



Geschäftsbericht 2007  
Zahlen, die Sinn machen.

„Zahlen sind abstrakte mathematische Objekte, die zum Zählen, Ordnen und Messen verwendet werden.“ So definiert das Lexikon jene Zeichen, die für viele die Welt bedeuten. Zahlen sind demnach eine Ausdrucksmöglichkeit.

Sie erzählen Geschichten. So wie in unserem Fall von harter Arbeit, Gewinn und Erfolg. Sehen Sie, was unsere Zahlen zu sagen haben.  
Gute Unterhaltung!

## Kennzahlen der UBM-Gruppe



	2007	Veränderung in %	2006	2005
<b>ERGEBNISKENNZAHLEN IN MIO. EUR</b>				
Jahresbauleistung	263,0	41,6	185,7	109,0
davon Auslandsanteil in %	63,5	-8,7PP	72,2	58,0
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	32,2	73,1	18,6	14,1
Ergebnis vor Ertragssteuer (EBT)	16,6	48,2	11,2	9,9
Jahresüberschuss	12,0	39,5	8,6	8,5
Bilanzgewinn	3,3	10,0	3,0	2,7
Gesamtkapitalrentabilität in %	6,8	+1,4PP	5,4	5,5
Eigenkapitalrentabilität in %	11,4	+2,5PP	8,9	9,6
<b>BILANZKENNZAHLEN IN MIO. EUR</b>				
Bilanzsumme	477,9	9,0	438,3	381,3
Eigenmittelquote in % der Bilanzsumme per 31.12.	22,7	-0,6PP	23,3	23,6
Investitionen	93,0	24,2	74,9	38,7
Abschreibungen	2,4	20,0	2,0	4,4
<b>BÖRSEKENNZAHLEN</b>				
Ergebnis je Aktie in EUR	4,00	43,9	2,78	2,83
Dividende je Aktie in EUR <sup>1)</sup>	1,10	10,0	1,00	0,90
Pay-out-Ratio in %	27,5	-23,6	36,0	31,8

1) Vorschlag an die Hauptversammlung

## Überleitung der Gesamtleistung (Jahresbauleistung) der Gruppe zu den Umsatzerlösen laut Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2007

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 2005 bis 2007 ersichtlich.

## Umsatzentwicklung

in T€	2007	2006	2005
Gesamtleistung der Gruppe	262.960	185.714	108.972
Umsatzerlöse lt. Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung	133.655	117.039	72.707
Differenz	129.305	<b>68.675</b>	<b>36.265</b>
Umsatz aus Leistungsgemeinschaften	3.690	10.742	0
Bestandsveränderung der Eigenprojekte aus Vorjahr	16.372	2.568	-2.735
Umsatz aus equity oder untergeordneten Beteiligungen	108.845	54.168	39.000
Aktivierte Eigenleistungen	398	1.197	0
	129.305	<b>68.675</b>	<b>36.265</b>



## **Grundstücksakquisition**

Suche, Analyse, Miete, Kauf

## **Studien**

Markt-Studie, Feasibility-Studie,  
Projekt-Studie

## **Finanzierung & Recht**

Finanzierungsmodell, Sonder-  
finanzierung, Steuermodell,  
Gesellschaftsrechtliche Konzeption

## **Genehmigungsverfahren**

Widmung, Abbruchgenehmigung,  
Baugenehmigung, Kollaudierung

## **Planung**

Einreichplanung, Ausführungs-  
planung, Statik, Generalplanung

## **Baudienstleistung**

Baumanagement,  
Generalunternehmer,  
Totalunternehmer, Bauträger

## **Verwertung**

Vermietung, Verkauf

## **Objektmanagement**

Kaufmännische Objektverwaltung,  
Betriebskostenoptimierung

## **Facility Management**

## **Center Management**

Marketing, PR, Flächenmanagement,  
Mieterbetreuung



# INHALTS- VERZEICHNIS

Zahlen,  
die Sinn  
machen.



<b>Vorwort des Vorstandes</b>	<b>04</b>
Organe der Gesellschaft	06
Unternehmensprofil	07
Strategie und Erfolgsfaktoren	08
Unsere Stärke – Unsere Geschäfte	10
Im Wachstum – Unsere Projekte	11
Die UBM-Aktie	14
Unsere Projekte – International	26
Unsere Projekte – National	34
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 2007	72
<b>KONZERNABSCHLUSS DER UBM-GRUPPE</b>	
Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung	84
Konzern-Bilanz	85
Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals	86
Konzern-Kapitalflussrechnung	88
Erläuterungen zum Konzernabschluss 2007 Erläuterung	89
zur Segmentberichterstattung	114
Beteiligungsspiegel	122
Bericht des Aufsichtsrates	126
Gewinnverwendung	128

# UBM weiterhin auf Erfolgskurs in Mittel- und Zentraleuropa

## Sehr geehrte Damen und Herren Aktionäre!

2007 war für die UBM trotz anspruchsvoller wirtschaftlicher Rahmenbedingungen ein äußerst erfolgreiches Jahr. Mit rund € 263 Mio. konnte die Gesamtleistung des letzten Jahres erneut überboten werden – das bedeutet wieder einen neuen Rekord in unserer Firmengeschichte.

Die wichtigsten Ergebnisträger für diese ausgezeichnete Performance waren in erster Linie die Objektverkäufe Florido Tower in Wien, „Griffin House“ in Warschau und Andel City Bauteil 1-4 in Prag: Das Jahr begann schon erfolgreich, da bereits im Jänner der Florido Tower verkauft wurde. Im Juli folgte die Veräußerung des „Griffin House“. Der Teilverkauf Andel City Bauteil 1-4 konnte schließlich im Oktober des Jahres erfolgreich umgesetzt werden. Genauere Informationen zu diesen Projekten finden Sie im Textteil auf den Seiten 26-37.

Abgesehen von diesen Highlights konnten wir auch durch folgende Projekte unsere Leistung steigern. So wurde etwa in der Schweiz das Logistikcenter Regensdorf fertig gestellt. Auch das Projekt Hotel andel's Krakau konnte abgeschlossen werden. Weiterhin ist vor allem in München der Wohnbau ein sehr erfolgreiches Segment, aber auch die Realisierung zahlreicher Hotelprojekte in München, Berlin, Pilsen, Bukarest und Krakau steht im Vordergrund.

Ein sehr zentrales und die Wirtschaftslage des vergangenen Jahres dominierendes Thema war die so genannte Subprime-Krise in den USA. In diesem Zusammenhang möchten wir darauf hinweisen, dass die mit heftigen Turbulenzen verbundene Krise in unseren Büchern keinen Niederschlag gefunden hat. Unsere hervorragenden Unternehmensergebnisse stehen im Widerspruch zu den teils großen Verlusten, die allgemein als Folgen der Krise bezeichnet werden. Für unser kontinuierliches Wachstum sind also alle Rahmenbedingungen weiterhin gegeben. Vor allem für etablierte und solide Unternehmen wie wir es sind, ist die Subprime-Krise daher als Chance zu sehen.

Im kommenden Jahr erwartet uns ein sehr schwieriges wirtschaftliches Umfeld, das wir vor allem durch unsere langjährige Erfahrung zu unserem Vorteil nutzen werden. Mit einer antizyklischen Investitionspolitik planen wir die Festigung unserer Marktposition in unseren Heimmärkten. Der Wachstumsstrategie für die CEE-Staaten entsprechend, erwarten wir im kommenden Jahr neben einer Ausweitung unserer Projektentwicklungen in Rumänien auch den Markteintritt mit ersten Projekten in Bulgarien, Russland und der Ukraine.

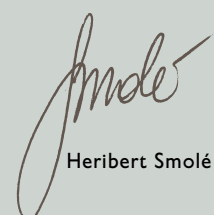
Wir möchten Ihnen als unseren Aktionären, Geschäftspartnern und Mitarbeitern auf diesem Weg für Ihr Vertrauen, Ihre Loyalität und Ihre Zusammenarbeit danken. Wir hoffen, gemeinsam mit Ihnen auch das nächste Jahr wieder die großen Herausforderungen, die sich der UBM stellen, meistern zu können und unseren erfolgreichen Weg fortzusetzen.



DI Peter Maitz

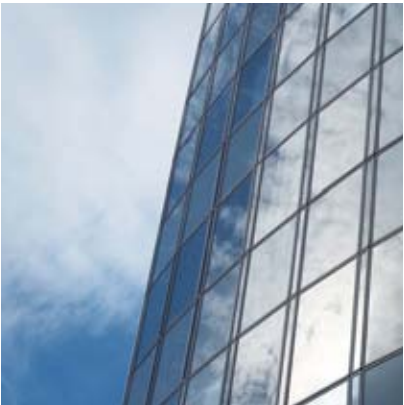


Mag. Karl Bier



Heribert Smolé





# Organe der Gesellschaft

## AUFSICHTSRAT

KR Dkfm. Dr. Siegfried Sellitsch  
Vorsitzender

DI Horst Pöchlhammer  
Vorsitzender-Stellvertreter

Dr. Bruno Ettenauer  
(ab 11.04.07)

Mag. Wolfhard Fromwald  
(ab 11.04.07)

DI Thomas Jakoubek  
(bis 11.04.07)

Dr. Walter Lederer

MMag. Dr. Erlefried Olearczick  
(bis 11.04.07)

DI Iris Ortner-Winischhofer

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 haben allen Grund (und Boden) zur Zuversicht

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 135 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 Unter-

nehmensphilosophie in hohem Maße Rechnung. Die Streuung unseres Engagements auf unterschiedliche europäische Märkte und Sektoren minimiert das Unternehmensrisiko. Dank fundierter Marktkennntnisse können wir den optimalen Verwertungszeitpunkt von 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 135 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.

## Ein historischer Überblick: Zahlen zur Geschichte

1873-1915	1916-1990	1991-2007	Markteintritte
<p>Gründung: 3. März 1873</p> <p>Zweitgrößter Ziegelhersteller der österr. Monarchie</p> <p>10 Ziegelwerke mit über 2.000 Mitarbeitern</p> <p>Marktanteil von ca. 30 % am Wiener Ziegelmarkt</p> <p>1912: Porr sichert sich Aktienmehrheit an UBM</p>	<p>Rückzug aus der Ziegelproduktion (Verkauf an die heutige Wienerberger Baustoffindustrie AG)</p> <p>Fokussierung auf den Immobilien-Development-Bereich in Österreich mit Schwerpunkt Großraum Wien</p>	<p>Vertiefung der Aktivitäten im Bereich Projektentwicklung und Projektmanagement</p> <p>Internationalisierung der UBM</p> <p>1997: Umbenennung in UBM Realitätenentwicklung AG</p>	<p>1992: Tschechische Republik</p> <p>1993: Polen</p> <p>1994: Ungarn</p> <p>1999: Deutschland</p> <p>2001: Frankreich</p> <p>2004: Slowakei</p> <p>2005: Schweiz</p> <p>2006: Rumänien, Kroatien, Bulgarien, Ukraine</p> <p>2007: Russland und Prüfung der Märkte Slowenien, Italien, Serbien</p>



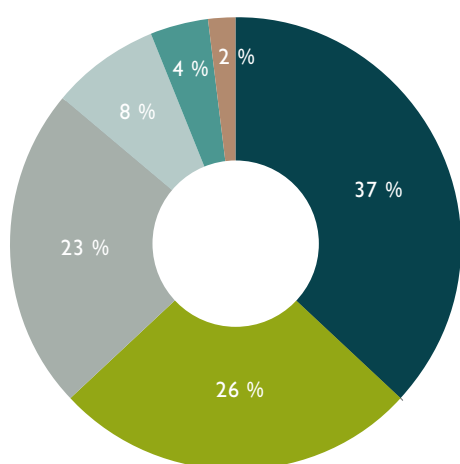
# Wachstum ist das Geheimnis unseres Erfolgs

„Erfolg besteht darin, dass man genau die Fähigkeiten hat, die im Moment gefragt sind.“ (Henry Ford)

## Jahresbauleistung 2007

Nach Ländern (in %)

● 37 %	Österreich
● 26 %	Tschechische Republik
● 23 %	Polen
● 8 %	Deutschland
● 4 %	Frankreich
● 2 %	Slowakei



Die zentrale Fähigkeit von UBM ist es, die ständige Bewegung der Welt gekonnt zu nutzen. So steht UBM heute für grenzenloses Wachstum. Dahinter verbirgt sich ein genau durchdachtes Konzept: Die strategische

Ausrichtung des UBM-Konzerns ist von einer Dynamik geprägt, die es ermöglicht, sowohl geografische als auch operative Grenzen zu überschreiten. Bereits seit Beginn der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts bietet sich uns ein offenes Feld des Wachstums Richtung Nord- und Südosten Europas an. Genau dadurch und durch das entsprechende Wissen, um diese Chancen zu nützen, wurden wir zu dem, was wir heute sind: Ein international agierender Spezialist in allen Fragen der Immobilienentwicklung und -verwaltung.

Zu unserem Heimmarkt zählen neben Österreich mittlerweile auch verstärkt die Länder Zentral- und Osteuropas. Aus vielen erfolgreich realisierten Projekten resultiert eine langjährige Erfahrung, die es uns bereits vor der Erweiterung der Europäischen Union ermöglichte, in Ländern wie der Tschechischen Republik, Polen, Ungarn und der Slowakei tätig zu werden. Ausgehend von den Hauptstädten dieser Länder konnten wir unseren Aktionsraum ständig erweitern und 2007 schließlich unsere Marktpräsenz in Rumänien, Bulgarien, Kroatien und der Ukraine verstärken. Auch in Deutschland, Frankreich und der Schweiz sind wir mit eigenen Unternehmungen erfolgreich tätig. Unserer vorausschauenden Geschäftsstrategie entsprechend setzen wir der Ausweitung unserer Marktpräsenz grundsätzlich keine geografischen Wachstumsgrenzen und prüfen daher permanent neue Marktchancen. So wollen wir mittelfristig auch auf den Märkten Italiens, Serbiens, Russlands und Sloweniens vertreten sein.



# Unsere größte Stärke? Auf einen Nenner gebracht: alles

## Umfassendes Leistungsspektrum

Dass UBM ein kompetenter Partner für alle Bereiche des Immobiliengeschäfts ist, beweist die folgende Übersicht unserer Produkte und Dienstleistungen:

Immobilien-Development-Prozess / Projektdurchführung				
Markt- und Immobilien-Evaluierung	Grundstücks-erwerb, Errichtung	Betrieb, Verwertung	Marketing & Sales	Service
Marktoberwachung	Erarbeitung Liegenschaftsstudien	Asset Management Facility Management	Kontinuierliche Evaluierung	
Marktevaluierung	Erwerb Grundstücke	Vermietungs-abwicklung	Aktivitäten von lang-fristigen Investoren	Facility Management
Dialog mit Immobiliennutzer und potenziellen Development-Partnern	Einholung von Baugenehmigungen	Support Due Dilligence	Kontinuierlicher Dialog mit lang-fristigen Investoren	Instandhaltungs-Management der Immobilien
Cashflow-Analyse für potenzielle Projekte	Vertragsunter-zeichnung	Aktivitäten für lang-fristige Investoren	Evaluierung der Rendite-Entwicklungen in Kern- und Zielmärkten	Erfüllung von Garantieleistungen
	Aufstellung Finanzierungsmodell	Vertragsunter-zeichnung mit lang-fristigen Investoren		
	Errichtung und Übergabe an Nutzer			

## Sektorale Diversifizierung

Jeder Markt hat seine eigene Dynamik. UBM hat nicht nur langjährige Erfahrung, sondern verfügt auch über die entsprechende seismografische Sensibilität, um genau diese Veränderungen der Märkte zu erfassen. Lokale Nachfrageunterschiede werden durch unsere vielseitige geografische Präsenz ausgeglichen.

Darüber hinaus nützt UBM aber auch die unterschiedliche Entwicklung der sektoralen Zyklen, um einen kontinuierlichen Geschäftsverlauf zu erzielen. Je nach Marktumfeld werden also nicht nur Wohn- und Büroimmobilien realisiert, sondern auch komplexe Hotelanlagen, Einkaufszentren und Logistikbauten. Neben unserer Erfahrung helfen uns auch detaillierte

Marktanalysen, Entscheidungen auf eine solide Basis zu stellen. Zentral ist hierbei der Zeitpunkt: Er entscheidet über Erfolg oder Misserfolg eines Geschäfts. Unser hervorragendes Know-how ermöglicht es uns, Trends bereits frühzeitig zu erkennen und so kein Risiko eingehen zu müssen.

## Immobilienportfolio

Das Fundament, auf das UBM ihr breites Betätigungsfeld aufgebaut hat, heißt Erfahrung. Gerade die Vielseitigkeit unserer Geschäfte hilft uns, projektspezifische Schwankungen auszugleichen. So fangen z.B. die Einnahmen aus der Vermietung unseres Immobilien-Portfolios 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 1,4 Mio. m<sup>2</sup>. Dieser Liegenschaftsbesitz verteilt sich über ganz Europa. Rund 75 % davon werden im Ausland gehalten und sind ein wichtiger Faktor für die strategische Marktbearbeitung. Rund 350.000 m<sup>2</sup> unseres Immobilien-Besitzes sind vermietete Flächen, die sich wiederum in rund 30 % Büros, 16 % Gewerbe und 4 % Wohnfläche aufteilen. 50 % 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 € 1,00 für 2006 auf den diesjährigen Stand von € 1,10 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“ Pilsen	Pilsen	2007	2008
Andel City – Bürogebäude SO 11	Prag	2005	2007
<b>POLEN</b>			
Hotel „andel's“ Krakau	Krakau	2006	2007
Wohnpark „Oaza Park“	Warschau	2008	2013
3*-Hotel in Krakau	Krakau	2008	2010
Poleczki Park - 1. Bauabschnitt	Warschau	2008	2010
Hotel „angelo“ Kattowitz	Kattowitz	2008	2009
<b>SLOWAKEI</b>			
Wohnhausanlage Koliba Hill	Bratislava	2008	2010
<b>DEUTSCHLAND</b>			
Wohnhausanlage Riem WA 14 – 3. Abschnitt	München	2008	2010
Marianne elf, Parkstadt Schwabing – 2. Abschnitt	München	2008	2010
Hotelprojekt „angelo“ München	München	2007	2008
Hotelprojekt „andel's“ Berlin	Berlin	2007	2009
<b>RUMÄNIEN</b>			
Logistikcenter Chitila-Phase 1	Bukarest	2007	2008
<b>ÖSTERREICH</b>			
Neue Mitte Lehen	Salzburg	2006	2008
Bürogebäude Brehmstraße BT C	Wien	2006	2008
3*-Hotel, „Park Inn“	Linz	2007	2008
<b>SCHWEIZ</b>			
Logistikcenter Regensdorf bei Zürich	Regensdorf	2007	2008

A photograph of a modern interior space, likely a lobby or hallway, with a highly reflective, polished floor. Large windows in the background show a view of a green landscape. The text is overlaid on the image in white.

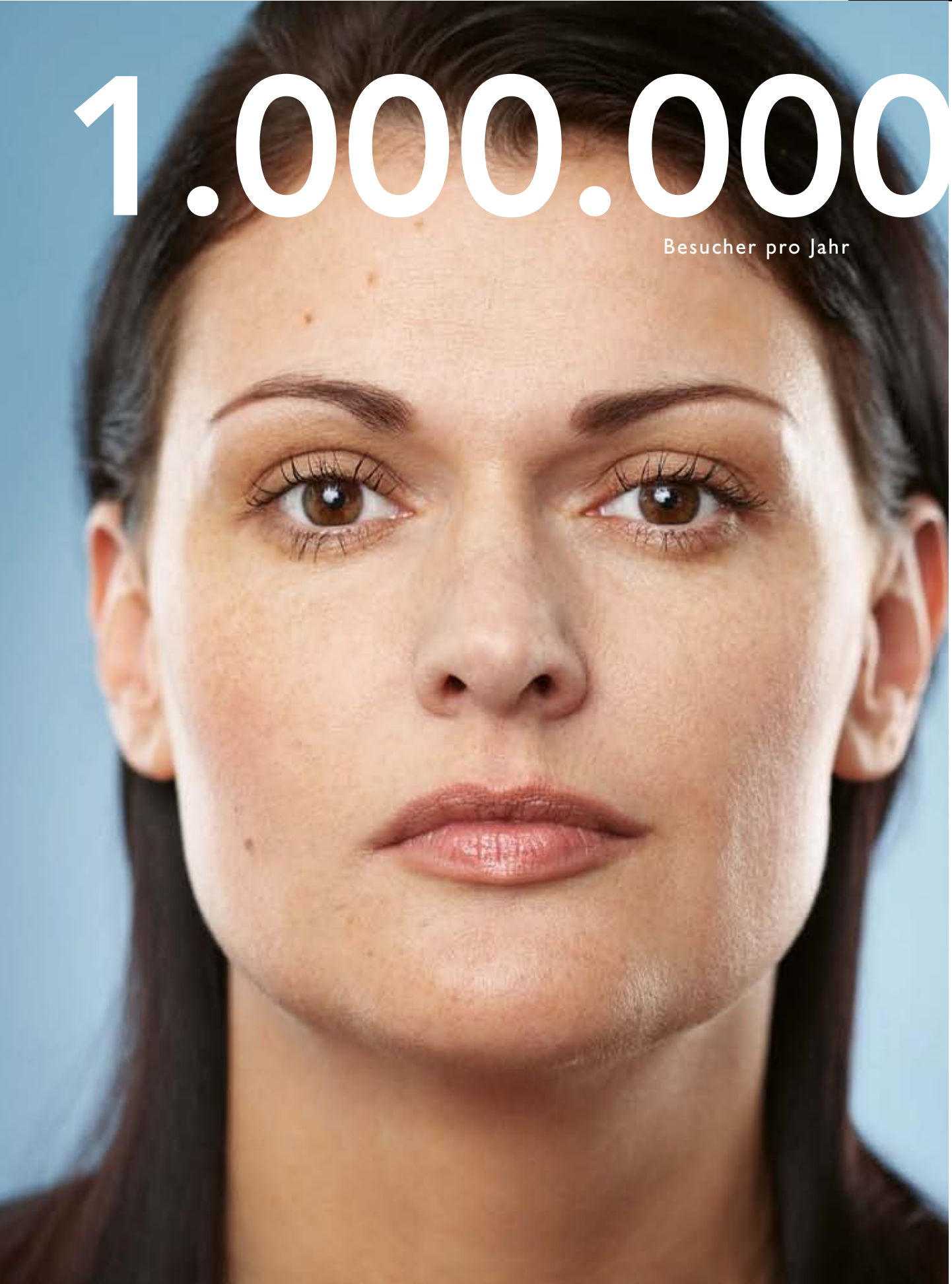
Andel City, Prag:  
Besucher pro Fläche  
ist gleich Erfolgs-  
quotient. Frequenz  
ist messbar, Atmos-  
phäre fühlbar,  
in den Kinos und  
den Restaurants.

125.000 m<sup>2</sup> Fläche.



# 1.000.000

Besucher pro Jahr



# Die UBM-Aktie

## Entwicklung der internationalen Aktienmärkte

An den internationalen Aktienmärkten war das Börsenjahr 2007 von deutlichen Schwankungen geprägt. Die Märkte haben größtenteils an Schwung verloren, Kurszuwächse sind ausgeblieben und dementsprechend waren gute Nerven durchaus von Vorteil: Auch die Volatilitätsindizes sind zwischenzeitlich deutlich angestiegen. Diese starken Schwankungen waren ein Zeichen für die hohe Nervosität unter den Anlegern. Im Frühjahr waren es die Zweifel an der Nachhaltigkeit des Wirtschaftswachstums in China, die für Kursrückgänge sorgten, während in der zweiten Jahreshälfte die Auswirkungen der Subprime-Krise auf den Märkten zu spüren waren. In diesem Zusammenhang ist auch viel Vertrauen in die Aktienmärkte verloren gegangen, was wiederum die Liquiditätsversorgung der Börsen verschlechtert hat. Auf Jahressicht liegen einige Indizes im Minus, die wichtigsten Indizes der Westmärkte haben (mit Ausnahme des DAX-Indexes in Deutschland) nur ein geringes Plus geschafft.

