



**Zwischenbericht  
zum 1. Halbjahr 2007  
Das Beste im Sinn.**

# Kennzahlen der UBM-Gruppe

	1. HJ/2007	2007* 1. HJ/2006	2006	1. HJ/2005	2005
<b>ERGEBNISKENNZAHLEN IN MIO. EUR</b>					
Gesamteinkünfte UBM-Gruppe	150,7	256,4*	91,7	185,7	109,0
davon Auslandsanteil in %	42,0	70,0*	90,0	72,2	58,0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	13,1		5,3	18,6	14,1
Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT)	6,9		5,0	11,2	9,9
Periodenergebnis	6,1		4,6	8,6	8,5
Investitionen	26,9	75,0*	27,1	74,9	38,7
<b>BETRIEBSWIRTSCHAFTLICHER ÜBERBLICK IN MIO. EUR</b>					
Gesamteinkünfte UBM-Gruppe	150,7	256,4*	91,7	185,7	109,0
Einkünfte aus Projektentwicklung und Bauausführung	146,7	249,8*	89,6	181,1	105,1
davon aus Immobilienvermietung	9,5	15,9*	10,8	19,7	19,1
Facility Management	4,0	6,6*	2,1	4,6	3,9
Personalstand					
Stichtag 30. 06.	280		146		138

\* Prognose

# Inhalt

Vorwort des Vorstandes	04
UBM-Aktie	05
Projekte	06
andel's Hotel Krakau	
Logistikzentrum Regensdorf	
Lagebericht	10
Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	
Umsatzentwicklung	
Ertragslage	
Finanzlage, Vermögens- und Kapitalstruktur	
Risiken und Ungewissheiten	
Ereignisse nach dem 30.06.2007	
Segmentberichterstattung	
Ausblick für das 2. Halbjahr 2007	
Erklärung des Vorstandes	
Verkürzter Konzernzwischenabschluss	15
Konzernbilanz zum 30.06.2007	
Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung	
vom 01.01.2007 bis 30.06.2007	
Konzern-Kapitalflussrechnung	
Veränderung des Konzern-Eigenkapitals	
UBM Realitätenentwicklung AG	17
Erläuterungen zum Konzernzwischenabschluss	
zum 30.06.2007	
Bericht über die prüferische Durchsicht des	19
verkürzten Konzernzwischenabschlusses	



## Vorwort DES VORSTANDES

# UBM: Der Nährboden für selektives Wachstum

4

### Sehr geehrte Damen und Herren Aktionäre!

Bereits zum ersten Halbjahr dürfen wir Ihnen ein außerordentlich erfreuliches Ergebnis mit hervorragenden Aussichten zur weiteren Entwicklung der UBM präsentieren. Wir konnten eine Steigerung der Leistung von € 91,7 Mio. auf € 150,7 Mio. erreichen, das entspricht einer prozentuellen Steigerung von mehr als 50%.

Als momentan erfolgreichstes Land erweist sich Polen, in erster Linie durch das Großprojekt andel's Krakau: Das Hotel wurde bereits am 1. Juni eröffnet. Auch in der Tschechischen Republik wird die sich bis jetzt als äußerst positiv erweisende Linie durch den Wohnungsverkauf Andel City in Prag weiterhin fortgeführt. Auf österreichischem Terrain ist es vor allem der Verkauf des Florido Tower, der zur guten Entwicklung beiträgt.

Im Zusammenhang mit diesem sich laufend steigernden Trend konnte zusätzlich eine Ergebnisverbesserung um € 1,9 Mio. (von € 5,0 Mio. auf € 6,9 Mio.) erreicht werden.

Doch auch die Zukunft bringt vielversprechende Projekte. Der Schwerpunkt wird weiterhin auf Projekten in Zentral- und Osteuropa liegen: die Städte Berlin, München, Pilsen, Kattowitz und Krakau stehen dabei im Vordergrund. Außerdem wird sich UBM auf den Bau von Logistikzentren konzentrieren und vor allem in Polen auch den Wohnbau forcieren. Ebenso steht der Markteintritt in Russland bevor: In St. Petersburg wird an einem Projekt in der Nähe des Flughafens gearbeitet.

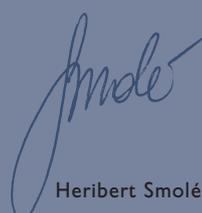
Grundsätzlich wird also die selektive Wachstumspolitik von UBM fortgesetzt, so dass wir bis Jahresende mit einer Steigerung des durchschnittlichen Umsatzes und der Ergebnisentwicklung von zumindest +25% rechnen dürfen.



DI Peter Maitz

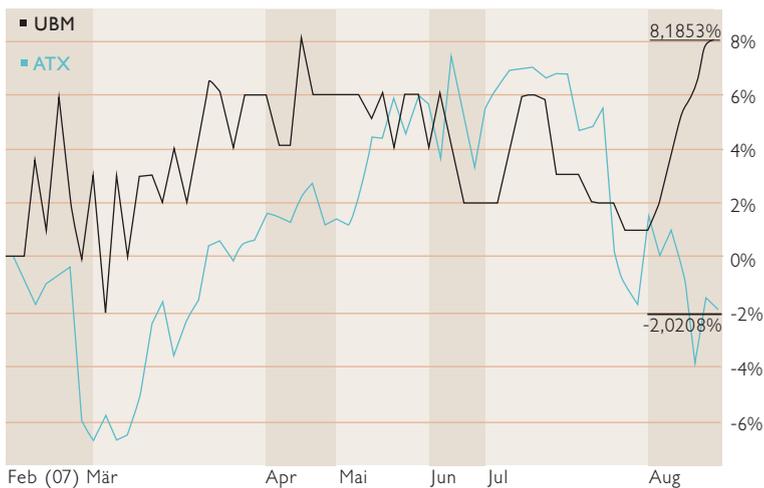
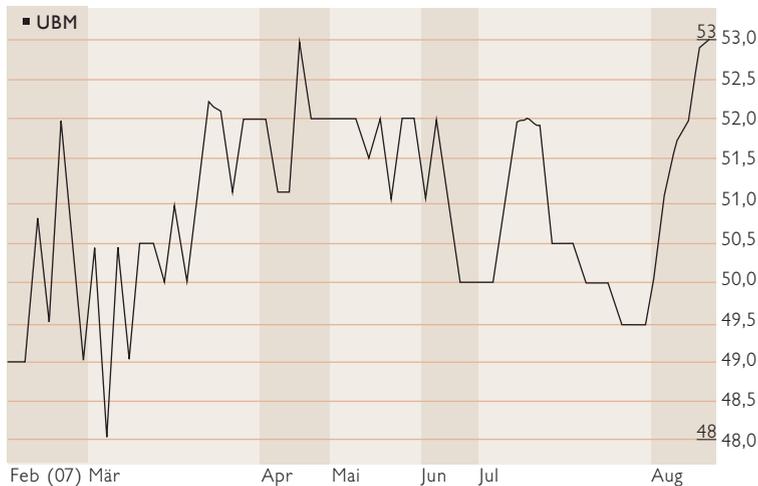


