



**Bericht
zum 1. Quartal 2006**
Das Beste im Sinn.

€ Mio.	Q1/2006	2006*	Q1/2005	2005	Q1/2004	2004
GESAMTEINKÜNFTE UBM-GRUPPE	31,6	152,8*	33,3	109,0	31,2	135,9
EINKÜNFTE AUS PROJEKT- ENTWICKLUNG UND BAUAUSFÜHRUNG	30,6	148,8*	32,5	105,1	26,6	133,2
davon aus Immobilienvermietung	4,9	21,0*	4,3	19,1	3,8	16,3
FACILITY MANAGEMENT	1,0	4,0*	0,8	3,9	0,8	2,7
INVESTITIONEN	8,4	50,0*	8,5	38,7	3,1	34,6
PERSONALSTAND						
Stichtag 31.03.	146		139			
EBT						
UBM-Gruppe	2,4		2,1			

*Prognose

Vorwort des Vorstandes

Sehr geehrte Damen und Herren Aktionäre!

Wir freuen uns über ein erfolgreiches erstes Quartal 2006. Der Umsatz per 31.03.2006 des UBM-Konzerns beträgt € 31,6 Mio. (Vorjahr: € 33,3 Mio.) und entspricht damit dem hohen Niveau des Vorjahres. Der Hauptanteil des Umsatzes wurde durch Bauausführung und Projektentwicklungstätigkeiten in der Tschechischen Republik erwirtschaftet. Die Bauaktivitäten für das Hotel ANGELO' in Prag werden im 2. Quartal 2006 mit der Übergabe an den Nutzer beendet, die Arbeiten an der Wohnhausanlage und dem Bürogebäude in der Andel City sind in vollem Gange.

In Polen fand der Baubeginn für das Hotel andel's Krakau statt. Das 159 Design-Zimmer umfassende Projekt entsteht neben dem vom ECE entwickelten innerstädtischen Einkaufszentrum.

In Österreich liegt der Schwerpunkt unserer Aktivitäten beim Projekt Salzburg Lehen, wo mit den Abbrucharbeiten im März dieses Jahres der Projektstart erfolgte.

Die Ertragslage verbesserte sich um rd. 14 %. Das konsolidierte Ergebnis der UBM-Gruppe im 1. Quartal beträgt € 2,4 Mio.

Die erfreuliche Entwicklung des Vorjahres setzt sich auch 2006 fort. In der Tschechischen Republik werden die letzten Bauabschnitte der Andel City den Schwerpunkt bilden. Im Herbst ist der Baubeginn für einen Wohnpark bei Warschau geplant. In der benachbarten Slowakei haben wir uns durch eine Kooperation mit einem regionalen Partner die Verwertungsmöglichkeiten für eine große Anzahl von Grundstücken im Umland von Senec gesichert. In der Nähe von Zürich errichten wir für einen internationalen Logistiker ein Betriebsgebäude.

Wir werden unser organisches Wachstum mit dem Ausbau der Marktanteile in den Kernmärkten kontinuierlich weiterentwickeln, um eine gesicherte Basis für unser geografisches Wachstum zu schaffen. Die gut gefüllte Projektpipeline in unseren angestammten Märkten erlaubt uns den Ausbau unserer Aktivitäten in den neuen Zielmärkten wie der Ukraine, Russland, Serbien-Montenegro und Bulgarien sowie in Italien.

Wir sind zuversichtlich auf Grund der bisherigen Geschäftsentwicklung das ohnehin schon hohe Niveau des Jahres 2005 zu übertreffen und freuen uns über die positive Entwicklung unseres Konzerns.