Für 2008 erwartet man nun, dass zumindest zu Jahresbeginn die Nervosität an den Aktienmärkten weiterhin erhalten bleiben wird. Die weitere Entwicklung hängt dann vom Fortgang der Subprime-Krise ab. Die US-Notenbank FED hat auf das veränderte Umfeld bereits reagiert und mit Zinssenkungen begonnen. So versucht man zu verhindern, dass die Finanzmarktkrise die Gesamtwirtschaft zu stark in Mitleidenschaft zieht. Eine wesentliche Bedeutung wird 2008 auf jeden Fall der Entwicklung der Unternehmensgewinne zukommen. Bereits in den letzten turbulenten Börsenmonaten waren diese eine wichtige Unterstützung für die Aktienmärkte. Einen weiteren Unterstützungsfaktor sehen Experten für das kommende Börsenjahr auch in den Kapitalströmen aus den

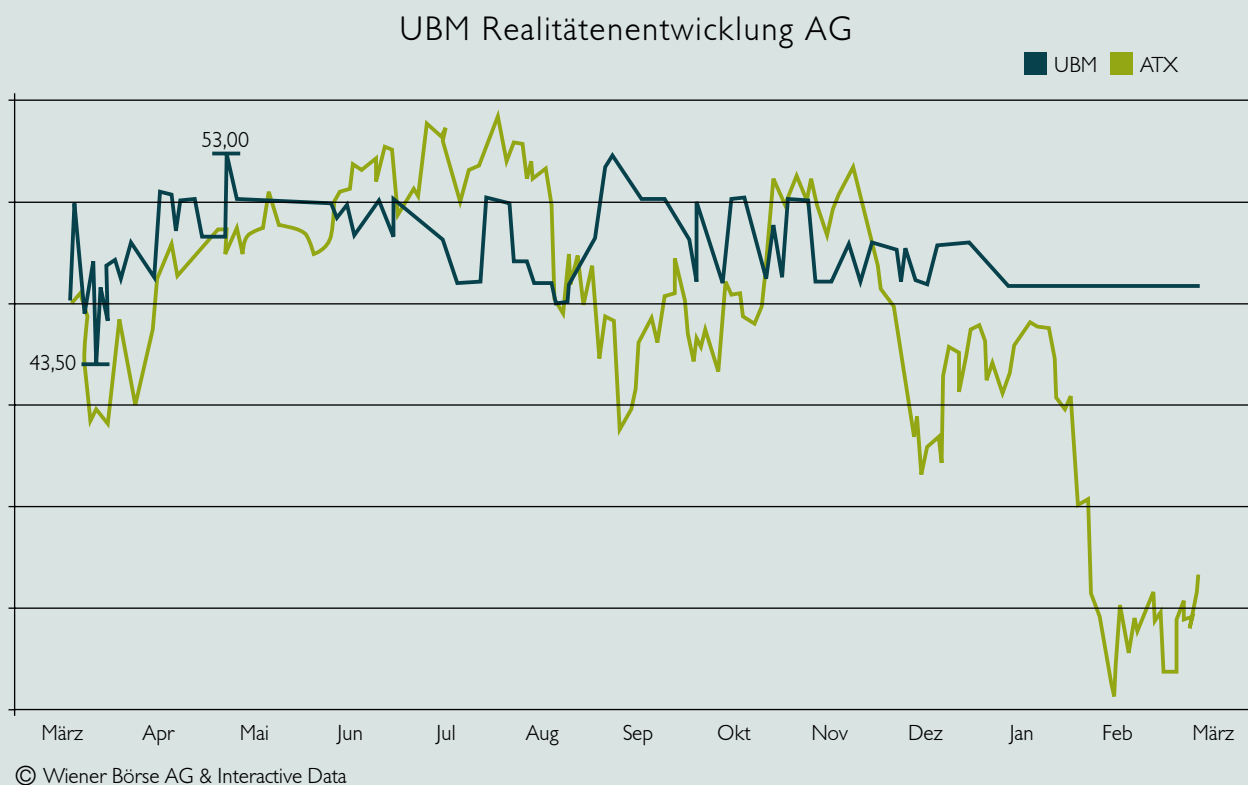
Emerging Markets. In diesen Ländern wurde in den vergangenen Jahren viel Vermögen aufgebaut, das nun Anlagemöglichkeiten bietet.

## Entwicklung der Wiener Börse

Trotz der vorhin beschriebenen Kursturbulenzen kann die Wiener Börse auf ein durchaus positives Börsenjahr zurückblicken. Das Jahr 2007 brachte eine weitere Belebung des Heimatmarktes und einen Anstieg der Internationalisierung (so wurden etwa die Kooperationen im CEE-Raum ausgeweitet). Die durchschnittlichen monatlichen Handelsumsätze zeigen mit dem Anstieg von € 10,5 Mrd. (2006) auf aktuelle knappe € 15 Mrd. eine äußerst zufrieden stellende Entwicklung. Bei den Börsegängen und Kapitalerhöhungen konnte das Vorjahresniveau in etwa gehalten werden, dem Kapitalmarkt flossen also € 10,1 Mrd. an frischem Kapital zu. Durch den im Juni neu geschaffenen „mid market“, einem Segment speziell für Unternehmen mit geringem Finanzierungsbedarf, wurden zusätzliche Impulse zur Belebung des heimischen Finanzmarktes gesetzt. Die Marktkapitalisierung lag per 31. Dezember 2007 bei € 157,9 Mrd. (Dezember 2006: € 146,2 Mrd.).

Bezüglich der Internationalisierung konnten heuer auch enorme Erfolge verbucht werden: So waren 2007 erstmals mehr ausländische Investmentbanken zum direkten Handel an der Wiener Börse zugelassen als inländische. Der Anteil der ausländischen Mitglieder an den Handelsumsätzen war in den letzten Jahren permanent im Steigen: von 16,6 % im Jahr 2002 auf 64,5 % per 19. Dezember 2007. Von insgesamt neun neuen Indizes stammen sieben aus den CEE-Ländern. Dieser Trend soll auch im kommenden Jahr weitergeführt werden, die Ziele für 2008 lauten: Vorantreiben der Internationalisierung, Steigerung der Liquidität und weiterhin intensives Osteuropa-Engagement.

## Entwicklung der UBM-Aktie



Die Kursentwicklung der UBM-Aktie zeigt 2007 einen durchaus positiven Grundtenor auf. Der Tiefpunkt von € 43,50 am Anfang des Jahres wurde nicht unterboten, stattdessen konnte sich die Aktie von diversen Schwankungen rasch erholen und im Mai schließlich

ihren Jahreshöchstkurs von € 53,00 erreichen. Das zweite Halbjahr war durch Schwankungen zwischen € 50,00 und € 52,00 gezeichnet, um sich gegen Anfang des Jahres 2008 dann auf € 50,00 einzupendeln.

## Börsekennzahlen in €

	2007	2006	2005	2004
Kurs per 31.12.	50,00	43,50	42,00	28,20
Höchstkurs	53,00	55,00	50,00	28,20
Tiefstkurs	43,50	40,51	28,30	20,00
Ergebnis je Aktie	4,00	2,78	2,83	3,13
Dividende je Aktie	1,10	1,00	0,90	0,88
KGV per 31.12.	12,50	15,65	14,84	9,00
Dividendenrendite per 31.12. in %	2,20	2,30	2,14	3,12
Total Shareholder Return in %	17,14	5,87	51,08	44,10
Börsenkapitalisierung in € Mio.	150,00	130,50	126,00	84,60
Pay-out-Ratio in %	27,50	36,00	31,80	28,12



## 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 Börsekapitalisierung per Ultimo 2007 verzeichnete mit einem Wert von € 150 Mio. einen Anstieg (der Vergleichswert aus dem Vorjahr beträgt € 130,5 Mio.). Die UBM-Aktien fließen mit einer Indexgewichtung von 0,1040 % (Stand: 27.02.2008) in den Wiener Börse Index (WBI) ein, der als Gesamtindex die Entwicklung des österreichischen Aktienmarkts widerspiegelt.

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

## Dividendenvorschlag

Für das Geschäftsjahr 2007 schlägt der Vorstand der Hauptversammlung eine Dividende von € 1,10 je Aktie vor.

## 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 im Jahr 2007 neu gefasst wurde. In Ausführung der Vorgaben des BörseG und der ECV 2007 hat UBM eine Compliance-Richtlinie erlassen, die

im November 2007 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.

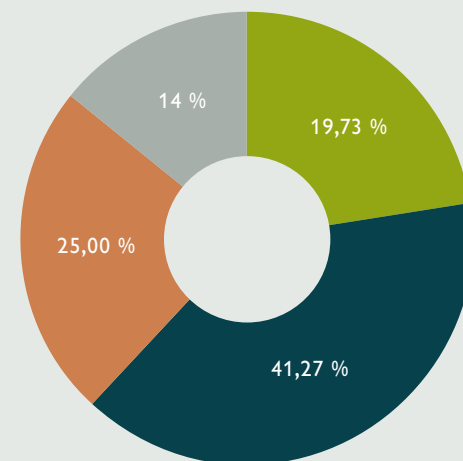


## Finanzkalender 2008

Veröffentlichung des Jahresfinanzberichtes/Geschäftsberichtes 2007	31.03.2008
127. ordentliche Hauptversammlung	18.04.2008
Zahltag der Dividende	23.04.2008
Zwischenmitteilung zum 1. Quartal 2008	09.05.2008
Halbjahresfinanzbericht 2008	29.08.2008
Zwischenmitteilung zum 3. Quartal 2008	11.11.2008

## Aktionärsstruktur der UBM AG in %

- 41,27 % ● Allgemeine Baugesellschaft  
A. Porr Aktiengesellschaft
- 25,00 % ● CA Immo International  
+ 4 Aktien  
Beteiligungsverwaltungs GmbH
- ca. 14 % ● Gruppe Amber Privatstiftung,  
Bocca Privatstiftung,  
Dkfm. Georg Folian,  
Dr. Franz Jurkowitsch
- 19,73 % ● Streubesitz



1) andel's HOTEL KRAKAU

2) SALZBURG, LEHEN

3) FLORIDO TOWER WIEN





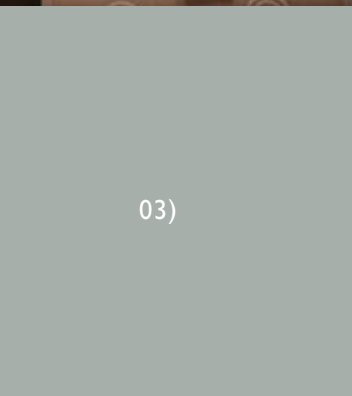
Polens erstes Designerhotel steht gleich unter **4 guten Sternen**. Nach extrem kurzer, nur 14-monatiger Bauzeit steht es in bester zentraler Altstadtlage nahe Bahnhof und Flughafen und leistet so einen wertvollen Beitrag zur Erschließung der Stadt. Die Ausstattung des von einem Stararchitektenduo entworfenen Hotels wird modernsten Designmaßstäben gerecht. 159 individuell gestaltete Zimmer heißen in Süd-Polens aufstrebender Metropole willkommen.



01)



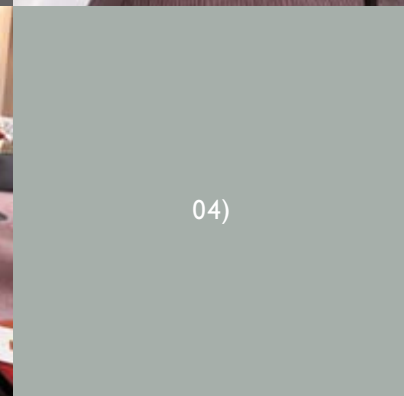
02)



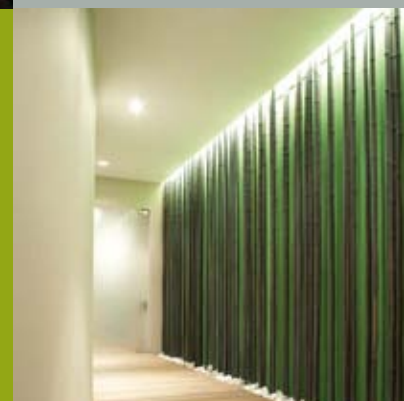
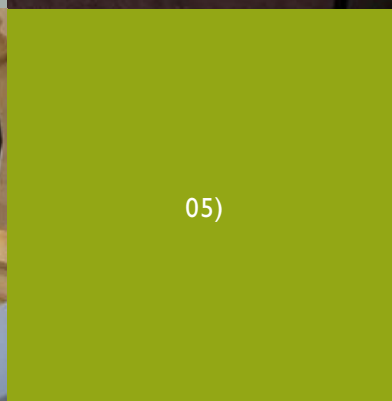
03)



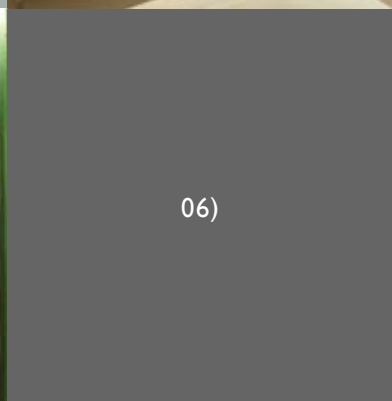
04)



05)



06)



#### andel's Hotel Krakau:

##### 01) Das Restaurant

Internationale Küche in moderner Atmosphäre.

##### 02) Die Standardzimmer

In einem warmen Farbkonzept gestaltete helle Räume zum Wohlfühlen.

##### 03) Die Präsidenten-Suite

Ein großzügiger Wohnraum mit vielen besonderen Extras wie einer begehbaren Dachterrasse.

##### 04) Die Badezimmer

Mit modernster Ausstattung: zwei frei stehende Waschbecken, große Badewanne, Fußbodenheizung.

##### 05) Die Lobby

Verweilen in dieser Lobby wird zum Genuss. In den roten bequemen Ledersesseln das angenehme Ambiente genießen.

##### 06) Die Sauna

Wellness für Erholungshungrige in der hauseigenen Sauna.

#### Florido Tower, Wien

113 Meter und 31 Geschosse hoher Landmark im Norden Wiens, 20.000 m<sup>2</sup> Mietfläche in „Transdanubiens“ größtem Naherholungsgebiet nahe der „Alten Donau“. Modernste Design- und Sicherheitsstandards zeichnen dieses Bürogebäude mit dem unglaublichsten Rundum-Fernblick Wiens aus. Angebunden durch gute Verkehrsverbindungen bietet der Florido Tower die optimale Symbiose von Wirtschaftsstandort und Lebensqualität.



# projekte die sich rechnen

## Neue Mitte Lehen, Salzburg

Ein Fußballstadion wird Lebensmitte: Wohnungen, Einkaufscenter, Büros, Gastronomie, Stadtbibliothek und ein Park mit englischem Rasen. Die einstige Tribüne wird zur Skybar umgewandelt und bildet das Wahrzeichen der „Neuen Mitte“. Unnötig zu sagen, dass Salzburg fortan ein neues Stadtzentrum besitzt.



NEUE MITTE LEHEN  
SALZBURG







# 101

Ideen für gutes Design.

# 3

# 4\*-Hotel andel's, Krakau: Das erste Designhotel Polens glänzt in der Weichselmetropole mit 159 Zimmern.

Was wir und unsere Klienten von einem 4\*-Hotel erwarten?  
Wohldurchdachtes, ästhetisches und funktionelles Design.  
Nicht mehr und nicht weniger.

Insgesamt 159 Zimmer



# andel's Hotel in 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 anlehende und somit in Sachen Interieur ebenso neue Dimensionen darstellende neue 4-Sterne-Hotel in Krakau konnte in nur 14 Monaten Bauzeit fertig gestellt werden. Bauherr war die UBX Krakow Sp. z o. o. (eine gemeinsame Gesellschaft von UBM und Warimpex), den Hotelbetrieb führen Vienna International Hotels & Resorts. Seit Ende Februar 2008 ist Warimpex Alleineigentümer des Hotels.

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 dadurch 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 zwölf Minuten erreichbar. Gleich neben dem Hotel befindet sich zudem eines der modernsten Einkaufszentren der Stadt.



andel's HOTEL  
KRAKAU



#### AUSSTATTUNG:

Insgesamt 159 Zimmer inkl. Appartements, 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
- alles lichtdurchflutet mit Dachpanoramafenstern
- spezielle andel's Executive Zimmer: Terrasse auf oberstem Stockwerk

**Restaurant und Bar**

Fitnessbereich mit Kardiogeräten, Sauna, Dampfbad und  
Aromaduschen

Vier Konferenzräume, durch verschiebbare Zwischenwände  
individuell zusammenlegbar

- 320 Personen Fassungsvermögen



# „Griffin House“ in Warschau



Das „Griffin House“ befindet sich inmitten des Diplomatenviertels im Stadtzentrum von Warschau, am Drei-Kreuze-Platz Nr. 8, der den südlichen Abschluss der königlichen Prachtstraße „Trakt Królewski“ definiert. Die Altstadt und das moderne Zentrum der Stadt, der Kulturpalast, liegen ebenso in angenehmer Gehentfernung wie die historische Parkanlage „Park Ujazdowski“. Begünstigt durch die nach dem zweiten Weltkrieg nach alten Archivplänen rekonstruierte Architektur, hat sich dieser Stadtteil in den letzten Jahren als begehrte Lage für polnische und internationale Firmen etabliert und stellt somit eine durchaus wünschenswerte Klientel anziehendes Viertel dar.

Das „Griffin House“ erhielt seinen Namen aufgrund der an drei Eckpunkten des Hauses auf dem Dachgesimse montierten greifvogelartigen Figurenpaare. Errichtet wurde es in den achtziger Jahren des 19. Jahrhunderts durch den Architekten Josef Huss im historischen Neorenaissancestil als Residenz und Firmensitz eines Schokoladefabrikanten. 1944 wurde das „Griffin

House“ durch ein Feuer erheblich zerstört. Der Wiederaufbau erfolgte dann zum Teil auf Basis von Canaletto-Malereien. Die Kriegsschäden wurden zwar repariert, die historische, ursprünglich mit drei Kuppen versehene Dachform wurde allerdings durch ein einfaches Giebedach ersetzt. 2005 begann UBM in enger Zusammenarbeit mit Fachleuten das geschützte Gebäude zu renovieren und das Dach in Originalform zu bringen. Es gelang somit, Büros auf höchstem Niveau mit Doppelböden, Klimaanlage, einer neuen Liftgruppe und modernen Sicherheitsstandards zu schaffen.

Der erste Mieter konnte seine Geschäftstätigkeiten in diesem Gebäude schon nach 6-monatiger Revitalisierung aufnehmen. Die Renovierungsarbeiten für den gesamten Bau wurden 2006 abgeschlossen. Nach Abschluss der Umbauarbeiten weist das Gebäude eine Bruttogeschossfläche von ca. 5.000 m<sup>2</sup> auf. Im Juli 2007 hat UBM das Gebäude erfolgreich verkauft.

# Griffin HOUSE WARSCHAU

## DATEN UND FAKTEN:

- bebaute Fläche auf dem Grundstück: 928 m<sup>2</sup>
- Stellplätzeanzahl (PKW): 33 Stellplätze
- Nutzfläche der Gewerbelokale im EG: 705 m<sup>2</sup>
- Nutzfläche der Büroräume (1.-4. OG): 2.727 m<sup>2</sup>
- gesamte Nutzfläche im Gebäude: 3.432 m<sup>2</sup>
- Höhe der Kuppelabdeckung über den Glorietten: 27,30 m





01  
„Jet-Set“ Restaurant

02 + 03  
Konferenzraum andel's Hotel,  
Hotelloobby

04  
Kino, Fassade



01

02

„Andel“ (= Engel), so wird das völlig neue Stadtviertel genannt, das in einem Teil des Prager Bezirks Smichov entstanden ist. Es stellt ein Gesamtkonzept dar, das stellvertretend für alle zukunftsweisenden Projekte von UBM steht. Hier existiert alles neben- und miteinander: Hotels, Appartements, Wohnungen, Freizeit- und Einkaufszentren sowie Bürogebäude.

Der ursprünglich ländlich geprägte, nahe dem Stadtzentrum von Prag gelegene Bezirk Smichov wurde in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts vom industriellen Aufschwung erfasst. Neben zahlreichen Textilunternehmen entstand auch die bekannte Ringhoffer Wagenfabrik. In den achtziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts wurde der Betrieb schließlich an den Stadtrand verlegt, was ein grundlegendes Problem aufwarf:

Das Stadtviertel sollte komplett neu entwickelt werden und UBM erwies sich dieser Aufgabe mehr als gewachsen. Bereits im Jahr 1994 hat UBM das rund 25.000 m<sup>2</sup>

große ehemalige Fabriksgelände erworben, um für den Bauboom rund um den EU-Beitritt gerüstet zu sein. Unter dem Markennamen „Andel City“ entstanden auf dem ehemaligen Industriegrundstück zuerst das Hotel „andel's“ (2002), der Büroteil I (2002), ein Village Cinemas Multiplex-Kino (2002) und ein Boardinghaus mit 51 Executive Appartements (2004). Weiters errichtete UBM 2004 für den Pharmakonzern Pfizer ein 9.000 m<sup>2</sup> großes Bürogebäude. Aufgrund des großen Erfolges der 97 Eigentumswohnungen umfassenden Anlage Andel City Residenz wurde im 4. Quartal 2004 mit dem Bau einer weiteren Eigentumswohnanlage (Andel City Residenz II) begonnen, die 2007 fertig gestellt wurde. Darüber hinaus entstanden in der Folge zwei weitere Büroobjekte und ein zweites Hotel: Letzteres nahm unter dem Namen „Hotel Angelo“ am 12. Juni 2006 den Betrieb auf. Der Büroteil 1 wurde im Oktober 2007 verkauft.



# Andel City: Stadt der Engel



03

04

## DATEN UND FAKTEN:

### **Hotel „andel’s“**

- Gesamtfläche: 15.000 m<sup>2</sup>
- 231 Zimmer + 8 Suiten in 5 Stockwerken
- Konferenzraum mit Fläche von 350 m<sup>2</sup>
- Restaurant, Bar, Fitnessraum

### **Boarding House „andel’s Suites“**

- 7 Stockwerke
- 22 Studios zu je 40 m<sup>2</sup>
- 18 Einbettzimmer Appartements

- 5 Maisonetten für je eine Person
- 4 Maisonetten für je zwei Personen
- 2 Dachappartements mit Terrasse

### **Pfizer Headquarter**

- Gesamtfläche: 9.073 m<sup>2</sup>
- 6 Stockwerke

### **Hotel „angelo“**

- 168 Zimmer
- davon 5 Suiten mit Dachterrasse
- Executive Area im 6. und 7. Stock
- Restaurant, Bar, Konferenzräume





# 220

Wohnungen im neu entstandenen  
Stadtteil Andel City.

# Andel City, Prag: so farbig ist die Zukunft des neu errichteten Wohn- raums.

Achtung! Frisch gestrichen.  
Ein ganzes Stadtviertel lebt auf.

6.000 Liter  
Wandfarbe  
für Wohnungen  
in der „Stadt  
der Engel“



# Salzburg: Neue Mitte Lehen

„Neue Mitte“ steht für ein neues Stadtteilzentrum in Salzburg, das infrastrukturelle Vorbildwirkung hat. Bereits im 1. Quartal 2006 wurde mit den Abbrucharbeiten des alten Salzburger Fußballstadions in Lehen begonnen, womit der Baubeginn für die Entwicklung des neuen Stadtteilzentrums gesetzt wurde. Bis Herbst 2008 wird UBM gemeinsam mit der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft „Die Salzburg“ nach den Plänen der Architekten Gerhard Sailer und Heinz Lang vom Architekturbüro „Halle 1“ auf dem rund zwei Hektar großen Areal die „Neue Mitte Lehen“ entstehen lassen.

Das Projekt transformiert das alte Lehener Stadion, behält aber wesentliche Gestaltungsmerkmale bei: So wird etwa das Spielfeld als öffentlicher Park mit englischem Rasen der Allgemeinheit zugänglich gemacht. Auf dem 5.400 m<sup>2</sup> großen Grundstücksteil der UBM wird anstelle der West-Tribüne ein multifunktionales Gebäude mit 12.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche entstehen. Eine

Tiefgarage mit 100 Stellplätzen ergänzt das Angebot. Als weitere Nutzungen sind Geschäfte, Gastronomie sowie Büro- und Dienstleistungsflächen vorgesehen. So wird etwa ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit etwa 9.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche errichtet. Die oberen zwei Geschosse des Gebäudes werden künftig durch die Salzburger Stadtbibliothek genutzt; der östliche Teil des Geländes an der Tulpenstraße wird von unserem Partner, der Wohnbaugenossenschaft Salzburg, bebaut werden: Dort werden 32 Mietwohnungen sowie ein Veranstaltungssaal und ein Seniorenzentrum errichtet. Als wesentliches Gestaltungsmerkmal wird in 32 m Höhe eine ins ehemalige Spielfeld hineinragende Sky-Bar entstehen. Sie wird vom Bibliotheks- und Geschäftsgebäude über einen Lift und eine Treppe erschlossen. Der schwebend wirkende Bauteil wird nicht nur eine hervorragende Aussicht bieten, sondern auch das bestimmende Zeichen der „Neuen Mitte Lehen“ darstellen.