Mag. Karl Bier



Heribert Smolé

# Kursentwicklung der UBM-Aktie im Vergleich zum ATX



Die Kursentwicklung der UBM-Aktie weist übers erste Halbjahr einen durchaus positiven Grundtenor auf. Das Jännertief von 45,49 wurde nicht unterboten, stattdessen konnte abgesehen von einem kurzen Rückschlag im Februar eine kontinuierliche Steigerung notiert werden, so dass Ende Februar ein vorläufiges Hoch von 52 erreicht wurde. Der März brachte zwar leicht unregelmäßige Schwankungen mit sich, die Aktie konnte sich aber rasch erholen, um im April schließlich den Höchstwert von 53 zu erreichen. Im Mai bewegte sich der Kurs erneut zwischen 52 und 51. Nach einem Zwischentief Ende Juli kam es schlussendlich zu einer Steigerung auf 53.

Diese Entwicklung entspricht – mit Ausnahme der letzten Wochen im August – grundsätzlich den Bewegungen des ATX. Den Tiefpunkt im März hat allerdings die UBM-Aktie verhältnismäßig besser verkräftet und konnte somit im Vergleich zur Ausgangslage vom Jänner höhere prozentuelle Steigerungen aufweisen. Vor allem die aktuellen Entwicklungen im Juni und Juli zeigen aber wieder eine wertmäßige Annäherung. Nachdem der ATX Anfang Juli die magische 5.000-Punkte-Marke knacken konnte, erwartet man die weitere Entwicklung vorsichtig positiv. Dass der ATX bereits im ersten Halbjahr um 12,02% stieg, steht in engem Zusammenhang damit, dass über 95% der ATX-Unternehmen in der Region Zentral- und Südosteuropa engagiert sind.



## andel's Hotel Krakau

Am 1. Juni 2007  
öffnete das erste Designhotel  
Polens seine Tore.

Das andel's Hotel Krakau wurde vom berühmten Architektenduo Jestico + Whiles gestaltet, das ihr Können schon bei vielen Projekten unter Beweis gestellt hat – unter anderem auch beim 2002 eröffneten und eine äußerst erfolgreiche Entwicklung verzeichnenden andel's Hotel Prag. Das sich an dieses Projekt anlehrende und somit in Sachen Interieur ebenso neue Dimensionen darstellende neue 4-Sterne-Hotel in Krakau konnte in nur 14 Monaten Bauzeit fertig gestellt werden, wobei die Investitionskosten rund € 25 Mio. betragen. Bauherr und Eigentümer ist die UBX Krakow Sp. z o.o. (eine gemeinsame Gesellschaft von UBM und Warimpex), den Hotelbetrieb führen Vienna International Hotels & Resorts.

### KRAKAU: ZWISCHEN URLAUBS- TOURISMUS UND GESCHÄFTSREISE- DESTINATION

Die 1-Millionen-Stadt Krakau zählt nicht nur zu den führenden Wirtschaftszentren, sondern ist darüber hinaus als meistbesuchte Stadt die Touristenmetropole Polens schlechthin. So werden sowohl Geschäftsreisende als auch Touristen angezogen – eine in nur wenigen Städten mögliche Kombination, die eine kontinuierliche Auslastung sichert und damit den

Erfolg des Investments garantiert. Allein in den vergangenen zwei Jahren ist die Zahl der Gäste in Krakau um 300.000 gestiegen, im Jahr 2006 haben 1,3 Mio. Reisende die Stadt mit ihren Sehenswürdigkeiten besucht. Ein Grund dafür ist die Anbindung an das Netz zahlreicher Fluggesellschaften, darunter seit dem Vorjahr auch einiger Low-Cost-Carrier. Der Tourismus boomt also – und die positive Entwicklung bietet nicht zuletzt auch durch die 2012 in Polen und der Ukraine stattfindende Fußball-EM sicher noch einiges an weiterem Potenzial.

### LAGE

Das Hotel befindet sich in zentraler Lage der weltberühmten Altstadt, nur 100 m vom Hauptbahnhof entfernt. Der Standort nahe am Bahnhof erweist sich insofern als außerordentlich günstig, weil so ein Beitrag zur weiteren Erschließung der Stadt geleistet werden konnte. Darüber hinaus ist auch die Anbindung zum Flughafen gesichert: Balice Airport ist mit dem Expresszug in nur 12 Minuten erreichbar. Gleich neben dem Hotel befindet sich zudem eines der modernsten Einkaufszentren der Stadt.



## AUSSTATTUNG

- **insgesamt 159 Zimmer** inkl. Appartement, 1 Senior Suite, 4 Junior Suiten, 1 behindertengerechtes Zimmer; ausreichend Nichtraucherzimmer
  - LCD-Sat-TV (Flatscreen) und DVD-Player
  - Wireless-Internetzugang
  - individuell steuerbare Klimaanlage
  - Minibar und Safe
  - Notebook-Ladestation, Telefon
  - WC und Badezimmer mit Haarfön und Fußbodenheizung
- alle lichtdurchflutet mit Dachpanoramafenstern
- spezielle andel's Executive-Zimmer:
  - Terrasse auf oberstem Stockwerk, besonderer Komfort
- **Restaurant und Bar**
- **Fitnessbereich** mit Kardiogeräten, Sauna, Dampfbad und Aromaduschen
- **Vier Konferenzräume**, durch verschiebbare Zwischenwände individuell zusammenlegbar
  - Gesamtfläche: 440 m<sup>2</sup>
  - 320 Personen





## Logistikzentrum Regensdorf

Optimale Verkehrslage, Stadtnähe und das große Naherholungsgebiet machen Regensdorf zu einem neuen Zentrum für die Gesamtschweiz.

### WIRTSCHAFTSSTANDORT REGENSDORF

Regensdorf ist nicht nur eine der größten Gemeinden im Zürcher Unterland, sondern wird durch die optimale Verkehrslage, die Stadtnähe und das große Naherholungsgebiet zu einem attraktiven Wohnort. Darüber hinaus verfügt Regensdorf mit rund 124 ha auch über eines der größten Arbeitsplatzgebiete im Kanton Zürich.

