

A low-angle photograph of a modern glass skyscraper, showing the intricate grid of windows and the reflection of the sky on the glass surfaces.

Geschäftsbericht 2005
Das Beste im Sinn.



DEN SINN IM SINN

Unsere Philosophie

Wir von UBM haben nur das eine im Sinn: sinnvolles Wachstum. Für unsere Anleger und Investoren, für unsere Partner, für das (zusammen)wachsende Europa. Wir investieren in gesamtheitliche Lösungen, bringen unsere, aus der Erfahrung generierte Marktkenntnis ein und setzen alle unsere Sinne ein, damit Ihr Projekt absolut Sinn macht. Überzeugen Sie sich anhand eines spannenden Projektes im benachbarten Tschechien, vom Sinn einer Immobilienlösung aus einer Hand.



Kennzahlen der UBM-Gruppe

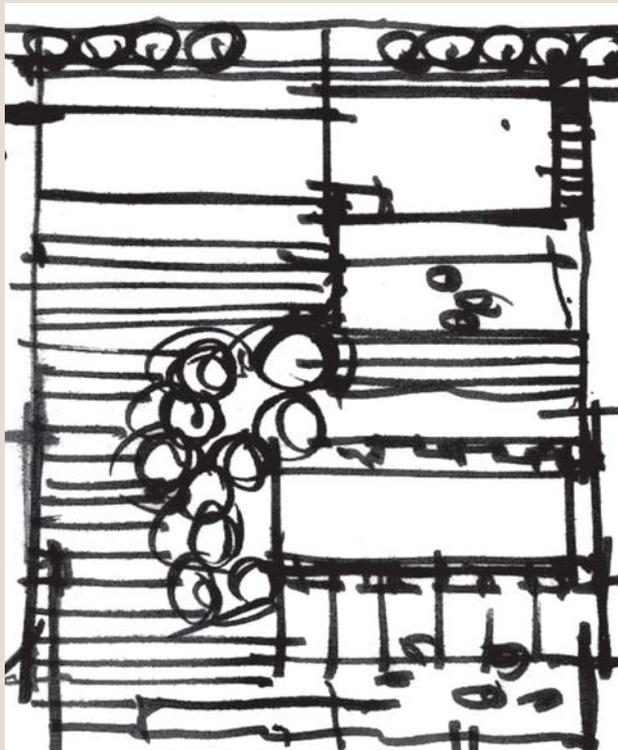
	2005	Veränderung in %	2004	2003
ERGEBNISKENNZAHLEN IN € MIO.				
Jahresbauleistung	109,0	-19,8	135,9	118,7
davon Auslandsanteil in %	58,0	-13,2PP	71,2	62,9
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	14,1	38,2	10,2	16,2
Ergebnis vor Ertragssteuer (EBT)	9,9	6,5	9,3	11,4
Konzernergebnis	8,5	-9,6	9,4	9,5
Bilanzgewinn	2,7	-	2,7	-
Gesamtkapitalrentabilität in %	2,6	-2,6PP	5,2	6,0
Eigenkapitalrentabilität in %	9,6	-2,0PP	11,6	12,8
BILANZKENNZAHLEN IN € MIO.				
Bilanzsumme	381,3	35,8	280,7	296,8
Eigenmittelquote in % der Bilanzsumme per 31.12.	23,6	-7,3PP	30,9	27,1
Investitionen	38,7	11,8	34,6	16,0
Abschreibungen	4,4	18,9	3,7	3,0
BÖRSEKENNZAHLEN				
Ergebnis je Aktie in € ¹⁾	2,8	-0,9	3,1	3,2
Dividende je Aktie in € ²⁾	0,90 ²⁾	2,2	0,88	0,88
Pay-out-Ratio in %	31,8	3,7PP	28,1	27,6

1) Werte für 2003 um Aktiensplitting im Verhältnis 1:4 adaptiert

2) Vorschlag an die Hauptversammlung



Die UBM-Gruppe
LEISTUNGSSPEKTRUM



Grundstücksakquisition

Suche, Analyse, Miete, Kauf

Studien

Markt-Studie, Feasibility-Studie,
Projekt-Studie

Finanzierung & Recht

Finanzierungsmodell, Sonder-
finanzierung, Steuermodell, Gesell-
schaftsrechtliche Konzeption

Genehmigungsverfahren

Widmung, Abbruchgenehmigung,
Baugenehmigung, Kollaudierung

Planung

Einreichplanung, Ausführungspla-
nung, Statik, Generalplanung

Baudienstleistung

Baumanagement, Generalunterneh-
mer, Totalunternehmer, Bauträger

Verwertung

Vermietung, Verkauf

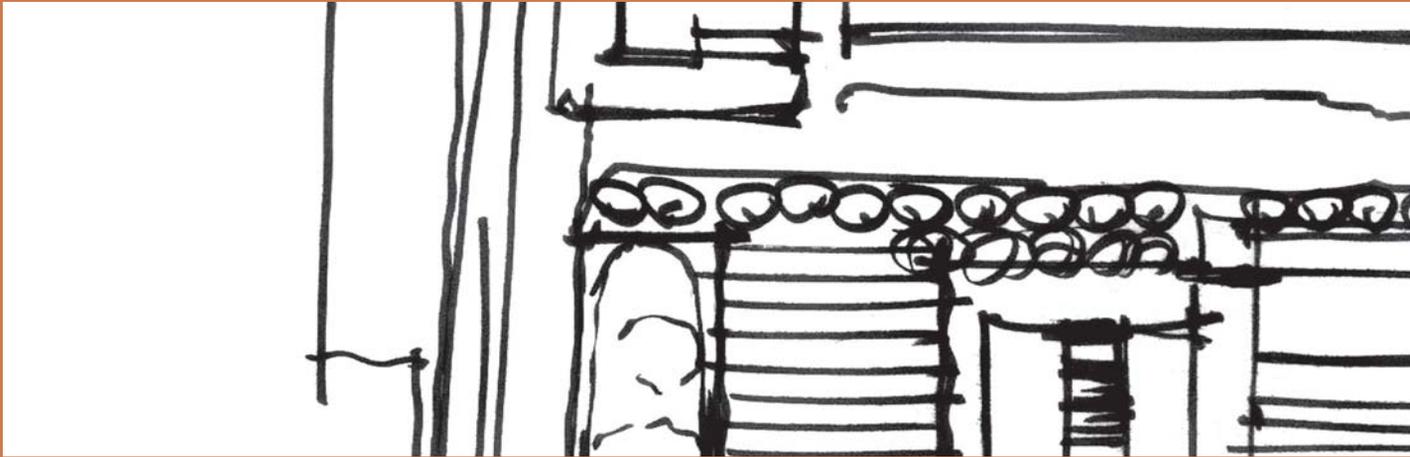
Objektmanagement

Kaufmännische Objektverwaltung,
Betriebskostenoptimierung

Facility Management

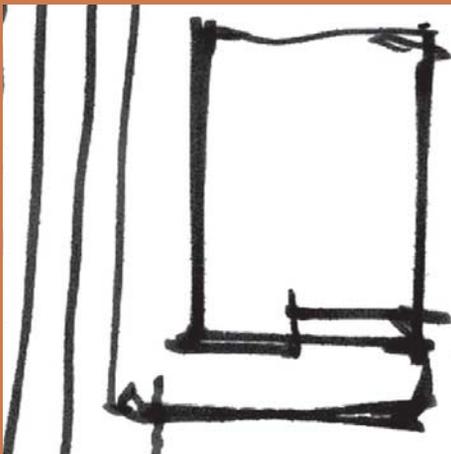
Center Management

Marketing, PR, Flächenmanagement,
Mieterbetreuung



2

Was als Skizze auf einer Serviette begann, hat oft großes Format angenommen. Weit reichende Ideen haben zunächst Platz auf kleinstem Raum. Und wachsen mit ihrer Entwicklung. Wir von UBM haben im weitesten Sinn mit der Entwicklung von Visionen zu materiellen Werten zu tun. Beobachten Sie diesen spannenden Vorgang anhand eines speziellen Beispiels. Dieser Bericht wird davon erzählen.





Inhalt

Vorwort des Vorstandes	04
Organe der Gesellschaft	06
Unternehmensprofil	07
Strategie und Erfolgsfaktoren	08
Gut entwickelt – Unsere Geschäfte	10
Gut gebaut – Unsere Projekte	11
UBM-Aktie	14
Willkommen in der „Andel City“	18
Mitarbeiter/innen	34

Lagebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen	38
Entwicklung der Europäischen Immobilienmärkte	40
Umsatzentwicklung	42
Ertragslage	46
Finanzlage, Vermögens- und Kapitalstruktur	48
Investitionen	50
Risikomanagement	51
Segmentberichterstattung	53
Ausblick	54

Jahresabschluss der UBM AG

Bilanz	58
Gewinn- und Verlustrechnung	60
Entwicklung des Anlagevermögens	62
Anhang 2005	64

Konzernabschluss der UBM-Gruppe

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung	76
Konzern-Bilanz	77
Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens	78
Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals	80
Konzern-Kapitalflussrechnung	81
Segmentberichterstattung	82
Anhang zum Konzernabschluss 2005	84
Beteiligungsspiegel	102
Bericht des Aufsichtsrats	105
Gewinnverwendung	106

ZukunftsSinn hat ein Fundament: über 130 Jahre Erfahrung

Sehr geehrte Damen und Herren!

Der UBM-Konzern hat 2005 Sinn für Erfolg bewiesen, wichtige Projekte wurden im vergangenen Jahr zum Abschluss gebracht, neue Ziele konkretisiert.

UBM blickt auf ein Jahr mit etwas geringerem Umsatz, aber besserem Ergebnis zurück. Die Jahresbauleistung beträgt rund € 109,0 Mio, Somit ist der Umsatz gegenüber dem Jahr 2004 um € 26.9 Mio gesunken. Dieser Umsatzrückgang ergibt sich aus Verkäufen, die 2005 verhandelt wurden, aber erst 2006 abgeschlossen werden.

Wir befinden uns in Österreich in einem relativ gesetzten Markt, der normalen Schwankungen unterliegt. Zurzeit ist allerdings ein leichter Aufwärtstrend spürbar. Der Hauptanteil des Umsatzes der UBM Realitätenentwicklung AG wurde durch die Projektentwicklung und Bautätigkeit für das Objekt Brehmstraße BT A erzielt. Ein weiteres Highlight des vergangenen Jahres ist der Verkauf des Atriummarktes Alt-Erlaa, der einen beträchtlichen Umsatz erwirtschaftete.

Dass geografische Diversifikation Sinn macht, haben unsere bisherigen Aktivitäten in Europa bewiesen. Langfristig ist der Bedarf in Zentral- und Osteuropa weit größer als in Österreich, eine große Nachfrage ist auch und vor allem im Wohnungsbau zu verzeichnen. Generell sind in diesen Zukunftsmärkten aber alle Segmente unterbedient, daraus ergibt sich ein sehr großes Potential, das wir bereits seit Jahren im Sinne unseres Unternehmenserfolges nutzen. Der Umsatz unserer Gesellschaften in diesen Ländern bewegt sich auf anhaltend hohem Niveau. Im Prager Projekt Andel City wurden weitere Wohnbauten fertig gestellt, derzeit aktuell im Bau sind ein Hotel und weitere Wohnungen.

In Polen wurde die Revitalisierung des historischen Bürohauses „Griffin House“ in Warschau beendet. Für ein Hotelprojekt in Krakau wurden 2005 die Verträge finalisiert und mit dem Bau im März 2006 begonnen.

Beim Logistikprojekt in Senec (Slowakei) wurde der erste Bauabschnitt bereits realisiert und an einen amerikanischen Investor veräußert. Wir sind dabei, uns weitere Grundstücke (ca. 1.000.000 m²) im Nahbereich zum Flughafen Bratislava und zu den Autoherstellern dieser Region zu sichern.

Das Ergebnis vor Steuern (EBT) hat sich gegenüber dem Vorjahr von € 9,3 Mio. auf € 9,9 Mio. gesteigert.

Im Jahr 2006 werden wir unseren konsequenten Erfolgskurs fortsetzen. Neben dem Ausbau unserer Heimmärkte planen wir unseren Markteintritt in Rumänien, Bulgarien und Kroatien und bereiten den Weg in die Ukraine und Russland vor.



DI Peter Maitz
Vorstand

Mag. Karl Bier
Vorsitzender des Vorstands

Heribert Smolé
Vorstand

Der größte Teil unserer Bauleistung wird auf die Tschechische Republik, Deutschland und Polen entfallen, es seien hier die letzten Bauabschnitte der Andel City in Prag, der Wohnbau in München, sowie Wohn- und Hotelprojekte in Warschau und Krakau genannt. In Salzburg-Lehen wurde mit dem Abbruch des alten Stadions begonnen.

Für das Geschäftsjahr 2006 erwarten wir eine Jahresbauleistung von rund € 148 Mio., dank unserer diversen genannten Projekte soll das erfreuliche Ergebnis von 2005 weiter gesteigert werden. Im Rahmen unserer Quartalsberichte werden wir Sie regelmäßig über den erfolgreichen Geschäftsverlauf informieren.

Wir danken unseren Aktionären, Geschäftspartnern und Mitarbeitern für das Vertrauen und die hervorragende Zusammenarbeit. Wir freuen uns auf ein Jahr voller neuer Herausforderungen und Projekte.

DI Peter Maitz

Mag. Karl Bier

Heribert Smolé

Organe der Gesellschaft

AUFSICHTSRAT

AUFSICHTSRAT

KR Dkfm. Dr. Siegfried Sellitsch
Vorsitzender

DI Horst Pöchlhammer
Vorsitzender-Stellvertreter

DI Thomas Jakoubek

Dr. Walter Lederer

MMag. Dr. Erlefried Olearczick

DI Iris Ortner

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) und Deutschland.

UBM – Wien/Niederösterreich/Burgenland
UBM – Oberösterreich
UBM – Salzburg
Münchner Grund – Deutschland
UBM – Polen
UBM – Slowakei
UBM – Ungarn
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 – Tschechien
UBM – Frankreich
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



Unternehmensprofil

Der Unternehmensgegenstand der UBM-Gruppe liegt in der Entwicklung, der Vermietung und dem Verkauf von Immobilien in ganz Europa mit Schwerpunkt auf die Länder in Zentral- und Osteuropa (CEE-Staaten). Erfahrungen aus unserer mittlerweile mehr als 130-jährigen Firmengeschichte bringen wir heute in den Bereichen Immobilien-Development und -Beratung sowie als Bauträger und Generalunternehmer in vielen verschiedenen Ländern ein. 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. Die Unternehmensphilosophie der UBM trägt diesem Vertrauen in hohem Maße Rechnung. Die Streuung unseres Engagements auf unterschiedliche europäi-

sche Märkte und Sektoren gewährleistet die Minimierung des Unternehmensrisikos. Dank fundierter Marktkenntnisse kann die UBM den optimalen Verwertungszeitpunkt ihrer Liegenschaften eruieren. Nicht zuletzt sichern uns unterschiedliche Positionen in der Wertschöpfungskette, zum Beispiel Projektentwickler, Vermieter oder Objektmanager, flexible Reaktionsmöglichkeiten auf Veränderungen der Marktgegebenheiten.

Für jeden Kunden, ob z.B. Immobilienfonds oder international operierende Hotelkette, errichten wir Bauten nach ganz spezifischen Vorgaben. Solche maßgeschneiderten Immobilien erzielen deutlich höhere Renditen als eine Veranlagung in bereits bestehende Objekte. Strenge Anforderungsprofile und eine langjährige Kenntnis unserer europäischen Heimmärkte sind die sichere Basis für eine umsichtige Expansion in die aufstrebenden Märkte des gemeinsamen Europa.

Überleitung der Jahresbauleistung laut Betriebsabrechnungsbogen zur Gesamtleistung laut Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2005

Der UBM-Konzern definiert die Jahresbauleistung als maßgebliche Umsatzkenngröße. Anders als die in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung ausgewiesene Gesamtleistung, erfasst diese betriebswirtschaftliche Kenngröße auch die anteiligen Umsatzerlöse aus Arbeitsgemeinschaften sowie aus equity konsolidierten oder untergeordneten Beteiligungen. Ebenso werden Bestandsveränderungen der vorjährigen Eigenprojekte sowie aktivierte Eigenleistungen des Berichtsjahres erfasst. Aus nachstehender Tabelle ist die Berechnung der Jahresbauleistung für die Geschäftsjahre 2003 – 2005 ersichtlich.

Umsatzentwicklung

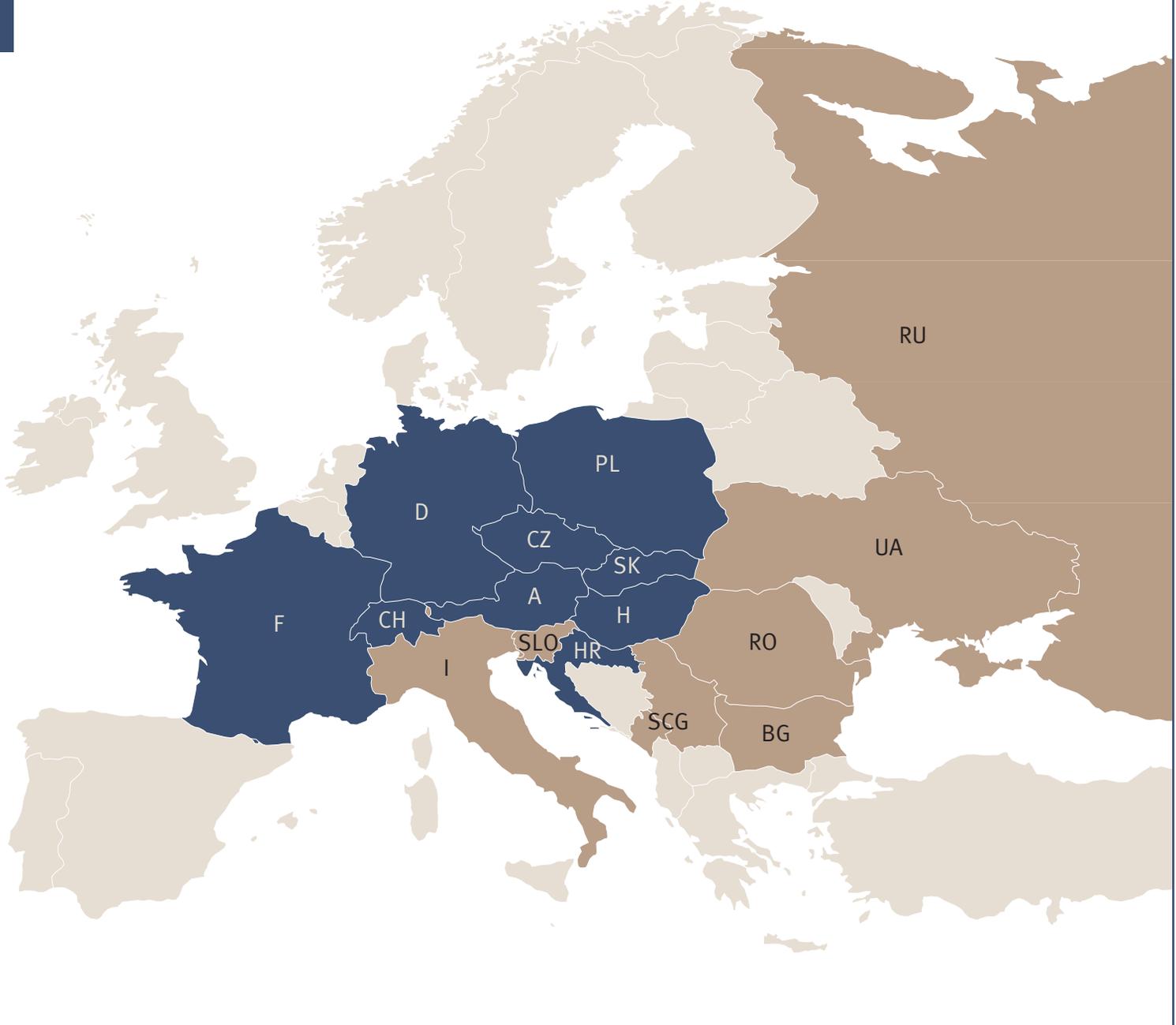
in T€	2005	2004	2003
Jahresbauleistung lt. Betriebsabrechnungsbogen	108.972	135.886	118.707
Gesamtleistung lt. Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung	72.707	79.345	52.561
Differenz	36.265	56.541	66.146
Umsatz aus Leistungsgemeinschaften	0	20.050	23.942
Bestandsveränderung der Eigenprojekte aus Vorjahr	-2.686	-2.386	3.185
Umsatz aus equity oder untergeordneten Beteiligungen	39.000	39.056	39.081
Aktivierte Eigenleistungen	-49	-179	-62
	36.265	56.541	66.146

ORIENTIERUNGSSINN

**Länder, in denen UBM
bereits tätig ist**

**Länder unter genauer
Beobachtung**

- A Österreich
- BG Bulgarien
- CH Schweiz
- CZ Tschechische Republik
- D Deutschland
- F Frankreich
- H Ungarn
- UA Ukraine
- HR Kroatien
- I Italien
- PL Polen
- RO Rumänien
- RU Russland
- SCG Serbien
- SLO Slowenien
- SK Slowakei

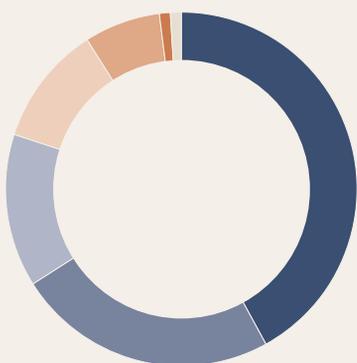
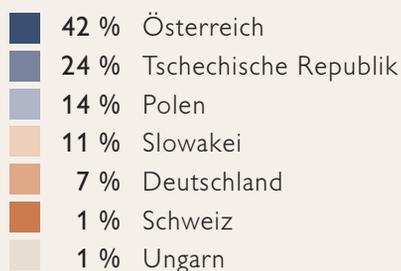


Strategie und Erfolgsfaktoren der UBM.

Geografische Präsenz. Die strategische Ausrichtung des UBM-Konzerns erlebte seit dem Beginn der 90er Jahre einen massiven Wandel und ist von einer Dynamik geprägt, die es erlaubt, geografische wie auch operative Grenzen wertorientiert zu überschreiten. Heute ist die UBM ein international agierender Spezialist in allen Fragen der Immobilienentwicklung und -verwaltung.

Jahresbauleistung 2005

Nach Ländern (in %)



Neben Österreich betrachten wir nach mehr als 15jähriger Erfahrung und vielen erfolgreich realisierten Projekten verstärkt die Länder Zentral- und Osteuropas (CEE-Staaten) als unseren Heimatmarkt. Schon lange vor der Erweiterung der Europäischen Union um Länder dieser Region waren wir bereits in der Tschechischen Republik, Polen, Ungarn und der Slowakei tätig. Ausgehend von den Hauptstädten dieser Länder erweitern wir unseren Aktionsraum ständig und entwickeln Projekte in Städten wie Krakow oder Katowice in Polen oder Plzen in der Tschechischen Republik. Mit eigenen Unternehmungen sind wir aber auch in Deutschland, Frankreich und der Schweiz erfolgreich tätig. Wir setzen der Ausweitung unserer Marktpräsenz keine geografischen Wachstumsgrenzen und prüfen permanent neue Marktchancen, wie derzeit in Kroatien, Italien, Rumänien und der Ukraine. Mittelfristig wollen wir aber auch in den Märkten Bulgarien, Serbien und Teilmärkten Russlands positioniert sein.



Gut entwickelt – Unsere Geschäfte

Umfassendes Leistungsspektrum

Die Leistungspalette des UBM-Konzerns reicht von der Grundstücksakquisition, der Erstellung von Markt- und Projektstudien, der gesellschaftsrechtlichen Konzeption und der Abwicklung von Genehmigungsverfahren über die gesamte Einreich-, Ausführungs- und Generalplanung bis hin zur Erbringung der Baudienstleistung und Verwertung. Als kompetenter Partner beweisen wir uns auch in allen Fragen der Immobilienverwaltung und des Facility Managements. Für Immobilienfonds errichten wir maßgeschneiderte Projekte von der Planung bis zur schlüsselfertigen Übergabe.

Das Projekt Andel City ist die beispielhafte Umsetzung unseres Leistungsspektrums. Beginnend mit dem Erwerb der Liegenschaft, über Planung, Ausführung, Verwaltung, Betrieb und Verkauf sind alle unsere Kompetenzfelder bei der Realisierung dieses Projektes zum Einsatz gekommen.

Sektorale Diversifizierung

Neben einer breiten geografischen Präsenz, die es ermöglicht lokale Nachfrageunterschiede auszugleichen, nützt die UBM auch den unterschiedlichen Verlauf der sektoralen Zyklen, um einen möglichst kontinuierlichen Geschäftsverlauf zu erzielen. In Abhängigkeit zum jeweiligen Marktumfeld werden nicht nur Wohn- und Büroimmobilien realisiert – die UBM verfügt auch über hervorragendes Know-how zur Errichtung von komplexen Hotelanlagen, Einkaufszentren und Logistikbauten. In der strategischen Schwerpunktsetzung ist die Wahl des optimalen Zeitpunkts ausschlaggebend für den kommerziellen Erfolg eines Projektes. Detaillierte Marktanalysen zur Bestimmung der Nachfragesituation unterstützten uns in der Entscheidungsfindung ebenso wie unsere langjährigen Erfahrungswerte, die es uns ermöglichen, Trends frühzeitig zu erkennen.