DI Peter Maitz



Mag. Karl Bier



Heribert Smolé

Geschäftsverlauf

Jänner bis März 2006

Umsatzentwicklung

Der Umsatz per 31.03.2006 des UBM-Konzerns beträgt € 31,6 Mio. (Vorjahr: € 33,3 Mio.) und ist damit geringfügig unter dem Vergleichswert des Vorjahres. Der Hauptanteil des Umsatzes wurde durch die Bauausführung und Projektentwicklungstätigkeiten in der Tschechischen Republik erwirtschaftet. Die Bautätigkeiten für den Bauabschnitt SO 12/13 (Hotel Angelo) werden im 2. Quartal 2006 mit der Übergabe an den Nutzer beendet, die Bauarbeiten für die Abschnitte SO 10 (Wohnhausanlage) und SO 11 (Bürogebäude) sind in vollem Gange.

In Polen erfolgte der Baubeginn für das Hotel andełs in Krakau. In Österreich liegt der Schwerpunkt der Aktivitäten beim Projekt Salzburg Lehen, wo mit den Abbrucharbeiten im März dieses Jahres der Projektstart erfolgte.

Die Einnahmen aus Immobilienvermietung zeigen eine konstante Entwicklung. Auch der Bereich Facility Management zeigt mit einem Umsatz von € 4,0 Mio. (Vorjahr: € 3,9 Mio.) eine konstante Entwicklung.

Ertragslage

Die UBM AG hat per 31.03.2006 ein Ergebnis von € + 3,2 Mio. erzielt. Das konsolidierte Ergebnis der UBM-Gruppe im 1. Quartal beträgt € + 2,4 Mio.

Investitionen

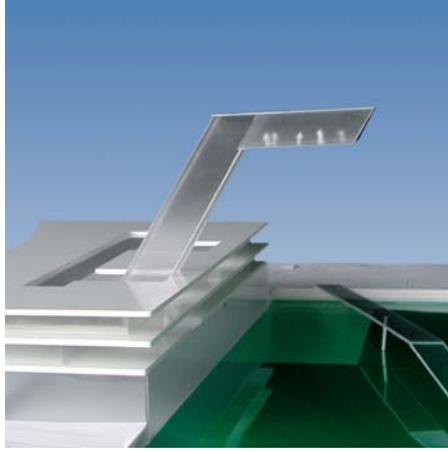
Bis zum 31.03.06 hat der UBM-Konzern Investitionen in der Höhe von € 8,4 Mio. getätigt. Der Schwerpunkt der Investitionen konzentrierte sich im 1. Quartal 2006 weiterhin auf unser Projekt Andel City. Weitere Investitionen ergeben sich durch die intensiven Bautätigkeiten für die Wohnhausanlagen in München-Riem und Schwabing. In Krakau wurde ein Grundstück für ein Wohnbauprojekt erworben. Für das Jahr 2006 erwarten wir Investitionen in der Höhe von rd. € 50,0 Mio. (Weiterentwicklung Logistikcenter Senec, Ausbau Andel City, Wohnbau in München, Wohnbau- und Hotelprojekte in Polen).

Personalstand

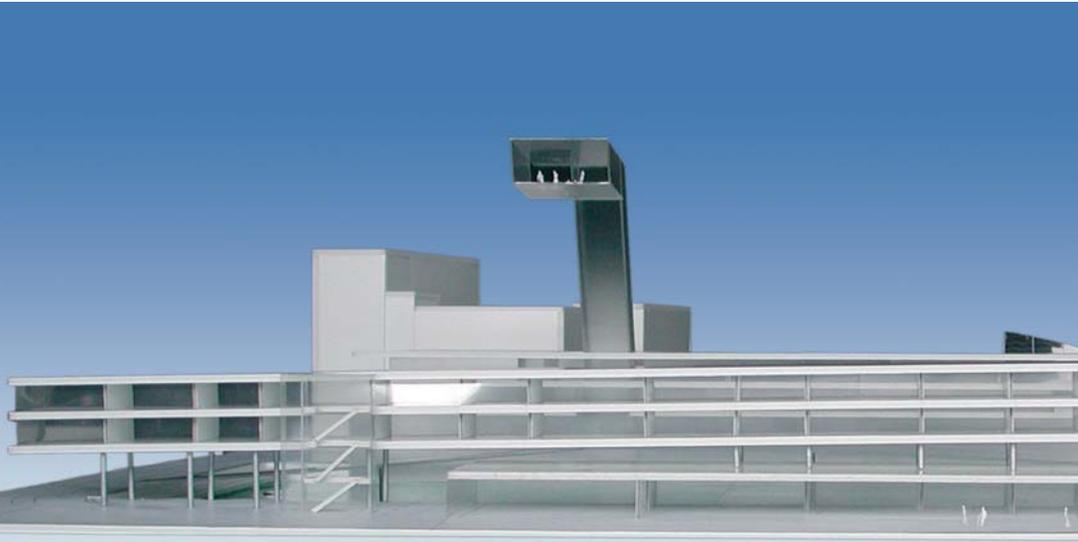
Der Personalstand des UBM-Konzerns zum 31.03.2006 beträgt 146 MitarbeiterInnen.