Trotz dieses großen Flächenangebots gilt die Gemeinde nicht als klassische Arbeitsplatzgemeinde mit einer bedeutenden Zahl von Zupendlern. Zeitweise war in den letzten Jahren sogar ein Rückgang des Arbeitsplatzangebots zu beobachten. Daher will die Gemeinde ihre Bedeutung als Wirtschaftsstandort stärken: Es wurde eine Situationsanalyse durchgeführt und darauf aufbauend eine Strategie zur Wirtschaftsentwicklung erarbeitet. Das oberste Ziel dieses Masterplans ist die Aufwertung des Arbeitsplatzgebiets und die Errichtung einer Standortförderung zur besseren Positionierung von Regensdorf. Außerdem sollen Voraussetzungen geschaffen werden, wieder neue Betriebe nach Regensdorf zu holen und ansässige Firmen hier zu halten. Der Neubau des Logistikzentrums für DHL steht ganz im Sinne dieses Plans und konnte bereits erheblich zur Aufwertung des Standorts beitragen.

Aus einer lokalen Drehscheibe für Zürich und Umraum wurde somit ein zentraler Hub für die Gesamtschweiz.

### DHL IN REGENSDORF

DHL ist bereits heute in Regensdorf vertreten, allerdings ist die Halle an der Bahnstraße mittlerweile zu klein geworden. Statt bisher 12.000 m<sup>2</sup> werden dem Unternehmen im Neubau über insgesamt 33.500 m<sup>2</sup> für Büros und Warenumschatz zur Verfügung stehen. 420 Arbeitsplätze sind vorgesehen, davon 150 im Büro. In Bezug auf arbeitsplatzbezogene Flächen und haustechnische Infrastruktur konnte das Gebäude nochmals effizienter gestaltet werden, für die Aufnahme weiteren Kundenverkehrs wird ein zusätzliches Parkdeck mit 52 Stellplätzen sorgen. Der Umzug der DHL-Abteilungen Marketing und Vertrieb von Zürich nach Regensdorf und der Zusammenzug der Frachterminals in Schlieren, Tägerwil und Schaffhausen wird die Schaffung von 230 neuen Arbeitsplätzen ermöglichen – ein Großteil davon im kaufmännischen Bereich und im Managementsegment. Investor und Betreiber ist die UBM Swiss AG, eine 100%ige Tochter der UBM AG.



## DATEN UND FAKTEN

### • Projektdaten:

- Liegenschaft: 33.476 m<sup>2</sup>
- Büro: 4.530 m<sup>2</sup> Bruttogesamtfläche
- Logistikterminal: 5.050 m<sup>2</sup> Bruttogesamtfläche
- Beladungsterminal: 2.550 m<sup>2</sup> Bruttogesamtfläche
- Parkdeck: 990 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche
- Freiflächen (befestigt): 20.000 m<sup>2</sup>

### • Drei Funktionsbereiche:

1. Umschlaghalle (Terminal):  
geeignet für Dangerous Good Handling und Kurzlagerung
2. Zustellbereich:  
ebenerdige, torlose Überdachung der gleich im Mieterausbau errichteten Förderbänder (witterungsgeschützter, überdachter Bodenbereich von 15 m Breite und 82/88 m Länge: lichte Höhe 4,3 m) –  
44 Long Haul-Verladedocks mit Anpassrahmen, 1 Castordock, 7 Sprinterdocks, 1 PUD-Dock mit Scherenhubbühne

3. Sozial-/ Verwaltungs-/ Dispositionsbereich:  
Verwaltungsgebäude, mittels Schleuse an die Umschlaghalle angedockt, inkl. Kantine mit Aufwärmküche

### • September 2007:

geplante Übergabe Ausbau Logistikhalle

### • Oktober 2007:

geplante Übergabe Ausbau Büro



# Lagebericht

## Wirtschaftliche Rahmenbedingungen – Aktuelles und Zukünftiges



### DIE WELT, EUROPA UND DIE USA

Das dynamische Wachstum der Weltwirtschaft wird sich so schnell nicht verringern. Im ersten Halbjahr konnte man alleine auf europäischem Raum durch hohe Investitionen sowie starkes Exportwachstum eine äußerst erfreuliche Entwicklung notieren. Der EZB-Leitzins wurde im März 2007 auf 3,75%, im Juni schließlich auf 4% angehoben, um den inflationären Tendenzen vorzubeugen. Das Bruttoinlandsprodukt der Eurozone wird voraussichtlich wie im Vorjahr um 2,6% steigen, während die USA hingegen eine schwächere Konjunkturerwicklung notierten und damit das Expansionstempo der gesamten Weltwirtschaft bis jetzt etwas verringerten: Vor allem durch den rückläufigen Preistrend am Immobilienmarkt, aber auch durch die negative Entwicklung der Anlageinvestitionen und die auf hohem Niveau verbleibende Inflation wurde das Bild getrübt. In Asien, vor allem in China, entwickelte sich die Wirtschaft hingegen unverändert gut. Laut Prognosen werden sich auch Deutschland und Frankreich den Erwartungen entsprechend weiterentwickeln: Während in Deutschland das hohe Wachstum des letzten Jahres wohl nicht überboten werden kann (von 2,7% im Jahr 2006 erwartet man nun einen minimalen Rückgang um 0,2%), wird Frankreich voraussichtlich ein im Vergleich zum letzten Jahr (2,0%) um 0,4% höheres Wachstum notieren.

Zusammenfassend kann man also weiterhin von einem durchwegs positiven, durch die Entwicklung der USA allerdings leicht getrübt, Ausblick sprechen. Da die Abkühlung der US-Konjunktur als nur vorübergehend eingestuft wird, rechnet man zurzeit mit kräftigem, aber leicht abgeschwächtem Wachstum der Weltwirtschaft, wobei vor allem die asiatischen Volkswirtschaften als Wachstumsmotor agieren. Die Konjunktur im Euroraum ist – gestützt auf ein kräftiges Investitionswachstum – mittlerweile selbsttragend geworden und wird jedenfalls eine stärkere Wachstumsdynamik als die USA aufweisen.