Das Projekt Andel City ist ein Beispiel für die Entwicklung einer Immobilie, die der Nachfrage des

jeweiligen sektoralen Zyklus entspricht. Zu Beginn des Projektes verlangte der Markt in Prag Bürogebäude – UBM hat sie entwickelt, dann Hotels – UBM hat sie realisiert – und schließlich Wohnungen – UBM hat auch diese Nachfrage befriedigen können.

Immobilienportfolio

In unserem operativen Hauptbetätigungsfeld, dem Immobilien-Development unterliegen wir projektspezifischen Schwankungen, die wir mit Einnahmen aus der Vermietung unseres Immobilienportfolios auszugleichen versuchen. Mit dem über Jahrzehnte aufgebauten Portfolio verfolgen wir jedoch nicht nur das Ziel Mieterträge zu generieren; es versetzt uns zudem in die Lage den Verwertungszeitpunkt von Liegenschaften optimal zu wählen. Der UBM-Konzern verfügt über Immobilien im Gesamtausmaß einer Grundstücksfläche von mehr als 1,3 Mio. m². Dieser Liegenschaftsbesitz verteilt sich über ganz Europa. 60 % des Immobilienbesitzes werden im Ausland gehalten und sind ein wichtiger Faktor für die strategische Marktbearbeitung. Die vermieteten Flächen im Ausmaß von rd. 130.000 m² umfassen rd. 60 % Büros, rd. 35 % Gewerbe und rd. 5 % Wohnfläche.

Auch das Projekt Andel ist wichtiger Bestandteil unseres Immobilienportfolios, sowohl was die Wahl des richtigen Verwertungszeitpunktes betraf als auch was die laufende Generierung von Mieterträgen betrifft.

Sicheres Investment

Trotz des schwierigen wirtschaftlichen Umfelds der auf 2001 folgenden Jahre hat die UBM immer eine positive Dividendenpolitik gepflegt und die Dividende von € 0,80 schrittweise auf nunmehr € 0,90 angehoben. Die Unternehmenspolitik der UBM wird dem Bedürfnis von Aktionären, die ein sicheres Investment in Immobilien suchen, durch bedachte Expansions- und Risikodiversifizierung gerecht.

Gut gebaut – Unsere Projekte

AKTUELLE BZW. IM BERICHTSJAHR FERTIG GESTELLTE PROJEKTE

	Ort	Baubeginn	Fertigstellung
TSCHECHISCHE REPUBLIK			
Andel City – Wohnbauprojekt SO 14/15/18	Prag	2003	Dez. 2005
Bürohaus der Banktochter BNP Paribas	Prag	2004	Juli 2005
Hotel Angelo – Andel City	Prag	2005	Juni 2006
Hotel in Pilsen	Pilsen	2006	2007
Andel City – Bürogebäude SO 11	Prag	Dez. 2005	2007
POLEN			
Griffin House	Warschau	April 2005	Okt. 2005
Wohnpark in Lesznowola	Warschau	2006	2008
Hotel „andel’s Krakau“	Krakau	März 2006	2007
SLOWAKEI			
Logistikpark Senec Cargo Center – 1. Phase	Bratislava	Juli 2004	2007
DEUTSCHLAND			
Wohnhausanlage Riem WA 14	München	2005	2006
Marianne elf, Parkstadt Schwabing	München	Frühjahr 2005	Sommer 2006
FRANKREICH			
Logistikpark Tournan bei Paris	Tournan	2006	2007
ÖSTERREICH			
Neue Mitte Lehen	Salzburg	März 2006	2007
Bürogebäude Brehmstraße BT A	Wien	2004	Aug. 2005
Bürogebäude Brehmstraße BT C	Wien	April 2006	2007
SCHWEIZ			
Logistikcenter Regensdorf bei Zürich	Regensdorf	Herbst 2006	2007

GESCHÄFTSSINN

ING. MARIETA GUNDOVA
Finance Director Pfizer

„Warum wir von Pfizer in den verschiedensten europäischen Standorten Partner und Kunden von UBM sind, ist leicht erklärt: Wir können uns darauf verlassen, das zu bekommen, was uns versprochen wird – mit einem Höchstmaß an Qualität und termingerechter Fertigstellung.“



Die UBM-Aktie

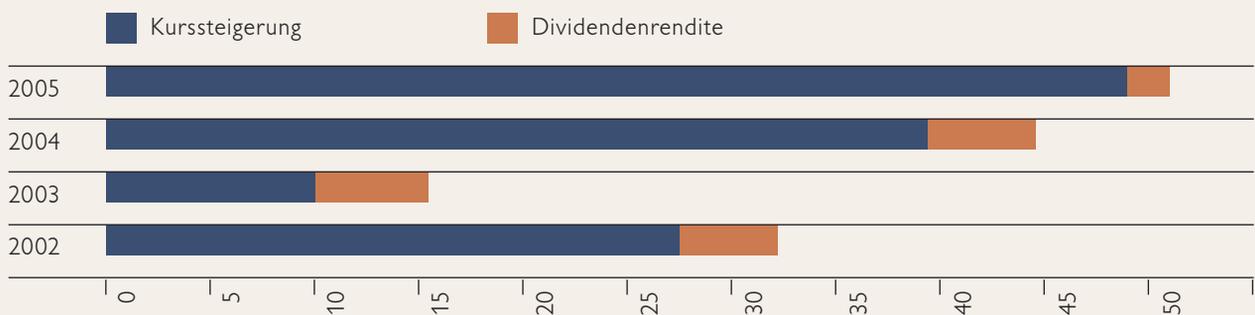
Internationales Umfeld zeigt positiven Trend

Die internationalen Kapitalmärkte zeigten im Jahresverlauf 2005 einen positiven Aufwärtstrend, wenn auch das Wachstum an den einzelnen Börsen nicht einheitlich war. Zwar war der Start des Börsejahres generell von einer zurückhaltenden Seitwärtsbewegung gekennzeichnet, aber bereits Mitte des zweiten Quartals drückte sich der zunehmende Optimismus in steigenden Kursen aus. Selbst geopolitische Krisen, kontinuierlich neue Höchststände beim Ölpreis sowie Unsicherheit in Bezug auf die Zinsentwicklung, konnten die Aufwärtsbewegung nicht dauerhaft stoppen. Im Vergleich wiesen die europäischen Börsen zum Jahresultimo deutlich höhere Wachstumsraten als ihre US-amerikanischen Pendanten auf. Während der Dow Jones das Jahr mit einem leichten Plus von

4,8 % abschloss, erreichte der deutsche DAX zum Ultimo 2005 mit 5.408 bzw. +26,9 % erstmals seit 2001 wieder ein Niveau von über 5.000 Punkten. Ähnlich stark war die Performance des Dow Jones Euro STOXX 50 als gesamteuropäischer Benchmark, der zum Jahresende mit 3.579 Punkten rund 20 % über dem Kurswert vom Jahresende 2004 schloss.

Erneut unter den internationalen Top-Performern des Jahres 2005 war die Wiener Börse. Mit einem Allzeithoch von 3.667 Punkten zum Jahresende verbuchte der Leitindex ATX einen beachtlichen Kursanstieg von 50,8 %, im ersten Quartal 2006 wurde sogar die historische Hürde von 4.000 Punkten überwunden. Parallel zur Kursperformance verdoppelte sich auch das Handelsvolumen auf durchschnittlich € 6,2 Mrd. pro Monat, während die Marktkapitalisierung zum Jahresultimo mit rund € 107 Mrd. fast zwei Drittel über dem Vergleichswert 2004 lag.

Total Shareholder's Return in %



Börsenkennzahlen in €

	2005	2004	2003 ¹⁾	2002 ¹⁾
Kurs per 31.12.	42,00	28,20	20,00	18,00
Höchstkurs	50,00	28,20	20,00	18,00
Tiefstkurs	28,30	20,00	16,25	13,59
Ergebnis je Aktie	2,83	3,13	3,17	2,46
Dividende je Aktie	0,90	0,88	0,88 ²⁾	0,80
KGV per 31.12.	14,84	9,00	6,31	7,33
Dividendenrendite per 31.12. in %	2,14	3,12	4,38	4,44
Total Shareholder Return in %	51,08	44,10	15,49	33,01
Börsenkapitalisierung in € Mio.	126,00	84,60	60,00	54,00
Pay-out-Ratio in %	31,80	28,12	27,60	32,58

1) Werte adaptiert um Aktiensplitting im Verhältnis 1:4
2) inkl. Bonus

Auch die Kursentwicklung der UBM-Aktie konnte im Jahr 2005 vom positiven Börseklima und dem hohen Interesse an in Wien notierten Immobilienwerten profitieren. Nach dem Erreichen des Jahreshöchstkurses von € 50,0 gegen Ende des ersten Halbjahres stabilisierte sich die Aktie zum Jahresultimo auf einem Wert von € 42,0 und verbuchte damit einen beeindruckenden Kursgewinn von 48,9 %. Der Handelsumsatz legte ebenfalls um fast 60 % auf € 5,2 Mio. gegenüber der Vergleichsperiode zu.

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 Börsenkapitali-

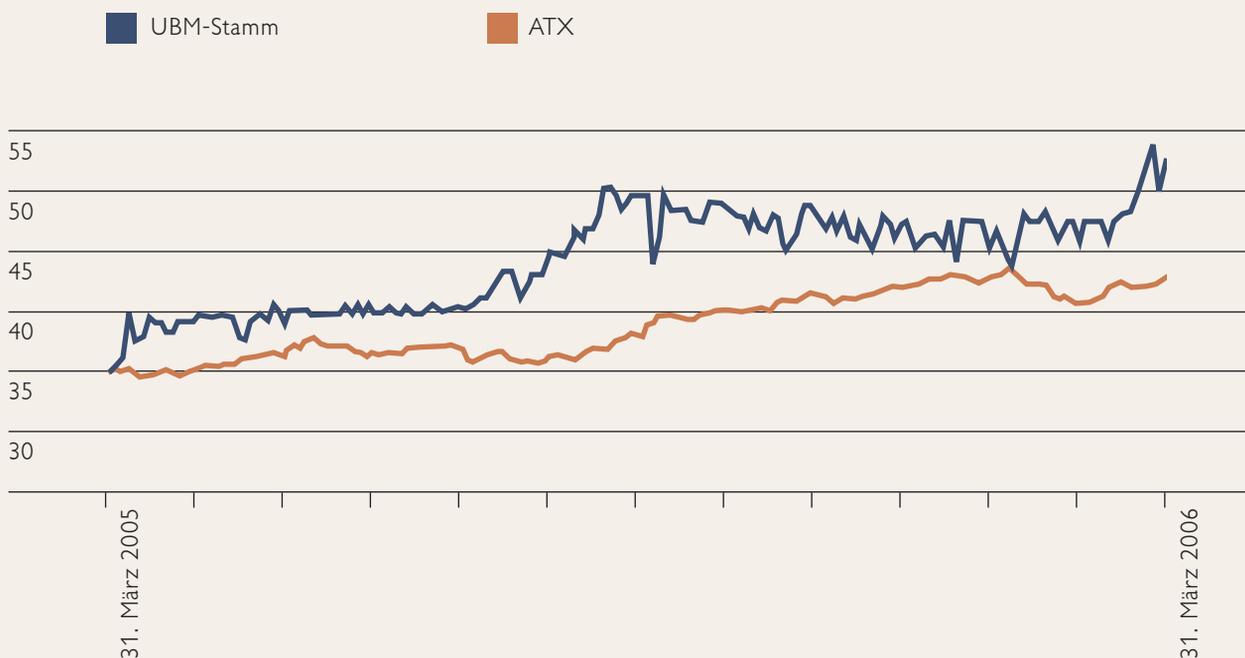
sierung per Ultimo 2005 verzeichnete mit einem Wert von € 126,0 Mio. einen Anstieg um 48,9 %. Die UBM-Aktien fließen mit einer Indexgewichtung von 0,1314 % (Stand 16.3.2006) in den Wiener Börse Index (WBI) ein, der als Gesamtmarktindex die Entwicklung des österreichischen Aktienmarkts widerspiegelt.

Neben dem Geschäftsbericht informiert UBM seine Aktionäre in ausführlichen Quartalsberichten über den Geschäftsverlauf der UBM. Detaillierte Angaben über Bauprojekte, aktuelle Vorhaben sowie Pressemitteilungen und den aktuellen Aktienkurs finden sich zudem auf der Internetseite www.ubm.at.

Dividendenvorschlag

Für das Geschäftsjahr 2005 schlägt der Vorstand der Hauptversammlung eine Dividende von € 0,90 je Aktie vor.

Kursentwicklung der UBM-Aktie (indexiert per 1.1.2005)



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 aufgrund einer Börsegesetz-Novelle im Jahr 2005 neu gefasst wurde. In Ausführung der Vorgaben des BörseG und der ECV hat UBM eine neue Compliance-Richtlinie erlassen, die im Juni 2005 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 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 Compliance-Registers verantwortlich. Explizite Sperrfristen und Handelsverbote mit UBM-Wertpapieren sollen eine missbräuchliche Verwendung von Insiderinformationen verhindern.

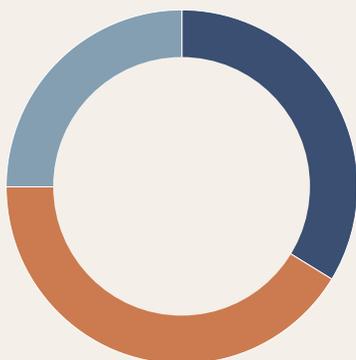
Corporate Governance

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.

Aktionärsstruktur der UBM AG

in %

- 33,73 % Streubesitz
- 41,27 % Allgemeine Baugesellschaft
A. Porr Aktiengesellschaft
- 25,00 % + 1 Aktie
Immobilien Holding GmbH



Aktie. Was wir von UBM unter „hoch im Kurs sein“ verstehen? Sicher nicht nur die optimale Performance unserer Aktie. Wir fokussieren auf nachhaltigem Handeln im Dienste der Gemeinschaft. Und das wirkt sich wieder positiv auf unseren Kurs aus.

17

Datenquellen

UBM STAMM

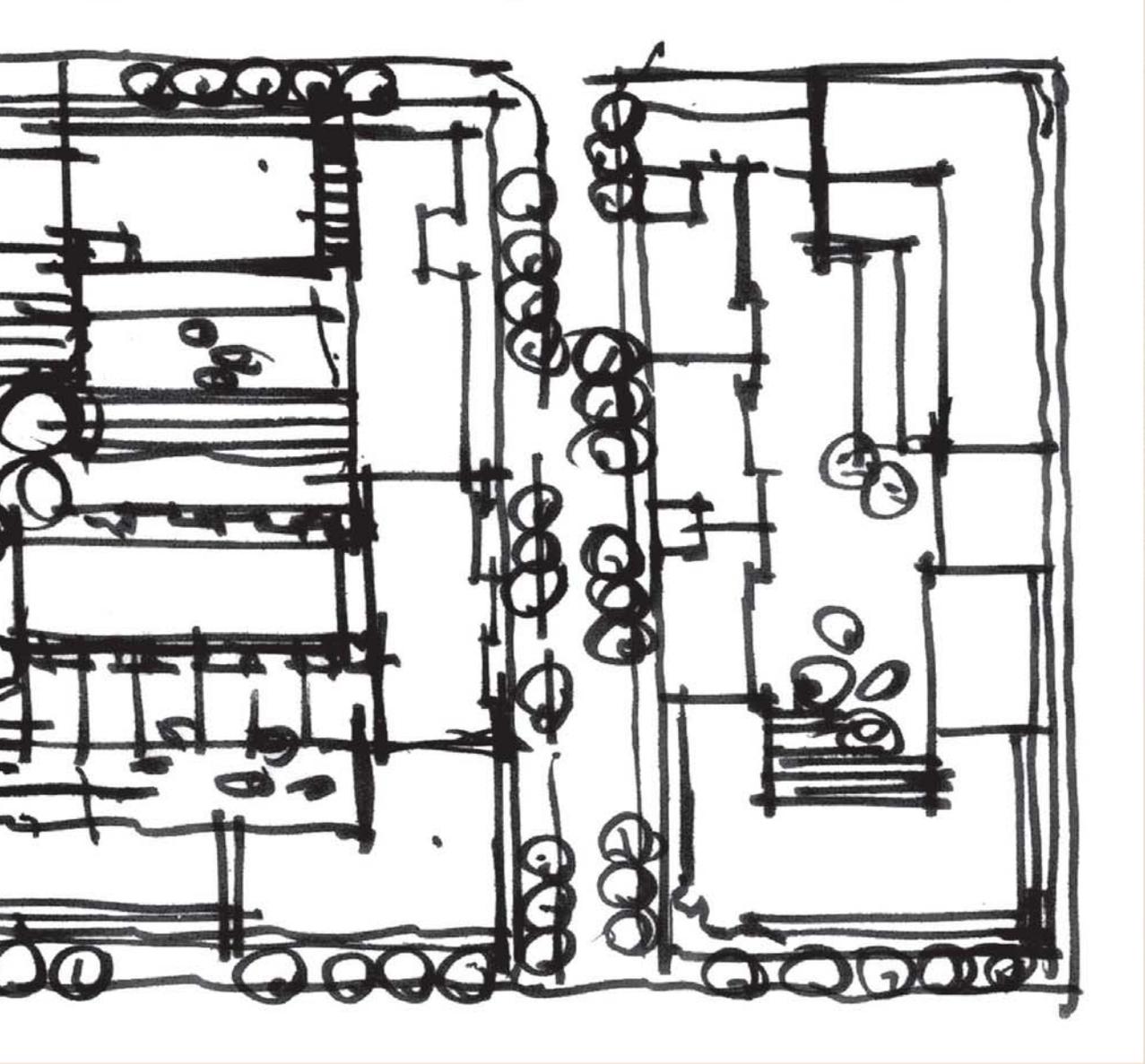
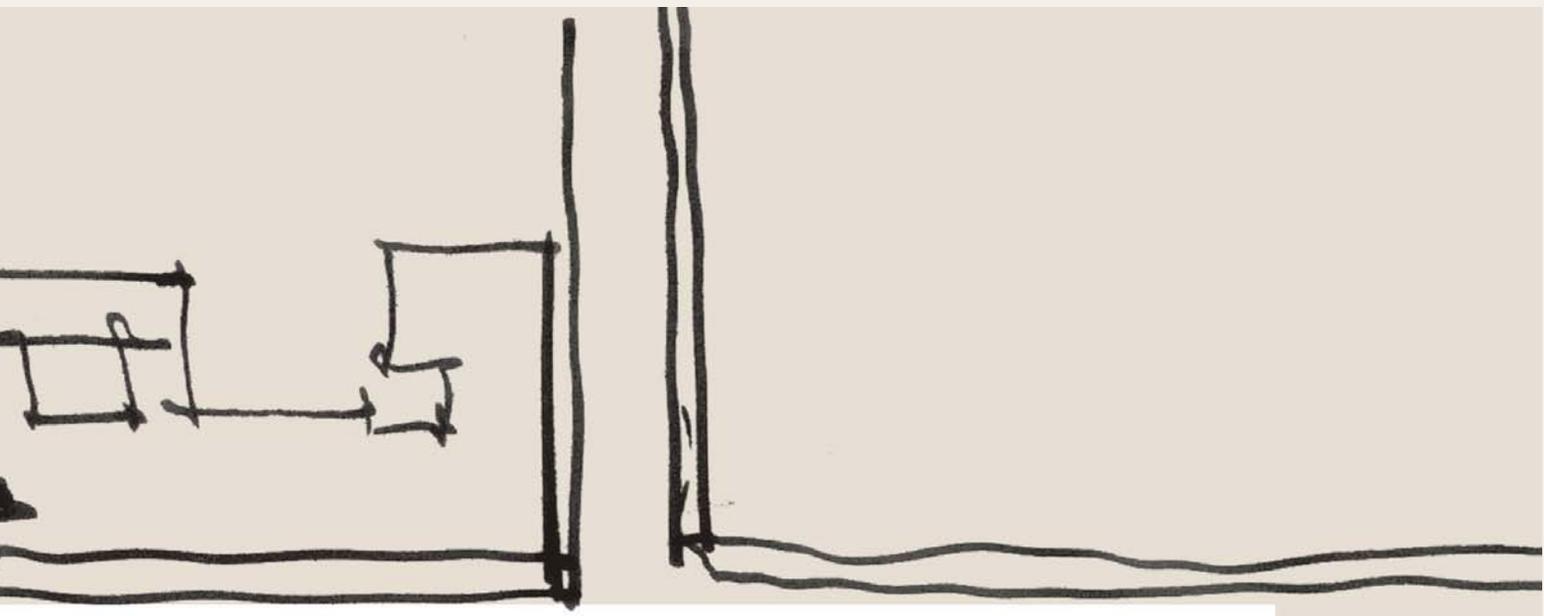
Reuters	UBMVVI
Bloomberg	UNBM AV
Datastream	O:UBAU
ISIN	AT0000815402
Wertpapierkürzel	UBS

Finanzkalender 2006

Bilanzpressekonferenz	3. Mai 2006
Ergebnisse 1. Quartal 2006	Kalenderwoche 19, 2006
125. ordentliche Hauptversammlung	19. Mai 2006
Zahltag der Dividende	24. Mai 2006
Halbjahresergebnisse 2006	Kalenderwoche 38, 2006
Ergebnisse 3. Quartal 2006	Kalenderwoche 48, 2006

