



GESCHÄFTS-
BERICHT
2011 *Tagebuch*

KENNZAHLEN

2011

Ergebniskennzahlen

in Mio. EUR	2011	Veränderung in %	2010	2009
Jahresgesamtleistung	281,9	29,9	217,0	275,4
davon Auslandsanteil in %	91,0	4,1 PP	86,9	87,9
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	23,1	-10,5	25,8	24,4
Ergebnis vor Ertragssteuer (EBT)	14,6	1,4	14,4	14,2
Jahresüberschuss	8,9	-5,3	9,4	14,1
Bilanzgewinn	3,3	-	3,3	3,0
Gesamtkapitalrentabilität in %	4,0	-0,9 PP	4,9	4,7
Eigenkapitalrentabilität in %	6,3	-0,6 PP	6,9	11,0

Bilanzkennzahlen in Mio. EUR	2011	Veränderung in %	2010	2009
Bilanzsumme	592,6	5,9	559,3	485,7
Eigenmittelquote in % der Bilanzsumme per 31.12.	24,4	-0,5 PP	24,9	27,3
Investitionen	78,7	8,7	72,4	18,2
Abschreibungen	1,7	13,3	1,5	3,6

Börsenkennzahlen		Veränderung in %	2010	2009
Ergebnis je Aktie in EUR	3,30	7,8	3,06	4,71
Dividende je Aktie in EUR ¹⁾	1,10	-	1,10	1,00
Pay-out-Ratio in %	33,3	-7,2	35,9	21,2

1) Vorschlag an die Hauptversammlung

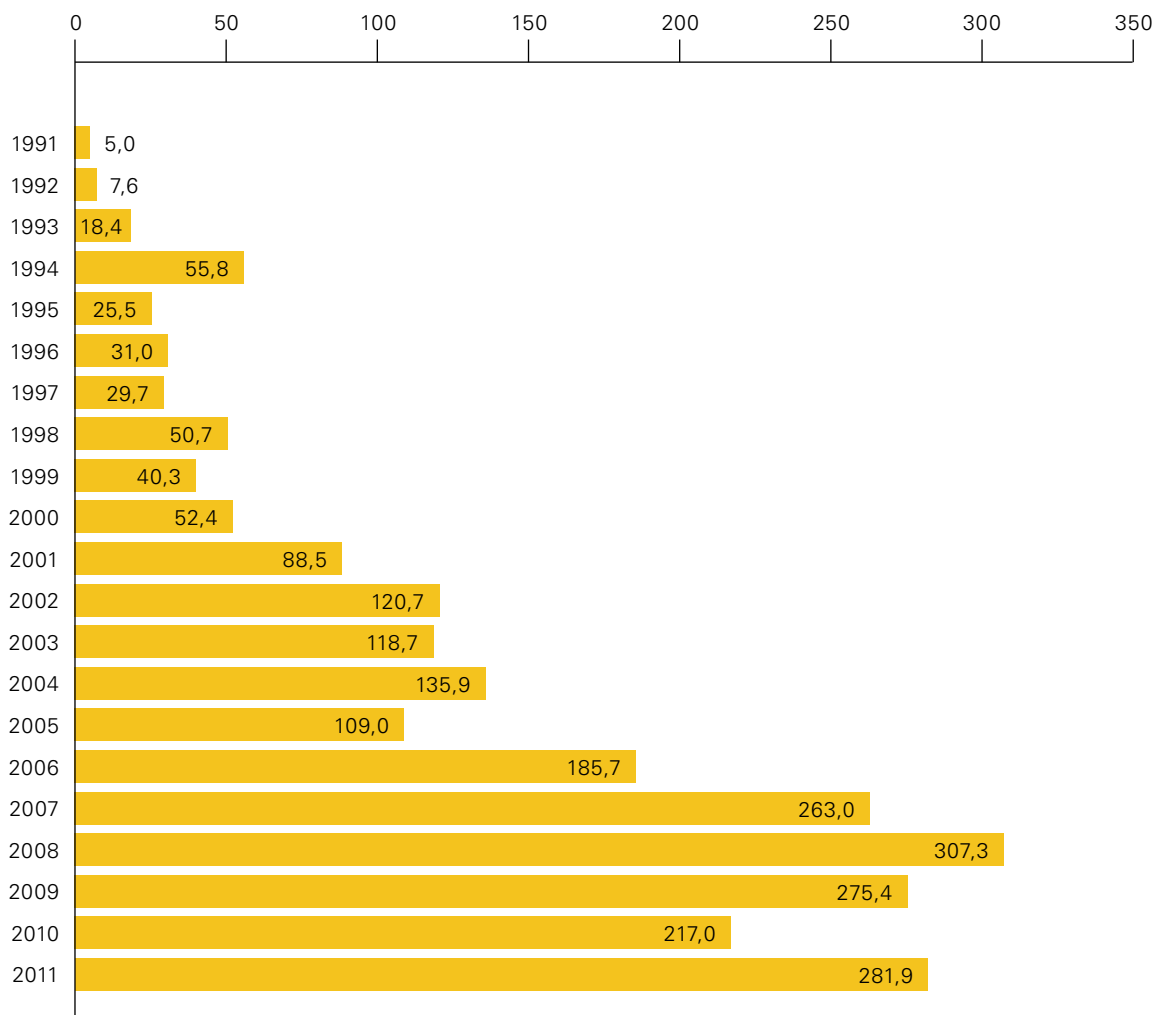
GESCHÄFTSTÄTIGKEIT DER UBM AG VON 1991 BIS 2011

Anfang der 90er Jahre zeigte die UBM AG eine eher geringere aber durchaus beständige Existenz am Markt. Bis zu diesem Zeitpunkt wickelte UBM „nur“ Immobilien- und Leasinggeschäfte ab. Zum Ende des Jahrhunderts hin, gab es in Österreich einen gehörigen Immobilienboom was sich auch in der stetigen Steigerung des UBM Umsatzes widerspiegelt. Mitte der 90er Jahre hat die UBM Ihre Geschäftstätigkeit nach

Zentral- und Osteuropa verlagert, was sich auch in der Jahresgesamtleistung des UBM-Konzerns dauerhaft zeigt. Ab 2000 erfolgte aus Diversifikationsgründen auch eine Verlagerung der Geschäftstätigkeit in Richtung Westeuropa, wo zunächst Projekte in Deutschland, Frankreich und in der Schweiz realisiert wurden. Seit 2010 ist die UBM AG erfolgreich in den Niederlanden tätig.

Jahresgesamtleistung 1991-2011

in Mio. Euro



Ein Jahresabschluss als Tagebuch ?

Wir gehen bei jedem Projekt so ins Detail, dass jeder Tag, jede Stunde zählt. So dokumentieren wir unsere wichtigsten Projekte der vergangenen Jahre auf unsere ganz persönliche Weise.

Begleiten Sie uns ein Stück des Weges und schmökern Sie im UBW-Reisetagebuch 1991-2011.



INHALT

Geschäftsbericht 2011

01 / Unser Unternehmen

05	Vorwort des Vorstandes
06	Organe der Gesellschaft
07	Erfolgsfaktoren
09	Erfolgreich unterwegs in Europa
10	Unsere Immobiliensparten
12	Niederlande
18	Österreich
22	Tschechische Republik
32	Polen
36	Deutschland
40	Frankreich
44	Die UBM Aktie
46	Unternehmenskalender
47	Wachstumsmärkte
48	Corporate Governance Bericht

02 / Lagebericht

54	Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens
63	Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens

04 / Jahresabschluss der UBM AG

70	Bilanz
72	Gewinn- und Verlustrechnung
74	Entwicklung des Anlagevermögens
76	Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens
83	Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens
88	Anhang 2011
96	Bilanzeid

05 / Konzernabschluss der UBM-Gruppe

99	Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung
99	Konzern-Gesamtergebnisrechnung
100	Konzern-Bilanz
101	Konzern-Kapitalflussrechnung
102	Eigenkapitalüberleitung
104	Erläuterungen zum Konzernabschluss 2011
128	Segmentaufteilung
136	Beteiligungsspiegel
140	Bericht des Aufsichtsrates
141	Gewinnverwendung
141	Bilanzeid

Seit den 90er-Jahren reisen wir
nach Zentral- und Osteuropa. Und
weil wir das komplette Sortiment
in unserem Gepäck haben, sind wir
auch außerordentlich erfolgreich.



Wir haben seit jeher auf unseren Spürsinn vertraut und sind ihm gefolgt, wo auch immer er uns hingeführt hat.



Bild: DI Martin Löcker, Mag. Karl Bier (Vorsitzender des Vorstandes), Heribert Smolé

VORWORT

des Vorstandes

Der UBM-Konzern hat im Jahr 2011 eine Gesamtleistung von € 281,9 Mio. erzielt. Dieser Wert stellt im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung von € 64,9 Mio. dar. Diese Steigerung ist auf eine höhere Zahl von Projektverkäufen sowie eine generelle Verbesserung der wirtschaftlichen Gesamtsituation im ersten Halbjahr des Jahres 2011 zurückzuführen.

Das EBT des Jahres 2011 konnte leicht gesteigert werden und erreichte einen Wert von € 14,6 Mio. (2011: € 14,4 Mio.). Diese permanente Steigerung des EBT spiegelt die nachhaltige Unternehmensstrategie des UBM-Konzerns wider, die es ermöglicht, konjunkturell bedingte Dellen im Wirtschaftswachstum auszugleichen.

Das Wirtschaftsjahr 2011 des UBM-Konzerns war geprägt von Immobilienverkäufen in der Schweiz und in den Niederlanden. In der Schweiz konnten wir das Logistikcenter in Regensdorf bei Zürich an einen russischen Investor verkaufen und in den Niederlanden haben wir das erst im Jahr 2010 erworbene Hotel Crown Plaza Amsterdam nach Fertigstellung der Umbauarbeiten verkauft. In der Tschechischen Republik haben wir in Prag im Rahmen des Projektes Andel City ein Büroobjekt verkauft.

Unverändert zum Vorjahr waren die wichtigsten geografischen Leistungsträger für das vorliegende Ergebnis die Länder Deutschland und Polen. Die umsatzbildenden Bauaktivitäten setzen sich in erster Linie aus der Weiterführung des Projektes Poleczki Business Park sowie der Fertigstellung der Fachmarkzentren in Gdynia und Lublin zusammen. Ebenfalls fertiggestellt wurden unsere Wohnbauprojekte in Krakau und Wroclaw. In Deutschland stellt der Verkauf von Wohnungen den stärksten Umsatzträger dar.

Im Jahr 2012 planen wir durch eine selektive Diversifikation zwischen unseren Heimmärkten und neuen Märkten sowie

durch eine gezielte Spartenpolitik den vor allem durch die Finanzsituation der Staaten und Banken ausgelösten Marktveränderungen, Rechnung zu tragen.

In Österreich liegt der Schwerpunkt der Tätigkeit in Salzburg, wo wir im laufenden Jahr ein hochwertiges Wohnprojekt mit 31 Wohneinheiten fertigstellen werden und den Beginn eines Anschlussprojektes mit 65 Wohneinheiten planen. In Westeuropa konzentrieren wir uns auf unseren Heimmarkt Deutschland, wo wir besonders den Wohnungsmarkt in München, Frankfurt und Berlin bearbeiten. Im Gewerbebereich errichten wir ein Hotel und planen ein Bürogebäude in München. In den Niederlanden und Frankreich planen wir Hotelprojekte. In Zentral- und Osteuropa steht auch im Jahr 2012 Polen im Mittelpunkt unserer Aktivitäten. In Warschau arbeiten wir an der Weiterentwicklung des Poleczki Business Park, weiters planen wir die Errichtung eines Bürogebäudes in Krakau. In der Tschechischen Republik wollen wir ein Bürogebäude in Prag errichten. Alle anderen Länder in Osteuropa haben wir unter Beobachtung mit dem Ziel, Grundstücke oder Projekte vertraglich so zu sichern, um bei einer Stabilisierung der Märkte unsere Aktivitäten wieder zu intensivieren.

Unter der Voraussetzung, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht signifikant von den Prognosen der Wirtschaftsforscher abweichen, erwarten wir für das Jahr 2012 einen Umsatz und ein Ergebnis, welches das gesamteuropäische geringere Wirtschaftswachstum widerspiegelt.

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



Mag. Karl Bier
(Vorsitzender)



Heribert Smolé



DI Martin Löcker

ORGANE DER *Gesellschaft*



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 und Ausland, Leasing und Sonderfinanzierungsmodelle im Bankensektor, für Marktbeobachtung, Öffentlichkeitsarbeit, Recht und Vertragswesen, Marketing und Vertrieb sowie Personal.



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 PORR-Konzerns. Seit 1997 Vorstandsmitglied der UBM AG. Zuständig für Finanz- und Rechnungswesen, Controlling, Kfm. Revision/Berichtswesen/Prognosen, Kreditmanagement/Finanzierung und Investor Relations sowie Versicherung.



DI MARTIN LÖCKER

Studium des Wirtschaftsingenieurwesens-Bau an der TU Graz; Post Graduate Studium Immobilienökonomie an der European Business School in München; Eintritt in den PORR-Konzern 2001. Bereichsverantwortung für technisches Management, Facility Management, Asset Management Hotels, technisches Controlling, Qualitätsmanagement, Investitionsrechnung. Vorstand der UBM AG seit 2009.

AUFSICHTSRAT

Dipl.-Ing. Horst Pöchlhammer, Vorsitzender
Dr. Peter Weber, Vorsitzender-Stellvertreter
Dr. Bruno Ettenauer
Mag. Wolfhard Fromwald
Dr. Walter Lederer
Dr. Johannes Pepelnik
Dipl.-Ing. Iris Ortner (ab 14.04.2011)
Ing. Karl-Heinz Strauss (ab 14. 04. 2011)



ERFOLGS- *Faktoren*

UBM – ANERKANT ERFOLGREICH IN CEE

Durch unsere langjährige Erfahrung und das daraus resultierende Markt- und Branchen-Know-how, sind wir seit den 90er-Jahren eine **anerkannte Größe in der Immobilienentwicklung**. Wir sind stolz auf unseren hervorragenden Track Record bei Großprojekten in Zentral- und Osteuropa.

Anerkannte Bauqualität zu attraktiven Preisen, das ist das Resultat der Ausnutzung der gesamten Wertschöpfungskette bei Immobilienprojekten. So werden laufend Wertsteigerungspotenziale generiert. Wir sind darauf bedacht, durch **regionale und spartenmäßige Streuung** unserer Projekte, das Risiko weitestgehend zu minimieren. Aus allen diesen Faktoren ergibt sich die Stellung von UBM im Immobilien-Development als Komplettanbieter.



UBM UNTERNEHMENSGESCHICHTE

Die UBM wurde am 3. März 1873 gegründet und entwickelte sich rasch zum zweitgrößten Ziegelhersteller der österreichischen Monarchie. In zehn Ziegelwerken arbeiteten über 2000 Mitarbeiter, der Marktanteil des Unternehmens am Wiener Ziegelmarkt betrug ca. 30%. 1912 sicherte sich die PORR die Aktienmehrheit an UBM. 1916 erfolgte der Rückzug aus der Ziegelproduktion mit dem Verkauf an die heutige Wienerberger Baustoffindustrie AG.

Ab den 1990er-Jahren vertiefte die UBM ihre Aktivitäten im Bereich Projektentwicklung und Projektmanagement und damit kam es auch zu einer Internationalisierung des Unternehmens in Zentral- und Osteuropa. 1997 kam es zur Umbenennung in UBM Realitätenentwicklung AG. Von 1992 bis 2011 erfolgten folgende Markteintritte: Tschechien, Polen, Ungarn, Deutschland, Frankreich, Slowakei, Schweiz, Bulgarien, Kroatien, Rumänien, Ukraine, Russland und Niederlande.

Damals, 1997, wusste niemand
wie sich der europäische Markt
entwickeln würde. Heute sind nur
mehr wenige erfolgreich. Unter
anderem die UBlm.



Erfolgreich unterwegs in Europa

Als wir in den 1990er-Jahren nach Zentral- und Osteuropa aufbrachen, schien die Welt noch in Ordnung. Die Wirtschaft florierte und unser Unternehmen mit ihr.

Nun, eineinhalb Jahrzehnte später, können wir sagen: Wir haben das richtige Reiseziel gewählt. Unser Markt- und Branchen-Know-how hat sich mit den Jahren vertieft und ermöglicht uns, die gesamte Wertschöpfungskette optimal zu nutzen.

So minimieren wir das Risiko in Zeiten wie diesen und seit jeher durch eine regionale und spartenmäßige Streuung unserer Projekte. Daher sind wir auch heute erfolgreich als Komplettanbieter in ganz Europa unterwegs.



UNSERE

Immobilienparten

HOTELS



Intercontinental, Warschau

HANDEL/ENTERTAINMENT



Cine Nova, Wiener Neustadt

BÜROGEBÄUDE



Florido Tower, Wien

*Auf unserer
Reise durch
Europa haben
wir unser ge-
samttes Portfolio
immer im
Gepäck.*

LOGISTIK/GEWERBE



Logistik Center, Regensburg

*Diversifizierung ist eines unserer Erfolgsrezepte.
Sowohl regional als auch inhaltlich.*

STADTTEILENTWICKLUNG



Andel City, Prag

WOHNEN



Parkstadt Schwabing, München

REVITALISIERUNG



Andel's Berlin, Berlin

SONDERPROJEKTE



Neue Mitte Lehen, Salzburg

GARAGEN/PARKEN



Park Inn, Linz





NIEDERLANDE

Unsere jüngste Destination.
Architektur mit langer *Tradition*.

Zuversichtlich bauen wir auf die Niederlande.

AMSTERDAM

Crowne Plaza



Wer hier Grachten und Coffeeshops, Rembrandt und van Gogh erwartet, wird nicht enttäuscht. Auch nicht jene, die ein geniales Hotelkonzept suchen.

CROWNE PLAZA, AMSTERDAM - SOUTH

Ansprechendes Design

Mit der Adresse Gerswinlaan und der industriell beeinflussten Architektur des Baukörpers, liegt die Inspiration für das Design nahe: New York, Gershwin und seine Zeit.

Business und mehr

Das Haus wird nicht nur als Business-Hotel gebucht, sondern hat sich bereits als angesagter Treffpunkt für Lunch und After Work Cocktails etabliert.

Beste Erreichbarkeit

- Flughafen Schiphol in nur 6 Minuten
- Mitten in Zuidas, dem größten neuen Stadtentwicklungsgebiet in Amsterdam
- Innenstadt mit S-Bahn und U-Bahn in 15 Minuten erreichbar
- Nur wenige Minuten zur Messe RAI

Veranstaltungen

Die sechs Meeting-Räume und der Ballsaal sind dauergebucht. Sei es für Veranstaltungen, Events oder Meetings. Nicht zuletzt die großen internationalen Unternehmen in Zuidas, wie Google, nutzen den Service dieses Hauses.

Eröffnung

- 11 Monate vom Erwerb zur Eröffnung

Das war Bestzeit auch für UBM. Ein großes Eröffnungsfest mit dem Bürgermeister, Eberhard von der Laan, fand am 15. Dezember 2011 statt.



DATEN UND FAKTEN

- 207 Zimmer und Suiten
- 1 Restaurant – One-O-One
- Separate Club Lounge für Businessgäste
- Lounge Bar Manhattan
- Fitness
- 6 Meetingräume auf 400 m²
- Garagenplätze
- Nähe zur RAI
- Nähe zum Flughafen Schiphol

AMSTERDAM

Crowne Plaza



2010 haben wir erst mal den Markt sondiert. Und sind fründig geworden. Im Dezember 2011 wurde das 207-Zimmer-Hotel eröffnet. Und gleich verkauft.





ÖSTERREICH

*Wien, Salzburg,
Innsbruck, Linz,
Bischofshofen, Jois,*

Jeder Reisende braucht auch eine Heimat,
die ihn stark und erfolgreich macht.

Heimvorteil.

CAFÉ SPERL



SALZBURG

Wohnhausanlage Sternbrauerei



Bilder: Hariri & Hariri

Salzburg hat mehr als Festspiele und Getreidegasse: stylische Atelierwohnungen am Tor zur Altstadt.

WOHNHAUSANLAGE STERNBRAUEREI, SALZBURG

Am Fuße des Rainberges entsteht auf dem Gelände der ehemaligen Sternbrauerei hochwertigster Wohnbau. Die Entwicklung basiert auf einem internationalen Architekturwettbewerb (Sieger: Hariri & Hariri, New York) aus dem Jahr 2009.

Das Projekt wird in enger Abstimmung mit den für den Schutz der Altstadt zuständigen Behörden errichtet und wird somit zu einem integralen Bestandteil in der zum Weltkulturerbe zählenden Innenstadt. Die Bauarbeiten für den ersten Bauabschnitt und der Verkauf der Wohnungen sind im Gange. Die Übergabe der ersten Wohneinheiten an die Käufer sind bereits erfolgt und werden bis zum Ende des 3. Quartals dieses Jahres abgeschlossen sein.

Die Gesamtanlage gliedert sich in drei Baukörper: Haus E, Haus F und Haus G sowie einer Tiefgarage im Untergeschoß.

Haus E und Haus F werden neu errichtet, wobei das bestehende Haus G einer durchgängigen Sanierung unterzogen wurde.

Im Jahr 2011 konnte auch der 2. Bauabschnitt gesichert werden, womit nunmehr die Umsetzung des gesamten Quartiers nach dem Wettbewerbsentwurf möglich ist.

In diesem Jahr sollen somit weitere 65 Wohneinheiten in Angriff genommen werden.

Die Fertigstellung des Projektes ist bis Ende 2013 geplant. Mit diesem einzigartigen Wohnquartier in der Salzburger Innenstadt, entstehen insgesamt rund 100 Wohnungen im

hochwertigen Wohnungssegment. Sowohl für Eigennutzer, als auch für Anleger und Pent-House-Kunden soll dieses Projekt mit seiner Lage, aufregenden Architektur und großzügigen Freiräumen und Terrassen, sämtliche Wünsche erfüllen.

ZAHLEN UND FAKTEN

- Innenstadtlage ca. 500 m zum Festspielhaus
- ca. 11.500 m² Grundstücksfläche
- ca. 10.000 m² Wohnnutzfläche
- ca. 2.400 m² Terrassenfläche
- 96 Wohnungen
- 143 Tiefgaragenplätze
- Kinderspielplatz, Gartenanlage







TSCHECHISCHE REPUBLIK

13 Großprojekte
in den letzten
13 Jahren. Die
meisten davon in
der Hauptstadt

Prag.

Das erste Mal reisten wir 1991
nach Tschechien und sind bis
heute dort erfolgreich unterwegs.

ANDEL CITY PRAG

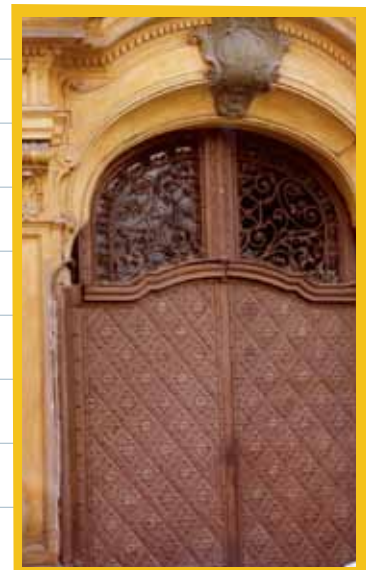




1991 sind wir das erste Mal Richtung Prag gereist.



Wir machten uns in dieser geschichtsträchtigen Stadt auf den Weg ...



... um selbst Baugeschichte zu schreiben. Mit der „Stadt der Engel“.



ANDEL CITY PRAG

*Im Prager Bezirk
Smichov, einem Vier-
tel, das „Andel“ /
Engel genannt wird,
fanden wir den gu-
ten Grund für ein
einzigartiges Projekt.*





Projektverlauf

Andel City Prag



Hier soll eine „neue Stadt“ entstehen.



Beginn der Entwicklung...



Ganz wichtig: die Erreichbarkeit des neuen Stadtteils.



Im Cafe um die Ecke bei der Planung von Hotel und Restaurant.

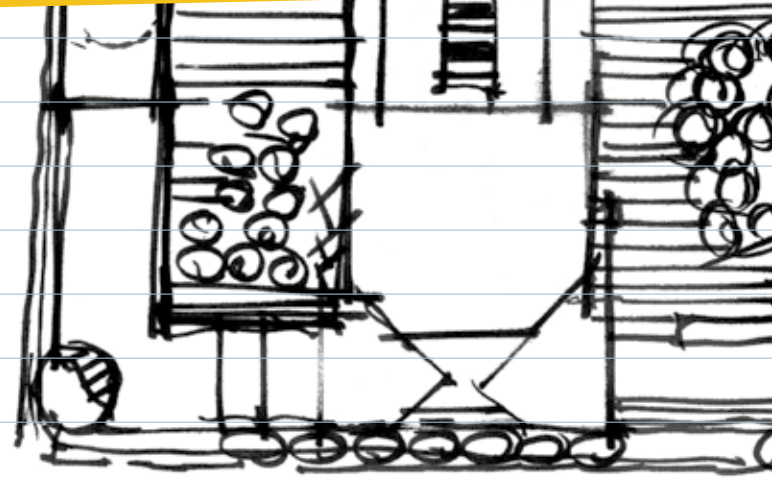
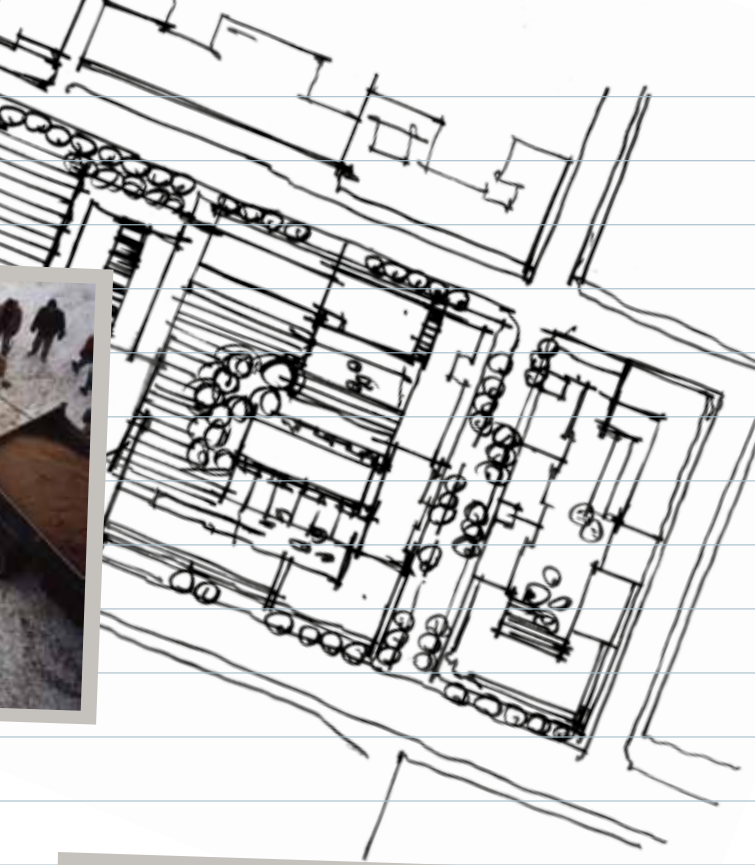


... bis zur Realisierung.
Alles aus einer Hand.



Dazwischen wird fleißig dokumentiert.

... eines neuen Viertels.
Hier sollen Büros, Wohnungen,
ein Hotel und Einkaufs-
zentren gebaut werden.



Auf rund 25.000 Quadratmetern
wächst eine ganze Stadt mit per-
fekter Infrastruktur in die Höhe.

Von der ersten Skizze auf
der Serviette ...



Erste Etappe: 15.000 m² Multi-
plexkino und Hotel Andels.



Fertigstellung des Boar-
ding House und des Pfizer
Headquarters 2004.

PRAG

Andel City



ANDEL CITY, PRAG

„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, Apartment, 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.“

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.

Bereits im Jahr 1994 hat UBM das rund 25.000 m² große ehemalige Fabriksgelände erworben, um für den Bauboom rund um den EU-Beitritt gerüstet zu sein. Unter dem Markennamen „Andel City“ entstanden auf dem ehemaligen Industriegrundstück

zuerst das Hotel „andel's“ (2002), der Büroteil I (2002), ein Village Cinemas Multiplex-Kino (2002) und ein Boardinghaus mit 51 Executive Apartments (2004). Weiters errichtete UBM 2004 für den Pharmakonzern Pfizer ein 9.000 m² großes Bürogebäude. Aufgrund des großen Erfolges der 97 Eigentumswohnungen umfassenden Anlage Andel City Residenz wurde im 4. Quartal 2004 mit dem Bau einer weiteren Eigentumswohnanlage (Andel City Residenz II) begonnen, die 2007 fertig gestellt wurde. Darüber hinaus entstanden in der Folge zwei weitere Büroobjekte und ein zweites Hotel:

Designerhotel andel's

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 Jestic + 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 garantieren Geschäftsleuten und anspruchsvollen, designorientierten Gästen gleichermaßen einen komfortablen Aufenthalt.

Um für den Bauboom rund um den EU-Beitritt Tschechiens gerüstet zu sein, haben wir schon 1994 rund 25.000 m² Grund in Prag erworben.

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 Apartments bestechen 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 & Apartments repräsentieren ein erfrischendes, neues Konzept in höchster Qualität der Unterbringung in Prag. Die Innenausstattung der 51 Studios & Apartments 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 & Apartments gleichermaßen für Touristen und Geschäftsreisende geeignet, die eine Nacht oder länger bleiben möchten.

Bürohaus 16/17 – Andel City

Das Objekt SO 16/17, ebenfalls ein Teil des Gesamtkonzeptes „Andel City“, wurde bereits im Mai 2010 zu 90% verkauft. Das siebenstöckige Bürogebäude kombiniert moderne Architektur mit fortschrittlicher Technologie und verfügt durch seine Lage über eine ausgezeichnete Anbindung an diverse öffentliche Verkehrsmittel.

Andel City Residences

In der dritten Bauphase des Andel City-Developments errichtet die UBM-Tochter IF6 als Bauherr eine innerstädtische Apartmentanlage. Im Erdgeschoßbereich befinden sich acht Geschäftslokale mit unterschiedlicher Nutzungsart; in den Obergeschossen entstanden 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 erfolgte Anfang 2006.

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.

Heute ist Andel City so bekannt, dass dem Stadtteil sogar ein Eintrag in der englischen Version der Online-Enzyklopädie Wikipedia gewidmet ist. Dort erfährt man auch, woher der Name überhaupt stammt: Im 19. Jahrhundert gab es im Stadtteil ein Lokal namens „Zum goldenen Engel“. Dieser Name kam daher, dass sich direkt vor dem Lokal die Statue eines Engels befand.

Bis Ende 2011 haben wir das gesamte Projekt – mit Ausnahme von Kino und Parkgarage – verkauft.

DATEN UND FAKTEN

Hotel „andel's“

- Gesamtfläche: 15.000 m²
- 231 Zimmer + 8 Suiten in 5 Stockwerken
- Konferenzraum mit Fläche von 350 m²
- Restaurant, Bar, Fitnessraum

Boarding House „andel's Suites“

- 7 Stockwerke
- 22 Studios zu je 40 m²
- 18 Einbettzimmer Apartments
- 5 Maisonetten für je eine Person
- 4 Maisonetten für je zwei Personen
- 2 Dachapartments mit Terrasse

Pfizer Headquarter

- Gesamtfläche: 9.073 m²
- 6 Stockwerke

Hotel „angelo“

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

Andel City Residences

- Nutzfläche: 7.348 m² + 741 m² Balkon
- 97 Apartments
- 8 Geschäftslokale
- 7 Stockwerke, 1 EG, 2 UG
- Bruttogeschossfläche: 14.200 m²

Andel City – Phase 1

- 14.027 m² Bürofläche
- Multiplex-Kino
- Shopping-Mall





POLEN

1997 Aufbruch nach
Krakau. Via Wroclaw
gehts weiter nach *War-*
schau und *Lodz*.

Polen war eine unserer ersten Destinationen im Osten.
Wir kommen immer wieder gerne zurück.

Business-Park im wahrsten Sinne des Wortes.



POLECZKI BUSINESS PARK, WARSCHAU

Im Süden Warschaus entsteht bis 2017 auf einer 14 ha großen Liegenschaft der derzeit größte Business Park Polens und Mitteleuropas, der Poleczki Business Park. Der Business Park profitiert von seiner guten Lage – direkt neben den Ringstraßen und Zufahrtsstraßen zu Autobahnen und verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung in das Stadtzentrum von Warschau, als auch zum naheliegenden Warschauer Flughafen Okecie. In mehreren Bauphasen werden auf diesen 14 ha 15 Gebäude errichtet, die primär Büroflächen beinhalten, aber auch ergänzende Nutzungen, wie Lagerräume, Schauräume und Serviceflächen ermöglichen. Die Funktion Business Park wird durch ein Parkhaus, Konferenzräumlichkeiten sowie Gastronomie- und Nahversorgungsflächen sowie ein 3-Sterne-Hotel, das im September dieses Jahres in Betrieb genommen wird, abgerundet.

Alle Baukörper werden unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit – ökologisch verträgliches und ressourceneffizientes Gebäude mit hoher Lebensqualität – geplant und gebaut, um den Marktanforderungen in Richtung „green building“ Rechnung zu tragen.

Die erste Bauphase mit ca. 45.000 m² vermietbarer Fläche wurde im März 2010 fertiggestellt. Die Geschoßfläche



WARSCHAU

Poleczki Business Park

von 6.000 m² macht diese Gebäude besonders attraktiv für Großmieter. Der erste Bauabschnitt ist zu 95% vermietet, wobei die Landwirtschaftsagentur ARiMR als größter Einzelmietler für ca. ein Drittel der gesamten vermietbaren Fläche gewonnen werden konnte. Der zweite Bauabschnitt mit ca. 21.000 m² vermietbarer Fläche wurde Januar 2011 begonnen und wird im Mai 2012 fertiggestellt. Dank der innovativen und energiesparenden Bauweise wurde den in der zweiten Bau-phase errichteten Gebäuden als ersten Gebäuden in Warschau das ökologische, prestigeträchtige LEED-Zertifikat CS Gold (Core and Shell) verliehen. Ökologische Lösungen, die in dem Projekt zur Anwendung kommen, ermöglichen eine Ersparung von bis zu 25% Energie- und 40% Wasserverbrauch sowie eine Reduktion von 30% von CO₂-Emissionen.



**GREEN
BUILDING
UBM**

Poleczki Business Park ist zurzeit der einzige, multifunktionelle Business Park in der Hauptstadt Polens, wo Mietern die Möglichkeit angeboten wird, auf Expansionsflächen zurückzugreifen, sowie Zugang zu allen für die weitere Entwicklung erforderlichen Dienstleistungen zu haben.



DATEN UND FAKTEN

Phase I

Baubeginn I Phase: Mai 2008
Betriebsbewilligung: März 2010
Vermietbare Fläche: 45.000 m²
Tiefgarage Stellplätze: 550

Namhafte Mieter:

Agentur für Restrukturierung und Modernisierung
der polnischen Landwirtschaft
Kapsch Traffic
US Pharmacia

Phase II

Baubeginn I Phase: Januar 2011
Betriebsbewilligung: März 2012
Vermietbare Fläche: 21.000 m²
Tiefgarage Stellplätze: 220

Namhafte Mieter:

Astellas Pharma
Tetra Pak

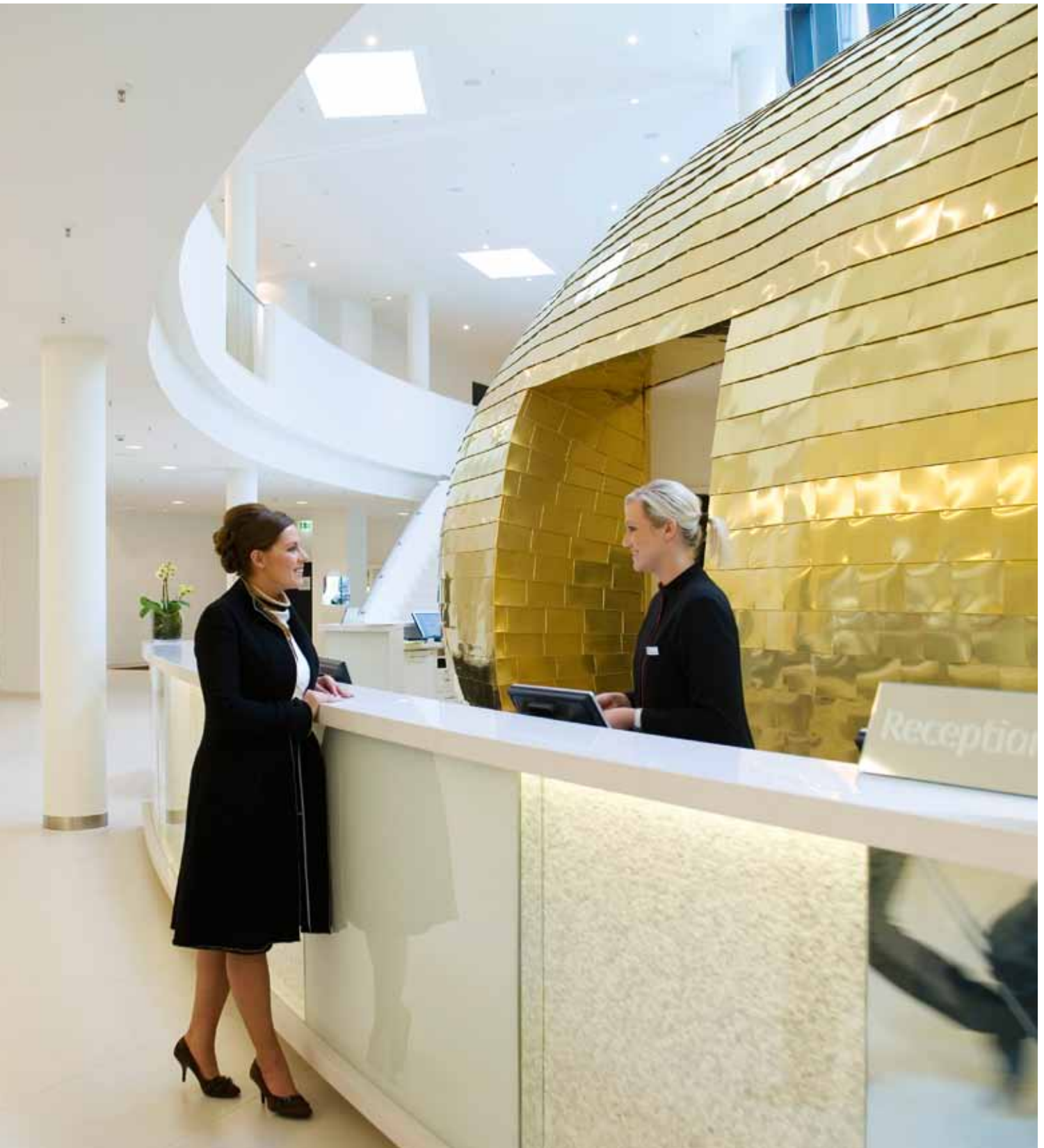


DEUTSCHLAND

Angelo trifft *Andels* in
Deutschland. Wenn *Engel*
reisen, finden sie einen
Platz an der *Sonne*.



Da reist man in den ehemaligen Osten und baut ein Hotel, das von renommierten britischen Architekten ausgestattet ist. Das ist Internationalität.



BERLIN

andel's Hotel

andel's HOTEL, BERLIN

Das Hotel im Überblick:

Lage: Verkehrsgünstig gelegen, vom Flughafen Tegel (TXL)

Zimmer: 534 und **Suiten:** 23

Meetings: 3.800 m² Konferenz- und Eventfläche für bis zu 3.000 Personen

Highlights: Executive a.lounge mit Terrasse, sky.café und sky.bar mit Blick über Berlin, Fine Dining Restaurant a.choice

Einzigartige Konferenz- und Eventmöglichkeiten

Berlin ist eine der führenden Lifestyle, Event- und Messemetropolen und somit der perfekte Ort für ein außergewöhnliches Konferenz- und Eventhotel wie das andel's Hotel Berlin. Großzügig und geborgen zugleich – einfach anders – bietet das Hotel auf 3.800 m² Gesamtfläche für bis zu 3.000 Personen den richtigen Rahmen für Firmenpräsentationen.

Exklusives Wohnen im andel's Hotel Berlin

Alle 557 Zimmer des Hotels sind mit den Vorzügen eines 4-Sterne-Superior Hotels (Flatscreen mit gratis sky TV, DVD-Player, Minibar, Zimmersafe, Möglichkeit für Tee und Kaffeezubereitung, Fön und Kosmetikspiegel) ausgestattet. Das Hotel verfügt über zwei Executive Etagen mit Zugang zur stylischen a.lounge mit Sonnenterrasse und Habanos Smokers Lounge – dem perfekten Ort zum Entspannen oder konzentriertem Arbeiten.

Kulinarische Hochgenüsse

Ein umfangreiches Frühstücksbuffet genießen Gäste im Restaurant delight, während man sich im Ristorante oscar's mit mediterranen Köstlichkeiten verwöhnen kann. Neueste Kreationen einer modernen, intensiven und aromenreichen

Avantgarde Küche, die auf Basis der Haute Cuisine basiert, erlebt der Gast im Fine Dining Restaurant a.choice. Hier werden kulinarische Genusserlebnisse mit korrespondierenden Weinen aus der begehbaren Weinkammer gekonnt kombiniert. Mit einem atemberaubenden Blick über Berlin in unserem 60 Meter hohen andel's Tower mit vollverglastem sky.café und der sky.bar runden Gäste des Hotels andel's Berlin ihren Aufenthalt ab.

Spa auf 550 m²

Der Spa- und Wellness Bereich a.spa, mit einer Gesamtfläche von 550 m², bietet ein breites Angebot an Sportmöglichkeiten und Spa-Behandlungen (Fitnessraum mit Cardio-Geräten, Heilmassagen, Whirlpool, finnische Sauna, Bio-Sauna sowie Dampfbad). Nach dem Saunagang genießt der Gast die Ruhe auf einer der Terrassen.



DATEN UND FAKTEN

- 557 Zimmer und Suiten
- Executive Floor mit separater a.lounge und Habanos Smokers Lounge
- 3 Restaurants - a.choice, oscar's und delight
- sky.café und sky.bar mit Blick über Berlin
- großzügiger a.spa auf 550 m² mit Ruheterrasse
- 3.800 m² flexible Konferenz- und Eventflächen
- In-House Security und Concierge
- 550 Tiefgaragenplätze
- Nähe zum historischen Alexanderplatz
- Gute Anbindung zum Flughafen Tegel (TXL) und Flughafen Schönefeld (SXF)





FRANKREICH

Wenn *Disney* französisch lernt, ist UBM nicht weit.
2004: Eröffnung Hotel *Dreamcastle*, 2007 Hotel-
zukauf *Magic Circus*.

Wo sich ein Traumschloss als Hotel ausgibt, wohnt großer planerischer Geist.



DREAM CASTLE HOTEL, PARIS

„A castle across all ages“

Unter diesem Konzeptschwerpunkt entstand im Val de Marne, unweit des Disneyland Resort Paris, ein neues, einem Schloss nachempfundenenes Themenhotel. Nach einer Bauzeit von nur 21 Monaten – Baubeginn war nach einjähriger Projektentwicklungszeit im Dezember 2002 – wurde im Juli 2004 das neue Mövenpick Dream Castle Hotel planmäßig eröffnet. Das familienfreundliche 4-Sterne-Hotel wurde in einem 50:50 Joint-Venture von UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft und Warimpex Aktiengesellschaft entwickelt. Errichtet wurde das Hotel ganz im Stil eines französischen Renaissanceschlosses vom UBM-Konzern und einem Konsortium französischer Firmen. In 397 modern und komfortabel ausgestatteten Zimmern und Suiten – 250 davon sind Familienzimmer mit Etagenbetten für bis zu vier Personen-, zwei Restaurants und mit einer großen Terrasse bietet das Dream Castle Hotel ein zauberhaftes und einzigartiges Ambiente. Das gastronomische Konzept beinhaltet im Sommer unter dem Motto „Das Meer“ eine mediterrane, in den Wintermonaten unter dem Schwerpunkt „Die Berge“ eine rustikale Küche. Es besteht im Disneyland Resort auch die Möglichkeit, sich nach dem Besuch des Erlebnisparks im Wellness-Bereich „Chambre des Tortures“ verwöhnen zu lassen. Die verkehrsgünstige Lage gewährleistet eine komfortable Anreise per TGV, Metro, Flugzeug oder Auto. Neben einem Erlebnis-Hallenbad für Kinder laden ein Fitnessraum, Sauna, Jacuzzi und Solarium sowie ein integrierter Beauty-Salon zum Aus- und Entspannen ein.

DATEN UND FAKTEN

- 397 geräumige Zimmer und Suiten
- Eine Suite Royale von 220 m² für sieben Personen
- Zwei Restaurants und Bar jeweils mit Terrasse
- Helle Tagungsräume für Veranstaltungen mit zehn bis 300 Teilnehmern
- Concierge-Service
- Spa & Beauty-Bereich mit Hallenbad
- Gratisparkplätze und kostenloser Shuttlebus zum Disneyland Paris

FRANKREICH

Dream Castle Hotel/Magic Circus Hotel



MAGIC CIRCUS HOTEL, PARIS

Das neu renovierte 4-Sterne-Magic Circus-Hotel befindet sich in perfekter Lage: in unmittelbarer Nähe des Disneyland Paris und nur 35 Minuten vom Pariser Stadtzentrum entfernt. Inmitten der grünen Landschaft nahe der Disney-Parks erlebt man in diesem Hotel Zirkus-Atmosphäre. Das Magic Circus Hotel kombiniert Komfort und eine perfekte Lage in unberührter Umgebung. Das Haus bietet 396 farbenfrohe Gästezimmer und Suiten, wobei sich das Thema „Zirkus“ als Leitmotiv durch alle Räume zieht. Alle Räume bieten einen schönen Blick auf den Garten, den See oder die umliegende Landschaft. Die neu gestalteten und flexiblen Tagungsräumlichkeiten bilden darüber hinaus einen idealen Rahmen für Meetings oder Veranstaltungen: Acht Konferenzräume stehen zur Verfügung. Auf einer Gesamtfläche von 580 m², ausgestattet für Konferenzen und Bankette, bieten die Räumlichkeiten somit Kapazitäten für Tagungen von zehn bis 250 Teilnehmern und Dinern mit bis zu 150 Gästen. Das Hotel wird gemeinsam mit unserem 50% Partner Warimpex erfolgreich von der Vienna International betrieben.



