

„In jeder Lage zählt die Lage.“

Geschäftsbericht 2008

# Lage bericht



„Werde Herr jeder Lage und du wirst immer am rechten Ort sein.“

# kennzahlen

Die Lage auf einen Blick

ERGEBNISKENNZAHLEN IN MIO. EUR	2008	Veränderung in %	2007	2006
Jahresbauleistung	307,3	16,9	263,0	185,7
davon Auslandsanteil in %	85,6	+22,1PP	63,5	72,2
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	35,8	11,4	32,2	18,6
Ergebnis vor Ertragssteuer (EBT)	16,8	1,2	16,6	11,2
Jahresüberschuss	16,2	34,5	12,0	8,6
Bilanzgewinn	3,3	0	3,3	3,0
Gesamtkapitalrentabilität in %	6,9	+0,1PP	6,8	5,4
Eigenkapitalrentabilität in %	14,0	+2,6PP	11,4	8,9

BILANZKENNZAHLEN IN MIO. EUR	2008	Veränderung in %	2007	2006
Bilanzsumme	559,4	17,0	477,9	438,3
Eigenmittelquote in % der Bilanzsumme per 31.12.	22,0	-0,7PP	22,7	23,3
Investitionen	44,2	-52,6	93,0	74,9
Abschreibungen	2,8	17,5	2,4	2,0

BÖRSEKENNZAHLEN	2008	Veränderung in %	2007	2006
Ergebnis je Aktie in EUR	5,36	34,0	4,00	2,78
Dividende je Aktie in EUR <sup>1)</sup>	1,10	-	1,10	1,00
Pay-out-Ratio in %	20,4	-25,8	27,5	36,0

1) Vorschlag an die Hauptversammlung



Florido Tower, Wien,  
Österreich



UBM Wien,  
Headquarter

#### ÜBERLEITUNG DER GESAMTLEISTUNG (JAHRESBAULEISTUNG) DER GRUPPE ZU DEN UMSATZERLÖSEN LAUT KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2008

Wir von UBM definieren die Jahresbauleistung als maßgebliche Umsatzkenngröße. Diese betriebswirtschaftliche Kenngröße erfasst, anders als die in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung ausgewiesene Gesamtleistung, auch die anteiligen Umsatzerlöse aus Arbeitsgemeinschaften und aus equity-konsolidierten oder untergeordneten Beteiligungen. Zudem werden Bestandsveränderungen der Eigenprojekte sowie aktivierte Eigenleistungen des Berichtsjahres erfasst. Aus nachstehender Tabelle ist die Berechnung der Jahresbauleistung für die Geschäftsjahre 2006 bis 2008 ersichtlich.

UMSATZENTWICKLUNG			
in T €	2008	2007	2006
Gesamtleistung der Gruppe	307.342	262.960	185.714
Umsatzerlöse lt. Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung	216.399	133.655	117.039
Differenz	<b>90.943</b>	<b>129.305</b>	<b>68.675</b>
Umsatz aus Immobilienbeteiligungsverkäufen	34.770	3.690	10.742
Bestandsveränderung der Eigenprojekte aus Vorjahr	16.089	16.372	2.568
Umsatz aus equity oder untergeordneten Beteiligungen	39.868	108.845	54.168
Aktivierte Eigenleistungen	216	398	1.197
	<b>90.943</b>	<b>129.305</b>	<b>68.675</b>

## **GRUNDSTÜCKSAKQUISITION**

Suche, Analyse, Miete, Kauf

## **STUDIEN**

Markt-Studie, Feasibility-Studie,  
Projekt-Studie

## **FINANZIERUNG & RECHT**

Finanzierungsmodell, Sonderfinanzierung, Steuermodell,  
Gesellschaftsrechtliche Konzeption

## **GENEHMIGUNGSVERFAHREN**

Widmung, Abbruchgenehmigung,  
Baugenehmigung, Kollaudierung

## **PLANUNG**

Einreichplanung, Ausführungsplanung,  
Statik, Generalplanung

## **BAUDIENSTLEISTUNG**

Baumanagement,  
Generalunternehmer,  
Totalunternehmer, Bauträger

## **VERWERTUNG**

Vermietung, Verkauf

## **OBJEKTMANAGEMENT**

Kaufmännische Objektverwaltung,  
Betriebskostenoptimierung

## **FACILITY MANAGEMENT**

## **CENTER MANAGEMENT**

Marketing, PR, Flächenmanagement,  
Mieterbetreuung



## **01 / UNSER UNTERNEHMEN**

- 05 Vorwort des Vorstandes
- 06 Organe der Gesellschaft
- 07 Unternehmensprofil
- 08 Strategie und Erfolgsfaktoren
- 09 Unsere Stärke – Unsere Geschäfte
- 10 Im Wachstum – Unsere Projekte
- 11 Die UBM-Aktie
- 22 Unsere Projekte – International
- 36 Unsere Projekte – National

## **02 / LAGEBERICHT**

- 40 Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens
- 50 Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens
- 53 Forschung und Entwicklung

# lagebericht/08

## Inhaltsverzeichnis

### 03/ JAHRESABSCHLUSS DER UBM AG

- 58 Bilanz
- 60 Gewinn- und Verlustrechnung
- 62 Entwicklung des Anlagevermögens
- 64 Anhang 2008

### 04/ KONZERNABSCHLUSS DER UBM-GRUPPE

- 74 Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung
- 75 Konzern-Bilanz
- 76 Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals
- 78 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 79 Erläuterungen zum Konzernabschluss 2008
- 100 Segmentaufteilung
- 108 Beteiligungsspiegel
- 112 Bericht des Aufsichtsrates
- 113 Gewinnverwendung

lage

ericht



DI Peter Maitz



Mag. Karl Bier



Heribert Smolé

# besprech



DI Martin Löcker

# laos



„Zufriedenheit mit seiner Lage  
ist der größte und sicherste Reichtum.“  
(Marcus Tullius Cicero)

## SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN AKTIONÄRE!

2008 war ein von Negativschlagzeilen geprägtes Jahr. Doch die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen konnten UBM kaum berühren. Trotz der schwierigen Lage und ganz entgegen dem Trend zu Gewinnrückgängen konnte bei UBM eine neue Bestleistung erzielt werden. Mit einer Jahresbauleistung von rund € 307,3 Mio. können wir den Wert des letzten Jahres wieder überbieten und somit einen neuen Rekord in der Firmengeschichte aufstellen. Auch das Ergebnis vor Ertragssteuer (EBT) konnte im Vergleich zum Vorjahr um € 0,2 Mio. auf aktuelle € 16,8 Mio. verbessert werden.

Die wichtigsten geografischen Leistungsträger für dieses ausgezeichnete Ergebnis waren heuer die Länder Polen und Deutschland. In Polen waren vor allem der Verkauf des Hotels „andel's“ in Krakau sowie Generalunternehmerleistungen für den multifunktionalen Gebäudekomplex „Poleczki Park“ und für diverse Hotels („andel's“ in Lodz, „angelo“ in Kattowitz und „Park Inn“ in Krakau) ausschlaggebend. In Deutschland standen die Hotels „andel's“ in Berlin und „angelo“ in München sowie Wohnungsverkäufe für die Projekte Bergmannstraße und Riem in München im Vordergrund.

Abgesehen von diesen Bauvorhaben erwiesen sich aber auch andere Projekte als leistungssteigernd. So müssen an dieser Stelle in erster Linie die Hotels der Kette „angelo“ erwähnt werden, die unter anderem in Pilsen, München und Bukarest erfolgreich umgesetzt werden konnten. Aber nicht nur in diesem Segment waren wir erfolgreich; auch der Logistikcenter-Bereich (Regensdorf in der Schweiz und Chitila in Rumänien) trägt zur positiven Entwicklung bei. Darüber hinaus haben auch das Projekt Neue Mitte Lehen in Salzburg sowie die Wohnungsverkäufe für „andel's Residences“ und der Verkauf des letzten Drittels der Andel City Bauteil 1-4 einen großen Anteil an der guten Performance. Genauere Informationen zu diesen Projekten finden Sie im Textteil auf den Seiten 23-37.

In die Zukunft blicken wir unter Bedachtnahme auf das wirtschaftliche Umfeld vorsichtig optimistisch doch mit leichten Einschränkungen. Zwar hat sich die Krise 2008 noch nicht in unseren Büchern niedergeschlagen, 2009 werden aber auch wir uns der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung kaum mehr entziehen können. Es ist daher zu erwarten, dass sich die bevorstehende Rezession durch einen Rückgang in Umsatz und Ergebnis bemerkbar machen wird. Dennoch bleiben wir unserer Wachstumsstrategie treu und planen für 2009 unter anderem die Abschlüsse des Hotels am Hessenplatz in Linz, des Hotels „andel's“ in Berlin, der Hotels „Park Inn“ in Krakau und „andel's“ in Lodz sowie des Logistikcenters „Chitila“ in Rumänien. Darüber hinaus betreiben wir weiterhin aktiv unsere Projekte, wobei der Fokus 2009 vor allem in Polen (Hotel „angelo“ in Kattowitz und „Poleczki Park“) und Deutschland (Wohnbauprojekte in München) liegen wird.

Wir möchten Ihnen als unseren Aktionären, 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)



DI Peter Maitz



Heribert Smolé



DI Martin Löcker

# Organe der Gesellschaft

## VORSTAND



Mag. Karl Bier

### MAG. KARL BIER, Vorsitzender des Vorstandes

Abgeschlossenes Jusstudium, steuerliche Fachausbildung; Geschäftsführer von mehreren Projektgesellschaften, ab 1992 Vorstand der UBM AG. Zuständig für Aufbau und Ausbau des Projektentwicklungsgeschäfts im Inland sowie in Tschechien (seit 1993), Ungarn (seit 1994), Polen (seit 1995), Deutschland und Slowakei (seit 2003) sowie Kroatien (seit 2005) und Rumänien (seit 2006).

### DI PETER MAITZ

Studium des Bauingenieurwesens in Graz; 1972 Eintritt bei Porr, von 1972 bis 1986 Leitung von mehreren Projekten in Österreich, Ungarn, dem Iran und Algerien. Seit 1985 technischer Geschäftsführer verschiedener Projektgesellschaften im In- und Ausland. Vorstand der UBM AG seit 1992.



DI Peter Maitz

### HERIBERT SMOLÉ

1973 Eintritt in den Porr-Konzern, 1985 Abteilungsleiter der kaufmännischen Verwaltung für Beteiligungen, Gesamtprokurist der UBM AG ab 1990, Geschäftsführer verschiedener Gesellschaften des UBM-Konzerns. Seit 1997 Vorstandsmitglied der UBM AG.



Heribert Smolé

### 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 das technische Management von Gewerbeimmobilien in Deutschland, Geschäftsführer von Projektgesellschaften im Ausland.



DI Martin Löcker

# lagebesprechung

## AUFSICHTSRAT

DI Horst Pöchhacker, Vorsitzender (ab 18.04.08)  
Dr. Peter Weber, Vorsitzender-Stellvertreter  
(ab 18.04.08)  
Dr. Bruno Ettenauer  
Mag. Wolfhard Fromwald  
Ing. Wolfgang Hesoun (ab 18.04.08)

Dr. Walter Lederer  
DI Iris Ortner-Winischhofer  
Dr. Johannes Pepelnik  
KR Dkfm. Dr. Siegfried Sellitsch, Vorsitzender  
(bis 18.04.08)

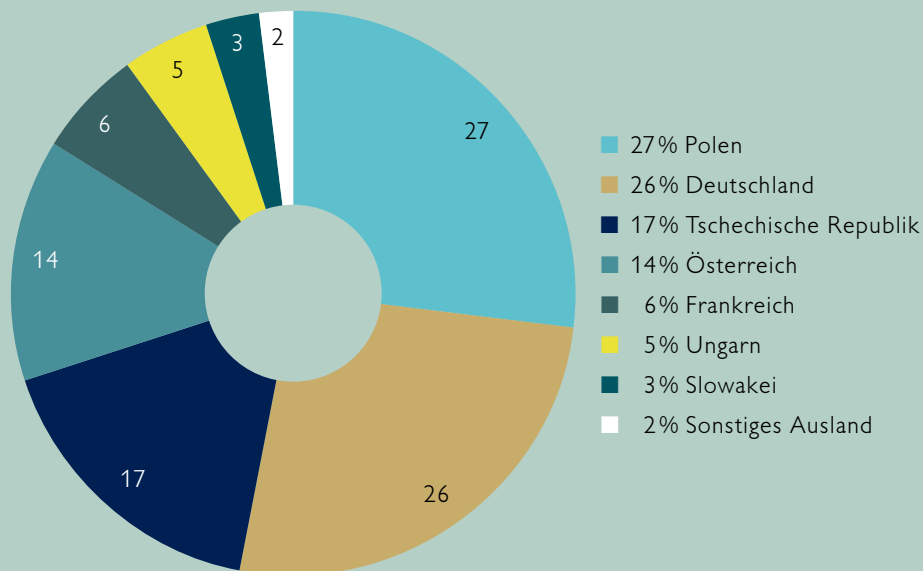
## Zuversichtlich in eine partnerschaftliche Zukunft

Menschen brauchen Grund und Boden. Menschen brauchen ein Dach über dem Kopf. Und Menschen brauchen vertrauenswürdige Partner, die ihnen all dies ermöglichen. Seit mehr als 136 Jahren ist die UBM-Gruppe darum bemüht, Menschen in der Erfüllung ihrer Träume zu unterstützen. Zuerst nur, indem wir bestes Baumaterial für sie herstellten. Heute liegt unser Unternehmensgegenstand in der Entwicklung, in der Vermietung und im Verkauf von Immobilien in ganz Europa. Speziell in den Ländern Zentral-, Ost- und Südeuropas bringen wir unsere langjährige Erfahrung in den Bereichen Immobilien-Development und -Beratung zum Einsatz. Hier agieren wir als Bauträger genauso wie als Generalunternehmer. Vor allem professionelle Investoren, die für ihre Immobilien-Aktivitäten die Vorzüge eines einzigen Ansprechpartners für unterschiedliche Fragestellungen und Regionen schätzen, bauen auf uns. Das Vertrauen der Aktionäre auf die Sicherheit von Immobilieninvestments beruht auf den „realen Werten“, die hinter einer solchen Veranlagung stehen. Wir von UBM tragen diesem Vertrauen mit unserer Unternehmensphilosophie in hohem Maße Rechnung. Die Streuung unseres Engagements auf unterschiedliche europäische Märkte und Sektoren minimiert das Unternehmensrisiko. Dank fundierter Marktkenntnisse können wir den optimalen Verwertungszeitpunkt von Liegenschaften eruieren. Nicht zuletzt sichern uns unterschiedliche Positionen in der Wertschöpfungskette, zum Beispiel Projektentwickler, Vermieter oder Objektmanager, flexible Reaktionsmöglichkeiten auf Veränderungen der Marktgegebenheiten.

Unser Wachstum hat in den letzten 136 Jahren auch zum Wandel unserer Kundschaft geführt. Heute sind unsere Kunden z.B. Immobilienfonds oder international operierende Hotelketten, für die wir Bauten nach ganz spezifischen Vorgaben errichten. Solche maßgeschneiderten Immobilien erzielen deutlich höhere Renditen als eine Veranlagung in bereits bestehende Objekte. Strenge Anforderungsprofile und die langjährige Kenntnis unserer europäischen Heimmärkte sind die sichere Basis für eine umsichtige Expansion in die aufstrebenden Märkte des gemeinsamen Europas.

# Stetige Expansion für dauerhaften Erfolg

JAHRESBAULEISTUNG 2008  
Nach Ländern (in %)



Die zentrale Fähigkeit von UBM ist es, die ständige Bewegung der Welt gekonnt zu nutzen. So steht UBM heute für grenzenloses Wachstum. Dahinter verbirgt sich ein genau durchdachtes Konzept: Die strategische Ausrichtung des UBM-Konzerns ist von einer Dynamik geprägt, die es ermöglicht, sowohl geografische als auch operative Grenzen zu überschreiten. Bereits seit Beginn der 90er-Jahre des letzten Jahrhunderts bietet sich uns ein offenes Feld des Wachstums Richtung Nord- und Südosten Europas an. Genau dadurch und durch das entsprechende Wissen, um diese Chancen zu nützen, wurden wir zu dem, was wir heute sind: Ein international agierender Spezialist in allen Fragen der Immobilienentwicklung und -verwaltung.

Zu unserem Heimmarkt zählen neben Österreich mittlerweile auch verstärkt die Länder Zentral- und Osteuropas. Aus vielen erfolgreich realisierten Projekten resultiert eine langjährige Erfahrung, die es uns bereits vor der Erweiterung der Europäischen Union ermöglichte, in Ländern wie der Tschechischen Republik, Polen, Ungarn und der Slowakei tätig zu werden. Ausgehend von den Hauptstädten dieser Länder konnten wir unseren Aktionsraum ständig erweitern und schließlich unsere Marktpräsenz in Rumänien, Bulgarien, Kroatien sowie 2008 in Russland verstärken. Auch in Deutschland, Frankreich und der Schweiz sind wir mit eigenen Unternehmungen erfolgreich tätig. Unserer vorausschauenden Geschäftsstrategie entsprechend setzen wir der Ausweitung unserer Marktpräsenz grundsätzlich keine geografischen Wachstumsgrenzen und prüfen daher permanent neue Marktchancen. So wollen wir mittelfristig auch auf den Märkten Italiens, Serbiens, Sloweniens und der Ukraine vertreten sein.

# Unsere größte Stärke ist unsere Vielfältigkeit

## UMFASSENDES LEISTUNGSSPEKTRUM

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

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

## SEKTORALE DIVERSIFIZIERUNG

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

Darüber hinaus nützt UBM aber auch die unterschiedliche Entwicklung der sektoralen Zyklen, um einen kontinuierlichen Geschäftsverlauf zu erzielen. Je nach Marktumfeld werden also nicht nur Wohn- und Büroimmobilien realisiert, sondern auch komplexe Hotelanlagen, Einkaufszentren und Logistikbauten. Neben unserer Erfahrung helfen uns auch detaillierte Marktanalysen, Entscheidungen auf eine solide Basis zu stellen. Zentral ist hierbei der Zeitpunkt: Er entscheidet über Erfolg oder Misserfolg eines Geschäfts. Unser hervorragendes Know-how ermöglicht es uns, Trends bereits frühzeitig zu erkennen und so kein Risiko eingehen zu müssen.

## IMMOBILIENPORTFOLIO

Das Fundament, auf das UBM ihr breites Betätigungsfeld aufgebaut hat, heißt Erfahrung. Gerade die Vielseitigkeit unserer Geschäfte hilft uns, projektspezifische Schwankungen auszugleichen. So fangen z.B. die Einnahmen aus der Vermietung unseres Immobilien-Portfolios Schwankungen im Immobilien-Development auf. Mit diesem über Jahrzehnte aufgebauten Portfolio verfolgen wir nicht nur das Ziel Mieterträge zu generieren: Es ermöglicht uns auch, den Verwertungszeitpunkt von Liegenschaften optimal zu wählen. Der UBM-Konzern verfügt über Immobilien im Gesamtausmaß einer Grundstücksfläche von mehr als 1,5 Mio. m<sup>2</sup>. Dieser Liegenschaftsbesitz verteilt sich über ganz Europa. Rund 75% davon werden im Ausland gehalten und sind ein wichtiger Faktor für die strategische Marktbearbeitung. Rund 360.000 m<sup>2</sup> unseres Immobilien-Besitzes sind vermietete Flächen, die sich wiederum in rund 30% Büros, 18% Gewerbe und 3% Wohnfläche aufteilen. 49% der Nutzflächen betreffen Hotels.

## SICHERES INVESTMENT

Der Erfolg der UBM liegt in ihrem umsichtigen und voraussehenden Management. Dies ermöglicht es uns, unseren Aktionären durch bedachte Expansion und Risikodiversifizierung, ein sicheres Investment zu bieten. Und es gelang uns dadurch auch, im wirtschaftlich schwierigen Umfeld des letzten Jahres kontinuierlich zu wachsen und eine positive Dividendenpolitik zu pflegen. So schlagen wir unter Bedachtnahme der Liquiditätssicherung eine Dividende wie im Vorjahr von € 1,10 vor.

# Unsere Projekte wachsen ständig weiter

## AKTUELLE BZW. IM BERICHTSJAHR FERTIGGESTELLTE PROJEKTE

	Ort	Baubeginn	Fertigstellung
<b>TSCHECHISCHE REPUBLIK</b>			
Hotel „angelo“ Pilsen	Pilsen	2007	2008
<b>POLEN</b>			
Wohnpark „Oaza Park“	Warschau	2009	2014
Park Inn Hotel Krakau	Krakau	2008	2009
Poleczki Park – 1. Bauabschnitt	Warschau	2008	2010
Hotel „angelo“ Kattowitz	Kattowitz	2008	2009
Wohnhausanlage Bielany	Breslau	2008	2010
<b>SLOWAKEI</b>			
Wohnhausanlage Koliba Hill	Bratislava	2009	2011
<b>DEUTSCHLAND</b>			
Wohnhausanlage Riem WA 14 – 3. Abschnitt	München	2008	2010
Marianne elf, Parkstadt Schwabing – 2. Abschnitt	München	2008	2010
Hotelprojekt „angelo“ München	München	2007	2008
Hotelprojekt „andel's“ Berlin	Berlin	2007	2009
Bürogebäude Destouchesstraße	München	2008	2009
<b>RUMÄNIEN</b>			
Logistikcenter Chitila-Phase 1 + 2	Bukarest	2007	2009
<b>ÖSTERREICH</b>			
Neue Mitte Lehen	Salzburg	2006	2009
Bürogebäude Brehmstraße BT C	Wien	2006	2009
3*-Hotel, „Park Inn“	Linz	2007	2009
<b>SCHWEIZ</b>			
Logistikcenter Regensdorf bei Zürich	Regensdorf	2007	2008
<b>RUSSLAND</b>			
Airport Center St. Petersburg – 1. Abschnitt	St. Petersburg	2008	2010

# aktienlage

## Die UBM-Aktie

### ENTWICKLUNG DER INTERNATIONALEN AKTIENMÄRKTE

Das Aktienjahr 2008 hat Spuren hinterlassen. So muss man schon sehr weit zurückblicken, um ein vergleichbar negatives Aktienjahr zu finden. Die düsteren Wolken hatten sich bereits früh angekündigt: Die Subprime-Krise nahm schon 2007 ihren Anfang und obwohl die Folgen bis dahin noch unbekannt und ausständig geblieben waren, sollten sie 2008 nun schonungslos zum Vorschein kommen. Vor allem die Insolvenz verschiedener Großbanken und Versicherungsgesellschaften führte zu extrem hoher Verunsicherung, sodass an den Aktienmärkten ein von Panik getriebenes Chaos folgte. Viele Regierungen sahen sich gezwungen, beruhigend einzuwirken, sodass Krisenpakete geschnürt und riesige Geldsummen für den Finanzmarkt und die Wirtschaft bereitgestellt werden.

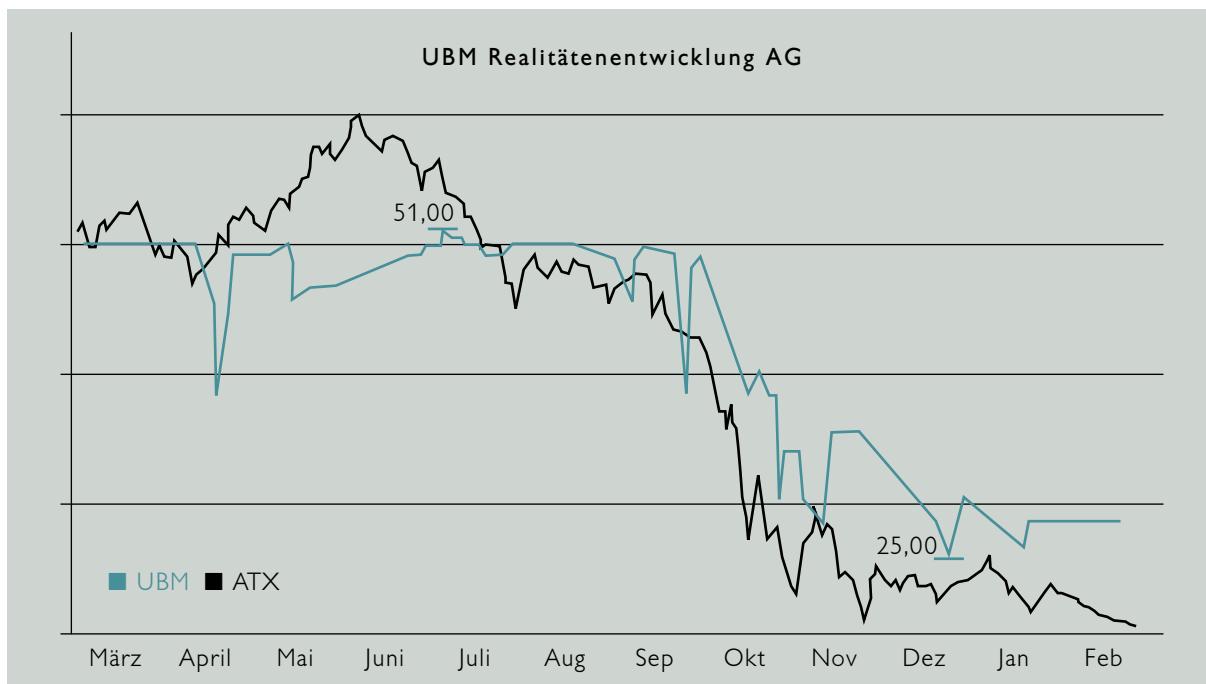
Diese Entwicklung hatte auf der ganzen Welt dramatische Auswirkungen: In New York, Tokio und Frankfurt, Moskau und Hongkong (also an allen wichtigen Börseschauplätzen) waren die Aktien 2008 in atemberaubender Geschwindigkeit in den Keller gerast. Zwar verzeichneten die meisten Indizes in den letzten Handelstagen des Krisenjahres wieder Zugewinne, doch die Jahresvergleichszahlen sprechen für sich: Der DAX verlor im Jahresvergleich rund 40%, der Dow Jones verlor fast 34% (das schlechteste Jahr seit 1931). Auch der japanische Nikkei Index verlor auf Jahresfrist gesehen 42% (die schlechteste Performance des Nikkei überhaupt), noch heftiger fiel der Kursverfall in China aus: Der chinesische Shanghai Composite Index verzeichnete mit einem Minus von 65% den stärksten Rückgang aller Zeiten. Den absoluten Negativrekord stellte aber Russland auf: Hier gab der Leitindex im Gesamtjahr um 72% nach.

### ENTWICKLUNG DER WIENER BÖRSE

Auch die Wiener Börse konnte sich den internationalen Entwicklungen nicht entziehen: Nach mehreren äußerst erfolgreichen Jahren entwickelten sich 2008 alle wichtigen Marktindikatoren unter dem Einfluss der vom US-Subprime Markt ausgehenden Finanzkrise rückläufig. So brach der ATX im Jahresvergleich um mehr als 60% ein, ein Rekordminus seit der Einführung des ATX vor 18 Jahren. Per 23. Dezember schloss er mit 1.725,89 Punkten. Die Marktkapitalisierung sank 2008 von € 157,9 Mrd. auf € 51,4 Mrd. Auch die durchschnittlichen monatlichen Handelsumsätze sind 2008 (von € 14,7 Mrd.) auf rund € 12 Mrd. zurückgegangen – dank einer steigenden Anzahl an Transaktionen aber nicht im gleichen Ausmaß wie die Aktienkurse.