#### DATEN UND FAKTEN:

##### Technische Details:

- Beton: 12.900 m<sup>3</sup>
- Betonstahl: 1.365.000 kg
- Schalung: 32.000 m<sup>2</sup>
- Stahlbau: 730.000 kg

##### Termine:

- Baubeginn: 02/2007
- Fertigstellung EKZ: 09/2008
- Übergabe Stadtbibliothek an den Nutzer zur Errichtung: 09/2008
- Eröffnung Stadtbibliothek: 12/2008



# Florido Tower

Der Florido Tower ist mit seinen 113 m Gebäudehöhe ein markantes Gebäude im Norden Wiens und begeistert mit Rundum-Fernblick über die ganze Stadt.

Er überzeugt auch durch seine Vielzahl von Serviceangeboten auf höchstem Niveau, wie dem zentralen Empfang, der Konferenzetage „Circle Lounge“ im obersten Stockwerk, dem Restaurant, dem Kindergarten und den Besucherparkplätzen in der Tiefgarage sowie dem begrünten Innenhof. Das Sicherheitskonzept entspricht den Anforderungen internationaler Konzerne, die technische Gebäudeausstattung mit Kühlbalkensystemen, elektrischem Sonnenschutz und einer energiesparenden,

doppelschaligen Klimafassade den modernsten Standards für Bürogebäude. Der Tower beherbergt international tätige Unternehmen wie Pfizer Austria, OMV Gas International, First Data und andere, die somit die hohe Attraktivität des Objektes unterstreichen. Moderne Büros und eine ausgezeichnete Infrastruktur werden ergänzt durch ein zusätzliches Plus:

Der Florido Tower befindet sich direkt in Wiens größtem Naherholungsgebiet. Im ersten Quartal 2007 hat UBM den Florido Tower verkauft. Mit Mitte März 2008 verlegt die UBM ihren Firmensitz von der Absberggasse in Wien 10 in den Florido Tower.



## DATEN UND FAKTEN:

### Florido Tower

Floridsdorfer Hauptstraße 1  
1210 Wien

### Technische Details:

- Höhe: 113 m
- 31 Geschosse (inkl. Technikräume)
- 740 m<sup>2</sup> bis 840 m<sup>2</sup> Mietfläche je Etage, kleinste Mietflächen ab 250 m<sup>2</sup>
- Gesamtfläche Tower: 20.000 m<sup>2</sup>
- Fläche Gesamtobjekt: 36.000 m<sup>2</sup>
- 600 Stellplätze / 50 Besucherstellplätze
- Restaurant mit 350 Sitzplätzen
- 48 Sicherheitskameras

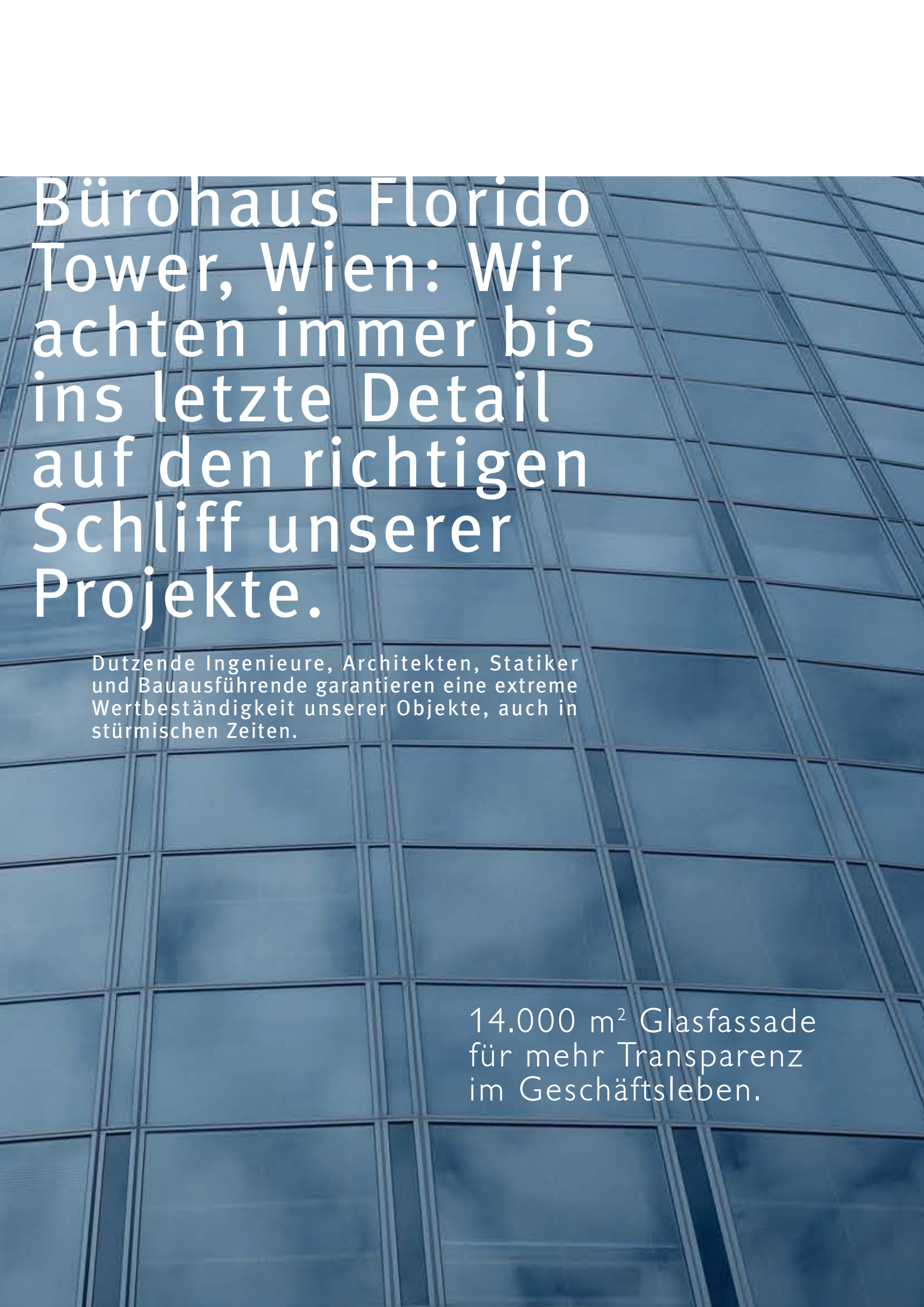
### Service und Infrastruktur:

- Catering für Veranstaltungen und Besprechungen
- Sicherheitsdienst 24h / 7 Tage die Woche
- zentraler Empfang mit Helpdesk
- modernst ausgestattete Konferenzetage im 30. Obergeschoss
- Businesslounge in der 30. Etage
- Kindergarten
- Bankomat in der Lobby
- Parkplätze für Besucher gratis
- Innenhof als Grünoase

# Florida TOWER WIEN







# Bürohaus Florido Tower, Wien: Wir achten immer bis ins letzte Detail auf den richtigen Schliff unserer Projekte.

Dutzende Ingenieure, Architekten, Statiker und Bauausführende garantieren eine extreme Wertbeständigkeit unserer Objekte, auch in stürmischen Zeiten.

14.000 m<sup>2</sup> Glasfassade  
für mehr Transparenz  
im Geschäftsleben.





36.000 m<sup>2</sup>

Nutzfläche für geistige  
Höhenflüge im Bürohaus.



NEUGIERIG &  
ERFAHREN



INTERNATIONAL &  
BODENSTÄNDIG



## Unsere MitarbeiterInnen – Meister ihres Fachs und Zahlenjongleure

Die hier vorgestellten MitarbeiterInnen der UBM sind willkürlich ausgewählt worden und stehen stellvertretend für das gesamte Team. Jede/r von ihnen repräsentiert ein spezielles Fachgebiet unseres Konzerns. In erster Linie besteht ein Geschäftsbericht aus Zahlen, diese sind auch gut und wichtig. Dennoch finden wir es spannender, die Menschen hinter diesen Zahlen zu zeigen, die diese abstrakten Zeichen erst zum Leben erwecken, indem sie damit Dinge schaffen, die man anfassen, also „begreifen“ kann. Die zunächst in Zahlen ausgedrückte Idee eines Projekts wird erst durch unsere MitarbeiterInnen zu einer realen Sache. Dafür danken wir ihnen allen, ohne die unsere Zahlen nichts wären.

## 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 MitarbeiterInnen 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 Mitarbeiter-

Innen 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 Erfahrungsaustausch

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

### Europa

Im Euro-Raum konnte 2007 ein reales Wirtschaftswachstum von 2,7 Prozent verbucht werden, das vor allem durch Exporte, Sachgütererzeugung und Ausrüstungsinvestitionen getragen wird. In den gesamten EU 27 entspricht das einer Veränderung des realen Bruttoinlandsprodukts im Vergleich zum Vorjahr von +2,9 Prozent.

Die Anzeichen für eine Verlangsamung der Konjunktur mehren sich aber: Seit Mitte des Jahres zeigen diverse Konjunkturumfragen eine Eintrübung der Vertrauensindikatoren in der Industrie, das Wachstum der Auftragseingänge lässt merklich nach. Dazu mag auch die markante Aufwertung des Euro beigetragen haben, die die Gewinnmargen schmälert und die Wettbewerbsfähigkeit beeinträchtigt. Dennoch hält die EZB den Leitzins im Euroraum seit Juni 2007 konstant bei 4 Prozent: Niedrigere Zinsen könnten die Inflation anheizen, weil Kredite günstiger werden. Höhere Zinsen hingegen würden Kredite verteuern und könnten die ohnehin vom starken Euro und der Finanzmarktkrise belastete Konjunktur dämpfen. Seit Monaten steckt die EZB in dieser Zwickmühle, die zukünftige Entwicklung bleibt abzuwarten.

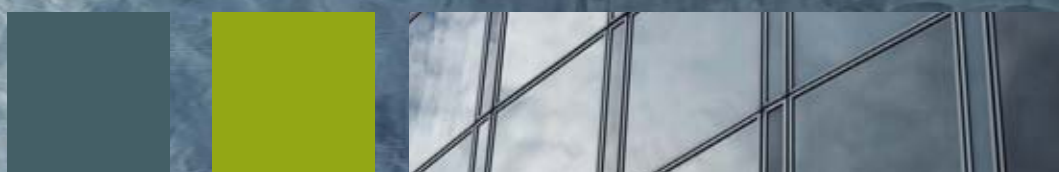
Als möglicher Risikofaktor bleibt außerdem die Entwicklung der Immobilienkrise in den USA im Auge zu behalten. Hierbei steht die so genannte Stagflation im Vordergrund: kraftloses Wachstum bei gleichzeitig hohem Inflationsdruck. Zwar ist die europäische Wirtschaft relativ resistent gegenüber den US-Problemen, die europäischen Finanzmärkte sind es aber nicht. Da die Schwellenländer aber wei-

terhin stark wachsen (in Osteuropa etwa treibt vor allem die steigende Binnennachfrage die Konjunktur an), ist dennoch keine Rezession zu erwarten. Die Weltwirtschaft wird also – zwar gedämpft, aber doch – weiterwachsen.

### Österreich

Für die Wirtschaft in Österreich wird wie in den letzten Jahren auch für den Zeitraum bis inkl. 2011 ein stärkeres Wachstum als im restlichen Euro-Raum vorhergesagt. Grundsätzlich hat sich diese Prognose für das nun vergangene Jahr bewahrheitet: Im Vergleich zu einem Wert von 3,3 % aus dem Jahr 2006 konnte 2007 ein BIP-Wachstum von 3,4 % notiert werden. Die Arbeitslosenrate konnte 2007 von 4,7 auf 4,2 % verringert werden, während die Inflation von 1,5 auf 2,2 % anstieg.

Allerdings muss man auf Grund von aktuellen Voraussagen 2008 mit einer Verlangsamung der Wachstumsdynamik rechnen, so dass bis 2009 eine verringerte Wachstumsrate von etwa +2 % erwartet wird. Die Gründe dafür liegen vor allem in einer Verschlechterung der internationalen Rahmenbedingungen: der Konjunkturéinbruch in den USA, die Krise auf den Finanzmärkten sowie die Aufwertung des Euro. Gemäß diesen Indikatoren wird in Österreich selbst auch die Exportindustrie an Dynamik verlieren, der Tiefpunkt der Konjunktur wird momentan gegen Jahresende 2008 erwartet. Dennoch kann man davon ausgehen, dass es sich hierbei nur um eine temporäre Verlangsamung handelt und das tatsächliche Ende des Aufschwungs noch lange nicht erreicht ist.



## Zentral- und Osteuropa

Die neuen EU-Mitgliedsstaaten entwickeln sich weiterhin überdurchschnittlich.

Vor allem die Tschechische Republik weist mittlerweile eine ausgezeichnete etablierte Industrie auf. Insbesondere das wachsende Einkommen und der entsprechend höher werdende Lebensstandard der Bevölkerung bewirken einen zunehmenden Bedarf von Dienstleistungen. Das solide Wachstum der Länder Zentral- und Osteuropas ist überwiegend auf die starke Dynamik der privaten Einkommen und Vermögen zurückzuführen. Auch der Bankensektor spielt eine durchaus positive Rolle: Die Marktdurchdringung (gemessen als Anteil der Kredite am BIP) konnte von 23 Prozent im Jahr 2000 auf aktuelle 43 Prozent gesteigert werden.

Auch die Prognosen sind sehr vielversprechend: 2008 wird in Polen ein reales BIP-Wachstum von 5,6 % erwartet, für Tschechien liegt der erwartete Prozentsatz bei 5,0 % und für Ungarn bei 2,6 % – das sind die drei Länder, auf die mehr als 60 % des Gesamt-BIP der zwölf „neuen“ EU-Mitglieder entfällt. Zwar sollen die zentral- und osteuropäischen Länder von der in der US-Subprime-Krise begründeten sinkenden Liquidität weitgehend verschont bleiben, doch vor allem in Südosteuropa könnten die Kredite theoretisch knapp werden. In der Realität ist aber eine Zurückhaltung bei der Kreditvergabe bei kleineren und mittleren Projekten nicht feststellbar. Grundsätzlich sind auf Grund der aktuellen Entwicklungen in den USA zwar schwächere Wachstumsraten zu erwarten, im Schnitt soll aber immer noch ein deutliches Plus erzielt werden.

# Entwicklung der europäischen Immobilienmärkte

## Westeuropa

Grundsätzlich herrscht in Westeuropa, vor allem aber in Österreich, eher Rekord- als Krisenstimmung. Die Entwicklungen, die den österreichischen Immobilienmarkt 2007 prägten, waren die folgenden: Zum einen herrschte sehr hohes Interesse der österreichischen Investoren, zum anderen erfreuen sich Immobilienportfolios immer größerer Beliebtheit und außerdem sind immer mehr Investoren bereit, zunehmend Vermietungsrisiken zu übernehmen.

Die durchschnittliche europäische Leerstandsquote ist seit Ende Juni zwar von 6,6 auf 6,9 % gestiegen, damit aber immer noch geringer als zu Jahresanfang (7,1 %). In den beiden größten Büromärkten Europas, Paris und Central London, stehen derzeit 6,4 % bzw. 5 % des Büroflächenbestands leer. Am höchsten ist die Leerstandsquote in Frankfurt (14,7 %) und Amsterdam (14 %). Besonders knapp sind Büroflächen dagegen in Warschau (3,6 %) und Madrid (4,6 %). Insgesamt gesehen lassen die aktuellen Marktdaten keine gravierenden negativen Effekte der Subprime-Krise für die europäischen Immobilienmärkte erkennen. Steigende Zinsen und das erhöhte Risikobewusstsein der Investoren bleiben allerdings im Auge zu behalten. So hat sich der rasante Anstieg der Büromieten zwar etwas verlangsamt, ist aber nicht gestoppt.

## Zentral- und Osteuropa

Die Länder Zentral- und Osteuropas weisen kontinuierlich eine äußerst positive Entwicklung auf. In den meisten Ländern steigen die Büromieten und Quadratmeterpreise und die Leerstandsraten sinken weiterhin, was wiederum höheres Vertrauen der Investoren und geringere Risiken zur Folge hat. Vor allem bei Hotels boomt der 3- und 4-Sterne-Markt.

Warschau, Bukarest, Moskau, Bratislava und Prag verfügen jeweils über eine Leerstandsrate von unter 6 %, während Sofia und Zagreb mit 7 % und 8 % nur knapp darüber liegen. Belgrad und Budapest weisen mit 11 % und 11,5 % hingegen weitaus höhere Raten auf. Der höchste Anstieg bei den Mieten wurde in Moskau und Warschau verbucht, was auf die niedrigen Leerstandsdaten zurückzuführen ist. Bratislava und Prag weisen einen etwas geringeren Anstieg auf, haben dementsprechend aber auch leicht höhere Leerstandsdaten. Auch bei Sofia, Zagreb und Belgrad werden durchaus stabile Werte notiert.

Anzeichen von Schwäche, etwa als Resultat der Subprime-Krise, sind keine zu erkennen: Weder hat sich der Vermietungsgrad entscheidend geändert, noch kann bei der Platzierung neuer Objekte eine Zurück-







haltung der institutionellen Investoren bemerkt werden. Bei Spezialimmobilien, wie Hotels oder Logistikobjekten, kann sogar von einem ungebrochenen Boom gesprochen werden. Jedoch sind Finanzierungen von Immobilienprojekten in Zentral- und Osteuropa durch österreichische Kreditinstitute von der Krise des US-Hypothekenmarktes sehr wohl tangiert.

### Wiener Büromarkt

Der Wiener Büromarkt boomt, darüber sind sich alle einig. Die Vermietungsleistung stieg 2007 auf 470.000 m<sup>2</sup> und erreichte damit einen neuen Rekordwert. Die Leerstandsrate sinkt seit 2004 kontinuierlich. Momentan liegt sie bei 5,2 %, wobei 2008 auf Grund des hohen Nachfrageüberhangs mit einem Sinken dieses Prozentsatzes auf ca. 5 % zu rechnen ist. Bei den Spitzenmieten konnte ein Anstieg verbucht werden: In der Innenstadt zahlt man für Büros bis zu € 22,- pro Quadratmeter, während im übrigen Wien Preise zwi-

schen € 8,50 und € 14,- verbucht werden. Bis 2010 ist in Wien immerhin insgesamt eine Million Quadratmeter Bürofläche in Bau (besonders im Gebiet zwischen Innenstadt und Flughafen).

Der Markt für Immobilieninvestitionen entwickelte sich 2007 ebenso sehr gut. Die Spitzenrenditen liegen bei 5,1 bis 5,7 Prozent für langfristig vermietete Topobjekte in Bestlagen und die Durchschnittsrenditen bei 5,8 bis 6,5 Prozent. Das ergibt im Vergleich zu 2006 keine nennenswerten Änderungen, stellt jedoch eine durchaus konsequente Absicherung dar. Für weitere Wertsteigerungen wird aber eher der bereits erwähnte Anstieg der Mieten sorgen, der sich auch in den Verkehrswerten entsprechend niederschlägt. Insgesamt wurden in Österreich ca. € 2,8 Mrd. in Immobilien investiert. Auch als Sprungbrett für Osteuropa wird vor allem Wien immer mehr Bedeutung zugemessen: 2007 verlegten allein zehn internationale Konzerne ihre Zentralen für Mittel- und Osteuropa nach Wien.

# Umsatzentwicklung

## 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 Kenn-

größe 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.

## Umsatzentwicklung

in T€	2007	2006	2005
Gesamtleistung der Gruppe	262.960	185.714	108.972
Umsatzerlöse	133.655	117.039	72.707
Differenz	<b>129.305</b>	<b>68.675</b>	<b>36.265</b>
Umsatz aus Leistungsgemeinschaften	3.690	10.742	0
Bestandsveränderung der Eigenprojekte aus Vorjahr	16.372	2.568	-2.735
Umsatz aus equity oder untergeordneten Beteiligungen	108.845	54.168	39.000
Aktivierete Eigenleistungen	398	1.197	0
	<b>129.305</b>	<b>68.675</b>	<b>36.265</b>

Der UBM-Konzern hat 2007 eine Gesamtleistung von € 263,0 erzielt und damit die höchste Gesamtleistung in der Unternehmensgeschichte erreicht. Die Steigerung der Gesamtleistung um rd. € 77,2 Mio. ist vor allem auf den Verkauf von Beteiligungsgesellschaften in der Tschechischen Republik, in Polen und in Österreich zurückzuführen.

## Umsatzentwicklung nach operativen Geschäftsfeldern

Beginnend mit dem Geschäftsjahr 2007 unterscheiden wir die Geschäftsfelder „Österreich“, „Westeuropa“ und „Zentral- und Osteuropa“. Die Geschäftsfelder orientieren sich am Ort der Leistungserbringung und fassen die Umsätze aus Projektentwicklung, Mieteinnahmen, Projektverkäufen, Hotelbetrieb und Dienstleistungen für folgende Länder zusammen: Im Geschäftsfeld „Österreich“ werden alle Aktivitäten in Österreich sowie die Mieteinnahmen aus den österreichischen Immobilien zusammengefasst. Das Geschäftsfeld „Westeuropa“ umfasst Deutschland, Frankreich und die Schweiz. Die Tschechische Republik, Polen, die Slowakei, Ungarn, Rumänien, Bulgarien, Ukraine

und Kroatien bilden das Geschäftsfeld „Zentral- und Osteuropa“. Die Gesamtleistung des Geschäftsfeldes „Österreich“ beträgt € 96,1 Mio. und konnte im Berichtsjahr um € 44,4 Mio. gesteigert werden. Diese Erhöhung ist vor allem auf den Verkauf der Beteiligung am Florido Tower zurückzuführen. Ebenfalls enthalten in diesem Wert sind die Mieteinnahmen aus dem österreichischen Immobilienbesitz.

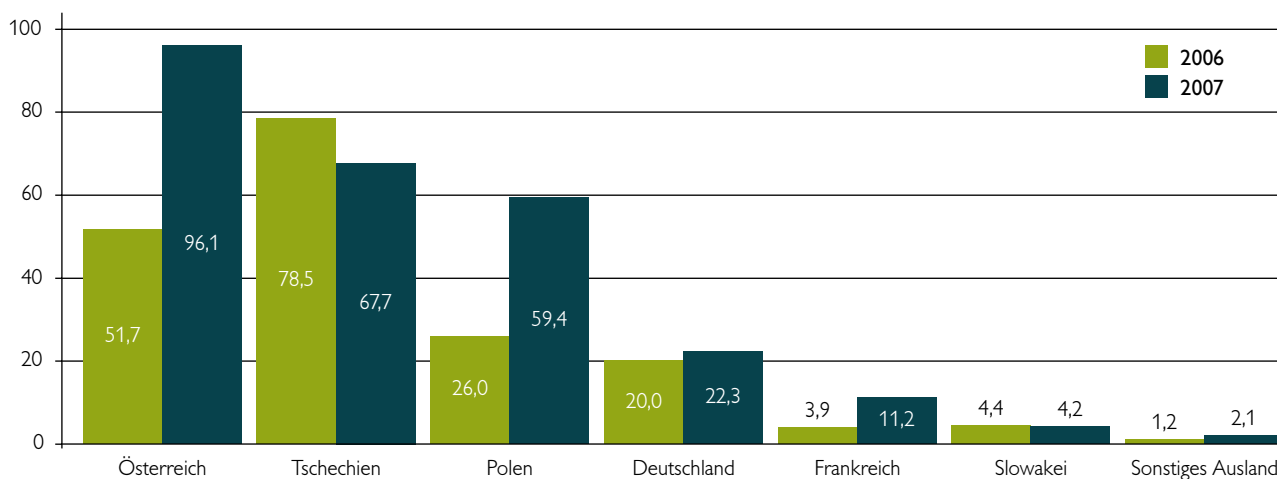
Die Gesamtleistung des Geschäftsfeldes „Westeuropa“ ist um € 9,8 Mio. höher als im Vorjahr (2006: € 24,4 Mio., 2007: € 34,2 Mio.). Die Steigerung ist auf den erfolgreichen Verkauf der Wohnungen in München-Schwabing sowie auf die Bauarbeiten für unsere Hotelprojekte in München und Berlin zurückzuführen. Ebenfalls enthalten sind die Umsätze aus unserer Hotelbeteiligung „Dreamcastle“ beim Eurodisney.