### MITTEL- UND OSTEUROPA

In den EU-Ländern Zentraleuropas blieb die wirtschaftliche Dynamik hoch. Neben einem Konsumanstieg durch positive Beschäftigungseffekte und steigende Realeinkommen, trugen auch Ausfuhren und Anlageinvestitionen wesentlich zum Aufschwung bei. Lediglich Ungarns privater Verbrauch und seine Investitionstätigkeit wurden in erster Linie durch die Sanierung des Staatsbudgets ein wenig gedämpft. Im Vergleich zu 2006 zeichnet sich eine geringe Verlangsamung ab, dennoch wächst die Wirtschaft weiterhin überdurchschnittlich: Immer noch übertrifft die Dynamik nämlich die des Euro-Raums. Vor allem Russland und Kasachstan gelten weiterhin als überaus stark wachsend, während in Mitteleuropa momentan Polen die dynamischste Entwicklung aufweist.

### ÖSTERREICH

Die aktuellen Ergebnisse zum ersten Halbjahr deuten auf alles andere als eine Abschwächung der überaus regen Konjunktur hin: Die Verlangsamung in den USA, der Anstieg der langfristigen Zinssätze und die Stärke des Euro werden sich voraussichtlich mit einiger Verzögerung erst im kommenden Jahr dämpfend auswirken, so dass vorläufig durchaus mit einem BIP-Anstieg von 3,2% (im Vergleich zu 3,1% vom Vorjahr) gerechnet

werden kann. Zurzeit gehen die höchsten Wachstumsimpulse vom Export und der stark zunehmenden Investitionsnachfrage aus, wovon momentan in erster Linie die Sachgütererzeugung, die sich äußerst dynamisch entwickelnde Bauwirtschaft und die Anbieter von unternehmensnahen Dienstleistungen profitieren. Auch der Arbeitsmarkt reagierte bis jetzt positiv auf das Wirtschaftswachstum: Die bis jetzt vorliegenden Daten zu 2007 bestätigen, dass zunehmend Vollzeitstellen geschaffen werden – die Zahl der unselbstständig Beschäftigten wird also auch heuer weiter steigen (voraussichtlich um 1,9% im Vergleich zu 1,7% vom Vorjahr). Für die österreichische Wirtschaft sind vor allem die anziehende Konjunktur in Deutschland und Italien und das robuste Wachstum der neuen EU-Mitgliedstaaten von Bedeutung.

## IMMOBILIENMARKT

Während sich die rückläufige Entwicklung des privaten Wohnungsbaus in den USA weiterhin in erster Linie negativ auf das USA-BIP auswirkt, flaut der junge Markt in Osteuropa nicht ab. Wenn auch manche daran zweifeln, dass der Boom im Osten weiterhin auf diesem Niveau anhalten wird, sehen auf der anderen Seite gleich mehrere aktuelle Analysen durchaus weiterhin große Nachfrage-Trends. Vor allem bei Eigentumswohnungen und Logistikzentren besteht großer Bedarf. Die gesteigerte Nachfrage an Immobilien profitiert natürlich direkt vom anhaltend hohen Wirtschaftswachstum in Osteuropa: Es entsteht ein neuer Mittelstand, der modern wohnen will. Gleichzeitig läuft die Lebensdauer der meisten Plattenbauten nach 50 Jahren ab und neuer Wohnraum muss geschaffen werden. Besonders attraktiv sind zurzeit auch die Immobilienmärkte in Prag und Warschau, aber spürbar teurer.

Im Euroraum zeichnet sich am Büro-Immobilienmarkt ein deutlicher Aufwärtstrend ab. Anders als in den USA ist keine Rezession zu erwarten: Die strukturelle Nachfrage nach Wohnraum bleibt weiterhin hoch, Einkommen und Finanzvermögen der Privathaushalte wachsen stark. Die bevorstehende Abkühlung betrifft vor allem Spanien, aber auch Frankreich und Italien. Das Ausmaß der Verlangsamung in diesen Ländern lässt sich derzeit aber nicht genau quantifizieren. Die von der EZB ermittelte Aufnahme von Hypothekenkrediten hat zwar ihr Hoch vom letzten Frühjahr bereits hinter sich gelassen, trotzdem bewegt sich die aktuelle Wachstumsrate weiterhin auf einem relativ hohen Niveau. Das alleine spricht gegen eine plötzliche Verlangsamung im Bau- und Immobiliensektor. Darüber hinaus gibt es weitere Faktoren, die das Ausmaß der Verlangsamung am Häusermarkt begrenzen dürften: Die höheren Zinsen fallen nämlich in einen Zeitraum florierendem Wirtschaftswachstums, sinkender Arbeitslosigkeit und sich beschleunigendem Lohnwachstums, was die negativen Folgen abfedern wird. Auch strukturelle Faktoren wie die starke Zuwanderung und die Tendenz zu kleineren Haushalten werden weiter Bestand haben.

Auf dem Wiener Büromarkt kam es auf Grund der vielen Fertigstellungen im ersten Quartal zu einer kurzfristigen Erhöhung der Leerstandsrate, die sich aber gegen Ende des Jahres wieder bei 6% einpendeln sollte. Die Büromietpreise sind stabil, bis zum Ende des Jahres erwartet man zurzeit einen leichten Anstieg der Spitzenmieten auf € 21,-/m<sup>2</sup>. Bereits jetzt sind schon knapp 38% der im Laufe des ersten Halbjahres fertiggestellten Büroflächen vorvermietet bzw. werden eigengenutzt.

## Umsatzentwicklung

Per 30.06.2007 beträgt die Bauleistung des UBM-Konzerns € 150,7 Mio. (Vorjahr: € 91,7 Mio.) und ist somit gegenüber dem Vergleichswert aus dem Vorjahr um mehr als 50% gestiegen.

Der Hauptanteil (mehr als € 78 Mio.) dieser Steigerung kann auf den Verkauf der Beteiligung am Florido Tower zurückgeführt werden. Aber auch UBM Bohemia (durch den Baubeginn des Hotel Angelo Pilsen) und UBM Polska (durch die Fertigstellung des Hotel andel's Krakau und die Projektentwicklung Poleczki Park) machen mit jeweils € 4 Mio. einen beträchtlichen Anteil an der Bauleistung aus. Weiters tragen die zu 50% verkauften Beteiligungen an der Poleczki Park Sp. z o.o. und an der UBM Hotel Gdansk Sp. z o.o. erheblich zur Steigerung bei. Neben diesen Verkäufen von Beteiligungen, leisten auch Wohnungsverkäufe einen wesentlichen Beitrag zur Bauleistung – so zum Beispiel der Verkauf der Wohnungen Andel Residences in Prag sowie Parkstadt Schwabing in München. Projektbezogene Aktivitäten zur Bauleistung setzen sich in erster Linie aus den bereits erwähnten Hotels (Hotel Angelo Pilsen und Hotel andel's Krakau) und dem Projekt Brehmstraße zusammen.