DATEN UND FAKTEN

- 396 Zimmer und Suiten, auch Familienzimmer
- Themen-Restaurant & Bar mit Terrasse und Fokus auf traditionelle europäische Küche
- Beheiztes Schwimmbad mit Wellness-Bereich
- 8 Konferenzräume und Foyer für Veranstaltungen von zehn bis 250 Personen
- Executive-Zimmer, Business-Corner, Tagungsräumlichkeiten für bis zu 250 Personen, fester und kabelloser Internetanschluss in den Gästezimmern und Tagungsräumen, Geldwechsellservice
- 300 Parkplätze zur freien Benützung
- Gratis-Shuttlebus zu den Disney-Parks und zum Eurostar/TGV-Bahnhof im 15-Minuten-Intervall



DIE UBM- *Aktie*

Entwicklung der internationalen Aktienmärkte

Von den großen Finanzplätzen schaffte lediglich die New Yorker Börse im Jahr 2011 ein Plus. Der Dow-Jones-Index konnte den ständigen Marktturbulenzen trotzen und stieg auf Jahressicht zur Überraschung vieler Beobachter um 5,5 Prozent.

Die meisten europäischen und asiatischen Börsen rutschten hingegen tief ins Minus. In Frankfurt etwa fiel der DAX um nahezu 16 Prozent (Schlussstand 2011: 5.898,35 Punkte), Mailand sackte um 27 Prozent ab und Athen um 53 Prozent. Deutlich hinunter ging es auch in Tokio, Hongkong und Singapur. Dort gaben die Aktien-Indizes bis zu 20 Prozent nach. Die Londoner Börse kam 2011 mit einem blauen Auge davon. Ihre Verluste hielten sich in Grenzen. Der FTSE-100, Londons meistbeachtetes Marktbarometer, büßte nur 7 Prozent ein.

Das in Europa führende Börsenbarometer EURO STOXX 50 musste gegenüber dem Vorjahr sogar 17,05% abgeben. Der amerikanische Leitindex S&P 500 hielt sich dagegen zu 2010 unverändert.

Entwicklung der Wiener Börse

Wie alle Börsen war die Wiener Börse 2011 mit einem sehr schwierigen Marktumfeld konfrontiert. Zeigten sich die Börsen im ersten Halbjahr trotz einiger IPO-Absagen noch einigermaßen unbeeindruckt von den großen globalen Ereignissen, wie z.B. der Katastrophe in Japan und den Umwälzungen im arabischen Raum, rückten in der zweiten Jahreshälfte erneut Sorgen um die Schuldensituation einzelner europäischer Länder (insbesondere Griechenland) in den Vordergrund. In diesem widrigen Marktumfeld musste der heimische Leitindex

ATX vor allem im zweiten Halbjahr 2011 empfindliche Kursverluste hinnehmen und schloss per Jahresultimo bei 1.891,68 Punkten, was ein Minus von 34,87% bedeutet. Die Kursrückgänge spiegeln sich in der Entwicklung der Monatsumsätze wieder; so stagnierten bzw. sanken die Aktienumsätze an den meisten internationalen Börsen während des vergangenen Jahres. An der Wiener Börse betrug der Geldumsatz inländischer Aktien € 59,7 Mrd., was einem Rückgang von 18% gegenüber dem Vorjahr entspricht. Die Anzahl der Transaktion lag jedoch um 6% über dem Wert von 2010. Insgesamt flossen heuer der Wiener Börse 1,3€ Mrd. an neuem Kapital zu. Im aktuellen Marktfeld ist es laut Analystenaussagen ausgesprochen schwierig, längerfristige Prognosen abzugeben. Die Märkte reagieren im Moment nervös und volatil auf neue Meldungen zur Staatsschuldenthematik, insbesondere in den Peripherieländern Europas und zur Stabilität des Euro.

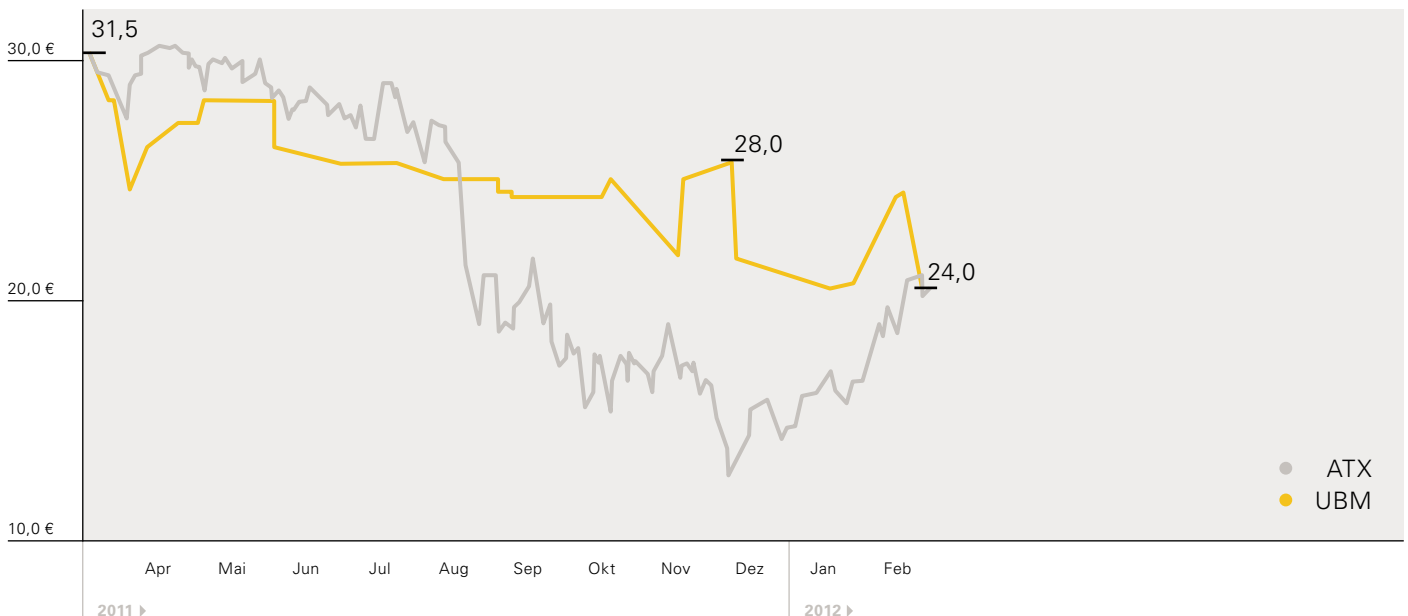
Entwicklung der UBM-Aktie

Die Entwicklung der UBM-Aktie entspricht heuer in der ersten Jahreshälfte großteils der ATX-Linie; in der zweiten Hälfte ist jedoch eine deutliche Abweichung nach unten zu erkennen.

Im ersten Teil des Jahres 2011 schwankte die UBM-Aktie zwischen einem Höchstwert von € 31,5 und einem Tiefstwert von € 27,00.

Im Zeitraum zwischen Juni und Dezember 2011 zeigte der Kurs eher einen Abwärtstrend mit zwischenzeitlichen Auf- und Abstiegen. Der Höchstwert in der zweiten Jahreshälfte wurde im November mit € 28,00 erreicht.

Der Kurs per 31.12.2011 lag bei € 25,00.



Börsenkennzahlen in €

	2011	2010	2009	2008
Kurs per 31.12.	25,00	32,01	28,50	30,00
Höchstkurs	31,50	32,01	35,00	51,00
Tiefstkurs	24,00	23,00	26,62	25,00
Ergebnis je Aktie	3,30	3,06	4,71	5,36
Dividende je Aktie	1,10	1,10	1,00	1,10
KGV per 31.12.	7,58	10,46	6,05	5,60
Dividendenrendite per 31.12. in %	4,40	3,44	3,51	3,67
Total Shareholder Return in %	-17,50	15,76	-1,49	-36,33
Börsenkapitalisierung in € Mio.	75,0	96,0	85,5	90,00
Pay-out-ratio in %	33,3	35,9	21,2	20,4

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 Börsenkapitalisierung per Ultimo 2011 verzeichnete mit einem Wert von € 75,0 Mio. einen Rückgang um 21,88% (der Vergleichswert aus dem Vorjahr beträgt € 96,0 Mio.). Die UBM-Aktien fließen mit einer Indexgewichtung von 0,12% (Stand: 31.12.2011) in den Wiener Börse Index (WBI) ein, der als Gesamtindex die Entwicklung des österreichischen Aktienmarkts widerspiegelt.

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

Dividendenvorschlag

Für das Geschäftsjahr 2011 schlägt der Vorstand der Hauptversammlung eine Dividende von € 1,10 je Aktie vor.

Erfüllung der Österreichischen Compliance-Richtlinie

Um den Missbrauch von Insiderinformationen zu verhindern, trat am 1. April 2002 die Emittenten-Compliance-Verordnung (ECV) der Finanzmarktaufsicht in Kraft, welche im Jahr 2007 neu gefasst wurde. In Ausführung der Vorgaben des BörseG und der ECV 2007 hat UBM eine Compliance-Richtlinie erlassen, die im November 2007 in Kraft getreten ist. Mit dieser Richtlinie werden die Informationsweitergabe im Unternehmen und die Maßnahmen zur Überwachung aller internen und externen Informationsflüsse geregelt, um deren missbräuchliche Verwendung zu verhindern. Ziel ist die Unterrichtung der Dienstnehmer und Organe sowie der Berater und sonst für die UBM tätige Personen über das gesetzliche Verbot des Missbrauchs von Insiderinformationen. Bei der UBM wurden acht ständige Vertraulichkeitsbereiche definiert.

Zudem richtet der Compliance-Verantwortliche in Abstimmung mit dem Vorstand temporäre Vertraulichkeitsbereiche für interne und externe Projektmitarbeiter ein, die Zugang zu Insiderinformationen erhalten (Erstellung Geschäftsbericht, Quartalsberichte etc.). Neben der Kontrolle über die Einhaltung der Richtlinie zeichnet der Compliance-Verantwortliche auch für die diesbezüglichen Schulungen der Mitarbeiter sowie für die Führung eines Insider-Verzeichnisses verantwortlich. Explizite Sperrfristen und Handelsverbote mit UBM-Wertpapieren sollen eine missbräuchliche Verwendung von Insiderinformationen verhindern.

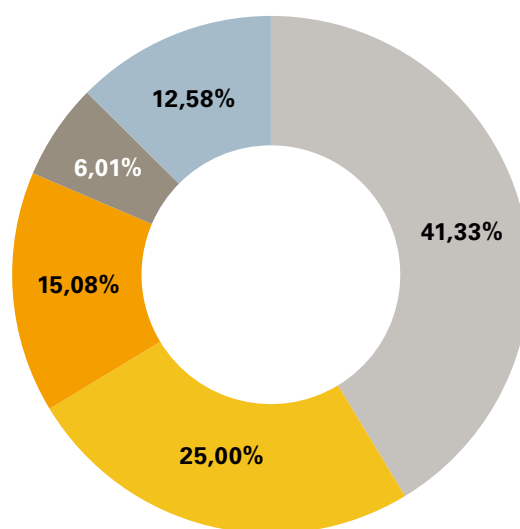
UNTERNEHMENS-

Kalender

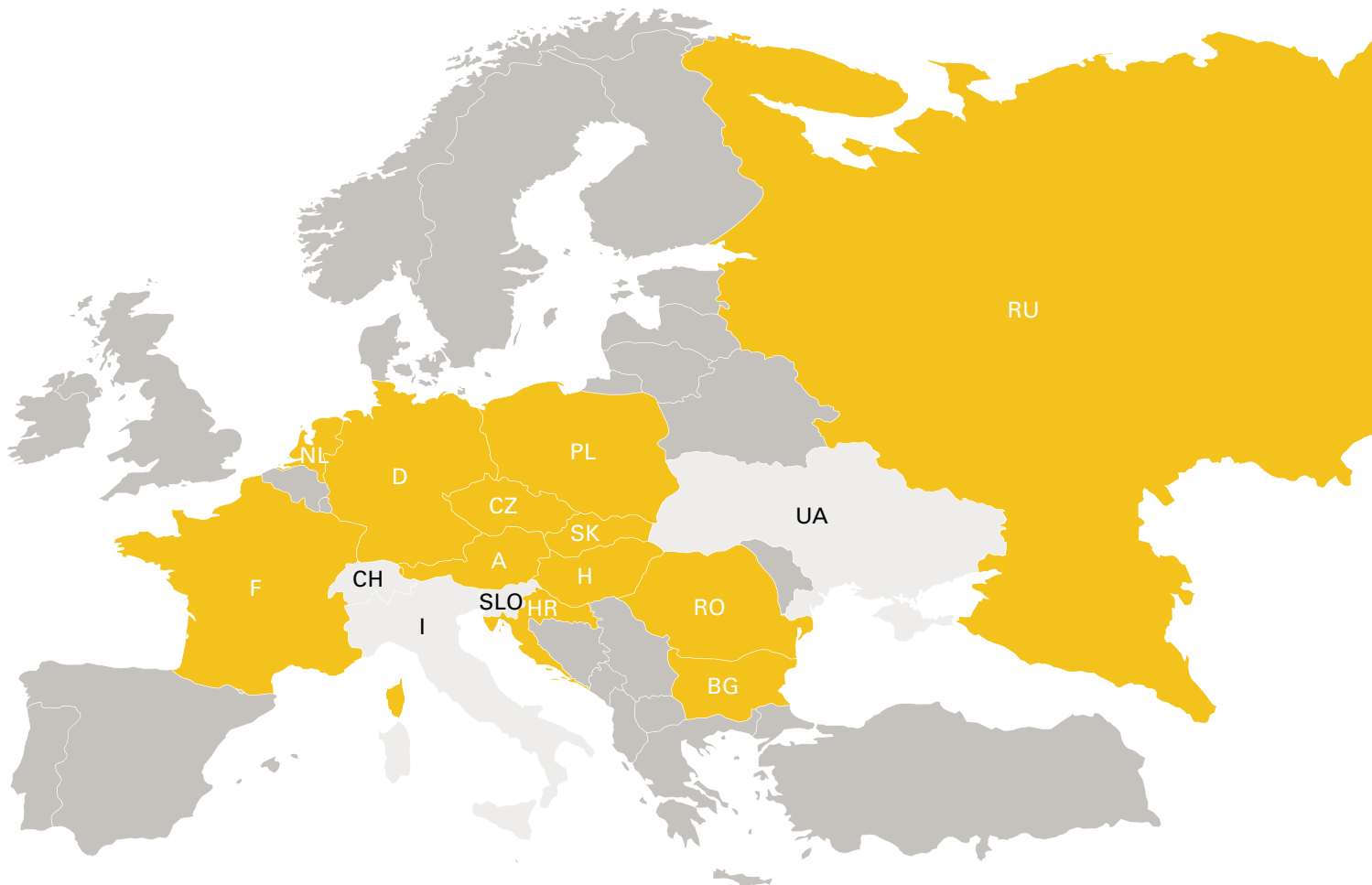
Finanzkalender	
Veröffentlichung des Jahresfinanzberichtes/Geschäftsberichtes 2011	22.03.2012
131. ordentliche Hauptversammlung	04.05.2012
Zahltag der Dividende für das Geschäftsjahr 2011	09.05.2012
Veröffentlichung der Zwischenmitteilung über das 1. Quartal 2012	10.05.2012
Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichtes	30.08.2012
Veröffentlichung der Zwischenmitteilung über das 3. Quartal 2012	08.11.2012

Aktionärsstruktur der UBM AG in %

- 41,33% A. PORR AG
- 25,00% CA Immo International
Beteiligungsverwaltungs GmbH
- 15,08% Gruppe Amber Privatstiftung,
Bocca Privatstiftung,
Dkfm. Georg Folian,
Dr. Franz Jurkowitsch
- 6,01% Ortner Ges.m.b.H.
- 12,58% Streubesitz



WACHSTUMS- Märkte



- Länder, in denen UBM bereits tätig ist
- Länder unter genauer Beobachtung

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

Immobilienbesitz

Der UBM-Konzern verfügt über Immobilien im Gesamtausmaß einer Grundstücksfläche von mehr als 2,5 Mio. m². Dieser Liegenschaftsbesitz verteilt sich über ganz Europa. Rund 85% davon werden im Ausland gehalten und sind ein wichtiger Faktor für die strategische Marktbearbeitung. Rund 600.000 m² unseres Immobilien-Besitzes sind vermietbare Flächen, die sich wiederum in rund 30% Büros, 30% Gewerbe und 2% Wohnfläche aufteilen. 38% der Nutzfläche betreffen Hotels.

BERICHT 2011

Corporate Governance

UBM versteht Corporate Governance als gesamtheitliches Konzept im Kontext einer verantwortungsvollen und transparenten Unternehmensführung sowie der damit verbundenen umfassenden Kontrolle. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten im Interesse des Unternehmens und seiner Beschäftigten eng zusammen und befinden sich in ständiger Evaluierung hinsichtlich der strategischen Ausrichtung der UBM-Gruppe. Ein stetiger Dialog mit den relevanten Interessengruppen schafft Vertrauen, auch für das unternehmerische Handeln, und legt damit die Basis für eine zukunftsfähige Unternehmensentwicklung.

Die UBM-Gruppe hat bislang keine Verpflichtungserklärung zur Einhaltung des „Österreichischen Corporate Governance Kodex“ abgegeben, weil der Kodex aufgrund des Regelwerks prime market nur auf Emittenten zwingend anzuwenden ist, deren Aktien im prime market notieren. Die Aktien der UBM notieren derzeit im Marktsegment standard market auction. Die Unterwerfung unter den Corporate Governance Kodex ist daher für UBM nicht zwingend.

UBM hält aber – wie schon in den vorangegangenen Jahren – sämtliche gesetzliche Bestimmungen sowie einen großen Teil der „Comply or Explain“-Regeln (C-Regeln) des Corporate Governance Kodex ein. Die Einhaltung einiger C-Regeln würde aufgrund der Eigentümerstruktur – die Aktien der Gesellschaft verfügen nur über eine geringe Streuung – zu unverhältnismäßig hohem Aufwand und damit verbundenen Kosten für das Unternehmen führen. Darum hat der Vorstand beschlossen, sich solange dem Corporate Governance Kodex nicht zu unterwerfen, bis eine bestimmte Anzahl von C-Regeln eingehalten werden kann.

UBM strebt weiter die volle Einhaltung des vom Österreichischen Arbeitskreis für Corporate Governance veröffentlichten „Österreichischen Corporate Governance Kodex“ an. Dieser Kodex ist auf der Homepage des Arbeitskreises für Corporate Governance unter www.corporate-governance.at verfügbar und öffentlich zugänglich.

Der Vorstand der Gesellschaft

Gemäß § 7 der Satzung der UBM besteht der Vorstand aus zwei, drei oder vier vom Aufsichtsrat zu bestellenden Mitgliedern. Derzeit besteht der Vorstand aus drei Personen. Der Aufsichtsrat kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden ernennen und stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen. Ernennet der Aufsichtsrat ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstandes, so gibt seine Stimme bei Stimmengleichheit nur dann den Ausschlag, wenn der Aufsichtsrat dies bestimmt.

Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von höchstens fünf Jahren bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit (jeweils für höchstens fünf Jahre) ist zulässig. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung eines Vorstandsmitglieds vor Ablauf der Amtszeit widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, etwa bei grober Pflichtverletzung oder wenn die Hauptversammlung dem Vorstandsmitglied das Vertrauen entzieht.

Die UBM wird durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten, mit den gesetzlichen Einschränkungen kann die UBM auch durch je zwei Prokuristen vertreten werden.

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Mitglieder des Vorstandes, ihr Geburtsdatum, ihre Position, das Datum ihrer erstmaligen Bestellung und das voraussichtliche Ende ihrer Mandatsperiode. Der Vorstand setzte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr 2011 aus folgenden Personen zusammen:

Mag. Karl Bier wurde im März 1955 geboren. Nach Abschluss des Studiums der Rechtswissenschaften und einer steuerlichen Fachausbildung war er als Geschäftsführer von mehreren Projektgesellschaften und ab 1992 im Vorstand der UBM tätig. In seiner Funktion als Vorstandsmitglied ist er zuständig für den Aufbau und den Ausbau des Projektentwicklungsgeschäfts im In- und Ausland, für Leasing- und Sonder-

Name	Geburtsdatum	Position	Mitglied seit	bestellt bis
Mag. Karl Bier	03.03.1955	Vorstandsvorsitzender	01.08.1992	31.12.2013
Dipl.-Ing. Martin Löcker	13.03.1976	Vorstandsmitglied	01.03.2009	31.12.2013
Dipl.-Ing. Peter Maitz	18.04.1944	Vorstandsmitglied	22.01.1992 ¹	22.09.2011 ²
Heribert Smolé	16.02.1955	Vorstandsmitglied	15.07.1997	31.12.2013

¹ mit Unterbrechung vom 08.04.1999 bis 18.11.1999

² Zeitpunkt des Ausscheidens: 22.09.2011

finanzierungsmodelle im Bankensektor, Marktbeobachtung, Öffentlichkeitsarbeit, Recht und Vertragswesen, Marketing und Vertrieb sowie Personal. Derzeit ist Mag. Bier Vorsitzender des Vorstandes der UBM.

Dipl.-Ing. Martin Löcker wurde im März 1976 geboren. Er schloss das Studium für Wirtschaftsingenieurwesen/Bauwesen an der TU Graz ab und studierte Immobilienökonomie an der European Business School in München. 2001 erfolgte der Eintritt in den PORR-Konzern respektive bei der UBM. Ab seinem Eintritt war er für Projekte in Österreich, Frankreich und Deutschland verantwortlich und wurde 2007 Prokurist der UBM und der Münchner Grund Immobilien Bauträger AG. Daneben ist er zum Geschäftsführer verschiedener Projektgesellschaften im In- und Ausland bestellt Bereichsverantwortung für technisches Management, Facility Management, Asset Management Hotels, technisches Controlling, Qualitätsmanagement, Investitionsrechnung. Vorstand der UBM AG seit 2009.

Dipl.-Ing. Peter Maitz wurde im April 1944 geboren. Nach Abschluss des Studiums des Bauingenieurwesens in Graz trat er 1972 in den PORR-Konzern ein und war von 1972 bis 1986 Leiter mehrerer Projekte in Österreich, Ungarn, dem Iran und Algerien. Seit 1985 wurde er als technischer Geschäftsführer verschiedener Projektgesellschaften im In- und Ausland bzw. als technischer Vorstand bei diversen Tochtergesellschaften des PORR-Konzerns eingesetzt. Von 1992 bis 2011 war er (mit einer kurzen Unterbrechung) Mitglied des Vorstandes der UBM. Dipl.-Ing. Peter Maitz bleibt der UBM AG auch in den nächsten Jahren als technischer Konsulent, insbesondere für Russland, erhalten.

Heribert Smolé wurde im Februar 1955 geboren. 1973 ist er in den PORR-Konzern eingetreten und wurde 1985 Abteilungsleiter der kaufmännischen Verwaltung für Beteiligungen. Ab 1990 war er als Gesamtprokurist der UBM tätig und übernahm nach und nach die Funktion des kaufmännischen Geschäftsführers bzw. kaufmännischen Vorstands in verschiedenen Gesellschaften des PORR-Konzerns. Seit 1996 Befähigung für das Immobilienverwalter- und Maklergewerbe samt Lehrlingsausbilderprüfung. Mit 1997 bestellt zum Vorstandsmitglied der UBM für die Bereiche Finanz- und Rechnungswesen, Konzern- und Projektfinanzierungen, Kfm. Risikomanagement, Controlling, Berichtswesen/Budgetierung/Prognosen, Personaladministration sowie für Versicherungen.

Die Mitglieder des Vorstandes der Gesellschaft üben keine Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen (nicht in den Konzernabschluss einbezogenen) Gesellschaften aus.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft

Der Aufsichtsrat der UBM setzt sich aus den von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern zusammen. Gemäß § 10 der Satzung der UBM beträgt die Zahl der von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder mindestens drei und höchstens zehn. Derzeit besteht der Aufsichtsrat der UBM aus acht von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern.

Die Aufsichtsratsmitglieder werden, falls nicht für eine kürzere Funktionsperiode, für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung des Aufsichtsrats für das vierte Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem das Aufsichtsratsmitglied gewählt wird, wird hierbei nicht mitgerechnet. Lehnt ein in den Aufsichtsrat gewähltes Mitglied die Wahl ab oder scheidet im Laufe des Jahres ein Mitglied aus, so bedarf es keiner Ersatzwahl solange dem Aufsichtsrat mindestens drei gewählte Mitglieder angehören. Ersatzwahlen erfolgen für den Rest der Funktionsperiode des ausgeschiedenen Mitglieds.

Jedes Mitglied des Aufsichtsrats kann sein Amt unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist mit schriftlicher Mitteilung an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats niederlegen.

Der Aufsichtsrat wählt alljährlich nach der ordentlichen Hauptversammlung aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen oder mehrere Stellvertreter. Scheiden im Laufe der Amtszeit der Vorsitzende oder einer der gewählten Stellvertreter aus ihrem Amt aus, hat der Aufsichtsrat unverzüglich eine Neuwahl für den Ausgeschiedenen vorzunehmen.

Nach den Vorschriften der Satzung ist der Aufsichtsrat beschlussfähig, wenn mindestens drei gewählte Mitglieder anwesend sind. Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse mit Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder. Bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden, bei Wahlen das Los den Ausschlag. Die Art der Abstimmung bestimmt der Vorsitzende. Der Aufsichtsrat tritt mindestens viermal im Geschäftsjahr zusammen, wobei die Sitzungen vierteljährlich stattzufinden haben.

Ausschüsse

Die Satzung sieht vor, dass der Aufsichtsrat aus seiner Mitt-Ausschüsse bilden kann.

Der Aufsichtsrat hat in Entsprechung des § 92 Abs 4a AktG aus seiner Mitte einen Prüfungsausschuss gebildet, der derzeit aus allen Mitgliedern des Aufsichtsrates besteht.

Zu den Aufgaben des Prüfungsausschusses gehören (i) die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, (II) die Überwachung der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, gegebenenfalls des internen Revisionsystems, und des Risikomanagementsystems der Gesellschaft, (III) die Überwachung der Abschlussprüfung und der Konzernabschlussprüfung, (iv) die Prüfung und Überwachung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers (Konzernabschlussprüfers), insbesondere im Hinblick auf die für die UBM erbrachten zusätzlichen Leistungen, (v) die Prüfung des Jahresabschlusses und die Vorbereitung seiner Feststellung, die Prüfung des Vorschlags für die Gewinnverteilung, des Lageberichts und gegebenenfalls des Corporate Governance-Berichts sowie die Erstattung des Berichts über die Prüfungsergebnisse an den Aufsichtsrat, (vi) gegebenen-

falls die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts sowie die Erstattung des Berichts über die Prüfungsergebnisse an den Aufsichtsrat des Mutterunternehmens, und (vii) die Vorbereitung des Vorschlags des Aufsichtsrats für die Auswahl des Abschlussprüfers (Konzernabschlussprüfers).

Weitere Ausschüsse bestehen nicht.

Personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Die nachstehende Tabelle zeigt die derzeitigen Mitglieder des Aufsichtsrates, ihr Geburtsdatum, ihre Position, das Datum ihrer ersten Bestellung zum Aufsichtsrat sowie das voraussichtliche Ende ihrer Amtsperiode:

Name	Geburtsdatum	Position	Mitglied seit
Dipl.-Ing. Horst Pöchhacker	16.11.1938	Vorsitzender des Aufsichtsrats	03.09.1987
Dr. Peter Weber	11.10.1949	Stellvertretender Vorsitzender	26.07.1995
Dr. Bruno Ettenauer	25.01.1961	Mitglied	11.04.2007
Mag. Wolfhard Fromwald	22.06.1952	Mitglied	11.04.2007
Dr. Walter Lederer	24.10.1961	Mitglied	02.07.2003
Dipl.-Ing. Iris Ortner	31.08.1974	Mitglied	¹ 14.04.2011
Dr. Johannes Pepelnik	14.06.1970	Mitglied	25.06.2004
Ing. Karl-Heinz Strauss	27.11.1960	Mitglied	14.04.2011

¹ Dipl.-Ing. Ortner war bereits vom 02.07.2003 bis 05.05.2010 Mitglied des Aufsichtsrates

Alle Aufsichtsratsmitglieder sind bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung des Geschäftsjahres 2013 Beschluss fasst, bestellt.

Die anschließend angeführten Mitglieder des Aufsichtsrates der UBM üben jeweils folgende weiteren Aufsichtsrats- oder vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen (nicht in den Konzernabschluss einbezogenen) Gesellschaften aus:

Dipl.-Ing. Horst Pöchhacker, Vorsitzender

- Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft, Aufsichtsratsvorsitzender
- ÖBB-Personenverkehr Aktiengesellschaft, Stv. Aufsichtsratsvorsitzender
- Rail Cargo Austria Aktiengesellschaft, Stv. Aufsichtsratsvorsitzender
- Galleria di Base del Brennero – Brenner Basistunnel

BBT-SE, Stv. Aufsichtsratsvorsitzender

- Autobahnen- und Schnellstraßen-Finanzierungs-Aktiengesellschaft, Stv. Aufsichtsratsvorsitzender
- Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., Stv. Aufsichtsratsvorsitzender
- BIG Entwicklungs- und Verwertungs GmbH, Stv. Aufsichtsratsvorsitzender
- Wiener Städtische Wechselseitige Versicherungsanstalt- Vermögensverwaltung, Aufsichtsratsmitglied

Dr. Peter Weber, Vorsitzender-Stellvertreter

- „Zentrum am Stadtpark“ Errichtungs- und Betriebs- Aktiengesellschaft, Aufsichtsratsvorsitzender
- „Internationale Projektfinanz“ Warenverkehrs- & Creditvermittlungs-Aktiengesellschaft, Aufsichtsratsvorsitzender

Dr. Bruno Ettenauer

- CA Immo AG, Aufsichtsratsmitglied
- BA Business Center a.s., Aufsichtsratsmitglied
- Kapas Center Kft., Aufsichtsratsmitglied
- Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH, Aufsichtsratsmitglied
- Bank Austria Real Invest GmbH, Aufsichtsratsmitglied
- Bank Austria Wohnbaubank AG, Aufsichtsratsmitglied
- WED Wiener Entwicklungsgesellschaft für den Donauraum Aktiengesellschaft, Stv. Aufsichtsratsvorsitzender
- Europolis AG, Aufsichtsratsvorsitzender

Mag. Wolfhard Fromwald

- CA Immo AG, Aufsichtsratsmitglied
- Kapas Center Kft., Aufsichtsratsmitglied
- Europolis AG, Stv. Aufsichtsratsvorsitzender

Dr. Walter Lederer

- Allgemeine Baugesellschaft-A. PORR Aktiengesellschaft, Aufsichtsratsmitglied
- Asset Invest AG, Stv. Aufsichtsratsvorsitzender
- Lenzing Aktiengesellschaft, Aufsichtsratsmitglied
- VA Intertrading Aktiengesellschaft, Aufsichtsratsmitglied

Dipl.-Ing. Iris Ortner

- Allgemeine Baugesellschaft-A. PORR Aktiengesellschaft, Aufsichtsratsmitglied
- TKT Engineering Sp. z o.o., Aufsichtsratsmitglied
- ELIN GmbH, Aufsichtsratsmitglied

Dr. Johannes Pepelnik

- AGRANA Romania SA, Aufsichtsratsmitglied

Ing. Karl-Heinz Strauss

- DATAX HandelsgmbH, Aufsichtsratsmitglied
- KAPSCH-Group Beteiligungs GmbH, Aufsichtsratsmitglied
- Kapsch Aktiengesellschaft, Aufsichtsratsmitglied
- PORR Bau GmbH, Aufsichtsratsvorsitzender
- PORR Construction Holding GmbH, Aufsichtsratsvorsitzender
- TEERAG-ASDAG Aktiengesellschaft, Aufsichtsratsvorsitzender
- „Zentrum am Stadtpark“ Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft, Aufsichtsratsmitglied

Frauenförderungsmaßnahmen

Per 29.2.2012 sind acht Frauen konzernweit in leitenden Positionen (inkl. Vorstand, 1. und 2. Führungsebene). Das sind 27% der Führungskräfte.

Es bestehen keine Gehaltsunterschiede zwischen Männern und Frauen bei gleicher Tätigkeit und gleicher Ausbildung. Frauen werden schon bei Stellenausschreibungen konkret angesprochen.

Als nachhaltig wirtschaftender Konzern orientiert sich UBM an gesellschaftsrelevanten Themen wie der Chancengleichheit am Arbeitsplatz. UBM behandelt seine MitarbeiterInnen gleich – ohne Ansehen von Geschlecht, gesellschaftlicher Herkunft, sexueller Orientierung, Nationalität, Religion oder Alter. Jeder Form von Diskriminierung oder Mobbing wird entschieden entgegengetreten.

Auf eine Aufnahme von Frauen im Aufsichtsrat der UBM AG hat der Vorstand keinen Einfluss, da die Auswahl der Aufsichtsratsmitglieder ausschließlich in die Kompetenz der Aktionäre (bzw. der Hauptversammlung) fällt.



Mag. Karl Bier
(Vorsitzender)



Heribert Smolé



DI Martin Löcker



LAGE-

Bericht

Unsere Projekte sind für uns nicht nur eine Anhäufung von Zahlen, sondern Inspiration, die uns immer begleiten. Und ein Quell an Erfahrungen für Kommendes.

GESCHÄFTSVERLAUF, GESCHÄFTSERGEBNIS UND LAGE DES UNTERNEHMENS

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Rahmenbedingungen

Das abgelaufene Geschäftsjahr war von sehr schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt. Während die Realwirtschaft bei den Investitionen und auch im privaten Konsum relativ stabil war, verschärfte sich die öffentliche Schuldenkrise in den USA und vor allem im EU-Raum zunehmend. Wie prognostiziert, zeigte sich das erste Halbjahr global robust mit solidem Wirtschaftswachstum. Nach dem Erdbeben und der atomaren Katastrophe in Japan im März sowie den politischen Umwälzungen in Nordafrika und dem Mittleren Osten schwächte sich die Konjunktur in der Folge, besonders in den westlichen Industriestaaten stark ab. Die noch immer ungelöste Schuldenproblematik in den USA und im Euro-Raum hatte weitere negative wirtschaftliche Effekte und führte in einigen europäischen Staaten zu gravierenden politischen Veränderungen und massiven Protestbewegungen der Bevölkerung. Seitdem sind die international stark verflochtenen Finanzmärkte extrem verunsichert, sowohl bei institutionellen Investoren als auch bei privaten Anlegern. Auch Banken und Finanzierungsinstitutionen trugen angesichts von Schuldenerlässen, Kreditausfällen und teilweise massivem Abwertungsbedarf von Finanzanlagen nicht zu einem Vertrauen in die weitere wirtschaftliche Entwicklung, besonders in Europa, bei.

Vor diesem Hintergrund reduzierte der Internationale Währungsfonds (IMF) im Jänner 2012 seine globale Wachstumserwartung für 2011 auf 3,8%.

Europa

In Westeuropa wurde das niedrigere Wirtschaftswachstum im zweiten Halbjahr 2011 zunehmend auch in den Wachstumsmotoren Deutschland und Frankreich evident. Mit der Zuspitzung der Schuldenkrise, vor allem in Griechenland und den drohenden Szenarien einer Zahlungsunfähigkeit des Landes oder einem Auseinanderbrechen des Euro-Raumes kam es gegen Jahresende zu einer flächendeckenden Herabstufung europäischer Länder durch die Ratingagenturen. Deutschland, die Niederlande, Großbritannien, und die skandinavischen Länder sind weiterhin in der „AAA“ Klasse, Frankreich hält bei „AA+“, Spanien bei „A“, Italien „BBB+“, das Schlusslicht bildet Griechenland mit zuletzt „C“.

Nach einem realen BIP (Bruttoinlandsprodukt)-Wachstum von 1,8% in den Euro-Zone in 2010 werden für 2011 nur mehr 1,5% erwartet. Der private Konsum sollte sich von 0,9% in 2010 auf 0,5% in 2011 reduzieren, die Verbraucherpreise dürften sich weiter erhöhen, von 1,6% in 2010 auf 2,7% im abgelaufenen Jahr. Die Leistungsbilanz in den Staaten des Euro-Raums wird sich von -0,4% in 2010 auf -0,8% des BIP verschlechtern. Die durchschnittliche öffentliche Verschuldung der Euro-Staaten in % des BIP erhöhte sich von 85,6

in 2010 auf 88,0 in 2011, vergleiche dazu die USA mit 100%, Russland mit 10,2%.

Die europäische Zentralbank hat vor dem Hintergrund eines massiven Rückganges von Wirtschaftsindikatoren gegen Jahresende 2011 nochmals den Leitzinssatz auf 1% im letzten Dezember gesenkt.

Diese einfache Analyse macht deutlich, wie sehr die westlichen Industriestaaten in den letzten Jahren ihre reifen Heimmärkte mit real flacher Wirtschaftsentwicklung nicht zur Kenntnis nahmen und mit einer Gefälligkeitspolitik, mangelnder Sorgfalt des ordentlichen Kaufmanns und somit stetig steigender Schuldenlast über ihre Verhältnisse lebten. Hier ist endlich aufrichtige Nachhaltigkeit vonnöten, um die Chancen künftiger Generationen in wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und auch ökologischer Hinsicht nicht zu beeinträchtigen.

Österreich

Die heimische Wirtschaft zeigte nach schwierigen Vorjahren kräftiges BIP-Wachstum in 2011 mit realen 3,2%. Dies ist vor allem auf das gute erste Halbjahr zurückzuführen, in den folgenden Monaten schwächte sich das Wachstum zunehmend ab und dürfte im vierten Quartal 2011 schon gegenüber dem vorangehenden Dreimonatszeitraum zurückgegangen sein. Für den Abschwung sind vornehmlich wegbrechende Exporte und Investitionen verantwortlich, der private Konsum sollte jedoch in jedem Quartal 2011 zulegen können. Gestützt wurde diese Entwicklung durch die Lohnabschlüsse im Herbst, dem Ausbleiben größerer Preisschocks, wie etwa dem Ölpreisanstieg Anfang 2011 sowie der guten Arbeitsmarktentwicklung. Mit einer Arbeitslosenquote von 4,1% in 2011 ist Österreich noch immer Spitzenreiter in der EU – keines der 27 Mitgliedsländer verzeichnete zuletzt eine niedrigere Arbeitslosenquote.

Der private Konsum ging nach 2,2% in 2010 kräftig auf 0,9% in 2011 zurück, die Verbraucherpreise stiegen von 1,7% auf 3,5%. Die Leistungsbilanz blieb relativ stabil mit 2,9% des BIP (nach 3,0% in 2010), die öffentliche Verschuldung betrug 72,2% des BIP in 2011 nach 71,8% im Vorjahr.

In den letzten Monaten kam es auch zu einer Neubewertung Österreichs durch die Ratingagenturen. Während Moody's mit der Bestätigung des „AAA“ für ein „Weihnachtsgeschenk“ sorgte, stufte Standard & Poor's das Land auf „AA+“ zurück, hoffentlich ein Ansporn für eine konsequente Umsetzung der geplanten Sparprogramme und Schuldenbremsen zu einer Zeit, welche noch Gestaltungsspielräume zulässt.

Zentral- und Osteuropa

Auch in den zentral- und osteuropäischen Staaten kam es im abgelaufenen Jahr, trotz generell beträchtlich niedrigerer Staatsverschuldungen, auf Grund der engen wirtschaftlichen

Verflechtung mit dem Euro-Raum, zu einer beträchtlichen Abschwächung des Wirtschaftswachstums mit teilweise großen Unterschieden.

Das durchschnittliche reale BIP-Wachstum in der CEE-Zone wird mit 3,4% in 2011 eingeschätzt (nach 3,3% in 2010). Länder mit den höchsten Steigerungsraten in Zentral- und Osteuropa im abgelaufenen Jahr waren Belarus/Weißrussland mit 5,5%, Ukraine mit 4,7%, Polen mit 3,9%, Russland mit 3,8%, Slowakei mit 3,3%. Schlusslichter der Wirtschaftsentwicklung in 2011 bildeten Slowenien mit 0,4%, Kroatien mit 0,5%, Ungarn mit 1,5%, Bosnien und Tschechien mit jeweils 1,9%. Der private Konsum stieg im CEE-Raum in 2011 im Schnitt um 3,7% (nach 2,9% in 2010), mit der Ukraine an der Spitze mit 10,0% und den Negativbeispielen Ungarn und Tschechien mit jeweils -0,4%. Die Verbraucherpreise stiegen in der CEE in 2011 um durchschnittlich 7,5% nach 5,4% in 2010. Spitzenreiter in 2011 war Belarus mit unglaublichen 55,0%, gefolgt von Serbien mit 11,3% und der Ukraine mit 8,0%. Die niedrigsten jährlichen Inflationsraten in 2011 verzeichneten Slowenien mit 1,8%, Tschechien mit 1,9% und Kroatien mit 2,3%, offensichtlich überwiegend bedingt durch die sehr gedämpfte konjunkturelle Entwicklung in diesen Ländern. Die Leistungsbilanz im CEE-Raum betrug 1,0% in 2011 nach 1,6% im Vorjahr. Immerhin lag die Staatsverschuldung in % des BIP durchschnittlich nur bei 28,1% in 2011, etwas höher als mit 26,5% im Vorjahr.

Auch die CEE-Länder waren in den letzten Monaten von einer Herabsetzung ihrer Kreditwürdigkeit durch die Ratingagenturen betroffen, in der „A-Klasse“ verblieben Tschechien, Slowenien, Slowakei und Polen, auch Russland, Bulgarien, Kroatien zählen mit „BBB“ weiterhin zu den „Investment Grades“.

Quellen: Raiffeisen Research, EU-Kommission, IMF, Standard & Poor's, Moody's

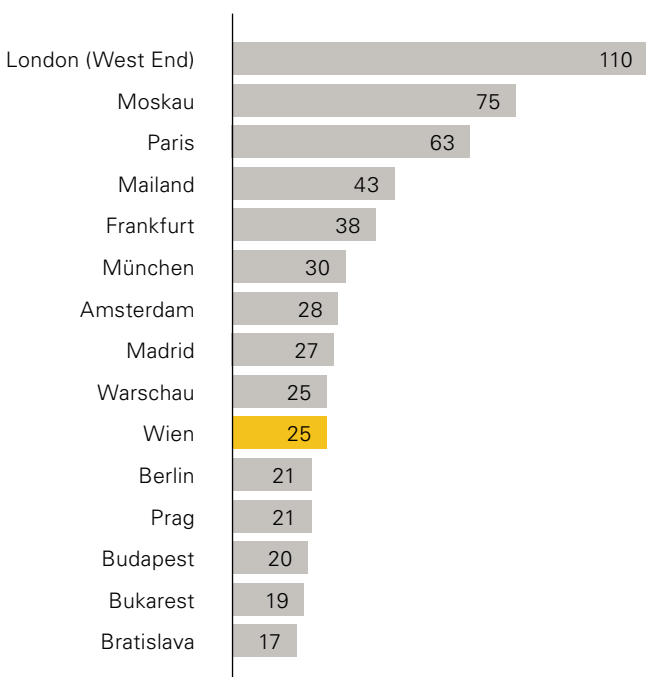
Entwicklung der europäischen Immobilienmärkte

Westeuropa

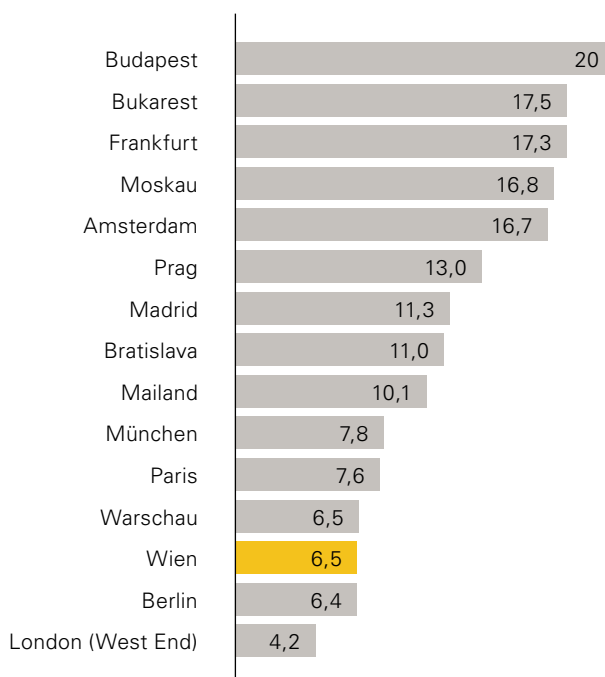
Das Gesamtinvestment in kommerzielle Liegenschaften in 2011 wird mit € 115 Mrd. geschätzt, nur geringfügig über dem Wert des Vorjahres. Das stärkste Wachstum im Jahresvergleich war in Frankreich, Belgien, Deutschland und den skandinavischen Staaten zu verzeichnen. Rückgänge gab es – hauptsächlich bedingt durch die gesamtwirtschaftlichen Turbulenzen in diesen Ländern – in Italien, Portugal und Spanien. Die Vermietungsleistung im abgelaufenen Jahr lag etwas unter der des Vorjahres. Die allgemeine wirtschaftliche Unsicherheit, auch in den Einschätzungen für die weitere Entwicklung resultierte in höherer Vorsicht und Zurückhaltung, besonders bei Unternehmens-Investoren. Die durchschnittliche Leerstandsrate in der EU ging auf 10,3% im vierten Quartal 2011 zurück mit großer Varianz zwischen den einzelnen Städten. Die Divergenz zwischen modernen Büroflächen und älteren Flächen mit beträchtlich höheren Leerstandsrate hält weiter an. Die Mietindizes für Büros zeigten sich relativ stabil in der EU mit 1% Steigerung im Jahresvergleich. Mieten für erstklassige Lagen verblieben flach in praktisch allen wichtigen Märkten, Wachstum gab es vor allem in Moskau und Warschau. Generalsanierungen lagen ca. 45% unter ihrem zyklischen Höchststand in Westeuropa, ohne dass für die nächsten beiden Jahre eine signifikante Erholung zu erwarten ist.