Die Gesamtleistung des Geschäftsfeldes „Zentral- und Osteuropa“ umfasst einen Wert von € 132,7 Mio. (2006: € 109,6 Mio.), das entspricht einer Steigerung von rund 21 %. Die Steigerung ist auf den Teilverkauf der Beteiligung am Bauteil 1 – 4 der Andel City in Prag sowie den Verkauf der Beteiligung am Griffin House in Warschau und auf den Verkauf eines Grundstückes in Lesznowola bei Warschau zurückzuführen.

Unsere umsatzbildenden Bauaktivitäten im Jahr 2007 setzen sich aus den Bauarbeiten für das Hotel „angelo“ in Pilsen und das Hotel „andel's“ in Krakau zusammen. Auch die Wohnungsverkäufe für den Abschnitt SO 10 (Andel Residences) der Andel City sowie die Umsätze aus den Hotelbeteiligungen in Polen sind ein wesentlicher Beitrag für die Gesamtleistung dieses Geschäftsfeldes.

## Entwicklung der geografischen Märkte

Jahresbauleistung nach Ländern in € Mio.



Im Jahr 2007 beträgt der Auslandsanteil an der Jahresbauleistung rund 63 % und ist damit geringer als der Anteil im Jahr 2006 (72,0 %). Der Inlandsanteil an der Jahresbauleistung beträgt rund 37 % und ist aufgrund des Verkaufes des Florido Towers sowohl prozentuell (2006: 27,8 %, 2007: 36,5 %) als auch in absoluten Zahlen (2006: € 51,7 Mio., 2007: € 96,1 Mio.) höher als im Vorjahr.

Auch im Jahr 2007 wurde in der Tschechischen Republik der höchste Auslandsanteil an der Jahresbauleistung (2006: 42,3 %, 2007: 25,7 %) erzielt, vor allem durch den Teilverkauf der Bauteile SO1 – SO4 der Andel City in Prag sowie durch die Wohnungsverkäufe der Andel Residences.

In Polen wurde hauptsächlich durch den Verkauf des Büroobjektes Griffin House, der Beteiligungen an der Poleczki Park Sp. z o.o. und UBM Hotel Gdansk Sp. z o.o. sowie durch die Erträge unserer Hotelbeteiligungen eine Jahresbauleistung von € 59,4 Mio. erzielt, das entspricht einer Steigerung von € 33,4 Mio. gegenüber

2006. Damit haben wir in Polen die höchste Wachstumsrate erwirtschaftet. Auch in Deutschland konnte die Jahresbauleistung auf € 22,3 Mio. erhöht werden, was auf die Wohnungsverkäufe des Projektes Schwabing sowie auf die Bauarbeiten für Hotelprojekte in München und Berlin zurückzuführen ist.

In der Slowakei wurde durch den Verkauf von Grundstücken eine Leistung von € 4,2 Mio. erzielt. In Frankreich konnte durch den Betrieb des Hotels beim Eurodisney-Park in Paris sowie durch den Verkauf eines Grundstückes in Tournan ein Leistungsbeitrag von € 11,2 Mio. erwirtschaftet werden. Auf die Position „Sonstiges Ausland“ entfallen hauptsächlich die Mieteinnahmen aus einem Büroobjekt in Ungarn (Vaci utca-Budapest), die anteiligen Umsätze aus einer Minderheitsbeteiligung an einem Hotel in der Schweiz und die Mieteinnahmen eines Logistikcenters in Regensdorf bei Zürich sowie auf Umsätze für Managementleistungen für ein Logistikcenter in Bukarest.



# Andel City, Prag: Die Entwicklung eines neuen Stadtviertels mit Wohnungen, Büros, Hotels,

Geschäftsflächen und Entertainment Center bringt einen um 21 % erhöhten Umsatz im Zentraleuropa-Geschäft. Wieder ein Beweis, dass sich intelligente Stadtentwicklung bezahlt macht.







# 133 Mio.

Umsatz in Zentral- und Osteuropa.



## Ertragslage

Die in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichen 2007 einen Wert von € 133,7 Mio. und liegen somit um 14,2 % über dem Wert des Vorjahres. Die für uns relevante, weil aussagekräftigere betriebswirtschaftliche Kenngröße, die Jahresbauleistung, erreichte im Berichtsjahr mit € 263,0 Mio. einen um 41,6 % höheren Wert als im Jahr 2006.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge in der Höhe von € 13,7 Mio. setzen sich aus der Auflösung einer Wertberichtigung, Kursgewinnen und Nebenkosten aus der Hausbewirtschaftung zusammen.

Die Materialaufwendungen haben sich vor allem auf Grund der Bauarbeiten für unsere Projekte andel's Krakau, andel's Berlin sowie angelo Pilsen und München um 15,7 % auf aktuelle € 81,0 Mio. erhöht.

Die Mitarbeiterzahl aller voll konsolidierten Gesellschaften und Beteiligungen steigerte sich von 244 auf nunmehr 254 MitarbeiterInnen. Der Personalaufwand beträgt rund € 12,6 Mio. Die Position Sonstige betriebliche Aufwendungen, die im Wesentlichen Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten, Sonstige Fremdleistungen, Abgaben und Gebühren sowie Rechts- und Beratungskosten umfasst, liegt mit € 19,7 Mio. deutlich unter dem Wert des Jahres 2006 (€ 23,4 Mio.).

Das Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) verzeichnete im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um rund 73,1 % auf € 32,2 Mio.

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen des Jahres 2007 beträgt € -1,5 Mio. (Vorjahr € -5,5 Mio.).

Die Erträge aus sonstigen Finanzanlagen in der Höhe von € 8,6 Mio. sind auf Zinserträge von Beteiligungen und Ergebnisausschüttungen zurückzuführen.

Der Finanzierungsaufwand liegt auf Grund der regen Investitionstätigkeit um € 7,9 Mio. über dem Wert des Jahres 2006.

Das EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern) konnte von € 11,2 Mio. im Vorjahr auf € 16,6 Mio. erhöht werden. Der Steueraufwand des Berichtsjahres beträgt € 4,6 Mio. gegenüber einem Wert von € 2,7 Mio. im Vorjahr. Nach Abzug des Ergebnisanteils fremder Gesellschafter beläuft sich der Jahresüberschuss 2007 auf € 12,0 Mio. und liegt damit € 3,5 Mio. über dem Wert des Vorjahres; das Ergebnis je Aktie steigert sich auf € 4,00 (2006: € 2,78).

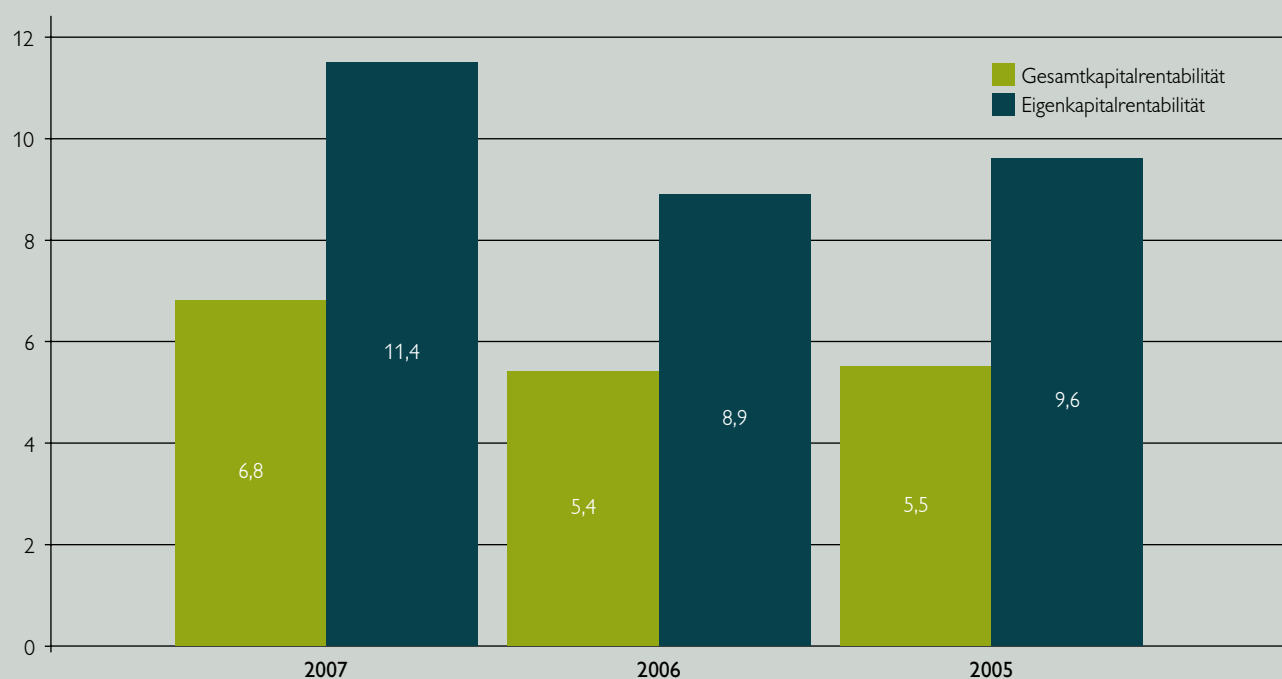
Der UBM-Konzern weist für das Jahr 2007 einen Bilanzgewinn von rund € 3,3 Mio. aus (2006: € 3,0 Mio.), der dem Bilanzgewinn der UBM AG entspricht: Dieser bildet die Bemessungsgrundlage für die Dividendenausschüttung. Der Vorstand wird der Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von € 1,10 je dividendenberechtigter Aktie vorschlagen.



## Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung – Kurzfassung

in € Mio.	2007	Veränd. in %	2006	2005
Jahresbauleistung	263,0	41,6	185,7	109,0
Umsatzerlöse	133,7	14,2	117,0	72,7
EBIT	32,2	73,1	18,6	14,1
EBT	16,6	48,2	11,2	9,9
Jahresüberschuss	12,0	39,5	8,6	8,5
Bilanzgewinn	3,3	10,0	3,0	2,7
Ergebnis je Aktie (in €)	4,00	43,9	2,78	2,83

## Rentabilität des UBM-Konzerns (in %)



in %	2007	2006	2005
Gesamtkapitalrentabilität	6,8	5,4	5,5
Eigenkapitalrentabilität	11,4	8,9	9,6
Eigenmittelquote per 31.12	22,7	23,3	23,6

# Finanzlage, Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns erhöhte sich 2007 im Vergleich zum Vorjahr um 9,0 % auf rund € 477,9 Mio. Die deutliche Erhöhung der Bilanzsumme ist hauptsächlich auf die Erhöhung der Finanzimmobilien zurückzuführen.

Auf der Aktivseite bilden die langfristigen Vermögenswerte mit einem Anteil von 72,2 % (2006: 71,8 %) den Schwerpunkt der Bilanzsumme und belaufen sich per Jahresende 2007 auf € 345,1 Mio. Die Finanzimmobilien per 31.12.2007 stellen einen Wert von € 258,9 Mio. dar (Vorjahr: € 235,3 Mio.). Das Sachanlagevermögen beträgt € 39,5 Mio. (Vorjahr: € 39,7 Mio.). Die Ausleihungen haben sich von € 15,0 Mio. im Jahr 2006 auf € 13,8 Mio. verringert.

Die Struktur und das Volumen der kurzfristigen Vermögenswerte haben sich wie folgt verändert: Die Vorräte haben sich einerseits durch den Verkauf von Wohnungen in Prag und München sowie andererseits durch den Zukauf von Büroimmobilien in München

insgesamt um € -5,9 Mio. auf € 40,4 Mio. verändert. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich durch die Finanzierung zahlreicher Projekte um 27,2 % auf aktuelle € 64,5 Mio. erhöht, damit haben sich die kurzfristigen Vermögenswerte in Summe auf € 132,9 Mio. erhöht.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag rund € 108,5 Mio. Die Eigenkapitalquote hat sich mit 22,7 % gegenüber dem Wert von 23,3 % des Vorjahres geringfügig verringert.

Unter den langfristigen Verbindlichkeiten ist die im Jahr 2005 ausgegebene Anleihe in der Höhe von € 100,0 Mio. ausgewiesen. Die langfristigen Rückstellungen haben sich von rund € 2,5 Mio. um € +4,9 Mio. auf € 7,4 Mio. erhöht. Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich auf Grund unserer Projektentwicklungen in Deutschland von € 68,1 Mio. auf € 122,5 Mio. erhöht.

## Konzern-Kapitalflussrechnung – Kurzfassung

in € Mio.	2007	2006	2005
Jahresüberschuss	12,0	8,6	8,5
Cashflow aus dem Ergebnis	21,2	32,0	14,0
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	6,8	34,2	-17,6
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-60,5	-42,1	-33,7
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	58,7	9,3	59,2
Liquide Mittel per 31.12.	18,3	14,2	11,5

## Bilanzstruktur

in %	2007	2006	2005
kurzfristige Vermögenswerte	27,8	28,2	38,3
langfristige Vermögenswerte	72,2	71,8	61,7
davon Finanzimmobilien	54,2	53,7	37,1
Eigenkapital	22,7	23,3	23,6
langfristige Verbindlichkeiten	49,4	41,3	44,8
kurzfristige Verbindlichkeiten	27,9	35,4	31,6
Bilanzsumme in € Mio.	477,9	438,3	381,3

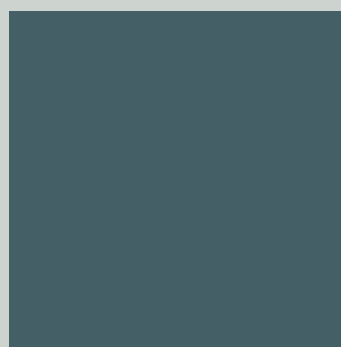
Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich von € 155,2 Mio. um 14,1 % auf € 133,3 Mio. verringert. Diese Verringerung ist im Wesentlichen auf die Umfinanzierung von kurzfristigen Barvorlagen in langfristige Bankdarlehen zurückzuführen. Die kurzfristigen Rückstellungen in der Höhe von rund € 5,1 Mio. entfallen zum Großteil auf Rückstellungen für Bauten.

Bedingt durch die Abnahme der Abschreibungen auf das Anlagevermögen von rund € 14,8 Mio. des Vorjahres auf € 6,5 Mio. sowie durch den Rückgang der latenten Steueraufwendungen reduziert sich der Cashflow aus dem Ergebnis um rund € -10,8 Mio. auf € 21,2 Mio. Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit

reduzierte sich aufgrund einer Abnahme der Vorräte und Zunahme der Forderungen um rund € 27,4 Mio. auf € 6,8 Mio. Die Investitionen in das Sachanlagevermögen und in Finanzimmobilien erreichten mit rund € 93,0 Mio. eine Steigerung von rund € 20,0 Mio. gegenüber dem Vorjahr, womit der Cashflow aus Investitionstätigkeit € -60,5 Mio. beträgt. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt rund € 58,7 Mio.

### Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.





2.000 m<sup>2</sup>  
Plotterpapier

# Neue Mitte, Salzburg Lehen: Nach den Plänen von renommierten Architekten entsteht

auf dem Gelände des ehemaligen Austria Salzburg-Stadions ein multifunktionales Stadtteilzentrum: Wohnungen, ein Seniorenzentrum, ein EKZ und eine Bücherei decken alle Bedürfnisse eines modernen Stadtzentrums ab.



A close-up portrait of a man with a mustache and blue eyes, looking directly at the camera. The background is a solid blue color. The text '24 Mio.' is overlaid in large white font at the bottom left.

**24 Mio.**

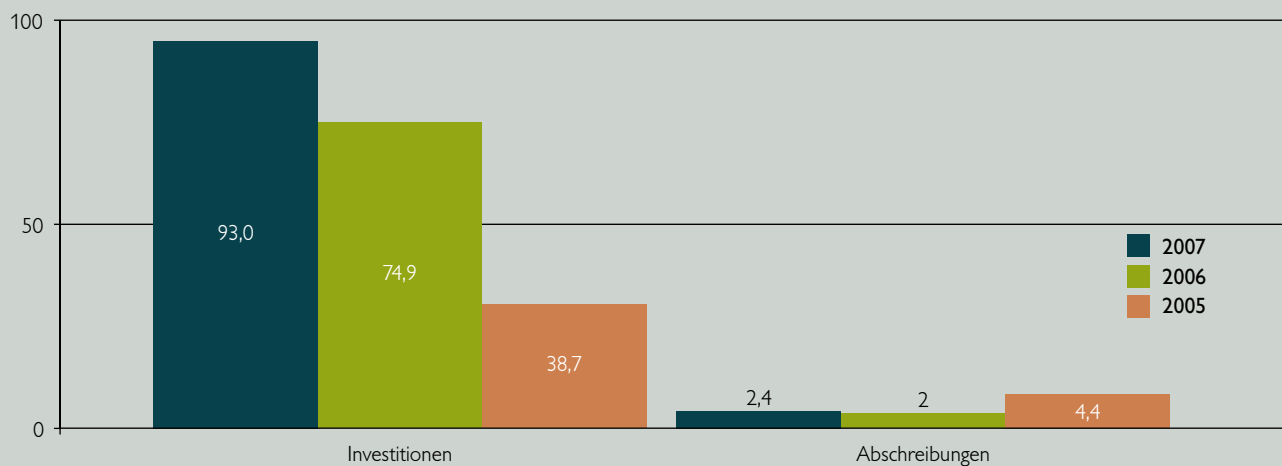
Euro Investitionen.

# Investitionen

Das Investitionsvolumen in Sachanlagen und Finanzimmobilien des Geschäftsjahres ist mit € 93,0 Mio. um € 18,1 Mio. größer wie jenes des Vorjahres. In Österreich ist das Projekt Salzburg Lehen im Mittelpunkt unserer Investitionstätigkeit. In Linz haben wir ein Grundstück für ein Hotelprojekt erworben und am Ende des Jahres mit der Errichtung begonnen.

In Deutschland haben wir ein weiteres Grundstück in Schwabing für ein Wohnbauprojekt erworben. Die Bauarbeiten für ein Wohnbauprojekt in der Bergmannstraße in München begannen im abgelaufenen Geschäftsjahr. Darüber hinaus haben wir zwei Büroobjekte in München erworben. In Summe beliefen sich die Investitionen in Finanzimmobilien auf € 76,3 Mio. und in Sachanlagen auf € 16,7 Mio.

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



## Investitionen (in € Mio.)

in € Mio.	2007	2006	2005
Investitionen gesamt	93,0	74,9	38,7
Immaterielle Vermögensgegenstände	-	-	-
Finanzimmobilien	76,3	47,1	12,5
Sachanlagen	16,7	25,5	25,5



# 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.

Vorstand

Risikomanagement

ALLGEMEINE VERFAHRENSABLÄUFE ISO 9001, ISO 14001, OHSAS 18001

TECHNIK

DEVELOPMENT

KAUFMÄNNISCHE ASPEKTE

## Markteintrittsrisiko

Die UBM kennt dank ihrer jahrelangen Erfahrung die Funktionsweisen und Besonderheiten der Immobilienmärkte Zentral- und Osteuropas. Jedem Expansions-schritt 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 Immobilienportfolios abgesichert ist.

## Zyklizität unserer Märkte

Die Immobilienmärkte zeigen in ihrer Nachfrageentwicklung eine starke Zyklizität, die neben gesamtwirtschaftlichen Faktoren auch von der jeweiligen Angebotsituation 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 opti-

mieren. Die Auswahl der Finanzierungswährung erfolgt in Abhängigkeit zur jeweiligen Marktsituation.

## 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.

## Die Subprime-Krise

Im Zuge der so genannten Subprime-Krise kam es in den Sommermonaten 2007 auf den internationalen Finanzmärkten zu heftigen Turbulenzen, die zu teils großen Verlusten bei Banken führten. Ausgehend von der Vergabe von Hypothekarkrediten an vorwiegend private Schuldner zweitklassiger Bonität in den USA ist der Aktienmarkt unter Druck gekommen. Die Kreditausfälle stiegen durch das Auslaufen von sehr günstigen Fixzinsvereinbarungen und durch das höhere Zinsniveau in den USA. Darüber hinaus wurde eine Refinanzierung durch die seit mehr als einem Jahr stagnierenden bzw. zuletzt fallenden Immobilienpreise erschwert. Die Unsicherheit über die Verteilung und Konzentration der damit verbundenen Kreditrisiken sowie über noch nicht realisierte Verluste und stille Lasten hat zu einer Vertrauenskrise unter den Banken und damit einhergehenden Liquiditätsengpässen geführt. In der Folge mussten unter anderem die EZB und die Fed den Geldmärkten mehrmals Liquidität zuführen, was die Lage teilweise beruhigen konnte.

Diese Immobilienkrise wirkte sich enorm auf die Kursentwicklungen bei beinahe allen österreichischen börsennotierten sowie bei allen europäischen und nordamerikanischen Immobiliengesellschaften aus. In mikroökonomischer Betrachtung zeigen sich aber die Voraussetzungen für die Profitabilität von Immobilien weiter gegeben.

Im täglichen operativen Geschäft machen sich die Auswirkungen der Subprime-Krise nicht bemerkbar. Hervorragende Unternehmensergebnisse bei UBM stehen im Widerspruch zu den Kursverlusten. Die negative Grundstimmung hat in den Büchern keinen Niederschlag gefunden und wird es nach derzeitigen Einschätzungen auch 2008 nicht tun. Damit sind die Rahmenbedingungen für weiteres Wachstum als intakt zu bezeichnen.

Die in unserem Kontext als vermeintlich zu bezeichnende Immobilienkrise ist vor allem für ein etabliertes und solides Unternehmen wie UBM als Chance zu sehen. Während Projekte mit einem Eigenkapital von 25 % oder mehr nach wie vor problemlos realisiert werden können, finden eigenmittelschwache Vorhaben nur mehr sehr schwer Finanziers. Diese an und für sich zu begrüßende Entwicklung verbessert die Konkurrenz-Situation.



# Segmentberichterstattung

Die Einteilung der primären Segmente erfolgt in die Geschäftsfelder „Österreich“, „Westeuropa“ und „Zentral- und Osteuropa“. Dieser Ausweis entspricht auch der Organisationsstruktur des UBM-Konzerns. Ein tabellarischer Überblick der wichtigsten Kenngrößen der Segmente ist in der Segmentberichterstattung des Konzern-Anhangs abgebildet.

## Österreich

In das Segment sind folgende voll- bzw. at-equity-Gesellschaften einbezogen:

- UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft
- „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
- Ariadne Bauplanungs- u. Baugesellschaft m.b.H.
- Hessenplatz Hotel- u. Immobilienentwicklung GmbH
- Ropa Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.
- „Zentrum am Stadtpark“ Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft
- W 3 Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft
- „Internationale Projektfinanz“ Warenverkehrs- & Creditvermittlungs Aktiengesellschaft
- FMA Gebäudemanagement GmbH
- FMA Alpha Gebäudemanagement- & Services GmbH

Die Jahresbauleistung des Segmentes „Österreich“ beträgt € 96,1 Mio. und konnte um € 44,4 Mio. gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Das Segmentergebnis beträgt € 19,7 Mio.

## Westeuropa

In das Segment sind folgende voll- bzw. at-equity-Gesellschaften einbezogen:

- City Objekte München GmbH
- MG Grundbesitz Objekt Gleisdreieck Pasing GmbH & Co KG
- COM Destouchestraße GmbH & Co KG
- CM Komplementär 06-338 GmbH & Co KG
- MG Projekt-Sendling GmbH
- UBM Leuchtenbergring GmbH
- Blitz 01-815 GmbH
- Münchner Grund Immobilien Bauräger Aktiengesellschaft

- Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG
- CM 00 Vermögensverwaltung 510 GmbH
- CM 00 Vermögensverwaltung 511 GmbH
- CM 00 Vermögensverwaltung 389 Brehmstraße GmbH & Co KG
- CM 00 Vermögensverwaltung 512 GmbH
- UBM Swiss Realitätenentwicklung GmbH
- UBX Development (France) s.à.r.l.

Die Segmentleistung „Westeuropa“ wurde um € +9,8 Mio. auf € 34,2 Mio. erhöht, das Segmentergebnis beträgt € 0,8 Mio.

