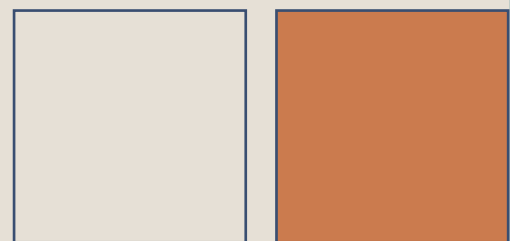


# Geschäftsverlauf Jänner bis September 2006



## Umsatzentwicklung

Der Umsatz des UBM-Konzerns per 30. September 2006 beträgt € 145,5 Mio. (Vorjahr: € 85,2 Mio.) ist damit um € 60,3 Mio. (rd. +71 %) höher als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Im 3. Quartal des laufenden Jahres konnte der Verkauf des Bürogebäudes Brehmstraße Bauteil A an eine internationale Fondsgesellschaft abgeschlossen werden.

Als wichtige Umsatzkomponente können wir weiterhin unsere Bauabwicklungen in der Andel City in Prag erwähnen. Wohnbau in Deutschland (Riem) sowie der Umbau des Lehener Stadions in Salzburg komplettieren unsere umsatzwirksamen Tätigkeiten.

Die Einnahmen aus Immobilienvermietung zeigen aufgrund unseres soliden Immobilienportfolios und laufenden Neuvermietungen in fertig gestellten Objekten eine konstante Entwicklung.

In der Sparte „Facility Management“ haben wir bis zum Stichtag 30. 09. einen Umsatz von € 3,1 Mio. (Vorjahr: € 2,6 Mio.) erzielt.

## Ertragslage

Die UBM AG hat per 30.09. 2006 ein Ergebnis von € +4,6 Mio. erzielt. Das konsolidierte Ergebnis der UBM-Gruppe zum Stichtag beträgt € + 8,5 Mio. (Vorjahr: € + 6,2 Mio.).

## Investitionen

Bis zum 30.09.2006 hat der UBM-Konzern Investitionen in der Höhe von € 36,2 Mio. getätigt. Der Schwerpunkt unserer Investitionen liegt in der Tschechischen Republik und in Polen sowie auf der Entwicklung von Gewerbeflächen in München. In Berlin und in Linz haben wir Grundstücke für den Hotelbau erworben.

Für das Gesamtjahr 2006 erwarten wir Investitionen im Ausmaß von rd. € 50,0 Mio.

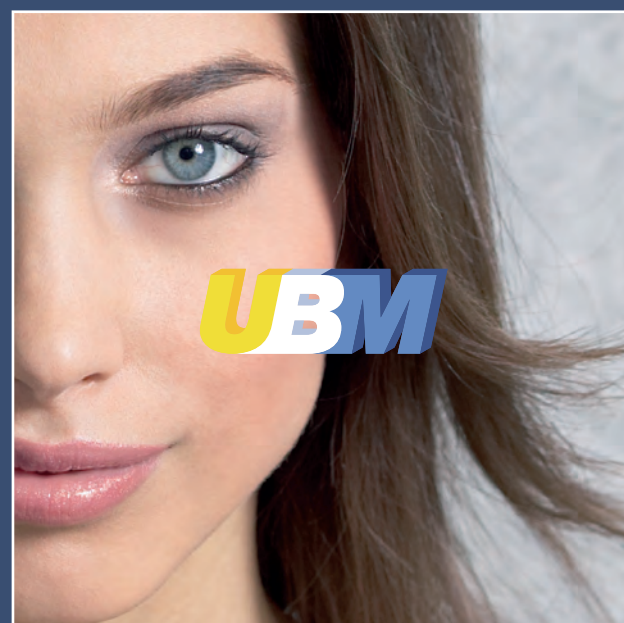
## Personalstand

Der Personalstand des UBM-Konzerns per 30.09.2006 beträgt 146 MitarbeiterInnen und ist somit gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres gestiegen. Die Steigerung der Beschäftigten ist auf die Ausweitung unserer Aktivitäten in Rumänien, Bulgarien, Ukraine und Russland sowie auf einen stärkeren Marktauftritt in Polen zurückzuführen.