Als Arbeitsschwerpunkt für das kommende Jahr ergibt sich eine intensive Kooperation mit den Börsen Budapest, Laibach und Prag, da die Wiener Börse 2008 Mehrheitsbeteiligungen an allen drei benachbarten Börsen erworben hat. Das primäre Ziel in diesem Zusammenhang ist die Steigerung der internationalen Aufmerksamkeit für diese Kapitalmarktregion bei institutionellen Investoren und die Erhöhung der Liquidität an den regionalen Börsen.

## ENTWICKLUNG DER UBM-AKTIE



2008 zeigt sich leider auch die Kursentwicklung der UBM-Aktie durch die internationale Krisenstimmung gekennzeichnet. In der ersten Jahreshälfte herrschte noch relativ positive Stimmung, sodass sogar im Juni noch der Jahreshöchstkurs von 51 notiert werden konnte. Das Blatt sollte sich aber rasch wenden, sodass die zweite Jahreshälfte fast ausschließlich von Verlusten geprägt war. Im Dezember schließlich wurde mit 25 der absolute Tiefstwert erreicht. Für die weitere Entwicklung scheint sich aber erneut ein leichter Aufwärtstrend bemerkbar zu machen, sodass in die Zukunft durchaus mit Zuversicht geblickt werden kann, wobei die geringe Volatilität den Kurs auch bei Minimalumsätzen beeinflusst.

## BÖRSEKENNZAHLEN IN €

	2008	2007	2006	2005
Kurs per 31.12.	30,00	50,00	43,50	42,00
Höchstkurs	51,00	53,00	55,00	50,00
Tiefstkurs	25,00	43,50	40,51	28,30
Ergebnis je Aktie	5,36	4,00	2,78	2,83
Dividende je Aktie	1,10	1,10	1,00	0,90
KGV per 31.12.	5,60	12,50	15,65	14,84
Dividendenrendite per 31.12. in %	3,67	2,20	2,30	2,14
Total Shareholder Return in %	-36,33	17,14	5,87	51,08
Börsenkapitalisierung in € Mio.	90,0	150,00	130,50	126,00
Pay-out-Ratio in %	20,4	27,50	36,00	31,80





## 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 2008 verzeichnete mit einem Wert von € 90,0 Mio. einen Rückgang um 40% (der Vergleichswert aus dem Vorjahr beträgt € 150,0 Mio.). Die UBM-Aktien fließen mit einer Indexgewichtung von 0,19% (Stand: 31.12.2008) in den Wiener Börse Index (WBI) ein, der als Gesamtindex die Entwicklung des österreichischen Aktienmarkts widerspiegelt.

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

## DIVIDENDENVORSCHLAG

Für das Geschäftsjahr 2008 schlägt der Vorstand der Hauptversammlung eine Dividende von € 1,10 je Aktie vor.

## ERFÜLLUNG DER ÖSTERREICHISCHEN COMPLIANCE-RICHTLINIE

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

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

## CORPORATE GOVERNANCE

Die UBM hat bislang keine Verpflichtungserklärung zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex abgegeben. Unabhängig davon werden jedoch sämtliche gesetzlichen Bestimmungen und auch die meisten der „Comply or Explain“-Regeln eingehalten.

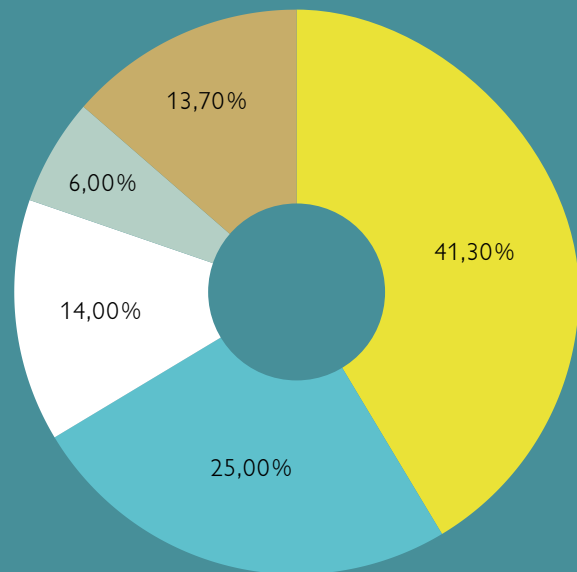
# lagekalender

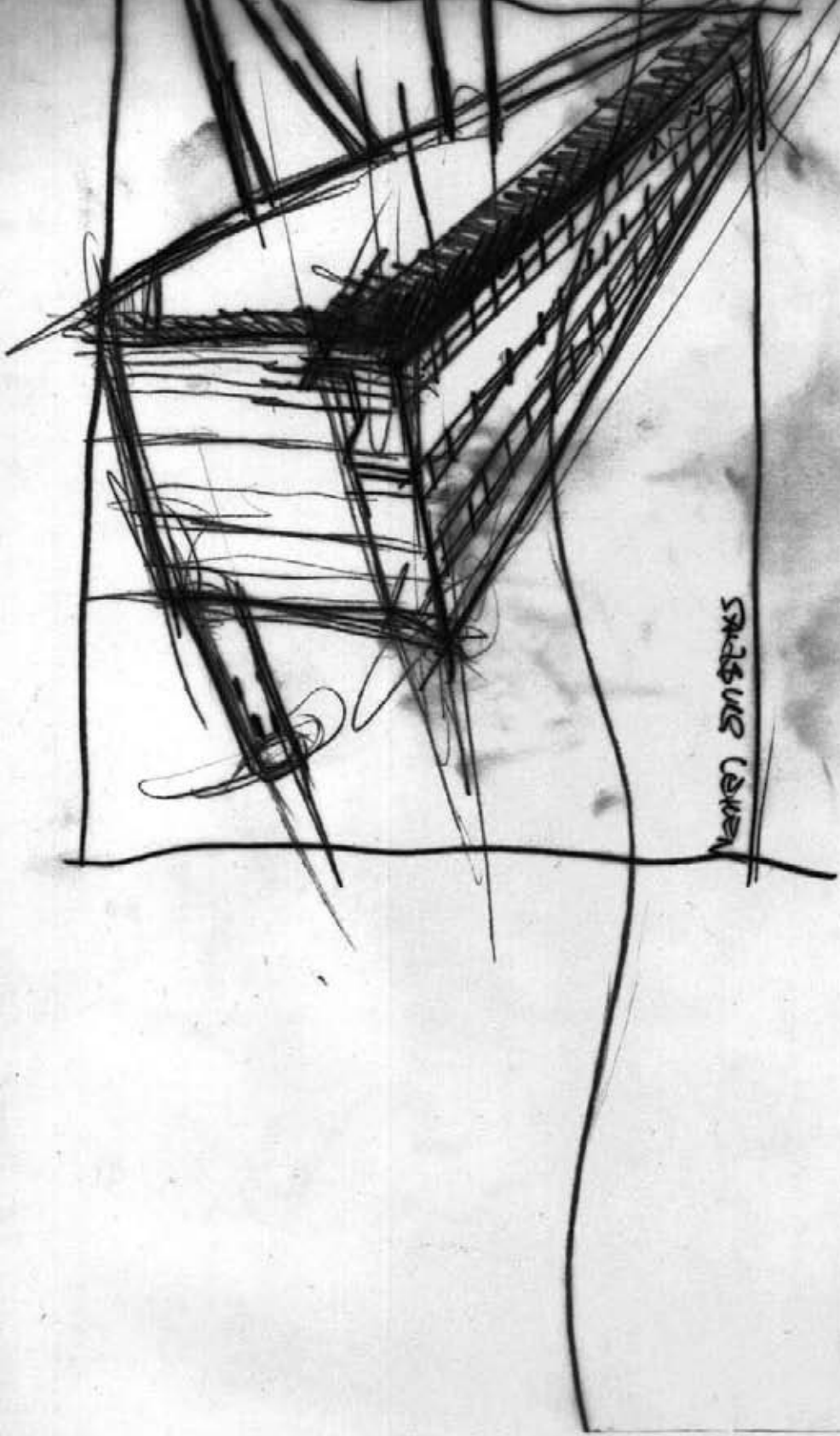
## FINANZKALENDER 2009

Veröffentlichung des Jahresfinanzberichtes/Geschäftsberichtes 2008	23.03.2009
128. ordentliche Hauptversammlung	15.04.2009
Zahltag der Dividende	20.04.2009
Zwischenmitteilung zum 1. Quartal 2009	12.05.2009
Halbjahresfinanzbericht 2009	28.08.2009
Zwischenmitteilung zum 3. Quartal 2009	11.11.2009

## AKTIONÄRSSTRUKTUR DER UBM AG IN %

41,30%	■	Allgemeine Baugesellschaft A. Porr Aktiengesellschaft
25,00% + 4 Aktien	■	CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH
ca. 14,00%	■	Gruppe Amber Privatstiftung, Bocca Privatstiftung, Dkfm. Georg Folian, Dr. Franz Jurkowitsch
6,00%	■	Ortner Ges.m.b.H.
13,70%	■	Streubesitz





# Tag e skizze



# lageplan

In jeder Lage für Sie erreichbar.





**UBM Realitätenentwicklung AG**

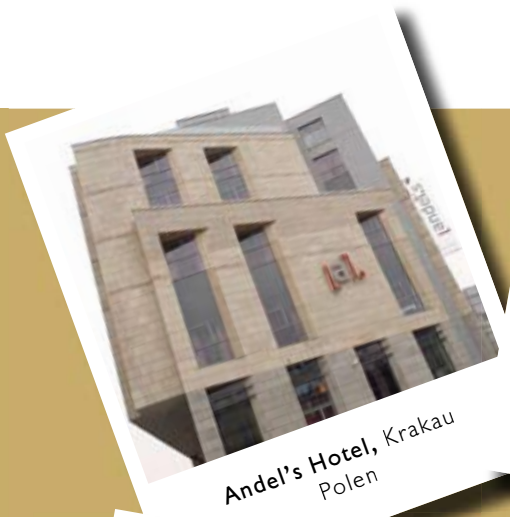
Floridsdorfer Hauptstraße 1  
1210 Wien, Österreich  
T: +43 (0) 50 626-0

[www.ubm.at](http://www.ubm.at)



**UBM Wien,  
Headquarter**

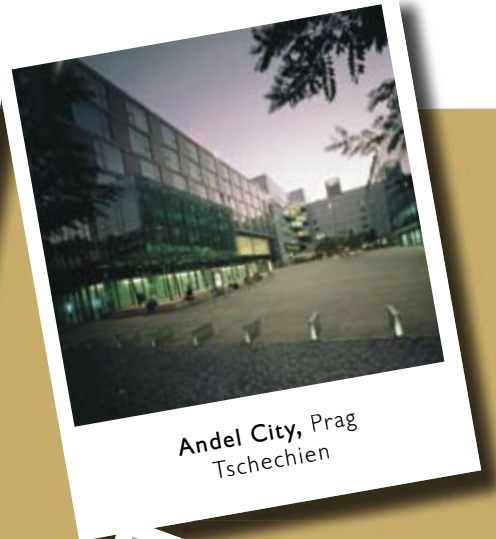




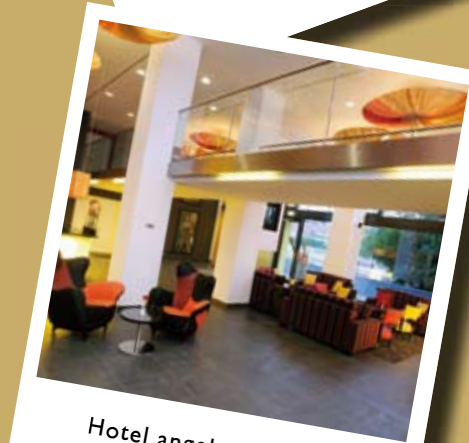
**Andel's Hotel, Krakau**  
Polen



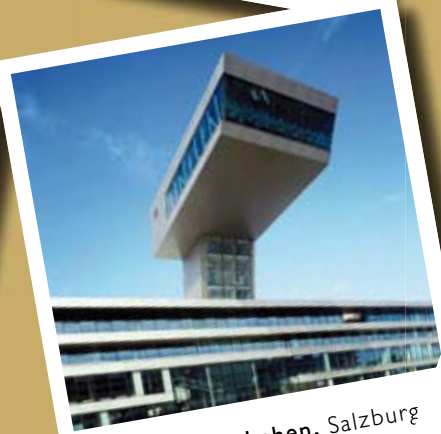
**Neue Mitte Lehen, Salzburg**  
Österreich



**Andel City, Prag**  
Tschechien



**Hotel angelo, München**  
Deutschland



**Neue Mitte Lehen, Salzburg**  
Österreich



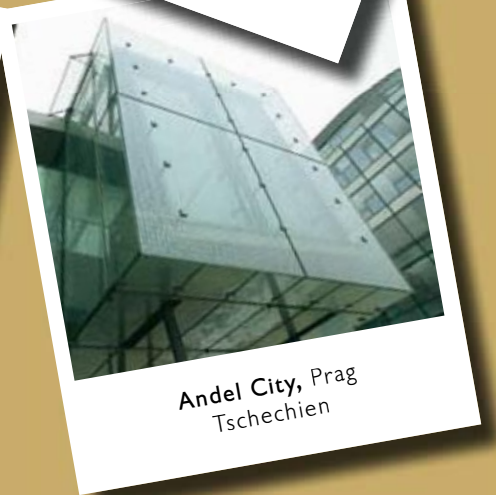
**Andel's Hotel, Krakau**  
Polen



**Hotel angelo, Pilsen**  
Tschechien



**Logistikcenter Chitila, Bukarest**  
Rumänien

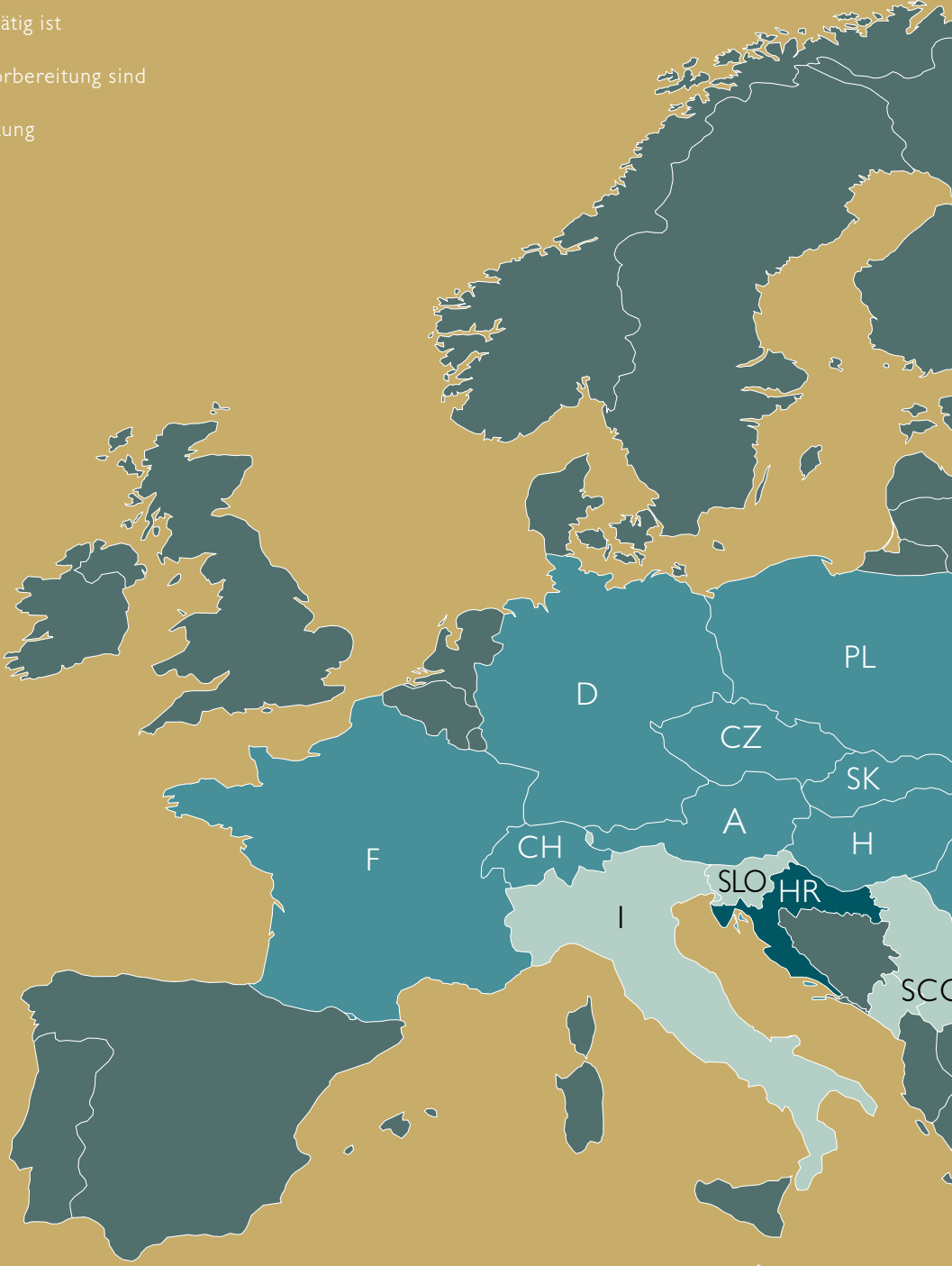


**Andel City, Prag**  
Tschechien

# Unsere Wachstumsmärkte liegen genau da, wo sie **Erfolg** versprechen.

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

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



# lageplan

Hier **liegen** wir mit unseren Projekten richtig.



Neue Mitte Lehen, Salzburg  
Österreich



Logistikzentrum, Regensdorf  
Schweiz



Hotel angelo, Pilsen  
Tschechien





Florida Tower, Wien,  
Österreich



Logistikzentrum, Regensdorf  
Schweiz



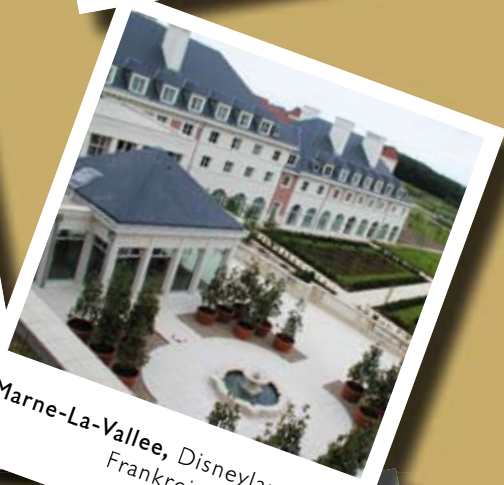
Wohnhaus Jois, Neusiedler See  
Österreich



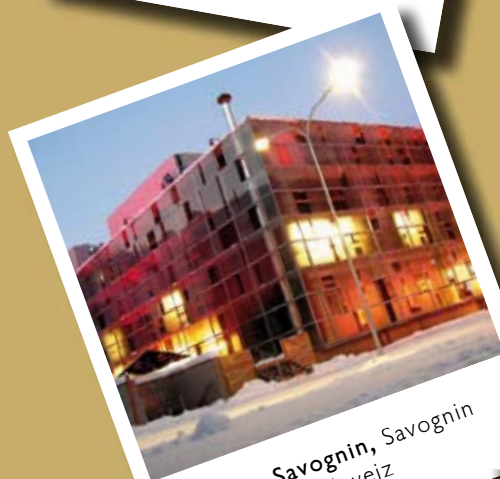
„Griffin House“, Warschau  
Polen



Warschau Tower, Warschau  
Polen



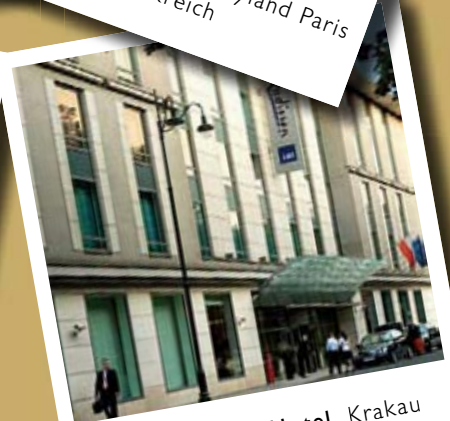
Marne-La-Vallee, Disneyland Paris  
Frankreich



Cube Savognin, Savognin  
Schweiz



Pfizer Hauptquartier, Prag  
Tschechien

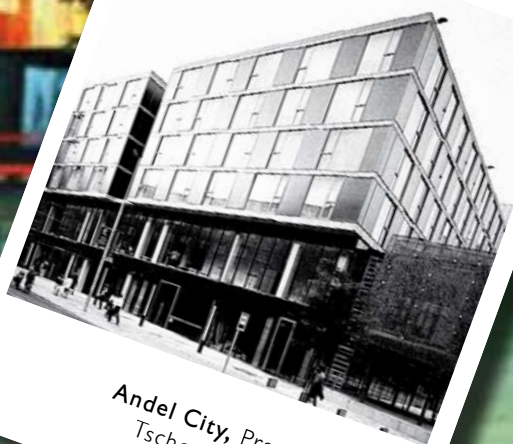


Radisson SAS Hotel, Krakau  
Polen





Andel City, Prag  
Tschechien



Andel City, Prag  
Tschechien

# Andel City: Stadt der Engel

Das Wort „Andel“ bezeichnet unter anderem ein Salzwiesengras, einen Stadtteil der Stadt Bernkastel-Kues, den tschechischen Astronomen Karel Anděl (1884–1947), einen Mondkrater, eine Gemeinde in der Bretagne in Frankreich, eine Stadt in der Gemeinde Woudrichen in den Niederlanden und die Prager U-Bahn-Station „Anděl“.

„Anděl“ bedeutet auf Tschechisch Engel und genauso wird auch das völlig neue Stadtviertel genannt, das in einem Teil des Prager Bezirks Smichov entstanden ist. Es stellt ein Gesamtkonzept dar, das stellvertretend für alle zukunftsweisenden Projekte von UBM steht. Hier existiert alles neben- und miteinander: Hotels, Apartments, Wohnungen, Freizeit- und Einkaufszentren sowie Bürogebäude.

Der ursprünglich ländlich geprägte, nahe dem Stadtzentrum von Prag gelegene Bezirk Smichov wurde in der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts vom industriellen Aufschwung erfasst. Neben zahlreichen Textilunternehmen entstand auch die bekannte Ringhoffer-Wagenfabrik. In den achtziger Jahren des vergangenen Jahrhunderts wurde der Betrieb schließlich an den Stadtrand verlegt, was ein grundlegendes Problem aufwarf: Das Stadtviertel sollte komplett neu entwickelt werden – und UBM erwies sich dieser Aufgabe mehr als gewachsen. Bereits im Jahr 1994 hat UBM das rund 25.000 m<sup>2</sup> große ehemalige Fabriksgelände erworben, um für den Bauboom rund um den EU-Beitritt gerüstet zu sein. Unter dem Markennamen „Andel City“ entstanden auf dem ehemaligen Industriegrundstück zuerst das Hotel „andel's“ (2002), der Büroteil I (2002), ein Village Cinemas Multiplex-Kino (2002) und ein Boardinghaus mit 51 Executive Appartements (2004). Weiters errichtete UBM für den Pharmakonzern Pfizer ein 9.000 m<sup>2</sup> großes Bürogebäude. Aufgrund des großen Erfolges der 97 Eigentumswohnungen umfassenden Andel City Residenz wurde im 4. Quartal 2004 mit dem Bau einer weiteren Eigentumswohnhausanlage (Andel City Residenz II) begonnen, die 2007 fertiggestellt wurde. Darüber hinaus entstanden in der Folge zwei weitere Büroobjekte und ein zweites Hotel. Letzteres nahm unter dem Namen „Hotel Angelo“ am 12. Juni 2006 den Betrieb auf. Der Büroteil I wurde im Oktober 2007 und April 2008 verkauft.

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.

## DATEN UND FAKTEN

### Hotel „andel's“

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

### Boarding House „andel's Suites“

- 7 Stockwerke
- 22 Studios zu je 40 m<sup>2</sup>
- 18 Einbettzimmer Apartments
- 5 Maisonetten für je eine Person
- 4 Maisonetten für je zwei Personen
- 2 Dachapartments mit Terrasse

### Pfizer Headquarter

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

### Hotel „angelo“

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

### Andel City – Phase 1

- 14.027 m<sup>2</sup> Bürofläche
- Multiplex Kino
- Shopping-Mall

# Andel's Krakau

Am 1. Juni 2007 öffnete das erste Designhotel Polens seine Tore.

Das andel's Hotel Krakau wurde vom berühmten Architektenduo Jestico + Whiles gestaltet, das ihr Können schon bei vielen Projekten unter Beweis gestellt hat – unter anderem auch beim 2002 eröffneten und mittlerweile äußerst erfolgreichen andel's Hotel Prag. Das sich an dieses Projekt anlehrende 4-Sterne-Hotel in Krakau konnte in nur 14 Monaten Bauzeit fertiggestellt werden. Bauherr war die UBX Krakow Sp. z o. o. (eine gemeinsame Gesellschaft von UBM und Warimpex), den Hotelbetrieb führen Vienna International Hotels & Resorts.

Das Hotel befindet sich in zentraler Lage der weltberühmten Altstadt, nur 100 m vom Hauptbahnhof entfernt. Der Standort nahe am Bahnhof erweist sich insofern als außerordentlich günstig, weil dadurch ein Beitrag zur weiteren Erschließung der Stadt geleistet werden konnte. Darüber hinaus ist auch die Anbindung zum Flughafen gesichert: Balice Airport ist mit dem Expresszug in nur zwölf Minuten erreichbar. Gleich neben dem Hotel befindet sich zudem eines der modernsten Einkaufszentren der Stadt. Im März 2008 wurde das Hotel verkauft.

## **KRAKAU: zwischen Urlaubstourismus und Geschäftsreisestadt**

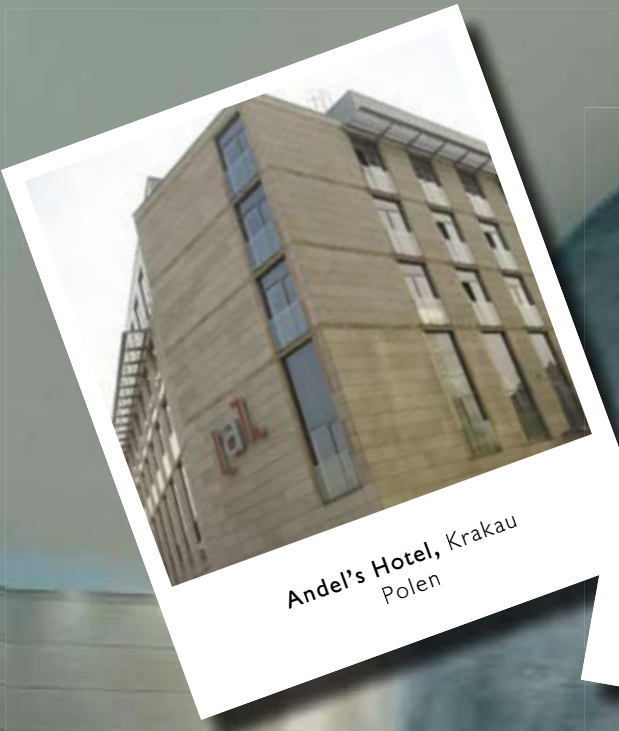
Die 1-Millionen-Stadt Krakau zählt nicht nur zu den führenden Wirtschaftszentren, sondern ist darüber hinaus als meistbesuchte Stadt die Touristenmetropole Polens schlechthin. So werden sowohl Geschäftsreisende als auch Touristen angezogen – eine in nur wenigen Städten mögliche Kombination, die eine kontinuierliche Auslastung sichert und damit den Erfolg des Investments garantiert. Mehr als 5 Mio. Besucher zählt die Stadt jedes Jahr und mit den Billigflugverbindungen von Westeuropa steigt die Zahl der Gäste insbesondere aus Großbritannien und Irland stark an. Der Tourismus boomt also – und die positive Entwicklung bietet nicht zuletzt auch durch die 2012 in Polen und der Ukraine stattfindende Fußball-EM sicher noch einiges an weiterem Potenzial.