## Zentral- und Osteuropa

- UBM-Bohemia Projectdevelopment-Planning-Construction, s.r.o.
- UBM Polska Sp. z o.o.
- UBM Green Development Sp. z o.o.
- 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
- UBX Praha 2 s.r.o.
- UBM Development s.r.l.
- UBM Bulgaria EOOD
- AC Offices Klicperova s.r.o.
- UBM Residence Park Zakopianka Sp. z o.o.
- UBM d.o.o.
- Philharmonie Office Center Sp. z o.o.
- FMB-Facility Management Bohemia s.r.o.
- FMH Ingotlanmanagement kft.
- „FMP Planning and Facility Management Poland“ Sp. z o.o.
- Poleczki Park Sp. z o.o.
- SOF Debniki Sp. z o.o.
- UBM Hotel Gdansk Sp. z o.o.
- GF Ramba Sp. z o.o.
- Senec Real s.r.o.
- Sienna Hotel Sp. z o.o.

Die Gesamtleistung des Segmentes „Zentral- und Osteuropa“ hat sich um rd. 21 % auf € 132,7 Mio. (Vorjahr: € 109,6 Mio.) erhöht. Das Segmentergebnis beträgt € 11,7 Mio.

## Umweltbelange

Bei unseren Projekten sind wir stets bemüht, umweltschonend zu planen und zu bauen. Durch die Verwendung von energieoptimierenden Baustoffen und durch energiesparende Bewirtschaftungskonzepte unserer Objekte leisten wir unseren Beitrag zum Umweltschutz.

## ArbeitnehmerInnenbelange

Die Mitarbeiterstruktur per 31.12.2007 zeigt, dass rund 71 % unserer MitarbeiterInnen im Ausland beschäftigt sind.

Angestellte u. gewerbliche MitarbeiterInnen (vollkonsolidierte Gesellschaften)	2007	2006	2005
Inland	74	64	73
Ausland	180	180	68
<b>MitarbeiterInnen gesamt</b>	<b>254</b>	<b>244</b>	<b>141</b>

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 MitarbeiterInnen und auf die Anforderungen des Marktes.

Da unser Konzern geografisch breit 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 MitarbeiterInnenentwicklung.

Der Personalstand unter Einbeziehung aller Konzerngesellschaften beträgt 324 MitarbeiterInnen.

## 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 2008

### Weltwirtschaftswachstum

Grundsätzlich erwartet man für 2008 ein eher gedämpftes Wirtschaftswachstum. Vor allem die Entwicklung der Immobilienkrise in den USA bleibt als Risikofaktor bestehen: Denn obwohl die Entwicklung der europäischen Wirtschaft resistent gegenüber den US-Problemen ist, so sind es die europäischen Finanzmärkte leider nicht. Eine Rezession ist aber dennoch nicht zu erwarten, da vor allem die Schwellenländer weiterhin stark wachsen.

### Österreichische Wirtschaft

Auch bei den Österreich direkt betreffenden Vorhersagen stützen sich Experten auf die allgemein dominierende Stimmung: Grundsätzlich erwartet man sehr wohl Wachstum, allerdings mit einer verringerten Wachstumsrate. Als Ursache dafür ist in erster Linie die Verschlechterung der internationalen Rahmenbedingungen zu sehen. Trotzdem ist die Entwicklung Österreichs vor allem im Vergleich mit dem restlichen Euro-Raum äußerst positiv bewertet.

## Wiener Büromarkt

Auf Grund der äußerst positiven Entwicklung des vergangenen Jahres ist auch für 2008 ein Anhalten des Booms zu erwarten. Voraussagen entsprechend sollen die Mieten weiter ansteigen, sodass mit Wertsteigerungen gerechnet werden kann. Auch das Sinken der Leerstandsraten soll weiterhin fortgesetzt werden. Nicht zu unterschätzen ist darüber hinaus vor allem die Bedeutung Wiens als Sprungbrett für Osteuropa.



## Unternehmensausblick

Die Wirtschaftsforscher erwarten für das Jahr 2008 eine Eintrübung des Wirtschaftswachstums. Während zu Beginn des Jahres die Indikatoren vorerst nur eine mögliche Rezession in den USA anzeigten, mehren sich nun Stimmen, dass auch Europa (inkl. Zentral- und Osteuropa) einen Rückgang des Wirtschaftswachstums verzeichnen könnte.

Unter Berücksichtigung dieser Prognosen, die ein anspruchsvolles wirtschaftliches Umfeld vorhersagen, ist es das Ziel der UBM, das hohe Umsatz- und Ertragsniveau des abgelaufenen Wirtschaftsjahres auch im Jahr 2008 zu erreichen.

Wir bearbeiten eine große Zahl von Projekten im In- und Ausland, die das Erreichen unseres Unternehmenszieles garantieren sollen: So wird etwa unser Projekt „Neue Mitte Lehen“ in Salzburg in der zweiten Jahreshälfte fertig gestellt. Außerdem errichten wir in Linz für einen internationalen Hotelbetreiber ein 4-Stern-Hotel.

Nicht nur in Österreich, sondern auch in Deutschland stehen Hotelprojekte im Vordergrund. So wird noch im Frühsommer des Jahres das Hotel „angelo“ in München eröffnet und in Berlin wird intensiv an der Errichtung des Hotels „andels“ gearbeitet. Außerdem setzen wir unsere erfolgreiche Schiene des Wohnbaues in München mit dem Projekt „Bergmannstraße“ fort. Zwei von uns im Jahr 2007 erworbene Büroobjekte sollen nach abgeschlossener Revitalisierung im Herbst für den Markt zur Verfügung stehen.

In der Tschechischen Republik eröffnen wir das gemeinsam mit einem Partner errichtete Hotel „angelo“ in Pilsen. In Polen planen wir den Baubeginn für das Wohnprojekt „Oaza Campinos“ in Malocice bei Warschau. Darüber hinaus erwarten wir den Baubeginn für zwei weitere Hotelprojekte in Krakau und Kattowitz. Außerdem wird das Projekt „Poleczki Park“ in die Phase der Umsetzung treten.

In der Slowakei planen wir die Errichtung einer Wohnhausanlage in Bratislava und in Rumänien wollen wir mit weiteren Projekten unseren Markteintritt festigen. Die Märkte in Russland, der Ukraine und Bulgarien stehen im kommenden Jahr unter besonderer Beobachtung und die bereits erfolgte Marktvorbereitung ermöglicht jederzeit die Umsetzung eines Projektes.

Die konstante Wachstumsstrategie der UBM mit dem permanenten Ziel einer Optimierung von kurzfristigen Realisierungen durch die Veräußerung von Bestandsobjekten unseres Immobilienportfolios mit einer mittel- bis langfristigen Bearbeitung unserer Zielmärkte lässt auch im Jahr 2008 die Fortsetzung der bisherigen Umsatz- und Ergebnisentwicklung erwarten.





## Offenlegung gem. § 243a UGB

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. 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 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 %  
  
CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH, Wien: 25,00 % + 4 Aktien  
(Die CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der CA Immo International AG, Wien)  
  
Gruppe Amber Privatstiftung, Wien, Bocca Privatstiftung, Wien,  
Dkfm. Georg Folian, Wien, Dr. Franz Jurkowitsch, Wien: ca. 14 %
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 UGB.
9. Entschädigungsvereinbarungen i.S.d. § 243a Z. 9 UGB bestehen nicht.


Wien, am 10. März 2007




DI Peter Maitz



Mag. Karl Bier



Heribert Smolé



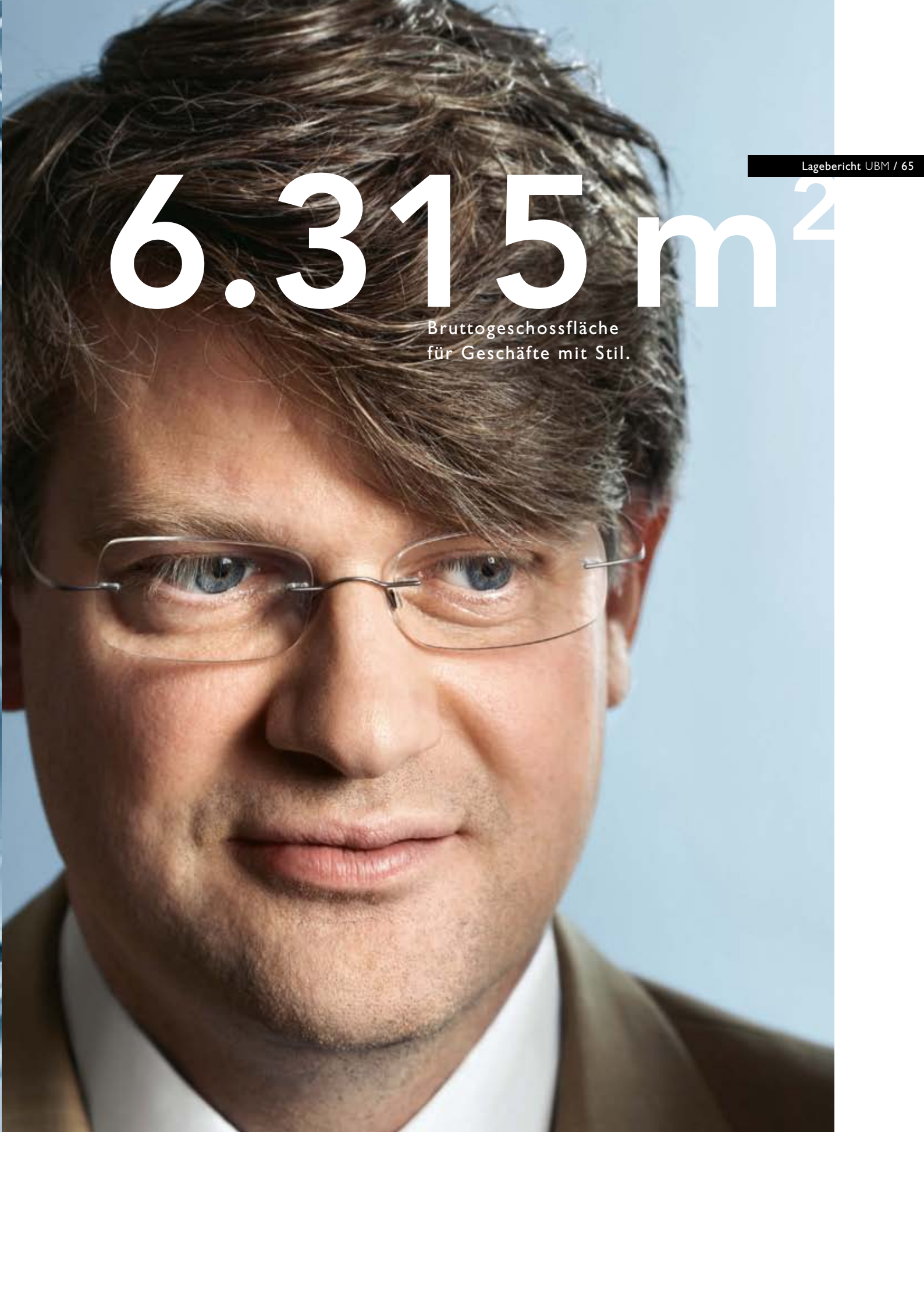
# „Griffin House“, Warschau: Nach nur 6-monatiger Revitalisierung konnte der erste Mieter in das

ehemals kriegszerstörte Gebäude im begehrten Diplomatenviertel einziehen. Für ein Kleinod polnischer Jahrhundertwendearchitektur kam damit die Wende zum Guten, die Greifvögel wachen über dem neuen Glanz.

8.000 Tonnen  
Stuck für  
stilgerechte  
Renovierung.

# 6.315 m<sup>2</sup>

Bruttogeschossfläche  
für Geschäfte mit Stil.





# Bilanz

## zum 31. Dezember 2007

UBM Realitätenentwicklung AG

### AKTIVA

			31.12.2007	31.12.2006
	€	€	€	T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Rechte		904.775,00		926
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	36.867.407,67			35.617
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	81.019,00			105
3. Anlagen in Bau	9.171.340,74			1.747
		46.119.767,41		37.469
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	14.804.418,37			12.618
2. Beteiligungen	21.265.850,80			16.234
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.127.756,03			6.601
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.224.468,91			3.236
5. Sonstige Ausleihungen	1.392.877,00			1.288
		45.815.371,11		39.977
			92.839.913,52	78.372
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				
I. Vorräte				
1. Unfertige Bauten	-			2.420
abzüglich erhaltene Anzahlungen	-			-770
2. Sonstige Vorräte				
a) Projektierte Bauten	949.364,06			2.138
b) Zur Verwertung bestimmte Liegenschaften	618.131,55			618
		1.567.495,61		4.406
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	664.384,14			5.715
2. Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen	116.842.738,06			120.517
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	52.049.917,34			19.707
4. Forderungen gegenüber Arbeitsgemeinschaften	2.430,16			-
5. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	3.996.321,04			3.546
		173.555.790,74		149.485
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		650.707,49		158
			175.773.993,84	154.049
<b>SUMME AKTIVA</b>			268.613.907,36	232.421

**PASSIVA**

	€	€	31.12.2007 €	31. 12. 2006 T€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>				
I. Grundkapital		5.450.462,56		5.450
II. Kapitalrücklagen				
1. gebundene	44.641.566,51			44.642
2. nicht gebundene	544.201,68			544
		45.185.768,19		45.186
III. Gewinnrücklagen				
freie Rücklagen		19.792.720,11		17.524
IV. Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	11.671,35			13
Gewinn 2007	3.313.913,09			2.999
		3.325.584,44		3.012
			73.754.535,30	71.172
<b>B. UNVERSTEUERTE RÜCKLAGEN</b>				
1. Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen			1.438.482,28	1.438
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>				
1. Rückstellungen für Abfertigungen		1.002.900,00		847
2. Rückstellungen für Pensionen		1.665.438,00		1.625
3. Steuerrückstellungen		3.165.045,50		1.998
4. Sonstige Rückstellungen		14.038.738,51		11.199
			19.872.122,01	15.669
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>				
1. Anleihen 2005 – 2012		100.000.000,00		100.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		48.544.932,84		25.903
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		3.905.534,68		1.021
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		1.432.874,62		–
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unter- nehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht		528.990,82		1.909
6. Sonstige Verbindlichkeiten				
aus Steuern	931.186,72			1.146
im Rahmen der sozialen Sicherheit	92.492,75			81
diverse	15.478.363,34			13.927
		16.502.042,81		15.154
			170.914.375,77	143.987
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			2.634.392,00	155
<b>SUMMA PASSIVA</b>			268.613.907,36	232.421
Haftungsverhältnisse			119.002.646,48	111.621

# Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2007

UBM Realitätenentwicklung AG

	31.12.2007	31.12.2006
	€	T€
1. Umsatzerlöse	25.516.244,28	21.488
2. Veränderung des Bestandes an noch nicht abrechenbaren Leistungen	-3.608.250,06	1.972
3. Andere aktivierte Eigenleistungen	279.607,89	179
4. Sonstige betriebliche Erträge		
a) aus dem Abgang vom Anlagevermögen	3.765,00	-
b) aus der Auflösung von Rückstellungen	132.860,90	-
c) Übrige	8.771.265,32	205
	8.907.891,22	205
<b>BETRIEBSLEISTUNG</b>	<b>31.095.493,33</b>	<b>23.844</b>
5. Materialaufwand und Aufwendungen für bezogene Leistungen		
a) Materialaufwand	-109.164,73	-89
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-14.378.192,47	-7.709
	-14.487.357,20	-7.798
6. Personalaufwand		
a) Gehälter	-6.388.398,95	-4.601
b) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-191.936,29	-154
c) Aufwendungen für Pensionen	-30.562,14	-445
d) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-901.358,65	-856
e) Sonstige Sozialaufwendungen	-92.559,45	-43
	-7.604.815,48	-6.099
7. Abschreibungen immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen	-1.366.705,25	-2.678
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		
a) Steuern, soweit sie nicht unter die Steuern vom Einkommen fallen	-17.035,04	-18
b) Übrige	-5.782.551,40	-5.800
	-5.799.586,44	-5.818
<b>9. BETRIEBSERFOLG</b> (Zwischensumme aus Ziffer 1 bis 8)	<b>1.837.028,96</b>	<b>1.451</b>



	31.12.2007	31.12.2006
	€	T€
10. Erträge aus Beteiligungen		
a) aus verbundenen Unternehmen	9.270.472,73	5.240
b) aus beteiligten Unternehmen	1.449.955,57	234
	10.720.428,30	5.474
11. Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	17.048,05	1.838
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.478.901,17	6.211
13. Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen	104.535,00	3.067
14. Aufwendungen aus Finanzanlagen	-7.205.205,45	-9.182
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-8.293.534,44	-5.001
<b>16. FINANZERFOLG</b> (Zwischensumme aus Ziffer 10 bis 15)	<b>4.822.172,63</b>	<b>2.407</b>
<b>17. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>	<b>6.659.201,59</b>	<b>3.858</b>
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.076.288,50	-30
<b>19. JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>5.582.913,09</b>	<b>3.828</b>
20. Auflösung unverteilter Rücklagen		
a) Bewertungsreserve aufgrund von Sonderabschreibungen	0,00	201
21. Zuweisung zu Gewinnrücklagen	-2.269.000,00	-1.030
<b>22. JAHRESGEWINN</b>	<b>3.313.913,09</b>	<b>2.999</b>
23. Gewinnvortrag	11.671,35	13
<b>24. BILANZGEWINN</b>	<b>3.325.584,44</b>	<b>3.012</b>

# Entwicklung des Anlagevermögens

UBM Realitätenentwicklung AG

## Anschaffungs- und Herstellungskosten

€	Stand 01.01.2007	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	49.230.020,34	2.884.792,86	650.932,12
2. Technische Anlagen und Maschinen	18.966,00	-	-
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	434.794,87	57.472,76	88.692,42
4. Anlagen in Bau	1.746.779,57	7.763.837,34	79.265,41
	<b>51.430.560,78</b>	<b>10.706.102,96</b>	<b>818.889,95</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	12.617.769,36	2.425.102,50	134.694,36
2. Beteiligungen	16.233.587,08	4.928.504,59	-
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	14.801.553,83	8.188.134,30	3.150.932,10
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.253.078,46	-	-
5. Sonstige Ausleihungen	5.153.673,00	-	-
	<b>52.059.661,73</b>	<b>15.541.741,39</b>	<b>3.285.626,46</b>
	<b>104.694.157,65</b>	<b>26.247.844,35</b>	<b>4.104.516,41</b>

Umbuchungen	Stand 31.12.2007	kumulierte Abschreibungen	Buchwerte 31.12.2007	Buchwerte 31.12.2006	Jahresab- schreibung
-	1.203.935,14	299.160,14	904.775,00	926.428,00	21.653,00
260.010,76	51.723.891,84	14.856.484,17	36.867.407,67	35.616.879,36	1.271.793,49
-	18.966,00	18.966,00	-	-	-
-	403.575,21	322.556,21	81.019,00	105.005,00	73.258,76
-260.010,76	9.171.340,74	-	9.171.340,74	1.746.779,57	-
<b>0,00</b>	<b>61.317.773,79</b>	<b>15.198.006,38</b>	<b>46.119.767,41</b>	<b>37.468.663,93</b>	<b>1.345.052,25</b>
-103.759,13	14.804.418,37	-	14.804.418,37	12.617.769,36	-
103.759,13	21.265.850,80	-	21.265.850,80	16.233.587,08	-
-	19.838.756,03	14.711.000,00	5.127.756,03	6.601.553,83	6.511.000,00
-	3.253.078,46	28.609,55	3.224.468,91	3.236.237,21	11.768,30
-	5.153.673,00	3.760.796,00	1.392.877,00	1.288.342,00	-104.535,00
-	<b>64.315.776,66</b>	<b>18.500.405,55</b>	<b>45.815.371,11</b>	<b>39.977.489,48</b>	<b>6.418.233,30</b>
-	<b>126.837.485,59</b>	<b>33.997.572,07</b>	<b>92.839.913,52</b>	<b>78.372.581,41</b>	<b>7.784.938,55</b>



# Anhang 2007

UBM Realitätenentwicklung AG

## I. Allgemeines

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 wurde nach den Vorschriften des UGB 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.

## II. Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze

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

Die Bewertung der Fremdwährungsbeträge erfolgte ordnungsgemäß mit den Anschaffungskosten bzw. allenfalls niedrigeren 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 2007 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

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 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 5,3 % (2006: 4,7 %) und erwarteter zukünftiger Gehaltssteigerungen von 2,6 % (2006: 2,0 %) sowie eines frühestmöglichen Pensionseintrittsalters nach ASVG (Pensionsreform 2004) ermittelt. Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste werden zur Gänze in dem Jahr, in dem sie anfallen, angesetzt. Als Sterbetafel werden die Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung AVÖ 1999-P (Angestellte) herangezogen. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Abfertigungen und für Jubiläumsgelder wurden Fluktuationsabschläge auf Basis von statistischen Daten berücksichtigt.

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 erkennbarer 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 (Seite 70/71) zu entnehmen.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** in Höhe von € 0,905 Mio. (2006: € 0,926 Mio.) betreffen Mietrechte in Innsbruck und Wolkersdorf.

Der Grundwert der **bebauten Grundstücke** beträgt € 6.976.661,09 (2006: € 7,198 Mio.), der unbebauten Grundstücke € 9.119.301,58 (2006: € 8,228 Mio.). Als wesentlichster Zugang zu den bebauten Grundstücken waren die Umbaukosten des ehemaligen Praktikermarktes in Wiener Neustadt zu verzeichnen. Drei Wohneinheiten in Innsbruck wurden in das Umlaufvermögen umgegliedert und verkauft. Die unbebauten Grundstücke erhöhten sich hauptsächlich durch den Erwerb eines Grundstückes in Graz.

Der Zugang zu den **Anlagen in Bau** beträgt € 7.763.837,34 (2006: € 1,223 Mio.) und betrifft im Wesentlichen die Herstellkosten eines zu errichtenden Einkaufszentrums in Salzburg Lehen.

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

T€	2007	2006
für das folgende Jahr	931,0	869,2
für die folgenden fünf Jahre	4.654,9	4.346,1

Eine Zusammenstellung der in § 238 Abs 2 UGB geforderten Daten der Beteiligungsunternehmen ist auf Seite 122–124 zu ersehen.

Die Zugänge zu den **Anteilen an verbundenen Unternehmen** betragen € 2,428 Mio. (2006: € 0,407 Mio.) und ergeben sich im Wesentlichen aus dem 50 %-Erwerb einer Beteiligung in Tschechien. Diese Beteiligung ist nunmehr zu 100 % im Besitz der Gesellschaft. Die Abgänge – inklusive Umbuchungsabgänge in Höhe von € 0,107 Mio. – betragen € 0,242 Mio. (2006: € 9,011 Mio.). Hierbei handelt es sich um zwei Gesellschaften, die in das Umlaufvermögen umgegliedert und verkauft wurden. Eine Gesellschaft wurde liquidiert.

Die Zugänge bei den **Beteiligungen** betragen € 5,036 Mio. (2006: € 2,238 Mio.). Es wurden drei Gesellschaften gegründet sowie bei einer Gesellschaft eine Kapitalerhöhung durchgeführt. Einer Beteiligung wurde ein Gesellschafterzuschuss gewährt und eine Beteiligung zu den verbundenen Unternehmen umgebucht.

## Ausleihungen

T€	2007	2006
Beteiligungsunternehmen	5.128	6.602
Sonstige Unternehmen	1.393	1.288

Sie haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Gesellschafterdarlehen im Ausmaß von € 5,153 Mio. wurden aufgrund ihrer Langfristigkeit vom Umlaufvermögen umgegliedert. Es erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von € 6,511 Mio. (2006: € 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€	2007	2006
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	664	5.715
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	116.843	120.517
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	52.050	19.707
Forderungen gegenüber Arbeitsgemeinschaften	2	-
Sonstige Forderungen	3.996	3.547
<b>Gesamt</b>	<b>173.555</b>	<b>149.486</b>

Von den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen haben € 5,357 Mio. (2006: € 5,317 Mio.) und von den sonstigen Forderungen € 0,734 Mio. (2006: € 0,617 Mio.) eine Restlaufzeit von über einem Jahr. Von den sonstigen Forderungen werden T€ 49 (2006: T€ 23) erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam.

### Flüssige Mittel

T€	2007	2006
Kassenbestand	3	2
Guthaben bei Kreditinstituten	648	156
<b>Gesamt</b>	<b>651</b>	<b>158</b>



### 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 € 17,524 Mio. auf € 19,793 Mio. erhöht. Die Erhöhung resultiert aus der Dotierung der freien Gewinnrücklage in Höhe von € 2,269 Mio.