## Ausblick

Für das letzte Quartal des Jahres 2006 erwarten wir eine konstante Weiterentwicklung von Umsatz und Ergebnis. In der Tschechischen Republik liegt der Schwerpunkt noch auf der Fertigstellung unseres Projektes Andel City; der Baubeginn für ein Hotelprojekt in Pilsen erfolgt aber bereits im ersten Quartal 2007. In Polen beginnen die Vorbereitungsarbeiten für Wohnbauvorhaben in Krakau und Warschau, um den Baubeginn im Frühjahr 2007 abzusichern. In der Slowakei arbeiten wir intensiv an der Verwertung von Grundstücken bei Senec. In der Schweiz erfolgt noch heuer der Baubeginn für das Logistikcenter für DHL in der Nähe von Zürich. In Deutschland wird neben unserem Tätigkeits-schwerpunkt Wohnbau zukünftig auch die Entwicklung von Hotels im Mittelpunkt stehen. In Österreich sind die Projekte in Salzburg-Lehen und der Hotelbau in Linz unsere Hauptaktivitäten.

Für die Ergebnissenwicklung sind wir aufgrund der Geschäftsentwicklung zuversichtlich, das Niveau des Jahres 2005 zu übertreffen.



UBM Realitätenentwicklung AG  
Absberg, 47, 1103 Wien, Österreich  
Tel: +43 (0) 50 626-0  
www.ubm.at

### UBM ÖSTERREICH

UBM-Investorenbetreuung  
VDir. Heribert Smolc  
Mail: heribert.smolc@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 Dr. Jürgen Pichler  
Mail: juergen.pichler@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1729

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

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

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

### UBM INTERNATIONAL

UBM in der Tschechischen Republik  
Ing. Helmut Berghofer  
Mail: helmut.berghofer@ubm.at  
Tel: +42 (02) 510 132-91

Mag. Margund Schuh  
Mail: margund.schuh@ubm.at  
Tel: +42 (02) 510 132-32

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

Ing. Harald Schulz  
Mail: harald.schulz@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1312

UBM in Deutschland  
Münchner Grund  
DI Arch. Lars Johannsen  
Mail: lars.johannsen@ubm.at  
Tel: +49 (89) 74 15 05-0

Dkfm. Thomas Maier  
Mail: thomas.maier@ubm.at  
Tel: +49 (89) 74 15 05-0

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

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

UBM in Rumänien  
DI Dr. Jürgen Pichler  
Mail: juergen.pichler@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1729

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

UBM in Polen  
Mag. Peter Obernhuber  
Mail: peter.obernhuber@ubm.at  
Tel: +48 (22) 356 81 10

Ing. Sebastian Vetter  
Mail: sebastian.vetter@ubm.at  
Tel: +48 (22) 356 80 04

UBM in Ungarn  
DI Sarolta Koeves  
Mail: sarolta.szabo-koeves@ubm.at  
Tel: +36 (1) 267 24 92

UBM in Kroatien  
DI Dr. Jürgen Pichler  
Mail: juergen.pichler@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1729

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

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

UBM in der Ukraine  
Mag. Peter Obernhuber  
Mail: peter.obernhuber@ubm.at  
Tel: +48 (22) 356 81 10



## Bericht zum 3. Quartal 2006 Das Beste im Sinn.

€ Mio.	Q3/2006	2006*	Q3/2005	2005	Q3/2004	2004
<b>GESAMTEINKÜNFTE UBM-GRUPPE</b>	145,5	191,8*	85,2	109,0	108,4	135,9
<b>EINKÜNFTE AUS PROJEKT-ENTWICKLUNG UND BAUAUSFÜHRUNG</b>	142,4	187,6*	82,6	105,1	106,5	133,2
davon aus Immobilienvermietung	15,0	21,0*	15,6	19,1	14,2	16,3
<b>FACILITY MANAGEMENT</b>	3,1	4,2*	2,6	3,9	1,9	2,7
<b>INVESTITIONEN</b>	36,2	50,0*	23,8	38,7	14,9	34,6
<b>PERSONALSTAND</b>						
Stichtag 30.09.	146		138			
<b>EBT</b>						
UBM-Gruppe	8,5		6,2			

\*Prognose

## Sehr geehrte Damen und Herren Aktionäre!

Wir dürfen uns auch über ein erfolgreiches drittes Quartal 2006 freuen. Der Umsatz des UBM-Konzerns per 30. September 2006 ist um € 60,3 Mio. (rd. +71 %) höher als im Vergleichszeitraum des Vorjahres.