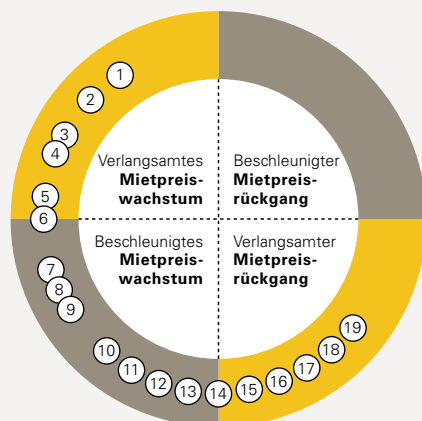
Private Immobilieninvestitionen stiegen auf € 37,2 Mrd., dies entspricht einem Wachstum von 3,3% im Jahresvergleich. Auch hier folgt der Trend der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, von dem Deutschland, Skandinavien und ausgewählte CEE-Märkte am meisten profitierten. Mit einem Transaktionsvolumen von knapp € 11 Mrd. in 2011 hat sich der deutsche Markt privater Investitionen ausgezeichnet entwickelt, was einer Verdreifachung seit 2009 entspricht.

Spitzenmieten in Europa (in €/m² pro Monat)



Leerstandsrate in Europa (in %)





- 1 London City, London West End, Paris, Zürich
- 2 Oslo
- 3 Moskau
- 4 Helsinki
- 5 Warschau
- 6 Düsseldorf, Genf, Stockholm
- 7 Berlin, Hamburg, München
- 8 Wien
- 9 Lyon, Stuttgart
- 10 Köln
- 11 Kopenhagen
- 12 Mailand
- 13 St. Petersburg
- 14 Bukarest, Frankfurt, Istanbul, Kiew, Luxemburg, Prag
- 15 Edinburg, Rom,
- 16 Amsterdam, Budapest, Dublin, Madrid
- 17 Barcelona, Brüssel
- 18 Lissabon
- 19 Athen

ERLÄUTERUNGEN ZUR IMMOBILIENUHR

Die Schuldenkrise in der Eurozone drückt die konjunkturellen Wachstumsaussichten überall in der Region weiterhin nach unten. Trotz ernster Probleme haben sich die wichtigsten Büromarkt-Indikatoren im letzten Quartal 2011 leicht verbessert – mit unterschiedlichen Entwicklungen in den Märkten. Die europäische Immobilienuhr von Jones Lang LaSalle zeigt, wie die Spanne zwischen den dort 36 abgebildeten Märkten immer größer wird. 16 Märkte bewegen sich derzeit auf oder vor der 6-Uhr-Position („verlangsamter Mietpreisrückgang“), elf weitere Märkte befinden sich im Quadranten „Beschleunigtes Mietpreiswachstum“, aber nur für Berlin traf ein Mietpreisanstieg auch im 4. Quartal zu. Neun Märkte sind es mittlerweile, die über der 9-Uhr-Position liegen („verlangsamtes Mietpreiswachstum“). Im Zyklus weit fortgeschritten befinden sich London, Paris, Zürich und Oslo. Entgegen dem Trend in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, München und Stuttgart hat die Spitzenmiete im Laufe des vergangenen Jahres in Frankfurt nicht zugelegt, ein Anstieg in 2012 ist eher unwahrscheinlich. Insofern hängt die deutsche Finanzmetropole der Entwicklung leicht hinterher. Stabilisierend auf das Niveau der nominalen Spitzenmieten wirkt das weiterhin hohe Incentive-Niveau. In Wien konnte im 4. Quartal ein Anstieg des Mietpreises verzeichnet werden und ist somit auf der Immobilienuhr auf 08:30 Uhr zu positionieren.

Der deutsche Investmentmarkt zeigte sich 2011 insgesamt in sehr guter Verfassung. Mit einem Investmentvolumen von € 23,5 Mrd. konnte eine 10%-ige Steigerung gegenüber 2010 verzeichnet werden. An der Spitze stehen Einzelhandelsimmobilien mit 46%, die Verkäufe von Büroobjekten hatten einen Anteil von ca. 30%, Logistikimmobilien 5% sowie Hotels mit ca. 4% des gesamten Transaktionsvolumens. Die Renditen haben sich in 2011 weitgehend stabilisiert.

Zentral- und Osteuropa

Das Investitionsvolumen im CEE-Raum zeigte eine äußerst dynamische Entwicklung, mit einem Investitionsvolumen von mehr als € 11,2 Mrd. in 2011 konnte eine Verdopplung gegenüber 2010 erzielt werden. Ausschlaggebend dafür waren vor allem Transaktionen in Einkaufszentren in Moskau und St. Petersburg in Russland, welche noch im Dezember abgeschlossen wurden. In Südosteuropa war das Volumen gedämpft, in Serbien und der Ukraine konnte keine einzige institutionelle Transaktion verzeichnet werden. Vermehrte Aktivität gab es in Märkten mit niedriger Liquidität, wie in Ungarn und der Slowakei. Das Gesamtvolumen in Ungarn kletterte von € 180 Mio. in 2010 auf über € 600 Mio. im abgelaufenen Jahr. Auch in 2012 wird der Schwerpunkt auf

„sicheren“ Investments liegen. Bei anhaltender Knappheit von Top-Lagen werden Kernlagen zunehmend nachgefragt werden, speziell in Polen und der Tschechischen Republik.

Eine kürzere „pipeline“ an Neuprojekten im Bau im gesamten CEE-Raum wird voraussichtlich in reduzierten Leerstandszeiten resultieren. Diese liegen in den meisten Märkten noch immer über 10%, mit großen Varianzen, wie z.B. Warschau mit 6,7% oder Sofia und Belgrad mit jeweils 22%. Die Renditen für Spitzenlagen reduzierten sich im zweiten Halbjahr 2011 auf durchschnittlich 8,7%, um 65 Basispunkte unter dem Wert des Vorjahres.

Die Vermietungsleistung sank neuerlich in der zweiten Hälfte 2011 und lag in Warschau, Bukarest und Prag um ca. 20 - 40% unter den Werten für 2010. Die solide Wirtschaftsleistung Deutschlands in 2011 lässt auch im heurigen Jahr positive Spin-off-Effekte für Länder wie Tschechien oder die Slowakei erwarten.

Auch die privaten Immobilienmärkte entwickelten sich positiv im CEE-Raum, speziell in Polen und Russland. Mit ca. € 5 Mrd.

Volumen ist diese Region der drittgrößte Markt in Europa. Einen Schritt entfernt von der Krise der Euro- Zone bieten diese Wirtschaftsräume weiteres Potenzial.

Wiener Büromarkt

2011 war ein schwieriges Jahr für den Wiener Büromarkt. Die Vermietungsleistung ist mit ca. 260.000 m² im Vergleich zum Vorjahr um ca. 5,4% gesunken, dies stellt den niedrigsten Wert seit der Krise 2008 dar. Immerhin wurden im abgelaufenen Jahr ca. 188.000 m² Büroflächen inkl. Generalsanierungen fertiggestellt, dies ist um knapp 14% niedriger gegenüber dem Vorjahr (ca. 165.000 m²). Der Gesamtbestand an Büroflächen am Wiener Markt lag zu Ende 2011 bei ca. 10,4 Mio. m². Die Leerstandsrate stieg bis Jahresende 2011 auf 6,1%, begründet durch das relativ große Angebot an neuen sowie generalsanierten Büroflächen, welches einer eher schwachen Vermietungsleistung gegenübersteht. Für Top Lagen mit

erstklassiger Ausstattung in der Wiener Innenstadt innerhalb des Rings sind Mieten von ca. € 23,75/m²/Monat erzielbar. Dies entspricht einem Anstieg im Jahresvergleich von ca. 3,3%. Bereits mehr als 50% aller Vermietungen waren jeweils größer als 1.000 m².

In 2011 wurden ca. € 1,7 Mrd. in österreichische Immobilien investiert, das Transaktionsvolumen stieg somit um ca. 7,0%. Die Top-Rendite für innerstädtische Lagen gab zum Jahresende 2011 um 0,5% im Jahresvergleich auf 5,2% nach. Die meisten Investments wurden im Bürobereich mit ca. 27% und bei Hotels mit ca. 24% getätigt, es folgten Retail mit 18% und Wohnen mit 13%. Über zwei Drittel aller Investments wurden von österreichischen Käufern abgeschlossen, der Anteil deutscher Investoren lag bei ca. 13%.

Quellen: CB Richard Ellis, EHL, BNP Paribas

GESCHÄFTSVERLAUF

Das Kerngeschäft des UBM-Konzerns bildet das projektspezifische Immobiliengeschäft. Aufgrund der mehrjährigen Realisierungsdauer unserer Projekte unterliegt der Umsatzausweis der Gewinn- und Verlustrechnung starken abrechnungsbedingten Schwankungen, die die Aussagekraft und die Vergleichbarkeit mit Vorjahren beeinflussen. Um eine möglichst wirklichkeitsgetreue Darstellung unserer Geschäftsentwicklung zu gewährleisten, definieren wir die Jahresgesamtleistung als die für uns maßgebliche Umsatzgröße. Diese betriebswirtschaftliche Kenngröße erfasst analog zu unserem Leistungsspektrum Erlöse aus Immobilienverkäufen, Vermietungsleistungen, Einnahmen aus dem Hotelbesitz, die abgerechneten Plan- und Bauleistungen eigener Baustellen, Lieferungen und Leistungen an Arbeitsgemeinschaften sowie sonstige Nebenerlöse des Facilitygewerbes sowie Managementleistungen.

Im Folgenden angeführte Aussagen und Werte beziehen sich auf den Konzernabschluss, da dieser, auch für die wirtschaftliche Lage der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft selbst, aufgrund der Konzernstruktur (Vielzahl an ausschließlichen Projektgesellschaften) die höchste Aussagekraft hat.

Der UBM-Konzern hat 2011 eine Gesamtleistung von € 281,9 Mio. erzielt. Dieser Wert stellt im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um € 64,9 Mio. dar. Die Steigerung ist auf Immobilienverkäufe in den Niederlanden, in der Schweiz und in der Tschechischen Republik zurückzuführen.

Umsatzentwicklung des Konzerns nach operativen Geschäftsfeldern

Seit dem Geschäftsjahr 2007 werden die Geschäftsfelder „Österreich“, „Westeuropa“ und „Zentral- und Osteuropa“ unterschieden. Die Geschäftsfelder orientieren sich am Ort der Leistungserbringung und fassen die Umsätze aus Projektentwicklung, Mieteinnahmen, Projektverkäufen, Hotelbetrieb und Dienstleistungen für folgende Länder zusammen: Im Ge-

schäftsfeld „Österreich“ werden alle Aktivitäten in Österreich sowie die Mieteinnahmen aus den österreichischen Immobilien zusammengefasst.

Das Geschäftsfeld „Westeuropa“ umfasst Deutschland, Frankreich, Schweiz und die Niederlande. Die Tschechische Republik, Polen, die Slowakei, Ungarn, Rumänien, Bulgarien, Ukraine, Russland und Kroatien bilden das Geschäftsfeld „Zentral- und Osteuropa“.

Die Gesamtleistung des Geschäftsfeldes „Österreich“ beträgt € 26,4 Mio. Im Vergleich zum Vorjahr stellt das einen Rückgang um € 2,1 Mio. dar, was vor allem auf den Verkauf der Beteiligung der FMA Gebäudemangement GmbH zurückzuführen ist. Die € 26,4 Mio. setzen sich in erster Linie aus Mieteinnahmen aus dem österreichischen Immobilienbesitz sowie Immobilienverkäufen in Salzburg, Linz und Graz zusammen.

Die Gesamtleistung des Geschäftsfeldes „Westeuropa“ ist um € 47,4 Mio. höher als im Vorjahr (2010: € 95,2 Mio., 2011: € 142,6 Mio.). Diese Steigerung ist vor allem auf die Umsätze aus Projektverkäufen in der Schweiz und in den Niederlanden zurückzuführen. Ebenfalls enthalten sind Hoteleinnahmen aus Frankreich („Dreamcastle“ und „Holiday Inn“ beim Eurodisney in Paris), wodurch geringe Umsätze in Deutschland aufgrund der erst im Jahre 2012 zu übergebenden, aber bereits verkauften Wohnungen kompensiert werden.

Die Gesamtleistung des Geschäftsfeldes „Zentral- und Osteuropa“ umfasst einen Wert von € 112,9 Mio. (2010: € 93,3 Mio.), das entspricht einer Steigerung von rund 21 %. Die Steigerung auf unsere umsatzbildenden Bauaktivitäten aus Bauarbeiten für die Projekte Polecki Park (Phase 2), FMZ Lublin und FMZ Gdynia sowie aus der Fertigstellung von zwei Wohnbauprojekten in Krakau und Wroclaw zusammen.

Entwicklung der geografischen Märkte im Konzern

Im Jahr 2011 beträgt der Auslandsanteil an der Jahresgesamtleistung rund 91% und liegt damit über dem Anteil im Jahr 2010 (87%). Der Inlandsanteil an der Jahresgesamtleistung beträgt rund 9% und ist damit geringer als im Vorjahr (13%). Dennoch weisen diese Prozentwerte auf eine (insgesamt gesehen) geringe Veränderung und somit konstante In- und Auslandsaufteilung hin.

Der höchste Auslandsanteil an der Jahresgesamtleistung wurde in Polen erzielt, mit einem Anteil von 28% (Vorjahr: 27%) vor den Niederlanden (2010: 0%, 2011: 20%). Beide Länder verzeichnen einen Anstieg (Polen um 23%, die Niederlande durch den Einmaleffekt des Verkaufs des Hotels Crown Plaza in Amsterdam). Auf dem dritten Platz liegt Deutschland mit € 39,7 Mio. (2010: 75,9 Mio.), dann folgt die Schweiz mit € 34,1 Mio. Die Tschechische Republik hat 7,3% und Frankreich 6,8%.

In Deutschland wurde hauptsächlich durch Wohnungsvverkäufe in München eine Jahresgesamtleistung von € 39,7 Mio. erzielt, das entspricht einem Rückgang von € 36,2 Mio. gegenüber 2010. Nachdem aber jedes Projekt für sich ein Unikat darstellt, ist der dafür erzielte Verkaufserlös je nach Art und Lage des Projekts nicht mit Projektumsätzen des Vorjahres vergleichbar.

In den Niederlanden konnte durch den Verkauf und die Managementleistungen des Hotels Crown Plaza Amsterdam eine

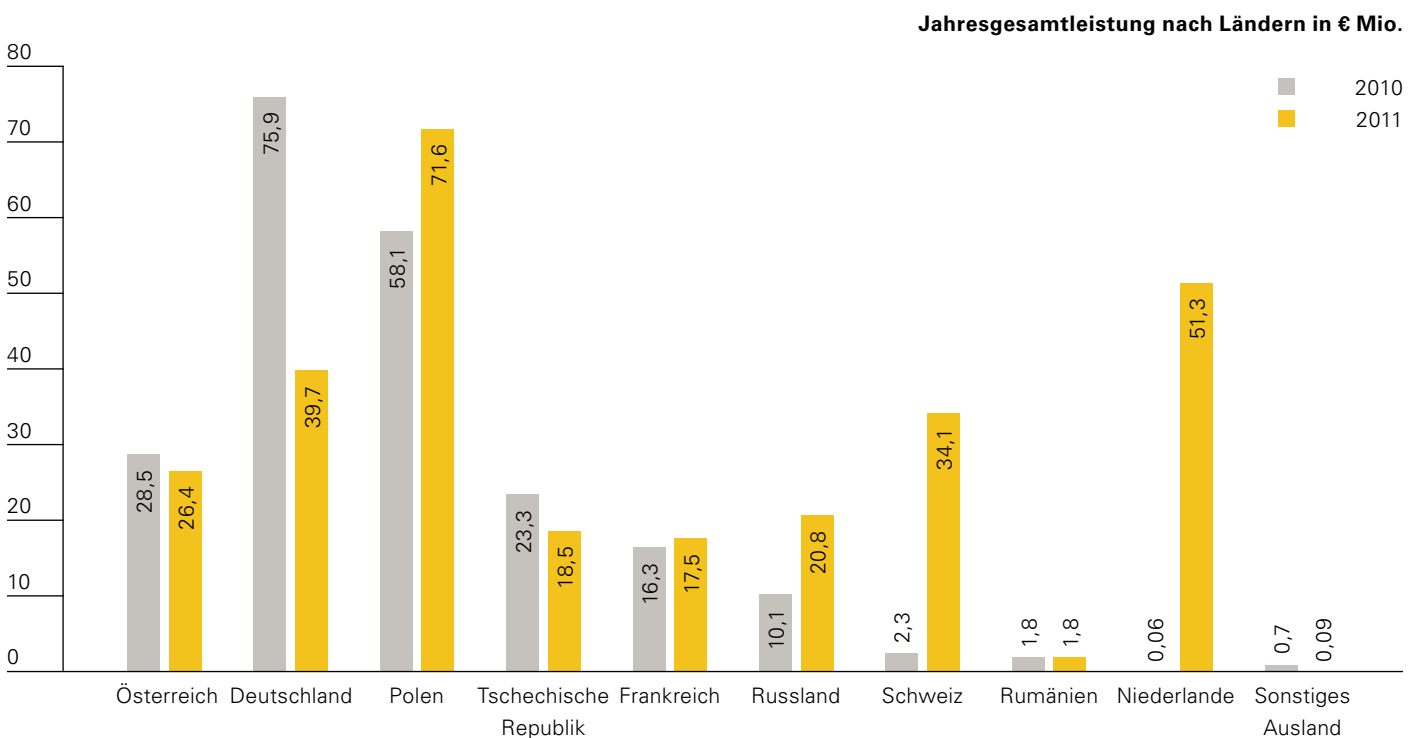
Jahresgesamtleistung von € 51,3 Mio. erzielt werden.

In Polen ist bei der Jahresgesamtleistung eine Steigerung auf aktuelle € 71,6 Mio. festzustellen, was auf den Abschluss einiger Großprojekte zurückzuführen ist. Die Umsätze für das Jahr 2011 setzen sich aus Bauarbeiten für das Projekt Polecki Park in Warschau, für das Fachmarktzentrum Gdynia, das Fachmarktzentrum Lublin sowie von Wohnhausanlagen in Krakau und Wroclaw zusammen.

Die Tschechische Republik weist eine Jahresgesamtleistung von € 18,5 Mio. auf. Dadurch ergibt sich eine Reduzierung der Jahresgesamtleistung um € 4,7 Mio. gegenüber dem Vorjahr. Auch Frankreich konnte eine Steigerung um 7% (2010: € 16,3 Mio., 2011: € 17,5 Mio.) verbuchen. Das ist vor allem durch Umsatzsteigerungen der Hotels beim Eurodisney zu erklären. Russland weist einen Umsatz von € 20,8 Mio. auf, was primär auf Leistungen für das Hotelprojekt in St. Petersburg zurückzuführen ist.

Rumänien ist durch den konstanten Leistungsbeitrag hervorzuheben. Das Land konnte ein geringes Wachstum verzeichnen (4%), wodurch sich ein aktueller Wert von € 1,8 Mio. ergibt. In diesem Betrag stecken vor allem Mieteinnahmen für das Logistikobjekt in Chitila bei Bukarest.

Auf die Position „Sonstiges Ausland“ entfallen hauptsächlich Leistungen aus den Ländern Slowakei, Ungarn sowie Bulgarien.



FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Geschäftsergebnis und Ertragslage

Die in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichen 2011 einen Wert von € 196,4 Mio. und liegen somit um 71,3% über dem Wert des Vorjahres. Die für uns relevante, weil aussagekräftigere betriebswirtschaftliche Kenngröße, die Jahresgesamtleistung, erreichte im Berichtsjahr mit € 281,9 Mio. einen um 29,9% höheren Wert als im Jahr 2010.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge in der Höhe von € 7,6 Mio. haben sich im Vergleich zum Vorjahr (€ 6,7 Mio.) erhöht.

Die Materialaufwendungen haben sich vor allem auf Grund projektbedingt höherer Bauleistungen um € 74,6 Mio. auf aktuelle € 133,9 Mio. erhöht.

Die Mitarbeiterzahl aller voll konsolidierten Gesellschaften und Beteiligungen ist auf Grund der Erhöhung der durchschnittlichen Mitarbeiterzahl der vollkonsolidierten Hotelgesellschaften von 381 auf 423 MitarbeiterInnen gestiegen. Der Personalaufwand beträgt rund € 16,0 Mio. Die Position Sonstige betriebliche Aufwendungen, die im Wesentlichen Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten, Sonstige Fremdleistungen, Abgaben und Gebühren sowie Rechts- und Beratungskosten umfasst, liegt mit € 29,2 Mio. über dem Wert des Jahres 2010 (€ 19,8 Mio.), da bei den Finanzimmobilien Wertanpassungen vorgenommen wurden. Dadurch hat sich das Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)

im Vergleich zum Vorjahr um rund 10,1% auf aktuelle € 23,1 Mio. reduziert.

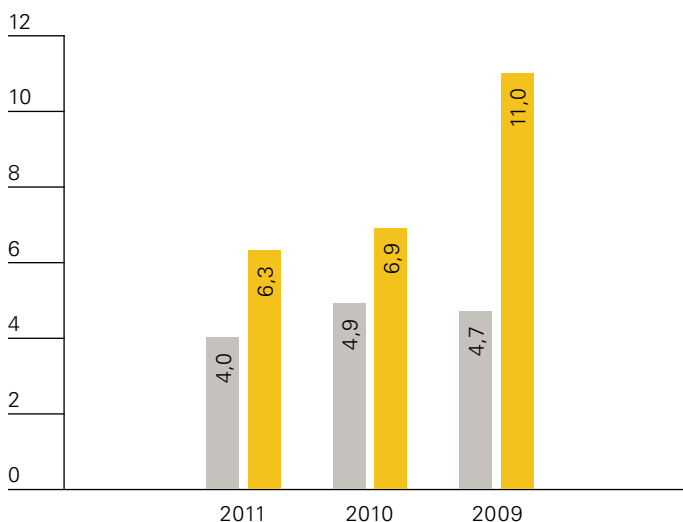
Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen des Jahres 2011 beträgt € -1,0 Mio. (Vorjahr € -0,5 Mio.). Die Erträge aus sonstigen Finanzanlagen betragen € 10,1 Mio. (Vorjahr € 12,3 Mio.) und sind damit auf Grund der geringeren Beteiligungsfinanzierungen gesunken. Der Finanzierungsaufwand liegt wegen der gesunkenen Aufwendungen aus sonstigen Finanzanlagen mit € -17,6 Mio. unter dem Wert des Jahres 2010 (€ -23,3 Mio.).

Das EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern) konnte sich von € 14,4 Mio. im Vorjahr auf € 14,6 Mio. steigern. Der Steueraufwand des Berichtsjahres beträgt € -5,7 Mio. gegenüber einem Wert von € -4,9 Mio. im Vorjahr. Nach Abzug des Ergebnisanteils fremder Gesellschafter beläuft sich der Jahresüberschuss 2011 auf € 8,9 Mio. und liegt damit um € 0,5 Mio. unter dem Wert des Vorjahres. Unter Berücksichtigung des negativen Fremdanteils bei Tochterunternehmen, steigt das Ergebnis je Aktie auf € 3,30 (2010: € 3,06).

Der UBM-Konzern weist für das Jahr 2011 einen Bilanzgewinn von rund € 3,3 Mio. aus, der dem Bilanzgewinn der UBM AG entspricht: Dieser bildet die Bemessungsgrundlage für die Dividendenausschüttung. Der Vorstand wird der Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von € 1,10 je dividendenberechtigter Aktie vorschlagen.

Rentabilität des UBM-Konzerns (in %)

Gesamtkapitalrentabilität ■
Eigenkapitalrentabilität ■



in %	2011	2010	2009
Gesamtkapitalrentabilität ¹	4,0	4,9	4,7
Eigenkapitalrentabilität ²	6,3	6,9	11,0
Eigenmittelquote per 31.12 ³	24,4	24,9	27,3

¹ Gesamtkapitalrentabilität = EBIT / Ø Gesamtkapital

² Eigenkapitalrentabilität = Jahresüberschuss / Ø Eigenkapital

³ Eigenmittelquote = Eigenkapital / Gesamtkapital

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung – Kurzfassung

in Mio.€	2011	Veränderung in %	2010	2009
Jahresgesamtleistung	281,9	29,9%	217,0	275,4
Umsatzerlöse	196,4	71,4%	114,6	197,6
EBIT	23,1	-10,5%	25,8	24,4
EBT	14,6	1,4%	14,4	14,2
Jahresüberschuss	8,9	-5,3%	9,4	14,1
Bilanzgewinn	3,3	0%	3,3	3,0
Ergebnis je Aktie (in €)	3,30	1,1%	3,06	4,71

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns erhöhte sich 2011 im Vergleich zum Vorjahr um 6,0% auf rund € 592,6 Mio. Die Erhöhung der Bilanzsumme ist vor allem auf die Zunahme im Bereich der Vorräte und liquiden Mittel zurückzuführen.

Auf der Aktivseite bilden die langfristigen Vermögenswerte mit einem Anteil von 65,7% (2010: 71,6%) den Schwerpunkt der Bilanzsumme und belaufen sich per Jahresende 2011 auf € 389,2 Mio. Das Sachanlagevermögen beträgt € 36,9 Mio. (Vorjahr: € 56,3 Mio.), wobei die Reduzierung des Wertes auf den Verkauf einer Immobilie zurückzuführen ist. Die Finanzimmobilien stellen per 31.12.2011 einen Wert von € 249,5 Mio. dar (Vorjahr: € 251,7 Mio.) und sind damit gegenüber dem Vorjahr beinahe unverändert. Die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen haben sich auf Grund von Kapitalerhöhungen von € 19,0 Mio. auf € 20,0 Mio. erhöht. Der Wert aus Projektfinanzierung hat sich auf € 58,9 Mio. erhöht, während die übrigen Finanzanlagen mit € 17,3 Mio. relativ konstant geblieben sind (2010: € 18,9 Mio.).

Die Struktur und das Volumen der kurzfristigen Vermögenswerte haben sich wie folgt verändert: Die Vorräte haben sich vor allem durch unsere Projektaktivitäten im Wohnbau in Österreich, Polen und Deutschland insgesamt um € 17,5 Mio. auf € 101,8 Mio. gesteigert. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich erhöht und betragen 2011 € 22,5 Mio. Die liquiden Mittel haben sich auf aktuelle € 67,0 Mio. erhöht (Vorjahr: € 46,7 Mio.). Insgesamt haben sich die kurzfristigen Vermögenswerte damit in Summe auf € 203,4 Mio. erhöht. Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag rund € 144,8 Mio. und ist damit nominell um € 5,3 Mio. gewachsen. Die Eigen-

kapitalquote hat sich auf Grund der höheren Bilanzsumme mit 24,4% gegenüber dem Wert von 24,9% des Vorjahres verringert.

Unter den Verbindlichkeiten ist vorallem der Saldo der Anleihen aus 2005, 2010 und 2011 enthalten. Die langfristigen Rückstellungen haben sich von rund € 5,7 Mio. auf € 8,7 Mio. erhöht.

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich von € 158,0 Mio. auf € 121,5 Mio. reduziert.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich von € 62,1 Mio. auf € 131,8 Mio. erhöht. Diese Entwicklung ist auf Steigerungen bei den Finanzverbindlichkeiten, den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten zurückzuführen. Ebenfalls in den kurzfristigen Verbindlichkeiten ist die Restschuld aus der im Jahr 2005 ausgegebenen und teilweise getilgten Anleihe in der Höhe von € 28,3 Mio. enthalten.

Bedingt durch den geringeren Jahresüberschuss und den geringeren Abschreibungen auf das Anlagevermögen, verringert sich der Cashflow aus dem Ergebnis auf € 12,2 Mio. Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit verringerte sich auf aktuelle € -10,3 Mio. Die Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Finanzimmobilien erreichten mit rd. € 56,0 Mio. eine Steigerung um rund € 38,5 Mio. gegenüber dem Vorjahr, womit der Cashflow aus Investitionstätigkeit € -3,9 Mio. beträgt. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt wegen der Aufnahme einer neuen und teilweisen Tilgung einer bestehenden Anleihe bzw. der Veränderungen von Krediten und anderen Konzernfinanzierungen rund € 36,2 Mio.

Konzern-Kapitalflussrechnung – Kurzfassung

in € Mio.	2011	2010	2009
Jahresüberschuss	8,9	9,4	14,1
Cashflow aus dem Ergebnis	12,2	17,9	34,4
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	-10,3	-3,0	55,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3,9	-47,3	3,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	36,1	56,3	-61,7
Liquide Mittel per 31.12.	67,0	46,7	39,6

Die Liquiditätsplanungen zeigen, dass die Gesellschaft aus derzeitiger Sicht in der Lage ist, den bestehenden und erkennbaren zukünftigen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, was sowohl auf die Fortführung als auch auf den Abschluss

der wesentlichen Investitionsvorhaben zurückzuführen ist. Durch das aktuell stabile Zinsniveau sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf eine Änderung von Kreditkonditionen zu erwarten.

Bilanzstruktur

in %	2011	2010	2009
kurzfristige Vermögenswerte	34,3	28,4	23,8
langfristige Vermögenswerte	65,7	71,6	76,2
davon Finanzimmobilien	42,1	45,0	51,5
Eigenkapital	24,4	24,9	27,3
langfristige Verbindlichkeiten	53,3	64,0	53,2
kurzfristige Verbindlichkeiten	22,3	11,1	19,5
Bilanzsumme in € Mio.	592,6	559,3	485,7

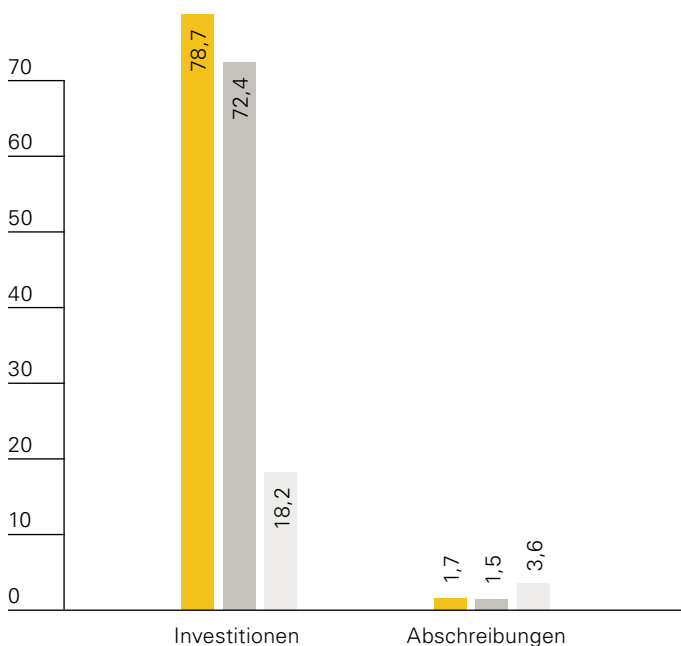
Investitionen

Das Investitionsvolumen in Sachanlagen des Geschäftsjahres ist mit € 24,5 Mio. um € 5,2 Mio. geringer als jenes des Vorjahres. Dieser Zugang ist im Wesentlichen auf die Ausbauarbeiten für das Hotel Crowne Plaza Amsterdam South zurückzuführen. Die Investitionen in Finanzimmobilien sind gestiegen und betragen nun € 54,2 Mio. (Vorjahr: € 42,7 Mio.): In Deutsch-

land haben wir in das Immobilienprojekt Dornach investiert und in Polen wurden die Fachmarktzentren Gdynia und Lublin fertiggestellt.

In Summe beliefen sich die Investitionen in Finanzimmobilien und Sachanlagen damit auf € 78,7 Mio.

In den angegebenen Immateriellen Vermögensgegenständen sind Goodwill-Bewertungen nicht enthalten.



Investitionen und Abschreibungen

(Sachanlagen und Finanzimmobilien in € Mio.)

2011 ■
2010 ■
2009 ■

in € Mio.	2011	2010	2009
Investitionen Sachanlagen und Finanzimmobilien	78,7	72,4	18,2
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0
Finanzimmobilien	54,2	42,7	15,3
Sachanlagen	24,5	29,7	2,9

NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Umweltbelange

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

Arbeitnehmerbelange

Die Mitarbeiterstruktur per 31.12.2011 zeigt, dass rd. 85% unserer MitarbeiterInnen im Ausland beschäftigt sind. Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen bieten wir vor allem in den Bereichen Planung und Projektentwicklung, Be-

triebswirtschaft und Recht sowie durch Sprachkurse und Seminare zur Persönlichkeitsentwicklung an. Dabei nehmen wir Rücksicht auf die individuellen Bedürfnisse unserer MitarbeiterInnen und auf die Anforderungen des Marktes. Da unser Konzern geografisch breit positioniert ist, kommt es auch immer wieder zu einer internationalen Verflechtung des Personaleinsatzes. Der daraus resultierende Wissenstransfer ist ein weiterer wichtiger praktischer Faktor in einer umfassenden Mitarbeiterentwicklung. Der durchschnittliche Personalstand unter Einbeziehung aller Konzerngesellschaften beträgt per 31.12.2011 889 MitarbeiterInnen (davon 663 HotelmitarbeiterInnen) (2010: 901, davon 615 HotelmitarbeiterInnen).

Angestellte und gewerbliche MitarbeiterInnen

Angestellte und gewerbliche MitarbeiterInnen (vollkonsolidierte Gesellschaften)	2011	2010	2009
Inland	68	68	73
Ausland	355	313	217
MitarbeiterInnen gesamt (Durchschnitt)	423	381	290
davon HotelmitarbeiterInnen	198	169	67

ZWEIGNIEDERLASSUNGEN

Die UBM Realitätenentwicklung AG hat folgende im Firmenbuch eingetragene Zweigniederlassungen:

- Zweigniederlassung Oberösterreich, Pummererstraße 17, 4020 Linz
- Zweigniederlassung Tirol, PORR-Straße 1, 6175 Kematen in Tirol
- Zweigniederlassung Steiermark, Thalerhofstraße 88, 8141 Unterpremstätten

VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH DEM SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG UND RISIKEN DES UNTERNEHMENS

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DER WIRTSCHAFT: AUSBLICK 2012

In den vergangenen Monaten hat sich am Bild der Weltwirtschaft wenig geändert, in den USA beginnt der Präsidentenwahlkampf Fahrt aufzunehmen, so dass in den nächsten Monaten keine einschneidenden Maßnahmen zur Budgetsänierung erwartet werden dürfen. In praktisch allen Ländern der Euro-Zone wurden teils drastische staatliche Sparprogramme beschlossen, die Konsequenz der Umsetzung bleibt abzuwarten. Vor diesem Hintergrund hat der Internationale Währungsfond (IMF) seine Prognose für das globale Wirtschaftswachstum auf 3,3% für 2012 gesenkt.

Europa

Nach wie vor ist die europäische Politik weit davon entfernt, nachhaltige Ansätze für eine Lösung der Schuldenkrise zu entwerfen. Speziell für Griechenland existieren noch keine Perspektiven einer langfristigen Haushaltssanierung, so dass trotz massiver Finanzhilfen und Schuldenerlässe weiterhin mit Szenarien einer „griechischen Tragödie“ mit einem Staatsbankrott oder einem Auseinanderbrechen der Euro-Zone gerechnet werden muß. Zunehmend wird klar, dass ein Konzept eines gemeinsamen Wirtschafts- und Währungsraumes für Europa ohne eine langfristig orientierte, starke zentrale Wirtschafts- und Finanzpolitik unrealistisch ist, sogar den Fortbestand der Friedensunion gefährdet und zu massiven sozialen Spannungen mit tiefgreifenden Verwerfungen der Gesellschaft führen kann. Die EU-Kommission rechnet für 2012 mit einer leichten Rezession im Euro-Raum, mit durchschnittlich -0,3%, mit beträchtlichen Unterschieden in den Mitgliedsstaaten, wie z.B. Deutschland mit +0,6%, Großbritannien mit +0,6%, Frankreich mit +0,4%, Spanien mit -1,0%, Italien mit -1,3%, das Schlusslicht bildet Griechenland mit -4,4%. Der private Konsum wird mit durchschnittlich 0,1% in 2012 als praktisch flach prognostiziert, die Verbraucherpreise sollten um 1,8% steigen, die Leistungsbilanz bei -0,5% liegen und die öffentliche Verschuldung in % des BIP weiter leicht auf 90,4% ansteigen.

Österreich

Nach dem Beschluss eines Sparpaketes in den letzten Wochen, welches das Land in den nächsten Jahren zu einem mehr oder weniger ausgeglichenen Budget führen soll, ist eine gewisse Entspannung feststellbar. Die massive Ausrichtung auf die deutsche Volkswirtschaft, der notwendige Budgetsanierungsbedarf und die vorsichtige Kreditvergabe dürften die Hauptfaktoren für ein schwaches erstes Halbjahr 2012 darstellen. Das reale BIP wird für 2012 mit +0,7% im Vergleich zum Vorjahr prognostiziert, der private Konsum mit 1,0%, die Verbraucherpreise mit 2,1%. Immerhin liegt die voraussichtliche Verschuldung mit 75,1% doch deutlich unter dem EU-Durchschnitt. Damit steht der österreichischen Wirtschaft ein schwieriges Jahr bevor, vor allem durch die erwartete Rezession der Euro-Zone, in die nach wie vor mehr als die Hälfte der österreichischen Güterexporte

gehen. Auch der Industrie-Sektor insgesamt sollte in naher Zukunft nach unten tendieren. Die bereits rückläufige Kapazitätsauslastung gibt den Unternehmen zudem wenig Anlass, in die Ausweitung der Produktionskapazitäten zu investieren. Alles in allem dürften Exporte und Investitionen somit auf absehbare Zeit als Wachstumstreiber ausfallen.

Zentral- und Osteuropa

Die rasant nach unten weisenden Umfragewerte bei den Unternehmen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung haben die Wirtschaftsforschungsinstitute veranlasst, erneut die Wachstumsprognosen auch für Zentral- und Osteuropa zurückzunehmen. Vor allem in dieser Region sind die negativen Spuren wegen der starken außenwirtschaftlichen Verflechtung mit den Euro-Ländern am meisten ausgeprägt. Für die CEE-Region wird für 2012 ein durchschnittliches reales BIP Wachstum von 2,0% prognostiziert, mit der Ukraine (3,5%), Russland (3,2%), Polen (2,2%) an der Spitze und Ungarn mit -2,0%, Slowenien mit -1,5% und Tschechien mit -1,2% am Ende der Skala. Der private Konsum sollte im Schnitt um 2,7% wachsen, die Verbraucherpreise um 8,2% steigen. Die Leistungsbilanz wird mit -0,4% erwartet, die öffentliche Verschuldung leicht auf 30,0% des BIP ansteigen. Ungarn ist nicht nur das Land mit der höchsten Staatsverschuldung (77,2% in 2012) sondern auch mit dem größten Anteil an ausländischen Investoren bei ihren Staatsanleihen. Der Schuldenabbau in Mittel- und Osteuropa nach der Finanzkrise war nur von kurzer Dauer und die Auslandsverschuldung nahm in den beiden letzten Jahren wieder zu. Daher gibt es nach wie vor ein erhebliches Risiko, dass es im CEE-Raum zu einem weiteren Finanzschock kommen könnte.

Wiener Büromarkt

Auch 2012 sollte die Nachfrage am Wiener Büromarkt eher verhalten bleiben, es wird mit einer flachen Vermietungsleistung gerechnet. Durch die erwartete Leerstandsrate von 6,5% dürfte der Druck auf Eigentümer in durchschnittlichen Lagen steigen. Dies wird besonders für Zweitbezugsflächen, die nicht dem heutigen technischen Stand entsprechen, zutreffen. Heuer werden ca. 178.000 m² neue Büroflächen auf den Markt kommen (exklusive Generalsanierungen), dies sind 40% mehr als in 2011. Der Trend zu mehr Generalsanierungen sollte sich noch weiter verstärken, da ältere Objekte durch Umzug und Zentralisierungen bestandsfrei werden und saniert werden müssen, um entsprechende Mieten erzielen zu können. Das Angebot wird sich voraussichtlich von 188.000 m² zu Ende 2011 auf 304.000 m² per Ende 2012 kräftig erhöhen, der Gesamtbestand dürfte bei ca. € 10,6 Mrd. liegen. Das Niveau der Spitzenmieten dürfte bis Ende 2012 weiterhin leicht ansteigen, für durchschnittliche Lagen wird eine Stagnation prognostiziert. Das Investmentvolumen sollte für 2012 eher stabil bleiben und zwischen den Werten der beiden Vorjahre liegen. Dies ist darin begründet, dass es für Investoren zunehmend schwieriger geworden ist, Finanzierungen, vor allem für große Transaktionsvolumina, zu erhalten. Weiterhin sind private Investoren sehr aktiv am Wiener Markt und interessiert, ihr Geld krisensicher in attraktiven Immobilien anzulegen.

Quellen: Raiffeisen Research, EU-Kommission, CB Richard Ellis

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS: AUSBLICK 2012

Das Wirtschaftsjahr 2012 des UBM-Konzerns wird durch die sogenannte Schuldenkrise beeinflusst. Bedingt durch die aus der Schuldenkrise einiger europäischer Staaten entstehenden Verwerfungen auf dem Finanzsektor haben sich die Finanzierungsbedingungen durch Fremdmittel von Banken verschärft. Der Bankensektor ist zudem aufgefordert, seine Eigenkapitalbasis zu stärken – die Kombination beider Umstände hat Auswirkungen auf die Geschäftspolitik des Unternehmens. Obwohl der UBM-Konzern über eine solide und stabile Eigenkapitalausstattung verfügt und eine konstante Liquiditätsentwicklung aufzeigen kann, dauert der Abschluss von Fremdfinanzierungen aufgrund der oben beschriebenen Effekte oft bis zu sechs Monate. Dadurch kann es passieren, dass Projektentwicklungen im Zeitablauf langsamer abgewickelt werden müssen als vorgesehen und somit auch der Kapitalrückfluss langsamer vor sich geht.

Der UBM-Konzern hat in seiner Strategie für das Jahr 2012 darauf reagiert, wobei sich dabei die geografische und sektorale Diversifikation des Konzerns positiv auswirkt. In Österreich liegt der Schwerpunkt der Tätigkeit in Salzburg, wo wir im laufenden Jahr eine Luxuswohnanlage mit 31 Wohneinheiten

fertigstellen werden und den Beginn eines Anschlussprojektes mit rund 70 Wohneinheiten planen. In Westeuropa konzentrieren wir uns auf unseren Heimmarkt Deutschland, wo wir besonders den Wohnungsmarkt in München, Frankfurt und Berlin bearbeiten. Im Gewerbebereich errichten wir ein Hotel in München und planen ein Bürogebäude in München. In unseren neuen Märkten in Westeuropa (Niederlande und Frankreich) planen wir Hotelprojekte. In Zentral- und Osteuropa steht auch im Jahr 2012 Polen im Mittelpunkt unserer Aktivitäten. In Warschau arbeiten wir an der Weiterentwicklung des Poleczki Business Park, weiters planen wir die Errichtung eines Bürogebäudes in Krakau. In der Tschechischen Republik wollen wir ein Bürogebäude in Prag errichten. Alle anderen Länder in Osteuropa haben wir unter Beobachtung mit dem Ziel, Grundstücke oder Projekte vertraglich so zu sichern, um bei einer Stabilisierung der Märkte unsere Aktivitäten wieder zu intensivieren. Unter der Voraussetzung, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht signifikant von den Prognosen der Wirtschaftsforscher abweichen, erwarten wir für das Jahr 2012 einen Umsatz und ein Ergebnis, welches das gesamteuropäische geringere Wirtschaftswachstum widerspiegelt.

WESENTLICHE RISIKEN UND UNGEWISSEITEN

Risikomanagementziele und -methoden

Der UBM-Konzern betreibt die kontinuierliche Früherkennung, Bewertung, Steuerung und Überwachung von Risiken durch ein konzernweites Risikomanagementsystem. Unser Ziel ist es, möglichst frühzeitig Informationen über Risiken und die damit verbundenen finanziellen Auswirkungen zu gewinnen, um mit geeigneten Maßnahmen gegensteuern zu können.

Risikomanagement gewinnt durch die sektorale und geografische Ausweitung unserer Geschäftstätigkeit zunehmend

an Bedeutung für die Sicherung des Unternehmenserfolges. Die Verantwortungsbereiche des Risikomanagements sind Allgemeine Verfahrensabläufe, Technik, Development und Kaufmännische Aspekte. Für jeden Bereich wurden die Zuständigkeiten klar festgelegt und versierte MitarbeiterInnen eingesetzt, die direkt an den Vorstand berichten. Generelle Risiken, wie z.B. das strategische Risiko, die nicht im Verlauf unserer Projekte entstehen, sondern aus unserem Unternehmensgegenstand resultieren, behandelt der Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat.

VORSTAND

RISIKOMANAGEMENT

Allg. Verfahrensabläufe
ISO 9001

Technik

Development

Kaufmännische Aspekte

Markteintrittsrisiko

Die UBM kennt dank ihrer jahrelangen Erfahrung die Funktionsweisen und Besonderheiten der Immobilienmärkte Zentral- und Osteuropas. 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 und potenzielle Mieter bereits im Vorfeld ausfindig zu machen. Vorgaben über einen erforderlichen Mindestverwertungsgrad erhöhen die Sicherheit für die Investition in ein Projekt. Die breite geografische und sektorale Streuung des UBM-Konzerns bringt mit sich, dass der Eintritt in neue Märkte durch das solide Fundament des bestehenden Immobilienportfolios abgesichert ist.

Nachfolgend werden die wesentlichsten uns bekannten Risiken aufgelistet, die einen nachhaltigen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können.

Bestehende Risiken

Preisänderungsrisiko

Das Preisänderungsrisiko umfasst im Wesentlichen Schwankungen des Marktzinssatzes und der Marktpreise sowie Änderungen der Wechselkurse.

Da unsere Mieteinnahmen nicht nur indexgebunden sind, sondern unsere Mietverträge ausländischer Objekte (die nahezu ausschließlich mit internationalen Konzernen abgeschlossen werden) zudem auf Hartwährungsverträgen basierten, kann UBM durch Währungsabwertungen in CEE hier einem erhöhten Risiko ausgesetzt sein. Um dieses Risiko zu minimieren wurde bereits und wird weiterhin verstärkt dazu übergegangen, Verträge in den jeweils korrespondierenden Landeswährungen abzuschließen.

Da UBM ein umfassendes Leistungsspektrum anbietet, besteht eine verstärkte Angewiesenheit auf Fremdunternehmen. Die damit verbundenen Risiken hinsichtlich Qualität, Lieferterminen und Kosten können bei erhöhter Nachfrage zu Versorgungsschwierigkeiten führen. Die operativen Bereiche können Preissteigerungen im Energie- und Rohstoffbereich ausgesetzt sein. Sofern es nicht möglich ist, diese an die Kunden weiterzugeben, wirken sie negativ auf die Ertragslage. Vor allem die Immobilienmärkte, die neben gesamtwirtschaftlichen Faktoren auch von der jeweiligen Angebotssituation geprägt ist, sind in ihrer Nachfrageentwicklung einer starken Zyklizität unterworfen. Dank unserer breiten sektoralen wie auch geografischen Diversifikation können wir regionale Marktschwankungen aber optimal 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.