### 4. Unversteuerte Rücklagen

Die Entwicklung der unversteuerten Rücklagen der UBM AG ist wie folgt:

€	Stand 01.01.2007	Zugänge U=Umbuchung	Auflösung durch Ausscheidung	Auflösung durch Zeitablauf	Stand 31.12.2007
<b>I. SACHANLAGEN</b>					
1. Unbebaute Grundstücke aus Übertrag § 12 EStG	929.410,18	-	-	-	929.410,18
<b>II. FINANZANLAGEN</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen aus Übertrag § 12 EStG	509.072,10	-	-	-	509.072,10
<b>Gesamt</b>	<b>1.438.482,28</b>	-	-	-	<b>1.438.482,28</b>

### 5. Rückstellungen

T€	2007	2006
Abfertigungen	1.003	847
Pensionen	1.665	1.625
Steuern	3.165	1.998
Sonstige		
Bauten	10.897	9.564
Personal	2.423	1.506
Diverse	719	129
<b>Gesamt</b>	<b>19.872</b>	<b>15.669</b>

## 6. Verbindlichkeiten

T€	Gesamtbetrag lt. Bilanz		Restlaufzeit bis zu einem Jahr		Restlaufzeit über einem Jahr	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Anleihe	100.000	100.000	-	-	100.000	100.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	48.545	25.903	42.252	22.144	6.293	3.759
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.906	1.021	3.906	1.021	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.433	-	1.433	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	529	1.909	529	1.909	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten						
aus Steuern	931	1.146	931	1.146	-	-
im Rahmen der sozialen Sicherheit	93	81	93	81	-	-
Diverse	15.478	13.927	4.122	5.767	11.356	8.160
<b>Gesamt</b>	<b>170.915</b>	<b>143.987</b>	<b>53.266</b>	<b>32.068</b>	<b>117.649</b>	<b>111.919</b>

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

T€	2007	2006
Anleihe	-	100.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	326	977
Sonstige Verbindlichkeiten		
Diverse	548	565

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit einem Betrag von € 6,945 Mio. (2006: € 6,860 Mio.) mittels Hypotheken dinglich besichert.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Einlagen stiller Gesellschafter in Höhe von € 9,889 Mio. (2006: € 7,525 Mio.) erfasst. Von den sonstigen Verbindlichkeiten werden € 6,330 Mio. (2006: € 4,043 Mio.) erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam.

## 7. Haftungsverhältnisse

T€	2007	2006
Kreditbürgschaften	119.003	111.621

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€	2007	2006
<b>AUFGLIEDERUNG NACH TÄTIGKEITSBEREICHEN</b>		
Mieten aus Hausbewirtschaftung	4.195	3.945
Projektentwicklung und Bau	21.321	17.543
<b>Gesamt</b>	<b>25.516</b>	<b>21.488</b>
Inland	17.181	15.674
Ausland	8.335	5.814
<b>Gesamt</b>	<b>25.516</b>	<b>21.488</b>

### Personalaufwendungen

Im Posten 6b. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskassen in Höhe von € 191.936,29 (2006: T€ 154) entfallen € 171.013,00 (2006: T€ 141) auf den Abfertigungsaufwand, der sich wie folgt verteilt:

2007	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	34.970,00	52.940,69
Leitende Angestellte	-58.660,00	-
Andere Arbeitnehmer	194.703,00	-
<b>Gesamt</b>	<b>171.013,00</b>	<b>52.940,69</b>

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>

## Finanzerfolg

T€	2007	2006
Erträge aus Beteiligungen		
a) aus verbundenen Unternehmen	9.270	5.240
b) aus beteiligten Unternehmen	1.450	234
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	17	1.839
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.479	6.211
davon aus verbundenen Unternehmen	6.380	4.641
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	105	3.066
Aufwendungen aus Finanzanlagen	7.205	9.182
davon aus verbundenen Unternehmen	322	-
davon Abschreibungen	6.523	9.165
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	8.294	5.001
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	50	-

## Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Im Jahresabschluss wurden aktive latente Steuern in Höhe von € 0,260 Mio. (2006: € 0,222 Mio.) nicht angesetzt.

## 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

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 % für Zinsswap) erfasst. Der Marktwert des Zinsswaps beträgt zum 31.12.2007 T€ -1.745.

## VII. Angaben über Arbeitnehmer und Organe

Durchschnittlicher Beschäftigtenstand:

	2007	2006
Angestellte	69	58

### Mitglieder des Vorstandes

Mag. Karl Bier, Vorsitzender  
 DI Peter Maitz  
 Heribert Smolé

Die Bezüge des Vorstandes betragen im Jahr 2007 € 1.013.448,19 (2006: € 929.670,86).

### Mitglieder des Aufsichtsrates

KR Dkfm. Dr. Siegfried Sellitsch, Vorsitzender  
 DI Horst Pöchhacker, Vorsitzender-Stellvertreter  
 Dr. Bruno Ettenauer (ab 11.04.2007)  
 Mag. Wolfhard Fromwald (ab 11.04.2007)  
 DI Thomas Jakoubek (bis 11.04.2007)  
 Dr. Walter Lederer  
 MMag. Dr. Erlefried Olearczick (bis 11.04.2007)  
 DI Iris Ortner-Winischhofer  
 Dr. Johannes Pepelnik  
 Dr. Peter Weber

Die Vergütung an die Mitglieder des Aufsichtsrates einschließlich der Sitzungsgelder betragen im Berichtsjahr € 64.357,29 (2006: € 54.928,98).

Wien, am 10. März 2008

Der Vorstand



Mag. Karl Bier



DI Peter Maitz



Heribert Smolé

# Bestätigungsvermerk

„Wir haben den Jahresabschluss der

**UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft,  
Wien,**

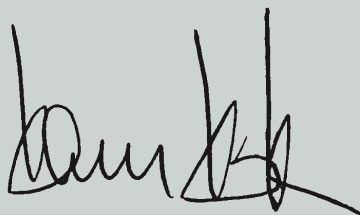
für das Geschäftsjahr vom 01.01.2007 bis 31.12.2007 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Die Buchführung, die Aufstellung und der Inhalt dieses Jahresabschlusses sowie des Lageberichtes in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung 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.

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 der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft zum 31.12.2007 sowie der Ertragslage des Unternehmens für das Geschäftsjahr vom 01.01.2007 bis 31.12.2007 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.“

Wien, am 10. März 2008

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.

Mag. Hans Peter Hoffmann  
Wirtschaftsprüfer



gez.

ppa Mag. Christoph Wimmer  
Wirtschaftsprüfer

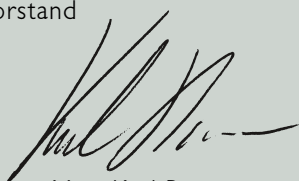
## Erklärung des Vorstandes:

Der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahres- und Konzernabschluss 2007 vermittelt nach unserem Wissen ein möglichst getreues Bild der Vermögens- Finanz- und Ertragslage der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft und der Gesamtheit der in die Konsolidierung einbezogenen Unternehmen.

Der Lagebericht stellt den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage der Gesamtheit der in die Konsolidierung einbezogenen Unternehmen so dar, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage entsteht, und beschreibt die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten, denen sie ausgesetzt sind.

Wien, am 10. März 2008

Der Vorstand



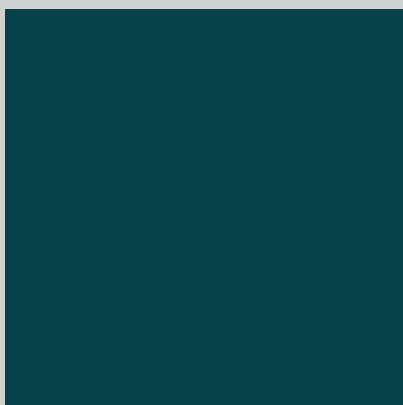
Mag. Karl Bier



DI Peter Maitz



Heribert Smolé





# Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2007

in T€	Anhang	2007	2006
Umsatzerlöse	(5)	133.655,1	117.039,0
Im Anlagevermögen aktivierte Eigenleistungen		397,9	1.197,0
Sonstige betriebliche Erträge	(6)	13.723,2	5.326,5
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	(7)	-80.984,3	-69.982,6
Personalaufwand	(8)	-12.573,6	-9.656,0
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	(9)	-2.374,1	-1.990,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(10)	-19.692,0	-23.358,7
<b>BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)</b>		<b>32.152,2</b>	<b>18.575,1</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		-1.516,8	-5.498,0
Finanzertrag	(11)	8.637,7	12.882,6
Finanzaufwand	(12)	-22.644,2	-14.717,4
<b>ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN (EBT)</b>		<b>16.628,9</b>	<b>11.242,3</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(13)	-4.579,7	-2.672,7
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>12.049,2</b>	<b>8.569,6</b>
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		11.982,5	8.336,9
davon Anteil anderer Gesellschafter von Tochterunternehmen		66,7	232,7
<b>ERGEBNIS JE AKTIE (in €)</b>	(14)	<b>4,00</b>	<b>2,78</b>

# Konzern-Bilanz

## zum 31. Dezember 2007

### AKTIVA

in T€	Anhang	31.12.2007	31.12.2006
<b>LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	(15)	3.005,8	3.294,7
Sachanlagen	(16)	39.541,4	39.683,4
Finanzimmobilien	(17)	258.912,6	235.304,5
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	(18)	15.483,4	9.767,2
Ausleihungen	(19)	13.786,7	14.981,1
Übrige Finanzanlagen	(20)	13.165,4	10.691,4
Latente Steueransprüche	(25)	1.160,8	1.181,9
		<b>345.056,1</b>	<b>314.904,2</b>
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>			
Vorräte	(21)	40.354,2	46.261,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(22)	64.502,2	50.687,5
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(23)	9.708,4	12.224,8
Liquide Mittel	(24)	18.325,2	14.212,2
		<b>132.890,0</b>	<b>123.386,0</b>
		<b>477.946,1</b>	<b>438.290,2</b>

### PASSIVA

in T€	Anhang	31.12.2007	31.12.2006
<b>EIGENKAPITAL</b>			
	(26,27)		
Grundkapital		5.450,5	5.450,5
Kapitalrücklage		45.185,8	45.185,8
Fremdwährungsumrechnungsrücklage		2.920,4	5.822,2
Gewinnrücklage		50.573,0	41.602,6
Bilanzgewinn		3.325,6	3.011,7
<b>Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		107.455,3	101.072,8
Anteile anderer Gesellschafter von Tochterunternehmen		1.024,8	958,6
		<b>108.480,1</b>	<b>102.031,4</b>
<b>LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>			
Rückstellungen	(28)	7.391,2	2.519,2
Anleihen	(29)	100.000,0	100.000,0
Finanzverbindlichkeiten	(30)	122.497,6	68.121,8
Latente Steuerschulden	(25)	6.242,1	10.454,5
		<b>236.130,9</b>	<b>181.095,5</b>
<b>KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>			
Rückstellungen	(28)	5.103,5	10.977,2
Finanzverbindlichkeiten	(30)	71.714,8	89.066,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(31)	26.356,5	16.316,6
Steuerschulden	(32)	5.519,9	2.926,7
Übrige Verbindlichkeiten	(33)	24.640,4	35.876,8
		<b>133.335,1</b>	<b>155.163,3</b>
		<b>477.946,1</b>	<b>438.290,2</b>

# Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals

in T€

---

**STAND ZUM 01.01.2006**

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**

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 31.12.2007**

---

Grundkapital	Kapital- rücklage	Fremd- währungs- umrechnungs- rücklage	Gewinn- rücklage	Anteile der Aktionäre des Mutterunter- nehmens	Anteile anderer Gesellschafter von Tochter- unternehmen	Summe
<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	-	-1.741,0
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>
-	-	-3.868,3	-	-3.868,3	-0,5	-3.868,8
-	-	-	301,8	301,8	-	301,8
-	-	966,5	-	966,5	-	966,5
0,0	0,0	-2.901,8	301,8	-2.600,0	-0,5	-2.600,5
-	-	-	11.982,5	11.982,5	66,7	12.049,2
0,0	0,0	-2.901,8	12.284,3	9.382,5	66,2	9.448,7
-	-	-	-3.000,0	-3.000,0	-	-3.000,0
<b>5.450,5</b>	<b>45.185,8</b>	<b>2.920,4</b>	<b>53.898,6</b>	<b>107.455,3</b>	<b>1.024,8</b>	<b>108.480,1</b>



# Konzern-Kapitalflussrechnung

in T€	2007	2006
Jahresüberschuss	12.049,2	8.569,6
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Anlagevermögen	6.548,4	14.758,4
Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	1.516,8	5.498,0
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	204,9	388,7
Latente Steueraufwendungen	869,2	2.800,5
<b>CASHFLOW AUS DEM ERGEBNIS</b>	<b>21.188,5</b>	<b>32.015,2</b>
Zunahme/Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	6.422,3	-764,5
Gewinne aus Anlagenabgängen	-2.238,4	-4.045,9
Buchwert abgegangener Projektgesellschaften	0,0	4.578,0
Zunahme der Vorräte	-513,4	-12.370,4
Zunahme/Abnahme der Forderungen	-11.166,3	9.201,3
Abnahme/Zunahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	-1.479,2	10.198,7
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-5.458,0	-4.631,9
<b>CASHFLOW AUS DER BETRIEBSTÄTIGKEIT</b>	<b>6.755,5</b>	<b>34.180,5</b>
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Finanzimmobilien	11.507,0	21.319,1
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	4.152,7	12.282,4
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	-19,3
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-92.956,2	-72.559,5
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-8.284,5	-2.260,2
Ein-/Auszahlungen aus Änderungen des Konsolidierungskreises	25.105,5	-816,7
<b>CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>-60.475,5</b>	<b>-42.054,2</b>
Dividenden	-3.000,0	-2.700,0
Aufnahme/Rückzahlung von Krediten und anderen Konzernfinanzierungen	61.726,9	11.975,4
<b>CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>58.726,9</b>	<b>9.275,4</b>
<b>CASHFLOW AUS DER BETRIEBSTÄTIGKEIT</b>	<b>6.755,5</b>	<b>34.180,5</b>
<b>CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>-60.475,5</b>	<b>-42.054,2</b>
<b>CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>58.726,9</b>	<b>9.275,4</b>
<b>VERÄNDERUNG DER LIQUIDEN MITTEL</b>	<b>5.006,9</b>	<b>1.401,7</b>
Liquide Mittel am 01.01.	14.212,2	11.502,0
Währungsdifferenzen	173,1	61,6
Veränderung Liquide Mittel aufgrund von Konsolidierungskreisänderungen	-1.067,1	1.246,9
<b>LIQUIDE MITTEL AM 31.12.</b>	<b>18.325,1</b>	<b>14.212,2</b>

# UBM Realitätenentwicklung AG

## Erläuterungen zum Konzernabschluss 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.

Der Konzernabschluss wird gemäß § 245a UGB 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. Konsolidierung

#### Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der UBM AG 7 (Vorjahr: 6) inländische Tochterunternehmen sowie 33 (Vorjahr: 29) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. Daneben wurden 5 (Vorjahr: 6) inländische und 12 (Vorjahr: 4) ausländische assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

Die einbezogenen Tochterunternehmen und die assoziierten Unternehmen sind aus der Beteiligungsliste ersichtlich. Gesellschaften, die für den Konzernabschluss von untergeordneter Bedeutung sind, werden nicht einbezogen. 18 (Vorjahr: 19) Gesellschaften wurden wegen untergeordneter wirtschaftlicher Bedeutung nicht in die Vollkonsolidierung einbezogen.

In den Konzernabschluss sind alle Unternehmen, die unter dem beherrschenden Einfluss der Muttergesellschaft stehen („Tochtergesellschaften“), durch Vollkonsolidierung einbezogen. Ein beherrschender Einfluss besteht, wenn die Muttergesellschaft direkt oder indirekt in der Lage ist, die Finanz- und Geschäftspolitik des Unternehmens zu bestimmen. Die Einbeziehung einer Tochtergesellschaft beginnt mit dem Zeitpunkt der Erlangung des beherrschenden Einflusses und endet bei dessen Wegfall.

Unternehmen, die gemeinsam mit einem anderen Unternehmen geführt werden („Gemeinschaftsunternehmen“) sowie Unternehmen, auf die die Muttergesellschaft direkt oder indirekt einen maßgeblichen Einfluss ausübt („assoziierte Unternehmen“), sind nach der Equity-Methode bilanziert.

Im Geschäftsjahr 2007 wurden die folgenden Unternehmen erstmals vollkonsolidiert:

- Hessenplatz Hotel- und Immobilien GmbH
- MG Projekt-Sendling GmbH
- CM 00 Vermögensverwaltung 510 GmbH
- UBX Praha 2 s.r.o.
- UBM Development s.r.l.
- UBM Bulgaria EOOD

Die Vermögen und Schulden der erstmalig einbezogenen Unternehmen stellen sich wie folgt dar:

Vermögenswerte und Schulden	in Mio. €
<b>AKTIVA</b>	
Langfristiges Vermögen	10,5
Kurzfristiges Vermögen	0,2
<b>Aktiva</b>	<b>10,7</b>
<b>PASSIVA</b>	
Eigenkapital	2,4
Langfristige Schulden	4,4
Kurzfristige Schulden	3,9
<b>Passiva</b>	<b>10,7</b>
Umsatzerlöse im Berichtsjahr	1,7
Periodenergebnis im Berichtsjahr	-1,5

Der Kaufpreis für die Anteile betrug 2,4 Mio. Euro.

### 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.

Im Berichtsjahr wurden alle aktiven Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung wegen Unwesentlichkeit aufwandswirksam ausgebucht.

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen einbezogenen Unternehmen werden 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“ von Tochterunternehmen gesondert als Bestandteil des Eigenkapitals ausgewiesen.

### 3. Kapitalrisikomanagement

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Dabei wird sichergestellt, dass alle Konzernunternehmen unter der Unternehmensfortführungsprämisse operieren können.

Die Kapitalstruktur des Konzerns besteht aus Schulden, Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten sowie dem den Eigenkapitalgebern des Mutterunternehmens zustehenden Eigenkapital.

## Nettoverschuldungsgrad

Das Risikomanagement des Konzerns überprüft die Kapitalstruktur halbjährlich.

Der Nettoverschuldungsgrad zum Jahresende stellt sich wie folgt dar:

in T€	31.12.2007	31.12.2006
Schulden (i)	194.212,4	157.187,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-18.325,2	-14.212,2
Nettoschulden	<b>175.887,2</b>	<b>142.975,6</b>
Eigenkapital (ii)	<b>108.480,1</b>	<b>102.031,4</b>
Nettoschulden zu Eigenkapitalquote	162,1 %	140,1 %

(i) Schulden sind definiert als lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten wie in Tz. 30 aufgeführt.

(ii) Das Eigenkapital umfasst das gesamte Kapital und die Rücklagen des Konzerns.

Die Gesamtstrategie des Konzerns ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2007 unverändert.

## 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.

### 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 Zeitwert 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.

**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 bilden im Wesentlichen Verkehrswertgutachten von unabhängigen Sachverständigen. Bei Fehlen solcher wird der beizulegende Zeitwert aus dem Barwert der geschätzten künftigen Cashflows, die aus der Nutzung der Immobilien erwartet werden, ermittelt.

### **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. Werden Anzeichen einer 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 bzw. zum niedrigeren Vergleichswert 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.

**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) unter Zugrundelegung der Generationentafel AVÖ 1999-P ermittelt, wobei zu jedem Stichtag eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt wird. Bei der Bewertung dieser Rückstellungen wurden ein Rechnungszinsfuß von 5,3 % (Vorjahr: 4,7 %) und Bezugssteigerungen von 2,6 % (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 bewertet.

**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 aufgrund von Vermietungsgrad, Mietpreisentwicklung und Entwicklung der Zinslandschaft,
- die Beurteilung von laufenden Projekten aufgrund der Entwicklung der Herstellungskostenpreise und der sich verändernden Marktlage während der Entwicklung,
- die Festlegung der wirtschaftlichen Nutzungsdauer von Sachanlagen,
- die Bilanzierung und Bewertung von Rückstellungen erfolgt aufgrund der wahrscheinlichen Inanspruchnahme,
- die Prüfung der Werthaltigkeit von Vermögenswerten,
- die Beurteilung der Werthaltigkeit latenter Steueransprüche für Verlustvorträge wird aufgrund der Möglichkeit der Verrechnung mit späteren Gewinnen geschätzt

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

## Neue und geänderte Rechnungslegungsstandards

### Im laufenden Geschäftsjahr anzuwendende Standards und Interpretationen

Im laufenden Geschäftsjahr hat der Konzern IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben und die damit zusammenhängende Änderung des IAS 1 Darstellung des Abschlusses angewendet. Diese sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2007 beginnen, anzuwenden. Aus der Anwendung von IFRS 7 und der Änderung von IAS 1 ergaben sich erweiterte Angaben zu in diesem Abschluss dargestellten Finanzinstrumenten des Konzerns und der Steuerung des Kapitals.

Vom International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) wurden vier Interpretationen veröffentlicht und in europäisches Recht übernommen, die im laufenden Geschäftsjahr anzuwenden sind.

- IFRIC 7 Anwendung des Restatement-Ansatzes nach IAS 29 Rechnungslegung in Hochinflationenländern,
- IFRIC 8 Anwendungsbereich von IFRS 2,
- IFRIC 9 Neu beurteilung eingebetteter Derivate und
- IFRIC 10 Zwischenberichterstattung und Wertminderung.

Die Anwendung dieser Interpretationen hat zu keinen Änderungen der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden im Konzern geführt.

### Veröffentlichte Standards und Interpretationen, die noch nicht angewendet werden

Zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung waren die folgenden Regelungen bereits veröffentlicht und in europäisches Recht übernommen, jedoch noch nicht verpflichtend anzuwenden und wurden auch nicht freiwillig vorzeitig angewendet.

IFRS 8 Operative Segmente: IFRS 8 regelt die Angaben zu Geschäftssegmenten des Unternehmens, die so aufzubereiten sind, wie die unternehmensinterne Berichterstattung an den Vorstand für Managemententscheidungen gestaltet ist (Management Approach). IFRS 8 tritt mit 01.01.2009 in Kraft und ersetzt IAS 14 vollständig.

IFRIC 11 Konzerninterne Geschäfte und Geschäfte mit eigenen Anteilen nach IFRS 2: Der im November 2006 veröffentlichte IFRIC 11 bezieht sich darauf, wie IFRS 2 auf aktienbasierte Vergütungsvereinbarungen anzuwenden ist, bei welchen Eigenkapitalinstrumente von Unternehmen innerhalb des Konzerns gewährt werden. Da im UBM-Konzern IFRS 2 derzeit keine Anwendung findet, findet IFRIC 11 ebenso keine Anwendung.

Der Vorstand geht davon aus, dass die obigen Regelungen keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss im Jahr der erstmaligen Anwendung haben werden.

## 5. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von 133.655,1 (Vorjahr: 117.039,0) T€ enthalten Verkaufserlöse von Immobilien und Immobilienprojektgesellschaften, Mieterträge, Erträge aus der Hausverwaltung, die abgerechneten Bauleistungen eigener Projekte und andere Erlöse aus der typischen Geschäftstätigkeit. Um die Aussagekraft der Umsatzzahlen zu erhöhen, wurde die Darstellung gegenüber dem Vorjahr geändert. Entsprechend der Segmentberichterstattung werden die Umsätze nach Regionen und nicht mehr nach Geschäftsfeldern gegliedert.

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



in T€	2007	2006
<b>REGIONEN</b>		
Österreich	96.125,4	51.733,0
Westeuropa	34.185,7	24.420,0
Osteuropa	132.648,8	109.561,0
<b>Gesamtleistung der Gruppe</b>	<b>262.959,9</b>	<b>185.714,0</b>
abzüglich Umsätze aus Leistungsgemeinschaften	-3.690,3	-10.742,0
abzüglich Bestandsveränderung der Eigenprojekte	-16.372,1	-2.568,0
abzüglich Umsatz aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen	-108.844,5	-54.168,0
abzüglich aktivierte Eigenleistung	-397,9	-1.197,0
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>133.655,1</b>	<b>117.039,0</b>

## 6. Sonstige betriebliche Erträge

Die übrigen betrieblichen Erträge umfassen im Wesentlichen Kursgewinne sowie Nebenkostenerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Außerdem wurde im laufenden Geschäftsjahr eine Wertberichtigung in Höhe von T€ 8.454,0 aufgelöst.