Die deutliche Umsatzsteigerung im heurigen Geschäftsjahr verdanken wir unserem „Geschäftssinn“, dem erfolgreichen Verkauf von zahlreichen Immobilienprojekten im In- und Ausland. Nach dem Hotel „Angelo“, dem Einkaufs- und Kinozentrum „Velky Spalicek“ und dem Bürokomplex „Darex“ in der Tschechischen Republik folgt im 3. Quartal die Veräußerung des Bürogebäudes Brehmstraße.

Die aktuellen Bauabwicklungen in der Andel City in Prag (Wohnungen, Büros) tragen als wichtige Umsatzträger zum positiven Ergebnis bei. Weiters „bauen wir auf“ das Hotel „Andel's“ Krakau sowie Wohnungen in Deutschland (Riem) und den Umbau des Lehener Stadions in Salzburg.

Bis zum 30.09.2006 hat der UBM-Konzern Investitionen in der Höhe von € 36,2 Mio. getätigt. Der Schwerpunkt unserer Investitionen liegt in der Tschechischen Republik und in Polen, wo in Krakau und Warschau Liegenschaften erworben wurden. In der Schweiz und Kroatien haben wir Grundstücke für den Bau von Logistikcentern gekauft. Durch Unternehmungsgründungen in Rumänien, Bulgarien und der Ukraine hatten wir im abgelaufenen Quartal unser Ziel des geographischen Wachstums vorangetrieben und gleichzeitig unsere Präsenz in den boomenden Märkten der beiden neuen EU-Mitgliedsländer sowie bei einem wichtigen europäischen Handelspartner verstärkt.

Für das Gesamtjahr 2006 erwarten wir Investitionen im Ausmaß von rd. € 50,0 Mio. und die Aussicht, das ausgezeichnete Vorjahresergebnis noch zu übertreffen.

Wir freuen uns mit unseren Aktionären.

DI Peter Maitz

Mag. Karl Bier

Heribert Smolc

## Vorwort DES VORSTANDES





Das Zollamt Wien ist einer unserer zufriedenen Mieter.  
Gute Voraussetzungen für einen Gewinn bringenden Verkauf.



## Komplexes arbeiten.

In drei Stufen entwickeln wir in der Brehmstraße in Wien (11. Bezirk) einen Bürokomplex mit einer Nutzfläche von rund 32.000 m<sup>2</sup>.

### Bürokomplex Brehmstraße

Der erste Bauabschnitt konnte nach einer Bauzeit von nur 12 Monaten bereits im März 2002 erfolgreich verkauft werden.

Im August 2005 wurde der zweite Abschnitt fertig gestellt und konnte an den Mieter Zollamt Wien übergeben werden.

Im 3. Quartal 2006 hat UBM das voll vermietete Objekt an einen internationalen Fonds verkauft.

Der dritte Bauabschnitt des Projektes Brehmstraße, dessen Fertigstellung für Mitte 2007 geplant ist, wird derzeit realisiert.

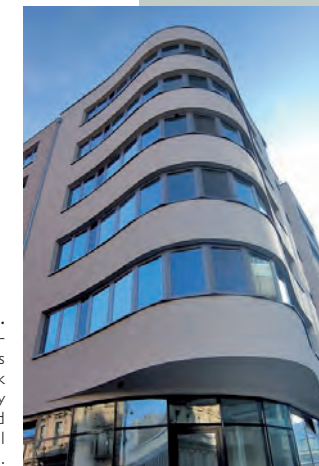
### Andel City RESIDENCES

In der dritten Bauphase des Andel City-Developments errichtete die UBM-Tochter IF6 als Bauherr eine innerstädtische Appartementanlage. Es entstanden Apartments mit einer Nutzfläche von 40 m<sup>2</sup> bis 185 m<sup>2</sup>, die mit Balkonen – bzw. in den oberen Stockwerken mit Terrassen – ausgestattet sind.

Die Verwertung dieses ersten Wohnbauprojektes im Rahmen des Projektes Andel City verläuft äußerst erfolgreich. Die Wohnungen und Apartments des ersten Projektabschnittes konnten mittlerweile fast zur Gänze verkauft werden.

Aufgrund der positiven Kundennachfrage nach unseren Wohnungen wurde Mitte des Jahres 2006 mit dem Bau von weiteren 94 Wohneinheiten begonnen.