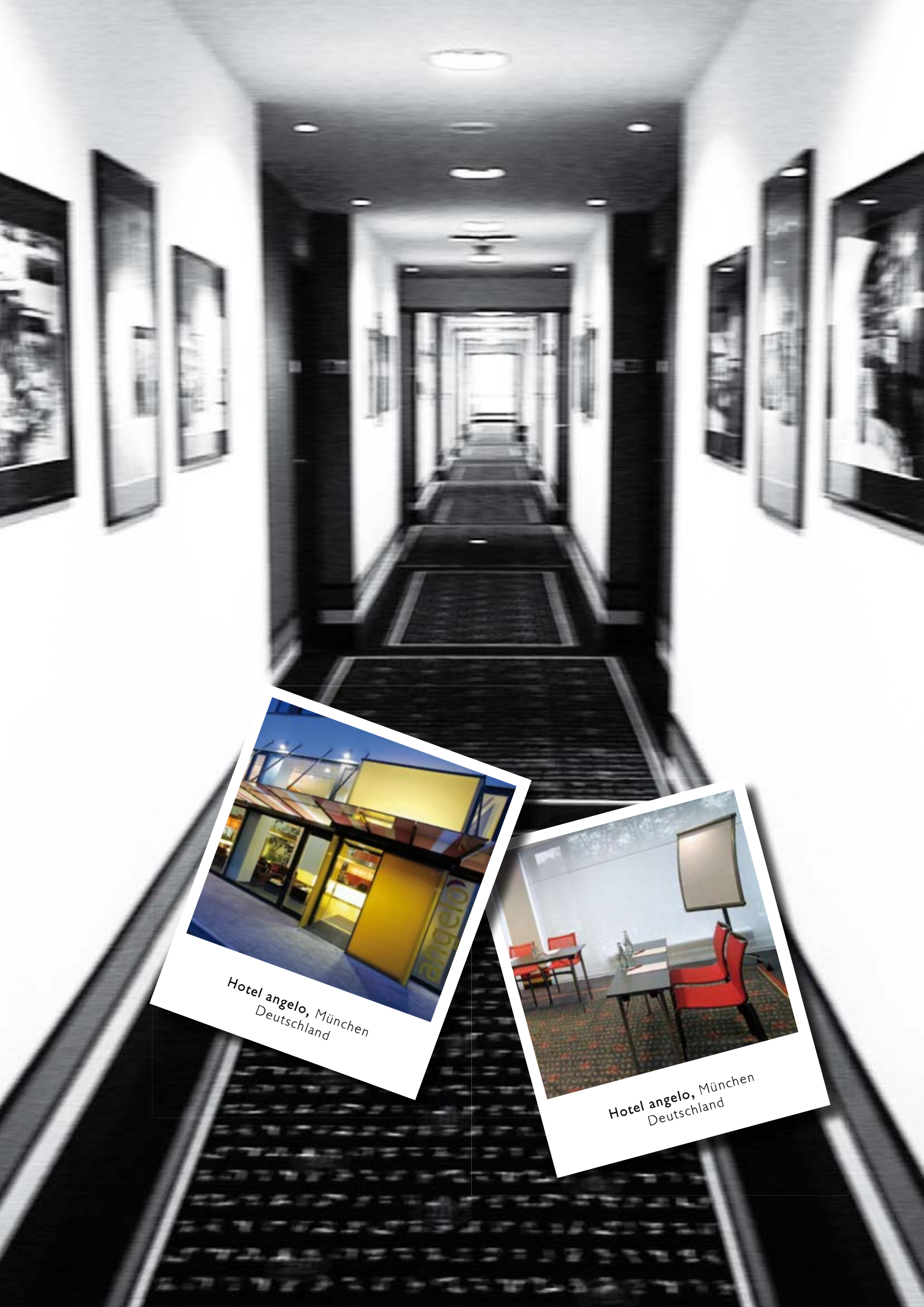
## **AUSSTATTUNG**

**Insgesamt 159 Zimmer inkl. Apartments,  
1 Senior Suite, 4 Junior Suiten, 1 behindertengerechtes Zimmer;  
ausreichend Nichtraucherzimmer**

- LCD-Sat-TV (Flatscreen) und DVD-Player
  - Wireless-Internetzugang
  - individuell steuerbare Klimaanlage
  - Minibar und Safe
  - Notebook-Ladestation, Telefon
  - WC und Badezimmer mit Haarfön und Fußbodenheizung
  - alles lichtdurchflutet mit Dachpanoramafenstern
  - spezielle andel's Executive Zimmer: Terrasse auf oberstem Stockwerk
- Restaurant und Bar, Fitnessbereich mit Kardiogeräten, Sauna, Dampfbad  
und Aromaduschen, vier Konferenzräume, durch verschiebbare  
Zwischenwände individuell zusammenlegbar**
- 320 Personen Fassungsvermögen







Hotel angelo, München  
Deutschland



Hotel angelo, München  
Deutschland

# angelo München

## BESTICHT DURCH DESIGN, INDIVIDUALITÄT UND INTERIEUR

Nach einem äußerst erfolgreichen Start des angelo Designhotels in Prag im Jahr 2006 öffnete am 15. Mai 2008 nun in München das zweite angelo Hotel mit insgesamt 146 Zimmern seine Tore. Als Generalunternehmer hat die Münchner Grund AG, Tochter der UBM AG, das Projekt abgewickelt.

Das im Stadtteil Haidhausen (einem neuen Szene- und Amüsierviertel der Bayernmetropole) gelegene Hotel richtet sich an Liebhaber von Design und moderner Architektur. Umgeben von Bars, Restaurants und diversen Einkaufsmöglichkeiten sowie durch die idealen öffentlichen Anbindungen weist das angelo Designhotel München eine äußerst vorteilhafte Lage auf. In das Zentrum Münchens mit dem berühmten Marienplatz und zum Messegelände gelangt man etwa in nur wenigen Minuten. Auch der Münchner Flughafen ist mit der S-Bahn (deren Station sich direkt vor dem Hotel befindet) rasch erreichbar.

Die Zimmer und Suiten sind komfortabel ausgestattet und sind auf höchste Ansprüche ausgerichtet. Darüber hinaus bieten Restaurant und Bar ein angenehmes Ambiente. Auch für ein breit gefächertes Veranstaltungsspektrum bieten sich ausreichend Möglichkeiten: Der Konferenzbereich liefert mit einer Gesamtfläche von 250 m<sup>2</sup> Raum für bis zu 130 Teilnehmer. Er besteht aus vier Konferenzräumen, von denen zwei mit einer verschiebbaren Trennwand ausgestattet sind. Ein großzügiges, ebenfalls lichtdurchflutetes Foyer bietet den optimalen Rahmen für Kaffeepausen, Empfänge oder Präsentationen.

### DATEN UND FAKTEN

- 146 Zimmer (142 Doppelzimmer, 2 Suiten, 2 barrierefreie Einzelzimmer)
- Restaurant mit Platz für 116 Personen
- Lobby Bar
- Konferenzräumlichkeiten mit Platz für bis zu 130 Teilnehmer
- Parkplätze für Auto und Busse sowie Tiefgarage
- S-Bahn Anschluss vor dem Hotel
- Flughafentransfers

### ENTFERNUNGEN IN ZAHLEN

- 35 km zum Flughafen Franz-Josef-Strauss
- 8 km zur Messe München
- 4 km zum Marienplatz
- 1 km zum Ostbahnhof
- 0,1 km zur S-Bahn-Station



# angelo Bukarest

Im Jahr 2008 wurde das ursprüngliche Sky Gate Hotel in Bukarest nach dem bewährten angelo Hotel-Konzept der Vienna International Hotelgruppe durch eine Leistungsgemeinschaft, bestehend aus den Firmen „Porr-Rumänien“ und „UBM-Rumänien“ für „Warimpex“, in ein modernes 4-Sterne-Design-Hotel umgewandelt. Das 4-Sterne-angelo-Airporthotel ist im Norden von Bukarest mittlerweile als bestes Businesshotel bekannt. Das Hotel mit dem internationalen Markenzeichen genießt dank der qualitativ hochwertigen Dienstleistungen einen guten Ruf.

Dazu trägt auch der ausgezeichnete Standort bei: Es liegt nur 300 Meter vom Henri Coanda International Airport entfernt. Die verkehrsgünstige Lage an der Europastraße E60/DN1, die das Stadtzentrum von Bukarest mit der Region Prahova und den bedeutenden Städten und Sehenswürdigkeiten von Siebenbürgen verbindet, macht das angelo Hotel zum idealen Ausgangspunkt. In nächster Nähe zum Hotel befinden sich auch ein sich in zunehmendem Wachstum befindlicher Businesspark sowie das Romexpo-Messegelände. Diese Lage ist ausschlaggebend dafür, dass das Businesshotel sowohl bei internationalen Geschäftsreisenden als auch bei den regional angesiedelten Unternehmen an Beliebtheit gewinnt. Im angelo Airporthotel stehen insgesamt vier Konferenzräumlichkeiten und 20 individuelle Boardrooms mit modernster Technik zur Verfügung.

Bereits im September 2008 konnte der Ausbau abgeschlossen und das Hotel eröffnet werden.

## DATEN UND FAKTEN

### Highlights:

- Nur 300 Meter von dem Henri Coanda International Airport
- Nähe zum Businesspark und Messegelände Romexpo
- Kostenloser Shuttle-Service zum fünf Minuten entfernten internationalen Flughafen Henri Coanda in Bukarest

### Ausstattung:

- 108 schallisolierte Zimmer
- 69 zusätzliche Zimmer im angelo Design
- Restaurant Skygate und 24-h-Bar
- 4 Konferenzräumlichkeiten mit Platz für bis zu 240 Personen
- 20 individuelle Boardrooms für kleine Meetings
- W-LAN im gesamten Hotel
- Bewachte Parkplätze (gebührenfrei)





Hotel angelo, Bukarest  
Rumänien



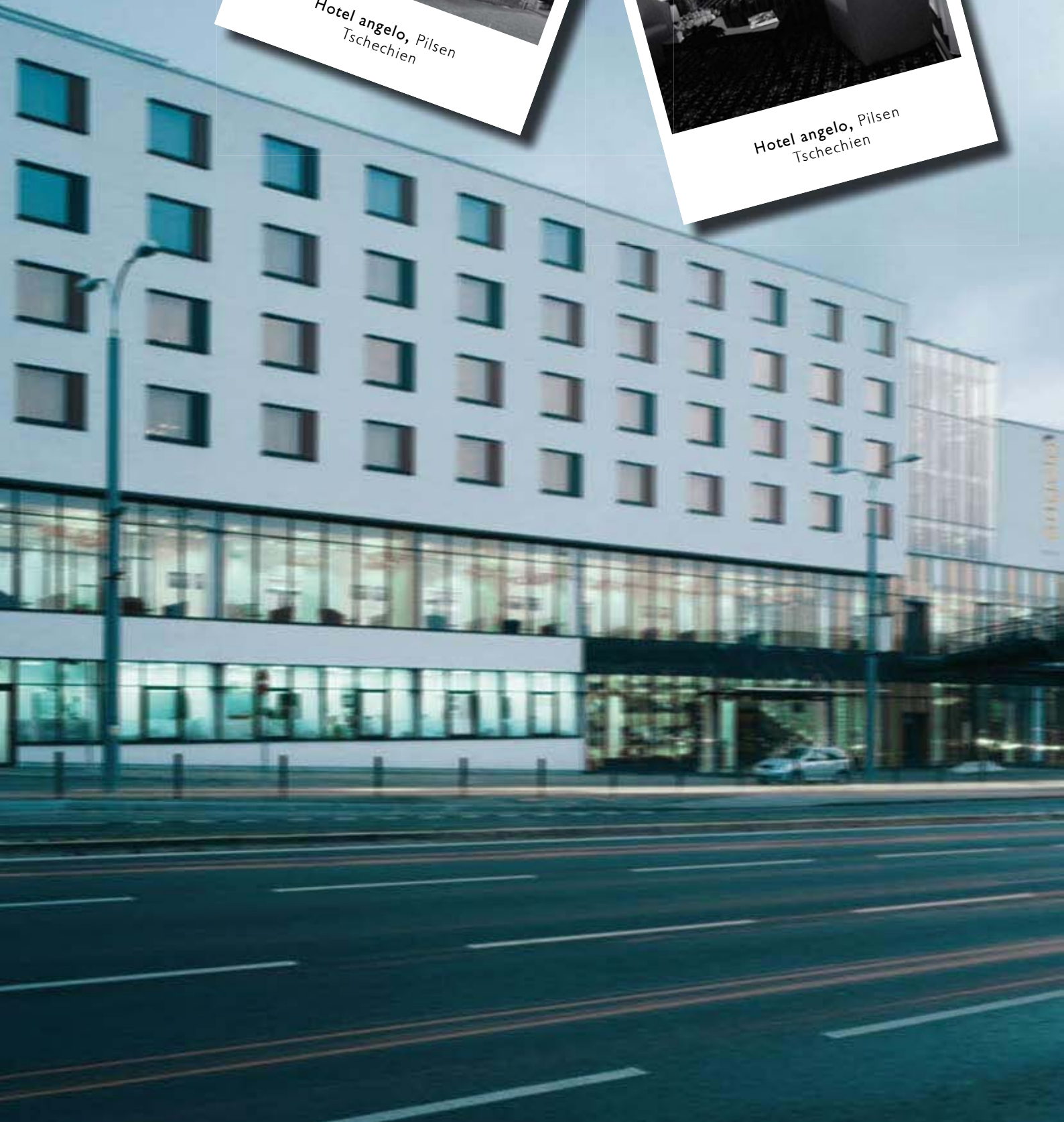
Hotel angelo, Bukarest  
Rumänien



Hotel angelo, Pilsen  
Tschechien



Hotel angelo, Pilsen  
Tschechien





## angelo Pilsen

UBM AG entwickelt in Mitwirkung mit der Firma Warimpex im Pilsner Ortsteil „Hamburk“ ein neues Designhotel der 4-Sterne-Kategorie, in das auch ein Kongresszentrum integriert ist. In der nächsten Etappe werden auch multifunktionelle Objekte vorbereitet. Die erste Etappe des Aufbaus, das Hotel an sich, wurde im Juni 2007 begonnen und bereits im Oktober 2008 wurde das Hotel eröffnet. Mit insgesamt 144 Hotelzimmern und 300 Betten konzentriert sich das Angebot sowohl auf Kongress-, Geschäfts- und Firmenkundschaft als auch auf Gäste, die Pilsen im Rahmen des organisierten Tourismus oder als individuelle Touristen besuchen.

Das angelo Hotel Pilsen entstand im nördlichen Teil der Örtlichkeit „Hamburk“ (nördlich vom Eisenbahnknotenpunkt Pilsen-Hauptbahnhof) auf einem unbebauten Geländeriegel, der durch die Straßen U Prazdroje, Klicperova und Nádražní begrenzt ist. Damit liegt es direkt gegenüber der weltberühmten Pilsner Brauerei. Dort ist das Haus mit seinem einzigartigen Design und seinem extravaganten Erscheinungsbild ein absoluter Blickfang. Alle wichtigen Sehenswürdigkeiten, wie das Brauereimuseum, die historische Altstadt und die Synagoge, sind vom Hotel aus bequem zu Fuß erreichbar. Das Hotel schließt an Stil, Design und Kategorie des Hotels Angelo in Prag im Stadtteil Smichov an, das bereits 2005 durch UBM und Warimpex realisiert wurde.

### DATEN UND FAKTEN

- Kategorie:** Hotel der 4-Sterne-Kategorie
- Zimmeranzahl:** 144 Zimmer, davon:
  - 130 Standardzimmer
  - 2 behindertengerechte Zimmer
  - 12 große Suiten
- Bettenanzahl:** 300 Betten
- Konferenzräume:**
  - 1 großer Konferenzraum
  - 3 kleine Konferenzräume
- Food and Beverage Facilities:**
  - Restaurant: ca. 114 Sitzplätze (1. Obergeschoss)
  - Lobby, Bar (Erdgeschoss)



Hotel angelo, Pilsen  
Tschechien



Hotel angelo, Pilsen  
Tschechien

# Logistikcenter Chitila

Chitila liegt in der Walachischen Tiefebene am Fluss Colentina, unmittelbar am nordwestlichen Stadtrand von Bukarest. Das Zentrum der rumänischen Hauptstadt befindet sich in etwa 12 km Entfernung. Der Chitila Logistik Park (CLP) befindet sich verkehrsgünstig gelegen direkt an der Ringstraße „Centura“ im Nordwesten von Bukarest. Im Endausbau werden 45.000 m<sup>2</sup> modernster Logistik- und Büroflächen auf einer Grundstücksfläche von ca. 93.000 m<sup>2</sup> angeboten. Der Industriepark CLP besticht sowohl durch seine Lage als auch durch flexible Nutzungsvarianten für Logistik- und Produktionsunternehmen. Die unmittelbare Nähe zur A1, der Autobahn Richtung Pitesti, zum nahe gelegenen internationalen Flughafen Otopeni und die gute Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz unterstreichen die Attraktivität des Standorts. Zahlreiche Großunternehmen haben das Potenzial dieses Standortes bereits erkannt und sich im Park langfristig eingemietet. Seitens der UBM wird größter Wert auf Bauqualität und Flexibilität hinsichtlich mieterspezifischer Anforderungen an moderne Logistikflächen gelegt.

Mit der Erschließung und dem Bau des Parks wurde im Mai 2007 begonnen. Nach Inbetriebnahme und Vollverwertung der ersten Baustufe im Frühjahr 2008 erfolgt die Fertigstellung der zweiten Bauphase bis März 2009.

## DATEN UND FAKTEN

### Highlights:

- Verkehrsgünstige Lage an der Ringstraße „Centura“
- Im Endausbau 45.000 m<sup>2</sup> Logistik- und Büroflächen
- Grundstücksfläche: 93.000 m<sup>2</sup>
- Gute Anbindung an A1
- Flughafennähe
- Fertigstellung 1. Bauphase Frühjahr 2008
- Fertigstellung 2. Bauphase März 2009



Logistikcenter Chitila, Bukarest  
Rumänien





**Logistikcenter Chitila, Bukarest**  
Rumänien

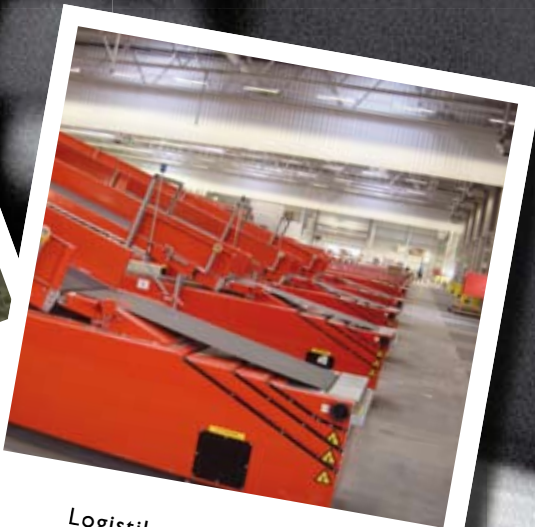


**Logistikcenter Chitila, Bukarest**  
Rumänien





Logistikcenter, Regensdorf  
Schweiz



Logistikcenter, Regensdorf  
Schweiz



Logistikcenter, Regensdorf  
Schweiz

# Regensdorf

Regensdorf ist nicht nur eine der größten Gemeinden im Zürcher Unterland, sondern wird durch die optimale Verkehrslage, die Stadtnähe und das große Naherholungsgebiet zu einem attraktiven Wohnort. Um die Bedeutung als Wirtschaftsstandort zu stärken, wurde eine Situationsanalyse durchgeführt und darauf aufbauend eine Strategie zur Wirtschaftsentwicklung erarbeitet. Das oberste Ziel dieses Masterplans ist die Aufwertung des Arbeitsplatzgebiets und die Errichtung einer Standortförderung zur besseren Positionierung von Regensdorf. Außerdem sollen Voraussetzungen geschaffen werden, wieder neue Betriebe nach Regensdorf zu holen und ansässige Firmen hier zu halten. Der Neubau des Logistikzentrums für DHL steht ganz im Sinne dieses Plans und konnte bereits erheblich zur Aufwertung des Standorts beitragen. Aus einer lokalen Drehscheibe für Zürich und Umraum wurde somit ein zentraler Hub für die Gesamtschweiz.

DHL war bereits davor in Regensdorf vertreten, allerdings ist die Halle an der Bahnstraße zu klein geworden. Statt bisher 12.000 Quadratmetern stehen dem Unternehmen im Neubau insgesamt über 33.500 Quadratmeter für Büros und Warenumschlag zur Verfügung. In Bezug auf arbeitsplatzbezogene Flächen und haustechnische Infrastruktur konnte das Gebäude nochmals effizienter gestaltet werden. Investor und Betreiber ist die UBM Swiss AG, eine 100%ige Tochter der UBM AG. Die endgültige Fertigstellung des Projekts erfolgte im Jänner 2008.



## DATEN UND FAKTEN

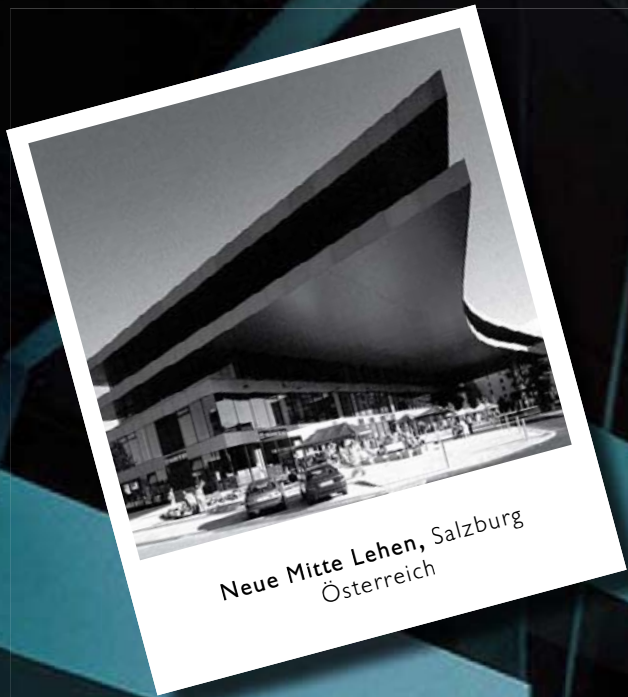
### Projektdaten:

- Liegenschaft: 33.476 m<sup>2</sup>
- Büro: 4.530 m<sup>2</sup> Bruttogesamtfläche
- Logistikterminal: 5.050 m<sup>2</sup> Bruttogesamtfläche
- Beladungsterminal: 2.550 m<sup>2</sup> Bruttogesamtfläche
- Parkdeck: 990 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche
- Freiflächen (befestigt): 20.000 m<sup>2</sup>

### Drei Funktionsbereiche:

- Umschlaghalle (Terminal): geeignet für Dangerous Good Handling und Kurzlagerung
- Zustellbereich: ebenerdige, torlose Überdachung der gleich im Mieterausbau errichteten Förderbänder (witterungsgeschützter, überdachter Bodenbereich von 15 m Breite und 82/88 m Länge: lichte Höhe 4,3 m) – 44 Long Haul Verladedocks mit Anpassrahmen, 1 Castordock, 7 Sprinterdocks, 1 PUD-Dock mit Scherenhubbühne
- Sozial-/ Verwaltungs-/ Dispositionsbereich: Verwaltungsgebäude, mittels Schleuse an die Umschlaghalle angedockt, inkl. Kantine mit Aufwärmküche





Neue Mitte Lehen, Salzburg  
Österreich



Neue Mitte Lehen, Salzburg  
Österreich



## Neue Mitte Lehen

Lehen ist ein dicht besiedelter Stadtteil im Norden Salzburgs, in dem fast 15.000 Bewohner leben, also mehr als in jedem anderen Stadtteil Salzburgs. Der Name des Stadtteils leitet sich nach heutiger Deutung von einer alten Bezeichnung für sumpfige Wiesen, „Loh“ bzw. „Löhen“ ab.

Die „Neue Mitte Lehen“ steht nun für ein komplett neues Stadtteilzentrum, das infrastrukturelle Vorbildwirkung hat. Mit den Abbrucharbeiten des alten Salzburger Fußballstadions in Lehen wurde bereits im ersten Quartal 2006 begonnen. Bis Herbst 2008 hat UBM gemeinsam mit der gemeinnützigen Wohnbaugesellschaft „Die Salzburg“ nach den Plänen der Architekten Gerhard Sailer und Heinz Lang vom Architektenbüro „Halle 1“ auf dem rund zwei Hektar großen Areal des ehemaligen Lehener Fußballstadions die „Neue Mitte Lehen“ entstehen lassen.

Das Projekt transformiert das alte Lehener Stadion zwar, behält aber gleichzeitig auch wesentliche Gestaltungsmerkmale bei: So wird etwa das Spielfeld als öffentlicher Park mit englischem Rasen der Allgemeinheit zugänglich gemacht. Auf dem 5.400 m<sup>2</sup> großen Grundstücksteil der UBM entstand anstelle der West-Tribüne ein multifunktionales Gebäude mit 12.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Eine Tiefgarage mit 100 Stellplätzen ergänzt das Angebot. Weitere Nutzungen sind durch Geschäfte, Gastronomie sowie Büro- und Dienstleistungsflächen gegeben: Die Handelsflächen wurden im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss realisiert, während im zweiten und dritten Obergeschoss die neue Stadtbibliothek untergebracht ist. Der östliche Teil des Geländes an der Tulpenstraße wurde von der Wohnbaugenossenschaft Salzburg bebaut: Dort wurden 32 Mietwohnungen sowie ein Veranstaltungssaal und ein Seniorenzentrum errichtet.

Das wesentliche Gestaltungsmerkmal ist aber die in 32 m Höhe ins ehemalige Spielfeld hineinragende Sky-Bar. Der schwebend wirkende Bauteil bietet nicht nur eine hervorragende Aussicht über die gesamte Stadt und die sie umgebenden Berge, sondern stellt auch das bestimmende Zeichen der „Neuen Mitte Lehen“ dar.

Die erste Teileröffnung des Projekts erfolgte Ende August 2008 mit den Nutzern Salzburger Sparkasse, Bäckerei Flöckner, dm Drogeriemarkt, Libro, Saite Schuhe und einem Frisör. Die Übergabe der Fläche an die Stadtbibliothek fand Ende September statt und die Übergabe des benachbarten Wohnobjekts samt Seniorenzentrum im November. Am 9. Jänner 2009 wurde der Komplex schließlich offiziell mit einem großen Fest eröffnet.

### DATEN UND FAKTEN

#### Technische Details:

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

#### Termine:

- Baubeginn: 02/2007
- Fertigstellung EKZ: 09/2008
- Übergabe Stadtbibliothek an den Nutzer zur Errichtung: 09/2008
- Eröffnung Stadtbibliothek: 12/2008
- Eröffnung Shopping-Mall: 01/2009



Hier gehts direkt zum  
Kern der Sache:  
hard facts and figures.

