48.403,9
Währungsanpassungen	4.276,8
Anpassung an den beizulegenden Wert	-8.505,2
<b>Stand 31. 12. 2006</b>	<b>235.304,5</b>

Aufgrund von Neubeurteilung der Zuordnung von Liegenschaften erfolgten sowohl in 2005 als auch in 2006 Umbuchungen von Sachanlagen zu Finanzimmobilien.

Der beizulegende Zeitwert wird nach international anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt, nämlich durch die Ableitung aus einem aktuellen Marktpreis, durch Ableitung aus einem Preis, der in einer Transaktion mit ähnlichen Immobilien in der jüngeren Vergangenheit erzielt wurde, oder mangels geeigneter Marktdaten durch Diskontierung geschätzter künftiger Cashflows, die von derartigen Immobilien marktüblich generiert werden. Der beizulegende Zeitwert wird zumeist von anerkannten externen Gutachtern ermittelt.

Die zum Stichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen zum Erwerb oder zur Erstellung von Finanzimmobilien belaufen sich auf T € 23.614,2. Zudem sind Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T € 55.101,3 zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Die Buchwerte von auf Basis von Finanzierungsleasingverträgen gehaltenen Finanzimmobilien belaufen sich auf:

in T €	2006	2005
Immobilienleasing	4.672,0	7.306,5

Diesen stehen Verbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der Mindestleasingzahlungen, nämlich in Höhe von T € 7.408,1 (Vorjahr: T € 7.647,4) gegenüber.

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

## 18. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen

in T €	2006	2005
Anschaffungskosten	10.182,8	6.734,2
Anteil am seit Erwerb erzielten Ergebnis abzüglich bezogener Dividenden	-415,6	3.909,9
<b>Buchwert</b>	<b>9.767,2</b>	<b>10.644,1</b>

Die folgenden Übersichten zeigen verdichtete Finanzinformationen in Bezug auf die assoziierten Unternehmen:

in T €	2006	2005
Vermögenswerte	235.666,1	135.223,3
Verbindlichkeiten	201.231,2	108.812,3
Nettovermögen	34.434,9	26.411,0
Anteil der Gruppe am Nettovermögen	9.767,2	10.644,1

in T €	2006	2005
Umsatzerlöse	29.254,5	12.214,3
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-1.912,8	7.897,5
Anteil der Gruppe am Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-819,9	2.330,3

## 19. Ausleihungen

in T €	2006	2005
Ausleihungen an nicht konsolidierte Tochterunternehmen	3.263,8	808,0
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	10.429,0	-
Sonstige Ausleihungen	1.288,3	11.409,5
<b>Gesamt</b>	<b>14.981,1</b>	<b>12.217,5</b>

Sämtliche Ausleihungen haben Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr.

107

## 20. Übrige Finanzanlagen

in T €	2006	2005
Beteiligungen an nicht konsolidierten Tochterunternehmen	476,0	2.280,6
Übrige Beteiligungen	6.979,2	4.837,9
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	3.236,2	3.264,6
<b>Gesamt</b>	<b>10.691,4</b>	<b>10.383,1</b>

Die zur Veräußerung verfügbaren Wertpapiere umfassen im Wesentlichen festverzinsliche Titel. Sie unterliegen keinen Verfügungsbeschränkungen. Bei den zur Veräußerung verfügbaren Wertpapieren entspricht der ausgewiesene Buchwert annähernd dem beizulegenden Zeitwert. Da bei den Beteiligungen der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelbar ist, werden diese zu Anschaffungskosten bewertet.

## 21. Vorräte

Die Vorräte setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

in T €	2006	2005
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Projektvorkosten	45.290,8	41.697,6
Geleistete Anzahlungen	970,7	101,9
<b>Gesamt</b>	<b>46.261,5</b>	<b>41.799,5</b>

Vorräte mit einem Buchwert von T € 10,652,0 (Vorjahr: T € 4.570,9) sind zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

## 22. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Zusammensetzung und Fristigkeit der **Forderungen aus Lieferungen und Leistungen**:

in T €	2006	2005
Forderungen gegenüber Dritten	12.458,8	7.830,6
Forderungen gegenüber Arbeitsgemeinschaften	1.006,6	2.627,9
Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungen	31.014,7	67.103,7
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	6.207,4	2.238,2
Gesamt	50.687,5	79.800,4

Sämtliche Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

## 23. Liquide Mittel

Die liquiden Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten von T € 14.171,5 (Vorjahr: T € 11.485,7) sowie Kassenbestände in Höhe von T € 40,7 (Vorjahr: T € 16,3).

## 24. Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Für den 50 %-Anteil der Gruppe an der Bayernfonds Immobiliengesellschaft mbH & Co Florido Tower KG, einem assoziierten Unternehmen mit Sitz in München, mit einem nach der Equity-Methode ermittelten Buchwert von Null wurde im Dezember 2006 ein aufschiebend bedingter Kauf- und Abtretungsvertrag abgeschlossen. Der Kaufvertrag wurde nach Eintritt der vereinbarten aufschiebenden Bedingungen am 31. Jänner 2007 erfüllt und der Anteil an den Erwerber übertragen.

## 25. Latente Steuern

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

in T€	2006		2005	
	Aktiv	Passiv	Aktiv	Passiv
Sachanlagen, Finanzimmobilien, sonstige Bewertungsunterschiede	–	10.454,5	–	6.999,9
Steuerliche Verlustvorträge	1.181,9	–	920,3	–
latente Steuern	1.181,9	10.454,5	920,3	6.999,9
Saldierte latente Steuern		9.272,6		6.079,6



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

## 26. Eigenkapital

Grundkapital	Stück	€
Inhaber-Stammaktien	3.000.000	5.450.462,56

109

Das Grundkapital von € 5.450.462,56 ist in 3.000.000 Stück nennbetragslose Stückaktien zerlegt. Der auf die einzelne auf den Inhaber lautende Stückaktie entfallende Betrag des Grundkapitals beträgt rd. 1,82 €. Im Berichtsjahr ergab sich keine Änderung.

Jedes Stück Stammaktie ist in gleichem Umfang am Gewinn einschließlich Liquidationsgewinn beteiligt und gewährt eine Stimme in der Hauptversammlung.