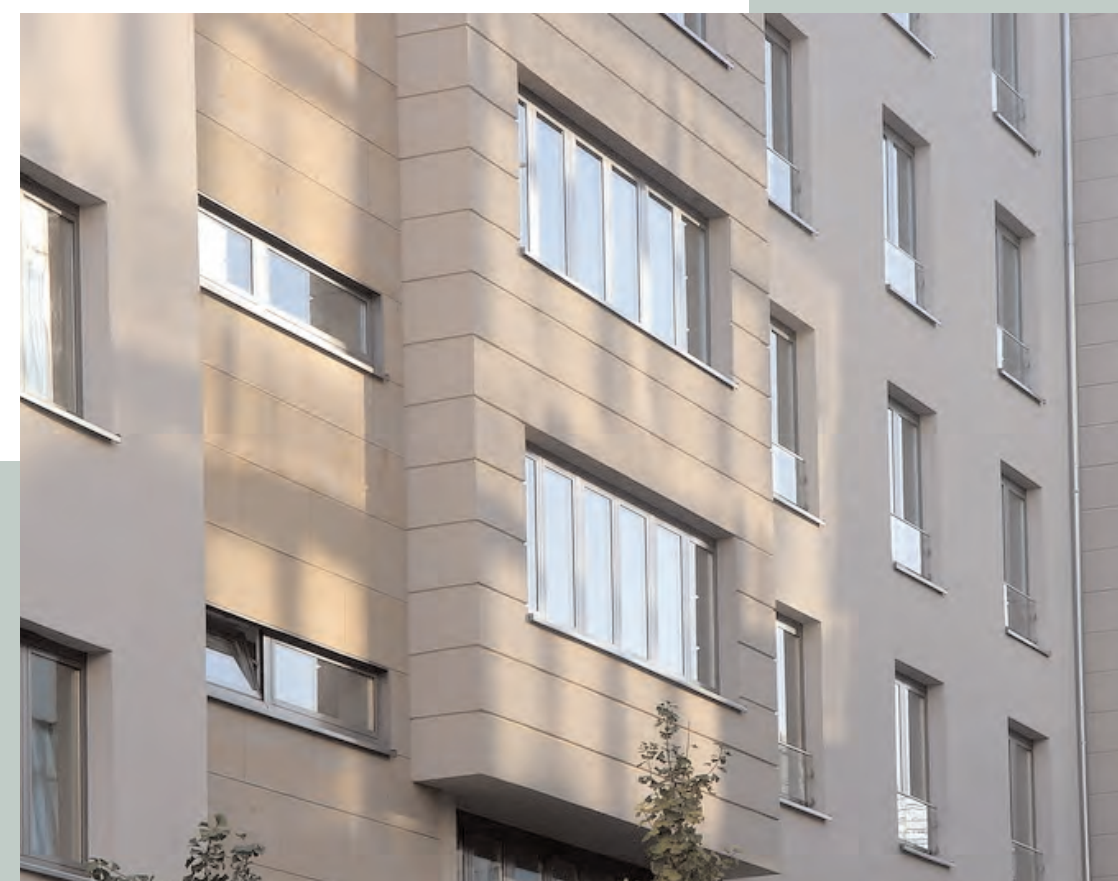
Derzeit sind die Bauarbeiten in vollem Gang, der Abschluss wird für das 3. Quartal 2007 prognostiziert. Bereits in der derzeitigen Projektphase zeichnet sich aufgrund der positiven Verkaufszahlen ein weiteres erfolgreiches Projekt der UBM ab.



Wohnen über den Dächern.  
Die exklusiven innerstädtischen Apartments laden ein, den Blick über die Andel City schweifen zu lassen und das exklusive Wohngefühl zu genießen.



Hell, freundlich und funktionell. Und dazu noch so schön! Die begehrten und bei Familien und Businessleuten beliebten Andel Residences wurden sofort nach Fertigstellung verkauft.



Alles nur Fassade!  
Nein, denn die Wohnungen in Andel City haben's in sich. Modernste Infrastruktur und edles Design in einem der aufstrebendsten Bezirke Prags.



Als einer der letzten Bauabschnitte unseres erfolgreichen Projektes Andel City wird derzeit das Bürogebäude SO 11 errichtet.

Es umfasst **sechs Obergeschosse** und **zwei Untergeschosse** mit einer Bruttogeschossfläche von rund 6.800 m<sup>2</sup>.

**Integriert ist auch ein Konferenzzentrum**, das sowohl den Büromietern als auch den benachbarten Hotels Andel's und Angelo zur Verfügung steht.