Willkommen in der Zukunft von heute.
Willkommen in der „Andel City.“

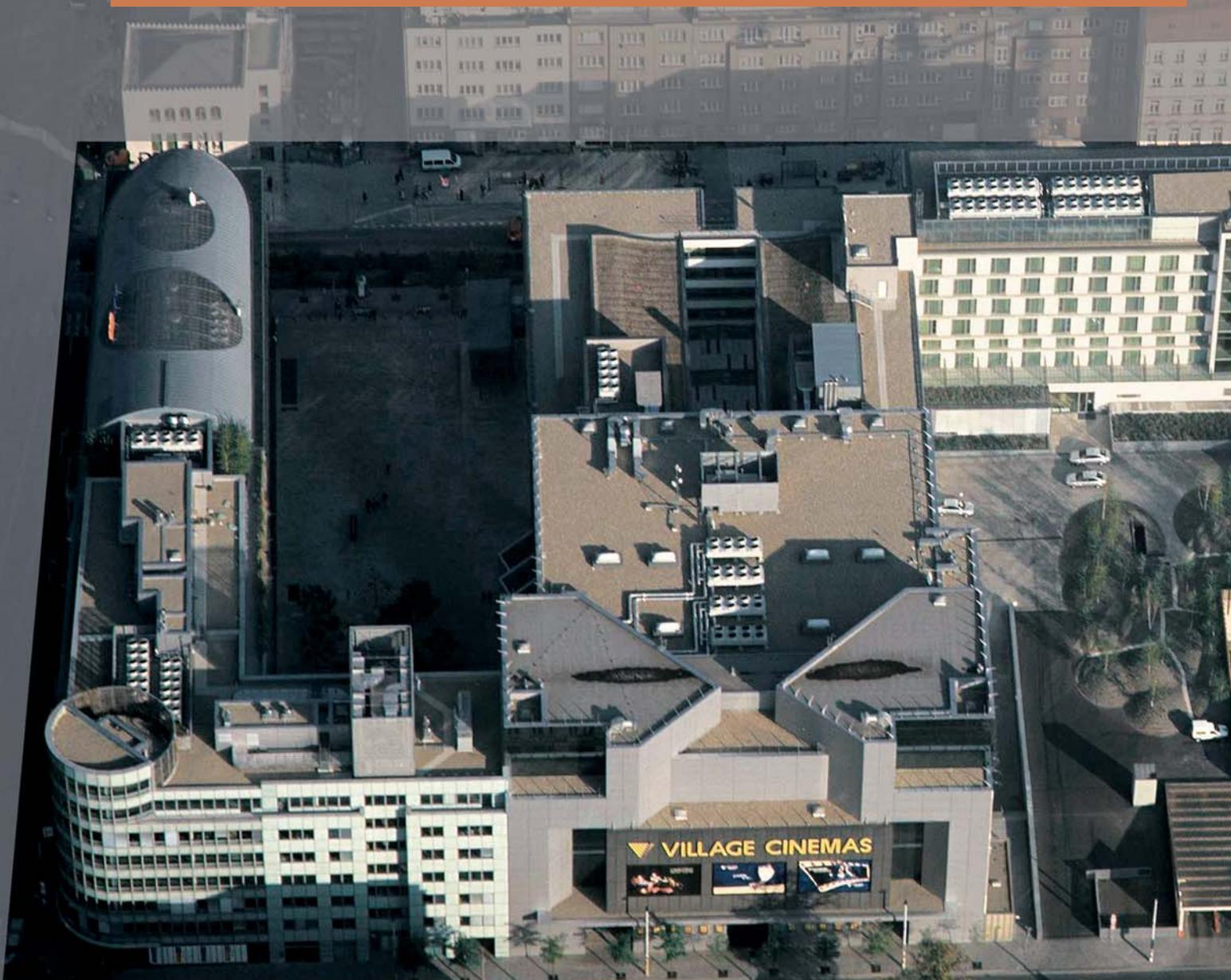


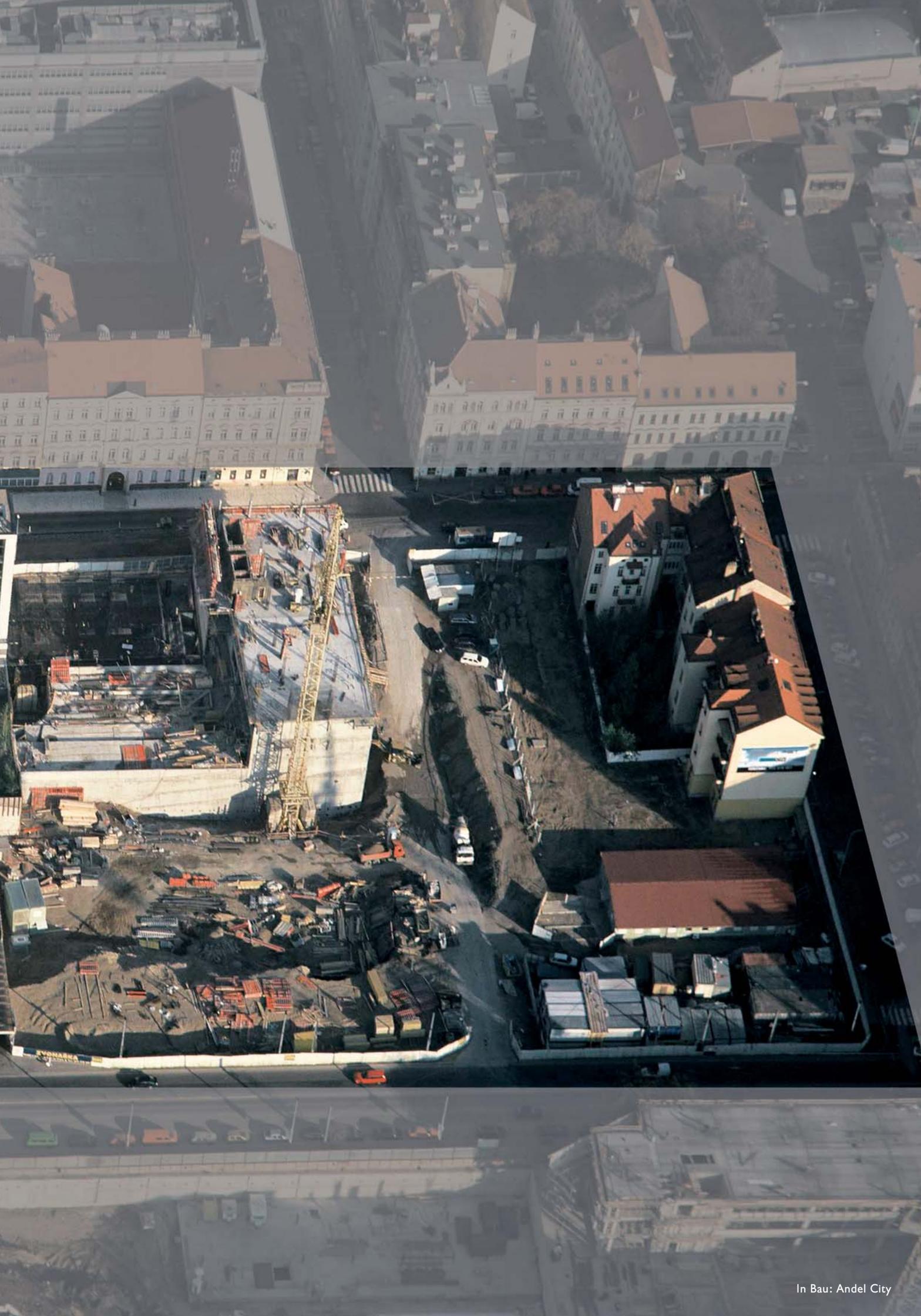


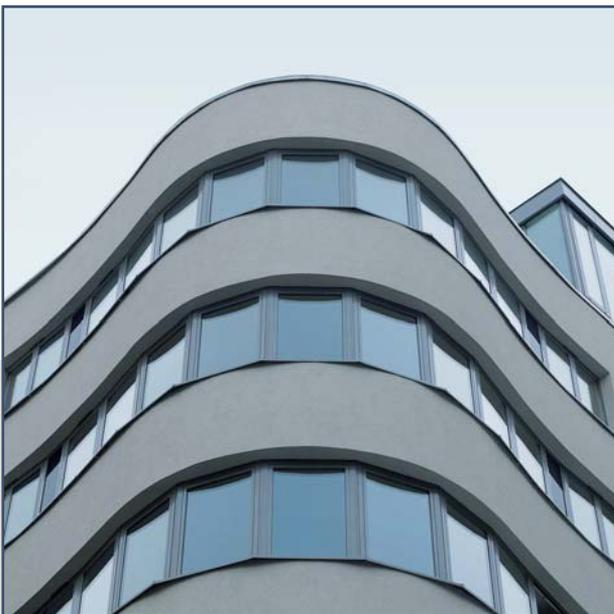
„Andel City“ / Andel Kino /
Designerhotel andel.'s /
Boarding House andel.'s Suites



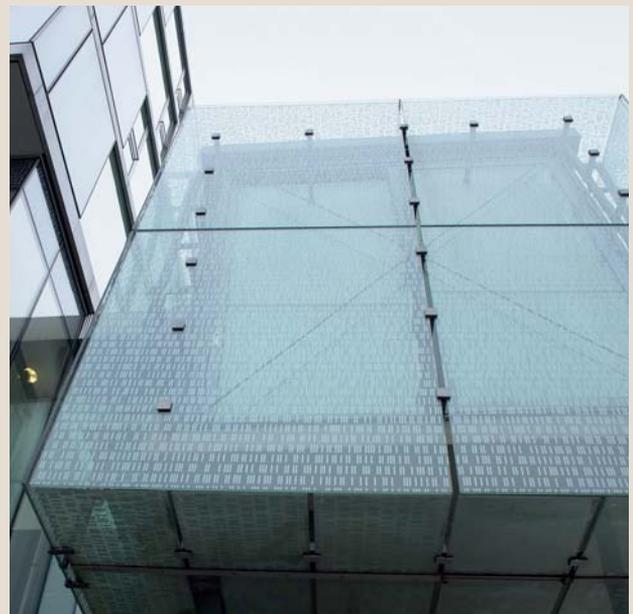
„Andel City“ – Stadt der Engel.
Wo Vision und Know-how einander
beflügeln.







„Andel City“ / Pfizer Headquarters /
Andel Residences / Designerhotel andel's

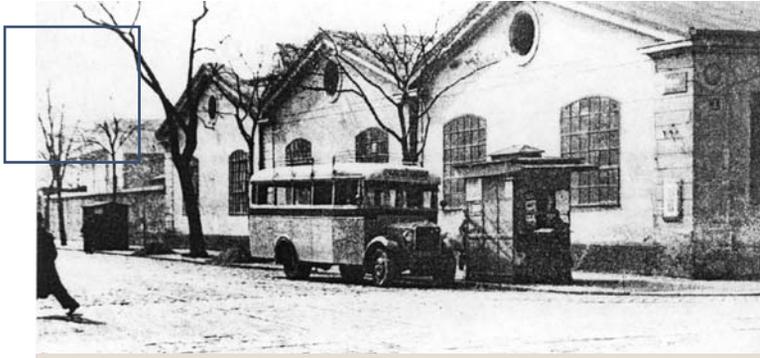


ZUKUNFTSSINN

DIPL.-ING. ARCH. DAVID LUKAS
DIPL.-ING. ARCH. TOMÁS KREJČÍ
Architekten UBM

„In einem Teil des Prager Bezirks Smichov, der „Andel“ (=Engel) genannt wird, entstand ein völlig neues Stadtviertel, das alle Vorzüge der modernen Infrastruktur mit denen eines natürlich gewachsenen Lebensraumes verbindet: Hotels, Apartments, Wohnungen, Einkaufszentren, die Wirtschaft, alles existiert neben- und miteinander in Harmonie und gegenseitiger Befruchtung. Auf dieses lebendige „Gesamtkunstwerk“ sind wir besonders stolz, denn es steht stellvertretend für alle unsere zukunftsweisenden Projekte.“





Wagonfabrik Tatra Smichov – Aus den Toren der Fabrik fuhren in der zweiten Hälfte des 19. Jahrhunderts ca. 17.000 Lastwagens, Personenwagens, Dienstwagens und Loktender hinaus.

Historie der Andel City.

Der ursprünglich ländlich geprägte, nahe dem Stadtzentrum von Prag gelegene Bezirk Smichov wurde in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts vom industriellen Aufschwung erfasst: Hier entstanden zahlreiche Textilunternehmen und die bekannte Ringhoffer Wagonfabrik. Das Gebiet der Fabrik erstreckte sich zwischen den Straßen Kartouzka (heute Stefanikova) und Plzenska. Nach einer Blütezeit während des Ersten Weltkrieges folgten wechselvolle Jahre, die schließlich 1945 in die Übergabe des Betriebes in die Volksverwaltung mündeten. In den 80er Jahren des vergangenen Jahrhunderts wurde der Betrieb endgültig an den Prager Stadtrand verlegt. Nun stellte sich das Problem, dass ein ganzes Stadtviertel von Grund auf neu „entwickelt“ werden sollte. UBM, als selbstständiger Developer in ganz Zentraleuropa tätig, war das richtige Unternehmen für diese Aufgabe.

Wohnbauprojekt der besonderen Art: **Boarding House andel.'s Suites**
Die Innenausstattung der 51 Studios und Apartments wurde ebenso wie das angrenzende Designhotel von den führenden englischen Architekten und Designern Jestico + Whiles gestaltet.



Andel City. Designerhotel andel.'s / Boarding House andel.'s Suites / Bürohaus 16/17 – Andel City / Andel City Residences / Pfizer Headquarters

27

Designerhotel andel.'s, Prag

Das im Jahr 2002 eröffnete Hotel verbindet in allen 231 Zimmern und acht Suiten höchsten Komfort mit zeitgemäßer Funktionalität. Eingebettet in der großflächig angelegten Andel City verfügt es über eine hervorragende infrastrukturelle Anbindung. Hier sind zwei Multiplex Kinos und das größte Einkaufszentrum Prags „Obchodni centrum Novy Smichov“, mit mehr als 130 Markengeschäften und Restaurants, angesiedelt. Die dem Hotel angrenzende U-Bahn-Station „Andel“ garantiert eine schnelle Verbindung zu den berühmten Sehenswürdigkeiten. Bus- und Straßenbahnhaltestellen sind nur wenige Meter vom Hotel entfernt. In 8 Min. kann man die Karlsbrücke und Kleinseite erreichen.

Das Interieur-Design stammt von den berühmten britischen Architekten und Designern Jestico + Whiles. „andel.'s“ ist inzwischen das angesagteste Haus in Prag, denn es verbindet zeitgemäße Form und Funktion zu einer außergewöhnlichen Symbiose. Die Ausstattung der Zimmer mit „plug and play“-Internetzugang, einem CD-DVD-Player und SAT-TV sowie das 650 m² große Konferenzzentrum mit modernster audiovisueller und multimedialer Technologie garan-

tieren Geschäftsleuten und anspruchsvollen, designorientierten Gästen gleichermaßen einen komfortablen Aufenthalt.

Boarding House andel.'s Suites

Im direkten Anschluss an das 2002 eröffnete Designerhotel andel.'s stellte die UBM 2004 dieses Wohnbauprojekt der besonderen Art fertig. Die langfristig mietbaren Appartements bestehen durch ihre moderne, funktionale Raumlösung und die Serviceleistungen, die vom angrenzenden Hotel mitangeboten werden. Das Gebäude erstreckt sich über sechs Geschoße; im Erdgeschoß befinden sich Geschäftsflächen, im Untergeschoß eine Tiefgarage. Die exklusiv eingerichteten Studios & Appartements repräsentieren ein erfrischendes, neues Konzept in höchster Qualität der Unterbringung in Prag. Die Innenausstattung der 51 Studios & Appartements wurde ebenso wie das angrenzende Designhotel von den führenden englischen Architekten und Designern Jestico + Whiles gestaltet. In der Nähe des historischen Zentrums von Prag gelegen, sind die Studios & Appartements gleichermaßen für Touristen und Geschäftsreisende geeignet, die eine Nacht oder länger bleiben möchten.



„An-del City“ (Stadt der Engel)
 Designerhotel andel's,
 Boarding House andel's Suites,
 Bürohaus 16/17 - An-del City,
 An-del City Residences,
 Pfizer Headquarters.
 Zeitgemäße Form und Funktion
 in Verbindung mit stilvollem
 Ambiente garantieren Wohl-
 fühl-atmosphäre.
 Ein ganzer Stadtteil lebt auf.

Stadtentwicklung der An-del City.

UBM ist in der Tschechischen Republik ebenso wie in Österreich auch als Bau-träger oder General-un-ternehmer für Dritte sowie auf eigene Rechnung tätig. Um für den Bauboom rund um den EU-Bei-tritt gerüstet zu sein, hat UBM bereits im Jahr 1994 das rund 25.000 m² große Areal der ehemaligen Tatra-Straßenbahnen-Fabrik im Prager Stadtteil Smichov erworben. Der Markenname der von UBM betriebenen Stadtentwicklung ist „An-del City“ (Stadt der Engel). Nach dem Hotel „andel.s“ und dem Büroteil I der „An-del City“ entstand auf dem ehemaligen Industrie-grundstück ein Boardinghaus mit 51 Executive Appartements, das im September 2004 fertig gestellt wurde. UBM errichtete auf dem Gebiet „An-del City“ für den Pharmakonzern Pfizer ein 9000 m² großes Bürogebäude.

Aufgrund des großen Erfolges mit der 97 Eigentumswohnungen umfassenden Anlage An-del City Resi-denz wurde im 4. Quartal 2004 mit dem Bau einer weiteren Eigentumswohnanlage (An-del City Residenz II) begonnen. Darüber hinaus laufen derzeit die Vorarbeiten für weitere Büroobjekte sowie die Errichtung eines zweiten Hotels in der An-del City. Insgesamt reichen die Grundstücksreserven der An-del City bis ins Jahr 2007.



Bürohaus 16/17 – Andel City

Abgeschlossen wird die dritte Bauetappe der Andel City mit einem sechsgeschoßigen Bürohaus für die Firma CETELEM, einer tschechischen Tochter der BNP PARIBAS-Gruppe. Die Übergabe des Gebäudes an den Mieter erfolgte 2005.

Andel City Residences

In der dritten Bauphase des Andel City-Developments errichtet die UBM-Tochter IF6 als Bauherr eine innerstädtische Appartementanlage. Im Erdgeschoßbereich befinden sich acht Geschäftslokale mit unterschiedlicher Nutzungsart; in den Obergeschoßen entstehen Apartments mit einer Nutzfläche von 40 m² bis 185 m², die mit Balkonen – bzw. in den oberen Stockwerken mit Terrassen – ausgestattet sind. Die Übergabe der Wohnungen an die Käufer ist Anfang 2006 vorgesehen.

Pfizer Headquarters, Prag

Die Gebäudestruktur dieser Büroanlage führt über zwei Untergeschoße und sechs Obergeschoße, die neben einer äußerst repräsentativ gestalteten zweigeschoßigen Rezeption auch über ein Konferenzzentrum für mehr als 100 Besucher verfügt. Das Objekt weist eine Bruttonutzfläche von rund 9.000 m² auf und konnte von der UBM zur vollsten Zufriedenheit des Auftraggebers in extrem kurzer Bauzeit realisiert werden.

Das neue Objekt mit 9000 m² BGF wurde für den Pharmakonzern Pfizer errichtet. Entscheidend für die Standortauswahl des Pfizer Headquarters war die von UBM in den letzten Jahren geschaffene Umgebungsinfrastruktur, die Gemeinschaft mit anderen international tätigen Unternehmen und die hervorragende zentrale Lage. Alles in allem Voraussetzungen für das erfolgreiche Bestehen und Prosperieren einer Niederlassung von internationalem Format.

FAMILIENSINN

KAROLINA RADOVÁ
Appartements Andel City

„Ein neuer Stadtteil mit allen Vorzügen einer gewachsenen Stadt. Von Experten geplant und ausgeführt, Sinnstiftung aus einer Hand, die weiß, was die andere gerade tut. Das wirkt sich äußerst positiv auf unsere Lebensqualität aus.“



Nachhaltigkeit. Unsere Tätigkeit als Projektentwickler ist immer auch besonders verantwortungsvoll. Wir prägen mit unserem Handeln Menschen und ihre Umgebung in sozialer, umweltbezogener und ökonomischer Sicht. Ein Projekt stellt sich dann als gelungen heraus, wenn es einen positiven Einfluss auf jene hat, die es unmittelbar betrifft. Am Beispiel von Andel City gesprochen: Ein nicht mehr genutztes verwaistes Stadtviertel wurde revitalisiert, modernisiert und mit einer diversifizierten Infrastruktur ausgestattet. Ein Branchenmix entstand, der ein fruchtbares Miteinander garantiert. Menschen und Betriebe siedeln sich hier permanent an, der Tourismus wird angekurbelt. Alles Voraussetzungen dafür, dass ein ganzer Stadtteil wieder auflebt.

Entscheidend für die Standortauswahl des **Pfizer Headquarters** war die von UBM in den letzten Jahren geschaffene Umgebungsinfrastruktur, die Gemeinschaft mit anderen international tätigen Unternehmen und die hervorragende zentrale Lage. Alles in allem Voraussetzungen für das erfolgreiche Bestehen und Prosperieren einer Niederlassung von internationalem Format.





Ein offener Dialog mit allen Mitarbeiter/innen und Gleichbehandlung auf allen Ebenen ist für uns selbstverständlich.

Unsere Mitarbeiter/innen

Mitarbeiter/innen sind unser größtes Kapital

Diese Behauptung lässt sich nicht zuletzt mit Zahlen belegen. Nur rund 12 Prozent des organisationsimmanenten Know-how von Unternehmen befinden sich in Datenbanken, der Rest ist in den Köpfen der Mitarbeiter/innen abgespeichert. Eine Sparpolitik, die auf Kosten der Mitarbeiter/innen geht, geht letztendlich auf Kosten des Unternehmens. Fluktuation ist tunlichst hinten zu halten.

Was tun, um erfahrene Mitarbeiter/innen zu motivieren und langfristig an das Unternehmen zu binden? UBM hat auch in den vergangenen Jahren immer auf kontinuierliche Aus- und Weiterbildung gesetzt. Um Qualitätsstandards zu halten und zu erhöhen, bedarf es fundierter Fachkenntnisse und der Fähigkeit, flexibel bereichsübergreifende Lösungen zu finden.

Konkret bieten wir 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 Mitarbeiter und auf die Anforderungen des Marktes.

Training on the job

Ein weiterer Eckpfeiler unseres Bildungsprogrammes ist das kontinuierliche Training on the job. Um Entwicklungspotenziale zu fördern und freizusetzen, werden junge Mitarbeiter erfahrenen bei allen Projekten zur Seite gestellt. 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, der Zusammenhalt in kleinen Projektteams fördert die Eigenverantwortung und dadurch das Niveau der Zufriedenheit. UBM ist bestrebt, ein Klima von

Vertrauen, Fairness und Integrität zu schaffen, das die Basis für eine nachhaltige Mitarbeiterpolitik ist.

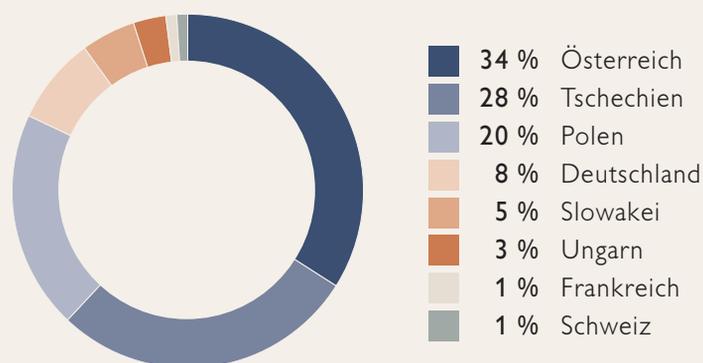
Da unser Konzern breit geografisch positioniert ist, kommt es auch immer wieder zu einer internationalen Verflechtung des Personaleinsatzes, der daraus resultierende Erfahrungsaustausch ist ein weiterer wichtiger praktischer Faktor in einer umfassenden Mitarbeiterentwicklung.

Nachhaltige Führung

Besonders hohe Anforderungen stellen wir an unsere Führungskräfte, Kontakt- und Kommunikationsfähigkeit sind ein wichtiger Bestandteil ihres Persönlichkeitsprofils. Ein offener Dialog mit allen Mitarbeitern und Gleichbehandlung auf allen Ebenen ist uns selbstverständlich.

In diesem Sinne wollen wir unseren Mitarbeitern für ihren wertvollen Beitrag zum Unternehmenserfolg im vergangenen Jahr danken und sie um ihr fortgesetztes Engagement in der Zukunft bitten.

Beschäftigte (nach Ländern)



GESCHMACKSSINN

YIANNIS MOUTSOPOULUS
Executive Jet Set Restaurant-Bar

„Für meinen Geschmack haben wir einfach das Beste bekommen, was das Menü zu bieten hatte. Eine Immobilie mit sämtlichen Extras, die für unser Unternehmen relevant sind, von der Infrastruktur bis zum integrierten Mitarbeiter-Erholungsbereich.“



Lagebericht

Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Leichtes Wachstum in Europa

Nach einer verhältnismäßig starken Konjunkturerwicklung 2004 konnte der Europäische Wirtschaftsraum das Wachstumstempo 2005 nicht halten. Das Bruttoinlandsprodukt der EU-25 stieg lediglich um 1,6 % nach 2,4 % im Jahr davor. Damit lag Europa erneut hinter den Wachstumstreibern der letzten Jahre; USA und China. Insbesondere in Deutschland verlief die konjunkturelle Entwicklung im Jahr 2005 weiterhin schleppend und kam mit mageren 0,9 % zum wiederholten Mal unter dem europäischen Durchschnitt zu liegen. Ein starker Export und eine spürbare Verbesserung des Vertrauensindex der Industrie konnten den nach wie vor schwachen Privatkonsum und die hohen Ölpreise nicht kompensieren. Auch der französische Markt musste eine deutliche Verlangsamung seines Wachstums auf 1,5 % registrieren. Generell belasteten der unvermindert starke Euro-Kurs sowie die Unsicherheiten bezüglich einer Leitzinsanhebung durch die Europäische Zentralbank eine potenziell bessere Entwicklung des Eurozone-BIP. (Quelle: Eurostat)

Österreichs Wachstum verbessert

Nach relativ schwacher Entwicklung zu Beginn 2005 legte die österreichische Wirtschaft im Verlauf des Jahres etwas zu. In Summe konnte im Jahr 2005 ein Anstieg des BIP von 1,9 % erreicht werden. Trotz der nicht sehr günstigen Ausgangslage – insbesondere im Hinblick auf die Konjunkturschwäche des Euroraumes – war 2005 die Auslandsnachfrage besser als

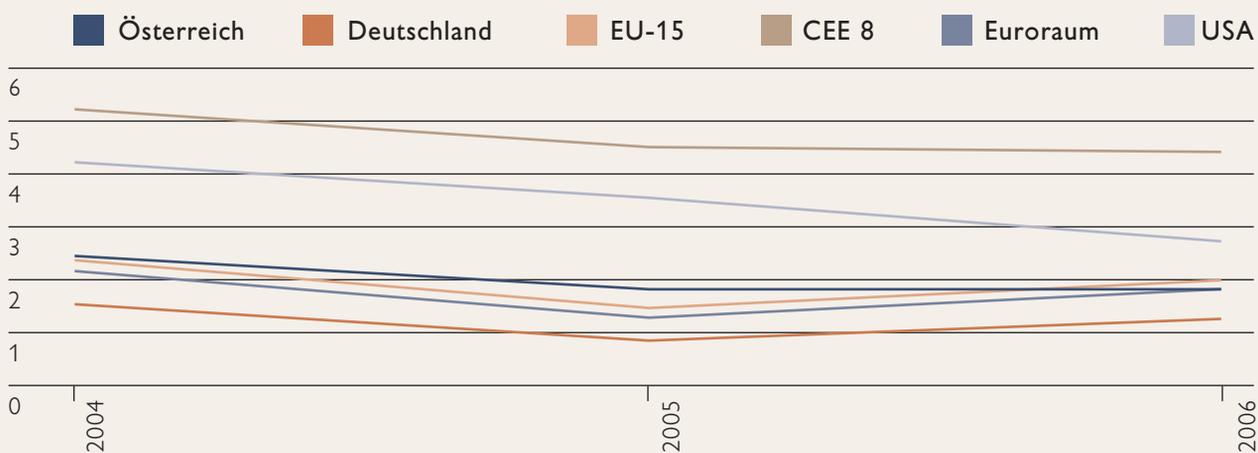
erwartet. Die Konsumfreude der österreichischen Bevölkerung hielt sich allerdings auch im vergangenen Geschäftsjahr in Grenzen, was zum Teil auf die hohen Verbraucherpreise mit einer Inflation von 2,4 % zurückzuführen war. Im ersten Halbjahr blieben die Ergebnisse im Einzelhandel unter den Erwartungen, bis zum Ende des Jahres setzte allerdings eine Erholung ein, wodurch auch der Privatkonsum im Jahresdurchschnitt doch noch um 1,5 % zulegen konnte. Die Arbeitslosenquote stieg nach Eurostat-Berechnung in Österreich per Ende 2005 auf 5,2 %.