## 27. Rücklagen

Die Kapitalrücklagen resultieren überwiegend aus den in den Vorjahren durchgeführten Kapitalerhöhungen und -berichtigungen und aus verjährten Dividendenansprüchen. Von den Kapitalrücklagen sind Rücklagen in Höhe von T € 44.641,6 gebunden. Sie dürfen nur zum Ausgleich eines ansonsten im Jahresabschluss der UBM AG auszuweisenden Bilanzverlustes aufgelöst werden, soweit freie Rücklagen zur Abdeckung nicht zur Verfügung stehen.

Die anderen Rücklagen umfassen die Währungsumrechnungsdifferenzen, die Gewinnrücklagen der UBM AG und die seit Erwerb einbehaltenen Gewinne der Tochterunternehmen einschließlich der Effekte der Anpassung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen an die im Konzernabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Zur Ausschüttung an die Aktionäre der UBM AG steht deren Bilanzgewinn in Höhe von T € 3.011,7 zur Verfügung. Zusätzlich können die freien Gewinnrücklagen der UBM AG, die zum 31. Dezember 2006 mit T € 17.523,7 ausgewiesen werden, in folgenden Perioden aufgelöst und an die Aktionäre der UBM AG ausgeschüttet werden.

Im Berichtsjahr wurden an die Aktionäre der UBM AG Dividenden in Höhe von € 2.700.000,- bezahlt, je Aktie somit € 0,90. Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende von € 1,- je Stück Stammaktie auszuschütten, d.s. insgesamt € 3.000.000,-.

Die nicht der UBM AG oder einer Gesellschaft der Gruppe gehörenden Anteile am Eigenkapital sind im Eigenkapital als Anteile anderer Gesellschafter ausgewiesen.

## 28. Rückstellungen

in T €	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Sonstige Personalrückstellungen	Bauten	Andere
Stand zum 1. 1. 2006	916,1	1.173,7	40,7	1.315,7	8.535,2	7.403,2
Änderungen des Konsolidierungskreises	-0,5	-	-	-0,4		381,6
Zuführung	166,9	451,1	6,8	1.066,6	21,6	7.333,7
Verwendung/Auflösung	235,6	-	-	706,1	2.249,3	12.124,6
<b>Stand zum 31. 12. 2006</b>	<b>846,9</b>	<b>1.624,8</b>	<b>47,5</b>	<b>1.675,8</b>	<b>6.307,5</b>	<b>2.993,9</b>
davon langfristig	846,9	1.624,8	47,5			
davon kurzfristig				1.675,8	6.307,5	2.993,9

Gemäß kollektivvertraglichen Regelungen haben UBM AG und ihre Tochterunternehmen ihren Mitarbeitern in Österreich und Deutschland bei bestimmten Dienstjubiläen Jubiläumsgelder zu zahlen. Die Rückstellung für Jubiläumsgelder wurde gemäß den Bestimmungen des IAS 19 ermittelt. In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

Die sonstigen Personalrückstellungen umfassen insbesondere Rückstellungen für nicht konsumierte Urlaube und für Prämien. Mit einer Inanspruchnahme der Gruppe aus diesen Verpflichtungen ist zu rechnen, wobei die Prämien jedenfalls im Folgejahr zu zahlen sein werden und der Verbrauch der nicht konsumierten Urlaube sich auch über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr erstrecken kann.

Die Rückstellungen für Bauten betreffen im Wesentlichen ausstehende Eingangsrechnungen.

### Altersversorgungspläne

#### Leistungsorientierte Pläne

Rückstellungen für Abfertigungen wurden für Angestellte und Arbeiter, die gemäß Angestelltengesetz, Arbeiterabfertigungsgesetz bzw. Betriebsvereinbarung Abfertigungsansprüche haben, gebildet. Angestellte, deren Dienstverhältnisse österreichischem Recht unterliegen, haben, wenn das betreffende Dienstverhältnis vor dem 1. Jänner 2003 begonnen und eine bestimmte Zeit gedauert hat, Anspruch auf eine Abfertigung in jedem Fall der Auflösung des Dienstverhältnisses bei Erreichen des gesetzlichen Pensionsalters. Die Höhe der Abfertigung ist abhängig von der Höhe des Bezugs zum Zeitpunkt der Auflösung und von der Dauer des Dienstverhältnisses. Diese Ansprüche der Dienstnehmer sind daher wie Ansprüche aus leistungsorientierten Pensionsplänen zu behandeln, wobei Planvermögen zur Deckung dieser Ansprüche nicht vorliegt.

Die Abfertigungsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T €	2006	2005
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 1. 1.	916,1	722,1
Dienstzeitaufwand	70,9	69,2
Zinsaufwand	38,5	38,2
Abfertigungszahlungen	-235,6	-125,4
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	57,0	212,0
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 31. 12.	846,9	916,1

111

In Bezug auf die der Berechnung zu Grunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

Die Barwerte der Abfertigungsverpflichtungen und die versicherungsmathematischen Gewinne bzw. Verluste, die auf erfahrungsbedingte Anpassungen zurückzuführen sind, stellen sich im Berichtsjahr und den vier vorangegangenen Geschäftsjahren wie folgt dar:

in T €	2006	2005	2004	2003	2002
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen zum 31. 12.	846,9	916,1	722,1	-	-
Erfahrungsbedingte Anpassungen	57,0	-	-	-	-
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	57,0	212,0	222,1	-	-

Im UBM-Konzern haben nur Mitglieder des Vorstandes Pensionszusagen. Bei diesen Pensionszusagen handelt es sich in der Regel um leistungsorientierte Zusagen, die nicht durch Planvermögen gedeckt sind. Die Höhe des Pensionsanspruchs ist von den jeweils geleisteten Dienstjahren abhängig.