Der Bereich Facility Management weist weiterhin eine starke Steigerung auf: Im Vergleich zu € 2,1 Mio. aus dem Vorjahr können mittlerweile € 4,0 Mio. ausgewiesen werden, also fast eine Verdoppelung. Bezüglich der Länderaufteilung lässt sich feststellen, dass Österreich durch den Verkauf des Florido Tower mit Abstand den größten Anteil an der Bauleistung hat (€ 87,8 Mio). Es folgen die Tschechische Republik und Polen mit jeweils € 23,4 Mio. und € 24,0 Mio. In der Tschechischen Republik stellt diese Zahl im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang dar (der Vergleichswert sind € 63,8 Mio.), während in Polen im Vergleich zum Vorjahr (€ 10,1 Mio.) mehr als eine Verdoppelung der Leistung erzielt werden konnte. In der Tschechischen Republik macht der Wohnungsverkauf Andel Residences in Prag den größten Anteil (nämlich rund € 15,7 Mio.) aus, in Polen sind es vor allem der Bau des Hotel andel's Krakau sowie Umsätze aus dem Projekt Poleczki Park. In etwas größeren Sprüngen folgen dann Märkte wie Deutschland (mit im Vergleich zum Vorjahr relativ konstant gebliebenen € 7,5 Mio.) und Frankreich (mit einer Steigerung von € 0,9 Mio. als Vergleichswert aus dem Vorjahr auf aktuelle € 5,4 Mio.). Den Hauptanteil in Deutschland macht der Wohnungsverkauf Parkstadt Schwabing aus, während die Verbesserung in Frankreich vor allem auf das Hotel Dreamcastle zurückgeführt werden kann. Auch die Slowakei trägt durch die Grundstücksverkäufe in Senec heuer mit € 1,3 Mio. wieder einiges zur guten Bauleistung bei.

	1. Halbjahr 2007	Gesamtjahr 2006
in T€		
<b>Gesamtleistung der Gruppe</b>	<b>150.676</b>	<b>185.714</b>
Konzerninnenumsätze	-3.374	-4.530
Umsatz aus Leistungsgemeinschaften	-5.013	-13.742
Bestandsveränderung der Eigenprojekte	28.685	2.568
Umsätze aus equity oder untergeordneten Beteiligungen	-93.579	-54.168
aktivierte Eigenleistungen	142	1.197
<b>Umsatzerlöse lt. Konzern-GuV</b>	<b>77.537</b>	<b>117.039</b>

## Ertragslage

Die in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichen zum 30.06.2007 einen Wert von € 77,5 Mio. und liegen damit um 70,2% über dem Vergleichswert aus dem Vorjahr. Die für UBM relevante, weil aussagekräftigere betriebswirtschaftliche Kenngröße, die Bauleistung, erreicht mit € 150,7 Mio. im Vergleich zum Wert aus dem Vorjahr eine prozentuelle Steigerung von mehr als 50%. Diese positiven Entwicklungen sind vor allem auf den Verkauf der Beteiligung am Florido Tower sowie dem Verkauf der Beteiligung an der Poleczki Park Sp. z o.o. zurückzuführen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge erreichen mit € 15,7 Mio. eine enorme Steigerung – im Vorjahr betrug der Vergleichswert nur € 0,5 Mio. Der Grund für diese Entwicklung liegt in der Auflösung einer Forderungswertberichtigung gegenüber einem nicht konsolidierten Unternehmen und dem Verkauf einer Beteiligung. Die Aufwendungen für Material betragen vor allem auf Grund von Bauarbeiten für das Hotel andel's Krakau, das Hotel in Pilsen, das Bürohaus Brehmstraße und Wohnbauprojekte in Deutschland rund € 64,1 Mio. Per 30.06.2007 beträgt der Personalaufwand € 5,6 Mio. und ist stark von der Ausweitung der Aktivitäten in Osteuropa und der Einbeziehung der Hotelbeteiligung Philharmonie Office Center Sp. z o.o. geprägt. Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen beträgt zum ersten Halbjahr 2007 € -0,5 Mio. und beinhaltet im Wesentlichen den Verlust einer polnischen und Gewinn einer slowakischen Beteiligung. Die Erträge aus sonstigem Finanzanlage- und Finanzumlaufvermögen betragen € 2,0 Mio. Der Finanzierungsaufwand beträgt auf Grund von reger Investitionstätigkeit und Anhebung der Leitzinsen € 7,8 Mio. Das Periodenergebnis beläuft sich auf € 6,1 Mio. und der Gewinn je Aktie auf € 1,99.

# Finanzlage, Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns erhöhte sich zum ersten Halbjahr 2007 im Vergleich zu den Dezemberwerten um rund 4,1% auf € 456,8 Mio.

Auf der Aktivseite sind erhebliche Veränderungen in den Positionen Sachanlagen und Finanzimmobilien ausgewiesen. Bei den Sachanlagen liegt die Begründung für die Steigerung um 23,5% auf € 49,0 Mio. im Erwerb des Bürohauses SO11 in Prag (Andel City) sowie in unseren Investitionsprojekten Salzburg Lehen und Logistikzentrum Regensdorf, während das Zurückgehen der Finanzimmobilien um € 11,1 Mio. in erster Linie auf den Teilverkauf von Beteiligungen in Polen zurückzuführen ist. Steigerungen sind auch bei den Vorräten (um 27,6%) sowie sonstigen Forderungen und Vermögenswerten (um 66,5%) zu notieren: Die Gründe dafür liegen bei den Vorräten im Erwerb von Büroimmobilien in Deutschland, bei den Forderungen in einer Erhöhung gegenüber Equity-Gesellschaften. Auf der Passivseite ergeben sich die stärksten Veränderungen in den folgenden Positionen: Während die langfristigen Finanzverbindlichkeiten um € 34,4 Mio. gesunken sind, sind die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten um € 51,2 Mio. gestiegen. Diese Veränderung ist durch die Änderung der Fristigkeit eines Darlehens entstanden.

Das Eigenkapital ist zum 30.06.2007 auf € 103,9 Mio. gestiegen. Die Eigenkapitalquote hat sich mit 22,7 % kaum verändert.