Ausfallsrisiko

Ausfallsrisiken können vor allem in Bezug auf originäre Finanzinstrumente bestehen, nämlich Ausleihungen und

Forderungen. Diesen potenziellen Risiken wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Darüber hinaus erfolgt eine bestmögliche Absicherung durch Bonitätsprüfungen und adäquate Sicherheitsleistungen. Das maximale Ausfallsrisiko stellen die in Bezug auf diese Finanzinstrumente in der Bilanz ausgewiesenen Buchwerte dar.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko bezeichnet das Risiko, Verbindlichkeiten bei Fälligkeit nicht begleichen zu können. Als wesentliches Instrument zur Steuerung des Liquiditätsrisikos sehen wir eine exakte Finanzplanung, die von jeder operativen Gesellschaft durchgeführt und zentral koordiniert wird. So wird der Bedarf an Finanzierungen und Linien bei Banken ermittelt.

Die Betriebsmittelfinanzierung wird über das UBM-Konzern-Treasury durchgeführt. Dabei übt die UBM AG die Funktion des Finanzclearings aus. Dadurch werden eine Verminderung des Fremdfinanzierungsvolumens und eine Optimierung des Zinsergebnisses erreicht und das Risiko, dass die Liquiditätsreserven nicht ausreichen, um die finanziellen Verpflichtungen fristgerecht zu erfüllen, minimiert.

Durch die aktuelle wirtschaftliche Lage wird dem Liquiditätsrisiko ein neuer Aspekt beigefügt, da auf Seiten der Banken mangelnde Finanzierungsbereitschaft zu beobachten ist und sich somit negative Auswirkungen auf die Liquidität ergeben könnten.

Zinsrisiko

Dem für den Renditeverlauf eines Objektes oft maßgeblichen Zinsrisiko begegnen wir, soweit möglich, mit fristenkonformen Finanzierungsmodellen, die den projektspezifischen Finanzmittelbedarf sicherstellen und optimieren. Die Auswahl der Finanzierungswährung erfolgt in Abhängigkeit zur jeweiligen Marktsituation.

Personalrisiko

Der Wettbewerb um qualifiziertes Personal kann die effektive Geschäftsabwicklung beeinträchtigen. Der zukünftige Erfolg hängt daher davon ab, unsere MitarbeiterInnen dauerhaft an das Unternehmen zu binden sowie hochqualifiziertes Personal und Kompetenzträger zu finden. Wir sind uns dieses Risikos bewusst und setzen auf mit unserer Geschäftstätigkeit abgestimmte institutionalisierte Nachwuchsqualifizierungs-, Aus- und Weiterbildungsprogramme, um vorausschauend steuern zu können.

Beteiligungsrisiko

Unter Beteiligungsrisiko wird das Risiko von Marktwertschwankungen von Beteiligungen der UBM verstanden. Bei den Konzerngesellschaften werden die relevanten Risikoarten (zum Beispiel Markt- oder Kreditrisiken) direkt auf Einzelinstitutsebene erfasst.

Die Berechnung und Analyse des Beteiligungsrisikos und das Reporting an die Geschäftsleitung erfolgt monatlich durch den Bereich Controlling. Bei Erreichen bestimmter Risikoschwellen oder Konzentrationen werden dem Management Handlungsoptionen zur Entscheidung vorgestellt.

Kreditrisiko

Das Kreditrisiko bezeichnet die Gefahr von Verlusten infolge des Ausfalls eines Geschäftspartners, der seinen vertraglich zugesicherten Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommt. Es umfasst Ausfall- und Länderrisiken sowie Bonitätsverschlechterungen von Kreditnehmern. Im Immobilienbereich ergibt sich das Kreditrisiko aus den Mietverpflichtungen. Der Ausfall eines Mieters und die dadurch entfallenen Mietzinszahlungen stellen eine barwertige Minderung des Immobilienprojekts dar. Dieses Risiko wird auf Basis der Expertenschätzungen auf Projektebene mitberücksichtigt.

IT-Risiko

In einer zentralisierten und standardisierten IT-Umgebung besteht die Gefahr, dass man sich von einem System oder einem Rechenzentrum zu sehr abhängig macht.

Ein Systemausfall hat dann unter Umständen gravierende Folgen für das gesamte Unternehmen. Wir haben diverse Sicherheitsmaßnahmen umgesetzt, die dieses Risiko minimieren. Dazu gehören u. a. Zutrittskontrollsysteme, Notfallpläne, die unterbrechungsfreie Stromversorgung wichtiger Systeme und Datenspiegelungen.

Gegen Datensicherheitsrisiken durch unberechtigte Zugriffe auf die IT-Systeme setzen wir entsprechende Spezialsoftware ein. Dies wird im Wesentlichen durch Dienstleistungsverträge mit der IT-Abteilung der Allgemeinen Baugesellschaft – A. PORR AG sichergestellt.

Länderrisiko

Unsere Strategie, durch die Entwicklung von Projekten neue Märkte zu erschließen, hat zur Konsequenz, dass wir bewusst angemessene und überschaubare Länder- und Marktrisiken eingehen. Das trifft gegenwärtig vor allem auf unsere Aktivitäten in Schwellenländern zu.

Unser allgemeines Risikomanagement beobachtet und prüft die jeweiligen rechtlichen und politischen Rahmenbedingungen. Wird die Wirtschaftlichkeit einer Investition untersucht, ist die Bewertung des Länderrisikos ein wichtiger Faktor.

Wertminderungsrisiko

Die wertmäßige Sicherung des Immobilienbestandes ist ein wichtiger Grundstein für die wirtschaftliche Entwicklung des UBM-Konzerns.

Das Asset Management liefert in regelmäßigen Abständen Zustandsberichte sowie Vorschauwerte für die optimale Instandhaltung der Liegenschaften und Gebäude, um die Verwertungsarbeit sowohl durch einen Verkauf als auch langfristig zu gewährleisten.

Internes Kontrollsystem

Das interne Kontrollsystem (IKS) der UBM Realitätenentwicklung AG hat folgende Ziele:

- Kontrolle der Einhaltung der Geschäftspolitik und der vorgegebenen Ziele
- Sicherung des Vermögens des Unternehmens

- Sicherstellung der Zuverlässigkeit des Rechnungs- und Berichtswesens
- Sicherstellung der Wirksamkeit und Effizienz betrieblicher Abläufe
- Erfüllung der rechtlichen Anforderungen an den Vorstand und Aufsichtsrat
- Frühzeitige Risikoerkennung und verlässliche Einschätzung möglicher Risiken
- Einhaltung gesetzlicher und rechtlicher Grundlagen
- Effizienter Einsatz von Ressourcen und Kostenersparnis
- Sicherung der Vollständigkeit und Zuverlässigkeit von Informationen, Dokumentationen und Prozessen

Die Aufgaben des Internen Kontrollsystems in der UBM AG werden durch zwei dem Vorstand untergeordnete Stabstellen erfüllt: das kaufmännische Controlling überwacht die laufende Geschäftsentwicklung auf Abweichungen von Planzahlen und stellt sicher, dass auf Planabweichungen die notwendigen Gegenmaßnahmen eingeleitet werden. Zusätzlich können bei Veranlassung des Managements bei aktuellen Anlässen, die risikorelevant sind, jederzeit Ad hoc-Prüfungen eingeleitet werden. Das technische Controlling überwacht die laufende Abwicklung von Projekten hinsichtlich Zeitplan, Baukosten und allen für die technische Umsetzung relevanten Prozessen.

Durch diese Maßnahmen soll sichergestellt werden, dass das Unternehmensvermögen bewahrt wird und das Management durch ein effektives und zuverlässiges Berichtswesen unterstützt wird. Dazu wurden in der UBM-Gruppe die notwendigen Vorkehrungen getroffen, sodass einerseits gesetzliche, aber auch interne Richtlinien eingehalten und andererseits mögliche Schwachstellen in betrieblichen und organisatorischen Abläufen erkannt und korrigiert werden können.

Relevante Anforderungen zur Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung werden in konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften festgehalten und kommuniziert.

Durch klare Funktionstrennungen und Kontrollmaßnahmen wie Plausibilitätsprüfungen, regelmäßige Kontrollaktivitäten auf diversen Berichtsebenen und das 4-Augen-Prinzip wird eine verlässliche und korrekte Rechnungslegung sichergestellt. Dieses systematische Kontrollmanagement stellt sicher, dass die Rechnungslegung der UBM-Gruppe in Einklang mit den nationalen und internationalen Rechnungslegungsstandards sowie internen Richtlinien steht.

Innerhalb des Internen Kontrollsystems übernimmt der Prüfungsausschuss für den Aufsichtsrat die Aufgabe der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses und der Finanzberichterstattung.

Sonstige Risiken

Wegen einer Zahlung an ein Unternehmen des Herrn Ing. Meischberger gibt es Anschuldigungen gegen zwei Vorstände.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Die Gesellschaft betreibt keine Forschung und Entwicklung.

OFFENLEGUNG GEM. § 243A UGB

1. Das Grundkapital setzt sich aus 3.000.000 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktien zusammen, von denen jede am Grundkapital von € 5.450.462,56 im gleichen Umfang beteiligt ist. Zum Bilanzstichtag befinden sich 3.000.000 Aktien (Vorjahr: 3.000.000) im Umlauf. Alle Aktien haben die gleichen, gesetzlich normierten Rechte und Pflichten, insbesondere gewährt jede Aktie das Stimmrecht, welches nach der Zahl der Aktien ausgeübt wird. Gemäß § 22 der Satzung der Gesellschaft beginnt das Stimmrecht, falls Aktien nicht voll eingezahlt sind, mit der Leistung der gesetzlichen Mindesteinlage. Das Grundkapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt. Das Recht der Aktionäre auf Einzelverbriefung der Aktien ist ausgeschlossen.
2. Es gibt keine dem Vorstand bekannten Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen.
3. Eine direkte oder indirekte Beteiligung am Kapital, die zumindest 10 vom Hundert beträgt, halten folgende Aktionäre:
 - Allgemeine Baugesellschaft-A. PORR Aktiengesellschaft, Wien: 41,33%
 - CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH, Wien: 25,00%
(Die CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien)
 - Gruppe Amber Privatstiftung, Wien, Bocca Privatstiftung, Wien, Dkfm. Georg Folian, Wien, Dr. Franz Jurkowitsch, Wien: 15,08%
4. Aktien mit besonderen Kontrollrechten sind bei der Gesellschaft nicht vorhanden.
5. Bei der UBM Realitätenentwicklung AG bestehen keine Mitarbeiterbeteiligungsmodelle, bei welchen die Arbeitnehmer das Stimmrecht nicht unmittelbar ausüben.
6. Gemäß § 21 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft werden die Beschlüsse der Hauptversammlung, soweit nicht zwingende Vorschriften des Aktiengesetzes etwas Abweichendes bestimmen, mit einfacher Mehrheit gefasst. Diese Satzungsbestimmung hat nach der Rechtsansicht des Vorstandes die nach dem Aktiengesetz auch für Satzungsänderungen an sich notwendige Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals auf die einfache Kapitalmehrheit herabgesetzt.
7. Es bestehen keine Befugnisse der Mitglieder des Vorstandes, insbesondere hinsichtlich der Möglichkeit, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen, die sich nicht unmittelbar aus dem Gesetz ergeben.
8. Die Gesellschaft hat im Jahr 2010 eine Anleihe (Teilschuldverschreibung) von € 100.000.000 (Zeitraum 2010 – 2015) sowie im Jahr 2011 eine Anleihe (Teilschuldverschreibung) von € 75.000.000 (Zeitraum 2011 – 2016) begeben. Beide Anleihen enthalten folgende Vereinbarung: Erfolgt ein Kontrollwechsel iSd ÜbernahmeG und führt dieser Kontrollwechsel zu einer Verschlechterung der Bonität der Emittentin und kann die Emittentin keinen Bonitätsnachweis innerhalb von 60 Tagen ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Kontrollwechselereignisses erbringen, ist jeder Anleihegläubiger berechtigt, seine Teilschuldverschreibung fällig zu stellen und die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen.

Darüber hinaus bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen im Sinne des § 243a Z 8 UGB.
9. Entschädigungsvereinbarungen i.S.d. § 243a Z. 9 UGB bestehen nicht.

Wien, am 06. März 2012

Der Vorstand



Mag. Karl Bier
(Vorsitzender)



Heribert Smolé



DI Martin Löcker



JAHRES-

Abschluss

Wenn man eine Reise tut,
hat man allerhand zu er-
zählen. Hier unser Bericht
in Zahlen und Fakten.

BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2011
UBM Realitätenentwicklung AG

Aktiva

	€	€	31.12.2011 €	31.12.2010 T€
A. ANLAGEVERMÖGEN				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Mietrechte		818.163,00		840
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund, davon Grundwert € 8.673.952,56 (2010: T€ 11.419)	45.438.872,74			51.043
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	332.822,00			396
		45.771.694,74		51.439
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	19.639.606,97			21.471
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	128.869.922,69			129.562
3. Beteiligungen	17.947.186,75			18.727
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	49.781.703,84			43.392
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	14.346.621,88			3.196
6. sonstige Ausleihungen	2.858.539,29			2.783
		233.443.581,42		219.131
			280.033.439,16	271.410
B. UMLAUFVERMÖGEN				
I. Vorräte				
1. Sonstige Vorräte				
a) Projektierete Bauten	854.864,29			480
b) Zur Verwertung bestimmte Liegenschaften	586.695,17			587
		1.441.559,46		1.067
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.911.948,28			76
2. Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen	26.414.831,82			24.572
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	685.281,35			1.575
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	2.792.255,83			7.451
		35.804.317,28		33.674
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		41.825.198,85		19.584
			79.071.075,59	54.325
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			493.699,00	54
SUMME AKTIVA			359.598.213,75	325,789

Passiva

	€	€	31.12.2011 €	31.12.2010 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		47.562.720,11		47.133
VI. Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	15.403,15			25
Gewinn 2011	3.296.627,23			3.290
		3.312.030,38		3.315
			101.510.981,24	101.084
B. UNVERSTEUERTE RÜCKLAGEN				
1. Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen			399.237,58	796
C. RÜCKSTELLUNGEN				
1. Rückstellung für Abfertigungen		1.410.483,00		1.434
2. Rückstellungen für Pensionen		2.339.126,00		2.224
3. Steuerrückstellungen		1.122.738,50		1.187
4. Sonstige Rückstellungen		8.381.931,87		7.026
			13.254.279,37	11.871
D. VERBINDLICHKEITEN				
1. Anleihe		203.400.000,00		171.300
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		21.229.522,32		23.189
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		197.860,64		488
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen		5.136.120,03		3.020
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		2.274.466,71		3.453
6. Sonstige Verbindlichkeiten				
aus Steuern	2.966.825,64			1.436
im Rahmen der sozialen Sicherheit	108.807,31			83
diverse	7.070.545,97			6.807
		10.146.178,92		8.326
			242.384.148,62	209.776
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN			2.049.566,94	2.262
SUMME PASSIVA			359.598.213,75	325.789
Haftungsverhältnisse, davon gegenüber verbundenen Unternehmen € 47.476.820,44 (2010: T€ 39.107)			108.782.497,13	114.646

UBM REALITÄTENENTWICKLUNG AG

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2011

	€	2011 €	2010 T€
1. Umsatzerlöse		37.460.098,01	21.646
2. Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen		374.650,00	-159
3. andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	0
4. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	9.097,00		-3
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	350.000,00		1.787
c) übrige	220.533,42		364
		579.630,42	2.148
BETRIEBSLEISTUNG		38.414.378,43	23.635
5. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Materialaufwand	-122.282,37		-119
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-8.833.003,54		-4.744
		-8.955.285,91	-4.863
6. Personalaufwand			
a) Gehälter	-5.937.970,59		-6.049
b) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-174.860,54		-145
c) Aufwendungen für Altersversorgung	-185.525,16		40
d) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.078.058,51		-985
e) sonstige Sozialaufwendungen	-90.776,94		-128
		-7.467.191,74	-7.267
7. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.396.801,80	-2.382
8. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter die Steuern vom Einkommen fallen	-69.167,98		-52
b) übrige	-7.190.838,30		-6.603
		-7.260.006,28	-6.655
9. ZWISCHENSUMME AUS Z 1 BIS 8 (BETRIEBSERFOLG)		12.335.092,70	2.468

	€	2011 €	2010 T€
10. Erträge aus Beteiligungen			
a) aus verbundenen Unternehmen	8.512.441,94		18.328
b) aus beteiligten Unternehmen	424.938,00		25
		8.937.379,94	18.353
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens, davon aus verbundenen Unternehmen € 9.701.368,84 (2010: T€ 6.048)		12.415.989,48	8.062
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon aus verbundenen Unternehmen € 895.744,73 (2010: T€ 612)		1.347.251,89	1.204
13. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen		721.413,83	182
14. Aufwendungen aus Finanzanlagen			
a) davon Aufwendungen aus Abschreibungen € 18.421.504,95 (2010: T€ 10.101)		-18.767.120,51	-11.880
b) davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen € 15.856.831,84 (2010:T € 635)			
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon aus verbundenen Unternehmen € 70.771,32 (2010: T€ 407)		-11.442.296,28	-9.177
16. ZWISCHENSUMME AUS Z 10 BIS 15 (FINANZERFOLG)		-6.787.381,65	6.744
17. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		5.547.711,05	9.212
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-2.218.083,82	1.078
19. JAHRESÜBERSCHUSS		3.329.627,23	10.290
20. Auflösung unverteuerter Rücklagen			
a) Bewertungsreserve aufgrund von Sonderabschreibungen		397.000,00	0
21. Zuweisung zu Gewinnrücklagen		-430.000,00	-7.000
22. JAHRESGEWINN		3.296.627,23	3.290
23. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		15.403,15	25
24. BILANZGEWINN		3.312.030,38	3.315

Entwicklung des Anlagevermögens

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		
	Stand 01.01.2011 €	Zugänge €	Abgänge €
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Mietrechte	1.203.935,14	–	–
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	73.031.977,62	132.313,06	3.835.983,02
2. technische Anlagen und Maschinen	18.160,00		
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	885.394,47	92.866,74	38.469,32
	73.935.532,09	225.179,80	3.874.452,34
III. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	21.998.655,77	6.375.208,00	2.439.990,88
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	129.990.796,15	52.772.754,13	44.091.335,91
3. Beteiligungen	29.538.913,05	215.126,75	408.063,41
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	61.437.213,20	13.368.326,75	4.601.383,35
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.228.846,46	11.225.073,52	63.834,97
6. sonstige Ausleihungen	7.923.673,00	5.000,00	350.000,00
	254.118.097,63	83.961.489,15	51.954.608,52
	329.257.564,86	84.186.668,95	55.829.060,86

Umbuchungen	Stand 31.12.2011	kumulierte Abschreibungen	Buchwerte 31.12.2011	Buchwerte 31.12.2010	Jahresabschrei- bung/zuschreibung
€	€	€	€	€	€
-	1.203.935,14	385.772,14	818.163,00	839.816,00	21.653,00
	69.328.307,66	23.889.434,92	45.438.872,74	51.043.321,16	2.220.473,06
	18.160,00	18.160,00	-	-	-
	939.791,89	606.969,89	332.822,00	396.390,00	154.675,74
-	70.286.259,55	24.514.564,81	45.771.694,74	51.439.711,16	2.375.148,80
3.500,00	25.937.372,89	6.297.765,92	19.639.606,97	21.471.092,92	124.203,07
502.708,32	139.174.922,69	10.305.000,00	128.869.922,69	129.562.170,58	-
6.021.500,00	35.367.476,39	17.420.289,64	17.947.186,75	18.726.748,87	769.477,63
-6.527.708,32	63.676.448,28	13.894.744,44	49.781.703,84	43.391.796,59	1.687.975,66
	14.390.085,01	43.463,13	14.346.621,88	3.196.073,00	16.449,82
	7.578.673,00	4.720.133,71	2.858.539,29	2.783.149,80	-420.389,49
-	286.124.978,26	52.681.396,84	233.443.581,42	219.131.031,76	2.177.716,69
-	357.615.172,95	77.581.733,79	280.033.439,16	271.410.558,92	4.574.518,49

GESCHÄFTSVERLAUF, GESCHÄFTSERGEBNIS UND LAGE DES UNTERNEHMENS

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Rahmenbedingungen

Das abgelaufene Geschäftsjahr war von sehr schwierigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen geprägt. Während die Realwirtschaft bei den Investitionen und auch im privaten Konsum relativ stabil war, verschärfte sich die öffentliche Schuldenkrise in den USA und vor allem im EU-Raum zunehmend. Wie prognostiziert, zeigte sich das erste Halbjahr global robust mit solidem Wirtschaftswachstum. Nach dem Erdbeben und der atomaren Katastrophe in Japan im März sowie den politischen Umwälzungen in Nordafrika und dem Mittleren Osten schwächte sich die Konjunktur in der Folge, besonders in den westlichen Industriestaaten stark ab. Die noch immer ungelöste Schuldenproblematik in den USA und im Euro-Raum hatte weitere negative wirtschaftliche Effekte und führte in einigen europäischen Staaten zu gravierenden politischen Veränderungen und massiven Protestbewegungen der Bevölkerung. Seitdem sind die international stark verflochtenen Finanzmärkte extrem verunsichert, sowohl bei institutionellen Investoren als auch bei privaten Anlegern. Auch Banken und Finanzierungsinstitutionen trugen angesichts von Schuldenerlässen, Kreditausfällen und teilweise massivem Abwertungsbedarf von Finanzanlagen nicht zu einem Vertrauen in die weitere wirtschaftliche Entwicklung, besonders in Europa, bei. Vor diesem Hintergrund reduzierte der Internationale Währungsfonds (IMF) im Jänner 2012 seine globale Wachstumserwartung für 2011 auf 3,8%.

Europa

In Westeuropa wurde das niedrigere Wirtschaftswachstum im zweiten Halbjahr 2011 zunehmend auch in den Wachstumsmotoren Deutschland und Frankreich evident. Mit der Zuspitzung der Schuldenkrise, vor allem in Griechenland und den drohenden Szenarien einer Zahlungsunfähigkeit des Landes oder einem Auseinanderbrechen des Euro-Raumes kam es gegen Jahresende zu einer flächendeckenden Herabstufung europäischer Länder durch die Ratingagenturen. Deutschland, die Niederlande, Großbritannien und die skandinavischen Länder sind weiterhin in der „AAA“ Klasse, Frankreich hält bei „AA+“, Spanien bei „A“, Italien „BBB+“, das Schlusslicht bildet Griechenland mit zuletzt „C“.

Nach einem realen BIP (Bruttoinlandsprodukt)-Wachstum von 1,8% in der Euro-Zone in 2010 werden für 2011 nur mehr 1,5% erwartet. Der private Konsum sollte sich von 0,9% in 2010 auf 0,5% in 2011 reduzieren, die Verbraucherpreise dürften sich weiter erhöhen, von 1,6% in 2010 auf 2,7% im abgelaufenen Jahr. Die Leistungsbilanz in den Staaten des Euro-Raums wird sich von -0,4% in 2010 auf -0,8% des BIP verschlechtern. Die durchschnittliche öffentliche Verschuldung der Euro-Staaten in Prozent des BIP erhöhte sich von 85,6 in 2010 auf 88,0 in 2011, vergleiche dazu die USA mit 100%, Russland mit 10,2%. Die Europäische Zentralbank hat vor dem Hintergrund eines

massiven Rückganges von Wirtschaftsindikatoren gegen Jahresende 2011 nochmals den Leitzinssatz auf 1% im letzten Dezember gesenkt.

Diese einfache Analyse macht deutlich, wie sehr die westlichen Industriestaaten in den letzten Jahren ihre reifen Heimmärkte mit real flacher Wirtschaftsentwicklung nicht zur Kenntnis nahmen und mit einer Gefälligkeitspolitik, mangelnder Sorgfalt des ordentlichen Kaufmanns und somit stetig steigender Schuldenlast über ihre Verhältnisse lebten. Hier ist endlich aufrichtige Nachhaltigkeit vonnöten, um die Chancen künftiger Generationen in wirtschaftlicher, gesellschaftlicher und auch ökologischer Hinsicht nicht zu beeinträchtigen.

Österreich

Die heimische Wirtschaft zeigte nach schwierigen Vorjahren kräftiges BIP-Wachstum in 2011 mit realen 3,2%. Dies ist vor allem auf das gute erste Halbjahr zurückzuführen, in den folgenden Monaten schwächte sich das Wachstum zunehmend ab und dürfte im vierten Quartal 2011 schon gegenüber dem vorangehenden Dreimonatszeitraum zurückgegangen sein. Für den Abschwung sind vornehmlich wegbrechende Exporte und Investitionen verantwortlich, der private Konsum sollte jedoch in jedem Quartal 2011 zulegen können. Gestützt wurde diese Entwicklung durch die Lohnabschlüsse im Herbst, dem Ausbleiben größerer Preisschocks, wie etwa dem Ölpreisanstieg Anfang 2011 sowie der guten Arbeitsmarktentwicklung. Mit einer Arbeitslosenquote von 4,1% in 2011 ist Österreich noch immer Spitzenreiter in der EU - keines der 27 Mitgliedsländer verzeichnete zuletzt eine niedrigere Arbeitslosenquote.

Der private Konsum ging nach 2,2% in 2010 kräftig auf 0,9% in 2011 zurück, die Verbraucherpreise stiegen von 1,7% auf 3,5%. Die Leistungsbilanz blieb relativ stabil mit 2,9% des BIP (nach 3,0% in 2010), die öffentliche Verschuldung betrug 72,2% des BIP in 2011 nach 71,8% im Vorjahr.

In den letzten Monaten kam es auch zu einer Neubewertung Österreichs durch die Ratingagenturen. Während Moody's mit der Bestätigung des „AAA“ für ein „Weihnachtsgeschenk“ sorgte, stufte Standard & Poor's das Land auf „AA+“ zurück, hoffentlich ein Ansporn für eine konsequente Umsetzung der geplanten Sparprogramme und Schuldenbremsen zu einer Zeit, welche noch Gestaltungsspielräume zulässt.

Zentral- und Osteuropa

Auch in den zentral- und osteuropäischen Staaten kam es im abgelaufenen Jahr, trotz generell beträchtlich niedrigerer Staatsverschuldungen, auf Grund der engen wirtschaftlichen Verflechtung mit dem Euro-Raum, zu einer beträchtlichen Abschwächung des Wirtschaftswachstums mit teilweise großen Unterschieden. Das durchschnittliche reale BIP-Wachstum in der CEE-Zone wird mit 3,4% in 2011 eingeschätzt (nach 3,3% in 2010). Länder mit den höchsten Steigerungsraten in Zentral- und Osteuropa im abgelaufenen Jahr waren Belarus/ Weißrussland mit 5,5%, Ukraine mit 4,7%, Polen mit 3,9%,

Russland mit 3,8%, Slowakei mit 3,3%. Schlusslichter der Wirtschaftsentwicklung in 2011 bildeten Slowenien mit 0,4%, Kroatien mit 0,5%, Ungarn mit 1,5%, Bosnien und Tschechien mit jeweils 1,9%. Der private Konsum stieg im CEE-Raum in 2011 im Schnitt um 3,7% (nach 2,9% in 2010), mit der Ukraine an der Spitze mit 10,0% und den Negativbeispielen Ungarn und Tschechien mit jeweils -0,4%. Die Verbraucherpreise stiegen in der CEE in 2011 um durchschnittlich 7,5% nach 5,4% in 2010. Spitzenreiter in 2011 war Belarus mit unglaublichen 55,0%, gefolgt von Serbien mit 11,3% und der Ukraine mit 8,0%. Die niedrigsten jährlichen Inflationsraten in 2011 verzeichneten Slowenien mit 1,8%, Tschechien mit 1,9% und Kroatien mit 2,3%, offensichtlich überwiegend bedingt durch die sehr gedämpfte konjunkturelle Entwicklung in diesen Ländern. Die Leistungsbilanz im CEE-Raum betrug 1,0% in 2011 nach 1,6% im Vorjahr. Immerhin lag die Staatsverschuldung in Prozent des BIP durchschnittlich nur bei 28,1% in 2011, etwas höher als mit 26,5% im Vorjahr. Auch die CEE-Länder waren in den letzten Monaten von einer Herabsetzung ihrer Kreditwürdigkeit durch die Ratingagenturen betroffen, in der „A-Klasse“ verblieben Tschechien, Slowenien, Slowakei und Polen, auch Russland, Bulgarien, Kroatien zählen mit „BBB“ weiterhin zu den „Investment Grades“.

Quellen: Raiffeisen Research, EU-Kommission, IMF, Standard & Poor's, Moody's

Entwicklung der europäischen Immobilienmärkte

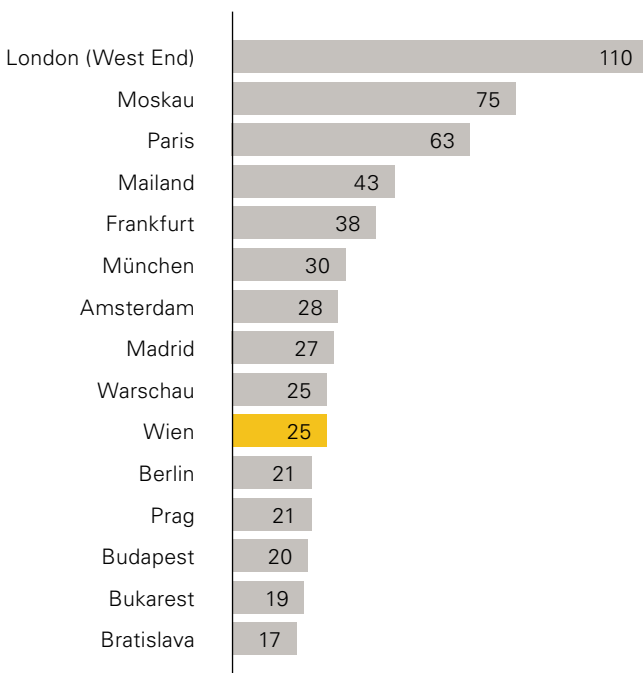
Westeuropa

Das Gesamtinvestment in kommerzielle Liegenschaften in 2011 wird mit € 115 Mrd. geschätzt, nur geringfügig über dem Wert des Vorjahres. Das stärkste Wachstum im Jahresvergleich war in Frankreich, Belgien, Deutschland und den skandinavischen

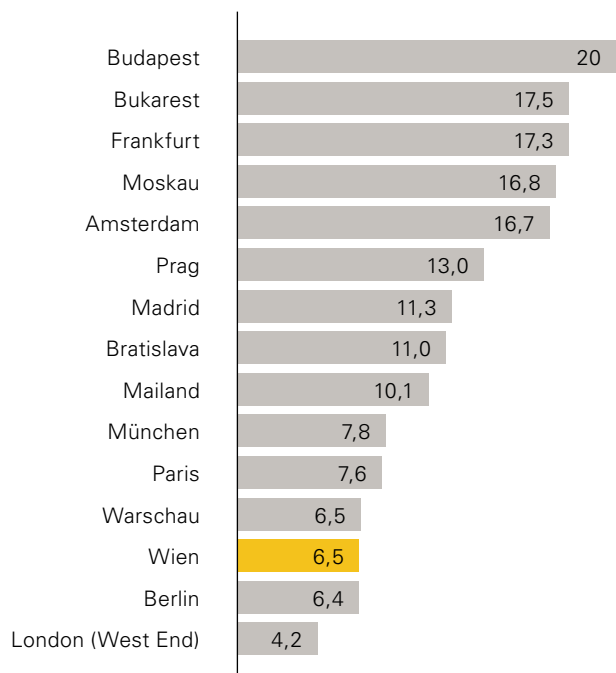
Staaten zu verzeichnen. Rückgänge gab es – hauptsächlich bedingt durch die gesamtwirtschaftlichen Turbulenzen in diesen Ländern – in Italien, Portugal und Spanien. Die Vermietungsleistung im abgelaufenen Jahr lag etwas unter der des Vorjahres. Die allgemeine wirtschaftliche Unsicherheit, auch in den Einschätzungen für die weitere Entwicklung resultierte in höherer Vorsicht und Zurückhaltung, besonders bei Unternehmensinvestoren. Die durchschnittliche Leerstandsrate in der EU ging auf 10,3% im vierten Quartal 2011 zurück mit großer Varianz zwischen den einzelnen Städten. Die Divergenz zwischen modernen Büroflächen und älteren Flächen mit beträchtlich höheren Leerstandsraten hält weiter an. Die Mietindizes für Büros zeigten sich relativ stabil in der EU mit 1% Steigerung im Jahresvergleich. Mieten für erstklassige Lagen verblieben flach in praktisch allen wichtigen Märkten, Wachstum gab es vor allem in Moskau und Warschau. Generalsanierungen lagen ca. 45% unter ihrem zyklischen Höchststand in Westeuropa, ohne dass für die nächsten beiden Jahre eine signifikante Erholung zu erwarten ist.

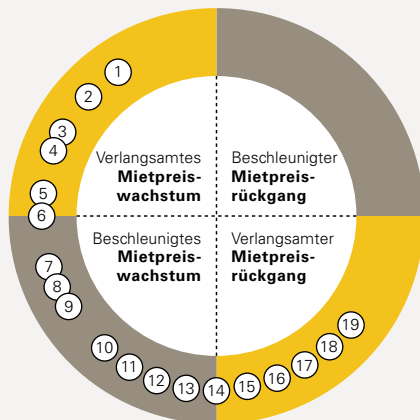
Private Immobilieninvestitionen stiegen auf € 37,2 Mrd., dies entspricht einem Wachstum von 3,3% im Jahresvergleich. Auch hier folgt der Trend der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung, von dem Deutschland, Skandinavien und ausgewählte CEE-Märkte am meisten profitierten. Mit einem Transaktionsvolumen von knapp € 11 Mrd. in 2011 hat sich der deutsche Markt privater Investitionen ausgezeichnet entwickelt, was einer Verdreifachung seit 2009 entspricht. Der deutsche Investmentmarkt zeigte sich 2011 insgesamt in sehr guter Verfassung. Mit einem Investmentvolumen von € 23,5 Mrd. konnte eine 10%-ige Steigerung gegenüber 2010 verzeichnet werden. An der Spitze stehen Einzelhandelsimmobilien mit 46%, die Verkäufe von Büroobjekten hatten einen Anteil von ca. 30%, Logistikimmobilien 5% sowie Hotels mit ca. 4% des gesamten Transaktionsvolumens. Die Renditen haben sich in 2011 weitgehend stabilisiert.

Spitzenmieten in Europa (in €/m² pro Monat)



Leerstandsraten in Europa (in %)





- 1 London City, London West End, Paris, Zürich
- 2 Oslo
- 3 Moskau
- 4 Helsinki
- 5 Warschau
- 6 Düsseldorf, Genf, Stockholm
- 7 Berlin, Hamburg, München
- 8 Wien
- 9 Lyon, Stuttgart
- 10 Köln
- 11 Kopenhagen
- 12 Mailand
- 13 St. Petersburg
- 14 Bukarest, Frankfurt, Istanbul, Kiew, Luxemburg, Prag
- 15 Edinburg, Rom,
- 16 Amsterdam, Budapest, Dublin, Madrid
- 17 Barcelona, Brüssel
- 18 Lissabon
- 19 Athen

ERLÄUTERUNGEN ZUR IMMOBILIENUHR

Die Schuldenkrise in der Euro-Zone drückt die konjunkturellen Wachstumsaussichten überall in der Region weiterhin nach unten. Trotz ernster Probleme haben sich die wichtigsten Büromarkt-Indikatoren im letzten Quartal 2011 leicht verbessert – mit unterschiedlichen Entwicklungen in den Märkten. Die europäische Immobilienuhr von Jones Lang LaSalle zeigt, wie die Spanne zwischen den dort 36 abgebildeten Märkten immer größer wird. 16 Märkte bewegen sich derzeit auf oder vor der 6-Uhr-Position („verlangsamter Mietpreisrückgang“), elf weitere Märkte befinden sich im Quadranten „Beschleunigtes Mietpreiswachstum“, aber nur für Berlin traf ein Mietpreisanstieg auch im 4. Quartal zu. Neun Märkte sind es mittlerweile, die über der 9-Uhr-Position liegen („verlangsamtes Mietpreiswachstum“). Im Zyklus weit fortgeschritten befinden sich London, Paris, Zürich und Oslo. Entgegen dem Trend in Berlin, Düsseldorf, Hamburg, München und Stuttgart hat die Spitzenmiete im Laufe des vergangenen Jahres in Frankfurt nicht zugelegt, ein Anstieg in 2012 ist eher unwahrscheinlich. Insofern hängt die deutsche Finanzmetropole der Entwicklung leicht hinterher. Stabilisierend auf das Niveau der nominalen Spitzenmieten wirkt das weiterhin hohe Incentive-Niveau. In Wien konnte im 4. Quartal ein Anstieg des Mietpreises verzeichnet werden und ist somit auf der Immobilienuhr auf 08:30 Uhr zu positionieren.

Zentral- und Osteuropa

Das Investitionsvolumen im CEE-Raum zeigte eine äußerst dynamische Entwicklung, mit einem Investitionsvolumen von mehr als € 11,2 Mrd. in 2011 konnte eine Verdopplung gegenüber 2010 erzielt werden. Ausschlaggebend dafür waren vor allem Transaktionen in Einkaufszentren in Moskau und St. Petersburg in Russland, welche noch im Dezember abgeschlossen wurden. In Südosteuropa war das Volumen gedämpft, in Serbien und der Ukraine konnte keine einzige institutionelle Transaktion verzeichnet werden. Vermehrte Aktivität gab es in Märkten mit niedriger Liquidität, wie in Ungarn und der Slowakei. Das Gesamtvolumen in Ungarn kletterte von € 180 Mio. in 2010 auf über € 600 Mio. im abgelaufenen Jahr. Auch in 2012 wird der Schwerpunkt auf „sicheren“ Investments liegen. Bei anhaltender Knappheit von Top-Lagen werden Kernlagen zunehmend nachgefragt werden, speziell in Polen und der Tschechischen Republik.

Eine kürzere „pipeline“ an Neuprojekten im Bau im gesamten CEE-Raum wird voraussichtlich in reduzierten Leerstandszeiten resultieren. Diese liegen in den meisten Märkten noch immer über 10%, mit großen Varianzen, wie z.B. Warschau mit 6,7% oder Sofia und Belgrad mit jeweils 22%. Die Renditen

für Spitzenlagen reduzierten sich im zweiten Halbjahr 2011 auf durchschnittlich 8,7%, um 65 Basispunkte unter dem Wert des Vorjahres. Die Vermietungsleistung sank neuerlich in der zweiten Hälfte 2011 und lag in Warschau, Bukarest und Prag um ca. 20 – 40% unter den Werten für 2010. Die solide Wirtschaftsleistung Deutschlands in 2011 lässt auch im heurigen Jahr positive Spin-off-Effekte für Länder wie Tschechien oder die Slowakei erwarten.

Auch die privaten Immobilienmärkte entwickelten sich positiv im CEE-Raum, speziell in Polen und Russland. Mit ca. € 5 Mrd. Volumen ist diese Region der drittgrößte Markt in Europa. Einen Schritt entfernt von der Krise der Euro-Zone bieten diese Wirtschaftsräume weiteres Potenzial.

Wiener Büromarkt

2011 war ein schwieriges Jahr für den Wiener Büromarkt. Die Vermietungsleistung ist mit ca. 260.000 m² im Vergleich zum Vorjahr um ca. 5,4% gesunken, dies stellt den niedrigsten Wert seit der Krise 2008 dar. Immerhin wurden im abgelaufenen Jahr ca. 188.000 m² Büroflächen inkl. Generalsanierungen fertiggestellt, dies ist um knapp 14% niedriger gegenüber dem Vorjahr (ca. 165.000 m²). Der Gesamtbestand an Büroflächen

am Wiener Markt lag zu Ende 2011 bei ca. 10,4 Mio. m². Die Leerstandsrate stieg bis Jahresende 2011 auf 6,1%, begründet durch das relativ große Angebot an neuen sowie generalisanierten Büroflächen, welches einer eher schwachen Vermietungsleistung gegenübersteht. Für Top-Lagen mit erstklassiger Ausstattung in der Wiener Innenstadt innerhalb des Rings sind Mieten von ca. € 23,75/m²/Monat erzielbar. Dies entspricht einem Anstieg im Jahresvergleich von ca. 3,3%. Bereits mehr als 50% aller Vermietungen waren jeweils größer als 1.000 m². In 2011 wurden ca. € 1,7 Mrd. in österreichische Immobilien

investiert, das Transaktionsvolumen stieg somit um ca. 7,0%. Die Top-Rendite für innerstädtische Lagen gab zum Jahresende 2011 um 0,5% im Jahresvergleich auf 5,2% nach. Die meisten Investments wurden im Bürobereich mit ca. 27% und bei Hotels mit ca. 24% getätigt, es folgten Retail mit 18% und Wohnen mit 13%. Über zwei Drittel aller Investments wurden von österreichischen Käufern abgeschlossen, der Anteil deutscher Investoren lag bei ca. 13%.

Quellen: CB Richard Ellis, EHL, BNP Paribas

GESCHÄFTSVERLAUF

Der Geschäftsverlauf der UBM AG ist durch die Struktur des Konzerns und die Abwicklung von Projekten in einer Vielzahl von Projektgesellschaften maßgeblich geprägt. Der Umsatz der UBM AG per 31.12.2011 in der Höhe von € 37,5 Mio. (Vorjahr € 21,6 Mio.) wird vor allem durch die Verrechnung

von Managementdienstleistungen für Projekte in Tschechien, Polen, der Slowakei, Rumänien, Deutschland, Russland und der Schweiz, Immobilienverkäufen sowie den Mieteinnahmen der österreichischen Büro-, Gewerbe- und Wohnimmobilien erzielt.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Geschäftsergebnis und Ertragslage

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung der UBM AG ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichen 2011 einen Wert von € 37,5 Mio. und liegen somit um mehr als 70% über dem Vergleichswert des Vorjahres. Das ist in erster Linie auf eine höhere Anzahl von Immobilientransaktionen als Sharedeal sowie Verkäufen von Bestandsimmobilien zurückzuführen.

Bei den Sonstigen betrieblichen Erträgen in der Höhe von € 0,6 Mio. machen die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen mit € 0,4 Mio. den größten Anteil aus. Somit ergibt sich eine Betriebsleistung von € 38,4 Mio., was im Vergleich zum Vorjahr (€ 23,6 Mio.) eine Steigerung darstellt, da – wie oben erläutert – mehrere Immobilientransaktionen als Sharedeals abgewickelt wurden.

Die Materialaufwendungen haben sich um € 4,1 Mio. auf aktuelle € 9,0 Mio. erhöht (entsprechend des höheren Umsatzes).

Der Personalaufwand beträgt rund € 7,5 Mio. und weist damit eine Erhöhung um € 0,2 Mio. auf (Vorjahr: € 7,3 Mio.). Die Position Sonstige betriebliche Aufwendungen, die im Wesentlichen Mieten und Verwaltungskosten für die Stabstellen, Reisespesen, Werbekosten, Sonstige Fremdleistungen, Abgaben und Gebühren sowie Rechts- und Beratungskosten umfasst, liegt mit € 7,3 Mio. über dem Wert des Jahres 2010 (€ 6,7 Mio.).

Die Erträge aus Beteiligungen weisen mit € 8,9 Mio. einen Rückgang aus (Vorjahr: € 18,4 Mio.). Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens haben sich auf € 12,4 Mio. (Vorjahr: € 8,1 Mio.) erhöht. Die sonstigen Zinsen und ähnliche Erträge haben sich erhöht (von € 1,2 Mio. auf € 1,3 Mio.), ebenso die Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen (von € 0,2 Mio. auf € 0,7 Mio.) und die Aufwendungen aus der Abschreibung von Finanzanlagen, während sich die Zinsen und ähnliche Aufwendungen auf Grund der Begebung einer Anleihe auf € 11,4 Mio. erhöht haben. Somit ergibt sich ein im Vergleich zum Vorjahr ein Finanzerfolg im Ausmaß von € –6,8 Mio. (Vorjahr: € 6,8 Mio.).

Das EGT (Ergebnis vor Ertragssteuern) in der UBM AG hat sich auf Grund der stärkeren Aktivitäten in Projektgesellschaften von € 9,2 Mio. im Vorjahr auf € 5,5 Mio. verringert. Der Steueraufwand des Berichtjahres beträgt € 2,2 Mio. gegenüber einem Wert von € –1,1 Mio. im Vorjahr. Somit beläuft sich der Jahresüberschuss 2011 auf € 3,3 Mio. (Vorjahr: € 10,3 Mio.).

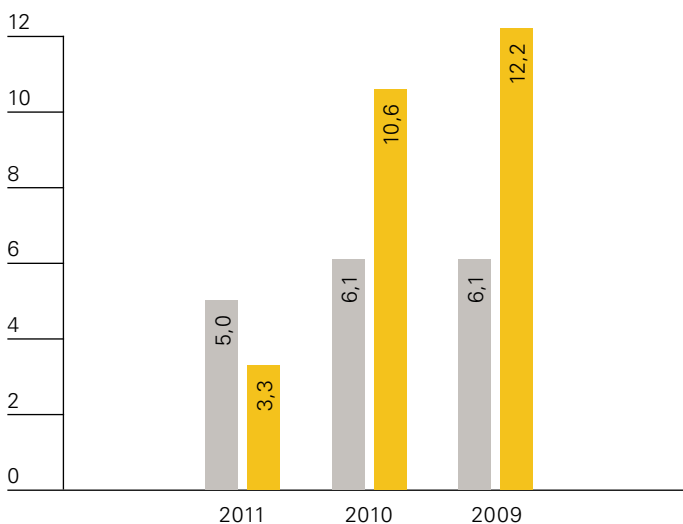
Die UBM AG weist für das Jahr 2011 einen Bilanzgewinn von rund € 3,3 Mio. aus: Dieser bildet die Bemessungsgrundlage für die Dividendenausschüttung. Der Vorstand wird der Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von € 1,10 je dividendenberechtigter Aktie vorschlagen.