Die Pensionsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T €	2006	2005
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 1. 1.	1.173,7	961,5
Dienstzeitaufwand	34,9	71,5
Zinsaufwand	76,4	52,9
Pensionszahlungen	-	-
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	339,8	87,8
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 31. 12.	1.624,8	1.173,7

In Bezug auf die der Berechnung zu Grunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

Die Barwerte der Pensionsverpflichtungen und die versicherungsmathematischen Gewinne bzw. Verluste, die auf erfahrungsbedingte Anpassungen zurückzuführen sind, stellen sich im Berichtsjahr und den vier vorangegangenen Geschäftsjahren wie folgt dar:

in T €	2006	2005	2004	2003	2002
Barwert der Pensionsverpflichtungen zum 31. 12.	1.624,8	1.173,7	961,5	-	-
Erfahrungsbedingte Anpassungen	339,8	-	-	-	-
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	339,8	87,8	61,8	-	-

Bis zum 31. Dezember 2003 wurden die Abfertigungs- und die Pensionsrückstellungen bei der Allgemeinen Baugesellschaft A. Porr Aktiengesellschaft gebildet und über eine Umlage an die Gesellschaft verrechnet.

#### Beitragsorientierte Pläne

Mitarbeiter, deren Dienstverhältnis österreichischem Recht unterliegt und die nach dem 31. Dezember 2002 in das Dienstverhältnis eingetreten sind, erwerben keine Abfertigungsansprüche gegenüber dem jeweiligen Dienstgeber. Für diese Mitarbeiter sind Beiträge in Höhe von 1,53 % des Lohnes bzw. Gehalts an eine Mitarbeitervorsorgekasse zu zahlen. 2006 ist diesbezüglich ein Aufwand von insgesamt T € 12,3 (Vorjahr: T € 6,0) angefallen.

Die Mitarbeiter der Gruppe in Österreich, Deutschland, Tschechien, Polen und Ungarn gehören zudem staatlichen Pensionsplänen an, die in der Regel im Umlageverfahren finanziert werden. Die Verpflichtung der Gruppe beschränkt sich darauf, die Beiträge in Abhängigkeit vom Entgelt laufend zu entrichten. Eine rechtliche oder faktische Verpflichtung besteht nicht.

## 29. Anleihen

Im Geschäftsjahr 2005 wurde durch die UBM AG eine Anleihe zu folgenden Konditionen begeben.

<b>Nominale:</b>	€ 100.000.000,-
<b>Laufzeit:</b>	2005 – 2012
<b>Verzinsung:</b>	3,875 %
<b>Kupontermin:</b>	10. Juni des jeweiligen Jahres; erstmals 10. Juni 2006
<b>Tilgung:</b>	100 % endfällig

Die Entscheidung zur Anleihebegebung wurde im April 2005 getroffen. Da man grundsätzlich von einem steigenden Zinsniveau ausging, wurde für die Laufzeit der Anleihe der Zinssatz durch einen Forward Start Swap gesichert. Das Zinsniveau entwickelte sich allerdings entgegen der Einschätzung. Somit ergab sich bei Schließung des Forward Start Swap im Juni 2005 (resultierend aus der fixen Zinsmehrbelastung von 0,44 %-Punkte) ein negativer Marktwert von € 2,36 Mio., welcher erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde und entsprechend dem Zinsaufwand für die Anleihe über die Laufzeit verteilt in das Ergebnis umgebucht wird.

### 30. Finanzverbindlichkeiten

2006	Währung	Nominale in T€	Buchwert in T€	Durchschnitt- liche Effektiv- verzinsung in %
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>				
Variable Verzinsung	EUR	118.979,7	118.979,7	2,99 – 4,7 %
<b>Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern</b>				
Fixe Verzinsung	EUR	4.800,0	4.800,0	8,0 %
Variable Verzinsung	EUR	26.000,0	26.000,0	4,5 %
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggesellschaften</b>				
Variable Verzinsung	EUR	10.108,6	7.408,1	3,6 %
<b>Gesamt</b>	<b>EUR</b>	<b>159.888,3</b>	<b>157.187,8</b>	

2006	Gesamt	Restlaufzeit			davon dringlich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
in T €					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	118.979,7	58.029,1	41.212,3	19.738,3	51.589,3
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern variabel verzinst	26.000,0	26.000,0	-	-	26.000,0
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	4.800,0	4.800,0	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	7.408,1	236,9	1.050,9	6.120,3	-
<b>Gesamt</b>	<b>157.187,8</b>	<b>89.066</b>	<b>42.263,2</b>	<b>25.858,6</b>	<b>77.589,3</b>

2005	Gesamt	Restlaufzeit			davon dringlich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
in T€					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	83.187,8	33.682,8	36.489,4	13.015,6	68.375,8
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern variabel verzinst	26.000,0	26.000,0	-	-	26.000,0
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	4.800,0	-	4.800,0	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	7.647,4	245,9	983,7	6.417,8	-
<b>Gesamt</b>	<b>121.635,2</b>	<b>59.928,7</b>	<b>42.273,1</b>	<b>19.433,4</b>	<b>94.375,8</b>

Die Mindestleasingzahlungen für Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing-Verträgen teilen sich wie folgt auf:

in T €	2006			2005		
	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert
Fällig bis 1 Jahr	535,8	298,9	236,9	460,3	214,4	245,9
Fällig 1 bis 5 Jahre	2.143,3	1.092,4	1.050,9	1.841,0	857,3	983,7
Fällig über 5 Jahre	7.429,5	1.309,2	6.120,3	7.435,4	1.017,6	6.417,8
<b>Gesamt</b>	<b>10.108,6</b>	<b>2.700,5</b>	<b>7.408,1</b>	<b>9.736,7</b>	<b>2.089,3</b>	<b>7.647,4</b>

Die Verpflichtungen des Konzerns aus Finanzierungsleasingverhältnissen sind durch einen Eigentumsvorbehalt des Leasinggebers auf die geleasteten Vermögenswerte besichert.

Einzelne Finanzimmobilien werden im Wege von Finanzierungsleasingverträgen gehalten. Zum 31. Dezember 2006 betrug der durchschnittliche Effektivzinssatz 3,6 %. Vereinbarungen über bedingte Mietzahlungen wurden nicht getroffen, sondern alle Leasingverhältnisse basieren auf fixen Raten.

### 31. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in T €	2006	2005
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	13.242,6	11.050,6
Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitsgemeinschaften	14,0	15,1
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	2.737,9	1.295,3
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	322,1	546,3
<b>Gesamt</b>	<b>16.316,6</b>	<b>12.907,3</b>

Die Verbindlichkeiten sind zur Gänze im Folgejahr fällig.