**lagebericht**



# Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens

## Wirtschaftliche Lage

### RAHMENBEDINGUNGEN

Die durch die US-Hypothekenkrise verursachte Finanzkrise wirkt sich immer deutlicher auf die Realwirtschaft aus. Bestand zwar bis vor kurzem noch die Hoffnung, dass sich die negativen Effekte in erster Linie auf die USA beschränken werden, so wird aktuell auch in Bezug auf Westeuropa und Japan sowie in Zusammenhang mit den osteuropäischen Staaten und den großen Schwellenländern in Asien und Lateinamerika von einer deutlichen Wachstumsdämpfung gesprochen. Neben einer Rezession und steigender Arbeitslosigkeit wirkt sich das andererseits aber auch positiv auf die Inflation aus, die sich – gestützt durch den massiven Rückgang von Energie- und Rohstoffpreisen – verringern wird.

### EUROPA

Im europäischen Raum wirkt sich die Finanzkrise vor allem in Form von erhöhten Finanzierungskosten, sinkendem Konsumenten- und Unternehmervorvertrauen sowie einer abgeschwächten Auslandsnachfrage aus: Seit Bestehen der Währungsunion wird erstmals von einer Rezession gesprochen.

Zwar wuchs die Wirtschaft im Jahresvergleich noch, allerdings deutlich geringer als im 1. und 2. Quartal des Jahres. Unter den größten Mitgliedstaaten fiel der Rückgang gegenüber dem Vorquartal im dritten Quartal in Deutschland und Italien mit je  $-0,5\%$  besonders kräftig aus. Spanien schrumpfte ebenfalls bereits um  $0,2\%$  – nur Frankreich wies mit  $0,1\%$  eine positive Wachstumsrate auf.

Der europäische Arbeitsmarkt wurde mittlerweile auch von der Abschwächung erfasst: Die Arbeitslosenquote stieg seit März 2008 um  $0,5$  Prozentpunkte (per Oktober 2008 betrug sie  $7,7\%$ ). Das Beschäftigungswachstum hat sich deutlich verringert und auch die auf Umfragen beruhenden Beschäftigungserwartungen haben sich für die nächsten Monate in allen Branchen verschlechtert.

Parallel zu dieser negativen Entwicklung werden aber auch Gegenmaßnahmen gesetzt. So legte die Europäische Kommission im November 2008 Vorschläge für einen „European Economic Recovery Plan“ zur Bewältigung der Wirtschaftskrise und ein Konjunkturpaket von rund € 200 Mrd. vor. Es wird also durchaus versucht, die Wirtschaft durch umfangreiche budgetwirksame Konjunkturbelebungsprogramme wieder in Schwung zu bringen.

### ÖSTERREICH

Bis weit ins laufende Jahr 2008 konnte die österreichische Wirtschaft den ungünstigen internationalen Vorgaben trotzen: Der österreichische Finanzsektor war von den direkten Auswirkungen der vom US-Subprime-Markt ausgehenden Turbulenzen vergleichsweise gering betroffen, aber nun sind die negativen Auswirkungen der weltweiten Krise nicht mehr aufzuhalten. Auf Grund momentan vorliegender Daten wird für das vierte Quartal 2008 ein Rückgang der österreichischen Wirtschaftsleistung verzeichnet. Aktuelle Einschätzungen zufolge soll das reale Wachstum 2008 nur mehr  $1,8\%$  betragen.

Auch die schwache Exportnachfrage wirkt sich negativ in Form eines Rückgangs der Investitionstätigkeiten aus. Trotz des markanten Rückgangs der Bruttoanlageninvestitionen und eines verringerten Wachstums des privaten Konsums, geht von der Inlandsnachfrage noch ein leicht positiver Wachstumsbeitrag ( $0,1\%$ ) aus.

Kürzlich wurde ein Konjunkturpaket der Regierung geschnürt, durch das die negative Verbraucherstimmung aufgehellt und einer weiteren Verschärfung der Konsumzurückhaltung entgegengewirkt werden sollte. Auch durch die Entlastung durch Lohn- und Einkommenssteuerreform und andere finanzielle Unterstützungen ist davon auszugehen, dass sich in Österreich vor allem der private Konsum als stabilisierender Faktor in der schwierigen Konjunkturphase erweisen kann.

Je nachdem, welche Maßnahmen nun genau im Rahmen der europäischen Wirtschaftspolitik (allen voran der Geldpolitik) ergriffen werden, ist die Stärke des Abschwungs immer noch massiv zu mildern.





**Andel City, Prag**  
Tschechien



**Hotel angelo, München**  
Deutschland

## ZENTRAL- UND OSTEUROPA

Angesichts der substanziellen Abschwächung der Weltwirtschaft haben die makroökonomischen und zyklischen Risiken vor allem in Ländern mit unausgewogener Wachstumsstruktur zugenommen. Das betrifft vor allem Südosteuropa, während sich die Wachstumsstruktur in den meisten zentraleuropäischen Ländern als ausgewogener erweist: In der Tschechischen Republik, in Polen und in Ungarn kann im Fall eines Rückgangs der ausländischen Nachfrage auch die Wechselkurspolitik eine Anpassung an geänderte Rahmenbedingungen unterstützen. In den letzten Monaten ist in den CEE-Ländern bereits eine substanzielle Wachstumsabschwächung zu beobachten gewesen. Risiken in Bezug auf die außenwirtschaftliche Position und den Wechselkurs haben in einigen Ländern mit hohen externen Ungleichgewichten und hoher Auslandsverschuldung zugenommen. So ist in Bulgarien und Kroatien das Leistungsbilanzdefizit im ersten Halbjahr 2008 weiter gestiegen, die Zuflüsse ausländischer Direktinvestitionen gleichzeitig jedoch gesunken. Auch in Rumänien und in der Ukraine wurden solch gestiegene Leistungsbilanzdefizite verzeichnet. In der Tschechischen Republik, in Ungarn und in Polen sind vor allem weitere Währungsabwertungen nicht auszuschließen, während diese Risiken in der Slowakei auf Grund der Euroeinführung abnehmen. Es wurden aber nicht nur Länder mit hohen negativen Leistungsbilanzsalden oder Auslandsschulden von der internationalen Finanzkrise in Probleme gebracht. Russland hat ebenfalls gravierende Folgen zu bewältigen, auch wenn diese hier etwas anders gelagert sind (neben durch die Georgien-Krise ausgelösten sicherheitspolitischen Spannungen steht hier massive Kapitalflucht im Vordergrund).

## ENTWICKLUNG DER EUROPÄISCHEN IMMOBILIENMÄRKTE

### WESTEUROPA

Die Turbulenzen auf den internationalen Finanzmärkten haben 2008 auch das Geschehen am europäischen Markt für Immobilien belastet. Seit Jahresmitte sind die Kreditvergabebedingungen noch restriktiver geworden, sodass insbesondere großvolumige Ankäufe nur schwer zu finanzieren sind. Gegenüber dem Vorjahr ging das Transaktionsvolumen auf Europas Investitionsmarkt um rund 57% zurück.

Am stärksten hat sich die Finanzkrise in Europa auf den britischen Immobilienmarkt ausgewirkt, wo die Immobilien-Investments im ersten Halbjahr 2008 um 62% einbrachen. In Deutschland gab es einen Rückgang um 55%, in Frankreich um 50% und in Italien, Portugal und Spanien um jeweils 21%. Die Hauptgründe für die Einbrüche liegen in der generell schlechten Marktstimmung und der damit zusammenhängenden Angst, Mieter könnten nicht mehr bezahlen sowie in den schwereren und teurer werdenden Finanzierungen.

Die durchschnittliche europäische Leerstandsquote blieb 2008 nahezu unverändert bei 7,7%. Diese Zahl verschleiert allerdings die Tatsache, dass sich die einzelnen Büromärkte Europas derzeit in unterschiedlichen Phasen des Immobilienmarktzyklus befinden: London, Madrid und die zentraleuropäischen Hauptstädte wurden bereits 2008 mit einer Neubauwelle konfrontiert, während die Flächenfertigstellungen in Amsterdam und Stockholm erst 2009 anziehen. In den zuletzt genannten Standorten gingen die Leerstandsquoten daher tendenziell weiter zurück. Madrid, Budapest und Prag verzeichneten im Gegensatz dazu einen hohen Anstieg der Leerstandsquoten. Die Spitzenbüromieten entwickeln sich in den meisten europäischen Standorten weiterhin stabil. In einigen Standorten (z. B. in Paris) ist das aber nur dadurch zu begründen, dass die Vermieter Flächeninteressenten derzeit großzügige Anreize einräumen, etwa in Form mietfreier Zeiten. Auf Grund der hohen Finanzierungskosten und der verschlechterten Mietwachstumserwartungen haben die Anfangsrenditen für Spitzenbüroobjekte weiter zugelegt (im gewichteten Mittel um etwa 20 Basispunkte auf 5,25%).

## ZENTRAL- UND OSTEUROPA

Die Auswirkungen der Finanzkrise treffen den Immobilienmarkt in Osteuropa im Allgemeinen stärker als die Märkte in Österreich und Deutschland. Während die etablierteren Volkswirtschaften in Westeuropa beim Rückgang der Immobilienwerte weniger betroffen sind, ist der Anstieg der Refinanzierungskosten in den osteuropäischen Ländern stärker ausgeprägt. Doch auch innerhalb der osteuropäischen Länder gibt es Unterschiede: Während die Lage am Balkan, in Rumänien, Bulgarien und insbesondere auch in Ungarn schwieriger ist, sind Polen und Tschechien derzeit noch die stabilsten Märkte.

Dass Finanzierungen teurer werden, betrifft vor allem Immobilienentwickler, die Projekte in Osteuropa mit hohem Fremdkapital durchführen. Die Tatsache, dass dort jetzt weniger gebaut, entwickelt und verkauft wird, schlägt sich in den Umsätzen nieder. Zusätzlich kommt es durch die Abschwächung des Wirtschaftswachstums zu einem Anmietungs-Rückgang auf dem Büromarkt. Auch die Investitionen gehen zurück (um 37% im Vergleich zu 2007). Dennoch rechnen Experten vorerst nicht mit großen Einbrüchen: Entscheidend wird sein, wie viele Projekte in den nächsten Jahren tatsächlich auf den Markt kommen.

## WIENER BÜROMARKT

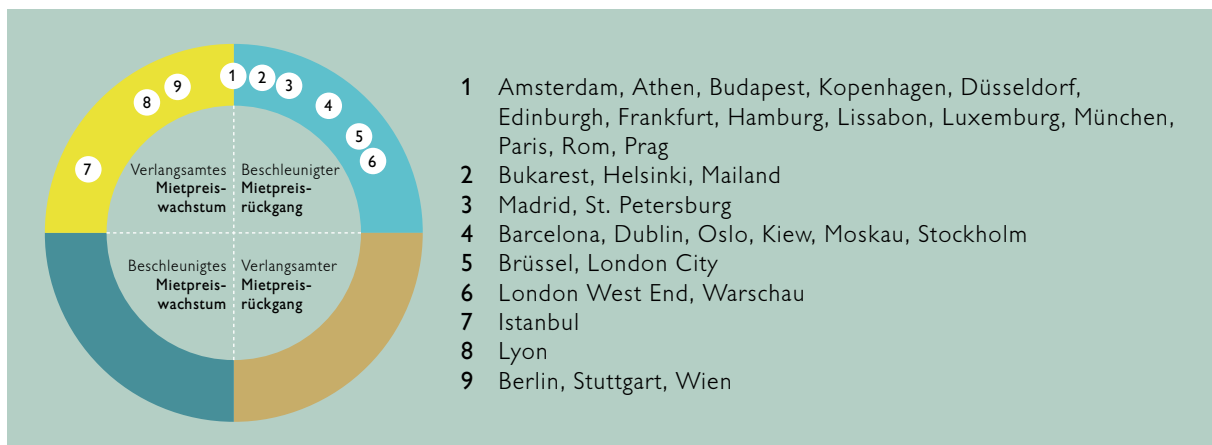
Der Büromarkt konnte sich 2008 von der Wirtschaftsentwicklung abkoppeln. Auf Grund der Krise geäußerte Bedenken erwiesen sich größtenteils als unberechtigt. Zwar lassen sich mittlerweile erste Anzeichen einer leichten Abschwächung erkennen, dennoch sind die bisher erzielten Vermietungsergebnisse fast ident mit den Werten des vorangegangenen Erfolgsjahres.

Derzeit hat Wien ca. 9,8 Mio. m<sup>2</sup> Bürofläche, wobei das neue Flächenangebot 2008 mit knapp 260.000 m<sup>2</sup> niedriger als im Vorjahr (280.000 m<sup>2</sup>) ist. Mehr als 60% der Fläche, die im Jahr 2008 fertiggestellt wurde, ist bereits vorvermietet bzw. wird eigengenutzt werden. Somit stehen noch etwa 18% des neuen Flächenangebots 2008 zur Anmietung zur Verfügung. Seit den 90er-Jahren hat sich die Anmietung von Büroflächen kontinuierlich erhöht, 2008 reduziert sich dieser Trend erstmals. Gründe für die reduzierte Vermietungsleistung sind das abflauende Wirtschaftswachstum und die Immobilienkrise, die nun indirekt auch Mieter betrifft.

Die Leerstandsrate ist seit 2004 im Sinken und liegt derzeit bei ca. 4,7%. Durch geringe Fertigstellung und stabile Vermietungsleistung wird erwartet, dass die Leerstandsrate weiterhin stabil auf diesem Wert bleiben wird.

Auch die Spitzenmieten folgen weiterhin ihrer kontinuierlichen Entwicklung nach oben: Während sie Anfang 2008 noch bei € 23/m<sup>2</sup>/Monat notierten, liegen sie mittlerweile schon bei € 24/m<sup>2</sup>/Monat. Im Vergleich zu anderen europäischen Städten sind die Mieten in Wien als sehr stabil zu bezeichnen. Allerdings kommt es durch die schwächere Wirtschaftsentwicklung zu einer veränderten Nachfragestruktur, sodass sich die Nachfrage stärker auf das mittlere Segment (€ 12 bis 16) konzentriert.

Im Vergleich zum Vorjahr wurde 2008 um 7% weniger in Immobilien investiert. Das ist darauf zurückzuführen, dass Finanzierungen allgemein schwieriger durchzuführen sind und sich ein Abwarten der institutionellen Anleger bemerkbar macht. Die aktuelle Entwicklung ist in diesem Zusammenhang aber nicht unbedingt als Nachteil zu interpretieren: Eine geringe Bauleistung sorgt immerhin für hohe Auslastungsraten, stabile Preisentwicklung und deutliche Qualitätsoffensive (besonderes Augenmerk liegt hierbei auf hoher Flächeneffizienz, guter Verkehrsanbindung und ausgewogenem Preis-Leistungs-Verhältnis).



## 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 Jahresbauleistung als die für uns maßgebliche Umsatzgröße. Diese betriebswirtschaftliche Kenngröße erfasst analog zu unserem Leistungsspektrum Erlöse aus Immobilienverkäufen, die abgerechneten Bauleistungen eigener Baustellen, Lieferungen und Leistungen an Arbeitsgemeinschaften sowie sonstige Nebenerlöse.

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

UMSATZENTWICKLUNG			
in T€	2008	2007	2006
Gesamtleistung der Gruppe	307.342	262.960	185.714
Umsatzerlöse	216.399	133.655	117.039
Differenz	<b>90.943</b>	<b>129.305</b>	<b>68.675</b>
Umsatz aus Leistungsgemeinschaften	34.770	3.690	10.742
Bestandsveränderung der Eigenprojekte aus Vorjahr	16.089	16.372	2.568
Umsatz aus equity oder untergeordneten Beteiligungen	39.868	108.845	54.168
Aktivierete Eigenleistungen	216	398	1.197
	<b>90.943</b>	<b>129.305</b>	<b>68.675</b>

Der UBM-Konzern hat 2008 eine Gesamtleistung von € 307,3 Mio. erzielt. Da dieser Wert im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um € 44,4 Mio. darstellt, kann die Leistung erneut als höchste Gesamtleistung in der Unternehmensgeschichte bezeichnet werden. Diese positive Entwicklung kann vor allem durch Leistungszuwächse in Deutschland, Polen und Ungarn (Projektverkauf) begründet werden.

### UMSATZENTWICKLUNG NACH OPERATIVEN GESCHÄFTSFELDERN

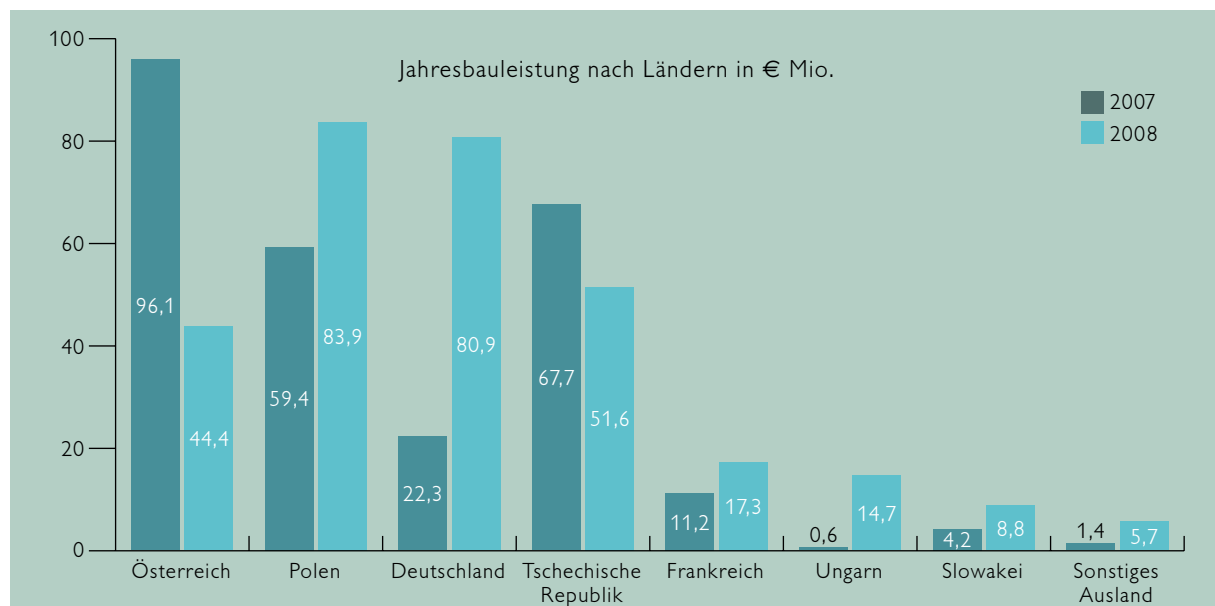
Seit dem Geschäftsjahr 2007 werden die Geschäftsfelder „Österreich“, „Westeuropa“ und „Zentral- und Osteuropa“ unterschieden. Die Geschäftsfelder orientieren sich am Ort der Leistungserbringung und fassen die Umsätze aus Projektentwicklung, Mieteinnahmen, Projektverkäufen, Hotelbetrieb und Dienstleistungen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

Die Gesamtleistung des Geschäftsfeldes „Österreich“ beträgt € 44,4 Mio. Im Vergleich zum Vorjahr stellt das einen Rückgang um € 51,7 Mio. dar, was vor allem auf den im letzten Jahr ausgewiesenen (und nun daher nicht mehr enthaltenen) Verkauf der Beteiligung am Florido Tower zurückzuführen ist. Die € 44,4 Mio. setzen sich in erster Linie aus Mieteinnahmen aus dem österreichischen Immobilienbesitz und den Bauarbeiten für das Hotel am Hesenplatz zusammen.

Die Gesamtleistung des Geschäftsfeldes „Westeuropa“ ist um € 66,1 Mio. höher als im Vorjahr (2007: € 34,2 Mio., 2008: € 100,3 Mio.). Die Steigerung ist vor allem auf Umsätze aus Bauarbeiten für die Hotels „andel's“ in Berlin und „angelo“ in München sowie auf Wohnungsverkäufe für die Projekte Bergmannstraße und Riem in München zurückzuführen. Ebenfalls enthalten sind Hoteleinnahmen aus Frankreich („Dreamcastle“ und „Holiday Inn“ beim Eurodisney in Paris) und Mieteinnahmen aus der Schweiz (Logistikcenter in Regensburg). Die Gesamtleistung des Geschäftsfeldes „Zentral- und Osteuropa“ umfasst einen Wert von € 162,7 Mio. (2007: € 132,6 Mio.), das entspricht einer Steigerung von rund 23%. Die Steigerung ist auf den Verkauf des „Vaci Utca“-Centers in Budapest sowie den Verkauf des Hotel „andel's“ in Krakau und den Verkauf des letzten Drittels der Andel City Bauteil 1 bis 4 zurückzuführen.

Unsere umsatzbildenden Bauaktivitäten im Jahr 2008 setzen sich aus Bauarbeiten für Hotelbauten in Deutschland und Polen sowie aus der Fertigstellung des Hotels „angelo“ in Pilsen zusammen. Auch die Wohnungsverkäufe für den Abschnitt SO 10 (Andel Residences) der Andel City sowie die Umsätze aus den Hotelbeteiligungen in Frankreich stellen für die Gesamtleistung dieses Geschäftsfeldes einen wesentlichen Beitrag dar.

## ENTWICKLUNG DER GEOGRAFISCHEN MÄRKTE



Im Jahr 2008 beträgt der Auslandsanteil an der Jahresbauleistung rund 86% und ist damit wesentlich höher als der Anteil im Jahr 2007 (63%). Der Inlandsanteil an der Jahresbauleistung beträgt rund 14% und ist aufgrund des im letzten Jahr ausgewiesenen (und nun daher nicht mehr enthaltenen) Verkaufs der Beteiligung am Florido Tower sowohl prozentuell (2007: 37%) als auch in absoluten Zahlen (2007: € 96,1 Mio., 2008: € 44,4 Mio.) niedriger als im Vorjahr.

Erstmalig seit langem wurde im Jahr 2008 der höchste Auslandsanteil an der Jahresbauleistung nicht in der Tschechischen Republik erzielt. Der Rückgang (2007: 25,7%, 2008: 16,8%) ist vor allem dadurch zu erklären, dass im Vorjahr wesentlich mehr Wohnungsverkäufe getätigt wurden. Den höchsten Auslandsanteil verbucht nun Polen (27,3%), dicht gefolgt von Deutschland (26,3%).

In Polen wurde hauptsächlich durch den Verkauf des Hotels „andel's“ in Krakau sowie durch Generalunternehmerleistungen für den multifunktionalen Gebäudekomplex Poleczki Park und für diverse Hotels („andel's“ in Lodz, „angelo“ in Kattowitz und „Park Inn“ in Krakau) eine Jahresbauleistung von € 83,9 Mio. erzielt, das entspricht einer Steigerung von € 24,5 Mio. gegenüber 2007.

Auch in Deutschland konnte die Jahresbauleistung auf € 80,9 Mio. erhöht werden, was auf Umsätze aus Bauarbeiten für die Hotels „andel's“ in Berlin und „angelo“ in München sowie auf Wohnungsverkäufe für die Projekte



Bergmannstraße und Riem in München zurückzuführen ist. Damit haben wir in Deutschland wertmäßig das größte Wachstum erwirtschaftet.

Die Tschechische Republik weist mit einer Jahresbauleistung von € 51,6 Mio. einen durch weniger Wohnungsverkäufe verursachten Rückgang um € 16,1 Mio. auf. Der Wert setzt sich ansonsten aus der Fertigstellung des Hotels „angelo“ in Pilsen sowie aus den Wohnungsverkäufen für „andel's Residences“ und des Verkaufs des letzten Drittels der Andel City Bauteil 1 bis 4 zusammen.

Die Steigerung um 54% in Frankreich (2007: € 11,2 Mio., 2008: € 17,3 Mio.) lässt sich vor allem durch die Einnahmen der Hotels „Dreamcastle“ und „Holiday Inn“ beim Eurodisney in Paris begründen.

Auch in Ungarn konnte eine enorme Steigerung auf aktuelle € 14,7 Mio. erwirtschaftet werden, die vor allem durch den Verkauf des „Vaci Utca“-Centers in Budapest zustande kommen konnte.

Die gute Verdoppelung des Leistungsbeitrags der Slowakei (2007: € 4,2 Mio, 2008: € 8,8 Mio.) ist auf den Anteilsverkauf einer Beteiligungsgesellschaft und den Verkauf einer Immobilie für ein neues Wohnbauprojekt im Innenverhältnis zurückzuführen.

Auf die Position „Sonstiges Ausland“ entfallen hauptsächlich Leistungen für das Logistikcenter in Chitila und die Teilfertigstellung des Hotels „angelo“ in Bukarest in Rumänien sowie Mieteinnahmen eines Logistikcenters in Regensdorf bei Zürich und Umsätze für Managementleistungen in St. Petersburg.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

### GESCHÄFTSERGEBNIS UND ERTRAGSLAGE

Die in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichen 2008 einen Wert von € 216,4 Mio. und liegen somit um 61,9% über dem Wert des Vorjahres. Die für uns relevante, weil aussagekräftigere betriebswirtschaftliche Kenngröße, die Jahresbauleistung, erreichte im Berichtsjahr mit € 307,3 Mio. einen um 16,9% höheren Wert als im Jahr 2007.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge in der Höhe von € 4,6 Mio. setzen sich aus der Auflösung einer Wertberichtigung, Kursgewinnen und Nebenkosten aus der Hausbewirtschaftung zusammen.

Die Materialaufwendungen haben sich vor allem auf Grund des erhöhten Bauvolumens um 83,7% auf aktuelle € -148,8 Mio. erhöht.

Die Mitarbeiterzahl aller voll konsolidierten Gesellschaften und Beteiligungen ist von 254 auf 294 MitarbeiterInnen gestiegen. Der Personalaufwand beträgt rund € -16,5 Mio. Die Position Sonstige betriebliche Aufwendungen, die im Wesentlichen Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten, Sonstige Fremdleistungen, Abgaben und Gebühren sowie Rechts- und Beratungskosten umfasst, liegt mit € -17,3 Mio. unter dem Wert des Jahres 2007 (€ -19,7 Mio.).

Das Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) verzeichnete im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um rund 11,4% auf € 35,8 Mio.

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen des Jahres 2008 beträgt € -3,8 Mio. (Vorjahr € -1,5). Die Erträge aus sonstigen Finanzanlagen betragen € 6,2 Mio (Vorjahr € 8,6 Mio.). Der Finanzierungsaufwand liegt mit € -21,4 Mio. knapp unter dem Wert des Jahres 2007 (€ -22,6 Mio.).