Ausblick

In der Tschechischen Republik werden die letzten Bauabschnitte der Andel City den Schwerpunkt bilden. Im Herbst des Jahres soll ein Hotelprojekt in Pilsen gestartet werden. In Polen ist im Herbst der Baubeginn für einen Wohnpark bei Warschau geplant. In der Slowakei haben wir uns durch eine Kooperation mit einem slowakischen Partner die Verwertungsmöglichkeiten für eine große Anzahl von Grundstücken im Umland von Senec gesichert. In Deutschland werden wir in den nächsten Monaten unseren Schwerpunkt in die Wohnhausprojekte in Schwabing und München Riem setzen. In der Schweiz errichten wir für einen internationalen Logistiker ein Betriebsgebäude in der Nähe von Zürich. Für die Ergebnisentwicklung des UBM-Konzerns sind wir zuversichtlich, das Niveau des Jahres 2005 zu übertreffen.



Auf dem rund zwei Hektar großen Areal des ehemaligen Austria-Salzburg-Stadions in Lehen wird ein neues Stadtteilzentrum errichtet: Ein gelungenes Beispiel für eine Entwicklung, die durch vorbildliche Infrastruktur gekennzeichnet ist.



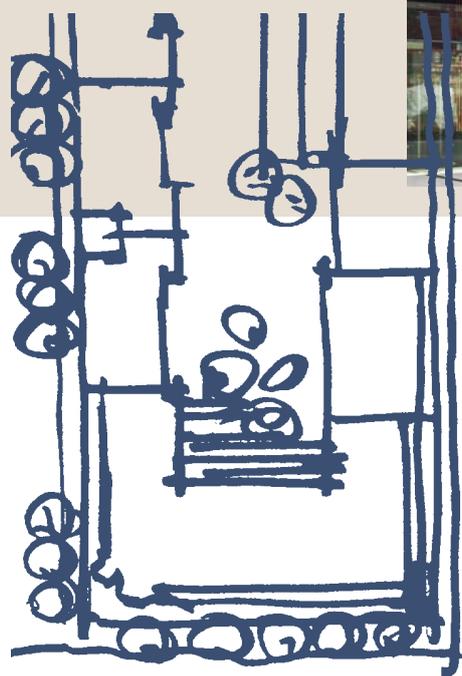
Lehen. „Neue Mitte“ steht für ein neues Stadtteilzentrum in Salzburg, das infrastrukturelle Vorbildwirkung hat.

Salzburg: Neue Mitte Lehen

Im 1. Quartal 2006 wurde mit den Abbrucharbeiten des alten Salzburger Fußballstadions in Lehen begonnen, womit der Baubeginn für die Entwicklung eines neuen Stadtteilzentrums gesetzt wurde. Auf den frei werdenden Flächen wird nach Plänen der Architekten Halle 1 ein Einkaufs- und Dienstleistungszentrum mit etwa 9.000 m² 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. Hier werden Wohnungen und ein Seniorentreffpunkt entstehen.

Andel City. Projektentwicklung bedeutet für uns, alle Vorzüge der modernen Infrastruktur mit denen eines natürlich gewachsenen Lebensraumes zu verbinden. In Andel City im Prager Bezirk Smichov ist ein neues Stadtviertel entstanden, das nun in die letzte Bauphase geht. Mit dem Bürogebäude CETELEM und dem 4-Sterne-Hotel ANGELO' ist das Gesamtkunstwerk fast vollendet.