UBM AG-Gewinn- und -Verlustrechnung – Kurzfassung

in Mio. €	2011	Veränderung in %	2010	2009
Umsatzerlöse	37,6	74,1%	21,6	55,4
EBIT ¹	17,0	-7,6%	18,4	16,8
EBT	5,5	-40,2%	9,2	10,6
Jahresüberschuss	3,3	-68,0%	10,3	10,9
Bilanzgewinn	3,3	0%	3,3	3,0

Rentabilität der UBM AG (in %)

Gesamtkapitalrentabilität ■
Eigenkapitalrentabilität ■



in %	2011	2010	2009
Gesamtkapitalrentabilität ²	5,0	6,1	6,1
Eigenkapitalrentabilität ³	3,3	10,6	12,2
Eigenmittelquote per 31.12. ⁴	28,2	31,0	34,0

¹ EBIT = EGT (Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit) zuzüglich Zinsaufwendungen (Vorjahreszahlen wurden angepasst)

² Gesamtkapitalrentabilität = EBIT / Ø Gesamtkapital

³ Eigenkapitalrentabilität = Jahresüberschuss / Ø Eigenkapital

⁴ Eigenmittelquote = Eigenkapital / Gesamtkapital

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der UBM AG erhöhte sich 2011 im Vergleich zum Vorjahr um 10,4% auf rund € 359,6 Mio. Die Steigerung der Bilanzsumme ist auf die Begebung einer Anleihe im November des Jahres zurückzuführen.

Auf der Aktivseite trägt das Umlaufvermögen mit einem Anteil von 22,1% (2010: 16,7%) zur Bilanzsumme bei und beläuft sich per Jahresende 2011 auf € 79,1 Mio. Der Anstieg ist auf die Position Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten zurückzuführen. Das Anlagevermögen macht mit 77,9% den Schwerpunkt der Bilanzsumme aus und beträgt € 280,0 Mio. (Vorjahr: € 271,4 Mio.), wobei sich der Zugang in dieser Position auf die Position Wertpapiere des Anlagevermögens begründet. Die Sachanlagen stellen per 31.12.2011 einen Wert von € 45,8 Mio. dar (Vorjahr: € 51,4 Mio.), wobei den größten Anteil die bebauten Grundstücke und Bauten auf fremden Grund ausmachen. Auch die immateriellen Vermögensgegenstände weisen mit einer Verringerung um 2,6% nur eine minimale Veränderung auf.

Die Struktur und das Volumen des Umlaufvermögens haben sich wie folgt verändert: Die Vorräte haben sich um € 0,4 Mio. auf € 1,4 Mio. erhöht. Die Forderungen haben sich im

Berichtszeitraum nur gering verändert und betragen 2011 € 35,8 Mio. Der Kassenbestand hat sich auf aktuelle € 41,8 Mio. erhöht (Vorjahr: € 19,6 Mio.). Insgesamt hat sich das Umlaufvermögen damit in Summe von € 54,3 auf € 79,1 Mio. erhöht.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag rund € 101,5 Mio. und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um € 0,4 Mio. erhöht. Die Eigenkapitalquote hat sich auf Grund der höheren Bilanzsumme mit 28,2% gegenüber dem Wert von 31,0% des Vorjahres verringert.

Die Rückstellungen haben sich von rund € 11,9 Mio. auf € 13,3 Mio. erhöht. Unter den Verbindlichkeiten ist zusätzlich zu der im Jahr 2005 ausgegebenen und teilweise getilgten Anleihe in der Höhe von € 28,4 Mio. auch die Anleihe von 2010 (€ 100,0 Mio.) und 2011 (€ 75,0 Mio.) ausgewiesen. Insgesamt entfallen auf die Verbindlichkeiten € 242,4 Mio. (Vorjahr: € 209,8 Mio.)

Der Cashflow aus dem operativen Bereich ist von € 2,7 Mio. auf € 27,6 Mio. gestiegen. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit hat sich von € -41,4 Mio. auf € -21,1 Mio. verändert, der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von € 44,2 Mio. auf € 15,7 Mio.

UBM AG-Kapitalflussrechnung – Kurzfassung

in € Mio.	2011	2010	2009
Cashflow aus dem operativen Bereich	27,6	2,7	13,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-21,1	-41,4	-11,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	15,7	44,2	-10,4
Veränderung der Liquiden Mittel per 31.12.	22,2	5,4	-9,2

Die Liquiditätsplanungen zeigen, dass die Gesellschaft aus derzeitiger Sicht in der Lage ist, den bestehenden und erkennbaren zukünftigen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, was sowohl auf die Fortführung als auch auf den Abschluss

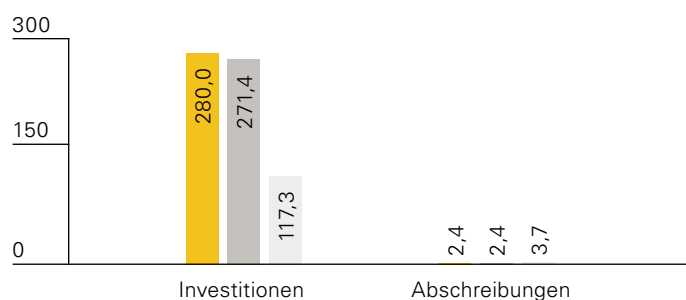
der wesentlichen Investitionsvorhaben zurückzuführen ist. Durch das aktuell stabile Zinsniveau sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf eine Änderung von Kreditkonditionen zu erwarten.

Bilanzstruktur

in %	2011	2010	2009
Anlagevermögen	77,9	83,3	42,5
Umlaufvermögen	22,1	16,7	57,5
Eigenkapital	28,2	31,0	34,0
Unversteuerte Rücklagen	0,1	0,3	0,3
Rückstellungen	3,7	3,6	5,9
Verbindlichkeiten	67,4	64,4	59,0
Rechnungsabgrenzungsposten	0,6	0,7	0,8
Bilanzsumme in € Mio.	359,6	325,8	275,9

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

2011 ■
2010 ■
2009 ■



Investitionen

Das Anlagevermögen des Geschäftsjahres ist mit € 280,0 Mio. im Vergleich zum Vorjahr um € 8,6 Mio. gestiegen. Der Grund dafür liegt in der Position Ausleihungen am Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht. Im Anlagevermögen entfallen € 45,8 Mio. auf Sachanlagen und € 233,4 Mio. auf Finanzanlagen.

in € Mio.	2011	2010	2009
Investitionen (Anlagevermögen)	280,0	271,4	117,3
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,8	0,9	0,9
Sachanlagen	45,8	51,4	53,9
Finanzanlagen	233,4	219,1	62,5

NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Umweltbelange

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

Arbeitnehmerbelange

Die Konzernmitarbeiterstruktur per 31.12.2011 zeigt, dass rd. 15% unserer MitarbeiterInnen in der UBM AG beschäftigt sind.

Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen bieten wir vor allem in den Bereichen Planung und Projektentwicklung, Betriebswirtschaft und Recht sowie durch Sprachkurse und Seminare zur Persönlichkeitsentwicklung an. Dabei nehmen wir Rücksicht auf die individuellen Bedürfnisse unserer MitarbeiterInnen und auf die Anforderungen des Marktes. Da UBM geografisch breit positioniert ist, kommt es auch immer wieder zu einer internationalen Verflechtung des Personaleinsatzes. Der daraus resultierende Wissenstransfer ist ein weiterer wichtiger praktischer Faktor in einer umfassenden Mitarbeiterentwicklung.

Angestellte und gewerbliche MitarbeiterInnen

Angestellte u. gewerbliche MitarbeiterInnen	2011	2010	2009
UBM AG	68	68	73

ZWEIGNIEDERLASSUNGEN

Die UBM Realitätenentwicklung AG hat folgende im Firmenbuch eingetragene Zweigniederlassungen:

- Zweigniederlassung Oberösterreich, Pummererstraße 17, 4020 Linz
- Zweigniederlassung Tirol, PORR-Straße 1, 6175 Kematen in Tirol
- Zweigniederlassung Steiermark, Thalerhofstraße 88, 8141 Unterpremstätten

VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH DEM SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG UND RISIKEN DES UNTERNEHMENS

Voraussichtliche Entwicklung der Wirtschaft, Ausblick 2012: In den vergangenen Monaten hat sich am Bild der Weltwirtschaft wenig geändert, in den USA beginnt der Präsidentschaftswahlkampf Fahrt aufzunehmen, so dass in den nächsten Monaten keine einschneidenden Maßnahmen zur Budgetsänierung erwartet werden dürfen. In praktisch allen Ländern der Euro-Zone wurden teils drastische staatliche Sparprogramme beschlossen, die Konsequenz der Umsetzung bleibt abzuwarten.

Vor diesem Hintergrund hat der Internationale Währungsfond (IMF) seine Prognose für das globale Wirtschaftswachstum auf 3,3% für 2012 gesenkt.

Europa

Nach wie vor ist die europäische Politik weit davon entfernt, nachhaltige Ansätze für eine Lösung der Schuldenkrise zu entwerfen. Speziell für Griechenland existieren noch keine Perspektiven einer langfristigen Haushaltssanierung, so dass trotz massiver Finanzhilfen und Schuldenerlässe weiterhin mit Szenarien einer „griechischen Tragödie“ mit einem Staatsbankrott oder einem Auseinanderbrechen der Euro-Zone gerechnet werden muss.

Zunehmend wird klar, dass ein Konzept eines gemeinsamen Wirtschafts- und Währungsraumes für Europa ohne eine langfristig orientierte, starke zentrale Wirtschafts- und Finanzpolitik unrealistisch ist, sogar den Fortbestand der Friedensunion gefährdet und zu massiven sozialen Spannungen mit tiefgreifenden Verwerfungen der Gesellschaft führen kann.

Die EU-Kommission rechnet für 2012 mit einer leichten Rezession im Euro-Raum, mit durchschnittlich -0,3%, mit beträchtlichen Unterschieden in den Mitgliedsstaaten, wie z.B. Deutschland mit +0,6%, Großbritannien mit +0,6%, Frankreich mit +0,4%, Spanien mit -1,0%, Italien mit -1,3%, das Schlusslicht bildet Griechenland mit -4,4%. Der private Konsum wird mit durchschnittlich 0,1% in 2012 als praktisch flach prognostiziert, die Verbraucherpreise sollten um 1,8% steigen, die Leistungsbilanz bei -0,5% liegen und die öffentliche Verschuldung in Prozent des BIP weiter leicht auf 90,4% ansteigen.

Österreich

Nach dem Beschluss eines Sparpaketes in den letzten Wochen, welches das Land in den nächsten Jahren zu einem mehr oder weniger ausgeglichenen Budget führen soll, ist eine gewisse Entspannung feststellbar. Die massive Ausrichtung auf die deutsche Volkswirtschaft, der notwendige Budgetsänierungsbedarf und die vorsichtige Kreditvergabe dürften die Hauptfaktoren für ein schwaches erstes Halbjahr 2012 darstellen.

Das reale BIP wird für 2012 mit +0,7% im Vergleich zum Vorjahr prognostiziert, der private Konsum mit 1,0%, die Verbraucherpreise mit 2,1%. Immerhin liegt die voraussichtliche Verschuldung mit 75,1% doch deutlich unter dem EU-Durchschnitt. Damit steht der österreichischen Wirtschaft ein schwieriges Jahr bevor, vor allem durch die erwartete Rezession der Euro-Zone, in die nach wie vor mehr als die Hälfte der österreichi-

schen Güterexporte gehen. Auch der Industrie-Sektor insgesamt sollte in naher Zukunft nach unten tendieren. Die bereits rückläufige Kapazitätsauslastung gibt den Unternehmen zudem wenig Anlass, in die Ausweitung der Produktionskapazitäten zu investieren. Alles in allem dürften Exporte und Investitionen somit auf absehbare Zeit als Wachstumstreiber ausfallen.

Zentral- und Osteuropa

Die rasant nach unten weisenden Umfragewerte bei den Unternehmen für die weitere wirtschaftliche Entwicklung haben die Wirtschaftsforschungsinstitute veranlasst, erneut die Wachstumsprognosen auch für Zentral- und Osteuropa zurückzunehmen. Vor allem in dieser Region sind die negativen Spuren wegen der starken außenwirtschaftlichen Verflechtung mit den Euro-Ländern am meisten ausgeprägt.

Für die CEE-Region wird für 2012 ein durchschnittliches reales BIP-Wachstum von 2,0% prognostiziert, mit der Ukraine (3,5%), Russland (3,2%), Polen (2,2%) an der Spitze und Ungarn mit -2,0%, Slowenien mit -1,5% und Tschechien mit -1,2% am Ende der Skala. Der private Konsum sollte im Schnitt um 2,7% wachsen, die Verbraucherpreise um 8,2% steigen. Die Leistungsbilanz wird mit -0,4% erwartet, die öffentliche Verschuldung leicht auf 30,0% des BIP ansteigen. Ungarn ist nicht nur das Land mit der höchsten Staatsverschuldung (77,2% in 2012), sondern auch mit dem größten Anteil an ausländischen Investoren bei ihren Staatsanleihen. Der Schuldenabbau in Mittel- und Osteuropa nach der Finanzkrise war nur von kurzer Dauer und die Auslandsverschuldung nahm in den beiden letzten Jahren wieder zu. Daher gibt es nach wie vor ein erhebliches Risiko, dass es im CEE-Raum zu einem weiteren Finanzschock kommen könnte.

Wiener Büromarkt

Auch 2012 sollte die Nachfrage am Wiener Büromarkt eher verhalten bleiben, es wird mit einer flachen Vermietungsleistung gerechnet. Durch die erwartete Leerstandsrate von 6,5% dürfte der Druck auf Eigentümer in durchschnittlichen Lagen steigen. Dies wird besonders für Zweitbezugsflächen, die nicht dem heutigen technischen Stand entsprechen, zutreffen. Heuer werden ca. 178.000 m² neue Büroflächen auf den Markt kommen (exklusive Generalsanierungen), dies sind 40% mehr als in 2011. Der Trend zu mehr Generalsanierungen sollte sich noch weiter verstärken, da ältere Objekte durch Umzug und Zentralisierungen bestandsfrei werden und saniert werden müssen, um entsprechende Mieten erzielen zu können. Das Angebot wird sich voraussichtlich von 188.000 m² zu Ende 2011 auf 304.000 m² per Ende 2012 kräftig erhöhen, der Gesamtbestand dürfte bei ca. € 10,6 Mrd. liegen. Das Niveau der Spitzenmieten dürfte bis Ende 2012 weiterhin leicht ansteigen, für durchschnittliche Lagen wird eine Stagnation prognostiziert. Das Investmentvolumen sollte für 2012 eher stabil bleiben und zwischen den Werten der beiden Vorjahre liegen. Dies ist darin begründet, dass es für Investoren zunehmend schwieriger geworden ist, Finanzierungen, vor allem für große Transaktionsvolumina, zu erhalten. Weiterhin sind private Investoren sehr aktiv am Wiener Markt und interessiert, ihr Geld krisensicher in attraktiven Immobilien anzulegen.

Quellen: Raiffeisen Research, EU-Kommission, CB Richard Ellis

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS: AUSBLICK 2012

Das Wirtschaftsjahr 2012 des UBM-Konzerns wird durch die sogenannte Schuldenkrise beeinflusst. Bedingt durch die aus der Schuldenkrise einiger europäischer Staaten entstehenden Verwerfungen auf dem Finanzsektor haben sich die Finanzierungsbedingungen durch Fremdmittel von Banken verschärft. Der Bankensektor ist zudem aufgefordert, seine Eigenkapitalbasis zu stärken – die Kombination beider Erfordernisse hat Auswirkungen auf die Geschäftspolitik des Unternehmens. Obwohl der UBM-Konzern über eine solide und stabile Eigenkapitalausstattung verfügt und eine konstante Liquiditätsentwicklung aufzeigen kann, dauert der Abschluss von Fremdfinanzierungen aufgrund der oben beschriebenen Effekte oft bis zu sechs Monaten. Dadurch kann es passieren, dass Projektentwicklungen im Zeitablauf langsamer abgewickelt werden müssen als vorgesehen und somit auch der Kapitalrückfluss langsamer vor sich geht.

Der UBM-Konzern hat in seiner Strategie für das Jahr 2012 darauf reagiert, wobei sich dabei die geografische und sektorale Diversifikation des Konzerns positiv auswirkt. In Österreich liegt der Schwerpunkt der Tätigkeit in Salzburg, wo wir im laufenden Jahr eine Luxuswohnanlage mit 21 Wohneinheiten

fertigstellen werden und den Beginn eines Anschlussprojektes mit rund 70 Wohneinheiten planen. In Westeuropa konzentrieren wir uns auf unseren Heimmarkt Deutschland, wo wir besonders den Wohnungsmarkt in München, Frankfurt und Berlin bearbeiten. Im Gewerbebereich errichten wir ein Hotel in München und planen ein Bürogebäude in München. In unseren neuen Märkten in Westeuropa (Niederlande und Frankreich) planen wir Hotelprojekte. In Zentral- und Osteuropa steht auch im Jahr 2012 Polen im Mittelpunkt unserer Aktivitäten. In Warschau arbeiten wir an der Weiterentwicklung des Poleccki Business Park, weiters planen wir die Errichtung eines Bürogebäudes in Krakau. In der Tschechischen Republik wollen wir ein Bürogebäude in Prag errichten. Alle anderen Länder in Osteuropa haben wir unter Beobachtung mit dem Ziel, Grundstücke oder Projekte vertraglich so zu sichern, um bei einer Stabilisierung der Märkte unsere Aktivitäten wieder zu intensivieren. Unter der Voraussetzung, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht signifikant von den Prognosen der Wirtschaftsforscher abweichen, planen wir für das Jahr 2012 einen Umsatz und ein Ergebnis auf dem durchschnittlichen Niveau der letzten Jahre.

WESENTLICHE RISIKEN UND UNGEWISSEITEN

Risikomanagementziele und -methoden

UBM betreibt die kontinuierliche Früherkennung, Bewertung, Steuerung und Überwachung von Risiken durch ein konzernweites Risikomanagementsystem. Unser Ziel ist es, möglichst frühzeitig Informationen über Risiken und die damit verbundenen finanziellen Auswirkungen zu gewinnen, um mit geeigneten Maßnahmen gegensteuern zu können. Risikomanagement gewinnt durch die sektorale und geografische Ausweitung unserer Geschäftstätigkeit zunehmend an Bedeutung für die

Sicherung des Unternehmenserfolges. Die Verantwortungsbereiche des Risikomanagements sind Allgemeine Verfahrensabläufe, Technik, Development und Kaufmännische Aspekte. Für jeden Bereich wurden die Zuständigkeiten klar festgelegt und versierte MitarbeiterInnen eingesetzt, die direkt an den Vorstand berichten. Generelle Risiken, wie z.B. das strategische Risiko, die nicht im Verlauf unserer Projekte entstehen, sondern aus unserem Unternehmensgegenstand resultieren, behandelt der Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat.

VORSTAND

RISIKOMANAGEMENT

Allg. Verfahrensabläufe
ISO 9001

Technik

Development

Kaufmännische Aspekte

Markteintrittsrisiko

Die UBM kennt dank ihrer jahrelangen Erfahrung die Funktionsweisen und Besonderheiten der Immobilienmärkte Zentral- und Osteuropas. 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 und potenzielle Mieter bereits im Vorfeld ausfindig zu machen.

Vorgaben über einen erforderlichen Mindestverwertungsgrad erhöhen die Sicherheit für die Investition in ein Projekt. Die breite geografische und sektorale Streuung des von UBM betreuten Marktes bringt mit sich, dass der Eintritt in neue Märkte durch das solide Fundament des bestehenden Immobilienportfolios abgesichert ist.

Nachfolgend werden die wesentlichsten uns bekannten Risiken aufgelistet, die einen nachhaltigen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können.

Bestehende Risiken

Preisänderungsrisiko

Das Preisänderungsrisiko umfasst im Wesentlichen Schwankungen des Marktzinssatzes und der Marktpreise sowie Änderungen der Wechselkurse.

Da unsere Mieteinnahmen nicht nur indexgebunden sind, sondern unsere Mietverträge ausländischer Objekte (die nahezu ausschließlich mit internationalen Konzernen abgeschlossen werden) zudem auf Hartwährungsverträgen basieren, kann UBM durch Währungsabwertungen in CEE hier einem erhöhten Risiko ausgesetzt sein. Um dieses Risiko zu minimieren wurde bereits und wird weiterhin verstärkt dazu übergegangen, Verträge in den jeweils korrespondierenden Landeswährungen abzuschließen.

Da UBM ein umfassendes Leistungsspektrum anbietet, besteht eine verstärkte Angewiesenheit auf Fremdunternehmen. Die damit verbundenen Risiken hinsichtlich Qualität, Lieferterminen und Kosten können bei erhöhter Nachfrage zu Versorgungsschwierigkeiten führen. Die operativen Bereiche können Preissteigerungen im Energie- und Rohstoffbereich ausgesetzt sein. Sofern es nicht möglich ist, diese an die Kunden weiterzugeben, wirken sie negativ auf die Ertragslage.

Vor allem die Immobilienmärkte, die neben gesamtwirtschaftlichen Faktoren auch von der jeweiligen Angebotssituation geprägt sind, sind in ihrer Nachfrageentwicklung einer starken Zyklizität unterworfen. Dank unserer breiten sektoralen wie auch geografischen Diversifikation können wir regionale Marktschwankungen aber optimal 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.

Ausfallsrisiko

Ausfallsrisiken können vor allem in Bezug auf originäre Finanz-

instrumente bestehen, nämlich Ausleihungen und Forderungen. Diesen potenziellen Risiken wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Darüber hinaus erfolgt eine bestmögliche Absicherung durch Bonitätsprüfungen und adäquate Sicherheitsleistungen. Das maximale Ausfallsrisiko stellen die in Bezug auf diese Finanzinstrumente in der Bilanz ausgewiesenen Buchwerte dar.

Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko bezeichnet das Risiko, Verbindlichkeiten bei Fälligkeit nicht begleichen zu können. Als wesentliches Instrument zur Steuerung des Liquiditätsrisikos sehen wir eine exakte Finanzplanung, die von jeder operativen Gesellschaft durchgeführt und zentral koordiniert wird. So wird der Bedarf an Finanzierungen und Linien bei Banken ermittelt.

Die Betriebsmittelfinanzierung wird über das UBM-Konzern-Treasury durchgeführt. Gesellschaften mit liquiden Überschüssen stellen diese Gesellschaften mit Liquiditätsbedarf zur Verfügung. Dadurch werden eine Verminderung des Fremdfinanzierungsvolumens und eine Optimierung des Zinsergebnisses erreicht und das Risiko, dass die Liquiditätsreserven nicht ausreichen, um die finanziellen Verpflichtungen fristgerecht zu erfüllen, minimiert.

Durch die aktuelle wirtschaftliche Lage wird dem Liquiditätsrisiko ein neuer Aspekt beigefügt, da auf Seiten der Banken mangelnde Finanzierungsbereitschaft zu beobachten ist und sich somit negative Auswirkungen auf die Liquidität ergeben könnten.

Zinsrisiko

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 Marktsituation.

Personalrisiko

Der Wettbewerb um qualifiziertes Personal kann die effektive Geschäftsabwicklung beeinträchtigen. Der zukünftige Erfolg hängt daher davon ab, unsere MitarbeiterInnen dauerhaft an das Unternehmen zu binden sowie hochqualifiziertes Personal und Kompetenzträger zu finden.

Wir sind uns dieses Risikos bewusst und setzen auf mit unserer Geschäftstätigkeit abgestimmte institutionalisierte Nachwuchsqualifizierungs-, Aus- und Weiterbildungsprogramme, um vorausschauend steuern zu können.

Beteiligungsrisiko

Unter Beteiligungsrisiko wird das Risiko von Marktwertschwankungen von Beteiligungen der UBM verstanden. Bei den Konzerngesellschaften werden die relevanten Risikoarten (zum Beispiel Markt- oder Kreditrisiken) direkt auf Einzelinstitutsebene erfasst.

Die Berechnung und Analyse des Beteiligungsrisikos und das Reporting an die Geschäftsleitung erfolgt monatlich durch den Bereich Controlling. Bei Erreichen bestimmter Risikoschwellen oder Konzentrationen werden dem Management Handlungsoptionen zur Entscheidung vorgestellt.

Kreditrisiko

Das Kreditrisiko bezeichnet die Gefahr von Verlusten infolge des Ausfalls eines Geschäftspartners, der seinen vertraglich zugesicherten Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommt. Es umfasst Ausfall- und Länderrisiken sowie Bonitätsverschlechterungen von Kreditnehmern. Im Immobilienbereich ergibt sich das Kreditrisiko aus den Mietverpflichtungen. Der Ausfall eines Mieters und die dadurch entfallenen Mietzinszahlungen stellen eine barwertige Minderung des Immobilienprojekts dar. Dieses Risiko wird auf Basis der Expertenschätzungen auf Projektebene mitberücksichtigt.

IT-Risiko

In einer zentralisierten und standardisierten IT-Umgebung besteht die Gefahr, dass man sich von einem System oder einem Rechenzentrum zu sehr abhängig macht. Ein Systemausfall hat dann unter Umständen gravierende Folgen für das gesamte Unternehmen. Wir haben diverse Sicherheitsmaßnahmen umgesetzt, die dieses Risiko minimieren. Dazu gehören u. a. Zutrittskontrollsysteme, Notfallpläne, die unterbrechungsfreie Stromversorgung wichtiger Systeme und Datenspiegelungen. Gegen Datensicherheitsrisiken durch unberechtigte Zugriffe auf die IT-Systeme setzen wir entsprechende Spezialsoftware ein.

Länderrisiko

Unsere Strategie, durch die Entwicklung von Projekten neue Märkte zu erschließen, hat zur Konsequenz, dass wir bewusst angemessene und überschaubare Länder- und Marktrisiken eingehen. Das trifft gegenwärtig vor allem auf unsere Aktivitäten in Schwellenländern zu. Unser allgemeines Risikomanagement beobachtet und prüft die jeweiligen rechtlichen und politischen Rahmenbedingungen. Wird die Wirtschaftlichkeit einer Investition untersucht, ist die Bewertung des Länderrisikos ein wichtiger Faktor.

Wertminderungsrisiko

Die wertmäßige Sicherung des Immobilienbestandes ist ein wichtiger Grundstein für die wirtschaftliche Entwicklung von UBM. Das Asset Management liefert in regelmäßigen Abständen Zustandsberichte sowie Vorschauwerte für die optimale Instandhaltung der Liegenschaften und Gebäude, um die Verwertungsarbeit sowohl durch einen Verkauf als auch langfristig zu gewährleisten.

Internes Kontrollsystem

Das interne Kontrollsystem (IKS) der UBM Realitätenentwicklung AG hat folgende Ziele:

- Kontrolle der Einhaltung der Geschäftspolitik und der vorgegebenen Ziele
- Sicherung des Vermögens des Unternehmens
- Sicherstellung der Zuverlässigkeit des Rechnungs- und Berichtswesens

- Sicherstellung der Wirksamkeit und Effizienz betrieblicher Abläufe
- Erfüllung der rechtlichen Anforderungen an den Vorstand und Aufsichtsrat
- Frühzeitige Risikoerkennung und verlässliche Einschätzung möglicher Risiken
- Einhaltung gesetzlicher und rechtlicher Grundlagen
- Effizienter Einsatz von Ressourcen und Kostenersparnis
- Sicherung der Vollständigkeit und Zuverlässigkeit von Informationen, Dokumentationen und Prozessen

Die Aufgaben des Internen Kontrollsystems in der UBM AG werden durch zwei dem Vorstand untergeordnete Stabstellen erfüllt: das kaufmännische Controlling überwacht die laufende Geschäftsentwicklung auf Abweichungen von Planzahlen und stellt sicher, dass auf Planabweichungen die notwendigen Gegenmaßnahmen eingeleitet werden. Zusätzlich können bei Veranlassung des Managements bei aktuellen Anlässen, die risikorelevant sind, jederzeit Ad hoc-Prüfungen eingeleitet werden. Das technische Controlling überwacht die laufende Abwicklung von Projekten hinsichtlich Zeitplan, Baukosten und allen für die technische Umsetzung relevanten Prozessen.

Durch diese Maßnahmen soll sichergestellt werden, dass das Unternehmensvermögen bewahrt wird und das Management durch ein effektives und zuverlässiges Berichtswesen unterstützt wird. Dazu wurden in der UBM-Gruppe die notwendigen Vorkehrungen getroffen, sodass einerseits gesetzliche, aber auch interne Richtlinien eingehalten und andererseits mögliche Schwachstellen in betrieblichen und organisatorischen Abläufen erkannt und korrigiert werden können.

Relevante Anforderungen zur Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung werden in konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften festgehalten und kommuniziert. Durch klare Funktionstrennungen und Kontrollmaßnahmen wie Plausibilitätsprüfungen, regelmäßige Kontrollaktivitäten auf diversen Berichtsebenen und das 4-Augen-Prinzip wird eine verlässliche und korrekte Rechnungslegung sichergestellt. Dieses systematische Kontrollmanagement stellt sicher, dass die Rechnungslegung der UBM-Gruppe in Einklang mit den nationalen und internationalen Rechnungslegungsstandards sowie internen Richtlinien steht.

Innerhalb des Internen Kontrollsystems übernimmt der Prüfungsausschuss für den Aufsichtsrat die Aufgabe der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses und der Finanzberichterstattung.

Sonstige Risiken

Wegen einer Zahlung an ein Unternehmen des Herrn Ing. Meischberger gibt es Anschuldigungen gegen zwei Vorstände.

FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Die Gesellschaft betreibt keine Forschung und Entwicklung.

OFFENLEGUNG GEM. § 243A UGB

1. Das Grundkapital setzt sich aus 3.000.000 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktien zusammen, von denen jede am Grundkapital von € 5.450.462,56 im gleichen Umfang beteiligt ist. Zum Bilanzstichtag befinden sich 3.000.000 Aktien (Vorjahr: 3.000.000) im Umlauf. Alle Aktien haben die gleichen, gesetzlich normierten Rechte und Pflichten, insbesondere gewährt jede Aktie das Stimmrecht, welches nach der Zahl der Aktien ausgeübt wird. Gemäß § 22 der Satzung der Gesellschaft beginnt das Stimmrecht, falls Aktien nicht voll eingezahlt sind, mit der Leistung der gesetzlichen Mindesteinlage. Das Grundkapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt. Das Recht der Aktionäre auf Einzelverbriefung der Aktien ist ausgeschlossen.
2. Es gibt keine dem Vorstand bekannten Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen.
3. Eine direkte oder indirekte Beteiligung am Kapital, die zumindest 10 vom Hundert beträgt, halten folgende Aktionäre:
 - Allgemeine Baugesellschaft-A. PORR Aktiengesellschaft, Wien: 41,33%
 - CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH, Wien: 25,00% (Die CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH ist eine 100 %-ige Tochtergesellschaft der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien)
 - Gruppe Amber Privatstiftung, Wien, Bocca Privatstiftung, Wien, Dkfm. Georg Folian, Wien, Dr. Franz Jurkowitsch, Wien: 15,08%
4. Aktien mit besonderen Kontrollrechten sind bei der Gesellschaft nicht vorhanden.
5. Bei der UBM Realitätenentwicklung AG bestehen keine Mitarbeiterbeteiligungsmodelle, bei welchen die Arbeitnehmer das Stimmrecht nicht unmittelbar ausüben.
6. Gemäß § 21 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft werden die Beschlüsse der Hauptversammlung, soweit nicht zwingende Vorschriften des Aktiengesetzes etwas Abweichendes bestimmen, mit einfacher Mehrheit gefasst. Diese Satzungsbestimmung hat nach der Rechtsansicht des Vorstandes die nach dem Aktiengesetz auch für Satzungsänderungen an sich notwendige Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals auf die einfache Kapitalmehrheit herabgesetzt.
7. Es bestehen keine Befugnisse der Mitglieder des Vorstandes, insbesondere hinsichtlich der Möglichkeit, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen, die sich nicht unmittelbar aus dem Gesetz ergeben.
8. Die Gesellschaft hat im Jahr 2010 eine Anleihe (Teilschuldverschreibung) von € 100.000.000 (Zeitraum 2010 – 2015) sowie im Jahr 2011 eine Anleihe (Teilschuldverschreibung) von € 75.000.000 (Zeitraum 2011 – 2016) begeben. Beide Anleihen enthalten folgende Vereinbarung: Erfolgt ein Kontrollwechsel iSd ÜbernahmeG und führt dieser Kontrollwechsel zu einer Verschlechterung der Bonität der Emittentin und kann die Emittentin keinen Bonitätsnachweis innerhalb von 60 Tagen ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Kontrollwechselereignisses erbringen, ist jeder Anleihegläubiger berechtigt, seine Teilschuldverschreibung fällig zu stellen und die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tage der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen.
Darüber hinaus bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen im Sinne des § 243a Z 8 UGB.
9. Entschädigungsvereinbarungen i.S.d. § 243a Z. 9 UGB bestehen nicht.

Wien, am 06. März 2012

Der Vorstand



Mag. Karl Bier
(Vorsitzender)



Heribert Smolé



DI Martin Löcker

ANHANG 2011

UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft

I. ALLGEMEINES

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 wurde nach den Vorschriften des UGB idGF unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt. Die Zahlenangaben des Vorjahres werden in tausend Euro (€ 1.000,00) gemacht. Zahlen, die nicht gesetzlich vorgeschrieben sind, sind in Mio. € angegeben. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Der Konzernabschluss der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft liegt in 1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1, auf.

II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

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

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

1. Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßige lineare Abschreibung, bilanziert. Dabei wurden entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer Abschreibungssätze in Höhe von 1,28 bis 2% zur Anwendung gebracht.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten unter Abzug von Anschaffungskostenminderungen bzw. zu Herstellungskosten und der bisher aufgelaufenen und im Berichtsjahr 2011 planmäßig fortgeführten linearen Abschreibungen bewertet, wobei entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer folgende Abschreibungssätze (Neuanschaffungen) angewendet wurden:

Die geringwertigen Vermögensgegenstände wurden im Anschaffungsjahr im vollen Umfang abgeschrieben.

Die Finanzanlagen wurden grundsätzlich zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren am Bilanzstichtag beizulegenden Wert bewertet.

	%
Wohngebäude	1,5
Adaptierungen zu Wohngebäuden	10,0
Andere Baulichkeiten	4,0
Bauten auf fremdem Grund	4,0
Technische Anlagen und Maschinen	16,7 – 25,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	6,4 – 33,3

2. Umlaufvermögen

Vorräte

Die projektierten Bauten wurden zu Herstellungskosten bewertet. Die zur Verwertung bestimmten Liegenschaften betreffen Liegenschaften, die zum Bilanzstichtag zur Weiterveräußerung bestimmt sind.

Die Herstellungskosten umfassen im Wesentlichen Fremdleistungen, Material- und Personalaufwendungen.

Bei Aufträgen, deren Ausführung sich über mehr als zwölf Monate erstreckt, wurden angemessene Teile der Verwaltungskosten angesetzt.

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 den Anschaffungskosten bzw. mit dem allenfalls niedrigeren Bilanzstichtagskurs bewertet.

3. Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Abfertigungsrückstellungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß IAS 19 auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 4,75% (2010: 4,75%) und erwarteter zukünftiger Gehaltssteigerungen von 2,54% (2010: 2,4%) sowie eines frühestmöglichen Pensionseintrittsalters nach ASVG (Pensionsreform 2004) ermittelt. Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste werden zur Gänze in dem Jahr, in dem sie anfallen, angesetzt. Als Sterbetafel werden die Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung AVÖ 2008-P (Angestellte) herangezogen. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Abfertigungen und für Jubiläumsgelder wurden Fluktuationsabschläge auf Basis von statistischen Daten berücksichtigt. Der Dienstzeitaufwand wird über die gesamte Dienstzeit verteilt.

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen erfolgte ebenfalls aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß IAS 19 wobei die gleichen Basisdaten wie für die Abfertigungsrückstellungen herangezogen wurden. Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste werden zur Gänze in dem Jahr, in dem sie anfallen, angesetzt.

Die sonstigen Rückstellungen wurden entsprechend aller erkennbarer Risiken und drohenden Verluste gebildet.

Die Verbindlichkeiten werden mit dem Nennwert bzw. dem höheren Rückzahlungsbetrag angesetzt.

4. Umsatzerlöse

Entsprechend der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft werden Erträge aus dem Abgang von Projektgesellschaften sowie Ausschüttungen im Zusammenhang mit Projektverkäufen nicht als Erträge innerhalb des Finanzergebnisses, sondern als Umsatzerlöse ausgewiesen.

III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

1. Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel (auf Seite 74/75) zu entnehmen.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** in Höhe von € 0,820 Mio. (2010: € 0,840 Mio.) betreffen Mietrechte in Innsbruck und Wolkersdorf.

Der Grundwert der **bebauten Grundstücke** beträgt € 7.556.589,36 (2010: € 7,873 Mio.), der unbebauten Grundstücke € 1.117.363,20 (2010: € 3,546 Mio.) Das Grundstück Graz/Zettling wurde 2011 verkauft. Die Zugänge zu den bebauten Grundstücken betreffen die Sanierungskosten Schöffelgasse € 132.313,06 (2010: € 0). Bei den bebauten Grundstücken wurden drei Liegenschaften in Linz/Liebermannweg, zwei Reihenhäuser in Hall in Tirol und eine in Baden/Grabengasse in das Umlaufvermögen umgegliedert und verkauft. Weiters wurde eine Teilwertabschreibung in Höhe von € 50.000,- (2010: € 0,042 Mio.) durchgeführt. Zugänge bei den unbebauten Grundstücken sind nicht erfolgt.

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

in T€	2011	2010
für das folgende Jahr	983,1	963,7
für die folgenden fünf Jahre	4.915,5	4.818,5

Eine Zusammenstellung der in § 238 Abs 2 UGB geforderten Daten der Beteiligungsunternehmen ist auf Seite 124-126 zu ersehen.

Die Zugänge zu den **Anteilen an verbundenen Unternehmen** betragen € 6,375 Mio. (2010: € 6,743 Mio.) und resultieren aus dem Kauf der Rainbergstraße – Immobilienprojektentw. GmbH und Kapitalerhöhungen bzw. Gesellschafterzuschüssen bei der Münchner Grund AG., Dictysate Investments Ltd. und Andovien Investment Ltd.

Die Abgänge betragen € 2,440 Mio. (2010: € 0,683 Mio.) und betreffen den Verkauf der UBX Praha 2, MG Dornach Hotel GmbH und der UBM Swiss GmbH. Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 5,770 Mio. (2010: € 0,528 Mio.) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert.

Die Zugänge bei den **Beteiligungen** betragen € 0,215 Mio. (2010: € 0,148 Mio.). Es erfolgte bei einer Gesellschaft eine Kapitalerhöhung bzw. wurde bei einer Gesellschaft ein Gesellschafterzuschuss gewährt. Drei Beteiligungen wurden neu erworben. Der Abgang € 0,408 Mio. (2010: € 0,001 Mio.) betrifft den Verkauf und die Liquidation jeweils einer Beteiligung. Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 0,769 Mio. (2010: € 4,0 Mio.) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert.

Ausleihungen

in T€	2011	2010
Verbundene Unternehmen	128.870	129.562
Beteiligungsunternehmen	49.782	43.392
sonstige Unternehmen	2.858	2.783

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

Die Ausleihungen resultieren im Wesentlichen aus Projektfinanzierungen.

Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 11,865 Mio. (2010: € 6,101 Mio.) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert sowie Zuschreibungen in Höhe von € 0,721 Mio. (2010: € 0,182) Mio.

Wertpapiere des Anlagevermögens

in T€	2011	2010
Festverzinsliche Wertpapiere	11.167	–
Sonstige Wertpapiere	3.180	3.196

Der Zugang bei den festverzinslichen Wertpapieren betrifft die eigene 6%-UBM-Anleihe 2011–2016 mit einem Betrag in Höhe von Nom. € 11.280.000,- .

Bei den sonstigen Wertpapieren erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von € 0,016 Mio. (2010: € 0 Mio.) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert.

2. Umlaufvermögen

Vorräte

Die projektierten Bauten betreffen Akquisitionskosten diverser Projekte, bei denen in absehbarer Zukunft mit einer Realisierung gerechnet werden kann.

in T€	Gesamtbetrag lt. Bilanz		Restlaufzeit bis zu einem Jahr		Restlaufzeit über einem Jahr	
	2011	2010	2011	2010	2011	2010
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.912	76	5.912	76	–	–
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	26.415	24.572	26.415	24.572	–	–
(hievon aus Lieferungen und Leistungen)	(3.459)	(7.275)	(3.459)	(7.275)	–	–
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	685	1.575	685	1.575	–	–
(hievon aus Lieferungen und Leistungen)	(288)	(1.004)	(288)	(1.004)	–	–
Sonstige Forderungen	2.792	7.451	1.819	6.518	973	933
Summe Forderungen	35.804	33.795	34.831	32.862	973	933

Von den sonstigen Forderungen werden T€ 85 (2010: T€ 69) erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam.

Flüssige Mittel

in T€	2011	2010
Kassenbestand	2	7
Guthaben bei Kreditinstituten	41.823	19.577
	41.825	19.584

3. Eigenkapital

Das Grundkapital von € 5.450.462,56 ist in 3.000.000 Stück Stammaktien zerlegt. Die Stückaktien lauten auf den Inhaber.

Kapital- und Gewinnrücklagen

Die gebundene Kapitalrücklage resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhungen. Die nicht gebundene Kapitalrücklage resultiert aus in Vorjahren durchgeführten Umgründungen. Der Posten „andere (freie) Rücklagen“ hat sich von € 47,133 Mio. auf € 47,563 Mio. erhöht. Die Erhöhung resultiert aus der Dotierung der freien Gewinnrücklage in Höhe von € 0,430 Mio.

4. Unversteuerte Rücklagen

Die Auflösung der unversteuerten Rücklagen hat aufgrund steuerlicher Verlustvorträge keine Auswirkungen auf den Steuer-
aufwand des Geschäftsjahres.

in €	Stand 01.01.2011 €	Zugänge U=Umbuchung €	Anlagenab- schreibung €	Auflösung durch Zeitablauf €	Stand 31.12.2011 €
I. Sachanlagen					
1. Unbebaute Grundstücke aus Übergang § 12 EStG	287.165,48	–	–	–	287.165,48
	287.165,48	–	–	–	287.165,48
II. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen aus § 12 EStG	509.072,10	–	397.000,00	–	112.072,10
	509.072,10	–	397.000,00	–	112.072,10
	796.237,58	–	397.000,00	–	399.237,58

5. Rückstellungen

in T€	2011	2010
Abfertigungen	1.410	1.434
Pensionen	2.339	2.224
Steuern	1.123	1.187
Sonstige		
Bauten	3.924	2.673
Personal	1.684	2.255
Diverse	2.774	2.098
	13.254	11.871

Zur Bedeckung der Pensionsrückstellungen besteht eine Pensionsrückdeckungsversicherung mit einem Deckungskapital zum 31.12.2011 in der Höhe von € 973.423,84 (2010: € 933.379,53). Die Rechte und Ansprüche aus diesen Verträgen sind zur Gänze zugunsten der Pensionsberechtigten verpfändet. Die Rückstellungen für Bauten betreffen im Wesentlichen ausstehende Eingangsrechnungen. Die anderen Rückstellungen beinhalten großteils Drohverlustrückstellungen bzw. Rückstellungen für zu übernehmende Verluste von Tochtergesellschaften.

Verbindlichkeiten

in T€	Gesamtbetrag lt. Bilanz		Restlaufzeit bis zu einem Jahr		Restlaufzeit über einem Jahr	
	2011	2010	2011	2010	2011	2011
Anleihe	203.400	171.300	28.400	–	175.000	171.300
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	21.230	23.189	2.109	2.092	19.121	21.097
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	198	488	198	488	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.136	3.020	5.136	3.020	–	–
(hievon aus Lieferungen und Leistungen)	(884)	(17)	(884)	(17)		
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	2.274	3.453	2.274	3.453	–	–
(hievon aus Lieferungen und Leistungen)	(1.082)	(2.309)	(1.082)	(2.309)		
Sonstige Verbindlichkeiten						
aus Steuern	2.967	1.436	2.967	1.436	–	–
im Rahmen der sozialen Sicherheit	109	83	109	83	–	–
diverse	7.071	6.807	6.523	6.242	548	565
Summe Verbindlichkeiten	242.385	209.776	47.716	16.814	194.669	192.962

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus sonstigen Verbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

in T€	2011	2010
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.966	14.270
sonstige Verbindlichkeiten		
Diverse	478	496

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit einem Betrag von € 21,230 Mio. (2010: € 23,189 Mio.) mittels Hypotheken dinglich besichert.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten werden € 5,793 Mio. (2010: € 6,002 Mio.) erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam.

Unter Steuerschulden werden Verbindlichkeiten aus laufenden Ertragsteuern ausgewiesen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr fand eine Betriebsprüfung für die Jahre 2005 – 2008 statt. Das Ergebnis aus dieser Prüfung, Niederschrift über die Schlussbesprechung vom 15.12.2011, ergibt eine Nachzahlung in Höhe von 2.736,3 T€. Die Vorauszahlungen an Körperschaftssteuer in Höhe von 1.422,8 T€ wurden konform der Vorjahre mit den Zahlungsverpflichtungen aus der Körperschaftssteuer soldiert.

7. Haftungsverhältnisse

in T€	2011	2010
Kreditbürgschaften	108.782	114.646

Projektfinanzierungskredite von mit der Gesellschaft verbundenen Projektgesellschaften wurden durch Verpfändung dieser Gesellschaftsanteile besichert.

IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

in T€	2011	2010
Aufgliederung nach Tätigkeits-Bereichen:		
Mieten aus Hausbewirtschaftung	6.306	6.478
Projektentwicklung und Bau	31.154	15.168
	37.460	21.646

in T€	2011	2010
Inland	16.519	10.543
Ausland	20.941	11.103
Gesamtsumme	37.460	21.646

Personalaufwendungen

Im Posten 6b. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von € 174.860,54 (2010: T€ 146) entfallen € 95.628,71 (2010: T€ 101) auf den Abfertigungsaufwand, der sich wie folgt verteilt:

2011	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	-8.322,00	159.285,19
leitende Angestellte	40.509,36	-
andere Arbeitnehmer	63.441,35	-
Summe	95.628,71	159.285,19

Jahr 2010	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	7.926,00	-16.179,54
leitende Angestellte	134.242,61	-
andere Arbeitnehmer	-41.589,46	-
Summe	100.579,15	-16.179,54

Finanzerfolg

in T€	2011	2010
Erträge aus Beteiligungen		
a) aus verbundenen Unternehmen	8.512	18.328
b) aus beteiligten Unternehmen	425	25
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	12.416	8.062
davon aus verbundenen Unternehmen	9.701	6.049
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.347	1.204
davon aus verbundenen Unternehmen	896	612
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	721	182
Aufwendungen aus Finanzanlagen	18.767	11.880
davon aus verbundenen Unternehmen	15.857	635
davon Abschreibungen	18.422	10.101
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	11.442	9.177
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	71	407

In den Erträgen aus Beteiligungen ist eine phasenkongruente Gewinnausschüttung der „UBM 1 Liegenschaftsverwertung GmbH“ in Höhe von € 1,5 Mio. (2010: € 9,0 Mio.) enthalten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Im Jahresabschluss wurden aktive latente Steuern in Höhe von T€ 13 (2010: T€ 4) nicht angesetzt. Der Stand zum 31.12.2011 beträgt € 0,341 Mio. (2010: 0,355 Mio.)