### 32. Steuerschulden

Unter Steuerschulden werden Verbindlichkeiten aus laufenden Ertragsteuern ausgewiesen.

### 33. Übrige Verbindlichkeiten

Der Posten umfasst im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Steuern ausgenommen Ertragsteuern, Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit und gegenüber Mitarbeitern.

Enthalten sind ferner in Bezug auf Fertigungsaufträge erhaltene Anzahlungen einschließlich Vorauszahlungen und auf Teilrechnungen von Kunden geleistete Zahlungen, soweit diese die den gemäß Leistungsfortschritt aktivierten anteiligen Auftragswert übersteigen.

### 34. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse betreffen überwiegend Kreditbürgschaften und Garantieerklärungen für assoziierte Unternehmen. Eine Inanspruchnahme aus diesen Haftungen ist nicht wahrscheinlich.

### 35. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Die UBM AG und Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG haben sich RL KG Raiffeisen-Leasing Gesellschaft m.b.H. gegenüber verpflichtet, deren Gesellschaftsanteile an UBX (Luxemburg) s.a.r.l. auf deren schriftliche Aufforderung und zwar je zu 50 % anzukaufen. UBX (Luxemburg) s.a.r.l ist wiederum alleinige Gesellschafterin von UBX (France) s.a.r.l, die auf einem geleasteten Grundstück des Euro-Disney-Parkgebäudes bei Paris ein Hotelgebäude einschließlich aller Neben- und Außenanlagen errichtet hat. Der Kaufpreis entspricht dem von Raiffeisen eingebrachtem Kapital zuzüglich Verzinsung abzüglich Rückzahlungen sowie an Raiffeisen bezahlte Verwaltungsentgelte. Zum 31. Dezember 2006 belief sich die Verpflichtung auf T € 42.860, von der 50 % auf UBM AG und 50 % auf Warimpex entfällt. UBM AG und Warimpex haften auch für die Verpflichtung des jeweils anderen Partners.

## 36. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

Die Segmentberichterstattung erfolgt entsprechend der internen Organisationsstruktur des UBM-Konzerns nach Geschäftsfeldern. Der intersegmentäre Leistungsaustausch zeigt Liefer- und Leistungsbeziehungen

	Projektentwicklung und Bauführung		Facilitymanagement	
in T €	2006	2005	2006	2005
<b>GESAMTLEISTUNG (GRUPPE)</b>	<b>181.117,0</b>	<b>105.040,0</b>	<b>4.597,0</b>	<b>3.932,0</b>
<b>SEGMENTERTRÄGE</b>	<b>126.283,3</b>	<b>78.857,4</b>	<b>1.893,2</b>	<b>2.022,1</b>
Materialaufwand	-74.234,6	-41.074,2	-898,2	-1.046,3
Personalaufwand	-9.301,9	-6.632,9	-354,1	-421,4
Abschreibungen	-3.819,9	-4.335,3	-6,3	-22,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-18.100,9	-12.778,7	-503,5	-428,9
	20.826,1	14.036,3	131,1	103,3
Erträge aus assoziierten Unternehmen				
Erträge aus sonstigem Finanzanlage- und Finanzumlaufvermögen				
Finanzierungsaufwand				
<b>EBT (Ergebnis vor Ertragsteuern)</b>				
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag				
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>				
<b>SEGMENTVERMÖGEN 31. 12.</b>	<b>583.881,7</b>	<b>481.862,0</b>	<b>591,9</b>	<b>844,9</b>
<b>SEGMENTSCHULDEN 31. 12.</b>	<b>471.339,9</b>	<b>380.336,5</b>	<b>273,8</b>	<b>598,6</b>
<b>INVESTITIONEN IN SACHANLAGEN UND IN IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE SOWIE IN FINANZIMMOBILIEN</b>	<b>97.344,3</b>	<b>37.948,5</b>	<b>1,8</b>	<b>4,1</b>
<b>MITARBEITER 31. 12.</b>	<b>227</b>	<b>121</b>	<b>17</b>	<b>20</b>



zwischen den Geschäftsfeldern. Die Verrechnung erfolgte zu marktüblichen Preisen. In der Überleitung auf die Daten des Konzernabschlusses werden konzerninterne Aufwendungen und Erträge sowie Zwischengewinne eliminiert. Bei der Überleitung des Segmentvermögens bzw. der Segmentschulden werden insbesondere konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten im Rahmen der Schuldenkonsolidierung entfernt.

Summe der Segmente		Überleitung		Konzern	
2006	2005	2006	2005		
<b>185.714,0</b>	<b>108.972,0</b>	-	-	<b>185.714,0</b>	<b>108.972,0</b>
<b>128.176,5</b>	<b>80.879,5</b>	<b>-4.614,0</b>	<b>-3.734,5</b>	<b>123.562,5</b>	<b>77.145,0</b>
-75.132,8	-42.120,5	5.150,2	4.049,8	-69.982,6	-38.070,7
-9.656,0	-7.054,3	0,0	0,0	<b>-9.656,0</b>	<b>-7.054,3</b>
-3.826,1	-4.357,5	1.836,0	0,0	<b>-1.990,1</b>	<b>-4.357,5</b>
-18.604,4	-13.207,6	-4.754,3	-363,9	-23.358,7	-13.571,5
20.957,2	14.139,6	-2.382,1	-48,6	<b>18.575,1</b>	<b>14.091,0</b>
				<b>-5.498,0</b>	<b>2.553,2</b>
				8.958,2	1.531,5
				-10.793,0	-8.246,6
				<b>11.242,3</b>	<b>9.929,1</b>
				-2.672,7	-1.454,0
				<b>8.569,6</b>	<b>8.475,1</b>
<b>584.473,6</b>	<b>482.706,9</b>	<b>-146.183,4</b>	<b>-101.450,2</b>	<b>438.290,2</b>	<b>381.256,7</b>
<b>471.613,7</b>	<b>380.935,1</b>	<b>-135.354,9</b>	<b>-89.762,5</b>	<b>336.258,8</b>	<b>291.172,6</b>
<b>97.346,1</b>	<b>37.952,6</b>	-	-	<b>97.346,1</b>	<b>37.952,6</b>
<b>244</b>	<b>141</b>	-	-	<b>244</b>	<b>141</b>