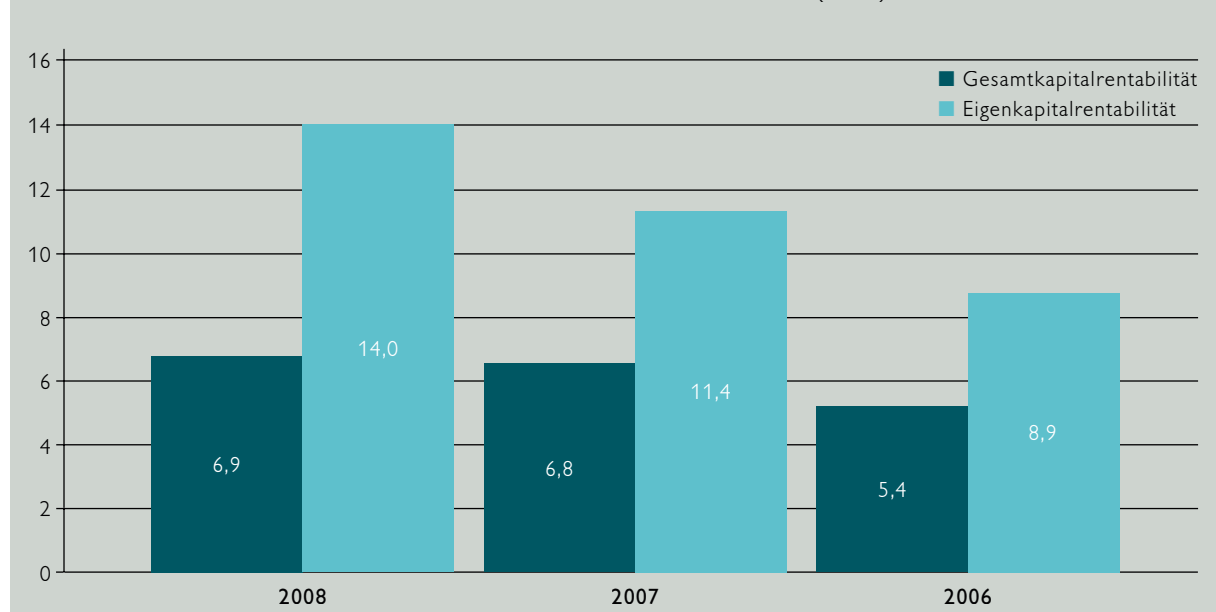
Das EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern) konnte von € 16,6 Mio. im Vorjahr auf € 16,8 Mio. erhöht werden. Der Steueraufwand des Berichtsjahres beträgt € -0,6 Mio. gegenüber einem Wert von € -4,6 Mio. im Vorjahr. Nach Abzug des Ergebnisanteils fremder Gesellschafter beläuft sich der Jahresüberschuss 2008 auf € 16,2 Mio. und liegt damit € 4,2 Mio. über dem Wert des Vorjahres; das Ergebnis je Aktie steigert sich auf € 5,36 (2007: € 4,00).

Der UBM-Konzern weist für das Jahr 2008 ebenso wie im Vorjahr einen Bilanzgewinn von rund € 3,3 Mio. aus, der dem Bilanzgewinn der UBM AG entspricht: Dieser bildet die Bemessungsgrundlage für die Dividendenaus-schüttung. Der Vorstand wird der Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von € 1,10 je dividendenberechtigter Aktie vorschlagen.

### KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG – KURZFASSUNG

in € Mio.	2008	Veränd. in %	2007	2006
Jahresbauleistung	307,3	16,9	263,0	185,7
Umsatzerlöse	216,4	61,9	133,7	117,0
EBIT	35,8	11,4	32,2	18,6
EBT	16,8	1,2	16,6	11,2
Jahresüberschuss	16,2	34,5	12,0	8,6
Bilanzgewinn	3,3	0,0	3,3	3,0
Ergebnis je Aktie (in €)	5,36	34,0	4,00	2,78

### RENTABILITÄT DES UBM-KONZERNS (in %)



in %	2008	2007	2006
Gesamtkapitalrentabilität <sup>1)</sup>	6,9	6,8	5,4
Eigenkapitalrentabilität <sup>2)</sup>	14,0	11,4	8,9
Eigenmittelquote per 31.12. <sup>3)</sup>	21,9	22,7	23,3

1) Gesamtkapitalrentabilität = EBIT / Ø Gesamtkapital

2) Eigenkapitalrentabilität = Jahresüberschuss / Ø Eigenkapital

3) Eigenmittelquote = Eigenkapital / Gesamtkapital

## VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns erhöhte sich 2008 im Vergleich zum Vorjahr um 17,0% auf rund € 559,4 Mio. Die deutliche Erhöhung der Bilanzsumme ist auf der einen Seite hauptsächlich auf die Erhöhung der Finanzimmobilien sowie der langfristigen Finanzverbindlichkeiten zurückzuführen, auf der anderen Seite auch auf die Zunahme der liquiden Mittel.

Auf der Aktivseite bilden die langfristigen Vermögenswerte mit einem Anteil von 69,1% (2007: 72,2%) den Schwerpunkt der Bilanzsumme und belaufen sich per Jahresende 2008 auf € 386,8 Mio. Das Sachanlagevermögen beträgt € 59,6 Mio. (Vorjahr: € 39,5 Mio.), wobei die Steigerung des Wertes auf die Erstkonsolidierung einer polnischen Beteiligung sowie Immobilienkäufe in Deutschland zurückzuführen ist. Die Finanzimmobilien per 31.12.2008 stellen einen Wert von € 285,4 Mio. dar (Vorjahr: € 258,9 Mio.) und setzen sich aus der Fertigstellung der „Neuen Mitte Lehen“ in Salzburg und des Logistikcenters in Regensdorf zusammen. Die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen sind wegen des Verkaufs der Andel City Bauteil 1–4 (letztes Drittel) von € 15,5 Mio. auf € 7,3 Mio. zurückgegangen. Auch die Ausleihungen haben sich von € 13,8 Mio. im Jahr 2007 auf € 11,1 Mio. verringert. Die übrigen Finanzanlagen haben sich von € 13,2 Mio. auf € 18,9 Mio. erhöht, was durch die Differenz zwischen einer Beteiligung an einer russischen Projektgesellschaft einerseits und den Verkauf einer ungarischen Beteiligungsgesellschaft andererseits zu begründen ist.

Die Struktur und das Volumen der kurzfristigen Vermögenswerte haben sich wie folgt verändert: Die Vorräte haben vor allem durch Tätigkeiten für ein Hotelprojekt in Deutschland insgesamt um € 14,7 Mio. auf € 55,0 Mio. verändert. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich leicht erhöht und betragen 2008 € 67,7 Mio. Durch die starke Erhöhung der liquiden Mittel auf aktuelle € 42,6 Mio. (Vorjahr: € 18,3 Mio.) haben sich die kurzfristigen Vermögenswerte in Summe auf € 172,6 Mio. erhöht.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag rund € 122,8 Mio. Die Eigenkapitalquote hat sich mit 22,0% gegenüber dem Wert von 22,7% des Vorjahres auf Grund der 17%igen Erhöhung der Bilanzsumme geringfügig verringert.

Unter den langfristigen Verbindlichkeiten ist die im Jahr 2005 ausgegebene Anleihe in der Höhe von € 100,0 Mio. ausgewiesen. Die langfristigen Rückstellungen haben sich von rund € 7,4 Mio. auf € 7,1 Mio. verringert. Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich vor allem auf Grund unserer Projektentwicklungen in Deutschland, Polen und Österreich von € 122,5 Mio. auf € 176,4 Mio. erhöht.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich von € 133,3 Mio. um 8,1% auf € 144,1 Mio. erhöht. Die kurzfristigen Rückstellungen in der Höhe von rund € 4,0 Mio. entfallen zum Großteil auf Rückstellungen für Bauten.

Bedingt durch den verbesserten Jahresüberschuss erhöht sich der Cashflow aus dem Ergebnis um rund € 6,3 Mio. auf € 27,5 Mio. Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit erhöhte sich trotz der Veränderungen der Vorräte und Verbindlichkeiten um € 5,5 Mio. auf aktuelle € 12,3 Mio. Die Investitionen in das Sachanlagevermögen und in Finanzimmobilien erreichten mit rund € 44,1 Mio. eine Verringerung von rund € 48,9 Mio. gegenüber dem Vorjahr, womit der Cashflow aus Investitionstätigkeit € -32,4 Mio. beträgt. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt rund € 44,5 Mio.

## KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG – KURZFASSUNG

in € Mio.	2008	2007	2006
Jahresüberschuss	16,2	12,0	8,6
Cashflow aus dem Ergebnis	27,5	21,2	32,0
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	12,3	6,8	34,2
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-32,4	-60,5	-42,1
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	44,5	58,7	9,3
Liquide Mittel per 31.12.	42,6	18,3	14,2

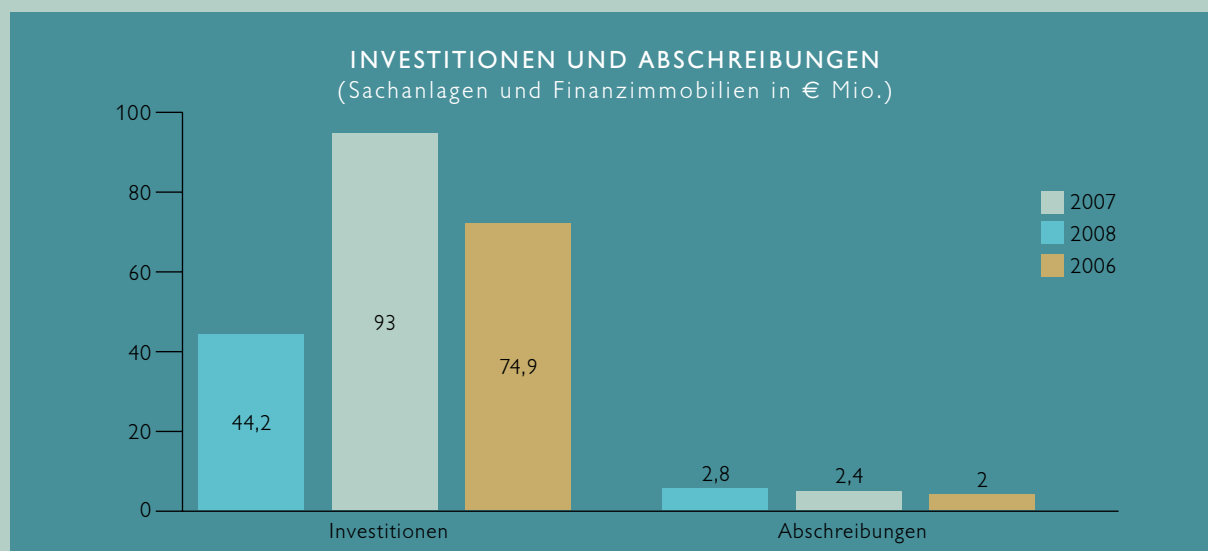


## BILANZSTRUKTUR

in %	2008	2007	2006
kurzfristige Vermögenswerte	30,9	27,8	28,2
langfristige Vermögenswerte	69,1	72,2	71,8
davon Finanzimmobilien	51,0	54,2	53,7
Eigenkapital	22,0	22,7	23,3
langfristige Verbindlichkeiten	52,3	49,4	41,3
kurzfristige Verbindlichkeiten	25,7	27,9	35,4
<b>Bilanzsumme in € Mio.</b>	<b>559,4</b>	<b>477,9</b>	<b>438,3</b>

## Investitionen

Das Investitionsvolumen in Sachanlagen des Geschäftsjahres ist mit € 44,2 Mio. um € 48,8 Mio. kleiner als jenes des Vorjahres. In Österreich ist das Projekt Salzburg Lehen im Mittelpunkt unserer Investitionstätigkeit. In Deutschland haben wir in die Immobilienprojekte Destouchestraße und Dornach investiert. Darüber hinaus haben wir uns an einer russischen Projektgesellschaft beteiligt und ein Grundstück in der Slowakei erworben. In Summe beliefen sich die Investitionen in Finanzimmobilien auf € 16,7 Mio. und in Sachanlagen auf € 27,4 Mio.



## INVESTITIONEN (in € Mio.)

in € Mio.	2008	2007	2006
Investitionen gesamt	44,2	93,0	74,9
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,1	-	-
Finanzimmobilien	16,7	76,3	47,1
Sachanlagen	27,4	16,7	25,5

## 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 Mitarbeiterstruktur per 31.12.2008 zeigt, dass rund 74% unserer MitarbeiterInnen im Ausland beschäftigt sind.

### ANGESTELLTE UND GEWERBLICHE MITARBEITER

(vollkonsolidierte Gesellschaften)	2008	2007	2006
Inland	76	74	64
Ausland	218	180	180
<b>Mitarbeiter gesamt</b>	<b>294</b>	<b>254</b>	<b>244</b>

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 Mitarbeiter 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 Personalstand unter Einbeziehung aller Konzerngesellschaften beträgt per 31.12.2008 340 MitarbeiterInnen.

## Zweigniederlassungen

Die UBM Realitätenentwicklung AG hat folgende im Firmenbuch eingetragene Zweigniederlassungen:

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

## Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Schluss des Geschäftsjahres

Der Aufsichtsrat der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft hat in der außerordentlichen Aufsichtsrats-sitzung vom 26.02.2009 beschlossen, Herrn DI Martin Löcker zur Verstärkung der technischen Kompetenz zum weiteren Vorstandsmitglied, und zwar mit Wirkung ab 01.03.2009, zu bestellen.

Die Mandate der Herren DI Peter Maitz und Heribert Smolé wurden verlängert. Herr Mag. Karl Bier bleibt wie bisher Vorstandsvorsitzender.

# Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens

## Voraussichtliche Entwicklung der Wirtschaft: Ausblick 2009

### **WELTWIRTSCHAFTSWACHSTUM**

Grundsätzlich dominieren in den Vorhersagen die Abwärtsrisiken: Aktuelle Einschätzungen und Prognosen sind von hoher Unsicherheit über das ganze Ausmaß der Folgewirkungen der Finanzkrise geprägt. Die Aussichten sind zwar unerfreulich, aber dennoch erscheint es nicht notwendig, die Lage zu dramatisieren. Durch Konjunkturprogramme und Liquiditätsbereitstellungen von Seiten der Notenbanken sind an und für sich die nötigen Maßnahmen getroffen, um den kranken Markt zu „heilen“ – allerdings muss man diesem Prozess auch die notwendige Zeit einräumen, da Besserungen nicht von einem Tag auf den anderen eintreten. Dementsprechend wird aktuell mit einer Erholung der Lage bis 2010 gerechnet.

### **ÖSTERREICHISCHE WIRTSCHAFT**

Die weitere Verschlechterung der globalen Rahmenbedingungen und der Einbruch der Vertrauensindikatoren lassen einen Rückgang der Wirtschaftsleistung erwarten. Da die wichtigsten europäischen Handelspartner vor oder mitten in einer Rezession stehen und auch die osteuropäischen Wachstumsmärkte an Schwung verlieren, wird 2009 (je nach Quellen) ein Rückgang des BIP um 0,3 bis 0,5% erwartet. Durch die dadurch bedingten niedrigen Inflationserwartungen werden der EZB weitere Zinsschritte nach unten ermöglicht, sodass der Leitzins bis Mitte 2009 auf 1 Prozent sinken könnte. Für das Jahr 2010 wird eine leichte Erholung der österreichischen Wirtschaft mit einem Wachstum von 0,8% erwartet.

### **ZENTRAL- UND OSTEUROPA**

Vor dem Hintergrund der internationalen Finanzmarktkrise gehören zu den wichtigsten Risikofaktoren im CEE-Raum mittelfristig insbesondere die negativen Wachstumsaussichten für den Euroraum und die damit einhergehende Schwächung des Exportmarktes für die Länder der Region und die Abschwächung des Zuflusses an Direktinvestitionen. Zugleich verschlechtert die Finanzkrise auch die Bedingungen für und möglicherweise den Umfang von externen Finanzierungen durch Schuldenaufnahmen, was vor allem Länder mit hohen Leistungsbilanzdefiziten treffen dürfte. Durch die steigenden Finanzierungskosten und eine erhöhte Unsicherheit bezüglich des Zugangs heimischer Banken und Unternehmen zu ausländischen Finanzierungsquellen, nehmen auch Kredit- und Bankensektorrisiken zu.

### **WIENER BÜROMARKT**

Im Jahr 2009 wird für den Wiener Büromarkt eine stabile Entwicklung prognostiziert. Dennoch dürfte sich die weltweit schwierige Finanzlage niederschlagen: Auf Grund des schwachen Wirtschaftswachstums und der Immobilienkrise wird, wie es sich mittlerweile auch schon in anderen europäischen Metropolen bemerkbar macht, eine leichte Abschwächung der Vermietungsleistung zu verzeichnen sein. Auch die Produktion von Neuflächen wird zurückgehen. Durch schwierige Finanzierungsbedingungen und die zu erwartende Senkung bei Baupreisen kann es auch zu Verzögerungen im Baubeginn kommen. Dennoch wird das Büroflächenangebot weiterhin steigen, sodass für 2010 ein neuer Rekord an neu errichteter Bürofläche erwartet werden kann.



## Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens: Ausblick 2009

Die durch die Finanzmarktkrise verursachte und von allen Seiten prognostizierte Rezession stellt auch für viele Unternehmen eine Bedrohung dar. Bei UBM ist die Stimmung aber grundsätzlich weiterhin positiv – dennoch ist davon auszugehen, dass wir uns der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung bald nicht mehr entziehen können. Es ist daher (sofern sich an der herrschenden Stimmung nichts ändert) mit einer Verringerung in Umsatz und Ergebnis zu rechnen. Das oberste Ziel der UBM ist es, trotz der widrigen Bedingungen im Jahr 2009 den Ergebnisrückgang möglichst gering zu halten. Da wir eine große Zahl von Projekten im In- und Ausland bearbeiten, gehen wir davon aus, dass wir dieses Ziel auch erreichen können, sodass sich ein geschätzter Ergebnisrückgang auf das Niveau der Jahre 2005/2006 ergeben wird.

In Österreich planen wir für 2009 vor allem die Fertigstellung des 4-Sterne-Hotels am Hessenplatz in Linz. In Deutschland fokussieren wir neben dem Hotelbau (wobei die Konzentration hier auf dem Abschluss des Hotels „andel's“ in Berlin liegt) vor allem Wohnbauprojekte in München.

In der Tschechischen Republik befinden sich einige Projekte in der Akquisitionsphase, während in Polen vor allem die Abwicklung der Hotels „Park Inn“ in Krakau und „andel's“ in Lodz sowie die weitere Bearbeitung der Projekte „angelo“ in Kattowitz und „Poleczki Park“ im Vordergrund stehen.

In der Slowakei planen wir die Errichtung einer Wohnhausanlage in Bratislava und in Rumänien die Fertigstellung des Logistikcenters „Chitila“. Die Beteiligung an einem Hotelprojekt in St. Petersburg legt den Grundstein für unsere weitere Marktbearbeitung in Russland.

Die Märkte in der Ukraine und Bulgarien stehen weiterhin unter aufmerksamer Beobachtung und die bereits erfolgte Marktvorbereitung ermöglicht jederzeit die Umsetzung eines Projektes.

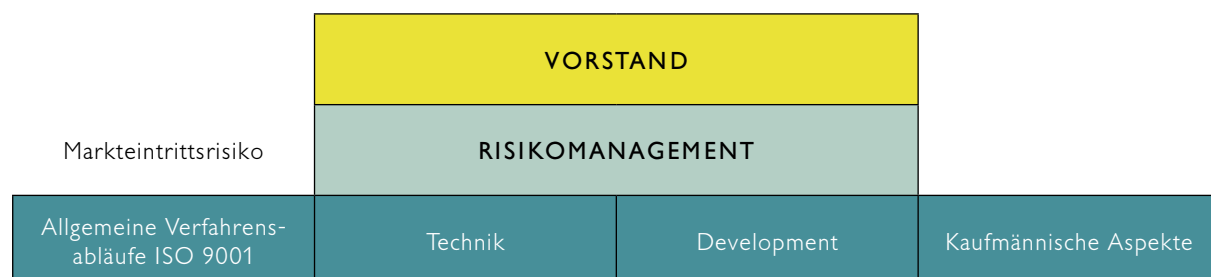
Durch die Diversifikation, sowohl nach Märkten als auch nach Produkten, glauben wir, dass UBM auch für 2009 einen, verglichen mit dem Gesamtmarkt, geringeren Rückgang in Kauf nehmen wird müssen.

## Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

### 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 Mitarbeiter eingesetzt, die direkt an den Vorstand berichten. Generelle Risiken, wie z.B. das strategische Risiko, die nicht im Verlauf unserer Projekte entstehen, sondern aus unserem Unternehmensgegenstand resultieren, behandelt der Vorstand in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat.



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, der Marktpreise und Änderungen der Wechselkurse.

Da unsere Mieteinnahmen nicht nur indexgebunden sind, sondern unsere Mietverträge ausländischer Objekte (die unter anderem mit internationalen Konzernen abgeschlossen werden) zudem lange auf Hartwährungsverträgen basierten, sieht sich UBM durch die aktuellen Währungsabwertungen in CEE hier einem erhöhten Risiko ausgesetzt. Um dieses Risiko zu minimieren wurde bereits und wird projektbezogen 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 sind in den letzten Jahren vermehrt den Preissteigerungen im Energie- und Rohstoffbereich ausgesetzt. 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 bestehen vor allem in Bezug auf originäre Finanzinstrumente, 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 bestehende Wettbewerb um qualifiziertes Personal kann die effektive Geschäftsabwicklung beeinträchtigen. Der zukünftige Erfolg hängt daher davon ab, unsere Mitarbeiter 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 unter anderem Zutrittskontrollsysteme, Notfallpläne, die unterbrechungsfreie Stromversorgung wichtiger Systeme und Datenspiegelungen. Gegen Datensicherheitsrisiken durch unberechtigte Zugriffe auf die IT-Systeme setzen wir entsprechende Spezial-Software ein. Über einen Dienstleistungsvertrag wird der UBM-Konzern von der IT-Abteilung der Allg. Bauges. A. Porr AG betreut.

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

# 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: 41,30%  
  
CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH, Wien: 25,00% + 4 Aktien  
(Die CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der CA Immo International AG, Wien)  
  
Gruppe Amber Privatstiftung, Wien, Bocca Privatstiftung, Wien, Dkfm. Georg Folian, Wien, Dr. Franz Jurkowsch, Wien: ca. 14%
4. Aktien mit besonderen Kontrollrechten sind bei der Gesellschaft nicht vorhanden.
5. Bei der UBM Realitätenentwicklung AG bestehen keine Mitarbeiterbeteiligungsmodelle, bei welchen die Arbeitnehmer das Stimmrecht nicht unmittelbar ausüben.
6. Gemäß § 21 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft werden die Beschlüsse der Hauptversammlung, soweit nicht zwingende Vorschriften des Aktiengesetzes etwas Abweichendes bestimmen, mit einfacher Mehrheit gefasst. Diese Satzungsbestimmung hat nach der Rechtsansicht des Vorstandes die nach dem Aktiengesetz auch für Satzungsänderungen an sich notwendige Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals auf die einfache Kapitalmehrheit herabgesetzt.
7. Es bestehen keine Befugnisse der Mitglieder des Vorstandes, insbesondere hinsichtlich der Möglichkeit, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen, die sich nicht unmittelbar aus dem Gesetz ergeben.
8. Es bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen im Sinne des § 243a Z 8 UGB.
9. Entschädigungsvereinbarungen i.S.d. § 243a Z. 9 UGB bestehen nicht.

Wien, am 9. März 2009



Mag. Karl Bier  
(Vorsitzender)



DI Peter Maitz



Heribert Smolé



DI Martin Löcker





**Andel's Hotel, Krakau**  
Polen



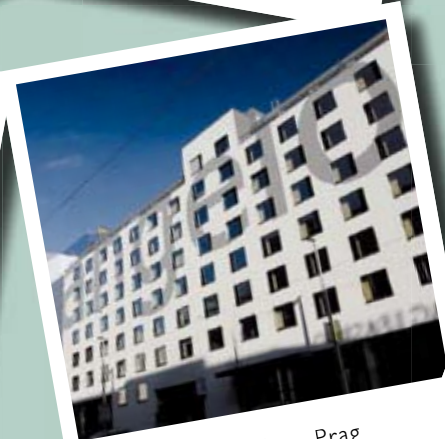
**Hotel angelo, München**  
Deutschland



**Andel City, Prag**  
Tschechien



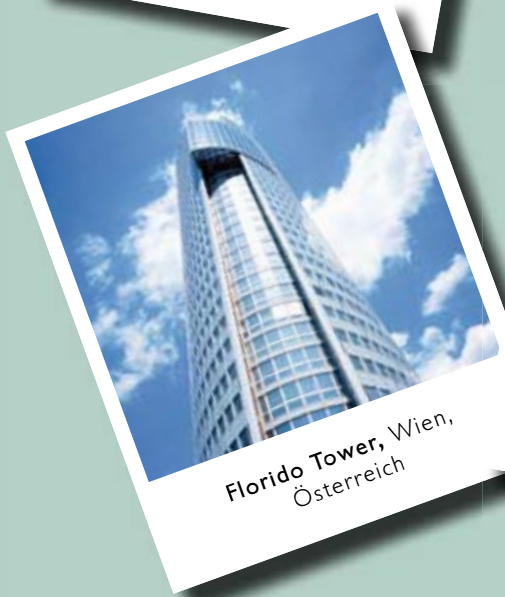
**Andel City, Prag**  
Tschechien



**Andel City, Prag**  
Tschechien



**Andel's Hotel, Krakau**  
Polen



**Florido Tower, Wien,**  
Österreich



**Hotel angelo, München**  
Deutschland



**Hotel angelo, München**  
Deutschland

**finanz**

**lag**



BILANZ

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

# jahresabschluss

GEWINN-VERLUST-RECHNUNG

ANHANG 2008

# Bilanz zum 31. Dezember 2008

UBM REALITÄTENENTWICKLUNG AG

## AKTIVA

	€	€	31.12.2008 €	31.12.2007 T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Rechte		883.122,00		905
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund, davon Grundwert € 12.164.549,22 (2007: T€ 16.096)	55.546.506,22			36.867
2. Betriebs- und Geschäftsausstattung	568.264,00			81
3. Anlagen in Bau	-			9.172
		56.114.770,22		46.120
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	16.017.398,32			14.804
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.994.910,85			-
3. Beteiligungen	13.180.566,81			21.266
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.786.911,99			5.128
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.220.305,00			3.224
6. Sonstige Ausleihungen	2.416.523,00			1.393
		45.616.615,97		45.815
			102.614.508,19	92.840
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				
I. Vorräte				
1. Unfertige Bauten abzüglich erhaltene Anzahlungen	14.055.179,47 -12.107.791,67			- -
2. Sonstige Vorräte				
a) Projektierte Bauten	1.872.989,16			949
b) Zur Verwertung bestimmte Liegenschaften	618.131,55			618
		4.438.508,51		1.567
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	369.170,72			665
2. Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen	96.716.490,93			116.843
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	48.591.596,45			52.050
4. Forderungen gegenüber Arbeitsgemeinschaften	2.430,16			2
5. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	3.569.418,92			3.996
		149.249.107,18		173.556
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		23.296.333,37		651
			176.983.949,06	175.774
<b>SUMME AKTIVA</b>			<b>279.598.457,25</b>	<b>268.614</b>



Jeder Jahresabschluss ist der Beginn eines erfolgreichen Geschäftsjahres.