Wachstumsregion Zentral- und Osteuropa

In den neuen Mitgliedsländern der EU hat sich die wirtschaftliche Expansion im Jahr 2005 etwas abgeschwächt. Der primäre Grund lag in der umfassenden Kopplung an die Wirtschaftsentwicklung der Eurozone, deren Märkte die weitaus wichtigsten Handelspartner der neuen Mitgliedsstaaten darstellen. Darüber hinaus flachten die ausländischen Direktinvestitionen ab, wenn auch auf einem sehr hohen Niveau. Vor allem der größte Markt Zentral- und Osteuropas, Polen, konnte das starke Wachstum der letzten Jahre mit 3,2 % im Jahr 2005 nicht aufrechterhalten. Die baltischen Länder Estland, Lettland, Litauen verzeichneten den höchsten Anstieg des BIP in der Region mit durchgängig über 7 %. Die Tschechische Republik und die Slowakei konnten als die einzigen der CEE-5 eine robuste Verbesserung mit jeweils 6,0 % gegenüber 4,7 % respektive 5,5 % im Jahr 2004 verzeichnen. Ungarn konnte trotz eines diffizilen Umfelds mit 3,9 % ein stabiles BIP-Wachstum vermelden.

Über den Sinn für gesundes Wachstum /
zunächst ist auf die Qualität des Saatguts
Wert zu legen / ein weiterer wichtiger Faktor
ist der Zeitpunkt der Aussaat / hier verlässt
man sich am besten auf Erfahrung und Instinkt
/ die Bodenbeschaffenheit ist ebenfalls sorg-
fältig zu prüfen / man wappne sich mit Geduld
und erlaube den jungen Trieben, sich in aller
Ruhe zu entwickeln / die optimale Entwicklung
ist eine sehr komplexe Angelegenheit / hier
kommt es auf die richtige Balance zwischen
nährstoffreichem Boden und visionärer Son-
neneinstrahlung an / alles Gesagte gilt 1:1
auch für das erfolgreiche Geschäftsleben.

Wachstum des realen Bruttoinlandsproduktes (in %)



Quelle: OECD/Eurostat

Entwicklung der europäischen Immobilienmärkte

Westeuropa

Die westeuropäischen Immobilienmärkte entwickelten sich trotz der verhaltenen wirtschaftlichen Dynamik besser als im Vorjahr. Der europäische Büromarkt nahm Zeichen einer verbesserten Nachfrage wahr, die allerdings nach wie vor auf einem niedrigen Niveau liegt. Vor allem im deutschen Markt und in Brüssel gab es eine spürbare Erholung der Mietnachfrage zu verzeichnen. Beim Angebotsvolumen ist in Europa nach wie vor ein Abwärtstrend sichtbar. Die durchschnittliche Leerstandsrate fiel von 12 % im Jahr 2004 auf etwa 11 % 2005. Die Mieten am europäischen Büromarkt stiegen im Durchschnitt um 1,5 % im Jahr 2005. Der höchste Mietpreisanstieg wurde in der Umgebung von Barcelona mit 33 % verzeichnet, gefolgt von den Geschäftszentren Barcelonas und Sevillas mit einer Teuerung von 25 %. Im Londoner West End finden sich nach wie vor die höchsten Büromieten Europas, gefolgt von London City und Paris. (Quelle: Cushman & Wakefield)

Zentral- und Osteuropa

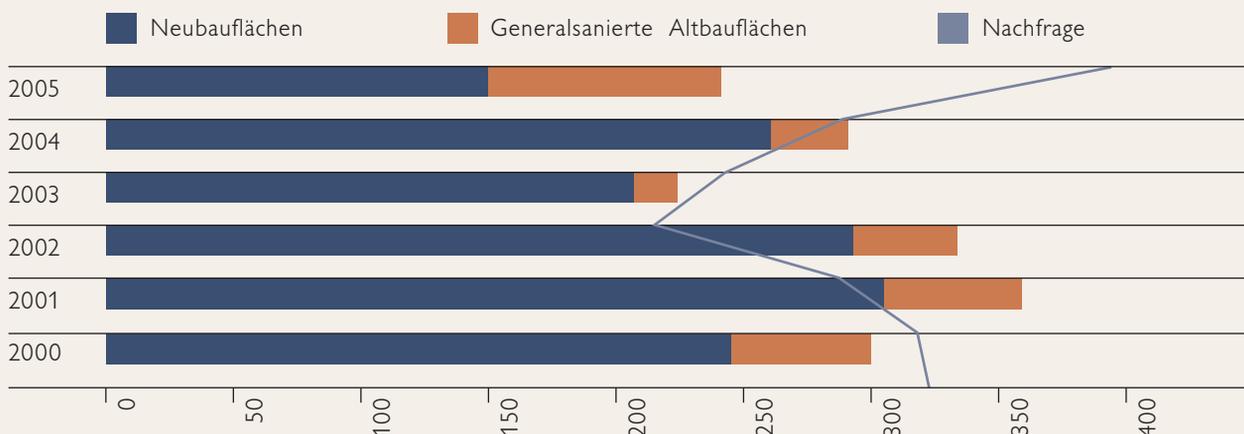
Büroimmobilien in Zentral- und Osteuropa waren 2005 nach wie vor im Aufwind. Estland und Litauen verbuchten dabei das stärkste Wachstum der CEE-Länder, wobei gegen Ende des Jahres 2005 schon eine spürbare Verlangsamung verzeichnet werden musste. Die Nachfrage verbesserte sich überdurchschnittlich stark in Moskau, Warschau und Budapest. Ebenso dazu stiegen auch die Immobilieninvestitionen in diesen Märkten, wobei 87 % davon auf die Tschechische Republik, Ungarn und Polen entfielen. Die erzielbaren Renditen hingegen gingen in Zentral- und Osteuropa weiter zurück. In Rumänien beispielsweise musste bei den Renditen für Büroobjekte im Jahr 2005 ein Rückgang von 350 Basispunkten hingenommen werden. Besonders stark spürbar war dieser Trend in Polen, wo mittlerweile nur mehr Erträge in der Höhe von 6,5 % zu erwarten sind. Generell lagen die Renditen Ende 2005 im CEE-Raum für Büroimmobilien zwischen 6,5 und 10,3 %, für Shop-

Entwicklung der internationalen Renditen (in %)



Quelle: CB Richard Ellis

Angebot und Nachfrage Büroflächen Wien (in Tsd. m²)



Quelle: CB Richard Ellis

Büroflächenentwicklung und Leerstandsrate in Wien

	2005	2004	2003	2002	2001
Nachfrage in Tsd. m ²	390	280	240	220	280
Angebot in Tsd. m ²	242	290	225	330	360
Leerstand in %	6,50	6,87	6,72	6,22	4,46

Quelle: CB Richard Ellis

ping Center zwischen 7,5 und 11,7 % sowie für Industrieobjekte zwischen 8,5 und 15,0 %. (Quellen: Cusham & Wakefield und CB Richard Ellis)

Dieser Trend bestätigt die Richtigkeit der Strategie der UBM, Immobilien in Zentral- und Ost-Europa erst jetzt in den Markt zu stellen.

Wiener Büromarkt

Die Entwicklung des Wiener Büromarkts hat eine deutliche Trendwende genommen. Nach Stabilisierung und nur leichtem Wachstum in den letzten Jahren wurde in der Vermietung von Büroobjekten ein neuer Rekordwert erreicht. So stieg die Vermietungsleistung 2005 gegenüber dem Vorjahr um etwa 40 % auf rund 390.000 m². Verantwortlich für diese gute Entwicklung ist neben einer wieder steigenden Nachfrage nach neuen Büroflächen, eine verbesserte Erhebungsmöglichkeit am Markt. Ein weiterer Grund für die gute Entwicklung in Wien ist auch ein Standortwechsel vieler Unternehmen. Gefragt sind hierbei vor allem höherwertige bzw. besser gelegene Flächen

bzw. eine zentrale Lage. Die tatsächlich neu angemieteten Flächen ohne Flächentausch stellen daher nur rund ein Drittel der Gesamtvermietungsleistung dar. Vor dem Hintergrund einer guten Nachfrageentwicklung ist auch die Leerstandsrate für Büroflächen in Wien wieder leicht gesunken und lag per Ende 2005 bei ca. 6,5 %. Die Mieteinnahmen in Wien sind im Vergleich zu anderen europäischen Städten weiter als stabil zu bezeichnen. Die Spitzensätze betragen etwa € 20,0/m² pro Monat – ein Wert, der seit dem Jahr 2000 nominell sogar leicht gesunken ist. 2005 wurden von institutionellen Investoren in Österreich rund € 1,9 Mrd. in Immobilien veranlagt, das entspricht einer Steigerung von etwa 53 % gegenüber dem Vorjahr. Dabei wurde der Großteil von inländischen Investoren veranlagt und nicht wie in der Vergangenheit primär von internationalen Anlegern. Die Spitzenrenditen in Wien lagen 2005 bei 4,8 % nach 5,0 % im Vorjahr. Anzumerken ist dabei, dass die Rendite zunehmend von der Qualität der Mietverträge und immer weniger von der Qualität der Objekte oder der Lage bestimmt wird. (Quelle: CB Richard Ellis)

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 massiv einschränken. Um eine möglichst wirklichkeitsgetreue Darstellung unserer Geschäftsentwicklung zu gewährleisten, definieren wir die Jahresbauleistung als die für uns maßgebliche Umsatzgröße. Diese betriebswirtschaftliche Kenngröße erfasst analog zu unserem Leistungsspektrum Erlöse aus Immobilienverkäufen, die abgerechneten Bauleistungen, Lieferungen und Leistungen an Arbeitsgemeinschaften sowie sonstige Nebenerlöse.

Der UBM-Konzern hat 2005 eine Jahresbauleistung von € 109,0 erzielt. Der Umsatz des Jahres 2004 konnte damit nicht erreicht werden. Der Rückgang der Jahresbauleistung von rd. € 26,9 Mio. ist auf den Wegfall des Umsatzes durch die Fertigstellung des Hotels beim Eurodisney und durch eine geringere Zahl von Immobilienverkäufen im In- und Ausland zurückzuführen.

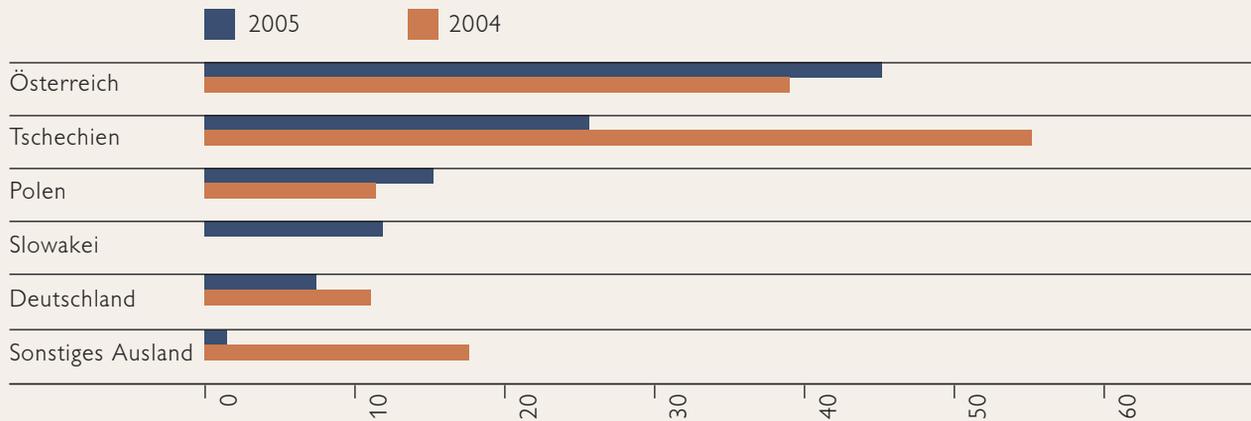
Umsatzentwicklung nach operativen Geschäftsfeldern

Beginnend mit dem Berichtsjahr 2004 unterscheiden wir die Geschäftsfelder „Projektentwicklung und Vermietung“ und „Facility Management“. Die Entscheidung, ob ein von uns realisiertes Objekt Teil unseres Vermietungsportfolios ist, hängt in zunehmenden Ausmaß nicht nur von optimalen Verwertungschancen, sondern auch von komplexen Eigentumsverschränkungen in Form von längerfristigeren Projektgesellschaften ab. Die Einnahmen aus Vermietung bilden zwar unverändert einen wichtigen Beitrag zur Glättung von projektspezifischen Umsatzenschwankungen, ihr Volumen steht jedoch in Abhängigkeit zu den genannten Faktoren, womit ein getrennter Ausweis an Aussagekraft verliert. Die Jahresbauleistung des Segments Projektentwicklung und Vermietung im Berichtsjahr beträgt € 105,1 Mio. und ist somit um € 28,1 Mio. geringer als im Vorjahr. Die größten Umsatzkomponenten des Jahres 2005 bildeten unsere Bauaktivitäten in der Tschechischen Republik, wo wir im Berichtsjahr ein Bürogebäude für die tschechische Tochter einer französischen Großbank und eine Wohnhausanlage mit 97 Wohneinheiten fertig stellen

Umsatzentwicklung

in T€	2005	2004	2003
Jahresbauleistung lt. Betriebsabrechnungsbogen	108.972	135.886	118.707
Gesamtleistung lt. Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung	72.707	79.345	52.561
Differenz	36.265	56.541	66.146
Umsatz aus Leistungsgemeinschaften	0	20.050	23.942
Bestandsveränderung der Eigenprojekte aus Vorjahr	-2.686	-2.386	3.185
Umsatz aus equity oder untergeordneten Beteiligungen	39.000	39.056	39.081
Aktivierete Eigenleistungen	-49	-179	-62
	36.265	56.541	66.146

Jahresbauleistung nach Ländern (in € Mio.)



konnten. Darüber hinaus wurden weitere Bauabschnitte der Andel City (Hotel Angelo, Bürohaus SO 11, Wohnhausanlage SO 10) in Angriff genommen. In Deutschland wurden die Bauarbeiten für die Wohnhausanlagen München-Riem und Parkstadt Schwabing begonnen. In Polen konnte die Revitalisierung des Bürohauses „Griffin-House“ abgeschlossen werden. In der Slowakei konnten bereits im zweiten Jahr des Markteintritts zwei Hallen des Logistikcenters bei Senec fertiggestellt und das komplette Objekt verkauft werden. In Österreich bildete die Realisierung des Bürogebäudes Brehmstraße BT A den operativen Schwerpunkt. Verkauft wurden im Berichtsjahr auch der Atriummarkt Alt-Erlaa und die Liegenschaften Nebingerstraße und Wattstraße in Linz. Der Bereich „Facility Management“, der umfassende Dienstleistungen von Hausverwaltung, technischer und kaufmännischer Objektbetreuung bis hin zu Flächenbetreuung erfasst, wird verstärkt auch externen Interessenten angeboten. Mit € 3,9 Mio. (2004: € 2,7 Mio.) entfallen im Jahr 2005 3,6 % der Gesamtjahresbauleistung auf das Facility Management. Die Steigerung der Jahresbauleistung ist auf neue Aufträge in Polen, der Tschechischen Republik und Österreich zurückzuführen.

Entwicklung der geografischen Märkte

Der UBM-Konzern hat ausgehend vom Heimmarkt Österreich seine geografische Positionierung seit Ende der 80er Jahre kontinuierlich ausgebaut und damit die Abhängigkeit von lokalen Nachfragezyklen reduziert. Neben den wachstumsstarken Märkten

Zentral- und Osteuropas werden auch Projekte in Deutschland, wo wir mit unserem Tochterunternehmen Münchner Grund – vor allem im Großraum München – tätig sind, in Frankreich und nunmehr auch in der Schweiz abgewickelt. Im Jahr 2005 beträgt der Auslandsanteil an der Jahresbauleistung rund 58 % und ist damit geringer als im Jahr 2004 (71,2 %). Dieser Umstand ist auf den Verkauf des Atriummarktes Alt-Erlaa zurückzuführen, der den Inlandsanteil der Jahresbauleistung in Österreich auf € 45,8 Mio. erhöhte. Auch im Jahr 2005 wurde in der Tschechischen Republik der höchste Auslandsanteil an der Jahresbauleistung (2005: 24,2 %, 2004: 41,1 %) erzielt, vor allem durch die Realisierung des Projektes Andel City. Im Vorjahr haben die Immobilienverkäufe Pfizer und Boarding House den Umsatzanteil deutlich höher ausfallen lassen.

In Polen wurde durch die Fertigstellung der Revitalisierung des Bürohauses „Griffin House“ in Warschau eine Jahresbauleistung von € 15,7 Mio. erzielt, was eine Steigerung um € 3,8 Mio. gegenüber 2004 bedeutet. Rückläufig zeigte sich hingegen der Leistungsbeitrag aus Deutschland, der mit € 7,1 Mio. einen Anteil von 6,6 % nach 8,6 % im Vorjahr einnimmt.

In der Slowakei wurde durch das Projekt Logistikcenter Senec eine Jahresbauleistung von € 12,2 Mio. erzielt. Auf die Position „Sonstiges Ausland“ entfällt hauptsächlich das Projektmanagement für ein Cube-Hotel in der Schweiz sowie Mieteinnahmen aus einem Büroobjekt in Ungarn.

ERFOLGSSINN

JÜRGEN GRUBER

Assistent General Manager andel's

„Wir schätzen die fundierten Marktkenntnisse unseres Partners UBM. Und seine langjährige Erfahrung in unserer Zielregion. So war uns der Unternehmenserfolg von Anfang an sicher. Die Verquickung von optimalem zentralen Standort und perfekter Infrastruktur tut ein Übriges, dass sich unsere Suiten quasi von selbst vermieten. Danke, UBM.“



Ertragslage

Die in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung ausgewiesene Betriebsleistung erreicht 2005 einen Wert von € 72,7 Mio. und ist somit um 8,3 % unter dem Wert des Jahres 2004. Die für uns relevante, weil aussagekräftigere betriebswirtschaftliche Kenngröße, die Jahresbauleistung, erreichte im Berichtsjahr mit € 109,0 Mio. ebenfalls einen geringeren Wert als im Rekordjahr 2004.

Das Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) verzeichnete im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um mehr als 38 % auf € 14,1 Mio. Die Ergebnisausweise sind geprägt von verkaufsbedingten Effekten des Berichtsjahres, wodurch die Vergleichbarkeit im Detail eingeschränkt und nur in ihrer Gesamtbetrachtung aussagekräftig ist.

Die Materialaufwendungen haben sich auf Grund der geringeren Jahresbauleistung um rd. 30 % auf € 38,1 Mio. reduziert.

Die Mitarbeiterzahl aller voll konsolidierten Gesellschaften und Beteiligungen steigerte sich von 139 auf nunmehr 141 Mitarbeiter. Der Personalaufwand hat sich um 8,9 % auf rund € 7,1 Mio. erhöht. Die Abschreibungen auf Sachanlagen erhöhten sich analog zur vermehrten Investitionstätigkeit im Berichtsjahr um 25,2 % auf rund € 4,4 Mio. Die Position Sonstige betriebliche Aufwendungen, die im Wesentlichen Verwaltungskosten, Rückstellungsdotie-

rungen, Reisespesen, Abgaben und Gebühren sowie Rechts- und Beratungskosten umfasst, entspricht mit € 13,6 Mio. nahezu dem Wert des Jahres 2004 (€ 13,7 Mio.).

Das Beteiligungsergebnis des Jahres 2005 ist durch die Abwertung einer Ausleihung an eine Projektgesellschaft geringer als im Vorjahr. Das Zinsergebnis verschlechterte sich aufgrund der höheren Investitionen im Berichtsjahr um € 1,0 Mio. gegenüber dem Wert des Jahres 2004. Der Steueraufwand des Berichtsjahres beträgt € 1,5 Mio. gegenüber einem Wert von € -0,2 im Vorjahr. Diese Veränderung ist einerseits durch die Übernahme der steuerlichen Ergebnisse mehrerer Tochtergesellschaften und andererseits durch den Wegfall steuerfreier Beteiligungsverkäufe entstanden. Nach Abzug des Ergebnisanteils fremder Gesellschafter beläuft sich das Konzernergebnis 2005 auf € 8,5 Mio. nach € 9,4 Mio. im Vorjahr; das Ergebnis je Aktie auf € 2,83 (2004: € 3,13). Die Zuweisung zu Gewinnrücklagen beträgt € 5,8 Mio. (2004: € 7,8 Mio.).

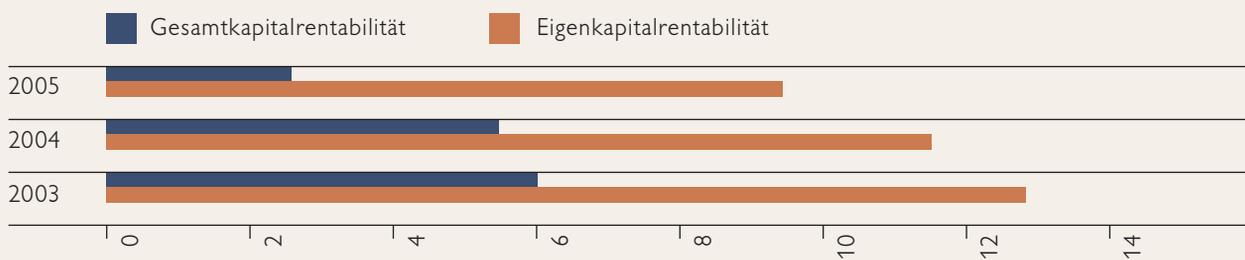
Der UBM-Konzern weist für das Jahr 2005 einen Bilanzgewinn von rund € 2,7 Mio. aus (2004: € 2,7 Mio.), der dem Bilanzgewinn der UBM AG entspricht; dieser bildet die Bemessungsgrundlage für die Dividendenausschüttung. Der Vorstand wird der Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von € 0,90 je dividendenberechtigter Aktie vorschlagen.

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung – Kurzfassung

in € Mio.	2005	Veränd. in %	2004	2003
Jahresbauleistung	109,0	-19,8	135,9	118,7
Betriebsleistung	72,7	-8,3	79,3	52,6
EBITA	14,1	34,3	10,5	17
EBIT	14,1	38,2	10,2	16,2
EBT	9,9	6,5	9,3	11,4
Konzernergebnis	8,5	-9,6	9,4	9,5
Bilanzgewinn	2,7	-	2,7	-
Ergebnis je Aktie (in €)*	2,83	-9,6	3,13	3,17

* Wert 2003 um Aktiensplitting im Verhältnis 1:4 adaptiert.

Rentabilität des UBM-Konzerns (in %)



Rentabilität des UBM-Konzerns (in %)

in %	2005	2004	2003
Gesamtkapitalrentabilität	2,6	5,2	6,0
Eigenkapitalrentabilität	9,6	11,6	12,8
Eigenmittelquote per 31.12	23,6	30,9	27,1

Finanzlage, Vermögens- und Kapitalstruktur

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns erhöhte sich 2005 im Vergleich zum Vorjahr um 35,8 % auf rund € 381,3 Mio. Die deutliche Erhöhung der Bilanzsummen ist auf die intensive Investitionsaktivität des Gesamtjahres und auf die Erweiterung des Konsolidierungskreises zurückzuführen.

Auf der Aktivseite bilden die Sachanlagen mit einem Anteil von 51,1 % (2004: 54,5 %) den Schwerpunkt an der Bilanzsumme und belaufen sich per Jahresende 2005 auf € 194,9 Mio. Die Buchwerte der Grundstücke und Gebäude (einschließlich Bauten auf fremden Grund und grundstücksgleiche Rechte) stiegen 2005 um € 45,3 Mio. auf € 186,7 Mio., womit auf diese Position rund 51,1 % der gesamten Bilanzsumme entfällt. Die geleisteten Anzahlungen und in Bau befindlichen Anlagen reduzierten sich um rund 35 % auf € 7,4 Mio. Die Finanzanlagen haben sich um 28,2 % auf € 28,1 Mio. reduziert, was im Wesentlichen auf die Entkonsolidierung einer Gesellschaft, deren Immobilie veräußert wurde, zurückzuführen ist.

Die Struktur und das Volumen des Umlaufvermögens haben sich wie folgt verändert: Die gehaltenen Vorräte haben sich um 108,4 % durch einen höheren Bestand an zum Verkauf bestimmten Grundstücken und Gebäuden auf rund € 41,8 Mio. erhöht. Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind um 69,1 % auf nunmehr € 97,9 Mio. gestiegen. Diese Steigerung liegt im Wesentlichen in Umschuldungen bzw. Finanzierungen diverser Tochtergesellschaften begründet.