Die Gesellschaft ist Gruppenträger einer Unternehmensgruppe mit insgesamt 16 Gruppenmitgliedern, die mit der Gesellschaft gemäß § 9 Abs 4 KStG unmittelbar oder mittelbar direkt verbunden sind. Gemäß der jeweiligen Gruppen- und Steuerausgleichsverträge ist das jeweilige Gruppenmitglied verpflichtet, eine Steuerumlage in Höhe der entsprechend den Vorschriften des EStG bzw. KStG auf das Ergebnis eines Wirtschaftsjahres entfallenden Körperschaftssteuer zu entrichten. Ein allfälliger nach den Vorschriften des EStG und des KStG ermittelter Verlust wird evident gehalten und mit den in nachfolgenden Wirtschaftsjahren erzielten steuerlichen Gewinnen verrechnet. Insoweit evident gehaltene Verluste verrechnet werden, entfällt die Verpflichtung zur Zahlung einer Steuerumlage. Die Gruppenträgerin darf dem Gruppenmitglied Akontierungen der Steuerumlage nach Maßgabe der Fälligkeiten der Körperschaftssteuervorauszahlungen vorschreiben.

Kosten der Wirtschaftsprüfung

Die prüfungs- und prüfungsnahen Leistungen des Abschlussprüfers wurden von der UBM mit einem Betrag von T€ 55,0 (2010: T€ 53,0) vergütet. Weiters hat der Abschlussprüfer für sonstige Beratungsleistungen Honorare in Höhe von T€ 38,6 (2010: T€ 58,3) erhalten.

V. BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Immobilienentwicklungs- und Verwertungsprojekte werden über Projektgesellschaften abgewickelt, an denen die Gesellschaft alleine oder zusammen mit Partnern beteiligt ist. Zudem hält die Gesellschaft (Mehrheits-)Beteiligungen an Gesellschaften, die Immobilien langfristig durch Vermietung nützen.

VI. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Hotel Euro-Disney

Die UBM AG und die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG haben sich RL KG Raiffeisen-Leasing Gesellschaft m.b.H. gegenüber verpflichtet, deren Gesellschaftsanteile an UBX (Luxemburg) s.a.r.l. auf deren schriftliche Aufforderung und zwar je zu 50% anzukaufen. UBX (Luxemburg) s.a.r.l. ist wiederum alleinige Gesellschafterin von RL UBX Hotelinvestment France s.a.r.l., die auf einem geleasteten Grundstück des Euro-Disney-Park-Gebäudes bei Paris ein Hotelgebäude einschließlich aller Neben- und Außenanlagen errichtet hat. Der Kaufpreis entspricht dem von Raiffeisen eingebrachten Kapital zuzüglich Verzinsung abzüglich Rückzahlungen sowie an Raiffeisen bezahlte Verwaltungsentgelte. Zum 31. Dezember 2011 belief sich die Verpflichtung auf 34.025,5 (Vorjahr: 35.449,7) T€, von der 50% auf UBM AG und 50% auf Warimpex entfällt. UBM AG und Warimpex haften auch für die Verpflichtung des jeweils anderen Partners.

Hotel „Magic Circus“

Die UBM AG und die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG haben sich gegenüber der RL KG Raiffeisen-Leasing Gesellschaft m.b.H. verpflichtet, deren Gesellschaftsanteile an Asset Paris II (Luxemburg) s.a.r.l. auf deren schriftliche Aufforderung und zwar je zu 50% anzukaufen. Asset Paris II (Luxemburg) s.a.r.l. ist wiederum alleinige Gesellschafterin von Asset Paris II s.a.r.l., die auf einem geleasteten Grundstück in der Gemeinde Magny-le-Hongre bei Paris ein Hotelgebäude einschließlich aller Neben- und Außenanlagen errichtet hat. Der Kaufpreis entspricht dem von Raiffeisen eingebrachten Kapital zuzüglich Verzinsung abzüglich Rückzahlungen sowie an Raiffeisen bezahlte Verwaltungsentgelte. Zum 31. Dezember 2011 belief sich die Verpflichtung auf 18.971,6 (Vorjahr: 19.453,0), von der 50% auf UBM AG und 50% auf Warimpex entfällt. UBM AG und Warimpex haften auch für die Verpflichtung des jeweils anderen Partners.

VII. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FINANZINSTRUMENTEN

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite umfassen im Wesentlichen Finanzanlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein

Beteiligungsverhältnis besteht und auf der Passivseite Finanzverbindlichkeiten, insbesondere die Anleihe und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

Im Geschäftsjahr 2005 wurde durch die UBM AG eine Anleihe zu folgenden Konditionen begeben.

Nominale:	€ 100.000.000,--
Laufzeit:	2005 – 2012
Verzinsung:	3,875%
Kupontermin:	10. Juni des jeweiligen Jahres; erstmals 10. Juni 2006
Tilgung:	100% endfällig
Tilgung 2010	– € 28.700.000,--
Tilgung 2011	– € 42.900.000,--
Stand 31.12.2011	€ 28.400.000,--

Die Entscheidung zur Anleihebegebung wurde im April 2005 getroffen. Da man grundsätzlich von einem steigenden Zinsniveau ausging, wurde für die Laufzeit der Anleihe der Zinssatz durch einen Forward Start Swap gesichert. Das Zinsniveau entwickelte sich allerdings entgegen der Einschätzung. Somit ergab sich bei Schließung des Forward Start Swap zum Zeitpunkt der Anleihebegebung ein negativer Marktwert von € 2,36 Mio.

Da der Swap ausschließlich zu Sicherungszwecken abgeschlossen wurde, wurde der negative Marktwert des geschlossenen Forward Start Swaps nicht sofort aufwandswirksam erfasst. Jedoch wird dieser als Zinsaufwand über die Laufzeit mit dem im April 2005 gesicherten Zinssatz (3,875% plus 0,44% für Zinsswap) erfasst. Der Marktwert des Zinsswaps beträgt zum 31.12.2011 € – 0,182 Mio. (2010: € – 0,629 Mio.) Mit 16. April 2010 wurden von dieser Anleihe ein Betrag von € 28,7 Mio. und am 21. Dezember 2011 ein weiterer Betrag von € 42,9 Mio. getilgt.

Ebenfalls am 16. April 2010 wurde durch die UBM AG eine neue Anleihe zu folgenden Konditionen begeben.

Nominale:	€ 100.000.000,--
Laufzeit:	2010 – 2015
Verzinsung:	6,000%
Kupontermin:	16. April des jeweiligen Jahres; erstmals 16. April 2011
Tilgung:	100% endfällig

Im Geschäftsjahr 2011 wurde durch die UBM AG eine weitere Anleihe zu folgenden Konditionen begeben.

Nominale:	€ 75.000.000,--
Laufzeit:	2011 – 2016
Verzinsung:	6,000%
Kupontermin:	09. November des jeweiligen Jahres; erstmals 09. November 2012
Tilgung:	100% endfällig

VIII. SONSTIGES

Geschäfte der Gesellschaft mit nahestehenden Personen und Unternehmen werden zu marktüblichen Bedingungen geschlossen.

IX. ANGABEN ÜBER ARBEITNEHMER UND ORGANE

Durchschnittlicher Beschäftigtenstand

	2011	2010
Angestellte	68	68

Die Bezüge des Vorstandes betragen im Jahr 2011 € 1.422.401,05 (2010: € 1.478.800,78).

Mitglieder des Vorstandes

Mag. Karl Bier, Vorsitzender
 Heribert Smolé
 Dipl.-Ing. Martin Löcker
 Dipl.-Ing. Peter Maitz (bis 22.09.2011)

Dr. Bruno Ettenauer
 Mag. Wolfhard Fromwald
 Dr. Walter Lederer
 Dr. Johannes Pepelnik
 Dipl.-Ing. Iris Ortner (ab 14.04.2011)
 Ing. Karl-Heinz Strauss (ab 14.04.2011)

Mitglieder des Aufsichtsrates

Dipl.-Ing. Horst Pöchhacker, Vorsitzender
 Dr. Peter Weber, Vorsitzender-Stellvertreter

Die Vergütungen an die Mitglieder des Aufsichtsrates einschließlich der Sitzungsgelder betragen im Berichtsjahr € 69.305,10 (2010: € 79.663,77).

Wien, am 06. März 2012



Mag. Karl Bier
 (Vorsitzender)



Heribert Smolé



DI Martin Löcker

BILANZEID

UBM AG

ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSE G (BILANZEID) – UBM AG

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahresabschluss des Mutterunternehmens ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

des Unternehmens vermittelt, dass der Lagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens entsteht, und dass der Lagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen ausgesetzt ist.

Wien, am 06. März 2012
 Der Vorstand



Mag. Karl Bier
 Vorsitzender des Vorstandes
 mit Verantwortung für die
 Bereiche Projektentwicklung
 und Personal



Mitglied des Vorstandes
 mit Verantwortung für die
 Bereiche Finanzen und
 Rechnungswesen



DI Martin Löcker
 Mitglied des Vorstandes
 mit Verantwortung für den
 Bereich Technisches
 Management

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der **UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft, Wien** für das **Geschäftsjahr vom 01. Jänner 2011 bis zum 31. Dezember 2011** unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2011, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2011 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und die Buchführung

Die gesetzlichen Vertreter sind für die Buchführung sowie für die Aufstellung und den Inhalt eines Jahresabschlusses verantwortlich, der ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften vermittelt. Diese Verantwortung beinhaltet: Gestaltung, Umsetzung und Aufrechterhaltung eines internen Kontrollsystems, soweit dieses für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, damit dieser frei von wesentlichen Fehldarstellungen, sei es auf Grund beabsichtigter oder unbeabsichtigter Fehler, ist; die Auswahl und Anwendung geeigneter Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden; die Vornahme von Schätzungen, die unter Berücksichtigung der gegebenen Rahmenbedingungen angemessen erscheinen.

Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungs-

handlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2011 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 01. Jänner 2011 bis zum 31. Dezember 2011 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

Aussagen zum Lagebericht

Der Lagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Lagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage der Gesellschaft erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen.

Der Lagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Jahresabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 06. März 2012

BDO Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft

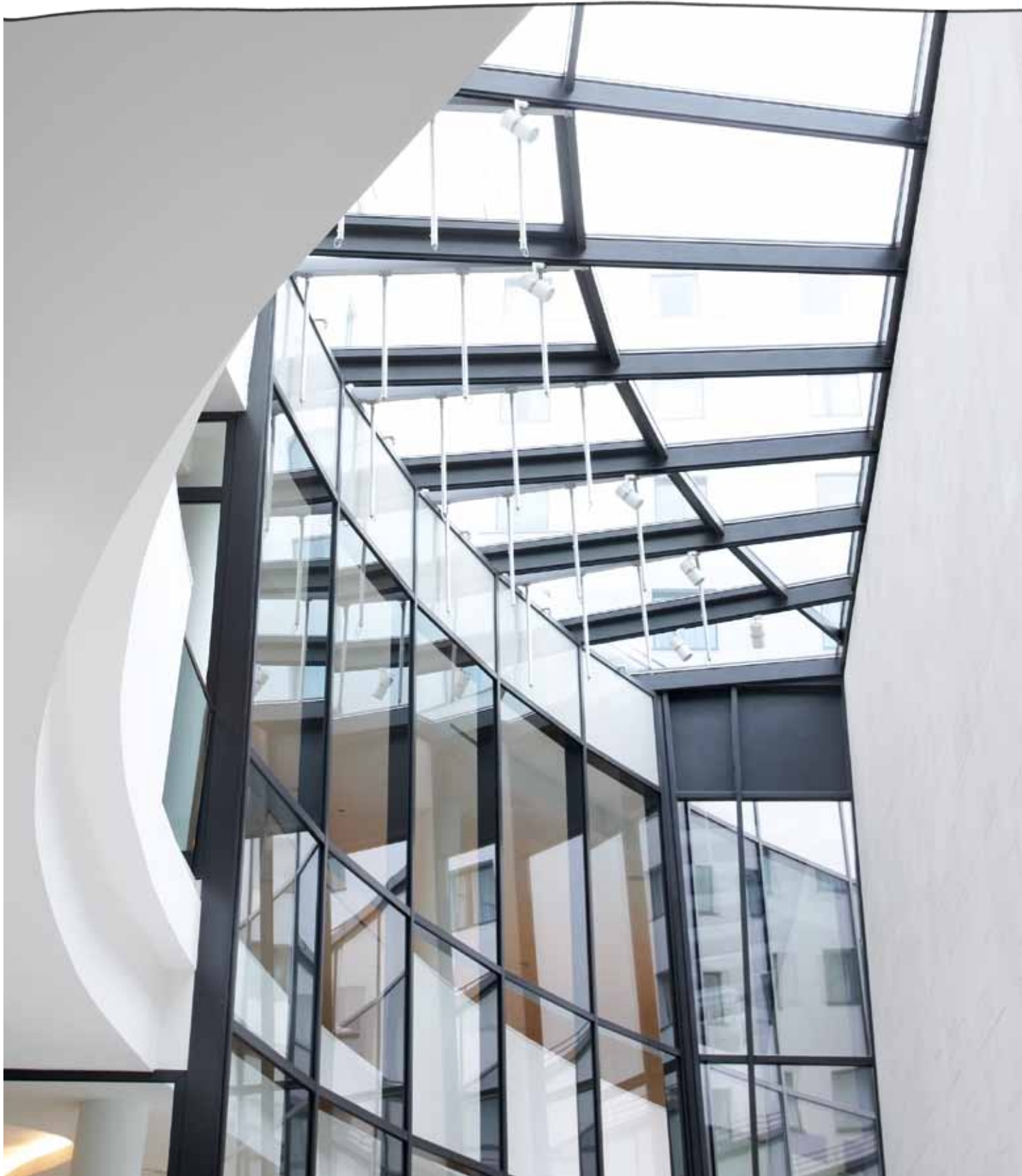


Mag. Markus Trettnak
Wirtschaftsprüfer



Mag. Klemens Eiter
Wirtschaftsprüfer

KONZERN- *Abschluss*



Andel's Hotel, Berlin

Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2011

in TEUR	Erläuterungen	2011	2010
Umsatzerlöse	(5)	196.370,0	114.591,5
Im Anlagevermögen aktivierte Eigenleistungen		0,0	280,5
Sonstige betriebliche Erträge	(6)	7.630,7	6.680,6
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	(7)	-133.913,5	-59.341,7
Personalaufwand	(8)	-16.030,7	-15.103,5
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	(9)	-1.725,6	-1.487,0
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(10)	-29.197,9	-19.829,5
Betriebsergebnis (EBIT)		23.133,0	25.790,9
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		-1.005,3	-521,7
Finanzertrag	(11)	10.072,5	12.345,4
Finanzaufwand	(12)	-17.643,1	-23.258,4
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		14.557,1	14.356,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(13)	-5.651,4	-4.911,4
Jahresüberschuss		8.905,7	9.444,8
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		9.901,1	9.178,7
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		-995,4	266,1
Gewinn je Aktie (in €)	(14)	3,30	3,06

Konzern-Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr 2011

in TEUR	Erläuterungen	2011	2010
Jahresüberschuss		8.905,7	9.444,8
realisiertes Ergebnis aus Hedging-Aktivitäten	(29)	400,0	372,7
Ertragsteueraufwand (-ertrag)		226,9	-200,4
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-1.224,1	1.061,5
Sonstiges Ergebnis der Periode		-597,2	1.233,8
Gesamtergebnis der Periode		8.308,5	10.678,6
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		9.206,5	10.412,5
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		-898,0	266,1

Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2011

in T€	Erläuterungen	31.12.2011	31.12.10
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	(15)	2.697,4	2.701,2
Sachanlagen	(16)	36.924,7	56.251,7
Finanzimmobilien	(17)	249.501,6	251.717,6
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	(18)	20.052,9	18.814,2
Projektfinanzierung	(19)	58.946,1	51.052,4
Übrige Finanzanlagen	(20)	17.290,9	18.956,5
Latente Steueransprüche	(25)	3.762,3	981,3
		389.175,9	400.474,9
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	(21)	101.838,6	84.312,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(22)	22.483,8	15.254,6
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(23)	12.056,8	12.499,7
Liquide Mittel	(24)	67.033,6	46.711,1
		203.412,8	158.778,1
		592.588,7	559.253,0
Passiva			
Eigenkapital	(26,27)		
Grundkapital		5.450,5	5.450,5
Kapitalrücklagen		45.185,8	45.185,8
Fremdwährungsumrechnungsrücklage		2.438,7	3.533,3
Andere Rücklagen		88.058,4	81.053,9
Bilanzgewinn		3.312,0	3.315,4
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens		144.445,4	138.538,9
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		339,4	988,7
		144.784,8	139.527,6
Langfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen	(28)	8.669,2	5.677,2
Anleihen	(29)	163.445,1	171.300,0
Finanzverbindlichkeiten	(30)	121.544,7	157.996,2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(32)	13.385,2	16.391,6
Latente Steuerschulden	(25)	8.974,1	6.221,2
		316.018,3	357.586,2
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen	(28)	836,9	2.972,5
Anleihen	(29)	28.294,2	
Finanzverbindlichkeiten	(30)	41.841,5	10.730,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(31)	37.788,1	27.861,8
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(32)	13.457,8	10.587,6
Übrige Verbindlichkeiten	(33)	4.770,6	4.749,3
Steuerschulden	(34)	4.796,5	5.237,5
		131.785,6	62.139,2
		592.588,7	559.253,0

Konzern-Kapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr 2011

in T€	2011	2010
Jahresüberschuss	8.905,7	9.444,8
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Anlagevermögen	6.957,8	16.432,5
Erträge/Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	-7.295,5	-7.333,8
Abnahme/Zunahme der langfristigen Rückstellungen	2.992,0	-1.550,4
Latente Steueraufwendungen	673,5	882,1
Cashflow aus dem Ergebnis	12.233,5	17.875,2
Abnahme/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-2.140,4	-180,0
Gewinne/Verluste aus Anlagenabgängen	-11.234,0	-2,7
Zunahme/Abnahme der Vorräte	-9.406,2	-16.463,5
Zunahme/Abnahme der Forderungen	-7.171,5	-15.384,9
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	10.013,5	3.941,9
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-2.566,3	7.240,6
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	-10.271,4	-2.973,4
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Finanzimmobilien	55.974,5	17.545,9
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	6.647,7	3.781,5
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-16,5	-10,2
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-71.676,5	-72.422,9
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-10.329,4	-6.124,1
Ein-/Auszahlungen aus Änderungen des Konsolidierungskreises	15.532,2	9.885,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.868,0	-47.344,0
Tilgungen von Anleihen	-42.900,0	-28.700,0
Einzahlungen aus Anleihen	63.339,3	100.000,0
Dividende	-3.349,8	-3.367,2
Veränderungen von Krediten und anderen Konzernfinanzierungen	19.046,4	-11.637,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	36.135,9	56.295,7
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	-10.271,4	-2.973,4
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3.868,0	-47.344,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	36.135,9	56.295,7
Veränderung der Liquiden Mittel	21.996,5	5.978,3
Liquide Mittel am 01.01.	46.711,1	39.604,6
Währungsdifferenzen	-1.130,6	644,4
Veränderung Liquide Mittel aufgrund von Konsolidierungskreisänderungen	-543,4	483,8
Liquide Mittel am 31.12.	67.033,6	46.711,1

Eigenkapitalüberleitung für das Geschäftsjahr 2011

in T€

Stand zum 01.01.2010

Gesamtergebnis des Jahres

Dividendenzahlungen

Erwerb von nicht beherrschten Anteilen

Stand zum 31.12.2010

Stand zum 01.01.2011

Gesamtergebnis des Jahres

Dividendenzahlungen

Erwerb von nicht beherrschten Anteilen

Stand zum 31.12.2011



	Grundkapital	Kapitalrücklage	Fremdwährungsrechnungsrücklage	andere Rücklagen	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Summe
	5.450,5	45.185,8	2.672,2	78.119,1	131.427,6	1.022,5	132.450,1
	–	–	861,1	9.551,4	10.412,5	266,1	10.678,6
	–	–	–	–3.000,0	–3.000,0	–367,2	–3.367,2
	–	–	–	–301,2	–301,2	67,3	–233,9
	5.450,5	45.185,8	3.533,3	84.369,3	138.538,9	988,7	139.527,6
	5.450,5	45.185,8	3.533,3	84.369,3	138.538,9	988,7	139.527,6
	–	–	–1.094,6	10.301,1	9.206,5	–898,0	8.308,5
	–	–	–	–3.300,0	–3.300,0	–49,8	–3.349,8
	–	–	–	–	–	298,5	298,5
	5.450,5	45.185,8	2.438,7	91.370,4	144.445,4	339,4	144.784,8

Erläuterungen (26) (27)

ERLÄUTERUNGEN ZUM *Konzernabschluss 2011*

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Der UBM-Konzern besteht aus der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft (UBM AG) und deren Tochterunternehmen. Die UBM AG ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht und hat den Sitz in Wien mit der Geschäftsanschrift 1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1. Sie ist registriert beim Handelsgericht Wien unter FN 100059 x. Die Hauptaktivitäten der Gruppe sind Entwicklung, Verwertung und Verwaltung von Immobilien.

Der Konzernabschluss wird gemäß § 245a UGB nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen und von der Europäischen Union übernommenen International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) aufgestellt.

Berichtswährung ist der Euro, der auch die funktionale Währung der UBM AG ist. Bei den Einzelnen in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen ist die funktionale Währung je nach Geschäftsfeld der Euro bzw. die jeweilige Landeswährung. Zahlenangaben erfolgen in T€ und werden entsprechend kaufmännisch gerundet. Das Berichtsjahr entspricht dem Kalenderjahr und endet am 31.12.2011.

II. KONSOLIDIERUNG

Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der UBM AG 8 (Vorjahr: 7) inländische Tochterunternehmen, sowie 52 (Vorjahr: 49) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. Daneben wurden 6 (Vorjahr: 8) inländische und 23 (Vorjahr: 14) ausländische assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

Die einbezogenen Tochterunternehmen und die assoziierten Unternehmen sind aus dereteiligungsliste (siehe Beilage) ersichtlich. Gesellschaften, die für den Konzernabschluss von untergeordneter Bedeutung sind, werden nicht einbezogen. 13 (Vorjahr: 14) Gesellschaften wurden wegen untergeordneter wirtschaftlicher Bedeutung nicht in die Vollkonsolidierung einbezogen.

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

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

Im Geschäftsjahr 2011 wurden die folgenden Unternehmen erstmals vollkonsolidiert (Anteilshöhe siehe Beteiligungsspiegel):

- Rainbergstraße - Immobilienprojektentwicklungs GmbH
- MG Projekt-Sendling Gewerbegrundstücks GmbH & Co. KG (durch Abspaltung)
- Münchner Grund Lilienthal GbR
- Hotel PBP Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia
- UBM Spinoza B.V.

Bei einer Gesellschaft wurden die Anteile erworben, alle anderen wurden gegründet. Aus Wesentlichkeitsgründen wurden vereinfachend sämtliche Unternehmen mit 01.01.2011 erstkonsolidiert.

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

Vermögenswerte und Schulden

in T€	2011	2010
Aktiva		
Langfristiges Vermögen	0,0	64.483,5
Kurzfristiges Vermögen	11.661,8	12.537,6
Aktiva	11.661,8	77.021,1
Passiva		
Langfristige Schulden	0,0	53.448,4
Kurzfristige Schulden	9.400,0	22.840,7
Passiva	9.400,0	76.289,1
Umsatzerlöse im Berichtsjahr	9.462,9	636,0
Periodenergebnis im Berichtsjahr	777,6	-960,9
Der Kaufpreis für die Anteile betrug	2.032,5	2.560,0

Im Berichtsjahr wurden aktivische Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung in Höhe von 3.065,5 (VJ: 1.023) T€ den Vermögenswerten zugeordnet. Die Vermögenswerte wurden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Von den erworbenen Unternehmen beträgt der zum Erwerbszeitpunkt angesetzte nicht beherrschte Anteil 278,8 (VJ: 15,6) T€.

Bei den erstkonsolidierten Vermögenswerten handelt es sich im Wesentlichen um Immobilien und bei den Schulden um Finanzierungen dieser Immobilien. Die erstkonsolidierten Gesellschaften betreiben die Entwicklung dieser Projekte.

Konsolidierungsgrundsätze

Unternehmenszusammenschlüsse werden nach der Erwerbsmethode bilanziert. Nach dieser Methode werden die erworbenen Vermögenswerte, die übernommenen Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten zum Erwerbsstichtag mit den diesen zu diesem Stichtag beizulegenden Zeitwerten angesetzt. Die Differenz zwischen den Anschaffungskosten und dem zurechenbaren Anteil an dem mit dem beizulegenden Zeitwert bewerteten Nettovermögen wird als Firmenwert angesetzt, der nicht planmäßig abgeschrieben, sondern mindestens einem jährlichen Impairment-Test unterzogen wird.

Alle Forderungen und Verbindlichkeiten zwischen einbezogenen Unternehmen werden in der Schuldenkonsolidierung eliminiert. Konzerninterne Aufwendungen und Erträge werden im Rahmen der Aufwands- und Ertragskonsolidierung verrechnet. Zwischenergebnisse aus konzerninternen Lieferungen werden eliminiert, wenn es sich um wesentliche Beträge handelt und die betreffenden Vermögenswerte im Konzernabschluss noch bilanziert sind.

Nicht der UBM AG zurechenbare Anteile am Nettovermögen von vollkonsolidierten Tochterunternehmen werden unter der Bezeichnung „Anteile anderer Gesellschafter“ von Tochterunternehmen gesondert als Bestandteil des Eigenkapitals ausgewiesen.

III. KAPITALRISIKOMANAGEMENT

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren.

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

Nettoverschuldungsgrad

Das Risikomanagement des Konzerns überprüft laufend die Kapitalstruktur.

Der Nettoverschuldungsgrad zum Jahresende stellt sich wie folgt dar:

in T€	31.12.2011	31.12.2010
Schulden ⁽¹⁾	355.125,5	340.026,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-67.033,6	-46.711,1
Nettoschulden	288.091,9	293.315,7
Eigenkapital ⁽²⁾	144.784,8	139.527,6
Nettoschulden zu Eigenkapitalquote	179,4%	210,2%

⁽¹⁾ Schulden sind definiert als lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten wie in Tz. 29 und 30 aufgeführt.

⁽²⁾ Das Eigenkapital umfasst das gesamte Kapital und die Rücklagen des Konzerns.

Die Gesamtstrategie des Konzerns ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2010 unverändert.

IV. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Die Jahresabschlüsse sämtlicher in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt.

Bewertungsgrundlagen

In Bezug auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen, Projektfinanzierungen, Vorräte, Forderungen aus abgerechneten Aufträgen und Verbindlichkeiten sind die fortgeführten Anschaffungskosten Basis für die Bewertung.

In Bezug auf zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere, derivative Finanzinstrumente und Finanzimmobilien ist der zum Bilanzstichtag beizulegende Zeitwert Grundlage für die Bewertung.

Währungsumrechnung

Die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen stellen die Jahresabschlüsse in ihrer jeweiligen funktionalen Währung auf, wobei als funktionale Währung die für die wirtschaftliche Tätigkeit des betreffenden Unternehmens maßgebliche Währung gilt.

Die Bilanzposten der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen werden mit dem Devisenmittelkurs zum Bilanzstichtag und die Posten der Gewinn- und Verlustrechnungen mit dem Jahresdurchschnittskurs – als arithmetisches Mittel aller Monatsultimokurse – des Geschäftsjahres umgerechnet. Aus der Währungsumrechnung resultierende Differenzen werden direkt im Eigenkapital verrechnet. Diese Umrechnungsdifferenzen werden zum Zeitpunkt des Abgangs des Geschäftsbetriebes erfolgswirksam erfasst.

Bei Unternehmenserwerben vorgenommene Anpassungen der Buchwerte der erworbenen Vermögenswerte, der übernommenen Verbindlichkeiten und Eventualverbindlichkeiten an den diesen zum Erwerbsstichtag jeweils beizulegenden Zeitwert bzw. ein Goodwill werden als Vermögenswerte bzw. Verbindlichkeiten des erworbenen Tochterunternehmens behandelt und unterliegen demnach der Währungsumrechnung.

Kursgewinne oder -verluste aus Transaktionen der einbezogenen Unternehmen in einer anderen als der funktionalen Währung werden ergebniswirksam erfasst. Nicht auf die funktionale Währung lautende monetäre Positionen der einbezogenen Unternehmen werden mit dem Mittelkurs zum Bilanzstichtag umgerechnet.

Immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten aktiviert und über die voraussichtliche Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Dabei wurden Abschreibungssätze in Höhe von 25% bis 50% zur Anwendung gebracht.

Die auf das Geschäftsjahr entfallende Abschreibung wird in der Gewinn- und Verlustrechnung unter dem Posten „Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen“ ausgewiesen.

Wurde eine Wertminderung (Impairment) festgestellt, werden die betreffenden immateriellen Vermögenswerte auf den erzielbaren Betrag, das ist der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder ein höherer Nutzungswert, abgeschrieben. Bei Wegfallen der Wertminderung erfolgt eine Zuschreibung in Höhe der Wertaufholung, maximal aber auf den Wert, der sich bei Anwendung des Abschreibungsplanes auf die ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten errechnet.

Der Geschäfts(Firmen)wert wird als Vermögenswert erfasst und gemäß IFRS 3 in Verbindung mit IAS 36, mindestens einmal jährlich auf eine Wertminderung hin überprüft. Jede Wertminderung wird sofort erfolgswirksam erfasst. Eine spätere Wertaufholung findet nicht statt.

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

Gebäude	2,5%
Technische Anlagen und Maschinen	10,0 bis 33,3%
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	6,7 bis 33,3%

Wurde eine Wertminderung (Impairment) festgestellt, werden die betreffenden Sachanlagen auf den erzielbaren Betrag, das ist der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder ein höherer Nutzungswert, abgeschrieben. Bei Wegfallen der Wertminderung erfolgt eine Zuschreibung in Höhe der Wertaufholung, maximal aber auf den Wert, der sich bei Anwendung des Abschreibungsplanes auf die ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten errechnet. Grundlegende Umbauten werden aktiviert, während laufende Instandhaltungsarbeiten, Reparaturen und geringfügige Umbauten im Zeitpunkt des Anfalls aufwandswirksam erfasst werden.

Die geringwertigen Vermögenswerte werden im Anschaffungsjahr im vollen Umfang abgeschrieben, da sie für den Konzernabschluss unwesentlich sind.

In Bau befindliche Anlagen einschließlich in Bau befindlicher Gebäude, die betrieblich genutzt werden sollen oder deren Nutzungsart noch nicht feststeht, werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich Abschreibungen infolge von Wertminderungen bilanziert. Fremdkapitalkosten werden bei qualifizierten Vermögenswerten in die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einbezogen. Die Abschreibung dieser Vermögenswerte beginnt mit deren Fertigstellung bzw. Erreichen des betriebsbereiten Zustands.

Finanzimmobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zwecke der Wertsteigerung gehalten werden. Hierzu zählen nicht für eigene betriebliche Zwecke genutzte Büro- und Geschäftsgebäude, Wohnbauten sowie unbebaute Grundstücke. Diese werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Gewinne und Verluste aus Wertänderungen werden im Ergebnis der Periode erfolgswirksam berücksichtigt, in der die Wertänderung eingetreten ist.

Grundlage für den Wertansatz der mit dem beizulegenden Zeitwert bewerteten Finanzimmobilien bildeten Verkehrswertgutachten von unabhängigen Sachverständigen bzw. wurde der beizulegende Zeitwert aus dem Barwert der geschätzten künftigen Cashflows, die aus der Nutzung der Immobilien erwartet werden oder über Vergleichstransaktionen ermittelt.

Leasingverhältnisse

Leasingverhältnisse werden als Finanzierungsleasing klassifiziert, wenn gemäß Leasingvertrag im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen auf den Leasingnehmer übertragen werden.

Im Rahmen von Finanzierungsleasing gehaltene Vermögenswerte werden als Vermögenswerte des Konzerns mit ihren beizulegenden Zeitwerten oder mit dem Barwert der Mindestleasingzahlungen, falls dieser niedriger ist, zu Beginn des Leasingverhältnisses erfasst. Mindestleasingzahlungen sind jene Beträge, die während der unkündbaren Vertragslaufzeit zu zahlen sind, einschließlich eines garantierten Restwerts. Die entsprechende Verbindlichkeit gegenüber dem Leasinggeber wird in der Bilanz als Verpflichtung aus Finanzierungsleasing erfasst. Die Leasingzahlungen werden auf Zinsaufwendungen und Verminderung der Leasingverpflichtung aufgeteilt, sodass eine konstante Verzinsung der verbleibenden Verbindlichkeit erzielt wird. Zinsaufwendungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Beteiligungen an assoziierten Unternehmen werden zu Anschaffungskosten, die sich in das erworbene anteilige mit dem beizulegenden Zeitwert bewertete Nettovermögen sowie gegebenenfalls einen Geschäfts- oder Firmenwert aufteilen, bilanziert. Der Buchwert wird jährlich um den anteiligen Jahresüberschuss bzw. -fehlbetrag, bezogene Dividenden und sonstige Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert. Die Geschäfts- oder Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern einmal jährlich sowie zusätzlich bei Vorliegen von Indikatoren, die auf eine mögliche Wertminderung hindeuten, einem Impairment-Test nach IAS 36 unterzogen. Unterschreitet der erzielbare Betrag den Buchwert, wird der Differenzbetrag abgeschrieben.

Die **Projektfinanzierungen** sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Werden Anzeichen einer Wertminderung festgestellt (Impairment), werden die Projektfinanzierungen auf den Barwert der erwarteten Cashflows abgeschrieben.

Die unter den **übrigen Finanzanlagen** ausgewiesenen Anteile an nicht konsolidierten Tochterunternehmen und sonstigen Beteiligungen sind, da ein verlässlicher beizulegender Zeitwert nicht ermittelt werden kann, zu Anschaffungskosten bewertet. Wird bei zu Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten eine Wertminderung festgestellt, so wird auf den Barwert der erwarteten Cashflows abgewertet.

Die **zum Verkauf bestimmten Liegenschaften** sind mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert bewertet. Fremdkapitalkosten werden bei qualifizierten Vermögenswerten in die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einbezogen.

Fertigungsaufträge werden nach dem Leistungsfortschritt (POC-Methode) bilanziert. Die voraussichtlichen Auftrags Erlöse werden entsprechend dem jeweiligen Fertigstellungsgrad unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Der Fertigstellungsgrad, der Grundlage für die Höhe der angesetzten Auftrags Erlöse ist, wird im Regelfall aus dem Verhältnis der bis zum Bilanzstichtag erbrachten Leistung zur geschätzten Gesamtleistung ermittelt. Sofern das Ergebnis des Fertigungsauftrages nicht verlässlich geschätzt werden kann, werden Auftrags Erlöse nur in Höhe der angefallenen Auftragskosten erfasst. Die Auftragskosten werden in jener Periode als Aufwand erfasst, in der sie anfallen. Ist es wahrscheinlich, dass die gesamten Auftragskosten die gesamten Auftrags Erlöse übersteigen, wird der erwartete Verlust sofort zur Gänze erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr sowie im Vorjahr sind keine Fertigungsaufträge angefallen.

Forderungen sind grundsätzlich zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert. Falls Risiken hinsichtlich der Einbringlichkeit bestanden, wurden Wertberichtigungen gebildet.

Abgrenzungsposten für latente Steuern werden bei temporären Differenzen zwischen den Wertansätzen von Vermögenswerten und Schulden im Konzernabschluss einerseits und den steuerlichen Wertansätzen andererseits in Höhe der voraussichtlichen künftigen Steuerbelastung oder -entlastung gebildet. Darüber hinaus wird eine aktive Steuerabgrenzung für künftige Vermögensvorteile aus steuerlichen Verlustvorträgen angesetzt, soweit mit der Realisierung mit hinreichender Sicherheit gerechnet werden kann. Ausnahmen von dieser umfassenden Steuerabgrenzung bilden Unterschiedsbeträge aus steuerlich nicht absetzbaren Firmenwerten.

Der Berechnung der Steuerlatenz liegt der im jeweiligen Land geltende Ertragsteuersatz zugrunde, bei österreichischen Gesellschaften ist dies der Steuersatz von 25%.

Die **Rückstellungen für Abfertigungen, für Pensionen und für Jubiläumsgelder** wurden gemäß IAS 19 nach dem laufenden Einmalprämienverfahren (Projected Unit Credit Method) unter Zugrundelegung der Generationentafel AVÖ 2008-P ermittelt, wobei zu jedem Stichtag eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt wird. Bei der Bewertung dieser

Rückstellungen wurden ein Rechnungszinsfuß von 4,75% (Vorjahr: 4,75%) und Bezugssteigerungen von 2,54% (Vorjahr: 2,4%) p.a. berücksichtigt.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden zur Gänze im Ergebnis der Periode erfasst, in der sie anfallen. Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand ausgewiesen. Der Zinsaufwand wird unter Finanzierungsaufwand erfasst.

Die **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle gegenwärtig entstandenen Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie werden jeweils in Höhe des Betrages angesetzt, der voraussichtlich zur Erfüllung der zugrunde liegenden Verpflichtung erforderlich ist.

Verbindlichkeiten werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Ist der Rückzahlungsbetrag niedriger oder höher, so wird auf diesen nach der Effektivzinsmethode abgeschrieben oder zugegeschrieben.

Derivative Finanzinstrumente werden erfolgswirksam mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Derivate in Hedge-Beziehung werden nach den Vorschriften des Hedge Accounting behandelt.

Umsatzerlöse werden zum beizulegenden Zeitwert der Gegenleistung bewertet. Davon sind Rabatte, Umsatzsteuern und andere im Zusammenhang mit dem Verkauf stehende Steuern abzusetzen. Der Umsatz wird mit Lieferung und Übertragung des Eigentums erfasst. Der Umsatz aus Fertigungsaufträgen wird über den Zeitraum der Auftragsabwicklung verteilt dem Fertigungsgrad entsprechend erfasst.

Zinserträge und -aufwendungen werden unter Berücksichtigung der jeweils ausstehenden Darlehenssumme und des anzuwendenden Zinssatzes abgegrenzt. **Dividendenerträge** aus Finanzinvestitionen werden mit Entstehung des Rechtsanspruchs erfasst.

Schätzungen und Annahmen sowie Ermessensentscheidungen des Managements, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden sowie der Erträge und Aufwendungen und die Angaben betreffend Eventualverbindlichkeiten beziehen, sind mit der Aufstellung von Jahresabschlüssen unabdingbar verbunden. Die Annahmen, Schätzungen und Ermessensentscheidungen beziehen sich im Wesentlichen auf:

- Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts bei Immobilien: Der beizulegende Zeitwert wird in der Regel mit dem Barwert der bei einer Vermietung realisierbaren Erträge gleichgesetzt. Wenn sich daher die Einschätzung betreffend die bei einer Vermietung zukünftig realisierbaren Erträge bzw. die Renditeerwartung in Bezug auf Alternativenanlagen ändert, ändert sich auch der dem betreffenden Objekt beizulegende Zeitwert. Der Kapitalisierungszinssatz (die Bandbreite liegt zwischen 6 und 9%) ist jener Zinssatz, mit dem der Ertrag von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist das allgemeine und spezielle Risiko, welchem der Ertrag aus der Liegenschaft unterworfen ist. Das bei einer Immobilieninvestition im Allgemeinen größte Risiko, nämlich die Leerstehung, ist durch einen mehr oder minder hohen Abzug bereits bei der Ermittlung des zu kapitalisierenden Ertrages berücksichtigt.
- Die Klassifizierung als Finanzimmobilie (IAS 40) oder Vorratsimmobilie (IAS 2) wird aufgrund folgender Überlegungen vorgenommen. Als Finanzimmobilien werden jene Projekte klassifiziert, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. zur Wertsteigerung gehalten werden. In der Kategorie der Vorratsimmobilien werden jene Immobilien dargestellt, die im Vorhinein zur Weiterveräußerung bestimmt sind. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Wohnimmobilien.
- Nutzungsdauern: Die Nutzungsdauern der Sachanlagen und abschreibbaren immateriellen Vermögenswerte stellen den geschätzten Zeitraum dar, über den die Vermögenswerte voraussichtlich genutzt werden. Eine aufgrund von geänderten Rahmenbedingungen erforderliche Anpassung der Nutzungsdauern kann Auswirkungen auf die Ertragslage der Gruppe haben.
- Fertigungsaufträge: Die Beurteilung von Fertigungsaufträgen bis zum Projektabschluss, die Höhe der gemäß POC-Methode abzugrenzenden Auftragserlöse und die Einschätzung des voraussichtlichen Auftragsergebnisses basiert auf der Erwartung der künftigen Entwicklung von langfristigen Fertigungsaufträgen. Eine Änderung dieser Einschätzungen insbesondere der noch anfallenden Auftragskosten, des Fertigstellungsgrades sowie des voraussichtlichen Auftragsergebnisses können Auswirkungen auf die Ertragslage der Gruppe haben.
- Rückstellungen: Die Bewertungen von Abfertigungs-, Pensions- und Jubiläumsgeldrückstellungen beruhen auf Parametern wie Abzinsungsfaktoren, Gehaltssteigerungen oder Fluktuationen deren Änderungen zu höheren oder niedrigeren Rück-

stellungen beziehungsweise Personal- oder Zinsaufwendungen führen können. Sonstige Rückstellungen beruhen auf der Einschätzung über den Eintritt oder Nichteintritt eines Ereignisses und auf der Wahrscheinlichkeit eines Mittelabflusses. Die Änderung dieser Einschätzung oder der Eintritte eines als nicht wahrscheinlich eingestuften Ereignisses kann wesentliche Auswirkungen auf die Ertragslage der Gruppe haben.

- Wertminderungen: Werthaltigkeitsprüfungen von Firmenwerten, sonstigen immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien basieren grundsätzlich auf geschätzten künftigen abgezinsten Netto-Zahlungsströmen, die aus der fortgesetzten Nutzung eines Vermögenswertes und seinem Abgang am Ende der Nutzungsdauer zu erwarten sind. Faktoren wie geringere Umsatzerlöse oder steigende Aufwendungen und daraus resultierenden niedrigeren Netto-Zahlungsströmen sowie Änderungen der zu verwendenden Abzinsungsfaktoren können zu einer Wertminderung oder, soweit zulässig, zu einer Zuschreibung führen.
- Latente Steueransprüche aus Verlustvorträgen: Die Verwertbarkeit steuerlicher Verlustvorträge ist wesentlich von der steuerlichen Ertragsentwicklung einzelner Gesellschaften abhängig. Latente Steueransprüche wurden insoweit aktiviert, als diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können. Die tatsächlichen steuerlichen Gewinne können von diesen Planannahmen abweichen.

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

NEUE UND GEÄNDERTE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

Im Berichtsjahr erstmals angewandte Standards

Neue Interpretationen

IFRIC 19 – Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten:

Durch diese im November 2009 veröffentlichte Interpretation wird klargestellt, dass zur Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten ausgegebene Eigenkapitalinstrumente, die beim erstmaligen Ansatz mit dem beizulegenden Zeitwert zu bewerten sind, „gezahltes Entgelt“ im Sinne von Paragraph 41 von IAS 39 darstellen. Diese Interpretation ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2010 beginnen und hatte keine Auswirkung auf den Konzernabschluss der Gruppe.

Revidierte Standards

IAS 24 – Angabe über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

Der 2009 revidierte Standard vereinfacht die Definition von nahestehenden Unternehmen und Personen, stellt die beabsichtigte Bedeutung dieser Termini klar und beseitigt Widersprüchlichkeiten. Eine teilweise Ausnahme für staatsnahe Unternehmen ist vorgesehen. Dieser Standard in der revidierten Fassung ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2011 beginnen und hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen zu Standards und Interpretationen

Klassifizierung von ausgegebenen Rechten: Änderungen zu IAS 32 Finanzinstrumente: Darstellung (Änderung 2009):

Gemäß dieser Änderung sind Rechte (Optionen, Bezugsrechte) auf Erwerb einer bestimmten Anzahl eigener Eigenkapitalinstrumente für einen bestimmten Betrag jeglicher Währung Eigenkapitalinstrumente, wenn diese Rechte allen Aktionären entsprechend ihrer Beteiligung angeboten werden. Die Änderung ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Februar 2010 beginnen und hatte keine Auswirkung auf den Konzernabschluss der Gruppe.

IFRS 1– Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards:

Ausnahme von Vergleichsangaben nach IFRS 7

Die Änderung erlaubt, dass ein Unternehmen die Vergleichszahlen für Vorperioden, die mit der Änderung vom März 2009 an IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben gefordert worden waren, als erstmaliger Anwender vor dem 1. Januar 2010 nicht zu leisten hat. Da der UBM-Konzern kein IFRS-Erstanwender ist, hatte der Standard keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

Vorauszahlung von Mindestbeiträgen: Änderungen zu IFRIC 14 – die Begrenzung eines leistungsorientierten Vermögenswertes, Mindestdotierungsverpflichtungen und ihre Wechselwirkung (Änderung 2009):

Die Änderung erlaubt Vorauszahlungen von Mindestbeiträgen als Vermögenswert anzusetzen. Die Änderung ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2011 beginnen und hatte keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Gruppe.

Sammelstandard – Improvements to IFRS (Änderungen 2010):

Im Mai 2010 hat das IASB im Rahmen des Annual Improvements Process-Projekts einen Sammelstandard zur Änderung verschiedener IFRS veröffentlicht (Improvements to IFRSs). Die Anpassungen betreffen Änderungen bei Darstellung, Ansatz und Bewertung sowie Begriffs- oder redaktionelle Änderungen. Die Änderungen sind im Wesentlichen für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2011 beginnen und hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Neue Rechnungslegungsstandards, die noch nicht angewendet werden

Die folgenden bei Aufstellung des Konzernabschlusses bereits veröffentlichten Standards und Interpretationen waren auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2011 begannen, noch nicht zwingend anzuwenden und wurden auch nicht freiwillig vorzeitig angewandt.

Von der Europäischen Union bereits übernommene Standards und Interpretationen

Änderungen zu Standards und Interpretationen

Übertragung von finanziellen Vermögenswerten: Änderungen zu IFRS 7 – Finanzinstrumente: Angaben:

Es werden zusätzliche Angaben zu übertragenen finanziellen Vermögenswerten, die weiterhin bilanziert werden, vorgeschrieben. Die Änderung ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen. Wesentliche Auswirkungen auf den Konzernabschluss sind davon nicht zu erwarten.