**PASSIVA**

	€	€	31.12.2008 €	31. 12. 2007 T€
<b>A. EIGENKAPITAL</b>				
I. Grundkapital		5.450.462,56		5.450
II. Kapitalrücklagen				
1. gebundene	44.641.566,51			44.642
2. nicht gebundene	544.201,68			544
		45.185.768,19		45.186
III. Gewinnrücklagen				
freie Rücklagen		31.572.720,11		19.793
IV. Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	25.584,44			12
Gewinn 2008	3.295.896,97			3.314
		3.321.481,41		3.326
			<b>85.530.432,27</b>	<b>73.755</b>
<b>B. UNVERSTEUERTE RÜCKLAGEN</b>				
1. Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen			<b>1.438.482,28</b>	<b>1.438</b>
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>				
1. Rückstellungen für Abfertigungen		1.370.740,00		1.003
2. Rückstellungen für Pensionen		1.646.357,00		1.665
3. Steuerrückstellungen		3.495.537,50		3.165
4. Sonstige Rückstellungen		17.485.859,30		14.039
			<b>23.998.493,80</b>	<b>19.872</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>				
1. Anleihe		100.000.000,00		100.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		54.396.706,42		48.545
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		2.903.473,39		3.906
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen		1.689.088,17		1.433
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		213.573,87		529
6. Sonstige Verbindlichkeiten				
aus Steuern	1.649.918,72			931
im Rahmen der sozialen Sicherheit	102.977,45			93
diverse	5.196.988,88			15.478
		6.949.885,05		16.502
			<b>166.152.726,90</b>	<b>170.915</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>				
			<b>2.478.322,00</b>	<b>2.634</b>
<b>SUMMA PASSIVA</b>			<b>279.598.457,25</b>	<b>268.614</b>
Haftungsverhältnisse davon gegenüber verbundenen Unternehmen € 103.725.560,46 (2007: T€ 107.863)			114.331.810,49	119.003

# Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2008

UBM REALITÄTENENTWICKLUNG AG

	€	31.12.2008 €	31.12.2007 T€
1. Umsatzerlöse		28.755.110,45	25.516
2. Veränderung des Bestandes an noch nicht abrechenbaren Leistungen		14.978.804,57	
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		215.419,93	-3.608
4. Sonstige betriebliche Erträge			280
a) aus dem Abgang vom Anlagevermögen	7.486,33		3
b) aus der Auflösung von Rückstellungen	2.713.697,00		133
c) Übrige	267.009,30		8.771
		2.988.192,63	8.907
<b>BETRIEBSLEISTUNG</b>		<b>46.937.527,58</b>	<b>31.095</b>
5. Materialaufwand und Aufwendungen für bezogene Leistungen			
a) Materialaufwand	-123.390,48		-109
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-21.211.574,47		-14.378
		-21.334.964,95	-14.487
6. Personalaufwand			
a) Gehälter	-7.123.671,42		-6.388
b) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskassen	-438.379,67		-192
c) Aufwendungen für Pensionen	7.945,80		-31
d) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.235.412,30		-901
e) Sonstige Sozialaufwendungen	-108.296,81		-93
		-8.897.814,40	-7.605
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände und auf Sachanlagen		-1.880.228,69	-1.367
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter die Steuern vom Einkommen fallen	-20.078,80		-17
b) Übrige	-5.677.027,57		-5.782
		-5.697.106,37	-5.799
<b>9. BETRIEBSERFOLG (Zwischensumme aus Ziffer 1 bis 8)</b>		<b>9.127.413,17</b>	<b>1.837</b>

	€	31.12.2008 €	31.12.2007 T€
10. Erträge aus Beteiligungen			
a) aus verbundenen Unternehmen	6.326.684,07		9.270
b) aus beteiligten Unternehmen	273.706,58		1.450
		<b>6.600.390,65</b>	<b>10.720</b>
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen € 220.908,42 (2007: T€ 0)		1.561.072,87	17
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen € 6.352.913,61 (2007: T€ 6.380)		9.131.688,35	9.479
13. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen		119.025,18	105
14. Aufwendungen aus Finanzanlagen davon aus Abschreibungen € 3.751.665,69 (2007: T€ 6.523) davon aus verbundenen Unternehmen € 0,00 (2007:T€ 220)		-3.767.765,69	-7.205
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen € 88.664,49 (2007: T€ 50)		-7.032.875,50	-8.294
<b>16. FINANZERFOLG</b> (Zwischensumme aus Ziffer 10 bis 15)		<b>6.611.535,86</b>	<b>4.822</b>
<b>17. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>15.738.949,03</b>	<b>6.659</b>
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-663.052,06	-1.076
<b>19. JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>15.075.896,97</b>	<b>5.583</b>
20. Zuweisung zu Gewinnrücklagen		-11.780.000,00	-2.269
<b>21. JAHRESGEWINN</b>		<b>3.295.896,97</b>	<b>3.314</b>
22. Gewinnvortrag		25.584,44	12
<b>23. BILANZGEWINN</b>		<b>3.321.481,41</b>	<b>3.326</b>

# Entwicklung des Anlagevermögens

UBM REALITÄTENENTWICKLUNG AG

€	Anschaffungs- und Herstellungskosten		
	Stand 01.01.2008	Zugänge	Abgänge
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
1. Rechte	1.203.935,14	-	-
<b>II. SACHANLAGEN</b>			
1. Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	51.723.891,84	174.015,96	4.707.924,97
2. Technische Anlagen und Maschinen	18.966,00	-	-
3. Betriebs- und Geschäftsausstattung	403.575,21	610.389,28	97.332,27
4. Anlagen in Bau	9.171.340,74	15.388.399,06	-
	<b>61.317.773,79</b>	<b>16.172.804,30</b>	<b>4.805.257,24</b>
<b>III. FINANZANLAGEN</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	14.804.418,37	1.215.959,79	10.574,03
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	-	5.994.910,85	-
3. Beteiligungen	21.265.850,80	516.831,79	8.594.521,59
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	19.838.756,03	1.558.872,74	-
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.253.078,46	-	-
6. Sonstige Ausleihungen	5.153.673,00	2.760.000,00	-
	<b>64.315.776,66</b>	<b>12.046.575,17</b>	<b>8.605.095,62</b>
	<b>126.837.485,59</b>	<b>28.219.379,47</b>	<b>13.410.352,86</b>



Umbuchungen	Stand 31.12.2008	kumulierte Abschreibungen	Buchwerte 31.12.2008	Buchwerte 31.12.2007	Jahres- abschreibung
-	1.203.935,14	320.813,14	883.122,00	904.775,00	21.653,00
24.559.739,80	71.749.722,63	16.203.216,41	55.546.506,22	36.867.407,67	1.738.278,41
-	18.966,00	18.966,00	-	-	-
-	916.632,22	348.368,22	568.264,00	81.019,00	120.297,28
-24.559.739,80	-	-	-	9.171.340,74	-
<b>0,00</b>	<b>72.685.320,85</b>	<b>16.570.550,63</b>	<b>56.114.770,22</b>	<b>46.119.767,41</b>	<b>1.858.575,69</b>
7.594,19	16.017.398,32	-	16.017.398,32	14.804.418,37	-
-	5.994.910,85	-	5.994.910,85	-	-
-7.594,19	13.180.566,81	-	13.180.566,81	21.265.850,80	-
-	21.397.628,77	16.610.716,78	4.786.911,99	5.127.756,03	1.899.716,78
-	3.253.078,46	32.773,46	3.220.305,00	3.224.468,91	4.163,91
-	7.913.673,00	5.497.150,00	2.416.523,00	1.392.877,00	1.736.354,00
<b>0,00</b>	<b>67.757.256,21</b>	<b>22.140.640,24</b>	<b>45.616.615,97</b>	<b>45.815.371,11</b>	<b>3.640.234,69</b>
<b>0,00</b>	<b>141.646.512,20</b>	<b>39.032.004,01</b>	<b>102.614.508,19</b>	<b>92.839.913,52</b>	<b>5.520.463,38</b>

# Anhang 2008

UBM REALITÄTENENTWICKLUNG AG

## I. Allgemeines

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 wurde nach den Vorschriften des UGB idgF aufgestellt. Die Zahlenangaben des Vorjahres werden in tausend Euro (€ 1.000,00) gemacht. Zahlen, die nicht gesetzlich vorgeschrieben sind, sind in Mio € angegeben. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

Der Konzernabschluss der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft liegt in 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 2008 planmäßig fortgeführten linearen Abschreibungen bewertet, wobei entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer folgende Abschreibungssätze (Neuanschaffungen) angewendet wurden:

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

Die geringwertigen Vermögensgegenstände wurden im Anschaffungsjahr im vollen Umfang abgeschrieben.

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

### 2. UMLAUFVERMÖGEN

#### Vorräte

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

Die unfertigen Bauten werden nach dem Niederstwertprinzip höchstens zu Herstellungskosten ohne Teilgewinnrealisierung bewertet.

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 5,8% (2007: 5,3%) und erwarteter zukünftiger Gehaltssteigerungen von 2,9% (2007: 2,6%) 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, maximal jedoch über 25 Jahre 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 nicht als Erträge aus dem Abgang vom Finanzanlagevermögen, sondern als Umsatzerlöse ausgewiesen.

## **III. Erläuterungen zur Bilanz**

### **1. ANLAGEVERMÖGEN**

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel (Seite 62) zu entnehmen.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** in Höhe von € 0,883 Mio (2007: € 0,905 Mio) betreffen Mietrechte in Innsbruck und Wolkersdorf.

Der Grundwert der bebauten Grundstücke beträgt € 7.967.485,82 (2007: € 6,977 Mio), der unbebauten Grundstücke € 4.197.063,40 (2007: € 9,119 Mio.). Als wesentliche Zugänge zu den bebauten Grundstücken waren die Herstellkosten des errichteten Einkaufszentrums in Salzburg-Lehen, die Reihenhausanlage Thaur sowie die Umbaukosten des ehemaligen Praktikermarktes zu verzeichnen. Die Liegenschaften Czatoryskygasse, Schneeberggasse, Rummelhardtgasse und in Hall (Top 4) wurden in das Umlaufvermögen umgegliedert und verkauft. Die unbebauten Grundstücke verminderten sich durch den Verkauf von drei Grundstücken in Salzburg, Linz und Graz bzw. durch Umbuchung auf bebaute Grundstücke in Salzburg-Lehen und Hall/Tirol.

Der Zugang zu den Anlagen in Bau beträgt € 15.388.399,06 (2007: € 7,764 Mio.) und betrifft im Wesentlichen die Herstellkosten eines zu errichtenden Einkaufszentrums in Salzburg-Lehen. Gleichzeitig wurden die Gesamtherstellkosten infolge Inbetriebnahme auf die bebauten Grundstücke übertragen. Zinsen auf die Herstellkosten wurden nicht aktiviert.

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

T€	2008	2007
für das folgende Jahr	1.234,7	931,0
für die folgenden fünf Jahre	6.173,5	4.654,9

Eine Zusammenstellung der in § 238 Abs 2 UGB geforderten Daten der Beteiligungsunternehmen ist auf Seite 108 ff zu ersehen.

Die Zugänge zu den Anteilen an verbundenen Unternehmen betragen € 1,234 Mio. (2007: € 2,428 Mio.) und resultieren im Wesentlichen aus einer Kapitalerhöhung einer tschechischen Gesellschaft sowie diversen Zukäufen. Die Abgänge betragen € 0,021 Mio. (2007: € 0,242 Mio.).

Die Zugänge bei den Beteiligungen betragen € 0,528 Mio. (2007: € 5,036). Es wurde eine Gesellschaft gegründet und eine erworben sowie bei einer Gesellschaft wurde ein Gesellschafterzuschuss gewährt. Die Abgänge betragen € 8,613 Mio. (2007: -, -) und resultieren aus dem Verkauf von vier Beteiligungen.

#### Ausleihungen

T€	2008	2007
Verbundene Unternehmen	5.995	-
Beteiligungsunternehmen	4.787	5.128
Sonstige Unternehmen	2.417	1.393

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

Es erfolgte eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von € 3,747 Mio. (2007: € 6,511 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.

Im Rahmen der unfertigen Bauten wurden bei Aufträgen, deren Ausführung sich über mehr als zwölf Monate erstreckt, im Abschlussjahr angemessene Teile der Verwaltungskosten angesetzt.

T€	2008	2007
Unfertige Bauten	1.415	-
davon für das Geschäftsjahr	(1.415)	(-)

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

T€	2008	2007
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	369	664
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	96.717	116.843
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	48.592	52.050
Forderungen gegenüber Arbeitsgemeinschaften	2	2
Sonstige Forderungen	3.569	3.996
<b>Gesamt</b>	<b>149.249</b>	<b>173.555</b>



Von den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen haben € 5,454 Mio. (2007: € 5,357 Mio.) und von den sonstigen Forderungen € 0,768 Mio. (2007: € 0,734 Mio.) eine Restlaufzeit von über einem Jahr. Von den sonstigen Forderungen werden T€ 26 (2007: T€ 49) erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sowie gegenüber Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultieren im Wesentlichen aus sonstigen Forderungen.

#### Flüssige Mittel

T€	2008	2007
Kassenbestand	10	3
Guthaben bei Kreditinstituten	23.286	648
<b>Gesamt</b>	<b>23.296</b>	<b>651</b>

### 3. EIGENKAPITAL

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

#### Kapital- und Gewinnrücklagen

Die gebundene Kapitalrücklage resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhungen. Die nicht gebundene Kapitalrücklage resultieren aus in Vorjahren durchgeführten Umgründungen.

Der Posten „andere (freie) Rücklagen“ hat sich von € 19,793 Mio. auf € 31,573 Mio. erhöht. Die Erhöhung resultiert aus der Dotierung der freien Gewinnrücklage in Höhe von € 11,780 Mio.

### 4. UNVERSTEUERTE RÜCKLAGEN

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

€	Stand 01.01.2008	Zugänge U=Umbuchung	Auflösung durch Ausscheidung	Auflösung durch Zeitablauf	Stand 31.12.2008
<b>I. SACHANLAGEN</b>					
1. Unbebaute Grundstücke aus Übertrag § 12 EStG	929.410,18	-	-	-	929.410,18
<b>II. FINANZANLAGEN</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen aus Übertrag § 12 EStG	509.072,10	-	-	-	509.072,10
<b>Gesamt</b>	<b>1.438.482,28</b>	-	-	-	<b>1.438.482,28</b>

### 5. RÜCKSTELLUNGEN

T€	2008	2007
Abfertigungen	1.371	1.003
Pensionen	1.646	1.665
Steuern	3.495	3.165
Sonstige		
Bauten	14.169	10.897
Personal	2.553	2.423
Diverse	764	719
<b>Gesamt</b>	<b>23.998</b>	<b>19.872</b>

## 6. VERBINDLICHKEITEN

T€	Gesamtbetrag lt. Bilanz		Restlaufzeit bis zu einem Jahr		Restlaufzeit über einem Jahr	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Anleihe	100.000	100.000	–	–	100.000	100.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	54.397	48.545	35.546	41.653	18.851	6.293
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.903	3.906	2.903	3.906	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	1.689	1.433	1.689	1.433	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	214	529	214	529	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten						
aus Steuern	1.650	931	1.650	931	–	–
im Rahmen der sozialen Sicherheit	103	93	103	93	–	–
Diverse	5.197	15.478	4.597	4.122	600	11.356
<b>Gesamt</b>	<b>166.153</b>	<b>170.915</b>	<b>46.702</b>	<b>52.667</b>	<b>119.451</b>	<b>117.649</b>

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultieren im Wesentlichen aus sonstigen Verbindlichkeiten.

Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

T€	2008	2007
Anleihe	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	12.570	326
Sonstige Verbindlichkeiten		
Diverse	530	548

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit einem Betrag von € 20,502 Mio. (2007: € 6,945 Mio.) mittels Hypotheken dinglich besichert.

Unter den sonstigen Verbindlichkeiten sind Einlagen stiller Gesellschafter in Höhe von € –,– Mio. (2007: € 9,889 Mio.) erfasst. Von den sonstigen Verbindlichkeiten werden € 3,941 Mio. (2007: € 6,330 Mio.) erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam.

## 7. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

T€	2008	2007
Kreditbürgschaften	114.332	119.003

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

## IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** gliedern sich wie folgt:

T€	2008	2007
<b>AUFGLIEDERUNG NACH TÄTIGKEITSBEREICHEN</b>		
Mieten aus Hausbewirtschaftung	4.830	4.195
Projektentwicklung und Bau	23.924	21.321
<b>Gesamt</b>	<b>28.755</b>	<b>25.516</b>

Inland	14.543	17.181
Ausland	14.212	8.335
<b>Gesamt</b>	<b>28.755</b>	<b>25.516</b>

### PERSONALAUFWENDUNGEN

Im Posten 6b. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von € 438.379,67 (2007: T€ 192) entfallen € 402.345,50 (2007: T€ 171) auf den Abfertigungsaufwand, der sich wie folgt verteilt:

2008	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	268.188,00	-6.403,71
Leitende Angestellte	178.354,00	-
Andere Arbeitnehmer	-44.216,50	-
<b>Gesamt</b>	<b>402.345,50</b>	<b>-6.403,71</b>

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

### FINANZERFOLG

T€	2008	2007
Erträge aus Beteiligungen		
a) aus verbundenen Unternehmen	6.327	9.270
b) aus beteiligten Unternehmen	274	1.450
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	1.561	17
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	9.132	9.479
davon aus verbundenen Unternehmen	6.353	6.380
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	119	105
Aufwendungen aus Finanzanlagen	3.767	7.205
davon aus verbundenen Unternehmen	-	322
davon Abschreibungen	3.752	6.523
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	7.033	8.294
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	89	50

## STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Im Jahresabschluss wurden aktive latente Steuern in Höhe von € 1,892 Mio. (2007: € 1,536 Mio.) nicht angesetzt. Der Stand zum 31.12.2008 beträgt € 3.427 Mio. (2007: € 1,536 Mio.).

## 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 Wairmpex 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-Parkgebäudes bei Paris ein Hotelgebäude einschließlich aller Neben- und Außenanlagen errichtet hat. Der Kaufpreis entspricht dem von Raiffeisen eingebrachtem Kapital zuzüglich Verzinsung abzüglich Rückzahlungen sowie an Raiffeisen bezahlte Verwaltungsentgelte. Zum 31.Dezember 2008 belief sich die Verpflichtung auf T€ 38.520,6 (Vorjahr:T€ 42.004,6), von der 50% auf UBM AG und 50% Warimpex entfällt. UBM AG und Warimpex haften auch für die Verpflichtung des jeweils anderen Partners.

### Hotel „Holiday Inn“

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich die UBM AG und die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG 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 zu je 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 Rückzahlungen sowie an Raiffeisen bezahlte Verwaltungsentgelte. Zum 31.Dezember 2008 belief sich die Verpflichtung auf 20.000,0 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.

## 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.

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

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

Da der Swap ausschließlich zu Sicherungszwecken abgeschlossen wurde, wurde der negative Marktwert des geschlossenen Forward Start Swaps nicht sofort aufwandswirksam erfasst. Jedoch wird dieser als Zinsaufwand über die Laufzeit mit dem im April gesicherten Zinssatz (3,875% plus 0,44% für Zinsswap) erfasst. Der Marktwert des Zinsswaps beträgt zum 31.12.2008 € -1,430 Mio. (2007: € -1,745 Mio.).



## VIII. Angaben über Arbeitnehmer und Organe

Durchschnittlicher Beschäftigtenstand:

	2008	2007
Angestellte	76	69

### MITGLIEDER DES VORSTANDES

Mag. Karl Bier, Vorsitzender

Heribert Smolé

DI Peter Maitz

DI Martin Löcker (ab 01.03.2009)

Die Bezüge des Vorstandes betragen im Jahr 2008 € 1.766.416,39 (2007: € 1.013.448,19).

### MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

DI Horst Pöchhacker, Vorsitzender (ab 18.04.2008,  
Vorsitzender-Stellvertreter bis 18.04.2008)

Ing. Wolfgang Hesoun (ab 18.04.2008)

Dr. Walter Lederer

Dr. Peter Weber, Vorsitzender-Stellvertreter  
(ab 18.04.2008, Mitglied bis 18.04.2008)

DI Iris Ortner-Winischhofer

Dr. Johannes Pepelnik

Dr. Bruno Ettenauer

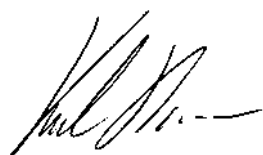
KR Dkfm. Dr. Siegfried Sellitsch, Vorsitzender  
(bis 18.04.2008)

Mag. Wolfhard Fromwald

Die Vergütung an die Mitglieder des Aufsichtsrates einschließlich der Sitzungsgelder betragen im Berichtsjahr € 76.780,21 (2007: € 64.357,29).

Wien, am 9. März 2009

Der Vorstand



Mag. Karl Bier  
(Vorsitzender)



DI Peter Maitz



Heribert Smolé



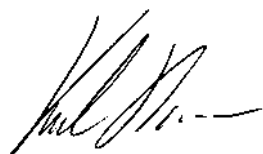
DI Martin Löcker

## Erklärung des Vorstandes

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Jahres- und Konzernabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Mutterunternehmens und des Konzerns vermittelt und dass der Lagebericht und Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Unternehmens und des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens und des Konzerns entsteht, und dass der Lagebericht und Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen das Unternehmen und der Konzern ausgesetzt ist.

Wien, am 9. März 2009

Der Vorstand



Mag. Karl Bier  
(Vorsitzender)



DI Peter Maitz



Heribert Smolé



DI Martin Löcker

# Bestätigungsvermerk

„Wir haben den Jahresabschluss der

**UBM REALITÄTENENTWICKLUNG AKTIENGESELLSCHAFT, WIEN,**

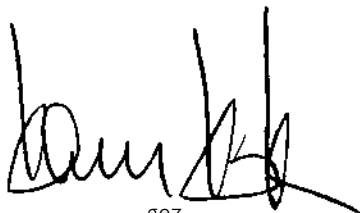
für das Geschäftsjahr vom 01.01.2008 bis 31.12.2008 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Die Buchführung, die Aufstellung und der Inhalt dieses Jahresabschlusses sowie des Lageberichtes in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung **der gesetzlichen Vertreter** der Gesellschaft. Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung und einer Aussage, ob der Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss steht.

Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass ein hinreichend sicheres Urteil darüber abgegeben werden kann, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist und eine Aussage getroffen werden kann, ob der Lagebericht mit dem Jahresabschluss in Einklang steht. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche Umfeld des Unternehmens sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt. Im Rahmen der Prüfung werden die Nachweise für Beträge und sonstige Angaben in der Buchführung und im Jahresabschluss überwiegend auf Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der angewandten Rechnungslegungsgrundsätze und der von **den gesetzlichen Vertretern** vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft zum 31.12.2008 sowie der Ertragslage des Unternehmens für das Geschäftsjahr vom 01.01.2008 bis 31.12.2008 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung. Der Lagebericht steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.“

Wien, am 10. März 2009

B D O A u x i l i a T r e u h a n d G m b H  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



gez.  
Mag. Hans Peter Hoffmann  
Wirtschaftsprüfer



gez.  
ppa Mag. Christoph Wimmer  
Wirtschaftsprüfer

# **konzern**



KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

ENTWICKLUNG DES KONZERN-EIGENKAPITALS

BETEILIGUNGSSPIEGEL

KONZERN-BILANZ

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS 2008

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

GEWINNVERWENDUNG

ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

# Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2008

in T€	Anhang	2008	2007
Umsatzerlöse	(5)	216.399,4	133.655,1
Im Anlagevermögen aktivierte Eigenleistungen		215,4	397,9
Sonstige betriebliche Erträge	(6)	4.615,6	13.723,2
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	(7)	-148.751,3	-80.984,3
Personalaufwand	(8)	-16.534,0	-12.573,6
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	(9)	-2.789,2	-2.374,1
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(10)	-17.343,0	-19.692,0
<b>BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)</b>		<b>35.812,9</b>	<b>32.152,2</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		-3.839,6	-1.516,8
Finanzertrag	(11)	6.207,8	8.637,7
Finanzaufwand	(12)	-21.378,3	-22.644,2
<b>ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN (EBT)</b>		<b>16.802,8</b>	<b>16.628,9</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(13)	-601,9	-4.579,7
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>16.200,9</b>	<b>12.049,2</b>
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		16.081,0	11.982,5
davon Anteil anderer Gesellschafter von Tochterunternehmen		119,9	66,7
<b>ERGEBNIS JE AKTIE (in €)</b>	(14)	<b>5,36</b>	<b>4,00</b>





# Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2008

<b>AKTIVA</b>			
in T€	Anhang	31.12.2008	31.12.2007
<b>LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	(15)	2.789,3	3.005,8
Sachanlagen	(16)	59.580,1	39.541,4
Finanzimmobilien	(17)	285.365,4	258.912,6
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	(18)	7.252,4	15.483,4
Ausleihungen	(19)	11.130,9	13.786,7
Übrige Finanzanlagen	(20)	18.889,2	13.165,4
Latente Steueransprüche	(25)	1.750,6	1.160,8
		<b>386.757,9</b>	<b>345.056,1</b>
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>			
Vorräte	(21)	55.037,6	40.354,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(22)	67.650,8	64.502,2
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(23)	7.313,6	9.708,4
Liquide Mittel	(24)	42.603,9	18.325,2
		<b>172.605,9</b>	<b>132.890,0</b>
		<b>559.363,8</b>	<b>477.946,1</b>
<b>PASSIVA</b>			
in T€	Anhang	31.12.2008	31.12.2007
<b>EIGENKAPITAL</b>			
	(26,27)		
Grundkapital		5.450,5	5.450,5
Kapitalrücklagen		45.185,8	45.185,8
Fremdwährungsrechnungsrücklagen		3.949,9	2.920,4
Andere Rücklagen		63.681,9	50.573,0
Bilanzgewinn		3.321,5	3.325,6
<b>Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		<b>121.589,6</b>	<b>107.455,3</b>
Anteile anderer Gesellschafter von Tochterunternehmen		1.219,8	1.024,8
		<b>122.809,4</b>	<b>108.480,1</b>
<b>LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>			
Rückstellungen	(28)	7.125,9	7.391,2
Anleihen	(29)	100.000,0	100.000,0
Finanzverbindlichkeiten	(30)	176.356,0	122.497,6
Latente Steuerschulden	(25)	8.998,2	6.242,1
		<b>292.480,1</b>	<b>236.130,9</b>
<b>KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>			
Rückstellungen	(28)	4.034,0	5.103,5
Finanzverbindlichkeiten	(30)	75.318,6	71.714,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(31)	34.699,2	26.356,5
Steuerschulden	(32)	3.471,6	5.519,9
Übrige Verbindlichkeiten	(33)	26.550,9	24.640,4
		<b>144.074,3</b>	<b>133.335,1</b>
		<b>559.363,8</b>	<b>477.946,1</b>

# Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals

in T€

## STAND ZUM 01.01.2007

Währungsdifferenzen

Cashflow Hedge: ins Ergebnis der Periode umgebucht

Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital verrechnete Posten

Direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge insgesamt

Jahresüberschuss

Insgesamt erfasste Aufwendungen und Erträge

Dividendenzahlungen

## STAND ZUM 31.12.2007

Währungsdifferenzen

Cashflow Hedge: ins Ergebnis der Periode umgebucht

Ertragsteuern auf direkt im Eigenkapital verrechnete Posten

Direkt im Eigenkapital erfasste Aufwendungen und Erträge insgesamt

Jahresüberschuss

Insgesamt erfasste Aufwendungen und Erträge

Dividendenzahlungen

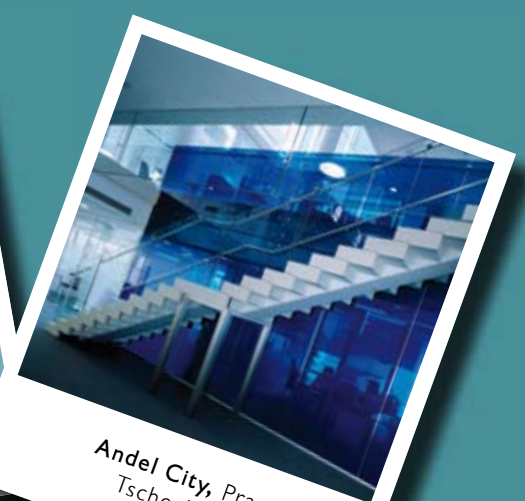
## STAND ZUM 31.12.2008



„Griffin House“, Warschau  
Polen



Andel City, Prag  
Tschechien



Andel City, Prag  
Tschechien

	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Fremd- währungs- umrechnungs- rücklagen	andere Rücklagen	Anteile der Aktionäre des Mutterunter- nehmens	Anteile anderer Gesellschafter von Tochter- unternehmen	Summe
	5.450,5	45.185,8	5.822,2	44.614,3	101.072,8	958,6	102.031,4
	-	-	-3.868,3	-	-3.868,3	-0,5	-3.868,8
	-	-	-	301,8	301,8	-	301,8
	-	-	966,5	-	966,5	-	966,5
	0,0	0,0	-2.901,8	301,8	-2.600,0	-0,5	-2.600,5
	-	-	-	11.982,5	11.982,5	66,7	12.049,2
	0,0	0,0	-2.901,8	12.284,3	9.382,5	66,2	9.448,7
	-	-	-	-3.000,0	-3.000,0	-	-3.000,0
	5.450,5	45.185,8	2.920,4	53.898,6	107.455,3	1.024,8	108.480,1
	-	-	974,0	-	974,0	75,1	1.049,1
	-	-	-	323,8	323,8	-	323,8
	-	-	55,5	-	55,5	-	55,5
	0,0	0,0	1.029,5	323,8	1.353,3	75,1	1.428,4
	-	-	-	16.081,0	16.081,0	119,9	16.200,9
	0,0	0,0	1.029,5	16.404,8	17.434,3	195,0	17.629,3
	-	0,0	0,0	-3.300,0	-3.300,0	0,0	-3.300,0
	5.450,5	45.185,8	3.949,9	67.003,4	121.589,6	1.219,8	122.809,4



Andel City, Prag  
Tschechien



Hotel angelo, München  
Deutschland



Hotel angelo, München  
Deutschland

# Konzern-Kapitalflussrechnung

in T€	2008	2007
Jahresüberschuss	16.200,9	12.049,2
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Anlagevermögen	7.266,7	6.548,4
Erträge/Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	3.839,6	1.516,8
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	353,8	204,9
Latente Steueraufwendungen	-151,0	869,2
<b>CASHFLOW AUS DEM ERGEBNIS</b>	<b>27.510,0</b>	<b>21.188,5</b>
Abnahme/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-4.166,4	6.422,3
Gewinne aus Anlagenabgängen	-281,9	-2.238,4
Buchwert abgegangener Projektgesellschaften	0,0	0,0
Zunahme der Vorräte	-13.113,1	-513,4
Zunahme/Abnahme der Forderungen	2.740,3	-11.166,3
Zunahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	-4.179,2	-1.479,2
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	3.790,0	-5.458,0
<b>CASHFLOW AUS DER BETRIEBSTÄTIGKEIT</b>	<b>12.299,7</b>	<b>6.755,5</b>
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Finanzimmobilien	6.545,7	11.507,0
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	23.818,5	4.152,7
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-101,8	0,0
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-44.090,8	-92.956,2
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-18.524,1	-8.284,5
Ein-/Auszahlungen aus Änderungen des Konsolidierungskreises	0,0	25.105,5
<b>CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>-32.352,5</b>	<b>-60.475,5</b>
Dividenden	-3.300,0	-3.000,0
Aufnahme/Rückzahlung von Krediten und anderen Konzernfinanzierungen	47.841,3	61.726,9
<b>CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>44.541,3</b>	<b>58.726,9</b>
<b>CASHFLOW AUS DER BETRIEBSTÄTIGKEIT</b>	<b>12.299,7</b>	<b>6.755,5</b>
<b>CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>-32.352,5</b>	<b>-60.475,5</b>
<b>CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>44.541,3</b>	<b>58.726,9</b>
<b>VERÄNDERUNG DER LIQUIDEN MITTEL</b>	<b>24.488,5</b>	<b>5.006,9</b>
Liquide Mittel am 01.01.	18.325,2	14.212,2
Währungsdifferenzen	-778,4	173,1
Veränderung Liquide Mittel aufgrund von Konsolidierungskreisänderungen	568,6	-1.067,1
<b>LIQUIDE MITTEL AM 31.12.</b>	<b>42.603,9</b>	<b>18.325,1</b>



# UBM Realitätenentwicklung AG

## Erläuterungen zum Konzernabschluss 2008

### 1. ALLGEMEINE ANGABEN

Der UBM-Konzern besteht aus der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft (UBM AG) und deren Tochterunternehmen. Die UBM AG ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht und hat den Sitz in Wien mit der Geschäftsanschrift 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 es je nach Geschäftsfeld der Euro bzw. die jeweilige Landeswährung. Zahlenangaben erfolgen in T€. Das Berichtsjahr entspricht dem Kalenderjahr.