Folgende sekundäre Segmentinformationen beziehen sich auf die geographischen Geschäftsfelder, in denen der Konzern tätig ist.

in T €	Außenumsätze nach Sitz der Kunden	
	2006	2005
Inland	51.647,0	45.823,0
Deutschland	20.001,0	7.138,0
Tschechien	78.557,0	26.382,0
Polen	26.019,0	15.659,0
Slowakei	4.383,0	12.227,0
Sonstiges Ausland	5.107,0	1.743,0
Ausland	134.067,0	63.149,0
<b>Gesamt</b>	<b>185.714,0</b>	<b>108.972,0</b>

### 37. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Darstellung der Kapitalflussrechnung erfolgt getrennt nach Betriebs-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit, wobei der Cashflow aus der Betriebstätigkeit nach der indirekten Methode abgeleitet wird. Der Finanzmittelfonds umfasst ausschließlich Kassenbestände und die Bankguthaben, über die in der Gruppe frei verfügt werden kann und entspricht dem in der Bilanz für liquide Mittel angesetzten Wert.

Bezogene Zinsen und bezogene Dividenden werden im Cashflow aus der Betriebstätigkeit erfasst, ebenso wie bezahlten Zinsen. Demgegenüber werden bezahlte Dividenden im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

### 38. Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten

#### Ziele und Methoden des Risikomanagements in Bezug auf finanzielle Risiken

Die originären finanziellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Beteiligungen an assoziierten Unternehmen, Ausleihungen und andere Finanzanlagen und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die originären finanziellen Verbindlichkeiten umfassen die Anleihe und die anderen Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Derivative Finanzinstrumente werden von der Gruppe nicht gehalten.

### Zinsänderungsrisiko

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

Anleihe	3,9 %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten:	3,0 – 4,7 %
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern	4,5 – 8,0 %
Leasing:	3,6 %

Die der fix verzinsten Anleihe und den übrigen fix verzinsten Finanzverbindlichkeiten beizulegenden Zeitwerte unterliegen von der Entwicklung des Marktzinssatzes abhängigen Schwankungen.

Bei den variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten wirken sich Änderungen des Marktzinssatzes auf die Höhe der Zinsbelastungen aus. Eine Änderung des Marktzinssatzes um 1 %-Punkt würde zu einer Änderung der Zinsbelastung von ungefähr T € 1.523,9 p.a. führen.

### 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 Finanzinstitute und andere Schuldner mit bester Bonität sind. Der Buchwert der finanziellen Vermögenswerte stellt das maximale Ausfallrisiko dar. Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, wird diesen Risiken durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Risikokonzentrationen aufgrund hoher offener Beträge bei einzelnen Schuldnern liegen nicht vor.

### Währungsänderungsrisiko

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

## 39. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

	2006	2005
<b>Angestellte und gewerbliche Mitarbeiter</b>		
Inland	64	73
Ausland	180	68
<b>Mitarbeiter gesamt</b>	<b>244</b>	<b>141</b>

## 40. Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Transaktionen zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen der Gruppe wurden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und werden nicht weiter erläutert. Transaktionen zwischen Unternehmen der Gruppe und ihren assoziierten Unternehmen bestehen überwiegend aus Darlehensgewährungen zum Erwerb von Finanzimmobilien sowie entsprechende Zinsverrechnungen.

### Lieferungen an bzw. von nahe stehenden Unternehmen oder Personen

Neben den assoziierten Unternehmen kommen als nahe stehende Personen und Unternehmen im Sinne von IAS 24 die Allgemeine Baugesellschaft – A. Porr Aktiengesellschaft, deren Tochterunternehmen und die OI Eins Beteiligungs GmbH in Betracht, da sie wesentliche Anteile an der UBM AG halten.

Die Transaktionen im Geschäftsjahr zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen der UBM-Gruppe mit Unternehmen der Porr-Gruppe betreffen im Wesentlichen bezogene Bauleistungen. Die aus diesen Transaktionen offenen Forderungen bzw. Verbindlichkeiten zum Geschäftsjahresende sind von untergeordneter Bedeutung.

## 41. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wie bereits unter Erläuterung 24 ausgeführt, wurde am 20. 12. 2006 über den 50 %-Anteil der Gruppe an Bayernfonds Immobiliengesellschaft mbH & Co Florido Tower KG (Florido Tower KG), einem assoziierten Unternehmen mit dem Sitz in München, das Eigentümerin des Florido Towers, eines Gewerbe- und Bürokomplexes in Wien Floridsdorf Ost, ist, ein aufschiebend bedingter Kauf- und Abtretungsvertrag abgeschlossen. Im selben Kauf- und Abtretungsvertrag hat die BF Services GmbH, ein 100 %iges Tochterunternehmen der Real I.S. Project GmbH, eines assoziierten Unternehmens, ihren 50 %-Anteil an der Florido Tower KG veräußert. Der Kauf- und Abtretungsvertrag wurde nach Eintritt der vereinbarten aufschiebenden Bedingungen am 31. Jänner 2007 erfüllt.

Aufgrund der aufschiebenden Bedingung wurden die finanziellen Auswirkungen dieser Transaktion, welche aus Veränderungen von Rückstellungen und Vorsorgen und Mietgarantieverpflichtungen, Nebenkosten wie z. B. Maklergebühren und Beratungskosten, im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2006 noch nicht erfasst. Insgesamt wird daraus im Geschäftsjahr 2007 ein deutlich positiver Ergebnisbeitrag resultieren. Für von den Verkäufern übernommene Verpflichtungen zu weiteren Ausbauten, zur Behebung von Mängeln und die Ablösen von Vormietrechten wurden Teile des Kaufpreises einbehalten oder die Einbehalte durch Bankgarantien abgelöst.