Das EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern) konnte von € 9,3 Mio. im Vorjahr auf € 9,9 Mio. erhöht werden. Das Eigenkapital beträgt damit zum Bilanzstichtag rund € 90,1 Mio. Die Eigenkapitalquote hat sich aber aufgrund der Ausweitung der Bilanzsumme auf 23,6 % gegenüber dem Wert von € 30,9 % des Vorjahres verringert.

Die Abfertigungs- und Pensionsrückstellungen haben sich von rund € 1,7 Mio. um € +0,4 Mio. auf € 2,1 Mio.

Konzern-Kapitalflussrechnung – Kurzfassung

in € Mio.	2005	2004	2003
Konzernergebnis	8,5	9,4	9,5
Cash Earnings nach ÖVFA	14,0	12,5	16,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-17,6	16,5	19,9
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-33,7	-0,3	-0,8
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	59,2	-16,4	-16,0
Wertpapiere und liquide Mittel per 31.12.	11,5	3,6	3,8

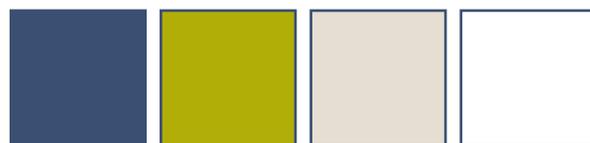
Bilanzstruktur

in %	2005	2004	2003
Anlagenvermögen	60,1	70,6	65,7
davon Sachanlagen	51,1	54,5	50,3
Umlaufvermögen	39,7	29,1	33,7
Eigenkapital	23,6	30,9	27,1
Fremdkapital	74,5	66,7	70,1
davon gegenüber Kreditinstitut	21,8	34,8	39,6
Bilanzsumme in € Mio.	381,3	280,7	286,8

erhöht. Die übrigen Rückstellungen in Höhe von rund € 17,3 Mio. entfallen zu einem Großteil auf Rückstellungen für Bauten, mit denen beispielsweise für Gewährleistungsansprüche, Bauschäden, drohende Verluste oder Auslandsrisiken Vorsorge geleistet wird. Im laufenden Geschäftsjahr haben sich die Rückstellungen um € 3,9 Mio. erhöht.

Durch die Begebung einer Anleihe in Höhe von € 100,0 Mio. (Laufzeit 06/2005 bis 06/2012) erhöhten sich die Verbindlichkeiten im Berichtsjahr in Summe um 54,0 % auf rund € 264,8 Mio. Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten gab es einen Rückgang (14,8 %) von € 97,7 Mio. auf € 83,2 Mio.

Hauptsächlich bedingt durch die Zunahme der Abschreibungen auf das Anlagevermögen von rund € 3,2 Mio. des Vorjahres auf € 4,9 Mio. steigerten sich die Cash Earnings nach ÖVFA um rund € 1,5 Mio. auf € 14,0 Mio. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit verringerte sich nach einer Zunahme der Vorräte und der Forderungen um rund € 34,1 Mio. auf € -17,6 Mio. Die Investitionen in das Sachanlagevermögen betragen € 38,0 Mio. gegenüber € 33,2 Mio. im Vorjahr, womit der Cashflow aus Investitionstätigkeit € -33,7 Mio. beträgt. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit stellt mit rund € 59,2 Mio. die intensive Investitionstätigkeit des Konzerns dar.



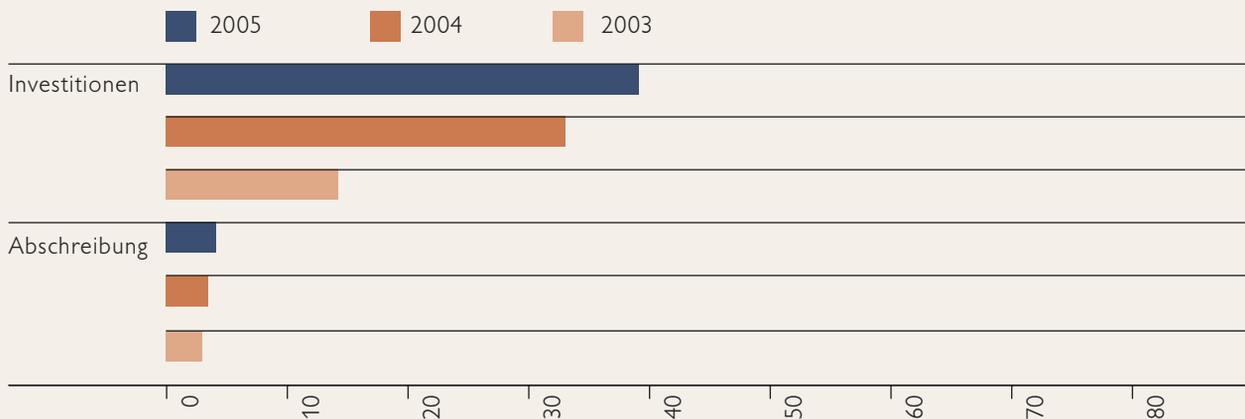
Struktur schärft den Sinn für das Wesentliche
 gesunde Strukturen sind das Rückgrat allen Lebens / sie geben Halt und Ausrichtung in einer Zeit, die von zunehmender Unsicherheit geprägt ist.

Investitionen

Das jährliche Investitionsvolumen des UBM-Konzerns steht neben projektspezifischen Schwankungen in direkter Abhängigkeit zur Finanzierungsform der jeweiligen Projekte, wobei die mögliche Palette vom eigenfinanzierten Bauvorhaben bis hin zu Leasingfinanzierungen reicht. Grundsätzlich verfolgen wir jedoch das Ziel mittels frühzeitiger Einbindung der zukünftigen Nutzer und über strategische Partnerschaften und Beteiligungen den Finanzmittelbedarf gering zu halten. Gleichzeitig werden durch Grundstücksakquisitionen, wie zuletzt in der Slowakei, der Tschechischen Republik und Polen, solide Voraussetzungen für zukünftige Projekte geschaffen. Das Investitionsvolumen des Geschäftsjahres ist mit € 38,7 Mio. um € 4,0 Mio. größer wie jenes des Vorjahres. Den Schwerpunkt bildete auch im Jahr 2005 unser Projekt Andel City, wo ein zweites Bürogebäude und eine Wohnhausanlage fertiggestellt werden konnten. Neben der Fertigstellung dieser Bauabschnitte schritt der weitere Ausbau des Projektes zügig voran, sodass

im Jahr 2007 dieses Vorzeigeprojekt des UBM-Konzerns endgültig erfolgreich abgeschlossen werden kann. Darüber hinaus haben wir in Lipno ein Grundstück für die Errichtung einer Freizeitanlage erworben. In Österreich wurde das Bürogebäude BT A in der Brehmstraße fertiggestellt und an den Nutzer vollvermietet übergeben. In Polen haben wir die Revitalisierung des Bürogebäudes Griffin House abgeschlossen und ein Grundstück bei Warschau für die Errichtung einer Wohnhausanlage gekauft. In Deutschland ist der Bau zweier Wohnhausanlagen in München im Gange, in der Slowakei haben wir nach dem erfolgreichen Verkauf des Logistikparks in Senec die Grundlagen für einen weiteren positiven Marktauftritt geschaffen. Darüber hinaus haben wir in Österreich in Brunn am Gebirge, Schwechat und Graz Immobilien mit ertragsreichem Entwicklungspotenzial erworben. In Summe beliefen sich die Investitionen in Sachanlagen auf € 38,0 Mio.; die Finanzanlagen haben sich um € 11,0 reduziert.

Investitionen und Abschreibungen / Sachanlagen (in € Mio.)



Investitionen (in € Mio.)

in € Mio.	2005	2004	2003
Investitionen gesamt	38,7	34,6	16,0
Immaterielle Vermögensgegenstände	-	0,2	0,7
Sachanlagen	38,0	33,2	14,4
Finanzanlagen	0,7	1,1	0,9

Risikominimierung macht Sinn/detaillierte Risikoanalyse vorab / Know-how über Besonderheiten des Marktes / Berücksichtigung individueller Einflüsse / Erstellung treffsicherer Prognosen / flexible Verlagerung des Engagements durch breite Diversifikation / mit der Sicherheit eines erfahrenen Unternehmens.

Risikomanagement

Unternehmerisches Handeln steht in permanentem Zusammenhang mit der Bewertung von Risiken. Es ist daher wichtig, diese Risiken rechtzeitig zu erkennen und mit effizienten Steuerungs- und Kontrollsystemen sofort aktiv zu handeln. Risikomanagement ist ein wesentlicher Bestandteil des operativen Handelns des UBM-Konzerns und gewinnt durch die sektorale und geografische Ausweitung unserer Geschäftstätigkeit zunehmende Bedeutung für die Sicherung des Unternehmenserfolges. Der UBM-Konzern hat auf diese Herausforderung frühzeitig reagiert und verfügt über ein vielseitiges Risikomanagementsystem, das regelmäßig an markttechnische und regulatorische Entwicklungen angepasst wird. 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.

Markteintrittsrisiko

Die UBM kennt dank ihrer jahrelangen Erfahrung die Funktionsweisen und Besonderheiten der Immobilienmärkte Zentral- und Osteuropas. Neben dem generellen Development-Know-how minimiert das Wissen über Nachfrage, Zyklizität und die rechtlichen bzw. gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen eines Landes das Risiko einer strategischen Fehlscheidung. Jedem Expansionsschritt 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 Streuung des UBM-Konzerns bringt es mit sich, dass der Eintritt in neue Märkte durch das solide Fundament des bestehenden Immobilienportfolios abge-

sichert ist. Die Antwort auf all diese Fragen liefern unsere Mitarbeiter, die sowohl im Bereich der Immobilienwirtschaft und Baubranche wie auch in technischen und kaufmännischen Belangen über ausgezeichnete Qualifikationen und Kompetenz verfügen.

Zyklizität unserer Märkte

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

Die starke Internationalisierung unserer Geschäftstätigkeit verlangt den konsequenten Einsatz von Kurssi-

cherungsinstrumenten. 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 optimieren. Die Auswahl der Finanzierungswährung erfolgt in Abhängigkeit zur jeweiligen Verwertungswährung, wodurch ein Kursrisiko ausgeschlossen ist.

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 Verkauf als auch langfristig zu gewährleisten.

Vorstand

Risikomanagement

ALLGEMEINE VERFAHRENSABLÄUFE ISO 9001

TECHNIK

DEVELOPMENT

KAUFMÄNNISCHE ASPEKTE

Segmentberichterstattung

Die Einteilung der primären Segmente erfolgt in die Geschäftsfelder „Projektentwicklung und Bauführung“ und „Facility Management“. Dieser Ausweis entspricht auch der Zusammensetzung des jeweiligen Managements. Ein tabellarischer Überblick der wichtigsten Kenngrößen der Segmente ist in der Segmentberichterstattung des Konzern-Jahresüberschusses abgebildet.

Projektentwicklung und Bauführung

Das Segment „Projektentwicklung und Bauführung“ erfasst die Geschäftstätigkeit folgender wesentlicher voll bzw. at-equity einbezogener Unternehmen des UBM-Konzerns:

- UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft
- Ariadne Bauplanungs- und Baugesellschaft m.b.H.
- „Athos“ Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.
- MBU Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.
- „UBM 1“ Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.
- Rudolf und Walter Schweder Gesellschaft m.b.H.
- Logistikpark Ailecgasse GmbH
- UBM-Bohemia Projectdevelopment-Planning-Construction, s.r.o.
- „Mazurska Development“ Sp. z o.o.
- UBM Polska Sp. z o.o.
- UBM Green Development Sp. z o.o.
- Münchner Grund Immobilien Bauträger Aktiengesellschaft
- Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG
- CM 00 Vermögensverwaltung 511 GmbH
- 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
- Ropa Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.
- „Zentrum am Stadtpark“ Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft
- W 3 Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft

- „Internationale Projektfinanz“ Warenverkehrs- & Creditvermittlungs Aktiengesellschaft
- GF Ramba Sp. z o.o.
- INTERCOM a.s.
- UBX Development (France) s.à.r.l.

Im Berichtsjahr reduzierte sich die Jahresbauleistung dieses Segments um rund 21,1 % auf € 105,1 Mio. Es bildet damit die traditionellen operativen Kernbereiche des UBM-Konzerns ab, auf die 96,4 % der gesamten Jahresbauleistung entfallen.

Facility Management

Im Segment Facility Management sind folgende wesentliche, voll bzw. at-equity einbezogene Unternehmen des UBM-Konzerns erfasst:

- FMA Gebäudemanagement GmbH
- FMB-Facility Management Bohemia, s.r.o.
- FMH Inगतanmanagement Kft.
- „FMP Planning and Facility Management Poland“ Sp. z o.o.
- FMS Facility Management Slovakia s.r.o.

Der Anteil an der Jahresbauleistung für 2005 beträgt rund € 3,9 Mio. (3,6 %). Wir definieren diesen Bereich dennoch als eigenständiges Segment, da wir aus der laufenden Bewirtschaftung von Objekten wertvolle Erkenntnisse über Mieterbedürfnisse, Projektbeschaffenheit und infrastrukturelle Ansprüche gewinnen können, die direkt in die Planung zukünftiger Realisierungsvorhaben einfließen.

Ausblick für 2006

Für das Jahr 2006 sagen die Prognosen der Weltwirtschaft weiterhin eine hohe Wachstumsdynamik voraus – unverändert mit den Konjunkturmotoren USA und Asien. Und ebenfalls analog zum vergangenen Geschäftsjahr ist das größte Risiko die Entwicklung des Ölpreises. Für die EU-25 bedeutet dies eine erwartete Zunahme des BIP um 2,1 %. Etwas schwächer, aber auch über dem Vorjahresniveau liegen die Schätzungen für den Euroraum mit 1,9 %. Neben zunehmenden Investitionsausgaben und einem unvermindert starkem Export sollte sich vor allem der private Konsum trotz eines verhaltenen Zuwachses der real verfügbaren Einkommen wieder etwas erholen. Deutschland, als größter Markt Europas, wird mit 1,2 % Wachstum erneut unter dem europäischen Durchschnitt zu liegen kommen, ebenso Frankreich mit 1,8 %. (OECD und Eurostat)

In Österreich erwarten Wirtschaftsexperten vor dem Hintergrund der anziehenden Konjunktur im Euroraum eine Beschleunigung des Wachstums auf 2,4 Prozent. In erster Linie wird dieses Wachstum vom Export und steigenden Investitionen getragen werden. Hingegen weiterhin gedämpft dürfte mit einem Plus von nur 2 % die Konsumnachfrage der privaten Haushalte bleiben. Die Inflationsrate wird 2006 voraussichtlich bei 1,9 % liegen, sofern sich die Rohölpreise auf den Weltmärkten nicht unerwartet stark bewegen werden. Die Situation am Arbeitsmarkt bleibt weiterhin angespannt. Die Arbeitslosenquote dürfte 2006 laut Eurostat unverändert bei 5,2 % verharren. (Wifo)

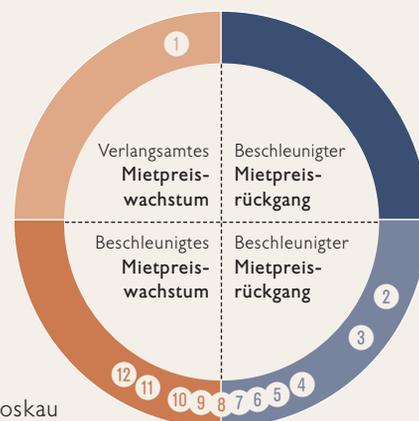
Die wirtschaftliche Entwicklung in den neuen EU-Mitgliedsländern Zentral- und Osteuropas wird sich im Jahr 2006 beleben. Das Bruttoinlandsprodukt wird durchschnittlich um 4,4 % zunehmen. Der Konsum dürfte beschleunigt steigen. Die Investitionen sollten infolge der zuletzt expansiven Geldpolitik lebhaft zunehmen. Vor allem aber der Außenhandel dürfte im Zuge der konjunkturellen Erholung in der Euro-

zone spürbar zulegen. Der Anstieg der Preise sollte gemäß den meisten Konjunkturprognosen in den meisten Ländern vergleichsweise moderat ausfallen.

Immobilienkonjunktur 2006

Die bereits 2005 verzeichneten Trends am weltweiten Büromarkt werden sich 2006 weiter fortsetzen. Das Wachstumstempo sollte sich stetig erhöhen. Angesichts einer weiterhin steigenden Nachfrage bei rückläufigem Angebot werden die Quoten der vermieteten Flächen zunehmen. Vor allem in Amerika sieht die Entwicklung positiv aus. Der Ausblick für Europa ist im Gegensatz dazu etwas weniger optimistisch. So wird hier von einer eher Stabilisierung der Marktlage ausgegangen.

Zyklus der Mietpreise in Europa



- 1 Moskau
- 2 Brüssel
- 3 Frankfurt
- 4 Berlin, Mailand, Rom
- 5 Lissabon, Amsterdam
- 6 Prag, Warschau
- 7 Düsseldorf
- 8 Edingburgh
- 9 Kopenhagen, München, Luxemburg, Athen
- 10 Barcelona
- 11 Hamburg, Paris, Lyon, London City, Helsinki
- 12 Dublin, Madrid
- 13 Stockholm, Oslo, London West End, Budapest



Wiener Büromarkt

Durch die geringe Fertigstellungsrate an neuen Bürohäusern und eine verstärkte Vermietungsleistung wird für 2006 ein leichter Rückgang der Leerstandsrate in Richtung 6,0 % erwartet. Die Büromieten werden sich unabhängig von der Lage stabilisieren. Knapp 44 % der ca. 84.000 m² Büroflächen, die im Laufe des ersten Halbjahres 2006 fertig gestellt werden, sind bereits vergeben. Erwartet wird, dass 2006 das Gesamtflächenangebot in Wien auf ca. 177.000 m² zurückgehen wird. Die erzielbaren Renditen am Wiener Büromarkt könnten aufgrund der großen Nachfrage nach Immobilieninvestments leicht zurückgehen. Dabei werden sich die Erträge für Objekte in guten Lagen bzw. in durchschnittlichen Lagen einander weiter annähern.

Unternehmensausblick

Im Jahr 2006 wird der erfolgreiche Weg des UBM-Konzerns mit dem weiteren Ausbau der sektoralen und der geografischen Diversifizierung weitergeführt werden. Neben unseren Heimmärkten Österreich, der Tschechischen Republik, Polen, Ungarn, Frankreich, Deutschland, Slowakei und der Schweiz werden wir unseren Markteintritt in Rumänien, Bulgarien und Kroatien realisieren sowie die Bearbeitung der Märkte in der Ukraine und Russland vorbereiten.

In Deutschland werden wir unseren Schwerpunkt unverändert im Wohnungsbereich setzen und die Wohnhausprojekte in Schwabing und München Riem, München, abschließen. In Polen ist der Baubeginn für einen Wohnpark bei Warschau geplant, ein Hotelprojekt in Krakau ist bereits in der Ausführungsphase. In Krakau sicherten wir uns ein attraktives Grundstück für einen weiteren Wohnpark. In der Tschechischen Republik werden die letzten Bauabschnitte der Andel City den Schwerpunkt bilden. Im Herbst des Jahres wird ein Hotelprojekt in Pilsen verwirklicht. In der Slowakei haben wir uns durch eine Kooperation mit einem slowakischen Partner die Verwertungs-

möglichkeiten für eine große Anzahl von Grundstücken im Umland von Senec gesichert. In der Schweiz errichten wir für einen internationalen Logistiker ein Betriebsgebäude in der Nähe von Zürich. Auch in Kroatien soll ein Logistikgebäude errichtet werden. In Österreich wird das Projekt Salzburg-Lehen umgesetzt und in Wien setzen wir mit der Errichtung des Bauteils C in der Brehmstraße dieses erfolgreiche Projekt fort.

Neben dieser Vielzahl von Projekten mit großem Investitionsvolumen wollen wir auch einige kleinere Projekte mit lokaler Bedeutung realisieren.

Der Hauptteil unserer Bauleistung wird auf die Länder Tschechische Republik, Deutschland und Polen entfallen. Im Rahmen unserer Quartalsberichte werden wir detailliert über den Verlauf der einzelnen Projekte und deren Auswirkungen auf den Geschäftsverlauf berichten.

Für das Geschäftsjahr 2006 erwarten wir eine Jahresbauleistung von rund € 148 Mio., der erfreuliche Ergebnisverlauf – und damit auch die Dividendenpolitik – der Vorjahre sollte fortgesetzt werden.

Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Wien, am 18. April 2006

Mag. Karl Bier
Dipl.-Ing. Peter Maitz
Heribert Smolé

SCHARFSINN

TOMÁS PALIČKA
Managing Director Village Cinema

„Dass unsere Filme gestochen scharf über die Leinwand flimmern, ist selbstverständlich. Ebenso liegt es auf der Hand, dass die Projektentwickler unseres Stadtteils Scharfsinn bei der Auswahl des Branchenmix bewiesen haben. Das optimale Verhältnis von Privaten, Büros und Touristen kommt auch unserem Unternehmen extrem zugute.“



Bilanz

zum 31. Dezember 2005

UBM Realitätenentwicklung AG

AKTIVA

	€	€	31.12.2005 €	31.12.2004 T€
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Rechte		948.081,00		970
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	36.404.176,78			36.003
2. Technische Anlagen und Maschinen	67,00			3
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	149.109,00			121
4. Anlagen in Bau	523.356,78			174
		37.076.709,56		36.301
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	21.221.447,72			19.469
2. Beteiligungen	10.650.379,83			11.404
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	130.034,95			2.203
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.253.078,46			3.253
5. Sonstige Ausleihungen	3.901.537,12			3.480
		39.156.478,08		39.809
			77.181.268,64	77.080
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Vorräte				
1. Unfertige Bauten	-			3.268
2. Sonstige Vorräte				
a) Projektierte Bauten	1.385.931,57			429
b) Zur Verwertung bestimmte Projektgesellschaften	8.000.317,24			8.000
c) Zur Verwertung bestimmte Liegenschaften	618.131,55			31
		10.004.380,36		11.728
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	600.654,50			8.379
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	99.930.202,32			31.066
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	24.161.441,44			17.891
4. Forderungen gegenüber Arbeitsgemeinschaften	314.625,00			-
5. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	7.566.321,54			5.663
		132.573.244,80		62.999
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		2.800.994,19		5
			145.378.619,35	74.732
SUMME AKTIVA			222.559.887,99	151.812

PASSIVA

			31.12.2005	31.12.2004
	€	€	€	T€
A. EIGENKAPITAL				
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		16.493.720,11		10.932
IV. Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	30.003,85			
Gewinn 2005	2.683.363,92			
		2.713.367,77		2.670
			69.843.318,63	64.238
B. UNVERSTEUERTE RÜCKLAGEN				
1. Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen			1.639.436,55	1.663
C. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Rückstellungen für Abfertigungen		915.608,00		719
2. Rückstellungen für Pensionen		1.173.694,00		962
3. Steuerrückstellungen		2.029.659,00		220
4. Sonstige Rückstellungen		8.316.261,73		8.737
			12.435.222,73	10.638
D. VERBINDLICHKEITEN				
1. Anleihe 2005–2012		100.000.000,00		–
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		21.745.797,93		50.128
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		1.026.351,90		878
4. Verbindlichkeiten gegenüber Unter- nehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht		1.832.170,00		11.816
5. Sonstige Verbindlichkeiten aus Steuern	574.372,35			1.015
im Rahmen der sozialen Sicherheit	78.803,56			68
diverse	13.200.382,34			11.366
		13.853.558,25		12.449
			138.457.878,08	75.271
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			184.032,00	2
SUMMA PASSIVA			222.559.887,99	151.812
Haftungsverhältnisse			95.579.235,13	89.079

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2005

UBM Realitätenentwicklung AG

		31.12.2005	31.12.2004
	€	€	T€
1. Umsatzerlöse		30.283.257,13	37.386
2. Veränderung des Bestandes an noch nicht abrechenbaren Leistungen		-2.310.835,25	-1.474
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		49.475,75	179
4. Sonstige betriebliche Erträge			
a) aus dem Abgang vom Anlagevermögen	2.001,00		-
b) aus der Auflösung von Rückstellungen	489.000,00		-
c) übrige	70.737,02		194
		561.738,02	194
BETRIEBSLEISTUNG		28.583.635,65	36.285
5. Materialaufwand und Aufwendungen für bezogene Leistungen			
a) Materialaufwand	-93.425,27		-90
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-7.654.443,61		-18.478
		-7.747.868,88	-18.568
6. Personalaufwand			
a) Gehälter	-3.981.368,25		-3.415
b) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-293.703,10		-318
c) Aufwendungen für Pensionen	-228.526,40		-174
d) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-843.464,62		-669
e) Sonstige Sozialaufwendungen	-57.435,93		-56
		-5.404.498,30	-4.632
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen		-1.272.334,96	-1.241
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter die Steuern vom Einkommen fallen	-18.601,51		-31
b) Übrige	-7.160.904,38		-9.498
		-7.179.505,89	-9.529
9. BETRIEBSERFOLG (Zwischensumme aus Z 1 bis 8)		6.979.427,62	2.315

		31.12.2005	31.12.2004
	€	€	T€
10. Erträge aus Beteiligungen			
a) aus verbundenen Unternehmen	3.876.989,07		105
b) aus beteiligten Unternehmen	444.500,00		42
		4.321.489,07	147
11. Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen		26.458,21	10
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		3.934.088,30	2.226
13. Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen		-	68
14. Aufwendungen aus Finanzanlagen		-2.159.750,92	-106
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-3.813.097,43	-2.494
16. FINANZERFOLG (Zwischensumme aus Z 10 bis 15)		2.309.187,23	-149
17. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		9.288.614,85	2.166
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-1.066.892,61	-219
19. JAHRESÜBERSCHUSS		8.221.722,24	1.947
20. Auflösung unversteuerter Rücklagen			
a) Bewertungsreserve aufgrund von Sonderabschreibungen	23.641,68		873
b) Sonstige unversteuerte Rücklagen	-		206
		23.641,68	1.079
21. Zuweisung zu Gewinnrücklagen		-5.562.000,00	-356
22. JAHRESGEWINN		2.683.363,92	2.670
23. Gewinnvortrag		30.003,85	-
24. BILANZGEWINN		2.713.367,77	2.670

Entwicklung des Anlagevermögens

UBM Realitätenentwicklung AG

Anschaffungs- und Herstellungskosten

€	Stand 01.01.2005	Zugänge	Abgänge
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Rechte	1.203.935,14	-	-
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	46.361.344,66	3.654.909,75	2.079.197,48
2. Technische Anlagen und Maschinen	23.220,00	-	4.254,00
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	410.778,13	101.543,87	77.663,80
4. Anlagen in Bau	173.852,25	349.504,53	-
	46.969.195,04	4.105.958,15	2.161.115,28
III. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	19.468.841,08	3.591.276,35	1.838.669,71
2. Beteiligungen	11.404.532,73	97.188,12	851.341,02
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.360.006,78	-	-
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.253.504,46	-	426,00
5. Sonstige Ausleihungen	4.335.764,29	422.000,00	-
	41.822.649,34	4.110.464,47	2.690.436,73
	89.995.779,52	8.216.422,62	4.851.552,01

Umbuchungen	Stand 31.12.2005	kumulierte Abschreibungen	Buchwerte 31.12.2005	Buchwerte 31.12.2004	Jahres- abschreibung
-	1.203.935,14	255.854,14	948.081,00	969.735,29	21.654,29
-	47.937.056,93	11.532.880,15	36.404.176,78	36.002.552,27	1.177.253,80
-	18.966,00	18.899,00	67,00	2.871,00	2.144,00
-	434.658,20	285.549,20	149.109,00	121.508,00	71.282,87
-	523.356,78	-	523.356,78	173.852,25	-
-	48.914.037,91	11.837.328,35	37.076.709,56	36.300.783,52	1.250.680,67
-	21.221.447,72	-	21.221.447,72	19.468.841,08	-
-	10.650.379,83	-	10.650.379,83	11.404.532,73	-
-3.229.971,83	130.034,95	-	130.034,95	2.203.224,67	-
-	3.253.078,46	-	3.253.078,46	3.253.504,46	-
3.229.971,83	7.987.736,12	4.086.199,00	3.901.537,12	3.479.537,12	2.073.189,72
-	43.242.677,08	4.086.199,00	39.156.478,08	39.809.640,06	2.073.189,72
-	93.360.650,13	16.179.381,49	77.181.268,64	77.080.158,87	3.345.524,68

Anhang 2005

UBM Realitätenentwicklung AG

I. Allgemeines

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2005 wurde nach den Vorschriften des HGB idgF aufgestellt. Die Zahlenangaben 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 HGB vorgenommen.