## Risiken und Ungewissheiten

Für die weitere positive Geschäftsentwicklung im 2. Halbjahr 2007 sieht UBM das zentrale Risiko in der Entwicklung der Zinsen. Der Grund für die geplanten Erhöhungen liegt in der durch den momentanen Aufschwung erhöhten Gefahr einer steigenden Inflation. Für den UBM-Konzern können sich durch solche schwer vorhersehbaren Entwicklungen des Finanzmarktes höhere Finanzierungskosten sowohl in der Herstellung, als auch im Betrieb von Objekten ergeben. Die Auswahl der Finanzierungswährung erfolgt weitgehend in Abhängigkeit zur jeweiligen Ertragswährung, weshalb das Währungsrisiko von untergeordneter Bedeutung ist. Weitere Angaben zu den Risiken sind der im Geschäftsbericht 2006 (S. 58) angeführten genauen Beschreibung zu entnehmen.

## Ereignisse nach dem 30.06.2007

Zur so genannten Subprime-Krise kam es im Sommer 2007 nach beschleunigtem Verfall der Immobilienpreise in den USA und als Folge davon zur Bekanntgabe der Schieflage mehrerer Hedge-Fonds.

Der Vorstand der UBM kann bis zum jetzigen Zeitpunkt keine Auswirkung der Subprime-Krise auf die laufenden Geschäfte des UBM-Konzerns erkennen. Die Geschäftstätigkeit des UBM-Konzerns ist auf Mittel- und Zentraleuropa fokussiert und diese Länder stützen sich auf eine anhaltend robuste Konjunkturlage. Die derzeitige positive Kursentwicklung der UBM-Aktie weist ebenfalls darauf hin, dass der UBM-Konzern von den Investoren bei volatilen Märkten als stabiles Unternehmen bewertet wird.

## Segmentberichterstattung

Die Einteilung der primären Segmente erfolgt in die Geschäftsfelder „Projektentwicklung und Bauführung“ und „Facility Management“.

In ersterem Geschäftsfeld „Projektentwicklung und Bauführung“ konnte im ersten Halbjahr 2007 eine Bauleistung von € 146,7 Mio. erzielt werden. Gegenüber dem Vergleichswert aus dem Vorjahr entspricht das einer Steigerung von 63,7%. Der Segmentertrag beläuft sich auf € 76,2 Mio. (Vorjahr: € 44,6 Mio.), das Segmentergebnis beträgt € 13,0 Mio. (Vorjahr: € 5,2 Mio.).

Im Segment „Facility Management“ konnte bei der Bauleistung ein Betrag von € 4,0 Mio. erreicht werden, was einer Verdoppelung entspricht. Der Segmentertrag beläuft sich auf € 1,3 Mio. (Vorjahr: € 0,9 Mio.), das Segmentergebnis beträgt € 0,1 Mio. (Vorjahr: € 0,1 Mio.).

## Ausblick für das 2. Halbjahr 2007

Ein Schwerpunkt der von UBM realisierten Projekte liegt weiterhin auf Hotels und Bürobauten. Diese werden vor allem in Deutschland (Berlin und München) realisiert, aber auch in Kattowitz und Pilsen befinden sich Hotels im Bau. Weiters wird auch der gezielten Verstärkung des Wohnungsbaus in Polen sowie vor allem in den neuen EU-Beitrittsländern dem Bau von Logistikzentren große Priorität beigemessen.

In **Österreich** liegt der Fokus auf der Fortführung des sich im Bau befindlichen Projekts Salzburg-Lehen, außerdem steht in Linz der Bau eines Hotels bevor.

In der **Schweiz** wird das Logistikzentrum Regensdorf fertiggestellt. Ein Logistikzentrum ist als erstes Projekt auch in **Rumänien** am Rand von Bukarest im Entstehen.

In **Deutschland** liegt das Hauptaugenmerk auf der einen Seite wie bereits erwähnt auf Hotels in Berlin und München, auf der anderen Seite werden aber auch Wohnbauprojekte fortgesetzt (so stehen etwa weitere Büroprojekte sowie Wohnbauprojekte in Schwabing und München-Riem bevor).

Während die Bauarbeiten am Hotel Pilsen in der **Tschechischen Republik** weiterhin intensiv betrieben werden, steht in **Polen** neben dem Hotel in Kattowitz auch eine detaillierte Auseinandersetzung mit Wohnbauprojekten in Krakau und Warschau im Vordergrund. Darüber hinaus wird das Projekt Poleczki Park weiterentwickelt. Durch diesen Business Park soll in Warschau ein komplett neuer Immobiliengroßkomplex entstehen (ähnlich wie Andel City in Prag), der von Büro- und Gewerbebauten bis hin zu einem Hotel alles bietet. In der **Slowakei** werden die Grundstücksverkäufe bei Senec durch Kooperation mit einem lokalen Partner weiterhin fortgesetzt, in weiterer Folge ist aber auch die Realisierung eines Wohnbauprojekts geplant.

Auch in **Russland** steht der Start des geplanten Airport-Centers unmittelbar bevor.

Laufend nimmt der UBM-Konzern Marktanalysen vor, unter besonderer Beobachtung stehen momentan die Länder Italien und Ukraine.

Bezüglich der weiteren Entwicklung des Konzerns sind wir zuversichtlich: Erfreulicherweise kann für das Jahr 2007 eine Verbesserung der Jahresbauleistung sowie eine Ergebnissteigerung um zumindest 25% erwartet werden.

## Erklärung des Vorstandes

Der Vorstand der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft versichert, dass

- der in Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte verkürzte Halbjahresabschluss nach bestem Wissen ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft und der Gesamtheit der in die Konsolidierung einbezogenen Unternehmen und
- der Halbjahreslagebericht ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des verkürzten Halbjahresabschlusses

vermitteln.