### 2. KONSOLIDIERUNG

#### Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der UBM AG 6 (Vorjahr: 7) inländische Tochterunternehmen sowie 39 (Vorjahr: 33) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. Daneben wurden 6 (Vorjahr: 5) inländische und 13 (Vorjahr: 12) ausländische assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

Die einbezogenen Tochterunternehmen und die assoziierten Unternehmen sind aus der Beteiligungsliste (siehe Beilage) ersichtlich. Gesellschaften, die für den Konzernabschluss von untergeordneter Bedeutung sind, werden nicht einbezogen. 22 (Vorjahr: 18) 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 2008 wurden die folgenden Unternehmen erstmals vollkonsolidiert:

- Münchner Grund Projektmanagement GmbH
- Hotel Real Estate Beratung Sp. z o.o.
- UBM Zielone Sp. z o.o.
- Tosan park a.s.
- UBM Koliba s.r.o.
- „Hotel Akademia“ Sp. z o.o.

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

Vermögenswerte und Schulden	in T€
<b>AKTIVA</b>	
Langfristiges Vermögen	37.591,2
Kurzfristiges Vermögen	7.225,7
Aktiva	<b>44.816,9</b>
<b>PASSIVA</b>	
Eigenkapital	5.262,8
Langfristige Schulden	35.069,7
Kurzfristige Schulden	4.484,4
Passiva	<b>44.816,9</b>
Umsatzerlöse im Berichtsjahr	<b>6.831,1</b>
Periodenergebnis im Berichtsjahr	<b>-1.623,4</b>

Der Kaufpreis für die Anteile betrug 1.668,9 T€.

### Konsolidierungsgrundsätze

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

Im Berichtsjahr wurden aktivische Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung in Höhe von 10.583,3 T€ (Vorjahr: 0) den Vermögenswerten, Schulden und Eventualverbindlichkeiten zugeordnet.

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

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

### 3. KAPITALRISIKOMANAGEMENT

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

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€	31.12.2008	31.12.2007
Schulden (i)	251.674,6	194.212,4
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-42.603,9	-18.325,2
Nettoschulden	209.070,7	175.887,2
Eigenkapital (ii)	122.809,4	108.480,1
Nettoschulden zu Eigenkapitalquote	170,2%	162,1%

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

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

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

#### 4. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

##### Bewertungsgrundlagen

In Bezug auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen, Ausleihungen, Vorräte, Forderungen aus abgerechneten Aufträgen und Verbindlichkeiten sind die 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 nicht nur vorübergehende Wertminderung (Impairment) festgestellt, werden die betreffenden immateriellen Vermögenswerte auf den erzielbaren Betrag, das ist der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder ein höherer Nutzungswert, abgeschrieben. Bei Wegfallen der Wertminderung erfolgt eine Zuschreibung in Höhe der Wertaufholung, maximal aber auf den Wert, der sich bei Anwendung des Abschreibungsplanes auf die ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten errechnet.

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

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

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

Wurde eine 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 in die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten im Allgemeinen 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 **Ausleihungen** sind zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Werden Anzeichen einer Wertminderung festgestellt (Impairment), werden die Ausleihungen auf den Barwert der erwarteten Cashflows abgeschrieben.

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

Die **Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe** sind zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren Vergleichswert bewertet.

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

**Fertigungsaufträge** werden nach dem Leistungsfortschritt (POC-Methode) bilanziert. Die voraussichtlichen Auftragslöse werden entsprechend dem jeweiligen Fertigstellungsgrad unter den Umsatzerlösen ausgewiesen. Der Fertigstellungsgrad, der Grundlage für die Höhe der angesetzten Auftragslöse 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 Auftragslöse 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 Auftragslöse übersteigen, wird der erwartete Verlust sofort zur Gänze erfasst.

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

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

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

Die **Rückstellungen für Abfertigungen, für Pensionen und für Jubiläumsgelder** wurden gemäß IAS 19 nach dem laufenden Einmalprämienverfahren (Projected Unit Credit Method) unter Zugrundelegung der Generationentafel AVÖ 2008-P ermittelt, wobei zu jedem Stichtag eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt wird. Bei der Bewertung dieser Rückstellungen wurden ein Rechnungszinsfuß von 5,8% (Vorjahr: 5,3%) und Bezugssteigerungen von 2,9% (Vorjahr: 2,6%) p.a. berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Abfertigungen und für Jubiläumsgelder wurden Fluktuationsabschläge auf Basis von statistischen Daten berücksichtigt.

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

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

**Verbindlichkeiten** werden mit dem Nennwert angesetzt.

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

**Derivative Finanzinstrumente** werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

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

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

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

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

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

## **Neue und geänderte Rechnungslegungsstandards**

### **Im laufenden Geschäftsjahr anzuwendende Standards und Interpretationen**

Gegenüber dem Konzernabschluss zum 31.12.2007 haben sich folgende Standards und Interpretationen geändert bzw. waren aufgrund der Übernahme in europäisches Recht oder des Inkrafttretens der Regelung erstmalig verpflichtend anzuwenden:

- Amendments to IAS 39/IFRS 7 Reclassification of Financial Instruments
- IFRIC 11 „IFRS 2 – Group and Treasury Share Transactions“
- IFRIC 14 „IAS 19–The Limit on a Defined Benefit Asset Minimum Funding Requirements and their Interaction“

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

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

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

- IFRS 8 Operating Segments
- IFIRC 12 Service Concession Arrangements
- IFRIC 13 Customer Loyalty Programmes
- Amendments to IAS 1 Presentation of Financial Statements
- Amendments to IAS 23 Borrowing Costs
- Amendments to IFRS 2 Share-based Payment

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

## 5. UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse in Höhe von 216.399,4 (Vorjahr: 133.655,1) T€ enthalten Verkaufserlöse von Immobilien und Immobilienprojektgesellschaften, Mieterträge, Erträge aus der Hausverwaltung, die abgerechneten Bauleistungen eigener Projekte und andere Erlöse aus der typischen Geschäftstätigkeit.

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

in T€	2008	2007
<b>REGIONEN</b>		
Österreich	44.421,1	96.125,4
Westeuropa	100.273,9	34.185,7
Osteuropa	162.646,5	132.648,8
<b>Gesamtleistung der Gruppe</b>	<b>307.341,5</b>	<b>262.959,9</b>
abzüglich Umsätze aus Immobilienbeteiligungsverkäufen	-34.770,2	-13.072,0
abzüglich Bestandsveränderung der Eigenprojekte	-16.088,5	-16.372,1
abzüglich Umsatz aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen	-39.868,0	-95.772,5
abzüglich Leistungsgemeinschaften	0,0	-3.690,3
abzüglich aktivierte Eigenleistung	-215,4	-397,9
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>216.399,4</b>	<b>133.655,1</b>

## 6. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die übrigen betrieblichen Erträge umfassen im Wesentlichen Nebenkostenerlöse aus der Hausbewirtschaftung sowie Kursgewinne. Die Wertanpassungen von Finanzimmobilien auf die am Bilanzstichtag beizulegenden Zeitwerte werden saldiert ausgewiesen.

## 7. AUFWENDUNGEN FÜR MATERIAL UND SONSTIGE BEZOGENE HERSTELLUNGSLEISTUNGEN

in T€	2008	2007
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-9.178,0	-18.577,8
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-139.573,3	-62.406,5
<b>Gesamt</b>	<b>-148.751,3</b>	<b>-80.984,3</b>

## 8. PERSONALAUFWAND

in T€	2008	2007
Löhne und Gehälter	-13.726,6	-10.758,8
Soziale Abgaben	-2.388,4	-1.694,5
Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen	-419,0	-120,3
<b>Gesamt</b>	<b>-16.534,0</b>	<b>-12.573,6</b>

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

## 9. ABSCHREIBUNGEN

Auf immaterielle Vermögenswerte wurden 335,3 (Vorjahr: 316,5) T€ und auf das Sachanlagevermögen 2.453,9 (Vorjahr 2.057,6) T€ Abschreibungen vorgenommen.

## 10. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

in T€	2008	2007
Bürobetrieb	-2.909,8	-2.330,8
Werbung	-1.298,3	-1.768,4
Rechts- und Beratungskosten	-2.437,5	-2.767,2
Rückstellungsdotierung (sonstige Rückstellungen)	-	-5.727,0
Wertanpassung Finanzimmobilien	-21,2	-2.091,4
Übrige	-10.676,2	-5.007,2
<b>Gesamt</b>	<b>-17.343,0</b>	<b>-19.692,0</b>

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus Reisespesen, Abgaben und Gebühren, sonstigen Fremdleistungen sowie allgemeinen Verwaltungskosten und Währungsdifferenzen in Höhe von 7.737,0 T€ zusammen.

## 11. FINANZERTRAG

in T€	2008	2007
Erträge aus Beteiligungen	783,9	1.994,2
(davon aus verbundenen Unternehmen)	285,5	544,2
Zinsen und ähnliche Erträge	5.104,9	6.347,2
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	319,0	296,3
(davon aus verbundenen Unternehmen)	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>6.207,8</b>	<b>8.637,7</b>

## 12. FINANZAUFWAND

in T€	2008	2007
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend Anleihen	-4.289,0	-4.289,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend andere Finanzverbindlichkeiten	-12.190,9	-9.692,9
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-715,5	-739,1
Aufwendungen aus Beteiligungen	-431,2	-682,4
(davon aus verbundenen Unternehmen)	-	-322,4
Aufwendungen aus sonstigen Finanzanlagen	-3.751,6	-7.240,8
<b>Gesamt</b>	<b>-21.378,3</b>	<b>-22.644,2</b>

### 13. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

Als Ertragsteuern sind die in den einzelnen Ländern gezahlten oder geschuldeten Steuern auf Einkommen und Ertrag sowie die latenten Steuern ausgewiesen.

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

in T€	2008	2007
Tatsächlicher Steueraufwand	-56,9	1.943,7
Latenter Steueraufwand/-ertrag	658,8	2.636,0
<b>Steueraufwand (+)/-ertrag (-)</b>	<b>601,9</b>	<b>4.579,7</b>

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

in T€	2008	2007
Ergebnis vor Ertragsteuern	16.802,8	16.628,9
Theoretischer Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	4.200,7	4.157,2
Steuersatzunterschiede	-604,5	-1.690,7
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	-3.128,4	-311,3
Erträge/Aufwendungen aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	959,9	-780,2
Veränderung des in Bezug auf Verlustvorträge nicht angesetzten latenten Steueranspruchs	-841,5	3.221,4
Sonstige Unterschiede	15,7	-16,7
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>601,9</b>	<b>4.579,7</b>

Zusätzlich zu dem in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung erfassten Steueraufwand wurde der Steuereffekt von direkt im Eigenkapital verrechneten Aufwendungen und Erträgen ebenfalls unmittelbar mit dem Eigenkapital verrechnet. Der im Eigenkapital verrechnete Betrag belief sich auf 55,5 (Vorjahr: 966,5) T€.

### 14. ERGEBNIS JE AKTIE

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

in T€	2008	2007
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens am Jahresüberschuss	16.081,0	11.982,5
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	3.000.000	3.000.000
<b>Ergebnis je Aktie in €</b>	<b>5,36</b>	<b>4,00</b>



## 15. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

in T€	Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte	Goodwill	Summe
<b>ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN</b>			
Stand 01.01.2007	230,4	5.327,8	5.558,2
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-
Zugänge	-	-	-
Abgänge	-	-	-
Umbuchungen	2,4	-	2,4
Währungsanpassungen	12,6	102,0	114,6
Stand 31.12.2007	<b>245,4</b>	<b>5.429,8</b>	<b>5.675,2</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	87,2	-	87,2
Zugänge	81,8	20,0	101,8
Abgänge	-12,1	-	-12,1
Umbuchungen	-	-	-
Währungsanpassungen	-47,2	-222,1	-269,3
Stand 31.12.2008	<b>355,1</b>	<b>5.227,7</b>	<b>5.582,8</b>
<b>KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN</b>			
Stand 01.01.2007	176,8	2.086,7	2.263,5
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-
Zugänge	18,7	297,8	316,5
Abgänge	-	-	-
Umbuchungen	0,3	-	0,3
Währungsanpassungen	10,2	78,9	89,1
Zuschreibungen	-	-	-
Stand 31.12.2007	<b>206,0</b>	<b>2.463,4</b>	<b>2.669,4</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	49,4	-	49,4
Zugänge	43,2	292,1	335,3
Abgänge	-12,1	-	-12,1
Umbuchungen	-	-	-
Währungsanpassungen	-34,4	-226,5	-260,9
Zuschreibungen	12,4	-	12,4
Stand 31.12.2008	<b>264,5</b>	<b>2.529,0</b>	<b>2.793,5</b>
<b>Buchwerte Stand 31.12.2007</b>	<b>39,4</b>	<b>2.966,4</b>	<b>3.005,8</b>
<b>Buchwerte Stand 31.12.2008</b>	<b>90,6</b>	<b>2.698,7</b>	<b>2.789,3</b>

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

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

Im Rahmen der Impairment Tests wird der Summe der Buchwerte der Vermögenswerte der einzelnen zahlungsmittelgenerierenden Einheit, der ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde, mit dem erzielbaren Betrag derselben verglichen. Der erzielbare Betrag entspricht dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder einem höheren Nutzungswert. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die bestmögliche Schätzung des Betrags

wider, 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 zugrundegelegt. Da ein beizulegender Zeitwert für keine der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, dem ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet ist, festgestellt werden konnte, wurde zur Feststellung des erzielbaren Betrags der Nutzungswert dieser zahlungsmittelgenerierenden Einheit ermittelt. Die Cashflows wurden von den vom Vorstand erstellten und im Zeitpunkt der Durchführung der Impairment-Tests aktuellen Planungen der Jahre 2008 und Folgejahre abgeleitet. Diese Prognosen basieren auf Erfahrungen aus der Vergangenheit sowie auf Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung. Die Diskontierung wurde auf Basis der spezifischen Kapitalkosten in Höhe von 6% vorgenommen. Die zahlungsmittelgenerierende Einheit entspricht im UBM Konzern im Wesentlichen der einzelnen konsolidierten Gesellschaft.

## 16. SACHANLAGEVERMÖGEN

in T€	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	technische Anlagen und Maschinen	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Summe
<b>ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN</b>					
Stand 1.1.2007	31.742,7	156,6	1.779,9	13.873,8	47.553,0
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–7,0	–2,1	5.336,7	5.327,6
Zugänge	23,1	19,1	236,8	16.377,4	16.656,4
Abgänge	–6,6	–	–203,0	–79,2	–288,8
Umbuchungen	–2,4	–	–	–22.257,1	–22.269,5
Umgliederungen	–	–	–	1.171,9	1.171,9
Währungsanpassungen	2.165,9	8,0	22,4	33,5	2.229,8
Stand 31.12.2007	<b>33.922,7</b>	<b>176,7</b>	<b>1.834,0</b>	<b>14.447,0</b>	<b>50.380,4</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	34.296,6	1.247,7	1.856,6	–792,5	36.617,4
Zugänge	1.762,4	84,8	862,7	24.712,5	27.422,4
Abgänge	–134,4	–1,6	–208,0	–73,3	–417,3
Umgliederungen	–	–8,5	22,1	–28.744,0	–28.730,4
Währungsanpassungen	–9.662,1	–207,8	–338,6	–2,9	–10.211,4
Stand 31.12.2008	<b>60.185,2</b>	<b>1.291,3</b>	<b>4.037,8</b>	<b>9.546,8</b>	<b>75.061,1</b>
<b>KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN</b>					
Stand 01.01.2007	<b>6.715,2</b>	<b>106,0</b>	<b>1.048,4</b>	–	<b>7.869,6</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–0,2	–	–	–0,2
Zugänge	1.726,0	24,5	307,1	–	2.057,6
Abgänge	–0,7	–	–191,2	–	–191,9
Umbuchungen	–0,3	–	–	–	–0,3
Währungsanpassungen	1.081,0	5,9	17,3	–	1.104,2
Zuschreibungen	–	–	–	–	–
Stand 31.12.2007	<b>9.521,2</b>	<b>136,2</b>	<b>1.181,6</b>	–	<b>10.839,0</b>

Änderung des Konsolidierungskreises	2.348,8	703,8	1.822,8	-	4.911,4
Zugänge	1.954,2	176,5	323,2	-	2.453,9
Abgänge	-27,6	-0,7	-194,9	-	-223,2
Umgliederungen	-	-14,8	14,8	-	-
Währungsanpassungen	-2.006,8	-144,1	-306,7	-	-2.457,6
Zuschreibungen	-42,5	-	-	-	-42,5
Stand 31.12.2008	<b>11.783,3</b>	<b>856,9</b>	<b>2.840,8</b>	-	<b>15.481,0</b>
<b>Buchwerte Stand 31.12.2007</b>					
	<b>24.401,5</b>	<b>40,5</b>	<b>652,4</b>	<b>14.447,0</b>	<b>39.541,4</b>
<b>Buchwerte Stand 31.12.2008</b>					
	<b>48.401,9</b>	<b>434,4</b>	<b>1.197,0</b>	<b>9.546,8</b>	<b>59.580,1</b>

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

Der Buchwert der Sachanlagen, die zum Bilanzstichtag zur Sicherstellung verpfändet sind, beträgt 50.721,6 (Vorjahr: 32.713,8) T€. Sachanlagen mit einem Buchwert von 50.721,6 (Vorjahr: 32.713,8) T€ unterliegen Verfügungsbeschränkungen.

## 17. FINANZIMMOBILIEN

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

in T€	
<b>BUCHWERTE</b>	
Stand 1.1.2007	235.304,7
Änderung des Konsolidierungskreises	-70.153,1
Zugänge	76.299,7
Abgänge	-13.752,9
Umbuchungen	22.257,1
Umgliederungen	7.375,3
Währungsanpassungen	1.656,6
Anpassung an den beizulegenden Wert	-74,6
<b>Stand 31.12.2007</b>	<b>258.912,6</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	-4.843,6
Zugänge	16.668,5
Abgänge	-8.358,0
Umgliederungen	21.515,0
Währungsanpassungen	1.492,1
Anpassung an den beizulegenden Wert	-21,2
<b>Stand 31.12.2008</b>	<b>285.365,4</b>

Der beizulegende Zeitwert wird nach international anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt, nämlich durch die Ableitung aus einem aktuellen Marktpreis, durch Ableitung aus einem Preis, der in einer Transaktion mit ähnlichen Immobilien in der jüngeren Vergangenheit erzielt wurde, oder mangels geeigneter Marktdaten durch Diskontierung geschätzter künftiger Cashflows, die von derartigen Immobilien marktüblich generiert werden. Der Wert der Finanzimmobilien die im Jahr 2008 durch einen externen Gutachter ermittelt wurden beträgt 49.898,2 T€. Für die übrigen Finanzimmobilien wurden die Bewertungen von der Gesellschaft durchgeführt.

Die zum Stichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen zum Erwerb oder zur Erstellung von Finanzimmobilien belaufen sich auf 55.800,0 (Vorjahr: 68.081,0) T€. Zudem sind Finanzimmobilien mit einem Buchwert von 115.465,8 (Vorjahr: 80.998,2) T€ zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Die Mieterträge aus Finanzimmobilien belaufen sich auf 14.749,1 (Vorjahr: 16.153,9) T€, während die betrieblichen Aufwendungen 2.369,1 (Vorjahr: 3.246,2) T€ betragen.

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

in T€	2008	2007
Immobilienleasing	6.489,0	6.761,5

Diesen stehen Verbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der Mindestleasingzahlungen, nämlich in Höhe von 6.952,7 (Vorjahr: 7.176,9) T€ gegenüber.

Die Restlaufzeiten der Finanzierungsleasingverträge für Immobilien liegen zwischen neun und zwölf Jahren. Es bestehen keine Verlängerungsoptionen allerdings Kaufoptionen.

## 18. BETEILIGUNGEN AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

in T€	2008	2007
Anschaffungskosten	12.566,6	12.778,3
Anteil am seit Erwerb erzielten Ergebnis abzüglich bezogener Dividenden	-5.314,2	2.705,1
<b>Buchwert</b>	<b>7.252,4</b>	<b>15.483,4</b>

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

in T€	2008	2007
Vermögenswerte	434.039,6	332.887,0
Verbindlichkeiten	412.734,7	299.210,1
Nettovermögen	21.304,9	33.676,9
Anteil der Gruppe am Nettovermögen	6.141,9	15.483,4

in T€	2008	2007
Umsatzerlöse	47.166,7	31.119,3
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-14.017,3	-2.878,1
Anteil der Gruppe am Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-6.300,6	-1.359,8

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten assoziierter Unternehmen im Geschäftsjahr 2008 belaufen sich auf 2.309,5 (Vorjahr: 544,0) T€ und kumuliert zum 31. Dezember 2008 auf 2.626,8 (Vorjahr: 652,0) T€.

## 19. AUSLEIHUNGEN

in T€	2008	2007
Ausleihungen an nicht konsolidierte Tochterunternehmen	1.889,6	6.803,4
Ausleihungen an assoziierte Unternehmen	6.824,8	5.590,4
Sonstige Ausleihungen	2.416,5	1.392,9
<b>Gesamt</b>	<b>11.130,9</b>	<b>13.786,7</b>

Sämtliche Ausleihungen haben Restlaufzeiten von mehr als einem Jahr. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Wertanpassungen in Höhe von 3.747,5 (Vorjahr: 6.511) T€ vorgenommen.

## 20. ÜBRIGE FINANZANLAGEN

in T€	2008	2007
Beteiligungen an nicht konsolidierten Tochterunternehmen	1.689,6	440,1
Übrige Beteiligungen	13.977,8	9.500,9
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	3.221,8	3.224,4
<b>Gesamt</b>	<b>18.889,2</b>	<b>13.165,4</b>

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

## 21. VORRÄTE

Die Vorräte setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

in T€	2008	2007
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Projektvorkosten	53.199,1	40.018,7
Geleistete Anzahlungen	1.838,5	335,5
<b>Gesamt</b>	<b>55.037,6</b>	<b>40.354,2</b>

Vorräte mit einem Buchwert von 40.820,1 (Vorjahr: 28.849,2) T€ sind zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

## 22. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in T€	2008	2007
Gemäß POC-Methode abgegrenzter Auftragswert	72.919,7	-
erhaltene Anzahlungen	-69.107,8	-
<b>Gesamt</b>	<b>3.811,9</b>	<b>-</b>

Dem per 31. Dezember 2008 gemäß Leistungsfortschritt aktivierten anteiligen Auftragswert stehen bewertete Auftragskosten in Höhe von T€ 71.941,0 (Vorjahr: 0) gegenüber, sodass sich der in Bezug auf diese Aufträge angesetzte Gewinn auf 978,7 (Vorjahr: 0) T€ beläuft.

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

in T€	2008	2007
Forderungen gegenüber Dritten	3.208,6	6.529,3
Forderungen gegenüber Arbeitsgemeinschaften	1.030,7	636,7
Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen	7.452,0	27.298,7
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	52.147,6	30.037,5
<b>Gesamt</b>	<b>63.838,9</b>	<b>64.502,2</b>

Sämtliche Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

## 23. SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE

in T€	2008	Restlaufzeit > 1 Jahr	2007	Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen aus Pensionsrückdeckungsversicherungen	768,8	768,8	734,3	734,3
Forderungen aus Steuern	3.350,1	-	4.944,1	-
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	3.194,7	839,4	4.030,0	864,5
<b>Gesamt</b>	<b>7.313,6</b>	<b>1.608,2</b>	<b>9.708,4</b>	<b>1.598,8</b>



## 24. LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten von 42.545,8 (Vorjahr: 18.281,7) T€ sowie Kassenbestände in Höhe von 58,2 (Vorjahr: 43,5) T€.