Die Bewertung der Fremdwährungsbeträge erfolgte ordnungsgemäß mit den Anschaffungskosten bzw. den Bilanzstichtagskursen.

1. Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßige lineare Abschreibung, bilanziert. Dabei wurden 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 2005 planmäßig fortgeführten linearen Abschreibungen bewertet, wobei 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 Stichtagskurs bewertet. Die Bewertung der Ausleihungen erfolgte zu dem am Bilanzstichtag beizulegenden Wert.

2. Umlaufvermögen

Vorräte

Die projektierten Bauten wurden zu Herstellungskosten bewertet. Die zur Verwertung bestimmten Liegenschaften/Projektgesellschaften betreffen Liegenschaften/Gesellschaften, die bereits zum Bilanzstichtag vertragsgemäß 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 4,7 % und erwarteter zukünftiger Gehaltssteigerungen von 2 % sowie eines frühestmöglichen Pensionseintrittsalters nach ASVG (Pensionsreform 2004) ermittelt. Die Berechnung der Pensionsrückstellungen erfolgte ebenfalls aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß IAS 19, wobei die gleichen Basisdaten wie für die Abfertigungsrückstellungen herangezogen wurden. Die sonstigen Rückstellungen wurden entsprechend aller erkennbaren Risiken und drohenden Verluste gebildet. Die Verbindlichkeiten werden mit dem Nennwert bzw. dem höheren Rückzahlungsbetrag angesetzt.

III. Erläuterungen zur Bilanz

1. Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel der UBM AG (Seite 62/63) zu entnehmen.

Die immateriellen Vermögensgegenstände in Höhe von € 0,948 Mio. (2004: € 0,970 Mio.) betreffen Mietrechte in Innsbruck und Wolkersdorf.

Der Grundwert der bebauten Grundstücke beträgt € 7.364.724,92 (2004: € 5,754 Mio.), der unbebauten Grundstücke € 7.850.820,70 (2004: € 8,344 Mio.). Als Zugang war ein Gebäude in Brunn am Gebirge zu verzeichnen. Eine Wohneinheit in Innsbruck wurde in das Umlaufvermögen umgegliedert und verkauft. Bei den unbebauten Grundstücken wurden zwei Grundstücke in Linz veräußert. Weiters wurde eines in Graz erworben.

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

T€	2005	2004
für das folgende Jahr	832,3	672,4
für die folgenden fünf Jahre	4.161,6	3.362,1

(Eine Zusammenstellung der in § 238 Abs 2 HGB geforderten Daten der Beteiligungsunternehmen ist aus den Seiten 102/103 zu ersehen)

Die Zugänge an **Anteilen an verbundenen Unternehmen** setzen sich wie folgt zusammen:

€	
Logistikpark Ailecgasse GmbH	1.121.263,64
UBM Polska Sp. z o.o.	12.722,65
UBM Klanovice s.r.o.	6.862,85
Immo Future 6 s.r.o.	352.522,34
UBM Projektmanagement kft.	12.595,67
UBV France s.a.r.l.	15.000,00
Dictysate Investments Limited	2.064.999,65
FMS Facility Management Slovakia s.r.o.	5.309,55
Gesamt	3.591.276,35

Die Abgänge zu Buchwerten gliedern sich wie folgt:

€	
„Mazurska Development“ Sp. z o.o.	14.142,76
Philharmonie Office Center Sp. z o.o.	1.824.526,95
Gesamt	1.838.669,71

Die Zugänge bei den **Beteiligungen** setzen sich wie folgt zusammen:

€	
hospitals Projektentwicklung GmbH	8.750,00
„UBX“ Krakow Sp. z o.o.	6.321,11
Hotel Real Estate Sp. z o.o.	4.136,97
UBX Praha 1 s.r.o.	3.384,41
UBX Praha 2 s.r.o.	3.372,41
„S1“ Hotelerrichtungs AG	65.068,62
„UBX“ Katowice Sp. z o.o.	6.154,60
Gesamt	97.188,12

Die Abgänge zu Buchwerten gliedern sich wie folgt:

€	
„UBX“ Krakow Sp. z o.o.	6.321,11
Hotel Real Estate Sp. z o.o.	4.136,97
GF Ramba Sp. z o.o.	108.000,00
„UBX“ Katowice Sp. z o.o.	6.154,60
Bad Pirawarth GmbH & Co KG	726.728,34
Gesamt	851.341,02

Ausleihungen

T€	2005	2004
Beteiligte Unternehmen	130	2.203
Sonstige Unternehmen	3.902	3.479

Sie haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr.

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€	2005	2004
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	601	8.379
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	99.930	31.066
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	24.161	17.891
Forderungen gegenüber Arbeitsgemeinschaften	315	0
Sonstige Forderungen	7.566	5.663
Gesamt	132.573	62.999

Sämtliche Forderungen weisen eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr auf. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen wurden in Höhe von gesamt € 9,354 Mio. (2004: € 6,54 Mio.) wertberichtigt.

Flüssige Mittel

T€	2005	2004
Kassenbestand	2	3
Guthaben bei Kreditinstituten	2.799	2
Gesamt	2.801	5

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 ergab sich aus dem Einbringungsgewinn der ZSG-OHG aus dem Jahre 1990 bzw. aus dem Verschmelzungsgewinn der „Ares“ GesmbH und der „Goma“ GesmbH. Der Posten „andere (freie) Rücklagen“ hat sich von T€ 10.932 auf T€ 16.494 erhöht. Die Erhöhung resultiert aus der Dotierung der freien Gewinnrücklage in Höhe von T€ 5.562.

4. Unversteuerte Rücklagen

Die Entwicklung der unversteuerten Rücklagen der UBM AG ist aus der folgenden Tabelle ersichtlich.

€	Stand 01.01.2005	Zugänge U=Umbuchungen	Auflösung durch Ausscheidung	Auflösung durch Zeitablauf	Stand 31.12.2005
I. Sachanlagen					
1. Bebaute Grundstücke und Bauten auf fremdem Grund aus Übertrag § 12 EStG	224.595,96	-	-	23.641,68	200.954,28
2. Unbebaute Grundstücke aus Übertrag § 12 EStG	929.410,17	-	-	-	929.410,17
	1.154.006,13	-	-	23.641,68	1.130.364,45
II. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen aus Übertrag § 12 EStG	509.072,10	-	-	-	509.072,10
	509.072,10	-	-	-	509.072,10
	1.663.078,23	-	-	23.641,68	1.639.436,55

5. Rückstellungen

T€	2005	2004
Abfertigungen	915	719
Pensionen	1.174	962
Steuern	2.030	220
Sonstige		
Bauten	6.837	7.562
Personal	1.213	1.013
Diverse	266	162
Gesamt	12.435	10.638

6. Verbindlichkeiten

T€	Gesamtbetrag lt. Bilanz		Restlaufzeit bis zu einem Jahr		Restlaufzeit über einem Jahr	
	2005	2004	2005	2004	2005	2004
Anleihe	100.000	-	-	-	100.000	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.746	50.128	14.886	19.591	6.860	30.537
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.026	878	1.026	878	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.832	11.816	1.832	11.816	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten						
aus Steuern im Rahmen der sozialen Sicherheit	574	1.015	574	1.015	-	-
diverse	13.201	11.366	5.023	3.171	8.178	8.195
Gesamt	138.458	75.271	23.420	36.539	115.038	38.732

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

T€	2005	2004
Anleihe	100.000	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (betrifft ausschließlich Projekte)	1.629	2.280
Sonstige Verbindlichkeiten		
Diverse	583	600

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit einem Betrag von T€ 9.962 (2004: T€ 34.039) dinglich besichert.

7. Haftungsverhältnisse

T€	2005	2004
Kreditbürgschaften	95.579	89.079

Es wurden bankübliche dingliche Sicherheiten an Gesellschaftsanteilen für jene Projektgesellschaften gewährt, welche Projektfinanzierungskredite aufgenommen haben.

IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Jahresbauleistung

T€	2005	2004
AUFGliederung nach Tätigkeitsbereichen		
Mieten aus Hausverwaltung	4.677	4.577
Projektentwicklung und Bau	25.606	49.205
Gesamt	30.283	53.782
Inland	26.375	29.578
Ausland	3.908	24.204
Gesamt	30.283	53.782

Personalaufwendungen

Im Posten 6b. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Vorsorgekassen in Höhe von € 293.703,10 (2004: T€ 318) entfallen € 287.395,99 (2004: T€ 317) auf den Abfertigungsaufwand, der sich wie folgt verteilt:

2005	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	21.704,00	228.526,40
Leitende Angestellte	205.885,89	-
Andere Arbeitnehmer	59.806,10	-
Gesamt	287.395,99	228.526,40

2004	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	231.243,54	173.983,94
Leitende Angestellte	-29.567,80	-
Andere Arbeitnehmer	115.131,68	-
Gesamt	316.807,42	173.983,94

Finanzerfolg

T€	2005	2004
Erträge aus Beteiligungen		
a) aus verbundenen Unternehmen	3.877	105
b) aus beteiligten Unternehmen	445	42
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	26	10
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	3.934	2.226
davon aus verbundenen Unternehmen	2.628	1.085
Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen	-	68
Aufwendungen aus Finanzanlagen	2.160	106
davon aus verbundenen Unternehmen	-	-
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.813	2.494
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	-	-

V. Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite umfassen im Wesentlichen Finanzanlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Liquide Mittel, auf der Passivseite Finanzverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde außerdem durch die UBM AG eine Anleihe zu folgenden Konditionen begeben.

Nominale:	€ 100.000.000,-
Laufzeit:	2005–2012
Verzinsung:	3,875 %
Kupontermin:	10. Juni des jeweiligen Jahres; erstmals 10. Juni 2006
Tilgung:	100 % endfällig

Die Entscheidung zur Anleihebegebung wurde im April 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.

Die Transaktion (Anleihebegebung und Zinssatzsicherung) wird im HGB als geschlossene Position bilanziert, wodurch es zu keiner sofortigen aufwandsmäßigen Berücksichtigung des negativen Marktwertes des geschlossenen Forward Start Swaps, sondern zu einer aufwandsmäßigen Erfassung des Zinsaufwandes über die Laufzeit mit dem im April gesicherten Zinssatz (3,875 % plus 0,44 % für Zinsswap) kommt.

VI. Angaben über Arbeitnehmer und Organe

Durchschnittlicher Beschäftigtenstand:

	2005	2004
Angestellte	56	52

Mitglieder des Vorstandes

Mag. Karl Bier, Baden (Vorsitzender)

DI Peter Maitz, Breitenfurt

Heribert Smolé, Wien

Die Bezüge des Vorstandes betragen im Jahr 2005 € 828.732,02 (2004: € 1.304.718,26).

Mitglieder des Aufsichtsrates

KR Dkfm. Dr. Siegfried Sellitsch, Wien (Vorsitzender)

DI Horst Pöchlhacker, Wien (Vorsitzender-Stellvertreter)

Dr. Peter Weber, Deutsch-Wagram

DI Thomas Jakoubek, Küb

MMag. Dr. Erlefried Olearczick, Tulln

Dr. Johannes Pepelnik, Wien

Dr. Walter Lederer, Wien

DI Iris Ortner, Wien

Die Vergütung an die Mitglieder des Aufsichtsrates einschließlich der Sitzungsgelder betragen im Berichtsjahr € 39.720,63 (2004: € 115.034,59).

Wien, am 18. April 2006

Mag. Karl Bier (Vorsitzender)

DI Peter Maitz

Heribert Smolé

Bestätigungsvermerk

„Wir haben den Jahresabschluss der

UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft, Wien

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2005 bis 31.12.2005 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Die Buchführung, die Aufstellung und der Inhalt dieses Jahresabschlusses sowie des Lageberichtes in Übereinstimmung mit den österreichischen handelsrechtlichen 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 des Unternehmens zum 31.12.2005 sowie der Ertragslage des Unternehmens für das Geschäftsjahr vom 01.01.2005 bis 31.12.2005 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.“

Wien, am 18. April 2006

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)
Prof. Dr. Karl Bruckner e.h., Mag. Dr. Johann Seidl e.h. (Wirtschaftsprüfer und Steuerberater)

Deloitte Wirtschaftsprüfungs GmbH
Mag. Nikolaus Schaffer e.h., Dr. Michael Heller e.h. (Wirtschaftsprüfer und Steuerberater)

TRADITIONSSINN

JIŘÍ GAJDOŠÍK

General Manager Le Palais Hotel

„Als Haus mit Tradition sind wir es uns und unseren Gästen schuldig, diese unter allen Umständen zu bewahren, aber dennoch mit modernster Infrastruktur zu verwöhnen. Unter diesen heiklen Prämissen war es naheliegend, einen ebenso traditions- und qualitätsbewussten Partner für die Renovierung unseres Hotels zu wählen. UBM schien uns mit seinen Referenzen dabei goldrichtig. Nach einem reibungslosen Ablauf von Renovierung und Umbau können wir uns zu dieser Wahl nur gratulieren.“



Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2005

T€	Anhang	31.12.2005	31.12.2004
1. Umsatzerlöse	(1)	72.706,9	79.344,8
2. GESAMTLEISTUNG		72.706,9	79.344,8
3. Sonstige betriebliche Erträge	(2)	4.438,1	9.819,2
4. Materialaufwand	(3)	-38.070,7	-55.064,4
5. Personalaufwand	(4)	-7.054,3	-6.475,5
6. Abschreibungen auf Sachanlagen	(5)	-4.357,5	-3.480,8
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	(6)	-13.571,5	-13.665,3
8. EBITA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Goodwill-Abschreibungen)		14.091,0	10.478,0
9. Abschreibungen auf Goodwill	(7)	0,0	-275,3
10. EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)		14.091,0	10.202,7
11. Beteiligungsergebnis	(8)	478,6	2.669,5
12. Zinsergebnis	(9)	-4.640,5	-3.623,9
13. EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern)		9.929,1	9.248,3
14. Steuern vom Einkommen und Ertrag	(10)	-1.454,0	237,6
15. KONZERNERGEBNIS		8.475,1	9.485,9
davon für Aktionäre des Mutterunternehmens		8.481,7	9.394,3
davon für Anteile fremder Gesellschafter	(11)	-6,6	91,6
ERGEBNIS JE AKTIE (in €)	(12)	2,83	3,13

Konzern-Bilanz

zum 31. Dezember 2005

AKTIVA

T€	Anhang	31.12.2005	31.12.2004
A. ANLAGEVERMÖGEN	(13)		
I. Immaterielle Vermögenswerte		6.133,2	6.251,1
II. Sachanlagen		194.912,3	152.941,0
III. Finanzanlagen		28.090,8	39.109,8
		229.136,3	198.301,9
B. UMLAUFVERMÖGEN	(14)		
I. Vorräte		41.799,6	20.055,1
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		97.898,5	57.895,9
III. Liquide Mittel		11.502,0	3.579,1
		151.200,1	81.530,1
C. LATENTE STEUERN	(15)	920,3	853,6
SUMME AKTIVA		381.256,7	280.685,6

PASSIVA

T€	Anhang	31.12.2005	31.12.2004
A. EIGENKAPITAL	(16, 17)		
I. Gezeichnetes Kapital		5.450,5	5.450,5
II. Rücklagen		81.129,8	78.494,4
III. Bilanzgewinn		2.713,3	2.670,0
IV. Anteile fremder Gesellschafter		790,4	318,1
		90.084,0	86.933,0
B. RÜCKSTELLUNGEN	(18)		
I. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen		2.089,8	1.683,6
II. Übrige Rückstellungen		17.294,8	13.406,8
		19.384,6	15.090,4
C. VERBINDLICHKEITEN	(19)		
I. Anleihe		100.000,0	-
II. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		83.187,8	97.647,4
III. Übrige Verbindlichkeiten		81.600,4	74.311,4
		264.788,2	171.958,8
D. LATENTE STEUERN		6.999,9	6.703,4
SUMME AKTIVA		381.256,7	280.685,6

Entwicklung des Konzern-Anlagevermögens

T€	Stand 01.01.2005	Veränderung Kons.-kreis	Zugänge	Abgänge
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE				
1. Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte	5.254,2	23,5	4,4	-
2. Geschäfts(Firmen)wert	7,2	-	0,4	7,6
3. Goodwill	3.860,5	-	-	-
	9.121,9	23,5	4,8	7,6
II. SACHANLAGEN				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	159.708,1	30.266,0	26.292,0	10.844,1
2. Technische Anlagen und Maschinen	112,4	-	12,9	14,1
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	873,3	694,5	169,9	121,6
4. Geringwertige Vermögensgegenstände	2,9	-	47,0	46,8
5. Geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	11.342,7	114,3	11.430,8	10.066,8
	172.039,4	31.074,8	37.952,6	21.093,4
III. FINANZANLAGEN				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.011,8	-	88,9	102,1
2. Beteiligungen	18.771,9	-10.390,8	93,0	726,7
3. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.014,0	-	23,9	-
4. Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	3.265,0	-	-	0,4
5. Sonstige Ausleihungen	6.606,0	-	506,1	-
	35.668,7	-10.390,8	711,9	829,2
	216.830,0	20.707,5	38.669,3	21.930,2

Umbuchungen	Stand 31.12.2005	kumulierte Abschreibungen	Buchwerte 31.12.2005	Buchwerte 31.12.2004	Abschreibung des Geschäftsjahres
-	5.282,1	1.827,5	3.454,6	3.572,4	139,0
-	-	-	-	-	-
-	3.860,5	1.181,9	2.678,6	2.678,6	-
-	9.142,6	3.009,4	6.133,2	6.251,0	139,0
5.378,4	210.800,4	24.097,2	186.703,2	141.374,2	3.992,5
-	111,2	95,0	16,2	20,5	6,7
-	1.616,1	865,7	750,4	203,6	172,3
-	3,1	3,1	-	-	47,1
- 5.378,4	7.442,6	-	7.442,6	11.342,7	-
-	219.973,4	25.061,0	194.912,4	152.941,0	4.218,6
-718,0	2.280,6	-	2.280,6	3.011,8	-
718,0	8.465,4	-7.016,4	15.481,8	24.226,0	-1.562,3
-3.229,9	808,0	-	808,0	2.857,2	-
-	3.264,6	-	3.264,6	3.265,0	-
3.229,9	10.342,0	4.086,2	6.255,8	5.749,8	2.073,2
-	25.160,6	-2.930,2	28.090,8	39.109,8	510,9
-	254.276,6	25.140,2	229.136,4	198.301,8	4.868,5

Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals

T€	Gezeichnetes			Anteile fremder		Summe
	Kapital	Kapitalrücklage	Gewinnrücklage	Gesellschafter		
Stand 01.01.2004	5.450,5	45.185,8	26.988,8	871,1	78.496,2	
Dividendenzahlungen	-	-	-	-	-	
Konzernergebnis	-	-	9.485,9	91,6	9.577,5	
Veränderung						
Konsolidierungskreis	-	-	-530,5	-644,6	- 1.175,1	
Währungsdifferenzen	-	-	34,4	-	34,4	
STAND 31.12.2004	5.450,5	45.185,8	35.978,6	318,1	86.933,0	
Stand 01.01.2005	5.450,5	45.185,8	35.978,6	318,1	86.933,0	
Dividendenzahlungen	-	-	-2.640,0	-	-2.640,0	
Konzernergebnis	-	-	8.481,7	-6,6	8.475,1	
Cashflow Hedge	-	-	-2.209,0	-	-2.209,0	
Veränderung						
Konsolidierungskreis	-	-	-880,5	460,9	-419,6	
Währungsdifferenzen	-	-	-73,5	18,0	-55,5	
STAND 31.12.2005	5.450,5	45.185,8	38.657,3	790,4	90.084,0	

Konzern-Kapitalflussrechnung

T€	31.12.2005	31.12.2004
Konzernergebnis	8.481,7	9.394,3
Ergebnisanteil fremder Gesellschafter	-6,6	91,6
Abschreibungen auf Anlagevermögen	4.868,5	3.243,7
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	406,1	562,8
Latente Steueraufwendungen	229,9	-834,6
Sonstige zahlungswirksame Vorgänge	-	-
CASH EARNINGS NACH ÖVFA	13.979,6	12.457,8
Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	11.992,1	1.210,7
Gewinne aus Anlagenabgängen	-6,2	-6.604,2
Zunahme der Vorräte	-21.744,5	-3.135,3
Zunahme/Abnahme der Forderungen	-39.145,4	17.145,8
Zunahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	17.326,4	2.999,3
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-	-7.546,7
CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT (1)	-17.598,0	16.527,4
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen	22.851,0	33.613,9
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	829,2	270,5
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-4,8	-284,8
Investitionen in das Sachanlagevermögen	-37.952,6	-33.248,6
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-712,0	-1.095,3
Einzahlung aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen	-	448,5
Auszahlungen aus dem Erwerb konsolidierter Unternehmen	-4.315,0	-
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-14.404,9	-
CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT (2)	-33.709,1	-295,8
Einzahlungen aus Anleihe	100.000,0	-
Dividende der AG	-2.640,0	-
Rückzahlung von Krediten und Konzernfinanzierungen	-34.964,0	-16.002,8
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-3.162,9	-404,5
CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT (3)	59.233,1	-16.407,3
SUMME AUS CASHFLOW AUS LAUFENDER GESCHÄFTSTÄTIGKEIT (1)	-17.598,0	16.527,4
SUMME AUS CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT (2)	-33.709,1	-295,8
SUMME AUS CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT (3)	59.233,1	-16.407,3
Zahlungswirksame Veränderung der Wertpapiere und liquide Mittel (4) = (1)+(2)+(3)	7.926,0	-175,7
Wertpapiere und liquide Mittel am 01.01.	3.579,1	3.825,0
Entkonsolidierung	-3,1	-70,2
WERTPAPIERE UND LIQUIDE MITTEL AM 31.12.	11.502,0	3.579,1