Wien, am 24. August 2007

Der Vorstand



Mag. Karl Bier



DI Peter Maitz



Heribert Smolé

# Verkürzter Konzernzwischenabschluss

## Konzernbilanz zum 30.06.2007

in T€	30.06.2007	31.12.2006
<b>AKTIVA</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielle Vermögenswerte	3.150,5	3.294,7
Sachanlagen	49.009,9	39.683,4
Finanzimmobilien	224.155,1	235.304,5
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	11.513,9	9.767,2
Ausleihungen	17.521,2	14.981,1
Übrige Finanzanlagen	8.297,3	10.691,4
Latente Steueransprüche	1.719,0	1.181,9
	<b>315.366,9</b>	<b>314.904,2</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	59.049,3	46.261,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	47.064,5	50.687,5
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	20.360,1	12.224,8
Liquide Mittel	14.993,8	14.212,2
	<b>141.467,7</b>	<b>123.386,0</b>
	<b>456.834,6</b>	<b>438.290,2</b>
<b>PASSIVA</b>		
<b>Eigenkapital</b>		
Grundkapital	5.450,5	5.450,5
Kapitalrücklagen	45.185,8	45.185,8
Fremdwährungsumrechnungsrücklage	4.420,5	5.822,2
Andere Rücklagen	47.744,6	44.614,3
Anteile anderer Gesellschafter von Tochterunternehmen	1.056,4	958,6
	<b>103.857,8</b>	<b>102.031,4</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>		
Rückstellungen	2.614,7	2.519,2
Anleihe	100.000,0	100.000,0
Finanzverbindlichkeiten	32.809,0	68.121,8
Latente Steuerschulden	11.226,0	10.454,5
	<b>146.649,7</b>	<b>181.095,5</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>		
Rückstellungen	14.209,2	10.977,2
Finanzverbindlichkeiten	141.310,4	89.066,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	16.073,4	16.316,6
Steuerschulden	4.043,1	2.926,7
Übrige Verbindlichkeiten	30.691,0	35.876,8
	<b>206.327,1</b>	<b>155.163,3</b>
	<b>456.834,6</b>	<b>438.290,2</b>

# Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung vom 01.01.2007 bis 30.06.2007

in T€	vom 01.01.2007 bis 30.06.2007	vom 01.01.2006 bis 30.06.2006
Umsatzerlöse	77.536,7	45.564,5
Im Anlagevermögen aktivierte Eigenleistungen	142,0	49,0
Sonstige betriebliche Erträge	15.707,7	544,8
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-64.087,2	-27.711,4
Personalaufwand	-5.561,6	-3.613,7
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	-1.183,2	-672,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-9.464,5	-8.884,6
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>	<b>13.089,9</b>	<b>5.276,5</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-450,3	0,0
Ergebnis aus sonstigem Finanzanlage- und Finanzumlaufvermögen	2.046,8	4.484,6
Finanzierungsaufwand	-7.812,0	-4.719,7
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>	<b>6.874,4</b>	<b>5.041,4</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-802,2	-415,7
<b>Periodenergebnis</b>	<b>6.072,2</b>	<b>4.625,7</b>
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens	5.974,2	3.986,7
davon Anteil anderer Gesellschafter von Tochterunternehmen	98,0	639,0
<b>Gewinn je Aktie (in €)</b>	<b>1,99</b>	<b>1,33</b>

# Konzern-Kapitalflussrechnung

in T€	vom 01.01.2007 bis 30.06.2007	vom 01.01.2006 bis 30.06.2006
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	11.752,2	9.383,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-25.770,9	-14.327,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	14.836,0	15.437,1
<b>Veränderung der Liquiden Mittel</b>	<b>817,3</b>	<b>10.492,6</b>
Liquide Mittel zum 01.01.	14.212,2	11.502,0
Währungsdifferenzen	-35,7	17,6
<b>Liquide Mittel am 30.06.</b>	<b>14.993,8</b>	<b>22.012,2</b>

# Veränderung des Konzern-Eigenkapitals

in T€	Grundkapital	Kapital- rücklage	Fremd- währungs- umrech- nungs- rücklage	andere Rücklagen	Anteile der Aktionäre des Mutter- unter- nehmens	Anteile ande- rer Gesell- schafter von Tochter- unternehmen	Summe
<b>Stand zum 01.01.2006</b>	<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>
Währungsdifferenzen	-	-	5.884,1	-	5.884,1	291,2	6.175,3
Cashflow Hedge	-	-	-	135,1	135,1	-	135,1
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital verrechnete Posten	-	-	-1.376,9	-	-1.376,9	-	-1.376,9
Direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge insgesamt	-	-	4.507,2	135,1	4.642,3	291,2	4.933,5
Periodenergebnis	-	-	-	3.986,7	3.986,7	639,0	4.625,7
Insgesamt erfasste Aufwendungen und Erträge	0,0	0,0	4.507,2	4.121,8	8.629,0	930,2	9.559,2
Dividendenzahlungen	-	-	-	-2.700,0	-2.700,0	-	-2.700,0
<b>Stand zum 30.06.2006</b>	<b>5.450,5</b>	<b>45.185,8</b>	<b>4.468,1</b>	<b>40.118,2</b>	<b>95.222,6</b>	<b>1.720,6</b>	<b>96.943,2</b>
<b>Stand zum 01.01.2007</b>	<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>
Währungsdifferenzen	-	-	-1.746,5	5,2	-1.741,3	-0,2	-1.741,5
Cashflow Hedge	-	-	-	150,9	150,9	-	150,9
Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital verrechnete Posten	-	-	344,8	-	344,8	-	344,8
Direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge insgesamt	0,0	0,0	-1.401,7	156,1	-1.245,6	-0,2	-1.245,8
Periodenergebnis	-	-	-	5.974,2	5.974,2	98,0	6.072,2
Insgesamt erfasste Aufwendungen und Erträge	0,0	0,0	-1.401,7	6.130,3	4.728,6	97,8	4.826,4
Dividendenzahlungen	-	-	-	-3.000,0	-3.000,0	-	-3.000,0
<b>Stand zum 30.06.2007</b>	<b>5.450,5</b>	<b>45.185,8</b>	<b>4.420,5</b>	<b>47.744,6</b>	<b>102.801,4</b>	<b>1.056,4</b>	<b>103.857,8</b>

## UBM Realitätenentwicklung AG Erläuterungen zum Konzernzwischen- abschluss zum 30.06.2007

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

Der Konzernzwischenabschluss wurde einer prüferischen Durchsicht durch den Abschlussprüfer unterzogen.

## 2. Konsolidierungskreis

In den Konzernzwischenabschluss sind neben der UBM AG 6 (Abschluss 31.12.2006: 6) inländische Tochterunternehmen sowie 34 (Abschluss 31.12.2006: 29) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. Daneben wurden 6 (Abschluss 31.12.2006: 6) inländische und 10 (Abschluss 31.12.2006: 4) ausländische assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

Die Änderung des Konsolidierungskreises ist im Wesentlichen auf die erstmalige Vollkonsolidierung der UBX Praha 2 s.r.o. zurückzuführen, deren restliche Anteile (50%) im Berichtszeitraum um T€ 2.367 erworben wurden. Die sich daraus ergebenden Veränderungen betragen im Bereich des Sachanlagevermögens T€ +10.494, der verzinslichen Verbindlichkeiten T€ +4.365 und beim Anteil am Konzern EBT T€ -445. Bisher war die Beteiligung als Beteiligungen an assoziierten Unternehmen ausgewiesen.