## 42. Organe der Gesellschaft

### Mitglieder des Vorstandes:

Mag. Karl Bier, Baden, Vorsitzender  
 DI Peter Maitz, Breitenfurt  
 Heribert Smolé, Wien

### Mitglieder des Aufsichtsrates:

KR Dkfm. Dr. Siegfried Sellitsch, Wien, Vorsitzender  
 DI Horst Pöchlhacker, Wien, Vorsitzender-Stellvertreter  
 Dr. Peter Weber, Deutsch-Wagram  
 DI Thomas Jakoubek, Küb  
 MMag. Dr. Erlefried Olearczick, Tulln  
 Dr. Johannes Pepelnik, Wien  
 Dr. Walter Lederer, Wien  
 DI Iris Ortner, Wien

Im Folgenden werden die Bezüge der Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats der UBM AG, nach Vergütungskategorien aufgegliedert, dargestellt:

	2006	2005
<b>Bezüge des Vorstandes</b>		
Kurzfristig fällige Leistungen (Jahresbezug)	929,7	828,7
Nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen (Pension)	445,0	228,5
Andere langfristig fällige Leistungen (Abfertigung)	45,1	21,7
<b>Gesamt</b>	<b>1.419,8</b>	<b>1.078,9</b>
<b>Vergütungen des Aufsichtsrates</b>		
	54,9	39,7

Wien, am 5. März 2007

Der Vorstand



Mag. Karl Bier



DI Peter Maitz



Heribert Smolé

# Beteiligungsspiegel

Firma	Länder- kenn- zeichen	Anteils- höhe UBM-AG %	Anteils- höhe UBM- Konzern %	Art der Konsoli- dierung	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	N	EUR	-
Logistikpark Ailecgasse GmbH	AUT	99,80	100,00	V	EUR	36.336,41
UBM BULGARIA EOOD	BGR	100,00	100,00	N	BGN	-
UBM Swiss Realitätenentwicklung GmbH	CHE	100,00	100,00	V	CHF	20.000,00
AC Offices Klicperova s.r.o.	CZE	20,00	100,00	V	CZK	200.000,00
AC Offices Plzenská s.r.o.	CZE	20,00	100,00	V	CZK	200.000,00
Andel City s.r.o.	CZE	0,00	100,00	V	CZK	200.000,00
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	20,00	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	V	CZK	200.000,00
UBM Klánovice s.r.o.	CZE	100,00	100,00	V	CZK	200.000,00
Blitz 01-815 GmbH	DEU	100,00	100,00	V	EUR	25.000,00
Münchner Grund Verwaltungs GmbH	DEU	0,00	94,00	N	EUR	-
City Objekte München GmbH	DEU	0,00	75,20	V	EUR	25.000,00
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	V	EUR	25.000,00
CM 00 Vermögensverwaltung 512 GmbH	DEU	100,00	100,00	V	EUR	25.000,00
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
Münchner Grund Riem GmbH	DEU	0,00	60,16	N	EUR	-
Stadtgrund Bauträger GmbH	DEU	100,00	100,00	N	EUR	-
UBM Leuchtenbergring GmbH	DEU	100,00	100,00	N	EUR	-
UBV France s.a.r.l.	FRA	75,00	75,00	N	EUR	-
FMH Ingatlanmanagement Kft.	HUN	100,00	100,00	V	HUF	3.000.000,00
UBM Projektmanagement Kft.	HUN	100,00	100,00	N	HUF	-
UBM d.o.o.	HRV	100,00	100,00	V	HRK	20.000,00
„FMP Planning and Facility Management Poland“ Sp. z o.o.	POL	100,00	100,00	V	PLN	150.000,00

Firma	Länder- kenn- zeichen	Anteils- höhe UBM-AG %	Anteils- höhe UBM- Konzern %	Art der Konsoli- dierung	Wäh- rung	Nennkapital Nominale
„MAZURSKA DEVELOPMENT“ Sp. z o.o.	POL	100,00	100,00	V	PLN	50.000,00
„UBM Hotel Gdansk“ Sp. z o.o.	POL	100,00	100,00	N	PLN	50.000,00
„UBM Residence Park Zakopianka“ Sp. z o.o.	POL	100,00	100,00	V	PLN	50.000,00
Larissa Sp. z o.o.	POL	100,00	100,00	V	PLN	3.936.000,00
Philharmonie Office Center Spółka z ograniczona odpowiedzialnosca	POL	100,00	100,00	V	PLN	7.326.000,00
UBM Green Development Sp. z o.o.	POL	100,00	100,00	V	PLN	156.000,00
UBM Polska Sp. z o.o.	POL	100,00	100,00	V	PLN	50.000,00
UBM Development s.r.l.	ROU	100,00	100,00	N	RON	-
Ruzinov Real s.r.o.	SVK	100,00	100,00	V	SKK	200.000,00
Facility Management Slovakia s.r.o.	SVK	100,00	100,00	N	SKK	-
„UBM Ukraine“ TOV	UKR	100,00	100,00	N	UAH	-
Dictysate Investment limited	ZYP	100,00	100,00	V	CYP	175.609,00
<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	-
MG Grundbesitz Objekt Gleisdreieck Pasing GmbH & Co. KG	DEU	0,00	94,00	V	EUR	10.000,00
CM 00 Vermögensverwaltung 387 Brehmstraße GmbH & Co. KG.	DEU	0,00	54,27	N	EUR	-
CM 00 Vermögensverwaltung 389 Brehmstraße GmbH & Co. KG.	DEU	0,00	100,00	V	EUR	31.114,06
Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG	DEU	0,00	60,16	V	EUR	50.000,00
<b>ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN</b>						
<b>Assoziierte Kapitalgesellschaften</b>						
„Internationale Projektfinanz“ Warenverkehrs- & Creditvermittlungs-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
FMA Gebäudemanagement GmbH	AUT	50,00	50,00	E	EUR	36.336,42
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
FMA alpha Gebäudemanagement & -services GmbH	AUT	0,00	50,00	E	EUR	35.000,00
UBX Development (France) S.à.r.l.	FRA	50,00	50,00	E	EUR	50.000,00
GF Ramba Sp. z o.o.	POL	50,00	50,00	E	PLN	138.800,00
Sienna Hotel Sp. z o.o.	POL	33,33	33,33	E	PLN	81.930.000,00
Senec Real, s.r.o.	SVK	33,00	33,00	E	SKK	3.000.000,00