## 7. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen

in T€	2007	2006
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-18.577,8	-13.575,2
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-62.406,5	-56.407,4
<b>Gesamt</b>	<b>-80.984,3</b>	<b>-69.982,6</b>

## 8. Personalaufwand

in T€	2007	2006
Löhne und Gehälter	-10.758,8	-7.766,5
Soziale Abgaben	-1.694,5	-1.383,4
Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen	-120,3	-506,1
<b>Gesamt</b>	<b>-12.573,6</b>	<b>-9.656,0</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€ 316,5 (Vorjahr: T€ 28,0) und auf das Sachanlagevermögen T€ 2.057,6 (Vorjahr: T€ 1.962,1) Abschreibungen vorgenommen.

## 10. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

in T€	2007	2006
Bürobetrieb	-2.330,8	-2.517,7
Werbung	-1.768,4	-1.198,3
Rechts- und Beratungskosten	-2.767,2	-4.516,0
Rückstellungsdotierung	-5.727,0	-56,5
Wertanpassung Finanzimmobilien	-2.091,4	-8.505,2
Übrige	-5.007,2	-6.565,0
<b>Gesamt</b>	<b>-19.692,0</b>	<b>-23.358,7</b>

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus Reisespesen, Abgaben und Gebühren, sonstigen Fremdleistungen sowie allgemeinen Verwaltungskosten zusammen. Die Wertanpassungen von Finanzimmobilien auf die am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwerte werden saldiert ausgewiesen.

## 11. Finanzertrag

in T€	2007	2006
Erträge aus Beteiligungen	1.994,2	4.304,2
(davon aus verbundenen Unternehmen)	544,2	4.270,0
Zinsen und ähnliche Erträge	6.347,2	3.541,3
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	296,3	5.037,1
(davon aus verbundenen Unternehmen)	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>8.637,7</b>	<b>12.882,6</b>

## 12. Finanzaufwand

in T€	2007	2006
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend Anleihen	-4.289,0	-4.265,9
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend andere Finanzverbindlichkeiten	-9.692,9	-4.874,8
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-739,1	-1.652,3
Aufwendungen aus Beteiligungen	-682,4	-3.907,6
(davon aus verbundenen Unternehmen)	-322,4	-
Aufwendungen aus sonstigen Finanzanlagen	-7.240,8	-16,8
<b>Gesamt</b>	<b>-22.644,2</b>	<b>-14.717,4</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€	2007	2006
Tatsächlicher Steueraufwand	1.943,7	2.823,9
latenter Steueraufwand/-ertrag	2.636,0	-151,2
<b>Steueraufwand (+)/-ertrag (-)</b>	<b>4.579,7</b>	<b>2.672,7</b>

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

in T€	2007	2006
Ergebnis vor Ertragsteuern	16.628,9	11.242,2
Theoretischer Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	4.157,2	2.810,6
Steuersatzunterschiede	-1.690,7	14,7
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	-311,3	-435,6
Erträge/Aufwendungen aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	-780,2	49,5
Veränderung des in Bezug auf Verlustvorträge nicht angesetzten latenten Steueranspruchs	3.221,4	-
Sonstige Unterschiede	-16,7	233,5
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>4.579,7</b>	<b>2.672,7</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. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie entspricht dem verwässerten Ergebnis je Aktie.

in T€	2007	2006
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens am Jahresüberschuss	11.982,5	8.336,9
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	3.000.000	3.000.000
<b>Ergebnis je Aktie in €</b>	<b>4,00</b>	<b>2,78</b>

## 15. Immaterielle Vermögenswerte

in T€	Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte	Goodwill	Summe
<b>ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN</b>			
Stand 01.01.2006	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	<b>230,4</b>	<b>5.327,8</b>	<b>5.558,2</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-
Zugänge	-	-	-
Abgänge	-	-	-
Umbuchungen	2,4	-	2,4
Währungsanpassungen	12,6	102,0	114,6
Stand 31.12.2007	<b>245,4</b>	<b>5.429,8</b>	<b>5.675,2</b>
<b>KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN</b>			
Stand 01.01.2006	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	<b>176,8</b>	<b>2.086,7</b>	<b>2.263,5</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-
Zugänge	18,7	297,8	316,5
Abgänge	-	-	-
Umbuchungen	0,3	-	0,3
Währungsanpassungen	10,2	78,9	89,1
Zuschreibungen	-	-	-
Stand 31.12.2007	<b>206,0</b>	<b>2.463,4</b>	<b>2.669,4</b>
<b>Buchwerte Stand 31.12.2006</b>	<b>53,6</b>	<b>3.241,1</b>	<b>3.294,7</b>
<b>Buchwerte Stand 31.12.2007</b>	<b>39,4</b>	<b>2.966,4</b>	<b>3.005,8</b>



Ausgewiesen werden ausschließlich erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer. In Bezug auf Nutzungsdauer und Abschreibungsmethode wird auf die Ausführungen zu den 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 2008 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 fremdem Grund	technische Anlagen und Maschinen	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Summe
<b>ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN</b>					
Stand 01.01.2006	52.272,4	111,2	1.619,3	5.927,0	59.929,9
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	0,0	1.602,6	–50.690,9
Währungsanpassungen	557,0	3,4	21,1	–12,5	569,0
Stand 31.12.2006	<b>31.742,7</b>	<b>156,6</b>	<b>1.779,9</b>	<b>13.873,8</b>	<b>47.553,0</b>

in T€	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	technische Anlagen und Maschinen	andere Anla- gen, Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Summe
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–7,0	–2,1	5.336,7	5.327,6
Zugänge	23,1	19,1	236,8	16.377,4	16.656,4
Abgänge	–6,6	–	–203,0	–79,2	–288,8
Umbuchungen	–2,4	–	–	–22.257,1	–22.269,5
Umgliederungen	–	–	–	1.171,9	1.171,9
Währungsanpassungen	2.165,9	8,0	22,4	33,5	2.229,8
Stand 31.12.2007	<b>33.922,7</b>	<b>176,7</b>	<b>1.834,0</b>	<b>14.447,0</b>	<b>50.380,4</b>
<b>KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN</b>					
Stand 01.01.2006	<b>2.966,4</b>	<b>95,0</b>	<b>868,9</b>	–	<b>3.930,3</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	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	<b>6.715,2</b>	<b>106,0</b>	<b>1.048,4</b>	–	<b>7.869,6</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–0,2	–	–	–0,2
Zugänge	1.726,0	24,5	307,1	–	2.057,6
Abgänge	–0,7	–	–191,2	–	–191,9
Umbuchungen	–0,3	–	–	–	–0,3
Währungsanpassungen	1.081,0	5,9	17,3	–	1.104,2
Zuschreibungen	–	–	–	–	–
Stand 31.12.2007	<b>9.521,2</b>	<b>136,2</b>	<b>1.181,6</b>	–	<b>10.839,0</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>
<b>Buchwerte Stand 31.12.2007</b>	<b>24.401,5</b>	<b>40,5</b>	<b>652,4</b>	<b>14.447,0</b>	<b>39.541,4</b>

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 werden unter „Sonstige betriebliche Erträge“ in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Der Buchwert der Sachanlagen, die zum Bilanzstichtag zur Sicherstellung verpfändet sind, beträgt T€ 32.713,8 (Vorjahr: T€ 24.384,5). Sachanlagen mit einem Buchwert von T€ 32.713,8 (Vorjahr: T€ 24.384,5) unterliegen Verfügungsbeschränkungen.

## 17. Finanzimmobilien

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

in T€	
<b>BUCHWERTE</b>	
Stand 01.01.2006	141.399,7
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>
Änderung des Konsolidierungskreises	-70.153,1
Zugänge	76.299,7
Abgänge	-13.752,9
Umbuchungen	22.257,1
Umgliederungen	7.375,3
Währungsanpassungen	1.656,6
Anpassung an den beizulegenden Wert	-74,6
<b>Stand 31.12.2007</b>	<b>258.912,6</b>

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 Wert der Finanzimmobilien, der im Jahr 2006 durch einen externen Gutachter festgelegt wurde beträgt T€ 91.245,6. Für das abgelaufene Geschäftsjahr wurden alle Wertansätze der Finanzimmobilien intern einer Bewertung unterzogen. Hierbei ergaben sich lediglich geringe Veränderungen der Fair Values.

Die zum Stichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen zum Erwerb oder zur Erstellung von Finanzimmobilien belaufen sich auf T€ 68.081,0 (Vorjahr: T€ 23.614,2). Zudem sind Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T€ 80.998,2 (Vorjahr: T€ 55.101,3) zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Die Mieterträge aus Finanzimmobilien belaufen sich auf T€ 16.153,9, während die betrieblichen Aufwendungen T€ 3.246,2 betragen.

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

in T€	2007	2006
Immobilienleasing	6.761,5	4.672,0

Diesen stehen Verbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der Mindestleasingzahlungen, nämlich in Höhe von T€ 7.176,9 (Vorjahr: T€ 7.408,1) gegenüber.

Die Restlaufzeiten der Finanzierungsleasingverträge für Immobilien liegen zwischen 10 und 13 Jahren.

## 18. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen

in T€	2007	2006
Anschaffungskosten	12.778,3	10.182,8
Anteil am seit Erwerb erzielten Ergebnis abzüglich bezogener Dividenden	2.705,1	-415,6
<b>Buchwert</b>	<b>15.483,4</b>	<b>9.767,2</b>

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

in T€	2007	2006
Vermögenswerte	332.887,0	235.666,1
Verbindlichkeiten	299.210,1	201.231,2
Nettovermögen	33.676,9	34.434,9
Anteil der Gruppe am Nettovermögen	15.483,4	9.767,2

in T€	2007	2006
Umsatzerlöse	31.119,3	29.254,5
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-2.878,1	-1.912,8
Anteil der Gruppe am Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-1.359,8	-819,9

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten assoziierter Unternehmen im Geschäftsjahr 2007 belaufen sich auf T€ 544,0 (Vorjahr: T€ 54,3) und kumuliert zum 31. Dezember 2007 auf T€ 652,0 (Vorjahr: T€ 108,0).

## 19. Ausleihungen

in T€	2007	2006
Ausleihungen an nicht konsolidierte Tochterunternehmen	6.803,4	3.263,8
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	5.590,4	10.429,0
Sonstige Ausleihungen	1.392,9	1.288,3
<b>Gesamt</b>	<b>13.786,7</b>	<b>14.981,1</b>

Sämtliche Ausleihungen haben Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr.

## 20. Übrige Finanzanlagen

in T€	2007	2006
Beteiligungen an nicht konsolidierten Tochterunternehmen	440,1	476,0
Übrige Beteiligungen	9.500,9	6.979,2
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	3.224,4	3.236,2
<b>Gesamt</b>	<b>13.165,4</b>	<b>10.691,4</b>

Die zur Veräußerung verfügbaren Wertpapiere umfassen im Wesentlichen festverzinsliche Titel. Sie unterliegen keinen Verfügungsbeschränkungen. 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€	2007	2006
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Projektvorkosten	40.018,7	45.290,8
Geleistete Anzahlungen	335,5	970,7
<b>Gesamt</b>	<b>40.354,2</b>	<b>46.261,5</b>

Vorräte mit einem Buchwert von T€ 28.849,2 (Vorjahr: T€ 10.652,0) sind zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.



## 22. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

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

in T€	2007	2006
Forderungen gegenüber Dritten	6.529,3	12.458,8
Forderungen gegenüber Arbeitsgemeinschaften	636,7	1.006,6
Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen	27.298,7	31.014,7
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	30.037,5	6.207,4
<b>Gesamt</b>	<b>64.502,2</b>	<b>50.687,5</b>

Sämtliche Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

## 23. Sonstige Forderungen und Vermögenswerte

in T€	2007 Restlaufzeit > 1 Jahr		2006 Restlaufzeit > 1 Jahr	
Forderungen aus Versicherungen	734,3	734,3	617,1	617,1
Forderungen aus Steuern	4.944,1	-	6.619,1	-
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	4.030,0	864,5	4.988,6	353,4
<b>Gesamt</b>	<b>9.708,4</b>	<b>1.598,8</b>	<b>12.224,8</b>	<b>970,5</b>

## 24. Liquide Mittel

Die liquiden Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten von T€ 18.281,7 (Vorjahr: T€ 14.171,5) sowie Kassenbestände in Höhe von T€ 43,5 (Vorjahr: T€ 40,7).

## 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€	2007		2006	
	Aktiv	Passiv	Aktiv	Passiv
Sachanlagen, Finanzimmobilien, sonstige Bewertungsunterschiede	-	6.242,1	-	10.454,5
Steuerliche Verlustvorträge	1.160,8	-	1.181,9	-
<b>Latente Steuern</b>	<b>1.160,8</b>	<b>6.242,1</b>	<b>1.181,9</b>	<b>10.454,5</b>
<b>Saldierte latente Steuern</b>		<b>5.081,3</b>		<b>9.272,6</b>

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

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 rund € 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€ 3.325,6 zur Verfügung. Zusätzlich können die freien Gewinnrücklagen der UBM AG, die zum 31. Dezember 2007 mit T€ 19.792,7 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 € 3.000.000,- bezahlt, je Aktie somit € 1,-. Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende von € 1,10 je Stück Stammaktie auszuschütten, das sind insgesamt € 3.300.000,-.

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

## 28. Rückstellungen

in T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Sonstige Personalrückstellungen	Bauten	Andere	Summe
Stand zum 01.01.2006	916,1	1.173,7	40,7	1.315,7	8.535,2	7.403,2	19.384,6
Änderungen des Konsolidierungskreises	-0,5	-	-	-0,4	-	381,6	380,7
Zuführung	166,9	451,1	6,8	1.066,6	21,6	7.333,7	9.046,7
Verwendung/Auflösung	235,6	-	-	706,1	2.249,3	12.124,6	15.315,6
<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>	<b>13.496,4</b>
davon langfristig	846,9	1.624,8	47,5	-	-	-	2.519,2
davon kurzfristig	-	-	-	1.675,8	6.307,5	2.993,9	10.977,2

in T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Sonstige Personalrückstellungen	Bauten	Andere	Summe
Stand zum 01.01.2007	846,9	1.624,8	47,5	1.675,8	6.307,5	2.993,9	13.496,4
Änderungen des Konsolidierungskreises	-	-	-	5,0	41,6	0,5	47,1
Umgliederung	-	-	-	-	-	-2.926,7	-2.926,7
Zuführung	164,1	40,6	8,4	1.944,1	1.000,8	4.906,8	8.064,8
Verwendung/Auflösung	8,1	-	-	1.029,5	5.088,4	60,9	6.186,9
<b>Stand zum 31.12.2007</b>	<b>1.002,9</b>	<b>1.665,4</b>	<b>55,9</b>	<b>2.595,4</b>	<b>2.261,5</b>	<b>4.913,6</b>	<b>12.494,7</b>
davon langfristig	1.002,9	1.665,4	55,9	-	-	4.667,0	7.391,2
davon kurzfristig	-	-	-	2.595,4	2.261,5	246,6	5.103,5

Gemäß kollektivvertraglichen Regelungen haben die 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. Die anderen Rückstellungen beinhalten großteils Drohverlustrückstellungen bzw. Rückstellungen für zu übernehmende Verluste von Tochtergesellschaften.

## 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€	2007	2006
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 01.01.	846,9	916,1
Dienstzeitaufwand	70,9	70,9
Zinsaufwand	38,5	38,5
Abfertigungszahlungen	-15,0	-235,6
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	61,6	57,0
<b>Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.</b>	<b>1.002,9</b>	<b>846,9</b>

In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Für das folgende Geschäftsjahr ist ein Dienstzeitaufwand von T€ 77,9 und ein Zinsaufwand von T€ 51,1 geplant.

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€	2007	2006	2005	2004	2003
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen zum 31.12.	1.002,9	846,9	916,1	722,1	-
Erfahrungsbedingte Anpassungen	61,6	57,0	-	-	-
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	61,6	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€	2007	2006
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 01.01.	1.624,8	1.173,7
Dienstzeitaufwand	34,9	34,9
Zinsaufwand	76,3	76,4
Pensionszahlungen	-	-
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-70,6	339,8
<b>Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.</b>	<b>1.665,4</b>	<b>1.624,8</b>

In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Für das folgende Geschäftsjahr ist ein Dienstzeitaufwand von T€ 43,8 und ein Zinsaufwand von T€ 88,3 geplant.

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€	2007	2006	2005	2004	2003
Barwert der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.	1.665,4	1.624,8	1.173,7	961,5	-
Erfahrungsbedingte Anpassungen	-70,6	339,8	-	-	-
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-70,6	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. 2007 ist diesbezüglich ein Aufwand von insgesamt T€ 20,9 (Vorjahr: T€ 12,3) angefallen. Für ein Vorstandsmitglied wird ein Betrag von T€ 12,2 (Vorjahr: T€ 9,1) in eine Pensionskasse einbezahlt.

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 für den 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 den Zinsaufwand umgebucht wird. Der beizulegende Zeitwert des Zins-Swaps beträgt zum 31.12.2007 € -1,7 Mio.

## 30. Finanzverbindlichkeiten

2007	Nominale in T€	Buchwert in T€	Durchschnitt- liche Effektiv- verzinsung in %
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>			
Variable Verzinsung	153.875,9	153.875,9	3,148 – 6,3
<b>Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern</b>			
Fixe Verzinsung	7.164,0	7.164,0	8,0
Variable Verzinsung	25.995,7	25.995,7	5,2
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggesellschaften</b>			
Variable Verzinsung	10.234,4	7.176,8	4,82
<b>Gesamt</b>	<b>197.270,0</b>	<b>194.212,5</b>	

2007 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	153.875,9	45.484,8	76.184,4	32.206,7	112.351,5
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern variabel verzinst	25.995,7	25.995,7	-	-	25.995,7
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	7.164,0	-	7.164,0	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	7.176,8	234,3	937,1	6.005,4	-
<b>Gesamt</b>	<b>194.212,4</b>	<b>71.714,8</b>	<b>84.285,5</b>	<b>38.212,1</b>	<b>138.347,2</b>

2006	Gesamt	Restlaufzeit			davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahr	> 5 Jahr	
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>89.066,0</b>	<b>42.263,2</b>	<b>25.858,6</b>	<b>77.589,3</b>

Die Mindestleasingzahlungen für Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing-Verträgen, welche nur Gebäude betreffen, teilen sich wie folgt auf:

in T€	2007			2006		
	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert
Fällig bis 1 Jahr	601,1	366,8	234,3	535,8	298,9	236,9
Fällig 1 bis 5 Jahre	2.404,4	1.467,3	937,1	2.143,3	1.092,4	1.050,9
Fällig über 5 Jahre	7.228,9	1.223,5	6.005,4	7.429,5	1.309,2	6.120,3
<b>Gesamt</b>	<b>10.234,4</b>	<b>3.057,4</b>	<b>7.176,8</b>	<b>10.108,6</b>	<b>2.700,5</b>	<b>7.408,1</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 2007 betrug der durchschnittliche Effektivzinssatz 4,82 % (Vorjahr: 3,6 %). Vereinbarungen über bedingte Mietzahlungen wurden nicht getroffen, sondern alle Leasingverhältnisse basieren auf fixen Raten.

### 31. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in T€	2007	2006
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	23.576,2	13.242,6
Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitsgemeinschaften	869,2	14,0
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	1.434,2	2.737,9
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	476,9	322,1
<b>Gesamt</b>	<b>26.356,5</b>	<b>16.316,6</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 Bestandsrechten, Zinsabgrenzungen aus der Anleihe sowie Verbindlichkeiten aus stillen Beteiligungen.

Enthalten sind ferner Steuern ausgenommen Ertragsteuern, Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit und gegenüber Mitarbeitern.

### 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 die 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 2007 belief sich die Verpflichtung auf T€ 42.004,6 (Vorjahr: 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 erfolgte bis zum Geschäftsjahr 2006 entsprechend der internen Organisationsstruktur des UBM-Konzerns nach Geschäftsfeldern.

Um eine bessere Aussagekraft zu erzielen, wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr eine neue Segmentierung nach geografischen Geschäftsfeldern vorgenommen. Die Aufteilung erfolgt nunmehr in drei Segmente und zwar: Österreich, Westeuropa und Zentral- und Osteuropa.

in T€	Österreich		Westeuropa	
	2007	2006	2007	2006
<b>GESAMTLEISTUNG (GRUPPE)</b>	<b>96.125,4</b>	<b>51.733,0</b>	<b>34.185,7</b>	<b>24.420,0</b>
<b>SEGMENTERTRÄGE</b>	<b>48.428,0</b>	<b>24.512,7</b>	<b>39.799,7</b>	<b>25.648,3</b>
Materialaufwand	-18.965,3	-7.700,9	-30.671,2	-18.587,2
Personalaufwand	-7.490,0	-5.971,6	-1.218,2	-789,6
Abschreibungen	-73,3	-1.454,3	-106,2	-527,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.198,8	-6.020,1	-7.021,7	-2.188,1
<b>EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)</b>	<b>19.700,6</b>	<b>3.365,8</b>	<b>782,4</b>	<b>3.556,0</b>
Erträge aus assoziierten Unternehmen	28,2	-198,0	-63,5	0,0
Finanzertrag	-	-	-	-
Finanzaufwand	-	-	-	-
<b>EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-	-	-	-
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>SEGMENTVERMÖGEN 31.12.</b>	<b>343.685,3</b>	<b>293.897,5</b>	<b>176.400,4</b>	<b>87.832,8</b>
<b>SEGMENTSCHULDEN 31.12.</b>	<b>229.868,9</b>	<b>203.333,7</b>	<b>177.368,2</b>	<b>84.135,1</b>
<b>INVESTITIONEN IN SACHANLAGEN UND IN IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE SOWIE IN FINANZIMMOBILIEN</b>	<b>16.342,1</b>	<b>21.742,1</b>	<b>65.884,8</b>	<b>19.628,7</b>
<b>MITARBEITER 31.12.</b>	<b>74</b>	<b>64</b>	<b>13</b>	<b>11</b>



Der intersegmentäre Leistungsaustausch zeigt Liefer- und Leistungsbeziehungen zwischen den Gesellschaften der einzelnen Regionen. 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.

Zentral- und Osteuropa		Summe der Segmente		Überleitung		Konzern	
2007	2006	2007	2006	2007	2006	2007	2006
<b>132.648,8</b>	<b>109.561,0</b>	<b>262.959,9</b>	<b>185.714,0</b>	-	-	<b>262.959,9</b>	<b>185.714,0</b>
<b>68.385,5</b>	<b>78.015,5</b>	<b>156.613,2</b>	<b>128.176,5</b>	<b>-8.837,0</b>	<b>-4.614,0</b>	<b>147.776,2</b>	<b>123.562,5</b>
-40.086,9	-48.844,7	-89.723,4	-75.132,8	8.739,1	5.150,2	-80.984,3	-69.982,6
-3.865,4	-2.894,8	-12.573,6	-9.656,0	-	-	-12.573,6	-9.656,0
-2.194,6	-1.844,4	-2.374,1	-3.826,1	-	1.836,0	-2.374,1	-1.990,1
-10.512,8	-10.396,2	-19.733,3	-18.604,4	41,3	-4.754,3	-19.692,0	-23.358,7
<b>11.725,8</b>	<b>14.035,4</b>	<b>32.208,8</b>	<b>20.957,2</b>	<b>-56,6</b>	<b>-2.382,1</b>	<b>32.152,2</b>	<b>18.575,1</b>
-1.481,5	-5.300,0	-1.516,8	5.498,0	0,0	0,0	-1.516,8	-5.498,0
-	-	-	-	-	-	8.637,7	12.882,6
-	-	-	-	-	-	-22.644,2	-14.717,4
-	-	-	-	-	-	<b>16.628,9</b>	<b>11.242,3</b>
-	-	-	-	-	-	-4.579,7	-2.672,7
-	-	-	-	-	-	<b>12.049,2</b>	<b>8.569,6</b>
<b>117.846,3</b>	<b>202.743,3</b>	<b>637.932,0</b>	<b>584.473,6</b>	<b>-159.985,9</b>	<b>-146.183,4</b>	<b>477.946,1</b>	<b>438.290,2</b>
<b>110.369,3</b>	<b>184.144,9</b>	<b>517.606,4</b>	<b>471.613,7</b>	<b>-148.140,4</b>	<b>-135.354,9</b>	<b>369.466,0</b>	<b>336.258,8</b>
<b>10.729,2</b>	<b>55.975,3</b>	<b>92.956,1</b>	<b>97.346,1</b>	-	-	<b>92.956,1</b>	<b>97.346,1</b>
<b>167</b>	<b>169</b>	<b>254</b>	<b>244</b>	-	-	<b>254</b>	<b>244</b>

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

in T€	Gesamtleistung nach spezifischen Geschäftsfeldern	
	2007	2006
Projektentwicklung und Bauführung	208.023,8	148.150,0
Hotelbetrieb	29.906,7	18.892,0
Vermietung und Verwaltung von Immobilien	16.153,9	14.075,0
Facilitymanagement	8.875,5	4.597,0
<b>Gesamt</b>	<b>262.959,9</b>	<b>185.714,0</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 bezahlte 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.