Segmentberichterstattung

	Projektentwicklung und Bauführung		Facilitymanagement	
T€	2005	2004	2005	2004
PRODUKTIONSLEISTUNG (GRUPPE)	105.040,0	133.178,0	3.932,0	2.708,0
SEGMENTERTRÄGE	78.857,4	87.868,9	2.022,1	2.038,2
Materialaufwand	-41.074,2	-57.681,5	-1.046,3	-796,6
Personalaufwand	-6.632,9	-5.948,1	-421,4	-525,5
Abschreibungen	-4.335,3	-3.741,0	-22,2	-27,4
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-12.778,7	-13.122,0	-428,9	-582,3
EBITA (Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Goodwill-Abschreibungen)	14.036,3	7.376,3	103,3	106,4
Abschreibungen auf Goodwill	-	-	-	-
EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)	14.036,3	7.376,3	103,3	106,4
Beteiligungsergebnis	2.059,9	2.669,5	-	-
Zinsergebnis	-4.640,7	-3.623,9	-	-
EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern)	11.455,5	6.421,9	103,3	106,4
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag				
KONZERNERGEBNIS				
SEGMENTVERMÖGEN 31.12.	481.862,0	263.675,6	844,9	521,6
SEGMENTSCHULDEN 31.12.	380.336,5	211.410,2	598,6	367,6
INVESTITIONEN IN SACHANLAGEN	37.948,5	34.591,1	4,1	37,2
MITARBEITER 31.12.	121	116	20	23

Erläuterungen zur Segmentberichterstattung (Vollkonsolidierte und at-equity einbezogene Unternehmen des UBM-Konzerns)

Projektentwicklung und Bauführung

UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft
 Ariadne Bauplanungs- und Baugesellschaft m.b.H.
 „Athos“ Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.
 MBU Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.
 „UBM 1“ Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.
 Rudolf und Walter Schweder Gesellschaft m.b.H.
 Logistikpark Ailecgasse GmbH
 UBM-Bohemia Projectdevelopment-Planning-Construction, s.r.o.
 „MAZURSKA DEVELOPMENT“ Sp. z o.o.
 UBM Polska Sp. z o.o.
 UBM Green Development Sp. z o.o.
 Münchner Grund Immobilien Bauträger Aktiengesellschaft
 Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG
 CM 00 Vermögensverwaltung 511 GmbH
 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

Summe der Segmente		Überleitung		Konzern	
2005	2004	2005	2004	2005	2004
108.972,0	135.886,0	-	-	108.972,0	135.886,0
80.879,5	89.907,1	-3.734,5	-743,1	77.145,0	89.164,0
-42.120,5	-58.478,1	4.049,8	3.413,7	-38.070,7	-55.064,4
-7.054,3	-6.473,6	-	-1,9	-7.054,3	-6.475,5
-4.357,5	-3.768,4	-	287,6	-4.357,5	-3.480,8
-13.207,6	-13.704,3	-363,9	39,0	-13.571,5	-13.665,3
14.139,6	7.482,7	-48,6	2.995,3	14.091,0	10.478,0
-	-	-	-275,3	-	-275,3
14.139,6	7.482,7	-48,6	2.720,0	14.091,0	10.202,7
2.059,9	2.669,5	-1.581,3	-	478,6	2.669,5
-4.640,7	-3.623,9	0,2	-	-4.640,5	-3.623,9
11.558,8	6.528,3	-1.629,7	2.720,0	9.929,1	9.248,3
				-1.454,0	237,6
				8.475,1	9.485,9
482.706,9	264.197,2	-101.450,2	16.488,4	381.256,7	280.685,6
380.935,1	211.777,8	-89.762,5	-18.025,2	291.172,6	193.752,6
37.952,6	34.628,3	-	-	37.952,6	34.628,3
141	139	-	-	141	139

Ropa Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.
 „Zentrum am Stadtpark“ Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft
 W 3 Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft
 „Internationale Projektfinanz“ Warenverkehrs- & Creditvermittlungs-Aktiengesellschaft
 GF Ramba Sp. z o.o.
 INTERCOM a.s.
 UBX Development (France) s.a.r.L.

Facilitymanagement

FMA Gebäudemanagement GmbH
 FMB-Facility Management Bohemia, s.r.o.
 FMH Ingtanmanagement Kft.
 „FMP Planing and Facility Management Poland“ Sp. z o.o.
 FMS Facility Management Slovakia s.r.o.

In der Überleitung auf die Daten des Konzernabschlusses wurden konzerninterne Aufwendungen und Erträge sowie Zwischenergebnisse eliminiert.

Anhang zum Konzernabschluss 2005

UBM Realitätenentwicklung AG

Allgemeine Erläuterungen

Der Konzernabschluss der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft (UBM-Konzern) ist gemäß § 245a HGB nach den Vorschriften des International Accounting Standards Board (IASB) sowie den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) aufgestellt.

Schon bisher hat die UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft von der Bestimmung des § 245a HGB aF Gebrauch gemacht und ihren Konzernabschluss seit dem Geschäftsjahr 2002 ausschließlich nach den International Financial Reporting Standards (IFRS) aufgestellt.

1. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der UBM AG 6 (Vorjahr: 6) inländische Unternehmen, sowie 17 (Vorjahr: 8) ausländische Unternehmen einbezogen. Im Berichtsjahr wurden 1 (Vorjahr: 1) inländische Gesellschaft und 9 (Vorjahr: 2) ausländische Gesellschaften erstmals konsolidiert. Daneben wurden 5 (Vorjahr: 6) inländische und 3 (Vorjahr: 3) ausländische assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet. Im Berichtsjahr wurden 3 Gesellschaften entkonsolidiert. Die Vergleichbarkeit mit dem Vorjahr ist durch die Änderungen im Konsolidierungskreis nicht wesentlich beeinträchtigt.

Die einbezogenen verbundenen und assoziierten Unternehmen sind aus der Beteiligungsliste ersichtlich. Auf die Einbeziehung von Gesellschaften wird immer dann verzichtet, wenn das Tochterunternehmen für den Konzernabschluss von untergeordneter Bedeutung ist. 22 (Vorjahr: 19) Gesellschaften wurden nicht in die Konsolidierung einbezogen. Beteiligungsunternehmen, bei denen keine Absicht besteht, die Anteile auf Dauer zu halten, wurden nicht voll konsolidiert. Dies betrifft im vorliegenden Jahresabschluss 1 (Vorjahr: 1) Immobiliengesellschaft, bei der bereits seit Projektbeginn eine Weiterveräußerung an konzernfremde Gesellschaften bei Baufertigstellung bzw. Vermietung geplant war.

Das aushaftende Kreditobligo dieser Projektgesellschaft zum 31. Dezember 2005 belief sich auf rd. 65,4 (Vorjahr: 65,4) Mio. €.

2. Konsolidierungsgrundsätze

Die Kapitalkonsolidierung der in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen wird nach der Erwerbsmethode vorgenommen. Dabei werden die Anschaffungskosten mit dem anteiligen Eigenkapital der Tochterunternehmen im Zeitpunkt des Erwerbs aufgerechnet. Bis einschließlich 2003 wurden die bei der Erstkonsolidierung entstehenden Goodwills aktiviert und über die Nutzungsdauer abgeschrieben. Seit 1. Jänner 2004 werden die Goodwills nicht mehr abgeschrieben, sondern gemäß IFRS 3 einem regelmäßigen Impairment-Test unterzogen.

Unversteuerte Rücklagen werden in der Konzernbilanz nach Abzug einer allfälligen Steuerlatenz den Gewinnrücklagen zugeordnet. Die Equity-Bewertung erfolgt bei wesentlichen Beteiligungen nach der Neubewertungsmethode. Die at-equity einbezogenen Beteiligungen wurden zum Stichtag der erstmaligen Einbeziehung

in den Konzernabschluss bewertet. Der Anteil am Jahresergebnis der nach dieser Methode konsolidierten Gesellschaften wird in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung als Beteiligungsergebnis ausgewiesen.

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen einbezogenen Unternehmen sind in der Schuldenkonsolidierung eliminiert. Währungsdifferenzen werden als sonstige betriebliche Aufwendungen oder Erträge ergebniswirksam erfasst.

Konzerninterne Aufwendungen und Erträge werden im Rahmen der Aufwands- und Ertragskonsolidierung verrechnet. Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungen werden unter Beachtung des Wesentlichkeitsgrundsatzes ergebniswirksam eliminiert. Latente Steuern aus ergebniswirksamen Konsolidierungsvorgängen werden abgegrenzt.

3. Formale Darstellung

Zur Verbesserung der Klarheit der Darstellung werden in der Bilanz und in der Gewinn- und Verlustrechnung einzelne Posten zusammengefasst. Diese werden im Anhang gesondert ausgewiesen und erläutert. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren aufgestellt.

4. Währungsumrechnung

Die Umrechnung der in fremder Währung erstellten Bilanzen und Gewinn- und Verlustrechnungen der Tochtergesellschaften erfolgt auf Basis der modifizierten Stichtagsmethode. Die Bilanzposten der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden zum Devisenmittelkurs zum Bilanzstichtag, die Gewinn- und Verlustrechnungen grundsätzlich mit dem Jahresdurchschnittskurs – als arithmetisches Mittel aller Monatsultimokurse – des Geschäftsjahres umgerechnet. Ebenfalls zu Devisenmittelkursen zum Bilanzstichtag werden die Abschreibungen und der Jahresüberschuss/-fehlbetrag umgerechnet. Stichtagsumrechnungsdifferenzen aus den Bilanzen werden mit den Gewinnrücklagen verrechnet, jene aus den Gewinn- und Verlustrechnungen werden in den sonstigen betrieblichen Erträgen erfasst. Die Bewegungen im Anlagenpiegel sowie Abschreibungen werden mit den Devisenmittelkursen zum Bilanzstichtag umgerechnet.

5. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Jahresabschlüsse sämtlicher in den Konzernabschluss einbezogenen inländischen Unternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen aufgestellt. Die Abschlüsse der ausländischen Konzernunternehmen sind entsprechend angepasst; unwesentliche abweichende Wertansätze bzw. Ausweise werden beibehalten.

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.

Sachanlagen sind zu Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten unter Abzug von Anschaffungskostenminderungen bzw. zu Herstellungskosten und der bisher aufgelaufenen und im Berichtsjahr planmäßig fortgeführten linearen Abschreibungen bewertet, wobei folgende Abschreibungssätze angewendet wurden:

	%
Bebaute Grundstücke und Bauten auf fremdem Grund	1,1 bis 10,0
Technische Anlagen und Maschinen	10,0 bis 33,3
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6,7 bis 33,3

Die geringwertigen Vermögensgegenstände werden im Anschaffungsjahr überwiegend im vollen Umfang abgeschrieben. Als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien werden nach IAS 40 mit dem beizulegenden Zeitwert bilanziert. Diese Immobilien umfassen im Wesentlichen:

- Büro- und Geschäftsgebäude
- Wohnbauten
- Grundstücke

Grundlage für den Wertansatz bildeten überwiegend Verkehrswertgutachten von unabhängigen Sachverständigen bzw. bei Fehlen solcher wurden die Nutzungswerte (value in use) zum jeweiligen Bilanzstichtag ermittelt. Der value in use ist dabei der Barwert der geschätzten künftigen Cashflows, die aus der Nutzung der Vermögensgegenstände erwartet werden.

T€	Buchwert	Zeitwert	Neubewertungsbetrag vor Abzug latenter Steuern
Grundstücke IAS 40	20.702,7	38.674,2	17.971,5
Gebäude IAS 40	94.712,8	102.725,5	8.012,7
Gesamt	115.415,5	141.399,7	25.984,2

Ist bei Leasingverträgen das wirtschaftliche Eigentum am Leasinggegenstand einer Gesellschaft des UBM-Konzerns zuzurechnen (Finanzierungsleasing), erfolgt die Aktivierung zum beizulegenden Zeitwert oder zum niedrigeren Barwert der Leasingraten.

Die **Finanzanlagen** werden grundsätzlich zu Anschaffungskosten oder – falls ihnen ein niedrigerer Wert beizumessen ist – mit diesem bewertet.

Die Anteile an assoziierten Unternehmen werden gemäß IAS 28 – sofern es sich nicht um Anteile von untergeordneter Bedeutung handelt – at-equity bewertet. Dabei werden grundsätzlich dieselben Bewertungsmethoden wie für vollkonsolidierte Unternehmen angewandt.

Nicht konsolidierte Tochterunternehmen und nicht at-equity bewertete Beteiligungen werden mit den Anschaffungskosten bzw. mit dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Für Fertigungsaufträge erfolgt eine Gewinnrealisierung nach der Percentage of Completion Methode. Die neu berechneten realisierten Beträge werden bei den Umsatzerlösen ausgewiesen.

Soweit für Fertigungsaufträge Leistungen erbracht wurden, die den Betrag der geleisteten Anzahlungen übersteigen, erfolgt der Ausweis unter dem Posten **Künftige Forderungen aus Fertigungsaufträgen**. Soweit der Betrag der geleisteten Anzahlungen höher ist als die erbrachte Leistung, erfolgt der Ausweis unter den **Verbindlichkeiten aus Percentage of Completion Methode**. Drohende Verluste werden zum Zeitpunkt ihres Bekanntwerdens in voller Höhe berücksichtigt. Als Maßstab für den Fertigstellungsgrad dient die zum Bilanzstichtag tatsächlich erbrachte Leistung.

Die Ergebnisrealisierung bei Fertigungsaufträgen, die in Arbeitsgemeinschaften ausgeführt werden, erfolgt unter Berücksichtigung der Percentage of Completion Methode entsprechend der bis zum Bilanzstichtag tatsächlich erbrachten Leistung. Drohende Verluste aus dem weiteren Bauverlauf werden durch entsprechende Abwertungen berücksichtigt. Die Forderungen bzw. Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitsgemeinschaften enthalten neben Kapitaleinlagen, Ein- und Auszahlungen und Leistungsverrechnungen auch das anteilige Auftragsergebnis.

Forderungen und sonstige Vermögenswerte sind grundsätzlich zu Nennwerten bilanziert. Falls Risiken hinsichtlich der Einbringlichkeit bestanden, wurden Wertberichtigungen gebildet. Forderungen in Fremdwährung werden mit dem Bilanzstichtagskurs bewertet.

Latente Steuern werden auf Abweichungen zwischen den Wertansätzen von Vermögenswerten und Schulden nach IFRS und den steuerlichen Wertansätzen in Höhe der voraussichtlichen künftigen Steuerbelastung oder -entlastung berücksichtigt. Daneben werden aktive latente Steuern für künftige Vermögensvorteile aus steuerlichen Verlustvorträgen angesetzt, soweit mit der Realisierung hinreichend gerechnet werden kann. Eine Saldierung von aktiven und passiven latenten Steuern aus Bewertungsunterschieden erfolgt, soweit die Möglichkeit einer gesetzlichen Aufrechnung besteht. Ausnahmen von dieser umfassenden Steuerabgrenzung bilden Unterschiedsbeträge aus steuerlich nicht absetzbaren Firmenwerten.

Der Berechnung der Steuerlatenz liegt der im jeweiligen Land geltende Ertragsteuersatz zugrunde.

Die **Rückstellungen für Pensionen, Abfertigungen und Jubiläumsgelder** wurden gemäß IAS 19 nach dem laufenden Einmalprämienverfahren („Unit Credit Methode“) ermittelt. Bei der Bewertung dieser Rückstellungen wurden ein Rechnungszinsfuß von 4,7 % (Vorjahr: 5,5 %) und Steigerungen von leistungsorientierten Zusagen in Höhe von 2 % p.a. (Vorjahr: 2 %) berücksichtigt. Fluktuationsabschläge aufgrund statistischer Daten werden bei der Ermittlung der Rückstellung für Abfertigungen und Jubiläumsgelder berücksichtigt.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie werden jeweils in Höhe des Betrages angesetzt, der nach kaufmännischer Beurteilung zum Bilanzstichtag erforderlich ist, um zukünftige Zahlungsverpflichtungen des Konzerns abzudecken. Dabei wird jeweils der Betrag angesetzt, der sich bei sorgfältiger Prüfung des Sachverhalts als der Wahrscheinlichste ergibt.

Verbindlichkeiten werden mit dem Nennwert bzw. dem höheren Rückzahlungsbetrag angesetzt. Bei **Finanzierungsleasingverträgen** erfolgt der Ansatz der Verbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der Leasingraten.

Im Konzernabschluss müssen zu einem gewissen Grad Schätzungen vorgenommen und Annahmen getroffen werden, welche die bilanzierten Vermögensgegenstände und Verbindlichkeiten, die Angabe von sonstigen Verpflichtungen am Bilanzstichtag und den Ausweis von Erträgen und Aufwendungen während der Berichtsperiode beeinflussen. Die sich in der Zukunft tatsächlich ergebenden Beträge können von den Schätzungen abweichen.

Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse enthalten Verkaufserlöse von Immobilien, die abgerechneten Bauleistungen eigener Baustellen, Lieferungen und Leistungen an Arbeitsgemeinschaften und sonstige Nebenerlöse. Die Umsatzerlöse, die aus der Anwendung der Percentage of Completion Methode resultieren, betragen 0,0 T€ (Vorjahr: 0,0 T€).

Zur Darstellung der gesamten Leistungserbringung nach betriebswirtschaftlichen Kriterien im Konzern, insbesondere unter Einbeziehung der anteiligen Leistungen in Arbeitsgemeinschaften, wird die Leistung der einzelnen Geschäftsfelder und Regionen wie folgt zusammengefasst:

T€	2005	2004
GESCHÄFTSFELDER		
Projektentwicklung und Bauführung	105.040,0	133.178,0
davon aus Immobilienvermietung	19.143,0	16.270,0
Facilitymanagement	3.932,0	2.708,0
Gesamt	108.972,0	135.886,0
REGIONEN		
Inland	45.823,0	39.173,0
Deutschland	7.138,0	11.635,0
Tschechien	26.382,0	55.889,0
Polen	15.659,0	11.937,0
Slowakei	12.227,0	0,0
Sonstiges Ausland	1.743,0	17.252,0
Ausland	63.149,0	96.713,0
Gesamt	108.972,0	135.886,0

2. Sonstige betriebliche Erträge

T€	2005	2004
Erträge aus dem Abgang von Sachanlagevermögen	8,7	6.604,2
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	489,0	0,0
Sonstige Erträge	3.940,4	3.215,0
Gesamt	4.438,1	9.819,2

Gewinne aus dem Abgang von Finanzanlagevermögen werden im Beteiligungsergebnis, soweit es sich nicht um Beteiligungen an Projektgesellschaften handelt, ausgewiesen.

3. Materialaufwand

T€	2005	2004
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-11.936,1	-48.373,6
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-26.134,6	-6.690,8
Gesamt	-38.070,7	-55.064,4

4. Personalaufwand

T€	2005	2004
Löhne und Gehälter	-5.398,6	-4.998,0
Soziale Abgaben	-1.228,7	-1.069,7
Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen	-427,0	-407,8
Gesamt	-7.054,3	-6.475,5

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen 2005 (vgl. Ausführungen Punkt 18) enthalten die Dienstzeitaufwendungen und die versicherungsmathematischen Ergebnisse. Die Zinsenanteile werden unter dem Posten Zinsergebnis ausgewiesen.

5. Abschreibungen

Auf immaterielle Vermögenswerte wurden 139,0 (Vorjahr: 145,0) T€ und auf das Sachanlagevermögen 4.218,6 (Vorjahr: 3.335,8) T€ Abschreibungen vorgenommen.

6. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen umfassen im Wesentlichen Kosten des Bürobetriebs, Quartier- und Reisespesen, Abgaben und Gebühren, Rechts-, Prüfungs- und Beratungskosten, Dotierungen von Rückstellungen, Werbekosten, sonstige Fremdleistungen sowie allgemeine Verwaltungskosten.

7. Abschreibungen auf Goodwill

Mit 1. Jänner 2004 werden die Goodwills gemäß IFRS 3 nicht mehr planmäßig abgeschrieben, sondern einem regelmäßigen Impairment-Test unterzogen.

8. Beteiligungsergebnis

T€	2005	2004
Ergebnis aus Beteiligungen	-1,0	1.640,6
davon aus verbundenen Unternehmen	107,5	1.314,6
Ergebnis aus der Equity-Bewertung von assoziierten Unternehmen	2.553,2	1.028,9
Erträge/Abschreibungen aus/auf Beteiligungen	-2.073,6	0,0
Gesamt	478,6	2.669,5

Die Erträge aus der Equity-Bewertung von assoziierten Unternehmen enthalten die anteiligen Jahresergebnisse der betreffenden Gesellschaften.

9. Zinsergebnis

T€	2005	2004
Zinsen und ähnliche Erträge	3.606,1	2.093,4
davon aus verbundenen Unternehmen	1.453,3	762,7
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-8.246,6	-5.717,3
davon aus verbundenen Unternehmen	-29,3	-53,1
davon für Zinsanteile aus der Zuführung von Abfertigungs- und Pensionsrückstellungen	-91,1	-86,0
Gesamt	-4.640,5	-3.623,9

10. 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 Steuerabgrenzungen ausgewiesen. Der Berechnung liegen die in den einzelnen Ländern zum Realisierungszeitpunkt erwarteten Steuersätze zu Grunde.

Diese basieren grundsätzlich auf den am Bilanzstichtag gültigen oder verabschiedeten gesetzlichen Regelungen.

T€	2005	2004
Tatsächliche Steuern	1.411,8	596,8
Latente Steuern	42,2	-834,4
Steueraufwand (+) /-ertrag (-)	1.454,0	-237,6

Der sich bei Anwendung des Steuersatzes des UBM-Konzerns ergebende Steueraufwand lässt sich zum tatsächlichen Steueraufwand wie folgt überleiten:

T€	2005	2004
Ergebnis vor Ertragsteuern (IFRS)	9.929,1	9.248,4
Theoretischer Steueraufwand (-) /-ertrag (+)	-2.482,3	-2.756,9
Steuersatzunterschiede	122,8	179,2
Übernommene Verluste von Gruppenmitgliedern	129,7	0,0
Auswirkungen Steuersatzänderungen von 34 auf 25 %	0,0	1.091,2
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	208,2	1.199,4
Steuereffekte des Nach-Steuer-Ausweises von Ergebnissen assoziierter Unternehmen	390,6	125,9
Auswirkungen von Verlustvortragsänderungen und -verwertungen	-118,3	415,8
Sonstiges	295,3	-17,0
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.454,0	237,6

11. Ergebnisanteil fremder Gesellschafter

Der konzernfremden Gesellschaftern zustehende Ergebnisanteil beläuft sich im Geschäftsjahr auf -6,6 (Vorjahr: 91,6) T€.

12. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des Konzerngewinns mit der gewichteten durchschnittlichen Anzahl der ausgegebenen Aktien.

T€	2005	2004
Konzernergebnis	8.481,7	9.394,3
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	3.000.000	3.000.000
Ergebnis je Aktie (in €)	2,83	3,13

Erläuterungen zur Bilanz

13. Anlagevermögen

In Bezug auf die Entwicklung des Anlagevermögens verweisen wir auf den Konzernanlagenspiegel.

Sachanlagevermögen und immaterielle Vermögenswerte

Zum Bilanzstichtag sind folgende Buchwerte aufgrund bestehender Finanzierungsleasingverträge im Sachanlagevermögen enthalten:

T€	2005	2004
Immobilienleasing	7.306,5	7.579,0

Demgegenüber sind Verbindlichkeiten aus dem Barwert der Leasingverpflichtungen in Höhe von 7.647,4 (Vorjahr 7.871,5) T€ ausgewiesen. Die Laufzeiten der Finanzierungsleasingverträge für Immobilien betragen zwischen 6 und 20 Jahren.

Finanzanlagevermögen

In den Ausleihungen sind solche gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, in Höhe von T€ 808,0 (Vorjahr: T€ 2.857,3) enthalten.

14. Umlaufvermögen

Die Vorräte setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

T€	2005	2004
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke	41.697,6	20.032,9
Geleistete Anzahlungen	101,9	22,2
Gesamt	41.799,5	20.055,1

Fertigungsaufträge

Die zum Bilanzstichtag nach der Percentage of Completion Methode bewerteten, aber noch nicht schlussabgerechneten Fertigungsaufträge sind wie folgt ausgewiesen:

T€	2005	2004
Angefallene Kosten zuzüglich Ergebnisse nicht abgerechneter Projekte	0,0	3.268,2
Abzüglich erhaltener Anzahlungen	0,0	0,00
Gesamt	0,0	3.268,2

Zusammensetzung und Fristigkeit der Forderungen und Sonstigen Vermögenswerte:

T€	Restlaufzeit			
	31.12.2005	> 1 Jahr	31.12.2004	> 1 Jahr
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen einschl. Forderungen aus Percentage of Completion	7.830,6	-	17.538,0	-
Forderungen an Arbeitsgemeinschaften	2.627,9	-	698,3	-
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	43.261,5	-	15.239,3	-
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	26.080,4	-	15.613,4	-
Sonstige Vermögenswerte	18.098,1	5.153,7	8.806,9	-
Gesamt	97.898,5	5.153,7	57.895,9	-

Die **Sonstigen Vermögenswerte** betreffen vorwiegend Forderungen und Vermögenswerte außerhalb des Lieferungs- und Leistungsverkehrs.