Firma	Länder- kenn- zeichen	Anteils- höhe UBM-AG %	Anteils- höhe UBM- Konzern %	Art der Konsoli- dierung	Wäh- rung	Nennkapital Nominale
<b>SONSTIGE UNTERNEHMEN</b>						
<b>Sonstige Kapitalgesellschaften</b>						
„hospitals“ Projektentwicklungsges.m.b.H.	AUT	21,78	21,78	N	EUR	-
hospitals Projektentwicklungsges.m.b.H.	AUT	25,00	25,00	N	EUR	-
REHAMED Beteiligungsges.m.b.H.	AUT	0,00	10,89	N	EUR	-
BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH	AUT	50,00	50,00	N	EUR	-
IMMORENT-KRABA Grundverwertungs- gesellschaft m.b.H.	AUT	10,00	10,00	N	EUR	-
REHAMED-Rehabilitationszentrum für Lungen- und Stoff- wechselerkrankungen Bad Gleichenberg Gesellschaft m.b.H.	AUT	0,00	8,06	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	-
Zenit Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.	AUT	50,00	50,00	N	EUR	-
ZMI Holding GmbH	AUT	48,33	48,33	N	EUR	-
„S 1“ Hotelerrichtungs AG	CHE	11,23	11,23	N	CHF	-
UBX 3 s.r.o.	CZE	50,00	50,00	N	CZK	-
UBX Praha 2 s.r.o.	CZE	50,00	50,00	N	CZK	-
UBX Plzen s.r.o.	CZE	50,00	50,00	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	-
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	DEU	50,00	50,00	N	EUR	-
UBX II (France) s.à.r.l.	FRA	0,00	50,00	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	-
„UBX Krakow“ Sp. z o.o.	POL	50,00	50,00	N	PLN	-
„UBX Katowice“ Sp. z o.o.	POL	50,00	50,00	N	PLN	-
Hotel Real Estate Sp. z o.o.	POL	0,00	33,00	N	PLN	-
S.O.F. Debniki Development Sp. z o.o.	POL	0,00	50,00	N	PLN	-
M Logistic Distribution S.R.L.	ROU	50,00	50,00	N	RON	-
<b>Sonstige Personengesellschaften</b>						
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	-
Porr Projekt v.o.s.	CZE	45,00	45,00	N	CZK	-
UML Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungs-GmbH & Co OEG.	AUT	0,00	50,00	N	EUR	-



# Bestätigungsvermerk

„Wir haben den Konzernabschluss der

## UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft, Wien

für das Geschäftsjahr vom 01. 01. 2006 bis 31. 12. 2006 geprüft. Die Aufstellung und der Inhalt dieses Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind sowie des in Übereinstimmung mit den österreichischen handelsrechtlichen Vorschriften erstellten Konzernlageberichtes liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung und einer Aussage, ob der Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss steht.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass ein hinreichend sicheres Urteil darüber abgegeben werden kann, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, und eine Aussage getroffen werden kann, ob der Konzernlagebericht mit dem Konzernabschluss in Einklang steht. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Nachweise für Beträge und sonstige Angaben im Konzernabschluss überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Konzernabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil abgibt.

125

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. 12. 2006 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 01. 01. 2006 bis 31. 12. 2006 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.“

Wien, am 5. März 2007

B D O A u x i l i a T r e u h a n d G m b H Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

gez. Prof. Dr. Karl Bruckner  
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

gez. Mag. Dr. Johann Seidl  
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

Deloitte Wirtschaftsprüfungs GmbH

gez. MMag. Dr. Leopold Fischl  
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

gez. ppa Mag. Marieluise Krimmel  
Wirtschaftsprüfer und Steuerberater

# Bericht des Aufsichtsrats zum Jahresabschluss 2006

Das Geschäftsjahr 2006 war für die UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft wiederum ein erfolgreiches Jahr. In den Heimmärkten der UBM und vor allem durch den sehr erfolgreichen Verkauf von Immobilien in der Tschechischen Republik und in Österreich hat die UBM die höchste Jahresbauleistung in ihrer Unternehmensgeschichte erwirtschaftet.

Das Jahresergebnis zeigt mit einer deutlichen Verbesserung die kontinuierliche Fortsetzung des wirtschaftlichen Erfolges der UBM. Um diesen erfolgreichen Weg nachhaltig zu sichern, hat die UBM im Jahr 2006 ihren Marktauftritt in den Kernmärkten verstärkt und ihren Tätigkeitsbereich auf die expandierenden Märkte in Rumänien, Bulgarien, Kroatien und der Ukraine ausgeweitet.

Der Aufsichtsrat hat diese Entwicklung im Rahmen der ihm zukommenden Aufgaben aktiv begleitet und unterstützt. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat laufend durch mündliche und schriftliche Berichte zeitnah und umfassend über die Geschäfts- und Finanzlage des Konzerns und seiner Beteiligungen, über Personal- und Planungsfragen sowie über Investitions- und Akquisitionsvorhaben und besprach Strategie, Geschäftsentwicklung und Risikomanagement mit dem Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat fasste in insgesamt fünf Sitzungen die jeweils erforderlichen Beschlüsse. Zu den zustimmungspflichtigen Geschäften gemäß § 95 Abs. 5 Aktiengesetz bzw. gemäß Geschäftsordnung für den Vorstand wurden die erforderlichen Genehmigungen eingeholt; in dringenden Fällen in Form schriftlicher Stimmabgabe. Die durchschnittliche Präsenzrate in den Aufsichtsratsitzungen betrug 95 %. Am 27. April 2006 hat eine Sitzung des Prüfungsausschusses zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses 2005 unter Beiziehung der Wirtschaftsprüfer stattgefunden.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2006 der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft samt Anhang und (Konzern)lagebericht sowie der nach International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2006 und der Konzernlagebericht wurden gemeinsam von der Deloitte Wirtschaftsprüfung GmbH, Wien und der BDO-Auxilia Treuhand GmbH, Wien geprüft. Die Prüfung aufgrund der Bücher und Schriften der Gesellschaft sowie der vom Vorstand erteilten Aufklärungen und Nachweise ergab, dass die Buchführung und der Jahres- und Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und zu Beanstandungen kein Anlass gegeben war. Der (Konzern)lagebericht steht im Einklang mit dem Jahres- und Konzernabschluss. Die genannten Wirtschaftsprüfungsgesellschaften haben daher einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahres- und Konzernabschluss erteilt.

