



Bericht zum 1. Quartal 2007 Das Beste im Sinn.

€ Mio.	Q1/2007	2007*	Q1/2006	2006	Q1/2005	2005
GESAMTEINKÜNFTE UBM-GRUPPE	103,7	256,4*	31,6	185,7	33,3	109,0
EINKÜNFTE AUS PROJEKT- ENTWICKLUNG UND BAUAUSFÜHRUNG	101,9	249,8*	30,6	181,1	32,5	105,1
davon aus Immobilienvermietung	4,6	15,9*	4,9	19,7	4,3	19,1
FACILITY MANAGEMENT	1,8	6,6*	1,0	4,6	0,8	3,9
INVESTITIONEN	15,0	75,0*	8,4	74,9	8,5	38,7
PERSONALSTAND						
Stichtag 31.03.	301		146			
EBT						
UBM-AG	2,6		3,2			
UBM-Gruppe	3,2		2,4			

*Prognose

Vorwort

DES VORSTANDES

Sehr geehrte Damen und Herren Aktionäre!

Das erste Quartal des Geschäftsjahres 2007 ist für die UBM sehr erfolgreich verlaufen.

Der Umsatz des UBM-Konzerns per 31.03.2007 beträgt € 103,7 Mio. (Vorjahr: € 31,6 Mio.) und ist somit um mehr als das Dreifache gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres gestiegen.

Der Hauptanteil dieser Umsatzsteigerung konnte durch den Verkauf der Beteiligung am Florido Tower in Wien erzielt werden. Im Januar dieses Jahres fand das Closing für den Verkauf des Florido Towers an einen deutschen Fonds statt, der mit Ende des 1. Quartals ergebniswirksam wurde.

In Polen sind die Bauarbeiten für das Hotel „andel's“ Krakau in vollem Gange. Das Hotel wird im Mai eröffnet.

In Österreich liegt der Fokus der Bauaktivitäten bei den Projekten Brehmstraße Bauteil C und Salzburg-Lehen.

In der Schweiz haben wir die Errichtung des Logistikcenters Regensdorf bei Zürich gestartet.

Die UBM AG hat per 31.03.2007 ein Ergebnis von € + 2,6 Mio. erzielt. Das konsolidierte Ergebnis der UBM-Gruppe im 1. Quartal beträgt € + 3,2 Mio. und ist somit um rund 33 % gestiegen.

Als Weiterentwicklung unseres Projektes Andel City, das im Jahre 2007 ausläuft, planen wir mit dem Projekt Poleczki Business Park in Warschau die Errichtung eines Immobilienkomplexes für Büro- und Gewerbebauten und eigenem Hotel. Durch eine Beschränkung der meisten Gebäude auf drei Obergeschosse und Anpflanzung von Alleen soll dieses gemeinsam mit einem Partner entwickelte Projekt, trotz strikter kommerzieller Ausrichtung, den Charakter einer Gartenstadt erhalten und auch aus städtebaulicher Sicht interessant sein.

Unseren Markteinstieg in Russland bereiten wir mit einem Projekt in St. Petersburg vor. Hier wollen wir in der Nähe des Flughafens einen Bürokomplex mit integriertem Hotel entwickeln.

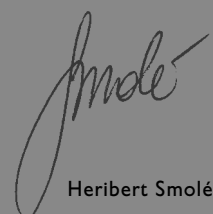
Für das Gesamtjahr 2007 erwarten wir eine Fortsetzung der positiven Ergebnisentwicklung des Jahres 2006.



DI Peter Maitz



Mag. Karl Bier



Heribert Smolé

Geschäftsverlauf

Jänner bis März 2007

Umsatzentwicklung

Der Umsatz des UBM-Konzerns per 31.03.2007 beträgt € 103,7 Mio. (Vorjahr: € 31,6 Mio.) und ist somit um mehr als das Dreifache gegenüber dem Vergleichswert des Vorjahres gestiegen. Der Hauptanteil dieser Umsatzsteigerung wurde durch den Verkauf der Beteiligung am Florido Tower in Wien an einen deutschen Fonds erzielt. Im Januar dieses Jahres fand das Closing für den Verkauf statt, der mit Ende des 1. Quartals ergebniswirksam wurde. Ergebnisrelevante Rücklagen sind vertragskonform berücksichtigt worden.

In Österreich liegt der Schwerpunkt der Bauaktivitäten beim Projekt Brehmstraße, Bauteil C.

In Polen sind die Bauarbeiten für das Hotel „andels“ Krakau in vollem Gange. Eröffnung wird im Mai sein.

In der Tschechischen Republik wurden die Bauarbeiten der Abschnitte SO 10 (Wohnbau) und SO 11 (Bürogebäude) der Andel City im 1. Quartal 2007 abgeschlossen.

Die Einnahmen aus Immobilienvermietungen sind aufgrund der Immobilienverkäufe im Vorjahr geringfügig niedriger als im Vergleichszeitraum.

Der Bereich Facility Management zeigt mit einem Umsatz von € 1,8 Mio. (Vorjahr: € 1,0 Mio.) eine starke Steigerung aufgrund der Ausweitung der Aktivitäten in Wien.

Ertragslage

Die UBM AG hat per 31.03.2007 ein Ergebnis von € + 2,6 Mio. erzielt. Das konsolidierte Ergebnis der UBM-Gruppe verbesserte sich im 1. Quartal um rund 33 % auf € + 3,2 Mio.