## 3. Grundlagen der Berichterstattung

Für den vorliegenden Konzernzwischenabschluss der UBM AG und ihrer Tochtergesellschaften zum 30.06.2007, der auf Basis des IFRS (IAS 34), welche von der EU übernommen wurden, erstellt wird, werden grundsätzlich die gleichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet wie im Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2006. Für weitere Informationen zu den im Einzelnen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wird auf den Konzernabschluss der UBM AG zum 31.12.2006 verwiesen.

## 4. Geschäftsbeziehungen zu nahe stehenden Unternehmen und Personen

Transaktionen zwischen Unternehmen der Gruppe und ihren assoziierten Unternehmen bestehen überwiegend aus Darlehensgewährungen zum Erwerb von Finanzimmobilien sowie entsprechende Zinsverrechnungen.

### Lieferungen an bzw. von 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 CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH in Betracht, da sie wesentliche Anteile an der UBM AG halten.

Die Transaktionen im Geschäftsjahr zwischen den in den Konzernzwischenabschluss einbezogenen Unternehmen der UBM-Gruppe mit Unternehmen der Porr-Gruppe betreffen im Wesentlichen bezogene Bauleistungen. Im 1. Halbjahr 2007 wurde an die Porr Cesko, eine 100%-Tochter der Porr-Hochbau AG, der Bauauftrag für das Hotel in Pilsen vergeben sowie an die PORR Deutschland GmbH der Bauauftrag für ein Hotel in München.

## 5. Dividende

In der Hauptversammlung am 11.04.2007 wurde beschlossen, eine Dividende in Höhe von € 1,00 je Stückaktie, das sind bei 3.000.000 Stückaktien in Summe € 3.000.000,00 auszuschütten und den Restgewinn von € 11.671,35 auf neue Rechnung vorzutragen. Die Auszahlung der Dividende erfolgte am 16.04.2007.

## 6. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse betreffen überwiegend Kreditbürgschaften und Garantieverklärungen für assoziierte Unternehmen. Im 1. Halbjahr 2007 hat es keine wesentliche Veränderung zum Bilanzstichtag 31.12.2006 gegeben.

Wien, am 24. August 2007

Der Vorstand



Mag. Karl Bier



DI Peter Maitz



Heribert Smolé

# Bericht über die prüferische Durchsicht des verkürzten Konzernzwischenabschlusses

Wir haben den beigefügten verkürzten Konzernzwischenabschluss der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft, Wien, für den Zeitraum vom 01.01.2007 bis 30.06.2007 prüferisch durchgesehen. Der verkürzte Konzernzwischenabschluss ist Bestandteil des Halbjahresfinanzberichts nach § 87 Abs 1 BörseG und umfasst die Konzernbilanz zum 30.06.2007, die Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung, die Konzern-Kapitalflussrechnung und die Veränderung des Konzern-Eigenkapitals jeweils für den Zeitraum vom 01.01.2007 bis 30.06.2007 sowie für das Verständnis des Konzernzwischenabschlusses wesentliche Erläuterungen.

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Aufstellung dieses verkürzten Konzernzwischenabschlusses in Übereinstimmung mit den für die Zwischenberichterstattung maßgeblichen International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, verantwortlich. Unsere Verantwortung ist es, auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht einen Bericht über diesen verkürzten Konzernzwischenabschluss abzugeben.

Wir haben die prüferische Durchsicht unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und berufstüblichen Grundsätze sowie des International Standard on Review Engagements 2410 „Prüferische Durchsicht des Zwischenabschlusses durch den unabhängigen Abschlussprüfer der Gesellschaft“ durchgeführt. Die prüferische Durchsicht eines Zwischenabschlusses umfasst die Befragung, in erster Linie von für das Finanz- und Rechnungswesen verantwortlichen Personen, sowie analytische Beurteilungen und sonstige Erhebungen. Eine prüferische Durchsicht ist von wesentlich geringerem Umfang und umfasst geringere Nachweise als eine Abschlussprüfung und ermöglicht es uns daher nicht, eine mit einer Abschlussprüfung vergleichbare Sicherheit darüber zu erlangen, dass uns alle wesentlichen Sachverhalte bekannt werden. Aus diesem Grund geben wir kein Prüfungsurteil ab.

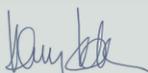
Auf Grundlage unserer prüferischen Durchsicht sind uns keine Sachverhalte bekannt geworden, die uns zu der Annahme veranlassen, dass der beigefügte verkürzte Konzernzwischenabschluss in allen wesentlichen Belangen nicht in Übereinstimmung mit den für die Zwischenberichterstattung maßgeblichen IFRSs, wie sie in der EU anzuwenden sind, aufgestellt worden ist.

Wir haben den Halbjahreskonzernlagebericht dahingehend beurteilt, ob er keine offensichtlichen Widersprüche zum verkürzten Konzernzwischenabschluss aufweist. Der Halbjahreskonzernlagebericht enthält nach unserer Beurteilung keine offensichtlichen Widersprüche zum verkürzten Konzernzwischenabschluss.

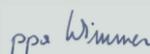
Der Halbjahresfinanzbericht enthält auch die von § 87 Abs 1 Z 3 BörseG geforderte Erklärung der gesetzlichen Vertreter.

Wien, am 24. August 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)



Mag. Hans Peter Hoffmann  
Wirtschaftsprüfer



ppa Mag. Christoph Wimmer  
Wirtschaftsprüfer



## 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**  
Mag. Petra Radel

**Bildnachweis**  
Florian Vierhausen, 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, www.ubm.eu

### UBM ÖSTERREICH

**UBM-Investorenbetreuung**  
Dr. Julia Schmidt  
Mail: julia.schmidt@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-3827

**UBM Wien/NÖ/Burgenland**  
Mag. Edgar Rührlinger  
Mail: edgar.ruehrlinger@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1760

**UBM Steiermark/Kärnten**  
DI 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 INTERNATIONAL

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

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

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

**UBM in Kroatien**  
DI 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

Dieser Halbjahresfinanzbericht enthält auch zukunftsbezogene Aussagen, die auf gegenwärtigem, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Managements beruhen. Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnliche Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogene Aussagen hin. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum 30.06.2007 vorhandenen Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter Höhe eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den Prognosen abweichen.

Der Zwischenbericht zum 30.06.2007 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.