## Zinsänderungsrisiko

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

Anleihe	3,9 %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	3,2 – 6,3 %
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern	5,2 – 8,0 %
Leasing	4,8 %

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€ 1.870,1 (Vorjahr: T€ 1.523,9) 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. Das Zins- und Währungsrisiko wird vom Risikomanagement laufend überprüft. Marktanalysen und Prognosen von namhaften Finanzdienstleistern werden analysiert und das Management in regelmäßigen Berichten informiert.

## 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 zu 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.

## Sonstiges Preisrisiko

Wir minimieren unser Preisrisiko bei den Mieteinnahmen durch die generelle Indexbindung unserer Mietverträge. Auch alle anderen Leistungsverträge unterliegen einer permanenten Indexierung. Das sonstige Preisrisiko ist für den UBM-Konzern von untergeordneter Bedeutung.

	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buch- werte am 31.12.2006	Bewertung nach IAS 39			Fair Value am 31.12.2006
			(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	
<b>AKTIVA</b>						
Ausleihungen						
variabel verzinst	LaR	14.981,1	14.981,1			14.981,1
übrige Finanzanlagen	LaR	2.906,9	2.906,9			2.594,4
übrige Finanzanlagen	AfS (at cost)	7.784,5	7.784,5			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	50.687,5	50.687,5			50.687,5
sonstige Vermögenswerte	LaR	6.601,8	6.601,8			6.601,8
Liquide Mittel	LaR	14.212,2	14.212,2			14.212,2
<b>PASSIVA</b>						
Anleihen						
fix verzinst	FLAC	100.000,0	100.000,0			94.900,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten						
variabel verzinst	FLAC	118.979,7	118.979,7			118.979,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	16.316,6	16.316,6			16.316,6
übrige Verbindlichkeiten						
fix verzinst	FLAC	4.800,0	4.800,0			5.082,4
variabel verzinst	FLAC	44.304,2	44.304,2			44.304,2
<b>NACH KATEGORIEN</b>						
Loans and Receivables	LaR	89.389,5	89.389,5			89.077,0
Available-for-Sale Financial Assets	AfS (at cost)	7.784,5	7.784,5			
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	FLAC	284.400,5	284.400,5			284.682,9

	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buch- werte am 31.12.2007	Bewertung nach IAS 39		Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value am 31.12.2007
			(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral		
<b>AKTIVA</b>						
Ausleihungen						
variabel verzinst	LaR	13.786,7	13.786,7			13.786,7
übrige Finanzanlagen	LaR	2.906,9	2.906,9			2.460,7
übrige Finanzanlagen	AfS (at cost)	10.258,5	10.258,5			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	64.502,2	64.502,2			64.502,2
sonstige Vermögenswerte	LaR	4.762,2	4.762,2			4.762,2
Liquide Mittel	LaR	18.325,2	18.325,2			18.325,2
<b>PASSIVA</b>						
Anleihen						
fix verzinst	FLAC	100.000,0	100.000,0			94.410,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten						
variabel verzinst	FLAC	153.875,9	153.875,9			153.875,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	26.356,5	26.356,5			26.356,5
übrige Verbindlichkeiten						
fix verzinst	FLAC	7.164,0	7.164,0			7.285,4
variabel verzinst	FLAC	41.735,6	41.735,6			41.735,6
<b>NACH KATEGORIEN</b>						
Loans and Receivables	LaR	104.283,2	104.283,2			103.837,0
Available-for-Sale Financial Assets	AfS (at cost)	10.258,5	10.258,5			
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	FLAC	329.132,0	329.132,0			329.253,4

Der Fair Value der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen entspricht dem Buchwert, da diese überwiegend sehr kurzfristig sind.

Die available for sale Finanzanlagen bestehen zur Gänze aus Beteiligungsunternehmen (GmbH-Anteile) von untergeordneter Bedeutung, welche nicht an einem aktiven Markt notieren und deren Marktwert sich nicht zuverlässig ermitteln lässt. Diese werden zu Anschaffungskosten bilanziert. Solange ein Projekt nicht realisiert ist, besteht für die Anteile dieser Projektgesellschaften keine Verkaufsabsicht.

Als available for sale werden jene Finanzinstrumente eingestuft, die keiner anderen Bewertungskategorie nach IAS 39 zugeordnet werden können.

Die Fair Value Bewertung für die Anleihe erfolgt aufgrund von Marktdaten des Informationsdienstleisters REUTERS. Die Kreditverbindlichkeiten und übrigen Finanzanlagen wurden mit der Berechnungsmethode des Discounted Cashflow bewertet, wobei die am 31.12.2007 von REUTERS publizierte Zero Coupon Yield Curve zur Diskontierung der Cashflows herangezogen wurde.



## Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien

in T€	aus der Folgebewertung					Nettoergebnis	
	aus Zinsen	aus Dividenden	zum Fair Value	Wertberichtigung	aus Abgang	2007	2006
Loans and Receivables (LaR)	2.484,5	-	-	(6.511,0)	-	(4.026,5)	(4.652,8)
Available-for-Sale Financial Assets (AfS)	-	1.994,0	-	-	(15,0)	1.979,0	4.304,0
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost (FLAC)	(11.687,6)	-	-	-	-	(11.687,6)	(6.038,9)
<b>Gesamt</b>	<b>(9.203,1)</b>	<b>1.994,0</b>	<b>-</b>	<b>(6.511,0)</b>	<b>(15,0)</b>	<b>(13.735,1)</b>	<b>(6.387,7)</b>

Finanzielle Vermögenswerte sind wertgemindert, wenn in Folge eines oder mehrerer Ereignisse, die nach dem erstmaligen Ansatz des Vermögenswertes eintreten, ein objektiver Hinweis dafür besteht, dass sich die erwarteten künftigen Cashflows der Finanzanlage negativ verändert haben.

in T€	2007	2006
<b>kumulierte Wertminderungen</b>		
Loans and Receivables	14.711,0	8.200,0
Available-for-Sale Financial Assets	0	0

## 39. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

	2007	2006
<b>Angestellte und gewerbliche Mitarbeiter</b>		
Inland	74	64
Ausland	180	180
<b>Mitarbeiter gesamt</b>	<b>254</b>	<b>244</b>

## 40. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden 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. Weiters besteht zwischen der UBM AG und einem Vorstandsmitglied ein unbefristeter Mietvertrag über eine Wohnung mit fremdüblichen Konditionen.

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

Neben den assoziierten Unternehmen kommen als nahestehende Personen und Unternehmen im Sinne von IAS 24 die Allgemeine Baugesellschaft – A. Porr Aktiengesellschaft, deren Tochterunternehmen und die CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH in Betracht, da sie wesentliche Anteile an der UBM AG halten.

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

## 41. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Im März 2008 verlegt die Gesellschaft ihren Firmensitz von der Adresse Absberggasse 47 in Wien 10 auf die Adresse Floridsdorfer Hauptstraße 1 in Wien 21.

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind nicht eingetreten.

## 42. Organe der Gesellschaft

### Mitglieder des Vorstandes

Mag. Karl Bier, Vorsitzender  
DI Peter Maitz  
Heribert Smolé

Die Bezüge des Vorstandes betragen im Jahr 2007 € 1.013.448,19 (2006: € 929.670,86).

### Mitglieder des Aufsichtsrates

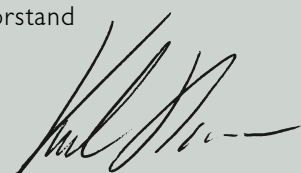
KR Dkfm. Dr. Siegfried Sellitsch, Vorsitzender  
DI Horst Pöchlhammer, Vorsitzender-Stellvertreter  
Dr. Bruno Ettenauer (ab 11.04.2007)  
Mag. Wolfhard Fromwald (ab 11.04.2007)  
DI Thomas Jakoubek (bis 11.04.2007)  
Dr. Walter Lederer  
MMag. Dr. Erlefried Olearczick (bis 11.04.2007)  
DI Iris Ortner-Winischhofer  
Dr. Johannes Pepelnik  
Dr. Peter Weber

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

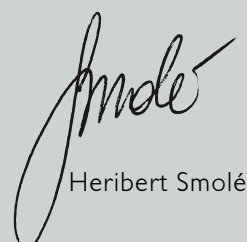
	2007	2006
<b>Bezüge des Vorstandes</b>		
Kurzfristig fällige Leistungen (Jahresbezug)	1.013,4	929,7
Nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen (Pension)	52,9	445,0
Andere langfristig fällige Leistungen (Abfertigung)	35,0	45,1
<b>Gesamt</b>	<b>1.101,3</b>	<b>1.419,8</b>
<b>Vergütungen des Aufsichtsrates</b>	<b>64,4</b>	<b>54,9</b>

Wien, 10. März 2008

Der Vorstand

  
Mag. Karl Bier

  
DI Peter Maitz

  
Heribert Smolé

# Beteiligungsspiegel

Firma	Länderkennzeichen	Anteilshöhe UBM-AG %	Anteilshöhe UBM-Konzern %	Art der Konsolidierung	Währung	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
Hessenplatz Hotel- und Immobilienentwicklung GmbH	AUT	100,00	100,00	V	EUR	36.336,42
Logistikpark Ailecgasse GmbH	AUT	99,80	100,00	V	EUR	36.336,41
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	0,00
UML Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungs-GmbH	AUT	100,00	100,00	N	EUR	0,00
UBM BULGARIA EOOD	BGR	100,00	100,00	V	BGN	20.000,00
UBM Swiss Realitätenentwicklung GmbH	CHE	100,00	100,00	V	CHF	20.000,00
ANDOVIEV INVESTMENTS LIMITED	CYP	100,00	100,00	N	EUR	0,00
DICTYSATE INVESTMENTS LIMITED	CYP	100,00	100,00	V	CYP	101.000,00
AC Offices Klicperova 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	88.866.000,00
BRINKLOW s.r.o.	CZE	100,00	100,00	N	CZK	0,00
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 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
UBM-Bohemia Projectdevelopment-Planning-Construction, s.r.o.	CZE	100,00	100,00	V	CZK	8.142.000,00
UBX Praha 2 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
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	0,00
CM 00 Vermögensverwaltung 389 GmbH	DEU	100,00	100,00	N	EUR	0,00
CM 00 Vermögensverwaltung 510 GmbH	DEU	100,00	100,00	V	EUR	25.000,00
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
MG Projekt-Sendling GmbH	DEU	0,00	94,00	V	EUR	25.000,00
Münchner Grund Beratungsgesellschaft mbH	DEU	0,00	94,00	N	EUR	0,00
Münchner Grund Dritte Verwaltungs GmbH	DEU	0,00	94,00	N	EUR	0,00
Münchner Grund Immobilien Bauträger Aktiengesellschaft	DEU	94,00	94,00	V	EUR	716.800,00
Münchner Grund Management GmbH	DEU	0,00	73,27	N	EUR	0,00
Münchner Grund Riem GmbH	DEU	0,00	60,16	N	EUR	0,00
Münchner Grund Verwaltungs GmbH	DEU	0,00	94,00	N	EUR	0,00
Münchner Grund Zweite Verwaltungs GmbH	DEU	0,00	94,00	N	EUR	0,00
Stadtgrund Bauträger GmbH	DEU	100,00	100,00	N	EUR	0,00
UBM Leuchtenbergring GmbH	DEU	100,00	100,00	V	EUR	25.000,00
UBM d.o.o. za poslovanje nekretninama	HRV	100,00	100,00	V	HRV	20.000,00
FMH Ingatlanmanagement Kft.	HUN	100,00	100,00	V	HUF	3.000.000,00
UBM Projektmanagement Korlátolt Felegősségű Társaság	HUN	100,00	100,00	N	HUF	0,00

Firma	Länderkennzeichen	Anteilshöhe UBM-AG %	Anteilshöhe UBM-Konzern %	Art der Konsolidierung	Währung	Nennkapital Nominale
„FMP Planning and Facility Management Poland“ Sp. z o.o.	POL	100,00	100,00	V	PLN	150.000,00
„UBM Polska“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	100,00	100,00	V	PLN	50.000,00
„UBM Residence Park Zakopianka“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	100,00	100,00	V	PLN	50.000,00
Home Center Wroclaw Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	100,00	100,00	N	PLN	0,00
Philharmonie Office Center Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	0,00	100,00	V	PLN	7.326.000,00
UBM GREEN DEVELOPMENT Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	0,00	100,00	V	PLN	156.000,00
UBM Development s.r.l.	ROM	100,00	100,00	V	RON	175.000,00
FMS Facility Management Slovakia s.r.o.	SVK	100,00	100,00	N	SKK	0,00
Ruzinov Real s.r.o.	SVK	100,00	100,00	V	SKK	200.000,00
Tovarystvo z obmezhenouj vidpovidalnistu „UBM Ukraine“	UKR	100,00	100,00	N	UAH	0,00
<b>Verbundene Personengesellschaften</b>						
UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft & Co. Muthgasse Liegenschaftsverwertung OHG.	AUT	100,00	100,00	N	EUR	0,00
CM 00 Vermögensverwaltung 389 Brehmstraße GmbH & Co. KG.	DEU	0,00	100,00	V	EUR	51.129,97
CM Komplementär 06-338 GmbH & Co. KG	DEU	0,00	94,00	V	EUR	500,00
COM Destouchesstraße GmbH & Co. KG	DEU	0,00	84,60	V	EUR	500,00
Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG	DEU	0,00	60,16	V	EUR	50.000,00
MG Grundbesitz Objekt Gleisdreieck Pasing GmbH & Co. KG	DEU	0,00	94,00	V	EUR	10.000,00
<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
UBX Plzen s.r.o.	CZE	50,00	50,00	E	CZK	200.000,00
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	DEU	0,00	50,00	E	EUR	25.000,00
UBX Development (France) s.a.r.l.	FRA	50,00	50,00	E	EUR	50.000,00
„GF Ramba“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	0,00	50,00	E	PLN	138.800,00
„POLECZKI BUSINESS PARK“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	0,00	50,00	E	PLN	3.936.000,00
„SOF DEBNIKI DEVELOPMENT“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	0,00	50,00	E	PLN	50.000,00
„UBM Hotel Gdansk“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	0,00	50,00	E	PLN	50.000,00
Sienna Hotel Sp. z o.o.	POL	33,33	50,00	E	PLN	81.930.000,00
M Logistic Distribution S.R.L.	ROM	50,00	50,00	E	RON	11.376.000,00
AC Offices Plzenská s.r.o.	CZE	10,00	33,00	N	CZK	0,00

Firma	Länderkennzeichen	Anteilshöhe UBM-AG %	Anteilshöhe UBM-Konzern %	Art der Konsolidierung	Währung	Nennkapital Nominale
Senec Real, s.r.o.	SVK	33,00	33,00	E	SKK	3.000.000,00
<b>Assoziierte Personengesellschaften</b>						
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG	DEU	0,00	48,51	E	EUR	100.000,00
<b>SONSTIGE UNTERNEHMEN</b>						
<b>Sonstige Kapitalgesellschaften</b>						
„hospitals“ Projektentwicklungsges.m.b.H.	AUT	21,78	21,78	N	EUR	0,00
BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH	AUT	50,00	50,00	N	EUR	0,00
FMA alpha Gebäudemanagement & -services GmbH	AUT	0,00	50,00	N	EUR	0,00
hospitals Projektentwicklungsges.m.b.H.	AUT	25,00	25,00	N	EUR	0,00
IMMORENT-KRABA Grundverwertungsgesellschaft m.b.H.	AUT	10,00	10,00	N	EUR	0,00
REHAMED Beteiligungsges.m.b.H.	AUT	0,00	10,89	N	EUR	0,00
REHAMED-Rehabilitationszentrum für Lungen- und Stoffwechselerkrankungen Bad Gleichenberg Gesellschaft m.b.H.	AUT	0,00	8,06	N	EUR	0,00
Seprocon GmbH	AUT	0,00	24,50	N	EUR	0,00
St.-Peter-Straße 14-16 Liegenschaftsverwertung Ges.m.b.H.	AUT	50,00	50,00	N	EUR	0,00
VBV delta Anlagen Vermietung Gesellschaft m.b.H.	AUT	0,00	20,00	N	EUR	0,00
Zenit Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.	AUT	50,00	50,00	N	EUR	0,00
ZMI Holding GmbH	AUT	48,33	48,33	N	EUR	0,00
„S1“ Hotelerrichtungs AG	CHE	11,23	11,23	N	CHF	0,00
H - Logistics, s.r.o.	CZE	0,00	33,00	N	CZK	0,00
UBX 3 s.r.o.	CZE	50,00	50,00	N	CZK	0,00
Bayernfonds Immobilienentwicklungsgesellschaft Wohnen plus GmbH	DEU	0,00	30,24	N	EUR	0,00
BF Services GmbH	DEU	0,00	46,53	N	EUR	0,00
Bürohaus Leuchtenbergring Verwaltungs GmbH	DEU	0,00	48,51	N	EUR	0,00
REAL I.S. Project GmbH	DEU	0,00	46,53	N	EUR	0,00
UBX 2 Objekt Berlin GmbH	DEU	50,00	50,00	N	EUR	0,00
UBX Objekt Ingoldstadt GmbH	DEU	50,00	50,00	N	EUR	0,00
ASSET PARIS II s.à.r.l.	FRA	0,00	50,00	N	EUR	0,00
HOTEL PARIS II s.à.r.l.	FRA	50,00	50,00	N	EUR	0,00
UBX II (France) s.à.r.l.	FRA	0,00	50,00	N	EUR	0,00
Váci utca Center Üzletközpont Kft.	HUN	50,00	50,00	N	HUF	0,00
ASSET Paris II (Luxembourg) S.à.r.l.	LUX	50,00	50,00	N	EUR	0,00
Hotelinvestments (Luxembourg) S.à.r.l.	LUX	50,00	50,00	N	EUR	0,00
„Hotel Akademia“ Sp. z o.o.	POL	0,00	33,00	N	PLN	0,00
„UBX Katowice“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	0,00	50,00	N	PLN	0,00
„UBX Krakow“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	0,00	50,00	N	PLN	0,00
„XCANTI“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	0,00	50,00	N	PLN	0,00
Hotel Real Estate Sp. z o.o.	POL	0,00	33,00	N	PLN	0,00
<b>Sonstige Personengesellschaften</b>						
Porr Projekt v.o.s.	CZE	45,00	45,00	N	CZK	0,00
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. KG	DEU	0,00	48,02	N	EUR	0,00



# Bestätigungsvermerk

„Wir haben den Konzernabschluss der

## UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft, Wien,

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2007 bis 31.12.2007 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31.12.2007, die Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung, die Konzern-Kapitalflussrechnung und die Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals für das am 31.12.2007 endende Geschäftsjahr sowie eine Zusammenfassung der wesentlichen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und sonstige Anhangangaben.

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind für die Aufstellung eines Konzernabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung eines Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, damit dieser Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen, sei es auf Grund beabsichtigter oder unbeabsichtigter Fehler, ist; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

### Verantwortung des Abschlussprüfers

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist. Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Konzernabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers, unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund beabsichtigter oder unbeabsichtigter Fehler. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzungen berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem soweit es für die Aufstellung eines Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen, wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Konzernabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

## Prüfungsurteil

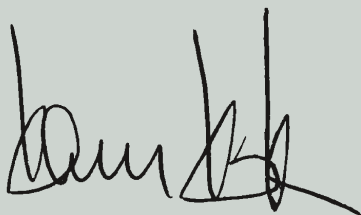
Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2007 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 01.01.2007 bis 31.12.2007 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind.

## Bericht zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Konzernlagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage des Konzerns erwecken. Der Konzernlagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Konzernabschluss.“

Wien, am 10. März 2008

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.

Mag. Hans Peter Hoffmann  
Wirtschaftsprüfer



gez.

ppa Mag. Christoph Wimmer  
Wirtschaftsprüfer

# Bericht des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2007

Die UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft hat das Geschäftsjahr 2007 sehr erfolgreich abgeschlossen. Durch den Verkauf von Immobilien in Österreich, der Tschechischen Republik und Polen sowie unseren Aktivitäten in den Heimmärkten weist die UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft eine Steigerung der Jahresbauleistung auf den höchsten Wert seit Bestehen des Unternehmens aus.

Das Jahresergebnis zeigt ebenfalls eine markante Verbesserung gegenüber dem Vorjahr und verdeutlicht die Fortsetzung des kontinuierlichen Gewinnwachstums. Im Jahr 2008 ist es Ziel der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft, diese Wachstumsstrategie trotz eines schwierigen Marktumfeldes auf dem erreichten hohen Niveau fortzusetzen.

Der Aufsichtsrat hat die Entwicklung der Gesellschaft 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 vier 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 Aufsichtsratssitzungen betrug 94 %. Am 19. März 2007 hat eine Sitzung des Prüfungsausschusses zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses 2006 unter Beiziehung der Wirtschaftsprüfer stattgefunden.

Dipl.-Ing. Thomas Jakoubek und MMag. Dr. Erlefried Olearczick, die dem Aufsichtsrat seit 2004 angehörten, haben ihre Mandate mit Wirkung zum 11. April 2007 zurückgelegt. Die 126. ordentliche Hauptversammlung vom 11. April 2007 hat daraufhin Dr. Bruno Ettenauer und Mag. Wolfhard Fromwald in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewählt. Der Aufsichtsrat dankt Dipl.-Ing. Thomas Jakoubek und MMag. Dr. Erlefried Olearczick für die konstruktive Zusammenarbeit in diesem Gremium.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft samt Anhang und (Konzern)lagebericht sowie der nach International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2007 und der Konzernlagebericht wurden von 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 genannte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat daher einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahres- und Konzernabschluss erteilt.

Sämtliche Abschlussunterlagen, der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands und die Prüfungsberichte der Abschlussprüfer wurden am 27. März 2008 im Prüfungsausschuss eingehend mit dem Prüfer behandelt und dem Aufsichtsrat vorgelegt. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 sowie den (Konzern)lagebericht nach intensiver Erörterung und Prüfung gebilligt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2007 ist damit festgestellt. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben weiters den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2007 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 2008

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

# Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr 2007 der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft schließt mit einem Bilanzgewinn von € 3.325.584,44.

Der Vorstand schlägt vor, eine Dividende in Höhe von € 1,10 je Stückaktie, das sind bei 3.000.000 Stückaktien in Summe € 3.300.000,00 auszuschütten und den Restgewinn in Höhe von € 25.584,44 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bei zustimmender Beschlussfassung der Hauptversammlung über diesen Gewinnverwendungsvorschlag erfolgt die Auszahlung der Dividende von € 1,10 pro Stückaktie ab 23. April 2008 nach Maßgabe der steuerrechtlichen 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  
Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wien, Österreich  
www.ubm.at

### Konzept und Gestaltung, Imagetexte

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

### Bildnachweis

Florian Vierhauser, Linz, Österreich  
UBM

### Repro Bildbearbeitung

G2 Druckvorstufe, Linz, Österreich  
Martin Märzinger, Lithoworks, Marchtrenk

### Druck

Niederösterreichisches Pressehaus

### UBM Realitätenentwicklung AG

Floridsdorfer Hauptstraße 1  
1210 Wien, Österreich  
Tel: +43 (0) 50 626-0  
www.ubm.at

# Ihre UBM-Ansprechpartner

## UBM-Investorenbetreuung

Dr. Julia Schmid  
Mail: julia.schmid@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-3827

## UBM in Ungarn

Ing. Martin Steinbrunner  
Mail: martin.steinbrunner@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-5431

## UBM in Frankreich

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

## UBM Wien/NÖ/Burgenland

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

## UBM in der Tschechischen Republik

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

## UBM in der Slowakei

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 in der Schweiz

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

## UBM in Kroatien

Ing. Martin Steinbrunner  
Mail: martin.steinbrunner@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-5431

## UBM Tirol/Vorarlberg

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

## UBM in Polen

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

## UBM in Bulgarien

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

## UBM Salzburg

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

## UBM in Deutschland

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

## UBM in Rumänien

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

## UBM Oberösterreich

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

## UBM in der Ukraine

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

Dieser Geschäftsbericht enthält auch zukunftsbezogene Aussagen, die auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Managements beruhen. Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnliche Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogene Aussagen hin. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum 31.12.2007 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 Geschäftsbericht zum 31.12.2007 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.



**UBM**