Investitionen

Bis zum 31.03.07 hat der UBM-Konzern Investitionen in der Höhe von € 15,0 Mio. getätigt. Für das Jahr 2007 erwarten wir Investitionen in der Höhe des Vorjahres.

In Österreich ist mit Beginn der Bauarbeiten unser Projekt Salzburg-Lehen in die aktive Phase der Umsetzung getreten.

Unsere Investitionstätigkeit in Deutschland konzentriert sich auf Wohnhausanlagen in München.

Die Errichtung des Logistikcenters Regensdorf bei Zürich wurde gestartet und in der Nähe von Warschau wurde ein Grundstück zur Errichtung von Wohnungen erworben.

In Prag haben wir den Hälfteanteil des Bürogebäudes SO 11 erworben, wodurch wir Alleineigentümer sind.

Personalstand

Der Personalstand des UBM-Konzerns zum 31.03.2007 beträgt 301 MitarbeiterInnen. Die Steigerung resultiert aus der Einbeziehung einer Hotelgesellschaft in Polen, der Ausweitung der Tätigkeiten des Facility Managements und der Aktivitäten in Polen sowie der Verstärkung des Technischen Managements.

Ausblick

In Österreich geht das Projekt Salzburg-Lehen weiter, in Wien setzen wir das erfolgreiche Projekt Brehmstraße fort.

In Deutschland nutzen wir die gute wirtschaftliche Entwicklung für das Development eines gewerbeorientierten Projektes in München-Pasing sowie für ein Hotelprojekt in Berlin, Schwerpunkt wird weiterhin der Wohnungsbereich sein.

In Polen ist der Baubeginn für einen Wohnpark bei Warschau geplant, ein Hotelprojekt in

Krakau ist in der Fertigstellungsphase, ein weiteres in der Planungsphase. In Krakau werden wir außerdem mit dem Bau einer Wohnhausanlage mit rund 1.200 Einheiten beginnen, um uns in diesem aufgrund der steigenden Nachfrage wachsenden Markt zu positionieren.

In der Slowakei haben wir uns durch eine Kooperation mit einem lokalen Partner die Verwertungsmöglichkeiten für eine große Anzahl von Grundstücken im Umland von Senec gesichert.

In der Tschechischen Republik wird heuer endgültig das Projekt Andel City abgeschlossen. Im Mai des Jahres wird mit der Realisierung eines Hotelprojektes in Pilsen begonnen.

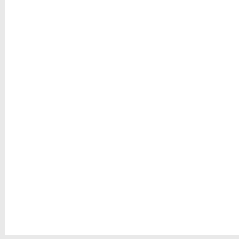
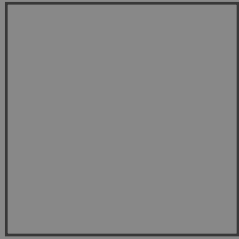
In Rumänien starten wir in Zusammenarbeit mit einem lokalen Partner den ersten Bauabschnitt eines Logistikcenters am Rand von Bukarest.

Für die Ergebnisentwicklung des UBM-Konzerns sind wir zuversichtlich, die positive Entwicklung des Jahres 2006 fortzusetzen.

Florido Tower.

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

Er überzeugt auch durch sein durchdachtes Gesamtkonzept mit einer Vielzahl von Serviceangeboten wie dem zentralen Empfang, der Konferenzetage „Circle Lounge“ im obersten Stockwerk, dem Restaurant, dem Kindergarten und den Besucherparkplätzen in der Tiefgarage.



Florido Tower
1210 Wien,
Floridsdorfer Hauptstraße 1

Technische Daten:

Höhe: 113 m
31 Geschosse
750 m² bis 840 m² Mietfläche je Etage,
kleinste Mietflächen ab 250 m²
Gesamtfläche Tower: 20.000 m²
Fläche Gesamtobjekt: 36.000 m²
Lager: 3.400 m² (teilbar ab 10 m²)
600 Stellplätze / 50 Besucherstellplätze
Restaurant mit 350 Sitzplätzen
48 Sicherheitskameras



Die DIFA Deutsche Immobilien Fonds AG, Hamburg, hat den Florido Tower von der UBM Realitätenentwicklung AG erworben und damit ihr erstes Investment im Wiener Büroimmobilienmarkt getätigt. UBM wird den Tower weiterhin verwalten und das Facility Management betreiben. Der Einstieg der DIFA in Wien erfolgt in einer Phase, die von nachlassenden Fertigstellungsvolumina und guten Vermietungsperspektiven gekennzeichnet ist.



Service und Infrastruktur

Betriebsrestaurant mit täglich wechselndem Mittagsmenü

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

Facilitymanagement im Gebäude

Parkplätze für Besucher gratis

Innenhof als Grünoase

Intranet zur Kommunikation der Mieter untereinander, mit dem Facility Management und den Servicepartnern (Mietwagenservice, Lebensmittellieferdienst, Hotels usw.)

Reinigungsservice

Pflanzendienst

Kostenlose Belegungsplanung



Das Sicherheitskonzept entspricht den Anforderungen internationaler Konzerne, die technische Gebäudeausstattung mit Kühlbalkensystem, elektrischem Sonnenschutz und einer energiesparenden, doppelschaligen Klimafassade den modernsten Standards für Bürogebäude.



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

UBM ÖSTERREICH

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

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

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

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

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

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

UBM INTERNATIONAL

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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