Von der Europäischen Union noch nicht übernommene Standards und Interpretationen

Neue Standards

IFRS 9 – Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung finanzieller Vermögenswerte

Im November 2009 wurde IFRS 9 Finanzinstrumente veröffentlicht. IFRS 9 regelt die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten. Es werden die bisherigen Bewertungskategorien Kredite und Forderungen, bis zur Endfälligkeit gehaltene Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte und erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte durch die Kategorien fortgeführte Anschaffungskosten (amortised cost) und beizulegender Zeitwert (fair value) ersetzt. Ob ein Instrument in die Kategorie fortgeführte Anschaffungskosten eingeordnet werden kann, ist einerseits vom Geschäftsmodell des Unternehmens, d.h. wie das Unternehmen seine Finanzinstrumente steuert, und andererseits von den vertraglichen Zahlungsströmen des einzelnen Instrumentes abhängig. Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2015 beginnen, rückwirkend anzuwenden. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

IFRS 9 – Finanzinstrumente: Ergänzung zur Bilanzierung finanzieller Verbindlichkeiten

In der im Jahr 2010 überarbeiteten Fassung wurden Regelungen zur Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Verbindlichkeiten aufgenommen. Diese entsprechen grundsätzlich den derzeit unter IAS 39 bestehenden Klassifizierungen. Zwei wesentliche Unterschiede gibt es im Ausweis von Änderungen des Ausfallrisikos sowie der Streichung der Anschaffungskostenausnahme für derivative finanzielle Verbindlichkeiten. Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2015 beginnen, rückwirkend anzuwenden. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

IFRS 10 – Konzernabschlüsse

In IFRS 10 wird Beherrschung (control) als einzige Grundlage für die Konsolidierung festgelegt, unbeachtlich von Art und Hintergrund des Beteiligungsunternehmens. Daraus folgt, dass der aus SIC-12 bekannte Risiko- und Chancen-Ansatz abgelöst wird. Dieser Standard ist auf Geschäftsjahre rückwirkend anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

IFRS 11 – Gemeinsame Vereinbarungen

Das Kernprinzip von IFRS 11 besteht in der Vorschrift, dass eine an einer gemeinsamen Vereinbarung beteiligte Partei die Art der gemeinsamen Vereinbarung, in die sie eingebunden ist, mittels Beurteilung ihrer Rechte und Verpflichtungen zu bestimmen und diese Rechte und Verpflichtungen entsprechend der Art der gemeinsamen Vereinbarung zu bilanzieren hat. Die Möglichkeit einer Quotenkonsolidierung von Gemeinschaftsunternehmen entfällt künftig. Dieser Standard ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

IFRS 12 – Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen

Durch IFRS 12 werden die Angabepflichten für Beteiligungen an Tochterunternehmen, gemeinsamen Vereinbarungen, assoziierten Unternehmen und nicht konsolidierten strukturierten Einheiten in einem umfassenden Standard zusammengeführt. Viele dieser Angaben wurden aus IAS 27, IAS 31 oder IAS 28 übernommen, während andere Angabepflichten neu aufgenommen wurden. Dieser Standard ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

IFRS 13 – Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

Der Standard wurde im Mai 2011 veröffentlicht und führt ein umfassendes Rahmenkonzept für die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts sowohl von finanziellen als auch nicht finanziellen Posten ein. Dabei macht IFRS 13 jedoch keine Vorgaben, ob und wann zu beizulegenden Zeitwert zu bewerten ist. Stattdessen werden Vorgaben gemacht, wie der beizulegende Zeitwert zu ermitteln ist, wenn ein anderer Standard die Bewertung des beizulegenden Zeitwerts vorsieht. Dieser Standard ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

Neue Interpretationen

IFRIC 20 – Abraumkosten in der Produktionsphase einer über Tagebau erschlossenen Mine

Die Interpretation ist anzuwenden auf alle Arten von natürlichen Ressourcen, die durch Nutzung einer über Tagebau erschlossenen Mine gewonnen werden. Diese Interpretation ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen und ist für den Konzernabschluss nicht relevant.

Änderungen zu Standards und Interpretationen

Änderung an IAS 1: Darstellung des sonstigen Ergebnisses

Posten des sonstigen Gesamtergebnisses sind so zusammenzufassen, dass sich eine getrennte Darstellung danach ergibt, ob die Posten künftig in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden müssen (sog. recycling) oder nicht. Die zugehörigen Ertragsteuerpositionen sind entsprechend zuzuordnen. Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2012 beginnen, rückwirkend anzuwenden.

Realisierung der zugrunde liegenden Vermögenswerte: Änderungen zu IAS 12 Ertragsteuern

Es wird festgelegt, dass der Bewertung von Steuerabgrenzungsposten, die sich auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien bzw. Sachanlagen beziehen, die nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bzw. nach der Neubewertungsmethode bewertet werden, die widerlegbare Vermutung zugrunde zu legen ist, dass die Buchwerte dieser Vermögenswerte durch Veräußerung realisiert werden. Die Änderung ist auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2012 beginnen, anzuwenden und wird für die Gruppe relevant sein. Allfällige Auswirkungen sind aber erst zu evaluieren.

Änderung an IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer

Die Änderungen an IAS 19 führen zur Abschaffung der Korridormethode. Daher werden künftig alle Änderungen in der leistungsorientierten Verpflichtung sowie im Planvermögen sofort erfasst. Dabei sind sämtliche versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste unmittelbar im sonstigen Ergebnis erfasst. Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen, rückwirkend anzuwenden und haben keine wesentliche Auswirkung auf den Konzernabschluss.

Änderung an IAS 27 Separate Abschlüsse

Als Folge der Veröffentlichung von IFRS 10 enthält IAS 27 nur noch Regelungen zu Einzelabschlüssen. Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen anzuwenden.

Änderung an IAS 28 Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures

IAS 28 wurde in Folge der Veröffentlichung von IFRS 10 und IFRS 11 entsprechend angepasst. Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen anzuwenden.

Änderung an IAS 32 Finanzinstrumente: Ausweis und zu IFRS 7 Finanzinstrumente

Angaben zum Thema Saldierungsvorschriften veröffentlicht. Mit den Änderungen sollen Inkonsistenzen in der Auslegung der bestehenden Vorschriften zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten beseitigt werden. Ergänzend müssen Unternehmen in Zukunft Brutto- und Nettobeträge aus der Saldierung sowie Beträge für bestehende Saldierungsrechte, welche nicht den bilanziellen Saldierungskriterien genügen, angeben. Die Ergänzungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Januar 2014 beginnen, verpflichtend rückwirkend anzuwenden. Die Zusatzangaben sind jedoch bereits für Geschäftsjahre bzw. Zwischenperioden ab dem 1. Januar 2013 verpflichtend rückwirkend anzuwenden. Die künftigen Auswirkungen dieser Standardänderung werden derzeit untersucht.

Änderung an IFRS 1 Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards

Die Änderungen führen zur Streichung der Verweise auf den festen Umsetzungszeitpunkt für Erstanwender. Zudem wurden Leitlinien ergänzt für die erstmalige Anwendung der IFRS bei Vorliegen ausgeprägter Hochinflation. Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen anzuwenden.

V. UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse in Höhe von 196.369,8 (Vorjahr:114.591,5) T€ enthalten Verkaufserlöse von Immobilien und Immobilienprojektgesellschaften, Mieterträge, die abgerechneten Bauleistungen eigener Projekte und andere Erlöse aus der typischen Geschäftstätigkeit.

In der nachfolgenden Tabelle wird die Gesamtleistung der Gruppe aus dem internen Berichtswesen nach Regionen dargestellt, indem insbesondere auch die anteilige Leistung von assoziierten Unternehmen und nicht vollkonsolidierten Tochterunternehmen erfasst werden.

in T€	2011	2010
Regionen		
Österreich	26.364,3	28.527,9
Westeuropa	142.622,4	95.203,6
Osteuropa	112.898,1	93.294,6
Gesamtleistung der Gruppe	281.884,8	217.026,1
Abzüglich Umsätze aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen, sowie. aus Leistungsgemeinschaften	-85.514,8	-102.434,6
Umsatzerlöse lt. Gewinn- und Verlustrechnung	196.370,0	114.591,5

VI. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die übrigen betrieblichen Erträge umfassen im Wesentlichen Nebenkostenerlöse aus der Hotel- bzw. aus der Hausbewirtschaftung. Weiters sind Kursgewinne in Höhe von 2.692,1 (im Vorjahr: 2.483,6) T€ enthalten.

VII. AUFWENDUNGEN FÜR MATERIAL UND SONSTIGE BEZOGENE HERSTELLUNGSLEISTUNGEN

in T€	2011	2010
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-41.696,6	-4.433,0
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-92.216,9	-54.908,7
Gesamt	-133.913,5	-59.341,7

VIII. PERSONALAUFWAND

in T€	2011	2010
Löhne und Gehälter	-13.191,3	-12.694,3
Soziale Abgaben	-2.629,4	-2.467,4
Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen	-210,0	58,2
Gesamt	-16.030,7	-15.103,5

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen enthalten die Dienstzeitaufwendungen und die versicherungsmathematischen Ergebnisse. Der Zinsaufwand wird unter dem Posten Finanzierungsaufwand ausgewiesen.

IX. ABSCHREIBUNGEN

Auf immaterielle Vermögenswerte wurden 18,1 (Vorjahr: 33,9) T€ und auf das Sachanlagevermögen 1.707,5 (Vorjahr 1.453,2) T€ planmäßige Abschreibungen vorgenommen.

X. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

in T€	2011	2010
Bürobetrieb	-2.991,2	-2.596,6
Werbung	-1.822,4	-1.361,2
Rechts- und Beratungskosten	-2.899,7	-3.017,8
Rückstellungsdotierung	-3.150,1	-
Wertanpassung Finanzimmobilien	-1.721,9	-4.496,4
Abschreibung Immobilien im Umlaufvermögen	-2.000,1	-
Kursverluste	-5.108,9	-1.345,2
übrige	-9.503,6	-7.012,3
Gesamt	-29.197,9	-19.829,5

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus sonstigen Fremdleistungen, Reisespesen, Abgaben und Gebühren sowie allgemeinen Verwaltungskosten zusammen.

XI. FINANZERTRAG

in T€	2011	2010
Erträge aus Beteiligungen	415,3	407,5
(davon aus verbundenen Unternehmen)	316,1	382,8
Zinsen und ähnliche Erträge	8.488,5	4.733,2
(davon aus verbundenen Unternehmen)	4.483,3	1.454,5
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	1.168,7	7.204,7
(davon aus verbundenen Unternehmen)	-	-
Gesamt	10.072,5	12.345,4

XII. FINANZAUFWAND

in T€	2011	2010
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend Anleihen	-9.814,7	-7.707,2
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend andere Finanzverbindlichkeiten	-2.214,9	-2.239,4
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-2.487,2	-1.676,6
Aufwendungen aus Beteiligungen	-345,6	-2.035,5
(davon aus verbundenen Unternehmen)	-210,3	-463,5
Aufwendungen aus sonstigen Finanzanlagen	-2.780,7	-9.599,7
Gesamt	-17.643,1	-23.258,4

XIII. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Als Ertragsteuern sind die in den einzelnen Ländern gezahlten oder geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag, die Steuerumlage seitens der nicht zum Konzern gehörenden Mitbeteiligten einer Beteiligungsgemeinschaft gemäß § 9 öKStG sowie die latenten Steuern ausgewiesen.

Der Berechnung liegen Steuersätze zu Grunde, die gemäß den geltenden Steuergesetzen oder gemäß Steuergesetzen, deren Inkraftsetzung im Wesentlichen abgeschlossen ist, zum voraussichtlichen Realisierungszeitpunkt anzuwenden sein werden.

in T€	2011	2010
Tatsächlicher Steueraufwand	6.132,1	3.706,5
latenter Steueraufwand/-ertrag	-480,7	1.204,9
Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	5.651,4	4.911,4

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

in T€	2011	2010
Ergebnis vor Ertragsteuern	14.557,1	14.356,2
Theoretischer Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	3.639,3	3.589,1
Steuersatzunterschiede	576,9	202,7
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	589,5	960,8
Erträge/Aufwendungen aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	383,0	241,0
Veränderung des in Bezug auf Verlustvorträge nicht angesetzten latenten Steueranspruchs	-1.878,0	-229,9
Periodenfremder Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	2.517,5	-
Sonstige Unterschiede	-176,8	147,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	5.651,4	4.911,4

Zusätzlich zu dem in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung erfassten Steueraufwand wurde der Steuereffekt von im sonstigen Ergebnis dargestellten Aufwendungen und Erträgen ebenfalls im sonstigen Ergebnis verrechnet. Der im sonstigen Ergebnis erfasste Betrag belief sich auf 226,9 (Vorjahr: -200,4) T€. Im abgelaufenen Geschäftsjahr fand eine abgabenrechtliche Betriebsprüfung für die Jahre 2005 – 2008 statt. In diesem Zusammenhang wird auf die Ausführungen zu Punkt 34 verwiesen.

XIV. ERGEBNIS JE AKTIE

Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division des Anteils der Aktionäre des Mutterunternehmens am Jahresüberschuss durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie entspricht dem verwässerten Ergebnis je Aktie.

in T€	2011	2010
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens am Jahresüberschuss	9.901,1	9.178,7
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	3.000.000	3.000.000
Ergebnis je Aktie	3,30	3,06

XV. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

in T€	Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte	Goodwill	Summe
Anschaffungs- und Herstellungskosten			
Stand 1.1.2010	229,2	3.860,5	4.089,7
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–
Zugänge	10,2	–	10,2
Abgänge	–3,8	–	–3,8
Umbuchungen	–	–	–
Währungsanpassungen	8,6	–	8,6
Stand 31.12.2010	244,2	3.860,5	4.104,7
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–
Zugänge	16,5	–	16,5
Abgänge	–	–	–
Umbuchungen	–	–	–
Währungsanpassungen	–25,3	–	–25,3
Stand 31.12.2011	235,4	3.860,5	4.095,9

in T€	Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte	Goodwill	Summe
Kumulierte Abschreibungen			
Stand 1.1.2010	184,3	1.181,9	1.366,2
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–
Zugänge	33,9	–	33,9
Abgänge	–3,8	–	–3,8
Umbuchungen	–	–	–
Währungsanpassungen	7,2	–	7,2
Zuschreibungen	–	–	–
Stand 31.12.2010	221,6	1.181,9	1.403,5
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–
Zugänge	18,1	–	18,1
Abgänge	–	–	–
Umbuchungen	–	–	–
Währungsanpassungen	–23,1	–	23,1
Zuschreibungen	–	–	–
Stand 31.12.2011	216,6	1.181,9	1.398,5
Buchwerte Stand 31.12.2010	22,6	2.678,6	2.701,2
Buchwerte Stand 31.12.2011	18,8	2.678,6	2.697,4

Ausgewiesen werden ausschließlich erworbene immaterielle Vermögenswerte mit einer begrenzten Nutzungsdauer. In Bezug auf Nutzungsdauer und Abschreibungsmethode wird auf die Ausführungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

Die planmäßigen Abschreibungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung unter „Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen“ ausgewiesen.

Im Rahmen der Impairment Tests wird der Summe der Buchwerte der Vermögenswerte der einzelnen zahlungsmittel-generierenden Einheit, der ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde, mit dem erzielbaren Betrag derselben verglichen. Die zahlungsmittelgenerierende Einheit entspricht im UBM-Konzern der einzelnen konsolidierten Gesellschaft. Der Firmenwert ist der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Münchner Grund Immobilien Bauträger AG zugeordnet. Der erzielbare Betrag entspricht dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder einem höheren Nutzungswert. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die bestmögliche Schätzung des Betrags wieder, für den ein unabhängiger Dritter die zahlungsmittelgenerierende Einheit zu Marktbedingungen am Bilanzstichtag erwerben würde. In Fällen, in denen kein beizulegender Zeitwert ermittelt werden kann, ist der Nutzungswert, das ist der Barwert der von der zahlungsmittelgenerierenden Einheit künftig voraussichtlich generierten Cashflows, als erzielbarer Betrag zugrunde gelegt. Da ein beizulegender Zeitwert für keine der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, dem ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet ist, festgestellt werden konnte, wurde zur Feststellung des erzielbaren Betrags der Nutzungswert dieser zahlungsmittelgenerierenden Einheit ermittelt. Die Cashflows wurden von den vom Vorstand erstellten und im Zeitpunkt der Durchführung der Impairment Tests aktuellen Planungen der Jahre 2012 und der folgenden vier Jahre (Detailplanungszeitraum) und einer Wachstumsrate von 1% abgeleitet. Diese Prognosen basieren auf Erfahrungen aus der Vergangenheit sowie auf Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung. Die Diskontierung wurde auf Basis der spezifischen Kapitalkosten in Höhe von 7,0% (Vorjahr: 7,0%) unter Zugrundelegung einer ewigen Rente vorgenommen. Bei einer Änderung des Zinssatzes von 1% gäbe es keine Änderung des Wertansatzes.

XVI. SACHANLAGEVERMÖGEN

in T€	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grund	technische Anlagen und Maschinen	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Summe
Anschaffungs- und Herstellungskosten					
Stand 1.1.2010	27.602,3	1.763,5	4.494,3	–	33.860,1
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–
Zugänge	29.468,2	42,2	206,9	9,9	29.727,2
Abgänge	–	–7,3	–237,8	–	–245,1
Umgliederungen	–	–7,2	0,6	–	–6,6
Währungsanpassungen	1.030,8	65,8	128,0	–	1.224,6
Stand 31.12.2010	58.101,3	1.857,0	4.592,0	9,9	64.560,2
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–
Zugänge	10.059,6	54,7	421,6	6.990,5	17.526,4
Abgänge	–39.459,7	–	–119,3	–	–39.579,0
Umgliederungen	6.916,9	–275,7	4.361,7	–4.020,2	6.982,7
Währungsanpassungen	–2.959,6	–171,0	–370,3	–3,8	–3.504,7
Stand 31.12.2011	32.658,5	1.465,0	8.885,7	2.976,4	45.985,6
Kumulierte Abschreibung					
Stand 1.1.2010	3.125,7	1.092,8	2.569,6	–	6.788,1
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–
Zugänge	707,5	181,2	564,5	–	1.453,2
Abgänge	–	5,0	–187,5	–	–182,5
Umgliederungen	–	–	0,6	–	0,6
Währungsanpassungen	124,7	42,8	81,6	–	249,1
Zuschreibungen	–	–	–	–	–
Stand 31.12.2010	3.957,9	1.321,8	3.028,8	–	8.308,5

in T€	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	technische Anlagen und Maschinen	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Summe
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–
Zugänge	684,4	172,6	850,5	–	1.707,5
Abgänge	–	–	–107,0	–	–107,0
Umgliederungen	–	–222,1	222,1	–	–
Währungsanpassungen	–451,9	–126,7	–269,4	–	–848,1
Zuschreibungen	–	–	–	–	–
Stand 31.12.2011	4.190,4	1.145,6	3.725,0	–	9.060,9
Buchwerte Stand 31.12.2010	54.143,4	535,2	1.563,2	9,9	56.251,7
Buchwerte Stand 31.12.2011	28.468,1	319,4	5.160,7	2.976,4	36.924,7

Allfällig ergebniswirksam vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen werden zusammen mit den planmäßigen Abschreibungen unter „Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen“ und allfällig ergebniswirksam vorgenommene Zuschreibungen auf zuvor außerplanmäßig abgeschriebene Anlagen werden unter „Sonstige betriebliche Erträge“ in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Der Buchwert der Sachanlagen, die zum Bilanzstichtag zur Sicherstellung verpfändet sind, beträgt 31.371,4 (Vorjahr: 24.987,0) T€. Sachanlagen mit einem Buchwert von 31.371,4 (Vorjahr: 24.987,0) T€ unterliegen Verfügungsbeschränkungen.

XVII. FINANZIMMOBILIEN

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

in T€	
Buchwerte	
Stand 1.1.2010	250.296,2
Änderung des Konsolidierungskreises	–7.911,0
Zugänge	42.695,7
Abgänge	–17.488,3
Umgliederungen	–18.175,1
Währungsanpassungen	6.796,4
Anpassung an den beizulegenden Zeitwert	–4.496,3
Stand 31.12.2010	251.717,6
Änderung des Konsolidierungskreises	–35.421,5
Zugänge	54.150,1
Abgänge	–5.268,5
Umgliederungen	–8.693,9
Währungsanpassungen	–5.260,4
Anpassung an den beizulegenden Zeitwert	–1.721,8
Stand 31.12.2011	249.501,6

Der beizulegende Zeitwert wird nach international anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt, nämlich durch die Ableitung aus einem aktuellen Marktpreis, durch Ableitung aus einem Preis, der in einer Transaktion mit ähnlichen Immobilien in der jüngeren Vergangenheit erzielt wurde, oder mangels geeigneter Marktdaten durch Diskontierung geschätzter künftiger Cashflows, die von derartigen Immobilien marktüblich generiert werden.

Für den Konzernabschluss zum 31.12.2011 wurden die beizulegenden Zeitwerte für die wesentlichen Immobilien mit einem Buchwert von 233.358,9 (Vorjahr: 232.155,0) T€ durch externe Sachverständige (MRG Metzger, CB Richard Ellis) ermittelt, welche im August 2011 entsprechende Gutachten erstellten.

Bei der Konzernabschlussstellung zum 31.12.2011 wurden diese externen Bewertungen einer internen Revision zugeführt und von der Gesellschaft dahingehend überprüft, inwieweit es bei den wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren seit Erstellung der Gutachten zu Änderungen gekommen ist, die eine Auswirkung auf den beizulegenden Zeitwert haben könnten. Die externen Gutachten dienen als Basis für interne Bewertungen und Fortschreibungen durch die Gesellschaft zum 31.12.2011.

Die zum Stichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen zum Erwerb oder zur Erstellung von Finanzimmobilien belaufen sich auf 46.428,0 (Vorjahr: 44.963,0) T€. Zudem sind Finanzimmobilien mit einem Buchwert von 136.653,2 (Vorjahr: 152.059,2) T€ zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden 5.108,1 (Vorjahr: 4.493,5) T€ Zinsen auf Finanzimmobilien aktiviert. Für den Finanzierungskostensatz wird auf die Angaben in Punkt 30 verwiesen.

Die Mieterträge aus Finanzimmobilien belaufen sich auf 10.695,8 (Vorjahr: 13.616,9) T€, während die betrieblichen Aufwendungen 2.120,3 (Vorjahr: 2.508,5) T€ betragen.

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

in T€	2011	2010
Immobilienleasing	6.216,4	6.216,4

Diesen stehen Verbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der Mindestleasingzahlungen, nämlich in Höhe von 6.122,0 (Vorjahr: 6.411,2) T€ gegenüber.

Die Restlaufzeiten der Finanzierungsleasingverträge für Immobilien liegen zwischen 6 und 9 Jahren. Es bestehen keine Verlängerungsoptionen, allerdings Kaufoptionen.

XVIII. BETEILIGUNGEN AN ASSOZIERTEN UNTERNEHMEN

in T€	2011	2010
Anschaffungskosten	41.739,4	33.205,2
Anteil am seit Erwerb erzielten Ergebnis abzüglich bezogener Dividenden	-21.686,5	-14.391,0
Buchwert	20.052,9	18.814,2

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

in T€	2011	2010
Vermögenswerte	621.653,5	580.772,7
Verbindlichkeiten	598.992,9	560.346,4
Nettovermögen	22.660,6	20.426,3
Anteil der Gruppe am Nettovermögen	8.684,4	7.254,7
in T€	2011	2010
Umsatzerlöse	101.651,9	101.773,3
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-6.542,1	-7.351,7
Anteil der Gruppe am Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-2.955,9	-2.972,6

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten assoziierter Unternehmen im Geschäftsjahr 2011 belaufen sich auf 1.485,3 (Vorjahr: 3.990,6) T€ und kumuliert zum 31. Dezember 2011 auf 4.862,8 (Vorjahr: 9.097,4) T€.

XIX. PROJEKTFINANZIERUNG

in T€	2011	2010
Projektfinanzierungen für nicht konsolidierte Tochterunternehmen	12.178,4	7.228,8
Projektfinanzierungen für assoziierte Unternehmen	43.909,2	41.040,5
Sonstige Projektfinanzierungen	2.858,5	2.783,1
Gesamt	58.946,1	51.052,4

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Wertminderungen in Höhe von 1.989,0 (Vorjahr: 9.599,7) T€ und Wertaufholungen in Höhe von 120,4 (Vorjahr: 181,5) T€ vorgenommen.

XX. ÜBRIGE FINANZANLAGEN

in T€	2011	2010
Beteiligungen an nicht konsolidierten Tochterunternehmen	339,8	345,6
Übrige Beteiligungen	13.770,2	15.412,2
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	3.180,9	3.198,7
Gesamt	17.290,9	18.956,5

Die zur Veräußerung verfügbaren Wertpapiere umfassen im Wesentlichen festverzinsliche Titel. Sie unterliegen keinen Verfügungsbeschränkungen. Da bei den Beteiligungen der beizulegende Zeitwert nicht verlässlich ermittelbar ist, werden diese zu Anschaffungskosten bewertet.

XXI. VORRÄTE

Die Vorräte setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

in T€	2011	2010
Zum Verkauf bestimmte Immobilien und Projektkosten	101.704,7	81.908,4
Geleistete Anzahlungen	133,9	2.404,3
Gesamt	101.838,6	84.312,7

Vorräte mit einem Buchwert von 55.215,1 (Vorjahr: 39.991,8) T€ sind zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet. Im Berichtsjahr wurden Wertberichtigungen in Höhe von 1.900,0 (Vorjahr: 0 T€) durchgeführt.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden 3.985,5 (Vorjahr: 2.373,6) T€ Zinsen auf zum Verkauf bestimmte Immobilien und Projektvorkosten aktiviert.

XXII. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

Zusammensetzung und Fristigkeit der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen:

in T€	2011	2010
Forderungen gegenüber Dritten	13.830,4	3.741,6
Forderungen gegenüber Arbeitsgemeinschaften	2.659,4	2.737,9
Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen	3.985,1	5.908,6
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	2.008,9	2.866,5
Gesamt	22.483,8	15.254,6

Die Forderungen gegenüber Dritten sind mit 9.543,9 T€ nicht fällig und mit 4.286,5 T€ unter einem Jahr überfällig. Sämtliche anderen Forderungen sind nicht fällig.

XXIII. SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE

in T€	2011	Restlaufzeit > 1 Jahr	2010	Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen aus Steuern	3.456,3	–	3.217,1	–
Kautionen	–	–	3.781,4	3.781,4
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	8.600,5	973,4	5.501,2	1.935,8
Gesamt	12.056,8	973,4	12.499,7	5.717,2

Die sonstigen Forderungen und Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Forderungen aus der Immobilienbewirtschaftung und sonstigen Darlehen sowie eine Barkaution.

XXIV. LIQUIDE MITTEL

Die Liquiden Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten von 66.542,4 (Vorjahr: 46.648,8) T€ sowie Kassenbestände in Höhe von 491,2 (Vorjahr: 62,3) T€.

XXV. LATENTE STEUERN

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

in T€	2011		2010	
	Aktiv	Passiv	Aktiv	Passiv
Sachanlagen, Finanzimmobilien, sonstige Bewertungsunterschiede	1.872,4	8.974,1	–	6.221,2
Steuerliche Verlustvorträge	1.889,9	–	981,3	–
Latente Steuern	3.762,3	8.974,1	981,3	6.221,2
Saldierte latente Steuern		5.211,8		5.239,9

Latente Steueransprüche aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können. Im Konzernabschluss wurde die Veränderung der aktiven latenten Steuern in Höhe von –1.985,7 (VJ: 162,0) T€ nicht angesetzt. Der Stand der zum 31.12.2011 nicht angesetzten aktiven latenten Steuern beträgt 1.411,6 (Vorjahr 3.397,0) T€. Die angesetzten aktiven latenten Steuern für Verlustvorträge betreffen im Wesentlichen polnische Konzerngesellschaften und verfallen nach fünf Jahren.

XXVI. EIGENKAPITAL

Grundkapital	Stück	€
Inhaber-Stammaktien	3.000.000	5.450.462,56

Das Grundkapital von € 5.450.462,56 ist in 3.000.000 Stück nennbetragslose Stückaktien zerlegt. Der auf die einzelne auf den Inhaber lautende Stückaktie entfallende Betrag des Grundkapitals beträgt rd. 1,82 €. Im Berichtsjahr ergab sich keine Änderung.

Jedes Stück Stammaktie ist in gleichem Umfang am Gewinn einschließlich Liquidationsgewinn beteiligt und gewährt eine Stimme in der Hauptversammlung.

XXVII. RÜCKLAGEN

Die Kapitalrücklagen resultieren überwiegend aus den in den Vorjahren durchgeführten Kapitalerhöhungen und -berichtigungen und aus verjährten Dividendenansprüchen. Von den Kapitalrücklagen sind Rücklagen in Höhe von 44.641,6 T€ gebunden. Sie dürfen nur zum Ausgleich eines ansonsten im Jahresabschluss der UBM AG auszuweisenden Bilanzverlustes

aufgelöst werden, soweit freie Rücklagen zur Abdeckung nicht zur Verfügung stehen.

Die anderen Rücklagen umfassen die Währungsumrechnungsdifferenzen. Die Veränderungen im Geschäftsjahr setzen sich aus – 758,1 (VJ: –471,8) T€ Endkonsolidierungen und aus –336,5 (VJ: 1.332,9) T€ Anpassung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen zusammen. Weiters enthalten sie die Gewinnrücklagen der UBM AG und die seit Erwerb einbehaltenen Gewinne der Tochterunternehmen einschließlich der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen an die im Konzernabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Zur Ausschüttung an die Aktionäre der UBM AG steht deren Bilanzgewinn in Höhe von 3.312,0 T€ zur Verfügung. Zusätzlich können die freien Gewinnrücklagen der UBM AG, die zum 31. Dezember 2011 mit 47.562,7 T€ ausgewiesen werden, in folgenden Perioden aufgelöst und an die Aktionäre der UBM AG ausgeschüttet werden.

Im Berichtsjahr wurden an die Aktionäre der UBM AG Dividenden in Höhe von € 3.300.000,– bezahlt, je Aktie somit € 1,10. Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn wiederum eine Dividende von € 1,10 je Stück Stammaktie auszuschütten, das sind insgesamt € 3.300.000,–.

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

XXVIII. RÜCKSTELLUNGEN

in T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Sonstige Personalrückstellungen	Bauten	Andere	Summe
Stand zum 1.1.2010	1.419,2	2.261,0	69,8	3.025,6	–	3.513,7	10.289,4
Währungsanpassungen	–	0,1	–	5,2	–	–	5,3
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–	1,0	1,0
Zuführung	15,2	3,6	–	1.784,4	–	1.607,9	3.411,1
Verwendung/Auflösung	–	34,8	4,4	1.878,7	–	3.139,2	5.057,1
Stand zum 31.12.2010	1.434,4	2.230,0	65,4	2.936,5	–	1.983,4	8.649,7
davon langfristig	1.434,4	2.230,0	65,4			1.947,4	5.677,2
davon kurzfristig				2.936,5		36,0	2.972,5

in T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Sonstige Personalrückstellungen	Bauten	Andere	Summe
Stand zum 1.1.2011	1.434,4	2.230,0	65,4	2.936,5	–	1.983,4	8.649,7
Währungsanpassungen	–	–0,6	–	–6,7	–	–103,6	–110,9
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–	1,0	1,0
Zuführung	0,3	116,0	18,4	–	300,0	3.489,9	3.924,6
Verwendung/Auflösung	23,9	1,4	3,2	5,2	–	–	33,7
Umgliederung	–	–	–	–2.924,6	–	–	–2.924,6
Stand zum 31.12.2011	1.410,8	2.344,0	80,6	–	300,0	5.370,7	9.506,1
davon langfristig	1.410,8	2.344,0	80,6			4.833,8	8.669,2
davon kurzfristig					300,0	536,9	836,9

Gemäß kollektivvertraglichen Regelungen haben die UBM AG und ihre Tochterunternehmen ihren Mitarbeitern in Österreich und Deutschland bei bestimmten Dienstjubiläen Jubiläumsgelder zu zahlen. Die Rückstellung für Jubiläumsgelder wurde gemäß den Bestimmungen des IAS 19 ermittelt. In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

Die sonstigen Personalrückstellungen umfassen insbesondere Rückstellungen für nicht konsumierte Urlaube und für Prämien. Mit einer Inanspruchnahme der Gruppe aus diesen Verpflichtungen ist zu rechnen, wobei die Prämien jedenfalls im Folgejahr zu zahlen sein werden und der Verbrauch der nicht konsumierten Urlaube sich auch über einen Zeitraum von mehr als einem Jahr erstrecken kann. Die Personalrückstellungen wurden 2011 in die sonstigen Verbindlichkeiten umgegliedert.

Die Rückstellungen für Bauten betreffen Verpflichtungen aus Gewährleistungen. Die Anderen Rückstellungen beinhalten größtenteils Drohverlustrückstellungen bzw. Rückstellungen für zu übernehmende Verluste von Tochtergesellschaften.

ALTERSVERSORGUNGSPLÄNE

Leistungsorientierte Pläne

Rückstellungen für Abfertigungen wurden für Angestellte und Arbeiter, die gemäß Angestelltengesetz, Arbeiterabfertigungsgesetz bzw. Betriebsvereinbarung Abfertigungsansprüche haben, gebildet. Angestellte, deren Dienstverhältnisse österreichischem Recht unterliegen, haben, wenn das betreffende Dienstverhältnis vor dem 1. Jänner 2003 begonnen und eine bestimmte Zeit gedauert hat, Anspruch auf eine Abfertigung in jedem Fall der Auflösung des Dienstverhältnisses bei Erreichen des gesetzlichen Pensionsalters. Die Höhe der Abfertigung ist abhängig von der Höhe des Bezugs zum Zeitpunkt der Auflösung und von der Dauer des Dienstverhältnisses. Diese Ansprüche der Dienstnehmer sind daher wie Ansprüche aus leistungsorientierten Pensionsplänen zu behandeln, wobei Planvermögen zur Deckung dieser Ansprüche nicht vorliegt. Der Dienstzeitaufwand und die Abfertigungszahlungen werden im Personalaufwand erfasst, der Zinsaufwand im Finanzergebnis.

Die Abfertigungsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T€	2011	2010
Barwert der Abfertungsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	1.434,4	1.419,2
Dienstzeitaufwand	63,4	69,4
Zinsaufwand	66,1	70,9
Abfertigungszahlungen	-42,9	-113,3
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-110,2	-11,8
Barwert der Abfertungsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.	1.410,8	1.434,4

In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Für das folgende Geschäftsjahr ist ein Dienstzeitaufwand von 59,0 T€ und ein Zinsaufwand von 65,0 T€ geplant.

Die Barwerte der Abfertungsverpflichtungen stellen sich im Berichtsjahr und den vier vorangegangenen Geschäftsjahren wie folgt dar:

in T€	2011	2010	2009	2008	2007
Barwert der Abfertungsverpflichtungen zum 31.12.	1.410,8	1.434,4	1.419,2	1.370,7	1.002,9

Im UBM-Konzern haben nur Mitglieder des Vorstandes Pensionszusagen. Bei diesen Pensionszusagen handelt es sich in der Regel um leistungsorientierte Zusagen. Die Höhe des Pensionsanspruchs ist von den jeweils geleisteten Dienstjahren abhängig.

Die Pensionsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T€	2011	2010
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	2.230,0	2.261,1
Dienstzeitaufwand	60,9	62,0
Zinsaufwand	105,6	112,9
Pensionszahlungen	-18,5	0,0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-34,0	-206,0
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.	2.344,0	2.230,0

In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Für das folgende Geschäftsjahr ist ein Dienstzeitaufwand von 65,5 T€ und ein Zinsaufwand von 109,4 T€ geplant.

Die Barwerte der Pensionsverpflichtungen stellen sich im Berichtsjahr und den vier vorangegangenen Geschäftsjahren wie folgt dar:

in T€	2011	2010	2009	2008	2007
Barwert der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.	2.344,0	2.230,0	2.261,1	1.646,4	1.665,4

Die im Berichtsjahr ebenso wie im Vorjahr in Bezug auf die Abfertigungs- und Pensionsrückstellung ausgewiesenen versicherungsmathematischen Gewinne bzw. Verluste stellen im Wesentlichen erfahrungsbedingte Anpassungen dar.

Beitragsorientierte Pläne

Mitarbeiter, deren Dienstverhältnis österreichischem Recht unterliegt und die nach dem 31. Dezember 2002 in das Dienstverhältnis eingetreten sind, erwerben keine Abfertigungsansprüche gegenüber dem jeweiligen Dienstgeber. Für diese Mitarbeiter sind Beiträge in Höhe von 1,53% des Lohnes bzw. Gehalts an eine Mitarbeitervorsorgekasse zu zahlen. 2011 ist diesbezüglich ein Aufwand von insgesamt 54,8 (Vorjahr: 45,1) T€ angefallen. Für ein Vorstandsmitglied wird ein Betrag von 25,5 (Vorjahr: 18,7) T€ in eine Pensionskasse einbezahlt.

Die Mitarbeiter der Gruppe in Österreich, Deutschland, Tschechien, Polen und Ungarn gehören zudem staatlichen Pensionsplänen an, die in der Regel im Umlageverfahren finanziert werden. Die Verpflichtung der Gruppe beschränkt sich darauf, die Beiträge in Abhängigkeit vom Entgelt laufend zu entrichten. Eine rechtliche oder faktische Verpflichtung besteht nicht.

XXIX. ANLEIHEN

Im Geschäftsjahr 2005 wurde durch die UBM AG eine Anleihe zu folgenden Konditionen begeben.

Nominale: € 100.000.000,-	Tilgung: endfällig
Laufzeit: 2005 – 2012	Tilgung 2010 – € 28.700.000,-
Verzinsung: 3,875%	Tilgung 2011 – € 42.900.000,-
Kupontermin: 10. Juni des jeweiligen Jahres; erstmals 10. Juni 2006	Stand 31.12.2011 € 28.400.000,-

Die Entscheidung zur Anleihebegebung wurde im April 2005 getroffen. Da man grundsätzlich von einem steigenden Zinsniveau ausging, wurde für die Laufzeit der Anleihe der Zinssatz durch einen Forward Start Swap gesichert. Das Zinsniveau entwickelte sich allerdings entgegen der Einschätzung. Somit ergab sich für den Forward Start Swap im Juni 2005 (resultierend aus der fixen Zinsmehrbelastung von 0,44%-Punkte) ein negativer Marktwert von € 2,36 Mio., welcher erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde und entsprechend dem Zinsaufwand für die Anleihe über die Laufzeit verteilt in den Zinsaufwand umgebucht wird. Die in den anderen Rücklagen enthaltene Cash-flow Hedge-Rücklage beträgt zum 31.12.2011 –182,1 (Vorjahr: –628,9) T€. Im Berichtsjahr wurde ein Betrag in Höhe von 400,0 T€ vom sonstigen Ergebnis ins Periodenergebnis als Zinsaufwand gebucht. Die restlichen Zahlungsströme fallen mit den Zinszahlungszeitpunkten der Anleihe zusammen. Mit 21. Dezember 2011 erfolgte eine vorzeitige Tilgung in Höhe von 42,9 Mio.

Im Geschäftsjahr 2010 wurde durch die UBM AG eine neue Anleihe zu folgenden Konditionen begeben.

Nominale: € 100.000.000,-	Kupontermin: 16. April des jeweiligen Jahres; erstmals 16. April 2011
Laufzeit: 2010 – 2015	Tilgung: 100% endfällig
Verzinsung: 6,000%	

Im Geschäftsjahr 2011 wurde durch die UBM AG eine weitere Anleihe zu folgenden Konditionen begeben.

Nominale: € 75.000.000,-	Kupontermin: 09. November des jeweiligen Jahres; erstmals 09. November 2012
Laufzeit: 2011 – 2016	Tilgung: 100% endfällig
Verzinsung: 6,000%	

XXX. FINANZVERBINDLICHKEITEN

2010	Nominale in T€	Buchwert in T€	Durchschnittliche Effektivverzinsung in %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
Variable Verzinsung	132.716,1	132.716,1	1,045 – 4,75%
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern			
Variable Verzinsung	29.599,4	29.599,4	5,2 – 6,5%
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggesellschaften			
Variable Verzinsung	7.619,2	6.411,2	1,95% – 2,51%
Gesamt	169.934,7	168.726,7	

2011	Nominale in T€	Buchwert in T€	Durchschnittliche Effektivverzinsung in %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
Variable Verzinsung	127.211,1	127.211,1	1,51 – 5,0%
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern			
Variable Verzinsung	30.053,1	30.053,1	6,0 – 10,0%
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggesellschaften			
Variable Verzinsung	7.272,5	6.122,0	2,12% – 2,75%
Gesamt	164.536,7	163.386,2	

2010	Gesamt	Restlaufzeit			davon dinglich besichert
in T€		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	132.716,1	10.439,7	93.984,5	28.291,9	132.710,8
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern variabel verzinst	29.599,4	–	29.599,4	–	25.517,0
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	6.411,2	290,8	1.244,7	4.875,7	–
Gesamt	168.726,7	10.730,5	124.828,6	33.167,6	158.227,8

2011	Gesamt	Restlaufzeit			davon dinglich besichert
in T€		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	127.211,1	16.546,4	78.631,1	32.033,6	126.098,2
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern variabel verzinst	30.053,1	25.000,0	5.053,1	–	25.000,0
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	6.122,0	295,1	1.281,2	4.545,7	–
Gesamt	163.386,2	41.841,5	84.965,4	36.579,3	151.098,2

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

in T€	2011			2010		
	Nominalwert	Abzinsungs- betrag	Barwert	Nominalwert	Abzinsungs- betrag	Barwert
Fällig bis 1 Jahr	501,9	206,8	295,1	476,0	185,2	290,8
Fällig 1 bis 5 Jahre	2.007,7	726,4	1.281,2	1.904,1	659,4	1.244,7
Fällig über 5 Jahre	4.762,9	217,3	4.545,7	5.238,9	363,2	4.875,7
Gesamt	7.272,5	1.150,5	6.122,0	7.619,0	1.207,8	6.411,2

Die Verpflichtungen des Konzerns aus Finanzierungsleasingverhältnissen sind durch einen Eigentumsvorbehalt des Leasinggebers auf die geleaste Vermögenswerte besichert.

Einzelne Finanzimmobilien werden im Wege von Finanzierungsleasingverträgen gehalten. Zum 31. Dezember 2011 betrug der durchschnittliche Effektivzinssatz 2,23% (Vorjahr: 2,44%). Vereinbarungen über bedingte Mietzahlungen wurden nicht getroffen, sondern alle Leasingverhältnisse basieren auf fixen Raten.

XXXI. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in T€	2011	2010
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	34.650,4	24.527,6
Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitsgemeinschaften	3.137,7	3.334,2
Gesamt	37.788,1	27.861,8

Die Verbindlichkeiten sind zur Gänze im Folgejahr fällig.

XXXII. SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

2010 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	97,5	97,5	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	3.516,8	3.516,8	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen	6.001,9	6.001,9	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Beteiligungserwerb	10.455,8	–	10.455,8	–	–
Übrige	6.907,2	971,4	1.061,5	4.874,3	–
Gesamt	26.979,2	10.587,6	11.517,3	4.874,3	–

2011	Gesamt	Restlaufzeit			
in T€		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	120,9	120,9	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	2.360,1	2.360,1	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen	5.792,6	5.792,6	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Beteiligungserwerb	9.850,3	–	8.000,0	1.850,3	–
Übrige	8.719,1	5.184,2	969,1	2.565,8	–
Gesamt	26.843,0	13.457,8	8.969,1	4.416,1	–

XXXIII. ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN

2010	Gesamt	Restlaufzeit			
in T€		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten aus Steuern	1.767,4	1.767,4	–	–	–
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	209,1	209,1	–	–	–
Erhaltene Anzahlungen	1.879,2	1.879,2	–	–	–
Übrige	893,6	893,6	–	–	–
Gesamt	4.749,3	4.749,3	–	–	–

2011	Gesamt	Restlaufzeit			
in T€		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten aus Steuern	3.424,9	3.424,9	–	–	–
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	240,4	240,4	–	–	–
Erhaltene Anzahlungen	871,4	871,4	–	–	–
Übrige	233,9	233,9	–	–	–
Gesamt	4.770,6	4.770,6	–	–	–

XXXIV. STEUERSCHULDEN

Unter Steuerschulden werden Verbindlichkeiten aus laufenden Ertragsteuern und etwaige Nachzahlungen ausgewiesen. Im abgelaufenen Geschäftsjahr fand eine Betriebsprüfung für die Jahre 2005 bis 2008 statt. Das Ergebnis aus dieser Prüfung, Niederschrift über die Schlussbesprechung vom 15.12.2011, ergibt eine Nachzahlung in Höhe von 2.736,3 T€. Die Vorauszahlungen an Körperschaftsteuer in Höhe von 1.422,8 T€ wurden konform der Vorjahre mit den Zahlungsverpflichtungen aus der Körperschaftsteuer saldiert.

XXXV. HAFTUNGSVERHÄLTNISSSE

Haftungsverhältnisse betreffen Kreditbürgschaften und Garantierklärungen für assoziierte Unternehmen. Die Eventualverbindlichkeiten für assoziierte Unternehmen belaufen sich auf 66.035,1 (Vorjahr: 77.917,7) T€. Eine Inanspruchnahme aus diesen Haftungen ist nicht wahrscheinlich.

XXXVI. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Hotel Euro-Disney

Die UBM AG und die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG haben sich RL KG Raiffeisen-Leasing Gesellschaft m.b.H. gegenüber verpflichtet, deren Gesellschaftsanteile an UBX (Luxemburg) s.a.r.l. auf deren schriftliche Aufforderung und zwar je zu 50% anzukaufen. UBX (Luxemburg) s.a.r.l ist wiederum alleinige Gesellschafterin von RL UBX Hotelinvestment France s.a.r.l, die auf einem geleasteten Grundstück des Euro-Disney-Parks bei Paris ein Hotelgebäude einschließlich aller Neben- und Außenanlagen errichtet hat. Der Kaufpreis entspricht dem von Raiffeisen eingebrachtem Kapital zuzüglich Verzinsung abzüglich Rückzahlungen sowie an Raiffeisen bezahlte Verwaltungsentgelte. Zum 31. Dezember 2011 belief sich die Verpflichtung auf 34.025,5 (Vorjahr: 35.449,7) T€, von der 50% auf UBM AG und 50% auf Warimpex entfällt. UBM AG und Warimpex haften auch für die Verpflichtung des jeweils anderen Partners.