Liquide Mittel

Die Liquiden Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten von T€ 11.485,7 (Vorjahr: T€ 3.564,9) sowie Kassenbestände in Höhe von T€ 16,3 (Vorjahr: T€ 14,2).

15. Latente Steuern

Temporäre Unterschiede zwischen den Wertansätzen im IFRS-Konzernabschluss und dem jeweiligen steuerlichen Wertansatz wirken sich wie folgt auf die in der Bilanz ausgewiesenen Steuerabgrenzungen aus:

T€	2005		2004	
	KöSt-Satz 25 %		KöSt-Satz 25 %	
	Aktiv	Passiv	Aktiv	Passiv
Sachanlagen, so. Aktiven	-	6.590,0	-	6.287,6
Percentage of Completion	-	-	-	-
Unversteuerte Rücklagen	-	409,9	-	415,8
Steuerliche Verlustvorträge	920,3	-	853,6	-
Latente Steuern	920,3	6.999,9	853,6	6.703,4
Saldierte latente Steuern		6.079,6		5.849,8

Latente Steuern aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können.

16. Eigenkapital

GRUNDKAPITAL	Stück	€
Stückaktien	3.000.000	5.450.462,56

In der 123. ordentlichen Hauptversammlung vom 25. Juni 2004 wurde die Umwandlung der 150.000 Stück 15 %ige Vorzugsaktien ohne Stimmrecht in stimmberechtigte Stammaktien beschlossen. Gleichzeitig erfolgte ein Aktiensplit im Verhältnis 1:4. Das Grundkapital von € 5.450.462,56 ist nunmehr in 3.000.000 Stück nennbetragslose Stückaktien zerlegt. Die Aktien lauten auf den Inhaber.

17. Rücklagen

T€	31.12.2005	31.12.2004
I. Kapitalrücklage	45.185,8	45.185,8
II. Gewinnrücklage	35.944,0	33.308,6
Gesamt	81.129,8	78.494,4

Die Kapitalrücklagen resultieren überwiegend aus den in den Vorjahren erfolgten Kapitalerhöhungen und -berichtigungen.

Die Gewinnrücklagen umfassen die Währungsumrechnungsdifferenzen und die gesetzlichen und freien Gewinnrücklagen, den Gewinn der Periode sowie die Ergebnisvorträge aus Vorperioden der UBM AG und der einbezogenen Tochterunternehmen, soweit diese nicht durch die Kapitalkonsolidierung eliminiert wurden. Weiters wurde der negative Marktwert aus dem Forward Start Swap in Höhe von T€ 2.360,0 erfolgsneutral in den Gewinnrücklagen erfasst. Davon wurde im Berichtsjahr T€ 151,0 in das Ergebnis umgebucht (siehe auch Punkt 22).

Details zum Eigenkapital des UBM-Konzerns sind der Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals zu entnehmen (vergleiche Seite 80). Die nicht der UBM AG oder einer Gesellschaft der Gruppe gehörenden Anteile am Eigenkapital sind im Konzernabschluss unter Anteile fremder Gesellschafter ausgewiesen. Als Bilanzgewinn wird jener der UBM AG ausgewiesen.

18. Rückstellungen

T€	Stand 01.01.2005	Änderung Konsolidie- rungskreis	Zuführung	Auflösung/ Verwendung	Stand 31.12.2005
Abfertigungen	722,1	-	194,0	-	916,1
Pensionen	961,5	-	212,2	-	1.173,7
Steuern	530,5	-87,6	3.704,2	-452,8	3.694,3
Sonstige					
Bauten	8.209,0	48,0	2.636,5	-2.358,3	8.535,2
Personal	1.165,2	-	861,6	-670,4	1.356,4
Diverse	3.502,1	-	4.133,5	-3.926,7	3.708,9
Gesamt	15.090,4	-39,6	11.742,0	-7.408,2	19.384,6

T€	Stand 01.01.2004	Übertragung zum 01.01.2004	Änderung Konsolidie- rungskreis	Zuführung	Auflösung/ Verwendung	Stand 31.12.2004
Abfertigungen	0,0	902,6	-	-	-180,5	722,1
Pensionen	0,0	776,2	-	185,3	-	961,5
Steuern	24,7	-	-	505,8	-	530,5
Sonstige						
Bauten	10.290,1	-	-10,0	1.865,8	-3.936,9	8.209,0
Personal	1.351,8	-	-164,6	739,5	-761,5	1.165,2
Diverse	3.990,0	-	-27,6	4.011,4	-4.471,7	3.502,1
Gesamt	15.656,6	1.678,8	-202,2	7.307,8	-9.350,6	15.090,4

Rückstellungen für Abfertigungen wurden für Angestellte, welche laut einer Betriebsvereinbarung Abfertigungsansprüche haben, gebildet. Bei Pensionszusagen an das Management handelt es sich in der Regel um nicht fondsgebundene leistungsorientierte Zusagen. Für die Pensionspläne bilden die geleisteten Dienstjahre die Grundlage.

In den Rückstellungen für Bauten wurden Vorsorgen für unverrechnete Lieferungen und Leistungen, drohende Verluste aus Auftragsüberhang, Auslandsrisiken, Bauschäden und Gewährleistungen getroffen.

Die sonstigen Personalrückstellungen bestehen insbesondere für nicht konsumierte Urlaube, Jubiläumsgelder und Prämien.

Die Abfertigungsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

T€	31.12.2005	31.12.2004
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 01.01.	722,1	902,6
Dienstzeitaufwand (CSC)	69,2	47,6
Zinsaufwand (IC)	38,2	33,2
Abfertigungszahlungen	-125,4	-483,4
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	212,0	222,1
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.	916,1	722,1

Die Pensionsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

T€	31.12.2005	31.12.2004
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 01.01.	961,5	776,2
Dienstzeitaufwand (CSC)	71,5	70,6
Zinsaufwand (IC)	52,9	52,9
Pensionszahlungen	0,0	0,0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	87,8	61,8
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.	1.173,7	961,5

19. Verbindlichkeiten

T€	31.12.2005	Restlaufzeit			davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Anleihe	100.000,0	-	-	100.000,0	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	83.187,8	33.682,8	36.489,4	13.015,6	68.357,8
Erhaltene Anzahlungen	11.164,8	11.164,8	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	11.050,6	11.050,6	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	7,0	7,0	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.834,6	1.834,6	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitsgemeinschaften	15,1	15,1	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	57.528,3	9.734,4	12.631,7	35.162,2	7.647,4
Leasing	7.647,4	245,9	983,7	6.417,8	7.647,4
aus Steuern	2.649,8	2.649,8	-	-	-
im Rahmen der soz. Sicherheit	118,4	118,4	-	-	-
Gesamt	264.788,2	67.489,3	49.121,1	148.177,8	76.005,2

T€	31.12.2004	Restlaufzeit			davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	97.647,4	30.189,5	62.089,5	5.368,4	77.429,3
Erhaltene Anzahlungen	4.404,1	4.404,1	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.727,4	8.727,4	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	-	-	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	32.352,6	32.352,6	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitsgemeinschaften	18,4	18,4	-	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten	28.808,9	8.105,8	11.799,4	8.903,7	7.871,5
Leasing	7.871,5	239,7	1.062,4	6.569,4	7.871,5
aus Steuern	2.646,3	2.646,3	-	-	-
im Rahmen der soz. Sicherheit	96,1	96,1	-	-	-
Gesamt	171.958,8	83.797,8	73.888,9	14.272,1	85.300,8

20. Haftungsverhältnisse

T€	2005	2004
Eventualverbindlichkeiten	21.917,2	49.167,2
davon für verbundene Unternehmen	8.175,7	8.175,7
Gesamt	21.917,2	49.167,2

Die Haftungsverhältnisse betreffen überwiegend Kreditbürgschaften und Garantieerklärungen. Außerdem wurden bankübliche Sicherheiten an Gesellschaftsanteilen für jene Projektgesellschaften gewährt, welche Projektfinanzierungskredite aufgenommen haben.

21. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Darstellung der Kapitalflussrechnung erfolgt nach der indirekten Methode und zwar getrennt nach den Zahlungsströmen resultierend aus Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungsaktivitäten. Der Finanzmittelfonds umfasst ausschließlich den Kassenbestand, Bankguthaben und Wertpapiere des Umlaufvermögens. Auswirkungen von Änderungen des Konsolidierungskreises wurden eliminiert und im Cashflow aus der Investitionstätigkeit dargestellt.

Der Finanzmittelfonds setzt sich wie folgt zusammen:

T€	31.12.2005	31.12.2004
Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	11.502,0	3.579,1
Gesamt	11.502,0	3.579,1

22. Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite umfassen im Wesentlichen Finanzanlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und Liquide Mittel, auf der Passivseite Finanzverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde außerdem durch die UBM AG eine Anleihe zu folgenden Konditionen begeben.

Nominale:	€ 100.000.000,-
Laufzeit:	2005–2012
Verzinsung:	3,875 %
Kupontermin:	10. Juni des jeweiligen Jahres; erstmals 10. Juni 2006
Tilgung:	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 im Juni 2005 (resultierend aus der fixen Zinsmehrbelastung von 0,44 %) 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 das Ergebnis umgebucht wird.

Zinsänderungsrisiko

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

	%
Anleihe	3,875 + 0,44
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2,6 – 5,4
Leasing	3,3 – 6,0

Kreditrisiko

Das Risiko bei Forderungen gegenüber Kunden kann aufgrund der breiten Streuung und einer permanenten Bonitätsprüfung als gering eingestuft werden. Das Ausfallsrisiko bei anderen auf der Aktivseite ausgewiesenen originären Finanzinstrumenten ist ebenfalls als gering anzusehen, da die Vertragspartner ausschließlich Finanzinstitute mit bester Bonität sind. Die Höhe der finanziellen Vermögenswerte stellt das maximale Ausfallsrisiko dar.

Währungsänderungsrisiko

Die Kreditfinanzierung und Veranlagung erfolgt im UBM-Konzern vorwiegend in Euro. Das Währungsänderungsrisiko im UBM-Konzern ist von lediglich untergeordneter Bedeutung.

Sonstige Angaben

23. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

	2005	2004
ANGESTELLTE		
Inland	67	70
Ausland	67	61
GEWERBLICHE ARBEITNEHMER		
Inland	6	7
Ausland	1	1
Mitarbeiter gesamt	141	139

24. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen

Als nahestehende Unternehmen im Sinne von IAS 24 kommen die Allgemeine Baugesellschaft – A. Porr Aktiengesellschaft, deren Konzerngesellschaften und die Immobilien Holding GmbH sowie deren Anteilseigner in Betracht. Mit der Porr AG bestehen fremdübliche gegenseitige Lieferbeziehungen.

25. Organe der Gesellschaft

Mitglieder des Vorstandes

Mag. Karl Bier, Baden (Vorsitzender)

DI Peter Maitz, Breitenfurt

Heribert Smolé, Wien

Mitglieder des Aufsichtsrates

KR Dkfm. Dr. Siegfried Sellitsch, Wien (Vorsitzender)

DI Horst Pöchlhammer, Wien (Vorsitzender-Stellvertreter)

Dr. Peter Weber, Deutsch-Wagram

DI Thomas Jakoubek, Küb

MMag. Dr. Erlefried Olearczick, Tulln

Dr. Johannes Pepelnik, Wien

Dr. Walter Lederer, Wien

DI Iris Ortner, Wien

Die Bezüge des Vorstandes betragen 2005 T€ 828,7 (Vorjahr: T€ 1.304,7). Die Vergütung an die Mitglieder des Aufsichtsrates einschließlich der Sitzungsgelder betrug im Berichtsjahr T€ 39,7 (Vorjahr: T€ 115,0).

26. Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr der UBM AG schließt mit einem Bilanzgewinn von € 2.713.367,77.

Der Vorstand schlägt folgende Verwendung vor:

Ausschüttung einer Dividende von 0,90 € je Stückaktie

	Stück	in €	in €
Aktien Grundkapital	3.000.000	5.450.462,56	
Ausschüttung			2.700.000,00
Vortrag auf neue Rechnung			13.367,77

27. Sitz der Gesellschaft

UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft
 Österreich, 1103 Wien, Absberggasse 47
 Firmenbuch FN 100059 x, Handelsgericht Wien

Wien, am 18. April 2006

Der Vorstand



Mag. Karl Bier



DI Peter Maitz



Heribert Smolé

Beteiligungsspiegel

Firma	Länder- kenn- zeichen	Anteile (%) UBM- AG	Anteile (%) UBM- Konzern	Kons. Art	Währung	Nennkapital Nominale
VERBUNDENE UNTERNEHMEN						
Verbundene Kapitalgesellschaften						
„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
Atriumhotel Loipersdorf Errichtungs- und Verwaltungsgesellschaft m.b.H.	AUT	100,00	100,00	N	EUR	-
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	-
UML Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungs-GmbH	AUT	100,00	100,00	N	EUR	-
Logistikpark Ailecgasse GmbH	AUT	99,80	100,00	V	EUR	36.336,42
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
Andel City s.r.o.	CZE	0,00	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
UBM - Bohemia 2 s.r.o.	CZE	100,00	100,00	V	CZK	200.000,00
Blitz 01-815 GmbH	DEU	100,00	100,00	N	EUR	-
Blitz 04-247 GmbH	DEU	0,00	94,00	N	EUR	-
CM 00 Vermögensverwaltung 387 GmbH	DEU	100,00	100,00	N	EUR	-
CM 00 Vermögensverwaltung 389 GmbH	DEU	100,00	100,00	N	EUR	-
CM 00 Vermögensverwaltung 510 GmbH	DEU	100,00	100,00	N	EUR	-
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	N	EUR	-
Florido Tower Management GmbH	DEU	50,00	73,27	N	EUR	-
Münchner Grund Immobilien Bauträger Aktiengesellschaft	DEU	94,00	94,00	V	EUR	716.800,00
Münchner Grund Riem GmbH	DEU	0,00	60,16	N	EUR	-
Stadtgrund Bauträger GmbH	DEU	100,00	100,00	N	EUR	-
UBM Leuchtenbergring GmbH	DEU	100,00	100,00	N	EUR	-
FMH Ingtatlanmanagement Kft.	HUN	100,00	100,00	V	HUF	3.000.000,00
UBM Projektmanagement Kft.	HUN	100,00	100,00	N	HUF	-
„FMP Planning and Facility Management Poland“ Sp. z o.o.	POL	100,00	100,00	V	PLN	150.000,00
„MAZURSKA DEVELOPMENT“ Sp. z o.o.	POL	100,00	100,00	V	PLN	50.000,00
Philharmonie Office Center Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	100,00	100,00	N	PLN	-
UBM Green Development Sp. z o.o.	POL	100,00	100,00	V	PLN	156.000,00
UBM Polska Sp. z o.o.	POL	100,00	100,00	V	PLN	50.000,00
Larissa Sp. z o.o.	POL	100,00	100,00	N	PLN	-
Ruzinov Real s.r.o.	SVK	100,00	100,00	V	SKK	200.000,00
Facility Management Slovakia s.r.o.	SVK	100,00	100,00	V	SKK	200.000,00
UBV France s.a.r.l.	FRA	75,00	75,00	N	EUR	-
Dictysate Investment limited	ZYP	100,00	100,00	V	CYP	175.609,00
Verbundene Personengesellschaften						
UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft & Co. Muthgasse Liegenschaftsverwertung OHG.	AUT	100,00	100,00	N	EUR	-
Bayernfonds Immobiliengesellschaft mbH & Co. Florido Tower KG	DEU	0,00	73,27	N	EUR	-
MG Grundbesitz Objekt Wolfratshausenerstraße 50-56 KG	DEU	0,00	94,00	N	EUR	-
CM 00 Vermögensverwaltung 387 Brehmstraße GmbH & Co. KG.	DEU	0,00	100,00	N	EUR	-
CM 00 Vermögensverwaltung 389 Brehmstraße GmbH & Co. KG.	DEU	0,00	100,00	N	EUR	-
Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG	DEU	0,00	60,16	V	EUR	50.000,00

Firma	Länder- kenn- zeichen	Anteile (%) UBM- AG	Anteile (%) UBM- Konzern	Kons. Art	Währung	Nennkapital Nominale
ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN						
Assoziierte Kapitalgesellschaften						
„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
INTERCOM a.s.	CZE	50,00	50,00	E	CZK	32.000.000,00
GF Ramba Sp. z o.o.	POL	50,00	50,00	E	PLN	138.800,00
UBX Development (France) s.a.r.l.	FRA	50,00	50,00	E	EUR	50.000,00
SONSTIGE UNTERNEHMEN						
Sonstige Kapitalgesellschaften						
„Hermes“ Bau Planungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H. und Mitgesellschafter	AUT	50,00	50,00	N	EUR	-
„hospitals“ Projektentwicklungsges.m.b.H.	AUT	21,78	21,78	N	EUR	-
hospitals Projektentwicklungsges.m.b.H.	AUT	25,00	25,00	N	EUR	-
REHAMED Beteiligungsges.m.b.H.	AUT	0,00	10,89	N	EUR	-
BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH	AUT	50,00	50,00	N	EUR	-
FMA alpha Gebäudemanagement & -services GmbH	AUT	0,00	50,00	N	EUR	-
IMMORENT-KRABA Grundverwertungs- gesellschaft m.b.H.	AUT	10,00	10,00	N	EUR	-
Porr Technics & Services GmbH	AUT	10,00	10,00	N	EUR	-
St.-Peter-Straße 14-16 Liegenschaftsverwertung Ges.m.b.H.	AUT	50,00	50,00	N	EUR	-
VBV delta Anlagen Vermietung Gesellschaft m.b.H.	AUT	0,00	20,00	N	EUR	-
ZMI Holding GmbH	AUT	48,33	48,33	N	EUR	-
DAREX, spol. s.r.o.	CZE	0,00	48,33	N	CZK	-
UBX Praha 1 s.r.o.	CZE	50,00	50,00	N	CZK	-
UBX Praha 2 s.r.o.	CZE	50,00	50,00	N	CZK	-
„UBX Krakow“ Sp. z o.o.	POL	50,00	50,00	N	PLN	-
„UBX Katowice“ Sp. z o.o.	POL	50,00	50,00	N	PLN	-
Bayernfonds Immobilienentwicklungsgesellschaft Wohnen plus GmbH	DEU	0,00	30,24	N	EUR	-
BFS Florido Tower GmbH	DEU	0,00	46,53	N	EUR	-
Bürohaus Leuchtenbergring Verwaltungs GmbH	DEU	0,00	48,51	N	EUR	-
REAL I.S. Project GmbH	DEU	0,00	46,53	N	EUR	-
Váci utca Center Üzletközpont Kft.	HUN	50,00	50,00	N	HUF	-
Hotelinvestments (Luxembourg) S.à r.l.	LUX	50,00	50,00	N	EUR	-
„S 1“ Hotelerrichtungs AG	CHE	10,00	10,00	N	SFR	-
„Hotel Akademia“ Sp. z o.o.	POL	0,00	33,00	N	PLN	-
Hotel Real Estate Sp. z o.o.	POL	0,00	33,00	N	PLN	-
Sienna Hotel Sp. z o.o.	POL	33,33	33,33	N	PLN	-
Zenit Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.	AUT	50,00	50,00	N	EUR	-
UBX Plzen s.r.o.	CZE	50,00	50,00	N	CZK	-
Sonstige Personengesellschaften						
Bayernfonds Immobilienverwaltung Austria Objekte Salzburg und Wien KG	DEU	0,00	1,25	N	EUR	-
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG	DEU	0,00	48,51	N	EUR	-
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. KG	DEU	0,00	45,11	N	EUR	-
Porr Projekt v.o.s.	CZE	45,00	45,00	N	CZK	-
Floridsdorf Am Spitz Wohnungseigentumsgesell- schaft m.b.H. & Co. KG.	AUT	4,82	4,82	N	EUR	-
UML Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungs- GmbH & Co OEG.	AUT	0,00	50,00	N	EUR	-
Porr Technics & Services GmbH & Co KG	AUT	10,00	10,00	N	EUR	-

V = Verbundene Unternehmen E = Equity konsolidierte Unternehmen N = Nichtkonsolidierte Unternehmen nach § 249 Abs. 2 bzw. § 263 Abs. 2 HGB

Bestätigungsvermerk

„Wir haben den Konzernabschluss der

UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft, Wien

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2005 bis 31.12.2005 geprüft. Die Aufstellung und der Inhalt dieses Konzernabschlusses in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie des in Übereinstimmung mit den österreichischen handelsrechtlichen Vorschriften erstellten Konzernlageberichtes liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung und einer Aussage, ob der Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss steht.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung sowie der International Standards on Auditing (ISA) der International Federation of Accountants (IFAC) durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass ein hinreichend sicheres Urteil darüber abgegeben werden kann, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist, und eine Aussage getroffen werden kann, ob der Konzernlagebericht mit dem Konzernabschluss in Einklang steht. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Konzerns sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Nachweise für Beträge und sonstige Angaben im Konzernabschluss 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 Konzernabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil abgibt.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund 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 31.12.2005 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 01.01.2005 bis 31.12.2005 in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board herausgegebenen und von der Europäischen Union übernommenen International Financial Reporting Standards. Der Konzernlagebericht steht in Einklang mit dem Konzernabschluss.“

Wien, am 18. April 2006

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)
Prof. Dr. Karl Bruckner e.h., Mag. Dr. Johann Seidl e.h. (Wirtschaftsprüfer und Steuerberater)

Deloitte Wirtschaftsprüfungs GmbH
Mag. Nikolaus Schaffer e.h., Dr. Michael Heller e.h. (Wirtschaftsprüfer und Steuerberater)

Bericht des Aufsichtsrats zum Jahresabschluss 2005

Der Aufsichtsrat hat sich in seinen Sitzungen laufend durch mündliche und schriftliche Berichte des Vorstandes über die Geschäftsentwicklung und über alle wichtigen Angelegenheiten der Gesellschaft unterrichtet.

Der vom Vorstand aufgestellte Jahresabschluss zum 31. Dezember 2005 samt Anhang sowie der Lagebericht wurden gemeinsam von der Deloitte Wirtschaftsprüfung GmbH, Wien, und der BDO Auxilia Treuhand GmbH, Wien, überprüft. Die Prüfung aufgrund der Bücher und Schriften der Gesellschaft sowie der vom Vorstand erteilten Aufklärungen und Nachweise ergab, dass die Buchführung und der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und zu Beanstandungen kein Anlass gegeben war. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss. Die genannten Wirtschaftsprüfungsgesellschaften haben daher einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss 2005 und den Lagebericht des Geschäftsjahres 2005, insbesondere durch die vorgenommene Beratung im Prüfungsausschuss in Anwesenheit der Wirtschaftsprüfer, geprüft und schlussendlich festgestellt und gebilligt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes hinsichtlich der Gewinnverwendung an.

Wien, im April 2006

Gen.-Dir. Komm.-Rat Dkfm. Dr. Siegfried SELLITSCH e.h.
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr 2005 der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft schließt mit einem Bilanzgewinn von € 2.713.367,77.

Der Vorstand schlägt vor, eine Dividende in Höhe von € 0,90 je Stückaktie, das sind bei 3.000.000 Stückaktien in Summe € 2.700.000,00, auszuschütten und den Restgewinn in Höhe von € 13.367,77 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bei Annahme dieses Antrages erfolgt die Auszahlung der Dividende von € 0,90 pro Stückaktie ab 25. Mai 2005 abzüglich 25 % Kapitalertragssteuer nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen.

Die Auszahlung der Dividende erfolgt 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
Cash Earnings nach ÖVFA	Ergebnisdefinition, die von der Österreichischen Gesellschaft für Finanzanalyse und Anlagenberatung entwickelt wurde und als Basis für die Cashflow-Berechnung dient.
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 IFRS 3 erfolgt eine Wertfeststellung des aktivierten Goodwill (Geschäfts-/Firmenwert) 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
Absberggasse 47, 1103 Wien, Österreich
www.ubm.at

Konzept und Gestaltung

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

Bildnachweis

Florian Vierhauser, UBM

Druck

Gutenberg, Linz, Österreich

Vorbehaltlich Satz- und Druckfehler

UBM Realitätenentwicklung AG

Absberggasse 47, 1103 Wien, Österreich

Tel: +43 (0) 50 626-0

www.ubm.at

Ihre UBM-Ansprechpartner

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 Ungarn

DI Sarolta Koeves

Mail: sarolta.szabo-koeves@ ubm.at

Tel: +36 (1) 267 24 92

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 der Schweiz

Mag. Edgar Rührlinger

Mail: edgar.ruehrlinger@ ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-1760

UBM in Polen

Mag. Peter Oberhuber

Mail: peter.oberhuber@ ubm.at

Tel: +48 (22) 356 81 10

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 Frankreich

DI Martin Löcker

Mail: martin.loecker@ ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-1261

UBM in der Slowakei

Mag. Edgar Rührlinger

Mail: edgar.ruehrlinger@ ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-1760

UBM in Kroatien

DI Dr. Jürgen Pichler

Mail: juergen.pichler@ ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-1729

KONTAKT