Abschluss der dritten Bauetappe der Andel City: das Bürogebäude CETELEM. Ausschlaggebend für die Standortentscheidung war, dass die Andel City ein durchwegs attraktiver Bürostandort in innerstädtischer Lage ist, der für die Zukunft noch große Entwicklungsmöglichkeiten bietet.



Prag: CETELEM – Bürohaus 16/17

Ende des Jahres 2005 wurde das Bürogebäude für CETELEM, eine Tochter der französischen Bankengruppe BNP-PARIBAS fertig gestellt und an den Nutzer übergeben.

Das sechsgeschoßige Gebäude besticht durch seine hohe Funktionalität und architektonisch anspruchsvolle Konzeption.

Finalisierung des Stadtviertels Andel City durch ein Projekt der besonderen Art: das **Hotel ANGELO'**. Eine moderne Architektur gepaart mit einer stilvollen Inneneinrichtung garantiert beste Zufriedenheit für anspruchsvolle Gäste.



GENUSSINN



Prag: Hotel ANGELO'

In einer der letzten freien Baulücken des UBM-Projektes Andel City wird am 12. Juni 2006 das 4-Sterne-Hotel ANGELO' zur Nutzung übergeben.

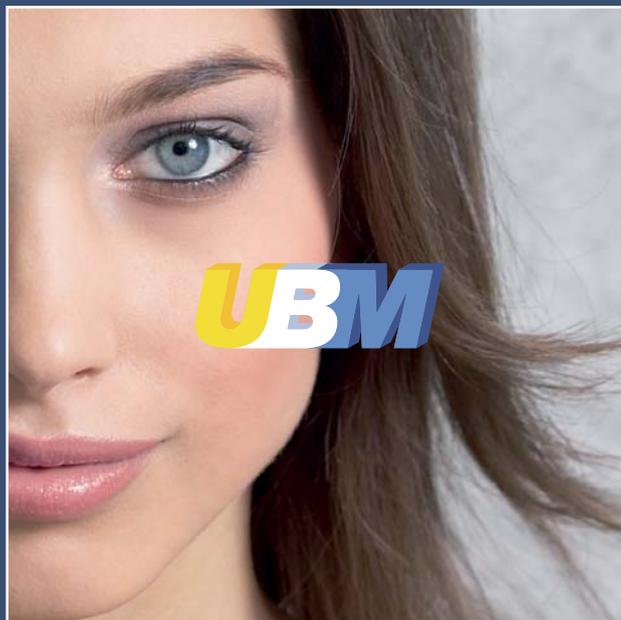
Die UBM ist hierbei als Bauherr gemeinsam mit einem 50 %-Partner als Generalplaner und Generalunternehmer tätig. Als Betreiber setzt die Vienna International ihre Erfolgsgeschichte mit UBM-Hotel-

entwicklungen in der Andel City fort. Das Haus bietet 160 gediegene Doppelzimmer der 4-Sterne-Kategorie, ein Restaurant im EG sowie eine Bar mit Blick auf den Innenhof der Andel City.

Lesznawola. Am Warschauer Stadtrand ist „Schöner Wohnen“ mit hohem Freizeitwert angesagt.

Auf der Liegenschaft am Stadtrand von **Warschau** entwickeln wir eine hochwertige Wohnhaussiedlung mit großem Freizeitwert. Geplant ist die Entwicklung von Reihenhäusern, Doppelhäusern, Appartements und Villen, um eine möglichst breite Nachfrage abdecken zu können. Hohe Wohnqualität ist unser Qualitätsstandard.





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

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

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

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

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

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

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

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

UBM in der Tschechischen Republik
DI Dr. Peter Eckerstorfer
Mail: peter.eckerstorfer@ubm.at
Mag. Margund Schuh
Mail: margund.schuh@ubm.at
Tel: +42 (02) 510 132-32

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

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

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

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

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

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