Hotel „Magic Circus“

Die UBM AG und die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG haben sich gegenüber der RL KG Raiffeisen-Leasing Gesellschaft m.b.H. verpflichtet, deren Gesellschaftsanteile an Asset Paris II (Luxemburg) s.a.r.l. auf deren schriftliche Aufforderung und zwar je zu 50% anzukaufen. Asset Paris II (Luxemburg) s.a.r.l ist wiederum alleinige Gesellschafterin von Asset Paris II s.a.r.l, die auf einem geleasteten Grundstück in der Gemeinde Magny-le-Hongre bei Paris ein Hotelgebäude einschließlich aller Neben- und Außenanlagen errichtet hat. Der Kaufpreis entspricht dem von Raiffeisen eingebrachtem Kapital zuzüglich Verzinsung abzüglich

SEGMENTAUFTEILUNG

	Österreich	
in T€	2011	2010
Gesamtleistung		
- Projektverkäufe, Projektentwicklung und Bau	8.159,2	1.863,8
- Hotel	2.456,9	1.951,1
- Vermietung und Verwaltung von Immobilien	15.748,1	12.294,5
- Facilitymanagement	0,0	12.418,4
- Grundstücke in Entwicklung	0,0	0,0
Summe Gesamtleistung	26.364,2	28.527,8
EBT		
- Projektverkäufe, Projektentwicklung und Bau	576,8	550,9
- Hotel	-389,3	-330,0
- Vermietung und Verwaltung von Immobilien	3.690,3	2.873,8
- Facilitymanagement	0,0	349,4
- Grundstücke in Entwicklung	0,0	0,0
- Verwaltung	-1.124,4	-7.604,0
Summe EBT	2.753,4	-4.159,9
darin enthalten:		
Abschreibungen	-154,6	-144,8
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-201,4	-258,5
Segmentvermögen 31.12.	449.599,0	405.075,0
darin enthalten assoziierte Unternehmen	3.456,6	4.234,6
Segmentsschulden 31.12.	295.258,6	263.845,7
Investitionen in langfristige Vermögenswerte sowie in Finanzimmobilien	668,8	172,8
Mitarbeiter	68	68

Rückzahlungen sowie an Raiffeisen bezahlte Verwaltungsentgelte. Zum 31. Dezember 2011 belief sich die Verpflichtung auf 18.971,6 (Vorjahr: 19.453,0) T€, von der 50% auf UBM AG und 50% auf Warimpex entfällt. UBM AG und Warimpex haften auch für die Verpflichtung des jeweils anderen Partners.

XXXVII. ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung erfolgt entsprechend der internen Organisationsstruktur des UBM-Konzerns nach geografischen Regionen, innerhalb derer die einzelnen Entwicklungsgesellschaften einzeln berichtet werden. Für den Zweck der Segmentberichterstattung wurden die einzelnen Entwicklungsgesellschaften innerhalb eines Segments zu Gruppen zusammengefasst. Die Gruppen stellen jeweils einen Tätigkeitsbereich des UBM-Konzerns dar. Bei der Überleitung des Segmentvermögens bzw. der Segmentschulden werden insbesondere konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten im Rahmen der Schuldenkonsolidierung entfernt.

Da die Segmente des UBM-Konzerns nach geografischen Kriterien dargestellt sind, entfallen die Angaben nach geografischen Gebieten. Die interne Berichterstattung ist standardgemäß um die inneren Umsätze bereinigt. Im Zuge der laufenden Geschäftstätigkeit der UBM werden beim Verkauf von Immobilienprojekten hohe Volumen erzielt, die jedoch keine Abhängigkeit von bestimmten Kunden vermitteln.

Westeuropa		Zentral- und Osteuropa		Überleitung			Konzern
2011	2010	2011	2010	2011	2010	2011	2010
108.280,6	62.594,0	76.660,9	58.775,3			193.100,7	123.233,1
30.896,9	28.782,9	25.908,7	27.142,1			59.262,5	57.876,1
3.444,9	3.661,8	6.505,6	4.007,1			25.698,6	19.963,4
0,0	0,0	3.823,0	3.370,2			3.823,0	15.788,6
0,0	164,9	0,0	0,0			0,0	164,9
142.622,4	95.203,6	112.898,2	93.294,7			281.884,8	217.026,1

9.810,8	13.630,6	8.106,7	11.838,3			18.494,3	26.019,8
-824,7	625,1	-1.996,3	-3.266,6			-3.210,3	-2.971,5
-413,7	1.162,8	-757,3	-1.515,7			2.519,3	2.520,9
0,0	0,0	365,1	157,8			365,1	507,2
-2,0	-1.312,3	-2.229,2	-2.803,9			-2.231,2	-4.116,2
-128,9	0,0	-126,8	0,0			-1.380,1	-7.604,0
8.441,5	14.106,2	3.362,2	4.409,9			14.557,1	14.356,2
-299,1	-28,1	-1.271,9	-1.314,1			-1.725,6	-1.487,0
-1.190,8	17,5	387,1	-280,7			-1.005,1	-521,7
177.963,3	187.763,7	216.468,4	194.128,0	-251.442,0	-227.713,7	592.588,7	559.253,0
12.692,4	13.827,8	3.903,9	751,8			20.052,9	18.814,2
145.059,5	167.545,4	212.016,4	180.193,8	-204.530,9	-191.859,5	447.803,6	419.725,4
43.0008,8	45.415,0	34.998,1	26.835,1			78.675,7	72.422,9
20	21	335	292			423	381

XXXVIII. ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Darstellung der Kapitalflussrechnung erfolgt getrennt nach Betriebs-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit, wobei der Cashflow aus der Betriebstätigkeit nach der indirekten Methode abgeleitet wird. Der Finanzmittelfonds umfasst ausschließlich Kassenbestände und die Bankguthaben, über die in der Gruppe frei verfügt werden kann, und entspricht dem in der Bilanz für liquide Mittel angesetzten Wert.

Bezogene Zinsen und bezogene Dividenden werden im Cashflow aus der Betriebstätigkeit erfasst, ebenso wie bezahlte Zinsen. Demgegenüber werden bezahlte Dividenden im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen. Die mit der Konsolidierungskreisänderung zusammenhängenden Erwerbs- und Verkaufserlöse sind zur Gänze geflossen. Dabei sind liquide Mittel in Höhe von 543,4 (Vorjahr: 604,9) T€ zugeflossen.

XXXIX. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FINANZINSTRUMENTEN

Ziele und Methoden des Risikomanagements in Bezug auf finanzielle Risiken

Die originären finanziellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Beteiligungen an assoziierten Unternehmen, Projektfinanzierungen und andere Finanzanlagen und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die originären finanziellen Verbindlichkeiten umfassen die Anleihe und die anderen Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Zinsänderungsrisiko

Die Zinssätze für Verbindlichkeiten aus der Anleihe, gegenüber Kreditinstituten sowie für Leasingverbindlichkeiten lassen sich wie folgt darstellen:

• Anleihe	3,9 – 6,0%
• Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1,5 – 5,0%
• Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern	6,0 – 10,0%
• Leasing	2,1 – 2,8%

Der beizulegende Zeitwert der fix verzinsten Anleihe unterliegt von der Entwicklung des Marktzinssatzes abhängigen Schwankungen.

Bei den variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten wirken sich Änderungen des Marktzinssatzes auf die Höhe der Zinsbelastungen aus. Eine Änderung des Marktzinssatzes um 1%-Punkt würde zu einer Änderung der Zinsbelastung von ungefähr 1.633,9 (Vorjahr: 1.687,3) T€ p.a. führen und nach Berücksichtigung von Steuern das Eigenkapital belasten.

Die Forderungen aus Projektfinanzierungen werden entsprechend dem Refinanzierungzinssatzes der UBM-Gruppe mit einem angemessenen Aufschlag verzinst.

Kreditrisiko

Das Kreditrisiko bezeichnet die Gefahr von Verlusten infolge des Ausfalls eines Geschäftspartners, der seinen vertraglich zugesicherten Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommt. Es umfasst Ausfall- und Länderrisiken sowie Bonitätsverschlechterungen von Kreditnehmern. Im Immobilienbereich ergibt sich das Kreditrisiko aus den Mietverpflichtungen. Der Ausfall eines Mieters und die dadurch entfallenen Mietzinszahlungen stellen eine barwertige Minderung des Immobilienprojekts dar. Dieses Risiko wird auf Basis der Expertenschätzungen auf Projektebene mitberücksichtigt.

Das Risiko bei Forderungen gegenüber Kunden kann aufgrund der breiten Streuung und einer permanenten Bonitätsprüfung als gering eingestuft werden.

Das Ausfallrisiko bei anderen auf der Aktivseite ausgewiesenen originären Finanzinstrumenten ist ebenfalls als gering anzusehen, da die Vertragspartner Finanzinstitute und andere Schuldner mit bester Bonität sind. Der Buchwert der finanziellen Vermögenswerte stellt das maximale Ausfallrisiko dar. Soweit bei finanziellen Vermögenswerten Ausfallrisiken erkennbar sind, wird diesen Risiken durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Ein diesbezügliches Wertberichtigungserfordernis war nicht gegeben.

Währungsänderungsrisiko

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

Das Zins- und Währungsrisiko wird vom Risikomanagement laufend überprüft. Marktanalysen und Prognosen von namhaften Finanzdienstleistern werden analysiert und das Management in regelmäßigen Berichten informiert.

Liquiditätsrisiko

	Durchschnitts- verzinsung	Undiskontierte Zahlungsströme		
in T€		2011	2011 – 2015	ab 2016
Anleihen				
fix verzinst	3,875%	2.762,9	72.526,0	–
fix verzinst	6,0%	6.000,0	119.742,0	–
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	2,9%	13.084,1	98.355,2	31.684,3
Leasingverbindlichkeiten variabel verzinst	5,55%	476,0	1.904,1	6.359,6
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten variabel verzinst	5,85%	1.775,9	31.481,9	–
Gesamt		24.098,9	324.009,2	38.043,9

	Durchschnitts- verzinsung	Undiskontierte Zahlungsströme		
in T€		2012	2013 – 2016	ab 2017
Anleihen				
fix verzinst	3,875%	28.882,4	–	–
fix verzinst	6,0%	10.500,0	206.101,4	–
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	3,183%	19.531,2	83.877,5	42.235,7
Leasingverbindlichkeiten variabel verzinst	2,43%	501,9	2.007,6	4.762,9
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten variabel verzinst	8,0%	26.255,3	6.063,7	–
Gesamt		85.670,8	298.050,2	46.998,6

Das Liquiditätsrisiko bezeichnet das Risiko, sich jederzeit Finanzmittel beschaffen zu können, um eingegangene Verbindlichkeiten zu begleichen. Als wesentliches Instrument zur Steuerung des Liquiditätsrisikos sehen wir eine exakte Finanzplanung, die von jeder operativen Gesellschaft durchgeführt und zentral konsolidiert wird. So wird der Bedarf an Finanzierungen und Linien bei Banken ermittelt.

Die Betriebsmittelfinanzierung wird über das UBM-Konzern-Treasury durchgeführt. Gesellschaften mit liquiden Überschüssen stellen diese Gesellschaften mit Liquiditätsbedarf zur Verfügung. Dadurch werden eine Verminderung des Fremdfinanzierungsvolumens und eine Optimierung des Zinsergebnisses erreicht und das Risiko, dass die Liquiditätsreserven nicht ausreichen, um die finanziellen Verpflichtungen fristgerecht zu erfüllen, minimiert.

Sonstiges Preisrisiko

Das Preisänderungsrisiko umfasst im Wesentlichen Schwankungen des Marktzinssatzes und der Marktpreise sowie Änderungen der Wechselkurse.

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

Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte

	Bewertung nach IAS 39					
	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buch- werte am 31.12.2010	(Fortgeführ- te) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value am 31.12.2010
Aktiva						
Projektfinanzierung variabel verzinst	LaR	51.052,4	51.052,4			51.052,4
übrige Finanzanlagen	LaR	2.906,9	2.906,9			2.733,3
übrige Finanzanlagen	AfS (at cost)	15.907,3	15.907,3			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	15.254,6	15.254,6			15.254,6
sonstige Vermögenswerte	LaR	8.856,2	8.856,2			8.856,2
Derivate (ohne Hedgebeziehung)	FAHfT	426,5			426,5	426,5
Liquide Mittel		46.711,1	46.711,1			46.711,1
Passiva						
Anleihen fix verzinst	FLAC	171.300,0	171.300,0			171.946,8
Verbindlichkeiten gegen über Kreditinstituten variabel verzinst	FLAC	132.716,1	132.716,1			132.716,1
Sonstige Finanzverbindlichkeiten variabel verzinst	FLAC	29.599,4	29.599,4			29.599,4
Leasingverbindlichkeiten		6.411,2	6.411,2			6.411,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistung	FLAC	27.861,8	27.861,8			27.861,8
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	26.979,2	26.979,2			26.979,2
nach Kategorien:						
Loans and Receivables	LaR	78.070,1	78.070,1			78.012,8
Financial Assets Held for Trading	FAHfT	426,5				426,5
Liquide Mittel		46.711,1	46.711,1			46.711,1
Available-for-Sale Financial Assets	AfS (at cost)	15.907,3	15.907,3			
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	FLAC	388.456,5	388.456,5			389.103,3

	Bewertung nach IAS 39					
	Bewertungs-kategorie nach IAS 39	Buch-werte am 31.12.2011	(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Fair Value erfolgs-neutral	Fair Value erfolgs-wirksam	Fair Value am 31.12.2011
Aktiva						
Projektfinanzierung variabel verzinst	LaR	58.946,1	58.946,1			58.946,1
übrige Finanzanlagen	LaR	2.906,9	2.906,9			3.207,6
übrige Finanzanlagen	AfS (at cost)	14.384,0	14.384,0			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	22.483,8	22.483,8			22.483,8
sonstige Vermögenswerte	LaR	8.600,0	8.600,0			8.600,0
Liquide Mittel		67.033,6	67.033,6			67.033,6

Passiva						
Anleihen fix verzinst	FLAC	191.739,3	191.739,3			193.011,2
Verbindlichkeiten gegen über Kreditinstituten variabel verzinst	FLAC	127.211,1	127.211,1			127.211,1
Sonstige Finanzverbindlichkeiten variabel verzinst	FLAC	30.053,1	30.053,1			30.053,1
Leasingverbindlichkeiten		6.122,0	6.122,0			6.122,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen u. Leistung	FLAC	37.788,1	37.788,1			37.788,1
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	26.843,0	26.843,0			26.843,0

nach Kategorien:						
Loans and Receivables	LaR	92.936,8	92.936,8			93.237,5
Liquide Mittel		67.033,6	67.033,6			67.033,6
Available-for-Sale Financial Assets	AfS (at cost)	14.384,0	14.384,0			
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	FLAC	413.634,6	413.634,6			414.906,5

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

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

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

Die Fair Value-Bewertung für die Anleihe erfolgt aufgrund von Marktdaten des Informationsdienstleisters REUTERS. Die Kreditverbindlichkeiten und übrigen Finanzanlagen wurden mit der Berechnungsmethode des Discounted Cashflow bewertet, wobei die am 31.12.10 von Reuters publizierte Zero Coupon Yield Curve zur Diskontierung der Cashflows herangezogen wurde.

Die Fair Value-Bewertungen erfolgen gemäß Stufe 2 der Fair-Value Hierarchie (IFRS 7.27A).

Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien

In T€	Aus Zinsen	aus Dividenden	Aus der Folgebewertung Wertberichtigung	Nettoergebnis 2010
Loans and Receivables	822,8		-10.937,2	-10.114,4
Derivate			426,5	426,5
Available-for-Sale Financial Assets		407,5		407,5
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	-11.231,5			-11.231,5

In T€	Aus Zinsen	aus Dividenden	Aus der Folgebewertung Wertberichtigung	Nettoergebnis 2011
Loans and Receivables	811,9		-1.267,6	-455,7
Available-for-Sale Financial Assets		415,3		415,3
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	-14.098,0			-14.098,0

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

In T€	2011	2010
kumulierte Wertminderungen		
Loans and Receivables	18.614,9	23.185,9

XL. DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL DER MITARBEITER

	2011	2010
Angestellte und gewerbliche Mitarbeiter		
Inland	68	68
Ausland	355	313
Mitarbeiter gesamt	423	381

XLI. GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Transaktionen zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen der Gruppe wurden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und werden nicht weiter erläutert. Transaktionen zwischen Unternehmen der Gruppe und ihren assoziierten Unternehmen bestehen überwiegend aus der Projektentwicklung und Bauführung sowie Darlehensgewährungen und den entsprechenden Zinsverrechnungen und werden in der nachfolgenden Analyse offengelegt.

in T€	2011	2010
Assoziierte Unternehmen		
Verkauf von Waren u. Leistungen	3.912,4	10.840,5
Erwerb von Waren u. Leistungen	172,8	394,2
Forderungen	2.008,9	2.749,0
Verbindlichkeiten	160,2	0,6

Lieferungen an bzw. von nahestehenden Unternehmen und Personen

Neben den assoziierten Unternehmen kommen als nahestehende Personen und Unternehmen im Sinne von IAS 24 die Allgemeine Baugesellschaft – A. PORR Aktiengesellschaft, deren Tochterunternehmen und die CA Immo International Beteili-

gungsverwaltungs GmbH in Betracht, da sie wesentliche Anteile an der UBM AG halten. Die Transaktionen im Geschäftsjahr zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen der UBM-Gruppe mit Unternehmen der PORR-Gruppe betreffen im Wesentlichen bezogene Bauleistungen.

in T€	2011	2010
PORR-Gruppe		
Verkauf von Waren u. Leistungen	–	1.118,4
Erwerb von Waren u. Leistungen	2.103,3	3.360,3
Forderungen	–	422,4
Verbindlichkeiten	1.063,3	2.340,7

XLII. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG UND SONSTIGE ANGABEN

Der Vorstand der UBM Realitätenentwicklung AG hat den Konzernabschluss am 07.03.2011 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt. Die prüfungs- und prüfungsnahen Leistungen des Konzernabschlussprüfers wurden von der UBM mit einem Betrag von 55,0 (im Vorjahr: 53,0) T€ vergütet. Weiters hat der Konzernabschlussprüfer für sonstige Beratungsleistungen Honorare in Höhe von 38,6 (im Vorjahr: 58,3) T€ erhalten.

XLIII. ORGANE DER GESELLSCHAFT

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

In T€	2011	2010
Bezüge des Vorstandes		
Kurzfristig fällige Leistungen (Jahresbezug)	1.422,4	1.478,8
Nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen (Pension)	159,3	–16,2
Andere langfristig fällige Leistungen (Abfertigung)	–8,3	7,9
Gesamt	1.573,4	1.470,5
Vergütungen des Aufsichtsrates	69,3	79,6

MITGLIEDER DES VORSTANDES:

Mag. Karl Bier, Baden, Vorsitzender
 Heribert Smolé, Wien
 Dipl. Ing. Martin Löcker, Kobens
 Dipl.-Ing. Peter Maitz (bis 22.09.2011)

Wien, am 06. März 2012
 Der Vorstand

MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES:

Dipl.-Ing. Horst Pöchlhammer, Vorsitzender
 Dr. Peter Weber, Vorsitzender-Stellvertreter
 Dr. Bruno Ettenauer
 Mag. Wolfhard Fromwald
 Dr. Walter Lederer
 Dr. Johannes Pepelnik

Dipl.-Ing. Iris Ortner (ab 14.04.2011)
 Ing. Karl-Heinz Strauss (ab 14.04.2011)



Mag. Karl Bier
 (Vorsitzender)



Heribert Smolé



DI Martin Löcker

Firma	Länderkennzeichen	Sitz	Anteilshöhe UBM AG	Anteilshöhe UBM Konzern	Kons Art	Währung	Nennkapital Nominale
Verbundene Unternehmen							
Verbundene Kapitalgesellschaften							
"Athos" Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	90,00%	90,00%	V	EUR	36.336,42
"UBM 1" Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	100,00%	100,00%	V	EUR	36.336,42
Ariadne Bauplanungs- und Baugesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	100,00%	100,00%	V	EUR	36.336,42
Avielen Beteiligungs GmbH	AUT	Wien	0,00%	100,00%	N	EUR	0,00
Logistikpark Ailecgasse GmbH	AUT	Wien	99,80%	100,00%	V	EUR	36.336,41
MBU Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	90,00%	90,00%	V	EUR	36.336,42
Rainbergstraße - Immobilienprojektentwicklungs GmbH	AUT	Wien	87,50%	87,50%	V	EUR	35.000,00
Rudolf u. Walter Schweder Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	90,00%	90,00%	V	EUR	36.336,42
sternbrauerei-riedenburg revitalisierung gmbh	AUT	Wien	99,00%	99,00%	V	EUR	35.000,00
UBM Seevillen Errichtungs-GmbH	AUT	Wien	100,00%	100,00%	N	EUR	0,00
UML Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungs-GmbH	AUT	Wien	100,00%	100,00%	N	EUR	0,00
Zenit Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	100,00%	100,00%	N	EUR	0,00
UBM BULGARIA EOOD	BGR	Sofia	100,00%	100,00%	V	BGN	20.000,00
ANDOVLEN INVESTMENTS LIMITED	CYP	Limassol	100,00%	100,00%	V	EUR	2.000,00
DICTYSATE INVESTMENTS LIMITED	CYP	Limassol	100,00%	100,00%	V	EUR	181.260,00
AC Offices Klicperova s.r.o.	CZE	Prag	20,00%	100,00%	V	CZK	200.000,00
FMB - Facility Management Bohemia, s.r.o.	CZE	Prag	100,00%	100,00%	V	CZK	100.000,00
Immo Future 6 - Crossing Point Smichov s.r.o.	CZE	Prag	20,00%	100,00%	V	CZK	24.000.000,00
TOSAN park a.s.	CZE	Prag	100,00%	100,00%	V	CZK	2.000.000,00
UBM - Bohemia 2 s.r.o.	CZE	Prag	100,00%	100,00%	V	CZK	200.000,00
UBM Klánovice s.r.o.	CZE	Prag	100,00%	100,00%	V	CZK	200.000,00
UBM Plzen - Hamburk s.r.o.	CZE	Prag	100,00%	100,00%	V	CZK	200.000,00
UBM-Bohemia Projectdevelopment-Planning-Construction, s.r.o.	CZE	Prag	100,00%	100,00%	V	CZK	8.142.000,00
Blitz 01-815 GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	V	EUR	25.000,00
City Objekte München GmbH	DEU	München	0,00%	84,60%	V	EUR	25.000,00
CM 00 Vermögensverwaltung 511 GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	V	EUR	25.000,00
CSMG Riedberg GmbH	DEU	München	0,00%	94,00%	V	EUR	25.000,00
Friendsfactory Projekte GmbH	DEU	München	0,00%	51,70%	V	EUR	25.000,00
MG Dornach Hotel GmbH	DEU	München	0,00%	94,00%	V	EUR	25.000,00
MG Gleisdreieck Pasing Komplementär GmbH	DEU	München	0,00%	94,00%	N	EUR	0,00
MG Projekt-Sendling GmbH	DEU	München	0,00%	94,00%	V	EUR	25.000,00
MG-Brehmstraße BT C GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	V	EUR	25.000,00
MG-Brehmstraße BT C Komplementär GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	N	EUR	0,00
MG-Destouchesstraße Komplementär GmbH	DEU	München	0,00%	94,00%	N	EUR	0,00
MG-Dornach Bestandsgebäude GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	V	EUR	25.000,00
MG-Dornach Komplementär GmbH	DEU	München	0,00%	94,00%	N	EUR	0,00
MG-Projekt Königstraße GmbH	DEU	München	0,00%	94,00%	V	EUR	25.000,00
Münchner Grund Immobilien Bauträger Aktiengesellschaft	DEU	München	94,00%	94,00%	V	EUR	3.000.000,00
Münchner Grund Management GmbH in Liqu.	DEU	München	50,00%	73,27%	N	EUR	0,00
Münchner Grund Projektmanagement, -Beratung, -Planung GmbH	DEU	München	0,00%	65,80%	V	EUR	250.000,00
Münchner Grund Riem GmbH	DEU	Herrsching	0,00%	60,16%	N	EUR	0,00
Stadtgrund Bauträger GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	N	EUR	0,00
UBM Leuchtenbergring GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	V	EUR	25.000,00
UBM d.o.o. za poslovanje nekretninama	HRV	Zagreb	100,00%	100,00%	V	HRK	20.000,00
UBM Projektmanagement Korlátolt Felegősségű Társaság	HUN	Budapest	100,00%	100,00%	V	HUF	20.000.000,00
UBM Asset Zuidas B.V.	NLD	Amsterdam	0,00%	100,00%	V	EUR	18.000,00

	Länderkennzeichen	Sitz	Anteilshöhe UBM AG	Anteilshöhe UBM Konzern	Kons Art	Währung	Nennkapital Nominale
UBM Holding NL B.V.	NLD	Amsterdam	100,00%	100,00%	V	EUR	60.000,00
UBM Hotel Zuidas B.V.	NLD	Amsterdam	0,00%	100,00%	V	EUR	18.000,00
UBM Spinoza B.V.	NLD	Amsterdam	0,00%	100,00%	V	EUR	18.000,00
"FMP Planning and Facility Management Poland" Sp. z o.o.	POL	Warschau	100,00%	100,00%	V	PLN	150.000,00
"Hotel Akademia" Sp. z o.o.	POL	Warschau	0,00%	100,00%	V	PLN	5.100,00
"UBM Polska" Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	100,00%	100,00%	V	PLN	50.000,00
"UBM Residence Park Zakopianka" Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Krakau	100,00%	100,00%	V	PLN	50.000,00
"UBM-HPG" Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Krakau	0,00%	100,00%	V	PLN	50.000,00
FMZ Gdynia Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	60,00%	V	PLN	50.000,00
FMZ Lublin Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	70,00%	V	PLN	50.000,00
FMZ Sosnowiec Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	55,00%	V	PLN	50.000,00
Hotel PBP Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	100,00%	V	PLN	5.000,00
Oaza Kampinos Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	100,00%	V	PLN	50.000,00
UBM GREEN DEVELOPMENT SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	POL	Warschau	100,00%	100,00%	V	PLN	156.000,00
UBM Zielone Tarasy Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Krakau	100,00%	100,00%	V	PLN	50.000,00
UBM DEVELOPMENT S.R.L.	ROM	Bukarest	100,00%	100,00%	V	RON	175.000,00
Gesellschaft mit beschränkter Haftung "UBM development doo"	RUS	St. Petersburg	100,00%	100,00%	V	RUB	3.700.000,00
UBM Koliba s.r.o.	SVK	Preßburg	100,00%	100,00%	V	EUR	5.000,00
UBM Kosice s.r.o.	SVK	Preßburg	100,00%	100,00%	V	EUR	5.000,00
UBM Slovakia s.r.o.	SVK	Preßburg	100,00%	100,00%	V	EUR	6.639,00
Tovarystvo z obmezenoju vidpovidalnistu "UBM Ukraine"	UKR	Kiew	100,00%	100,00%	N	UAH	0,00
Verbundene Personengesellschaften							
UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft & Co. Muthgasse Liegenschaftsverwertung OG	AUT	Wien	100,00%	100,00%	N	EUR	0,00
Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG	DEU	Herrsching	0,00%	60,16%	V	EUR	50.000,00
MG Brehmstraße BT C GmbH & Co. KG	DEU	München	0,00%	100,00%	V	EUR	51.129,97
MG Projekt-Sendling Gewerbegrundstücks GmbH & Co. KG	DEU	München	0,00%	94,00%	V	EUR	1.000,00
Münchner Grund Lilienthal GbR	DEU	München	0,00%	93,06%	V	EUR	0,00
Assoziierte Unternehmen							
Assoziierte Kapitalgesellschaften							
"Internationale Projektfinanz" Warenverkehrs- & Creditvermittlungs-Aktiengesellschaft	AUT	Wien	20,00%	20,00%	E	EUR	726.728,34
"Zentrum am Stadtpark" Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft	AUT	Wien	33,33%	33,33%	E	EUR	87.207,40
Hessenplatz Hotel- und Immobilienentwicklung GmbH	AUT	Wien	50,00%	50,00%	E	EUR	37.000,00
hospitals Projektentwicklungsges.m.b.H.	AUT	Graz	25,00%	25,00%	E	EUR	35.000,00
Ropa Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	50,00%	50,00%	E	EUR	36.336,42
W 3 Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft	AUT	Wien	26,67%	26,67%	E	EUR	74.126,29
DOCK V1, s.r.o.	CZE	Prag	0,00%	50,00%	E	CZK	200.000,00
UBX Plzen s.r.o.	CZE	Prag	50,00%	50,00%	E	CZK	200.000,00
BLV Objekt Pasing GmbH	DEU	Grünwald, Landkreis München	0,00%	47,00%	E	EUR	25.000,00
Leuchtenbergring Hotelbetriebsgesellschaft mbH	DEU	München	0,00%	47,00%	E	EUR	25.000,00
Lilienthalstraße Wohnen GmbH Münchner Grund und Baywobau	DEU	Grünwald, Landkreis München	0,00%	47,00%	E	EUR	25.000,00
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	DEU	München	50,00%	50,00%	E	EUR	25.000,00
UBX 2 Objekt Berlin GmbH	DEU	München	50,00%	50,00%	E	EUR	25.000,00
UBX 3 Objekt Berlin GmbH	DEU	München	50,00%	50,00%	E	EUR	25.000,00

	Länderkennzeichen	Sitz	Anteilshöhe UBM AG	Anteilshöhe UBM Konzern	Kons Art	Währung	Nennkapital Nominale
GALLIENI DEVELOPPEMENT SARL	FRA	Boulogne Billancourt	50,00%	50,00%	E	EUR	50.000,00
HOTEL PARIS II S.A.R.L.	FRA	Marne la Vallée	50,00%	50,00%	E	EUR	50.000,00
UBX Development (France) s.a.r.l.	FRA	Serris	50,00%	50,00%	E	EUR	50.000,00
Sarphati 104 B.V.	NLD	Amsterdam	0,00%	50,00%	E	EUR	18.000,00
Styria B.V.	NLD	Amsterdam	0,00%	50,00%	E	EUR	18.000,00
"GF Ramba" Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	138.800,00
"POLECZKI BUSINESS PARK" SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	7.936.000,00
"SOF DEBNIKI DEVELOPMENT" SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	POL	Krakau	0,00%	50,00%	E	PLN	50.000,00
"UBX Katowice" Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	50.000,00
Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	5.000,00
Lanzarota Investments spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	34,00%	50,00%	E	PLN	5.000,00
PBP IT-Services spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	50.000,00
Sienna Hotel Sp. z o.o.	POL	Warschau	33,33%	50,00%	E	PLN	81.930.000,00
Vienna Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	5.000,00
M Logistic Distribution S.R.L.	ROM	Bukarest	50,00%	50,00%	E	RON	11.376.000,00
Assoziierte Personengesellschaften							
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG	DEU	München	0,00%	48,51%	E	EUR	100.000,00
Emma Hotel C.V.	NLD	Amsterdam	0,00%	47,50%	E	EUR	2.000,00
Sonstige Unternehmen							
Sonstige Kapitalgesellschaften							
"hospitals" Projektentwicklungsges.m.b.H.	AUT	Wien	21,78%	21,78%	N	EUR	0,00
BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH	AUT	Wien	50,00%	50,00%	N	EUR	0,00
IMMORENT-KRABA Grundverwertungsgesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	10,00%	10,00%	N	EUR	0,00
Impulszentrum Telekom Betriebs GmbH	AUT	Unterpremstätten	30,00%	30,00%	N	EUR	0,00
KBB - Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	0,00%	7,98%	N	EUR	0,00
KMG - Klinikum Management Gesellschaft mbH	AUT	Graz	0,00%	10,78%	N	EUR	0,00
REHA Tirol Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H.	AUT	Münster	0,00%	25,00%	N	EUR	0,00
REHAMED Beteiligungsges.m.b.H.	AUT	Graz	0,00%	10,89%	N	EUR	0,00
REHAMED-Rehabilitationszentrum für Lungen- und Stoffwechselerkrankungen Bad Gleichenberg Gesellschaft m.b.H.	AUT	Bad Gleichenberg	0,00%	8,06%	N	EUR	0,00
St.-Peter-Straße 14-16 Liegenschaftsverwertung Ges.m.b.H.	AUT	Wien	50,00%	50,00%	N	EUR	0,00
VBV delta Anlagen Vermietung Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	0,00%	20,00%	N	EUR	0,00
"S1" Hotelerrichtungs AG	CHE	Savognin	6,21%	6,21%	N	CHF	0,00
UBX 3 s.r.o.	CZE	Prag	50,00%	50,00%	N	CZK	0,00
Bayernfonds Immobilienentwicklungsgesellschaft Wohnen plus GmbH in Liqu.	DEU	München	0,00%	46,53%	N	EUR	0,00
BF Services GmbH	DEU	München	0,00%	46,53%	N	EUR	0,00
Bürohaus Leuchtenbergring Verwaltungs GmbH	DEU	München	0,00%	48,51%	N	EUR	0,00
REAL I.S. Project GmbH in Liqu.	DEU	München	0,00%	46,53%	N	EUR	0,00
UBX II (France) s.à.r.l.	FRA	Serris	0,00%	50,00%	N	EUR	0,00
Hotelinvestments (Luxembourg) S.à r.l.	LUX	Luxemburg	50,00%	50,00%	N	EUR	0,00
OAD "AVIELEN A.G."	RUS	St. Petersburg	0,00%	10,00%	N	RUB	0,00
Sonstige Personengesellschaften							
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. KG	DEU	München	0,00%	48,02%	N	EUR	0,00
C.V. Niederlanden	NLD	Amsterdam	0,00%	0,05%	N	EUR	0,00

BESTÄTIGUNGSVERMERK

Bericht zum Konzernabschluss

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der **UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft, Wien** für das **Geschäftsjahr vom 01. Jänner 2011 bis zum 31. Dezember 2011** geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2011, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzerngeldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das am 31. Dezember 2011 endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und die Konzernbuchführung

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

Verantwortung des Abschlussprüfers und Beschreibung von Art und Umfang der gesetzlichen Abschlussprüfung

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist.

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Konzernabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist,

um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Konzernabschlusses.

Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. 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. Dezember 2011 sowie der Ertragslage des Konzerns und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 01. Jänner 2011 bis zum 31. Dezember 2011 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind.

Aussagen zum Konzernlagebericht

Der Konzernlagebericht ist auf Grund der gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Konzernlagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage des Konzerns erwecken. Der Bestätigungsvermerk hat auch eine Aussage darüber zu enthalten, ob der Konzernlagebericht mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die Angaben nach § 243a UGB zutreffen.

Der Konzernlagebericht steht nach unserer Beurteilung in Einklang mit dem Konzernabschluss. Die Angaben gemäß § 243a UGB sind zutreffend.

Wien, am 06. März 2012

BDO Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



Mag. Markus Trettnak
Wirtschaftsprüfer



Mag. Klemens Eiter
Wirtschaftsprüfer

BERICHT DES *Aufsichtsrates*

Die UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft hat im Geschäftsjahr 2011 die Verbesserung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen genützt und konnte durch den Verkauf einer Immobilie in den Niederlanden sowie von Beteiligungen in der Tschechischen Republik und in der Schweiz eine Jahresgesamtleistung in Höhe von € 281,9 Mio. erzielen.

Das Ergebnis vor Ertragssteuern 2011 (EBT) konnte gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden. Durch Ertragssteuervorschreibungen und der Rückstellung von latenten Steuern von Einkommen und Ertrag ergibt sich ein Jahresüberschuss von € 8,9 Mio.

Der Aufsichtsrat hat die Entwicklung der Gesellschaft im Rahmen der ihm zukommenden Aufgaben aktiv begleitet und unterstützt. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat laufend durch mündliche und schriftliche Berichte zeitnah und umfassend über die Geschäfts- und Finanzlage des Konzerns und seiner Beteiligungen, über Personal- und Planungsfragen sowie über Investitions- und Akquisitionsvorhaben und besprach Strategie, Geschäftsentwicklung und Risikomanagement mit dem Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat fasste in insgesamt sechs Sitzungen die jeweils erforderlichen Beschlüsse. Zu den zustimmungspflichtigen Geschäften gemäß § 95 Abs. 5 Aktiengesetz bzw. gemäß Geschäftsordnung für den Vorstand wurden die erforderlichen Genehmigungen eingeholt; in dringenden Fällen in Form schriftlicher Stimmabgabe. Die durchschnittliche Präsenzrate in den Aufsichtsratsitzungen betrug 91,3%. Am 15. März 2011 hat eine Sitzung des Prüfungsausschusses zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses 2010 unter Beiziehung der Wirtschaftsprüfer stattgefunden. Am 20. Oktober 2011 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses unter Beiziehung der Wirtschaftsprüfer statt, die sich mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Überwachung der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des internen Revisionssystems und des Risikomanagementsystems der Gesellschaft befasste.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft samt Anhang und Lagebericht sowie der nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden

sind, erstellte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2011 und der Konzernlagebericht wurden von der BDO Austria GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft geprüft. Die Prüfung aufgrund der Bücher und Schriften der Gesellschaft sowie der vom Vorstand erteilten Aufklärungen und Nachweise ergab, dass die Buchführung und der Jahres- und Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und zu Beanstandungen kein Anlass gegeben war. Der Lagebericht und der Konzernlagebericht stehen im Einklang mit dem Jahres- und Konzernabschluss. Die genannte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat daher einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahres- und Konzernabschluss erteilt.

Sämtliche Abschlussunterlagen, der Corporate Governance-Bericht und der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands und die Prüfungsberichte der Abschlussprüfer wurden am 15. März 2012 im Prüfungsausschuss eingehend mit dem Prüfer behandelt und dem Aufsichtsrat vorgelegt. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 sowie den Lagebericht, den Corporate Governance-Bericht sowie den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes nach intensiver Erörterung und Prüfung gebilligt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2011 ist damit festgestellt. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben weiters den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2011 sowie den Konzernlagebericht gebilligt. Der Aufsichtsrat schließt sich dem Vorschlag des Vorstandes für die Gewinnverwendung an.

Der Aufsichtsrat bedankt sich bei den Kunden und Aktionären für ihr Vertrauen und ihre Verbundenheit zu UBM sowie beim Vorstand und den Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern für ihren Einsatz im abgelaufenen Jahr und die erfolgreiche Zusammenarbeit.

Wien, im März 2012

Dipl.-Ing. Horst Pöchlhacker
Vorsitzender des Aufsichtsrates

GEWINN- *Verwendung*

Das Geschäftsjahr 2011 der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft schließt mit einem Bilanzgewinn von € 3.312.030,38. Der Vorstand schlägt vor, eine Dividende in Höhe von € 1,10 je Stückaktie, das sind bei 3.000.000 Stückaktien in Summe € 3.300.000,00 auszuschütten und den Restgewinn in Höhe von € 12.030,38 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bei zustimmender Beschlussfassung der Hauptversammlung über diesen Gewinnverwendungsvorschlag erfolgt die Auszahlung der Dividende von € 1,10 pro Stückaktie ab 09.05.2012 nach Maßgabe der steuergesetzlichen Bestimmungen durch Gutschrift der depotführenden Bank. Als Hauptzahlstelle fungiert die UniCredit Bank Austria AG.

Wien, am 06. März 2012
Der Vorstand

Mag. Karl Bier
(Vorsitzender)

Heribert Smolé

DI Martin Löcker

BILANZEID *Konzernabschluss*

ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER GEMÄSS § 82 ABS. 4 BÖRSE G (BILANZEID) – KONZERNABSCHLUSS

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermö-

gens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt, dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

Wien, am 06. März 2012
Der Vorstand

Mag. Karl Bier
Vorsitzender des Vorstandes
mit Verantwortung für die
Bereiche Projektentwicklung
und Personal

Heribert Smolé
Mitglied des Vorstandes
mit Verantwortung für die
Bereiche Finanzen und
Rechnungswesen

DI Martin Löcker
Mitglied des Vorstandes
mit Verantwortung für den
Bereich Technisches
Management

GLOSSAR

ARGE	Arbeitsgemeinschaften mehrerer Unternehmen zur gemeinsamen Realisierung von Bauvorhaben
ATX	Austrian Traded Index, Leitindex der Wiener Börse
Dividendenrendite	Dividende im Verhältnis zum Aktienkurs
EBIT	Earnings Before Interest and Taxes, Betriebserfolg
EBT	Earnings Before Taxes, Ergebnis vor Steuern
ECV	Emittenten-Compliance-Verordnung zur Verhinderung von missbräuchlicher Verwendung von Insiderinformation
Eigenmittelquote	Anteil des durchschnittlich eingesetzten Eigenkapitals im Verhältnis zur Bilanzsumme
IFRS	International Financial Reporting Standards, Internationale Rechnungslegungsstandards
Impairment Test	Gemäß IAS 36 erfolgt eine Wertfeststellung von Vermögenswerten über einen regelmäßigen Test, der zwischenzeitliche Wertminderungen des Vermögenswertes eruiert und gegebenenfalls zu Anpassungsbuchungen führt.
Jahresgesamtleistung	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. Die Jahresgesamtleistung umfasst folgendes Leistungsspektrum: Immobilienankäufe, Vermietungsleistungen, Einnahmen aus dem Hotelbesitz, Bauleistungen und Facilitymanagement-Leistungen.
KGV	Kurs-Gewinn-Verhältnis, Aktienkurs im Verhältnis zum Gewinn je Aktie
Marktkapitalisierung	Börsenwert, Aktienkurs x Anzahl der ausgegebenen Aktien
Nachhaltigkeit	Nachhaltigkeit ist die auf ökologische Kriterien ausgerichtete wirtschaftliche Entwicklung
Pay-out Ratio	Ausschüttungsquote, Dividende je Aktie geteilt durch Gewinn je Aktie, in %
Total Shareholder's Return	Dividendenrendite plus Kurssteigerung
WBI	Wiener Börse Index

IMPRESSUM

Medieninhaber und Herausgeber

UBM Realitätenentwicklung AG
 Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wien, Österreich
www.ubm.at

Konzept und Gestaltung, Imagetexte

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

Druck

Estermann-Druck GmbH
 Weierfing 80, 4971 Auzolzmunster, Österreich

Bildnachweis

Florian Vierhauser, Industriezeile 36
 4020 Linz, Österreich

UBM Realitätenentwicklung AG

NACHHALTIGKEIT

Nachhaltiges Wirtschaften ist für uns nicht nur eine Sache des Planens und Bauens, wir sehen Grün als ganzheitliches Projekt. So verwenden wir für diesen Bericht auch nur Papier, das mit dem FSC-Garantiesiegel gekennzeichnet ist.

Der Forest Stewardship Council (FSC) ist eine internationale Non-Profit-Organisation, die das erste System zur Zertifizierung nachhaltiger Forstwirtschaft schuf, es betreibt und weiterentwickelt. Das FSC-System zur Zertifizierung von Forstwirtschaft wurde zur Sicherung der nachhaltigen Waldnutzung ins Leben gerufen. Diese beinhaltet die Wahrung und auch Verbesserung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Funktionen der Forstbetriebe.

Wir von UBM meinen, dass Ressourcenschonung ein Gebot der Stunde ist und geben Ihnen dieses Bekenntnis zu einer intakten Umwelt „Grün auf Weiß“. In diesem Bericht auf FSC-Papier.





IHRE UBM-ANSPRECHPARTNER

UBM Realitätenentwicklung AG

Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wien
Österreich

Tel: +43 (0) 50 626-0

www.ubm.at, www.ubm.eu

UBM ÖSTERREICH

UBM-Investorenbetreuung

Dr. Julia Schmidt

Mail: julia.schmidt@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-3827

UBM Wien/NÖ/Burgenland

Mag. Andreas Grassl

Mail: andreas.grassl@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-1473

UBM Steiermark/Kärnten

DI Martin Löcker

Mail: martin.loecker@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-1261

UBM Tirol/Vorarlberg

DI Peter Ellmerer

Mail: peter.ellmerer@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-3032

UBM Salzburg

DI Markus Lunatschek

Mail: markus.lunatschek@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-1712

UBM Oberösterreich

DI Markus Lunatschek

Mail: markus.lunatschek@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-1712

UBM INTERNATIONAL

UBM in Ungarn

Eva Tarcsay

Mail: eva.tarcsay@ubm.hu

Tel: +36 (1) 41 10 443

UBM in der Tschechischen Republik

Mag. Margund Schuh

Mail: margund.schuh@ubm.at

Tel: +42 (02) 510 13-0

UBM in Polen

Mag. Peter Obernhuber

Mail: peter.obernhuber@ubm.pl

Tel: +48 (22) 356 81 10

UBM in Frankreich

DI Martin Löcker

Mail: martin.loecker@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-1261

UBM in Deutschland

Münchner Grund

Dr. Bertold Wild

Mail: bertold.wild@

muenchnergrund.de

Tel: +49 (89) 74 15 05-0

UBM in der Slowakei

DI Mark-John Pippa

Mail: mark.pippa@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-1723

UBM in Kroatien

DI Davor Vilic

Mail: davor.vilic@ubm.at

Tel: +385 (0) 15 390-732

UBM in Bulgarien

Mag. Elza Vassilieva Stanimirova

Mail: elza.stanimirova@ubm.at

Tel: +359 887 95 47 15

UBM in Rumänien

DI Daniel Halswick

Mail: daniel.halswick@

muenchnergrund.de

Tel: +49 (89) 741 505-42

UBM in der Ukraine

Heribert Smolé

Mail: heribert.smole@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-1487

UBM in Russland

DI Peter Maitz

Mail: peter.maitz@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-1294

UBM in den Niederlanden

DI Martin Löcker

Mail: martin.loecker@ubm.at

Tel: +43 (0) 50 626-1261

Dieser Geschäftsbericht enthält auch zukunftsbezogene Aussagen, die auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Managements beruhen. Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnliche Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogene Aussagen hin. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum 31.12.2011 vorhandenen Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen

zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter Höhe eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den Prognosen abweichen.

Der Geschäftsbericht zum 31.12.2011 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

UBM-PROJEKTE

im Überblick

NIEDERLANDE



Projekt Hotel Crowne Plaza

ÖSTERREICH



Projekt Wohnhausanlage Sternbrauerei

TSCHECHISCHE REPUBLIK



Projekt Andel City

POLEN



Projekt Poleczki Business Park

DEUTSCHLAND



Projekt andel's Hotel Berlin

FRANKREICH



Projekte Dream Castle Hotel
und Magic Circus Hotel

Dies ist der Bericht einer
erfolgreichen, über 20 Jahre
dauernden Geschäftsreise.

Sie führt uns quer durch Europa
und bietet ganz persönliche
Einblicke in den Alltag eines
Unternehmens, das „ständig auf
Achse“ ist.