Sämtliche Abschlussunterlagen, der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands und die Prüfungsberichte der Abschlussprüfer wurden am 19. März 2007 im Prüfungsausschuss eingehend mit den Prüfern behandelt und dem Aufsichtsrat vorgelegt. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2006 sowie den (Konzern)lagebericht nach intensiver Erörterung und Prüfung gebilligt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2006 ist damit festgestellt. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben weiters den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2006 sowie den Konzernlagebericht gebilligt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes für die Gewinnverwendung an.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Kunden und Aktionären für ihr Vertrauen und ihre Verbundenheit zu UBM sowie beim Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz im abgelaufenen Jahr und die erfolgreiche Zusammenarbeit.

Wien, im März 2007

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

# Gewinnverwendung

**Das Geschäftsjahr 2006 der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft schließt mit einem Bilanzgewinn von EUR 3.011.671,35.**

Der Vorstand schlägt vor, eine Dividende in Höhe von EUR 1,00 je Stückaktie, das sind bei 3.000.000 Stückaktien in Summe EUR 3.000.000,00 auszuschütten und den Restgewinn in Höhe von EUR 11.671,35 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bei zustimmender Beschlussfassung der Hauptversammlung über diesen Gewinnverwendungsvorschlag erfolgt die Auszahlung der Dividende von EUR 1,00 pro Stückaktie ab 16. April 2007 nach Maßgabe der steuergesetzlichen Bestimmungen durch Gutschrift der depotführenden Bank. Als Hauptzahlstelle fungiert die Bank Austria Creditanstalt AG.

# Glossar

ARGE	Arbeitsgemeinschaften mehrerer Unternehmen zur gemeinsamen Realisierung von Bauvorhaben
ATX	Austrian Traded Index, Leitindex der Wiener Börse
Dividendenrendite	Dividende im Verhältnis zum Aktienkurs
EBIT	Earnings Before Interest and Taxes, Betriebserfolg
EBT	Earnings Before Taxes, Ergebnis vor Steuern
ECV	Emittenten-Compliance-Verordnung zur Verhinderung von missbräuchlicher Verwendung von Insiderinformation
Eigenmittelquote	Anteil des durchschnittlich eingesetzten Eigenkapitals im Verhältnis zur Bilanzsumme
IFRS	International Financial Reporting Standards, Internationale Rechnungslegungsstandards
Impairment Test	Gemäß IAS 36 erfolgt eine Wertfeststellung von Vermögenswerten über einen regelmäßigen Test, der zwischenzeitliche Wertminderungen des Vermögenswertes eruiert und gegebenenfalls zu Anpassungsbuchungen führt.
Jahresbauleistung	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 nichtkonsolidierten Beteiligungen.
KGV	Kurs-Gewinn-Verhältnis, Aktienkurs im Verhältnis zum Gewinn je Aktie
Marktkapitalisierung	Börsenwert, Aktienkurs x Anzahl der ausgegebenen Aktien
Nachhaltigkeit	Nachhaltigkeit ist die auf ökologische Kriterien ausgerichtete wirtschaftliche Entwicklung
Pay-out Ratio	Ausschüttungsquote, Dividende je Aktie geteilt durch Gewinn je Aktie, in %
Total Shareholder's Return	Dividendenrendite plus Kurssteigerung
WBI	Wiener Börse Index

## Impressum

### Medieninhaber und Herausgeber

UBM Realitätenentwicklung AG  
Absberggasse 47, 1103 Wien, Österreich  
www.ubm.at

### Konzept und Gestaltung

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

### Imagetexte

wortkonzept, Petra Mascher

### Bildnachweis

Florian Vierhauser, Linz, Österreich  
UBM

### Repro Bildbearbeitung

Martin Märzinger, Lithoworks

### Druck

Gutenberg Linz, Österreich  
Vorbehaltlich Satz- und Druckfehler

## UBM Realitätenentwicklung AG

Absberggasse 47, 1103 Wien, Österreich

Tel: +43 (0) 50 626-0

www.ubm.at

# Ihre UBM-Ansprechpartner

## UBM-Investorenbetreuung

VDir. Heribert Smolč  
Mail: heribert.smole@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1487

## UBM Wien/NÖ/Burgenland

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

## UBM Steiermark/Kärnten

DI Gabriele Wiedergut  
Mail: gabriele.wiedergut@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1322

## UBM Tirol/Vorarlberg

DI Peter Ellmerer  
Mail: peter.ellmerer@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-3032

## UBM Salzburg

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

## UBM Oberösterreich

DI Markus Lunatschek  
Mail: markus.lunatschek@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1712

## UBM in Ungarn

DI Sarolta Koeves  
Mail: sarolta.szabo-koeves@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1477

## UBM in der Tschechischen Republik

Mag. Margund Schuh  
Mail: margund.schuh@ubm.at  
Tel: +42 (02) 510 13-0

## UBM in der Schweiz

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

## UBM in Polen

Mag. Peter Obernhuber  
Mail: peter.obernhuber@ubm.pl  
Tel: +48 (22) 356 81 10

## UBM in Deutschland

**Münchener Grund**  
Dr. Bertold Wild  
Mail: bertold.wild@muenchnergrund.de  
Tel: +49 (89) 74 15 05-0

## UBM in Frankreich

DI Martin Löcker  
Mail: martin.loecker@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1261

## UBM in der Slowakei

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

## UBM in Kroatien

DI Gabriele Wiedergut  
Mail: gabriele.wiedergut@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1322

## UBM in Bulgarien

DI Martin Löcker  
Mail: martin.loecker@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1261

## UBM in Rumänien

DI Daniel Halswick  
Mail: daniel.halswick@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1620

## UBM in der Ukraine

Mag. Peter Obernhuber  
Mail: peter.obernhuber@ubm.pl  
Tel: +48 (22) 356 81 10



**KONTAKT**

The logo for UBM, consisting of the letters 'U', 'B', and 'M' in a stylized, bold font. The 'U' is yellow, the 'B' is white with a blue outline, and the 'M' is blue. The logo is centered within a white circular border.

**UBM**



**Geschäftsbericht  
2006**