## 25. LATENTE STEUERN

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

in T€	2008		2007	
	Aktiv	Passiv	Aktiv	Passiv
Sachanlagen, Finanzimmobilien, sonstige Bewertungsunterschiede	-	8.998,2	-	6.242,1
Steuerliche Verlustvorträge	1.750,6	-	1.160,8	-
<b>Latente Steuern</b>	1.750,6	8.998,2	1.160,8	6.242,1
<b>Saldiertere latente Steuern</b>	-	<b>7.247,6</b>		<b>5.081,3</b>

Latente Steueransprüche aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können. Im Konzernabschluss wurden aktive latente Steuern in Höhe von 1.892,0 (Vorjahr: 1.536,0) T€ nicht angesetzt. Die aktiven latenten Steuern für Verlustvorträge betreffen im Wesentlichen polnische Konzerngesellschaften und verfallen nach fünf Jahren.

## 26. EIGENKAPITAL

Grundkapital	Stück	€
Inhaber-Stammaktien	3.000.000	5.450.462,56

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

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

## 27. RÜCKLAGEN

Die Kapitalrücklagen resultieren überwiegend aus den in den Vorjahren durchgeführten Kapitalerhöhungen und -berichtigungen und aus verjährten Dividendenansprüchen. Von den Kapitalrücklagen sind Rücklagen in Höhe von 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 Gewinnrücklagen der UBM AG und die seit Erwerb einbehaltenen Gewinne der Tochterunternehmen einschließlich der Effekte der Anpassung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen an die im Konzernabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Zur Ausschüttung an die Aktionäre der UBM AG steht deren Bilanzgewinn in Höhe von 3.321,5 T€ zur Verfügung. Zusätzlich können die freien Gewinnrücklagen der UBM AG, die zum 31. Dezember 2008 mit 31.572,7 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, d. s. insgesamt € 3.300.000,-.

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

## 28. RÜCKSTELLUNGEN

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

in T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Sonstige Personalrückstellungen	Bauten	Andere	Summe
Stand zum 01.01.2008	1.002,9	1.665,4	55,9	2.595,4	2.261,5	4.913,6	12.494,7
Währungsanpassungen	-	-	-	15,0	65,8	-	50,8
Zuführung	367,8	-	6,7	2.120,2	-	-	2.494,7
Verwendung/Auflösung	-	19,0	1,8	1.921,5	1.108,4	829,6	3.880,3
<b>Stand zum 31.12.2008</b>	<b>1.370,7</b>	<b>1.646,4</b>	<b>60,8</b>	<b>2.779,1</b>	<b>1.218,9</b>	<b>4.084,0</b>	<b>11.159,9</b>
davon langfristig	1.370,7	1.646,4	60,8	-	-	4.048,0	7.125,9
davon kurzfristig	-	-	-	2.779,1	1.218,9	36,0	4.034,0

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 zugrundeliegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

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

Die Rückstellungen für Bauten betreffen im Wesentlichen ausstehende Eingangsrechnungen. Die Anderen Rückstellungen beinhalten großteils Drohverlustrückstellungen bzw. Rückstellungen für zu übernehmende Verluste von Tochtergesellschaften.

### Altersversorgungspläne

#### Leistungsorientierte Pläne

Rückstellungen für Abfertigungen wurden für Angestellte und Arbeiter, die gemäß Angestelltengesetz, Arbeiterabfertigungsgesetz bzw. Betriebsvereinbarung Abfertigungsansprüche haben, gebildet. Angestellte, deren Dienstverhältnisse österreichischem Recht unterliegen, haben, wenn das betreffende Dienstverhältnis vor dem 1. Jänner 2003 begonnen und eine bestimmte Zeit gedauert hat, Anspruch auf eine Abfertigung in jedem Fall der Auflösung des Dienstverhältnisses bei Erreichen des gesetzlichen Pensionsalters. Die Höhe der Abfertigung ist abhängig von

der Höhe des Bezugs zum Zeitpunkt der Auflösung und von der Dauer des Dienstverhältnisses. Diese Ansprüche der Dienstnehmer sind daher wie Ansprüche aus leistungsorientierten Pensionsplänen zu behandeln, wobei Planvermögen zur Deckung dieser Ansprüche nicht vorliegt.

Die Abfertigungsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T€	2008	2007
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 01.01.	1.002,9	846,9
Dienstzeitaufwand	77,9	70,9
Zinsaufwand	51,1	38,5
Abfertigungszahlungen	-85,3	-15,0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	324,1	61,6
<b>Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.</b>	<b>1.370,7</b>	<b>1.002,9</b>

In Bezug auf die der Berechnung zugrundeliegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Für das folgende Geschäftsjahr ist ein Dienstzeitaufwand von 63,2 T€ und ein Zinsaufwand von 79,5 T€ geplant.

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

in T€	2008	2007	2006	2005	2004
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen zum 31.12.	1.370,7	1.002,9	846,9	916,1	722,1

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

Die Pensionsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T€	2008	2007
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 01.01.	1.665,4	1.624,8
Dienstzeitaufwand	35,9	34,9
Zinsaufwand	88,3	76,3
Pensionszahlungen	-	-
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-143,2	-70,6
<b>Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.</b>	<b>1.646,4</b>	<b>1.665,4</b>

In Bezug auf die der Berechnung zugrundeliegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Für das folgende Geschäftsjahr ist ein Dienstzeitaufwand von 31,6 T€ und ein Zinsaufwand von 95,5 T€ geplant.

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

in T€	2008	2007	2006	2005	2004
Barwert der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.	1.646,4	1.665,4	1.624,8	1.173,7	961,5

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. 2008 ist diesbezüglich ein Aufwand von insgesamt 39,0 (Vorjahr: 20,9) T€ angefallen. Für ein Vorstandsmitglied wird ein Betrag von 12,6 (Vorjahr: 12,2) 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.

## 29. ANLEIHEN

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

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

Die Entscheidung zur Anleihebegebung wurde im April 2005 getroffen. Da man grundsätzlich von einem steigenden Zinsniveau ausging, wurde für die Laufzeit der Anleihe der Zinssatz durch einen Forward Start Swap gesichert. Das Zinsniveau entwickelte sich allerdings entgegen der Einschätzung. Somit ergab sich für den Forward Start Swap im Juni 2005 (resultierend aus der fixen Zinsmehrbelastung von 0,44%-Punkte) ein negativer Marktwert von € 2,36 Mio., welcher erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde und entsprechend dem Zinsaufwand für die Anleihe über die Laufzeit verteilt in den Zinsaufwand umgebucht wird. Der beizulegende Zeitwert des Zins-Swaps beträgt zum 31.12.2008 € -1,4 Mio.

## 30. FINANZVERBINDLICHKEITEN

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

2008	Nominale in T€	Buchwert in T€	Durchschnittliche Effektivverzinsung in %
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>			
Variable Verzinsung	196.276,2	196.276,2	3,125 – 6,64
<b>Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern</b>			
Variable Verzinsung	48.445,7	48.445,7	5,2 – 6
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggesellschaften</b>			
Variable Verzinsung	9.814,7	6.952,7	5,34
<b>Gesamt</b>	<b>254.536,6</b>	<b>251.674,6</b>	

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

2008	Gesamt	Restlaufzeit			davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
in T€					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	196.276,2	49.071,1	93.916,8	53.288,3	158.217,2
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern variabel verzinst	48.445,7	25.995,7	22.450,0	-	48.445,7
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	6.952,7	251,8	1.007,3	5.693,6	-
<b>Gesamt</b>	<b>251.674,6</b>	<b>75.318,6</b>	<b>117.374,1</b>	<b>58.981,9</b>	<b>206.662,9</b>

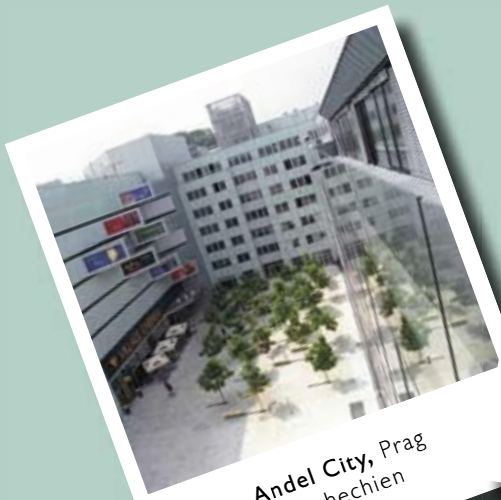
Die Mindestleasingzahlungen für Verbindlichkeiten aus Finanzierungsleasing-Verträgen, welche nur Gebäude betreffen, teilen sich wie folgt auf:

in T€	2008			2007		
	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert
Fällig bis 1 Jahr	619,5	367,7	251,8	601,1	366,8	234,3
Fällig 1 bis 5 Jahre	2.478,0	1.358,3	1.119,7	2.404,4	1.467,3	937,1
Fällig über 5 Jahre	6.717,2	1.136,0	5.581,2	7.228,9	1.223,5	6.005,4
<b>Gesamt</b>	<b>9.814,7</b>	<b>2.862,0</b>	<b>6.952,7</b>	<b>10.234,4</b>	<b>3.057,4</b>	<b>7.176,8</b>

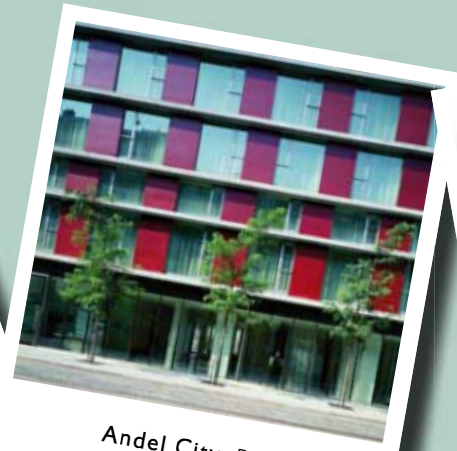
Die Verpflichtungen des Konzerns aus Finanzierungsleasingverhältnissen sind durch einen Eigentumsvorbehalt des Leasinggebers auf die geleasten Vermögenswerte besichert.

Einzelne Finanzimmobilien werden im Wege von Finanzierungsleasingverträgen gehalten. Zum 31. Dezember 2008 betrug der durchschnittliche Effektivzinssatz 5,34% (Vorjahr: 4,82%). Vereinbarungen über bedingte Mietzahlungen wurden nicht getroffen, sondern alle Leasingverhältnisse basieren auf fixen Raten.





**Andel City, Prag**  
Tschechien



**Andel City, Prag**  
Tschechien



**Andel City, Prag**  
Tschechien



**Andel's Hotel, Krakau**  
Polen



**Andel's Hotel, Krakau**  
Polen



**Andel's Hotel, Krakau**  
Polen



**Logistikcenter, Regensdorf**  
Schweiz



**Neue Mitte Lehen, Salzburg**  
Österreich



**Neue Mitte Lehen, Salzburg**  
Österreich

### 31. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in T€	2008	2007
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	30.872,3	23.576,2
Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitsgemeinschaften	1.282,6	869,2
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	1.661,4	1.434,2
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	927,9	476,9
<b>Gesamt</b>	<b>34.699,2</b>	<b>26.356,5</b>

Die Verbindlichkeiten sind zur Gänze im Folgejahr fällig.

### 32. STEUERSCHULDEN

Unter Steuerschulden werden Verbindlichkeiten aus laufenden Ertragsteuern ausgewiesen.

### 33. ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN

Der Posten umfasst im Wesentlichen Verbindlichkeiten aus Bestandsrechten und Zinsabgrenzungen aus der Anleihe. Enthalten sind ferner Steuern ausgenommen Ertragsteuern, Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit und gegenüber Mitarbeitern.

### 34. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Haftungsverhältnisse betreffen überwiegend Kreditbürgschaften und Garantieerklärungen für assoziierte Unternehmen. Eine Inanspruchnahme aus diesen Haftungen ist nicht wahrscheinlich.

### 35. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

#### 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-Parkgebäudes bei Paris ein Hotelgebäude einschließlich aller Neben- und Außenanlagen errichtet hat. Der Kaufpreis entspricht dem von Raiffeisen eingebrachtem Kapital zuzüglich Verzinsung abzüglich Rückzahlungen sowie an Raiffeisen bezahlte Verwaltungsentgelte. Zum 31. Dezember 2008 belief sich die Verpflichtung auf 38.520,6 (Vorjahr: 42.004,6) 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 „Holiday Inn“

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat sich die UBM AG und die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG 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 Rückzahlungen sowie an Raiffeisen bezahlte Verwaltungsentgelte. Zum 31. Dezember 2008 belief sich die Verpflichtung auf 20.000,0 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.

### 36. ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung erfolgt entsprechend der internen Organisationsstruktur des UBM-Konzerns nach Geschäftsfeldern. Der intersegmentäre Leistungsaustausch zeigt Liefer- und Leistungsbeziehungen zwischen den Gesellschaften der einzelnen Regionen. Die Verrechnung erfolgte zu marktüblichen Preisen. In der Überleitung auf die Daten des Konzernabschlusses werden konzerninterne Aufwendungen und Erträge sowie Zwischengewinne eliminiert. Bei der Überleitung des Segmentvermögens bzw. der Segmentschulden werden insbesondere konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten im Rahmen der Schuldenkonsolidierung entfernt.

## SEGMENTAUFTEILUNG

in T€	Österreich		Westeuropa	
	2008	2007	2008	2007
<b>GESAMTLEISTUNG (GRUPPE)</b>	<b>44.421,1</b>	<b>96.125,4</b>	<b>100.273,9</b>	<b>34.185,7</b>
<b>SEGMENTERTRÄGE</b>	<b>54.660,0</b>	<b>48.428,0</b>	<b>102.381,2</b>	<b>39.799,7</b>
Materialaufwand	-22.571,8	-18.965,3	-90.050,5	-30.671,2
Personalaufwand	-8.735,0	-7.490,0	-1.766,0	-1.218,2
Abschreibungen	-392,8	-73,3	-92,6	-106,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-5.285,7	-2.198,8	-2.044,9	-7.021,7
<b>EBIT (Ergebnis vor Zinsen und Steuern)</b>	<b>17.674,7</b>	<b>19.700,6</b>	<b>8.427,2</b>	<b>782,4</b>
Erträge aus assoziierten Unternehmen	-3.683,0	28,2	48,0	-63,5
Finanzertrag	-	-	-	-
Finanzaufwand	-	-	-	-
<b>EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-	-	-	-
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>SEGMENTVERMÖGEN 31.12.</b>	<b>355.253,3</b>	<b>343.685,3</b>	<b>210.710,7</b>	<b>176.400,4</b>
<b>SEGMENTSCHULDEN 31.12.</b>	<b>226.469,0</b>	<b>229.868,9</b>	<b>211.652,8</b>	<b>177.368,2</b>
<b>INVESTITIONEN IN SACHANLAGEN UND IN IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE SOWIE IN FINANZIMMOBILIEN</b>	<b>17.002,8</b>	<b>16.342,1</b>	<b>15.512,7</b>	<b>65.884,8</b>
<b>MITARBEITER 31.12.</b>	<b>76</b>	<b>74</b>	<b>19</b>	<b>13</b>

Zentral- und Osteuropa		Summe der Segmente		Überleitung		Konzern	
2008	2007	2008	2007	2008	2007	2008	2007
162.646,5	132.648,8	307.341,5	262.959,9	-	-	307.341,5	262.959,9
84.614,8	68.385,5	241.656,0	156.613,2	-20.425,6	-8.837,0	221.230,4	147.776,2
-52.116,9	-40.086,9	-164.739,2	-89.723,4	15.987,9	8.739,1	-148.751,3	-80.984,3
-6.033,0	-3.865,4	-16.534,0	-12.573,6	0,0	-	-16.534,0	-12.573,6
-2.561,9	-2.194,6	-3.047,3	-2.374,1	258,1	-	-2.789,2	-2.374,1
-9.867,4	-10.512,8	-17.198,0	-19.733,3	-145,0	41,3	-17.343,0	-19.692,0
14.035,6	11.725,8	40.137,5	32.208,8	-4.324,6	-56,6	35.812,9	32.152,2
-204,6	-204,6	-3.839,6	-239,9	-	0,0	-3.839,6	-1.516,8
-	-	-	-	-	-	6.207,8	8.637,7
-	-	-	-	-	-	-21.378,3	-22.644,2
-	-	-	-	-	-	16.802,8	16.628,9
-	-	-	-	-	-	-601,9	-4.579,7
-	-	-	-	-	-	16.200,9	12.049,2
157.719,0	117.846,3	723.683,0	637.932,0	-164.319,2	-159.985,9	559.363,8	477.946,1
138.470,3	110.369,3	576.592,1	517.606,4	-140.037,7	-148.140,4	436.554,4	369.466,0
11.677,1	10.729,2	44.192,6	92.956,1	-	-	44.192,6	92.956,1
199	167	294	254	-	-	294	254

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

in T€	Gesamtleistung nach spezifischen Geschäftsfeldern	
	2008	2007
Projektentwicklung und Bauführung	234.664,1	208.023,8
Hotelbetrieb	46.349,1	29.906,7
Vermietung und Verwaltung von Immobilien	14.749,1	16.153,9
Facilitymanagement	11.579,2	8.875,5
<b>Gesamt</b>	<b>307.341,5</b>	<b>262.959,9</b>

### 37. ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

Bezogene Zinsen und bezogene Dividenden werden im Cashflow aus der Betriebstätigkeit erfasst, ebenso wie bezahlte Zinsen. Demgegenüber werden bezahlte Dividenden im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen.

### 38. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FINANZINSTRUMENTEN

#### Ziele und Methoden des Risikomanagements in Bezug auf finanzielle Risiken

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

#### Zinsänderungsrisiko

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

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

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 2.516,7 (Vorjahr: 1.870,1) T€ p.a. führen.

#### Kreditrisiko

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



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

### Währungsänderungsrisiko

Die Kreditfinanzierung und Veranlagung erfolgt im UBM-Konzern im Wesentlichen in Euro. Das Währungsänderungsrisiko im UBM-Konzern ist daher lediglich von untergeordneter Bedeutung. Das Zins- und Währungsrisiko wird vom Risikomanagement laufend überprüft. Marktanalysen und Prognosen von namhaften Finanzdienstleistern werden analysiert und das Management in regelmäßigen Berichten informiert.

### Liquiditätsrisiko

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

Die Betriebsmittelfinanzierung wird über das UBM-Konzern-Treasury durchgeführt. 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.



**Andel City, Prag**  
Tschechien



**Neue Mitte Lehen, Salzburg**  
Österreich

## Sonstiges Preisrisiko

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

	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buch- werte am 31.12.2007	Bewertung nach IAS 39			Fair Value am 31.12.2007
			(Fortge- führte) Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	
<b>AKTIVA</b>						
Ausleihungen variabel verzinst	LaR	13.786,7	13.786,7			13.786,7
übrige Finanzanlagen	LaR	2.906,9	2.906,9			2.460,7
übrige Finanzanlagen	AfS (at cost)	10.258,5	10.258,5			
Forderungen aus Liefe- rungen und Leistungen	LaR	64.502,2	64.502,2			64.502,2
sonstige Vermögenswerte	LaR	4.762,2	4.762,2			4.762,2
Liquide Mittel	LF	18.325,2	18.325,2			18.325,2
<b>PASSIVA</b>						
Anleihen fix verzinst	FLAC	100.000,0	100.000,0			94.410,0
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten variabel verzinst	FLAC	153.875,9	153.875,9			153.875,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	26.356,5	26.356,5			26.356,5
übrige Verbindlichkeiten fix verzinst	FLAC	7.164,0	7.164,0			7.285,4
variabel verzinst	FLAC	41.735,6	41.735,6			41.735,6
<b>NACH KATEGORIEN</b>						
Loans and Receivables	LaR	85.958,0	85.958,0			85.958,0
Liquide Mittel	LF	18.325,2	18.325,2			18.325,2
Available-for-Sale Financial Assets	AfS (at cost)	10.258,5	10.258,5			
Financial Liabilities Mea- sured at Amortised Cost	FLAC	329.132,0	329.132,0			329.253,4

	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buch- werte am 31.12.2008	Bewertung nach IAS 39			Fair Value am 31.12.2008
			(Fortge- führte) Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	
<b>AKTIVA</b>						
Ausleihungen variabel verzinst	LaR	11.130,9	11.130,9			11.130,9
übrige Finanzanlagen	LaR	2.906,9	2.906,9			2.719,8
übrige Finanzanlagen	AfS (at cost)	15.982,3	15.982,3			
Forderungen aus Liefe- rungen und Leistungen	LaR	67.650,5	67.650,5			67.650,5
sonstige Vermögenswerte	LaR	3.961,2	3.961,2			3.961,2
Liquide Mittel	LF	42.603,9	42.603,9			42.603,9
<b>PASSIVA</b>						
Anleihen fix verzinst	FLAC	100.000,0	100.000,0			74.780,0
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten variabel verzinst	FLAC	196.276,2	196.276,2			196.276,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	34.699,2	34.699,2			34.699,2
übrige Verbindlichkeiten variabel verzinst	FLAC	68.419,1	68.419,1			68.419,1
<b>NACH KATEGORIEN</b>						
Loans and Receivables	LaR	85.649,5	85.649,5			85.649,5
Liquide Mittel	LF	42.603,9	42.603,9			42.603,9
Available-for-Sale Financial Assets	AfS (at cost)	15.982,3	15.982,3			
Financial Liabilities Mea- sured at Amortised Cost	FLAC	399.394,5	399.394,5			374.174,5

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

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

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

Die „Fair Value“-Bewertung für die Anleihe erfolgt aufgrund von Marktdaten des Informationsdienstleisters REUTERS. Die Kreditverbindlichkeiten und übrigen Finanzanlagen wurden mit der Berechnungsmethode des Discounted Cashflow bewertet, wobei die am 31.12.2008 von Reuters publizierte Zero Coupon Yield Curve zur Diskontierung der Cashflows herangezogen wurde.

### Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien

in T€	aus Zinsen	aus Dividenden	aus der Folgebewertung			Nettoergebnis	
			zum Fair Value	Wertberichtigung	aus Abgang	2008	2007
Loans and Receivables	786,9		-	-3.636,3	-	-2.849,4	-4.026,5
Available-for-Sale Financial Assets		783,9	-		-	783,9	1.979,0
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	-16.577,1		-		-	-16.577,1	-11.687,6

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 Cash-Flows der Finanzanlage negativ verändert haben. Die Wertberichtigungen betreffen zur Gänze Ausleihungen.

in T€	2008	2007
<b>kumulierte Wertminderungen</b>		
Loans and Receivables	22.107,9	14.711,0

### 39. DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL DER MITARBEITER

Angestellte und gewerbliche Mitarbeiter	2008	2007
Inland	76	74
Ausland	218	180
<b>Mitarbeiter gesamt</b>	<b>294</b>	<b>254</b>

### 40. GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Transaktionen zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen der Gruppe wurden im Zuge der Konsolidierung eliminiert und werden nicht weiter erläutert. Transaktionen zwischen Unternehmen der Gruppe und ihren assoziierten Unternehmen bestehen überwiegend aus Darlehensgewährungen zum Erwerb von Finanzimmobilien sowie entsprechende Zinsverrechnungen.

#### Lieferungen an bzw. von nahestehenden Unternehmen oder Personen

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

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

Tochtergesellschaften der Allgemeinen Baugesellschaft – A. PORR AG errichten im Auftrag der UBM AG Hotels in Krakau, Berlin und Pilsen. Im Berichtszeitraum wurde jeweils ein Zinshaus in Wien 18 an ein Vorstandsmitglied der UBM AG und an ein ehemaliges Vorstandsmitglied der Porr Projekt- und Hochbau AG zu marktüblichen Preisen (externes Gutachten) veräußert.

#### 41. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Mit Wirkung 01. März 2009 wurde Herr DI Martin Löcker zum ordentlichen Vorstandsmitglied bestellt. Andere wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind nicht eingetreten.

#### 42. ORGANE DER GESELLSCHAFT

##### MITGLIEDER DES VORSTANDES

Mag. Karl Bier, Baden, Vorsitzender  
 DI Peter Maitz, Breitenfurt  
 Heribert Smolé, Wien  
 DI Martin Löcker, Kobenz (ab 01.03.2009)

##### MITGLIEDER DES AUFSICHTSRATES

DI Horst Pöchhacker, Vorsitzender (ab 18.04.2008, Vorsitzender-Stellvertreter bis 18.04.2008)  
 Dr. Peter Weber, Vorsitzender-Stellvertreter (ab 18.04.2008, Mitglied bis 18.04.2008)

Dr. Bruno Ettenauer  
 Mag. Wolfhard Fromwald  
 Ing. Wolfgang Hesoun (ab 18.04.2008)  
 Dr. Walter Lederer  
 DI Iris Ortner-Winischhofer  
 Dr. Johannes Pepelnik

KR Dkfm. Dr. Siegfried Sellitsch, Vorsitzender (bis 18.04.2008)

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

	2008	2007
Bezüge des Vorstandes		
Kurzfristig fällige Leistungen (Jahresbezug)	1.766,4	1.013,4
Nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen (Pension)	-6,4	52,9
Andere langfristig fällige Leistungen (Abfertigung)	268,2	35,0
<b>Gesamt</b>	<b>2.028,2</b>	<b>1.101,3</b>
<b>Vergütungen des Aufsichtsrates</b>	<b>76,8</b>	<b>64,4</b>

Wien, 9. März 2009

Der Vorstand



Mag. Karl Bier  
(Vorsitzender)



DI Peter Maitz



Heribert Smolé



DI Martin Löcker



# Beteiligungsspiegel

Firma	Länderkennzeichen	Anteilshöhe UBM-AG %	Anteilshöhe UBM-Konzern %	Art der Konsolidierung	Währung	Nennkapital Nominale
<b>VERBUNDENE UNTERNEHMEN</b>						
<b>Verbundene Kapitalgesellschaften</b>						
„Athos“ Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.	AUT	90,00	90,00	V	EUR	36.336,42
„UBM 1“ Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AUT	100,00	100,00	V	EUR	36.336,42
Ariadne Bauplanungs- und Baugesellschaft m.b.H.	AUT	100,00	100,00	V	EUR	36.336,42
Logistikpark Ailecgasse GmbH	AUT	0,00	100,00	V	EUR	36.336,41
MBU Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AUT	90,00	90,00	V	EUR	36.336,42
Rudolf u. Walter Schweder Gesellschaft m.b.H.	AUT	90,00	90,00	V	EUR	36.336,42
UBM Seevillen Errichtungs-GmbH	AUT	100,00	100,00	N	EUR	–
Zenit Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.	AUT	100,00	100,00	N	EUR	–
UML Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungs-GmbH	AUT	100,00	100,00	N	EUR	–
UBM BULGARIA EOOD	BGR	100,00	100,00	V	BGN	20.000,00
UBM Swiss Realitätenentwicklung GmbH	CHE	100,00	100,00	V	CHF	20.000,00
ANDOVLEN INVESTMENTS LIMITED	CYP	100,00	100,00	N	EUR	–
DICTYSATE INVESTMENTS LIMITED	CYP	100,00	100,00	V	CYP	101.000,00
AC Offices Klicperova s.r.o.	CZE	20,00	100,00	V	CZK	200.000,00
Andel City s.r.o.	CZE	0,00	100,00	V	CZK	88.866.000,00
BRINKLOW s.r.o.	CZE	100,00	100,00	N	CZK	–
FMB – Facility Management Bohemia, s.r.o.	CZE	100,00	100,00	V	CZK	100.000,00
Immo Future 6 – Crossing Point Smichov s.r.o.	CZE	20,00	100,00	V	CZK	24.000.000,00
TOSAN park a.s.	CZE	100,00	100,00	V	CZK	2.000.000,00
UBM – Bohemia 2 s.r.o.	CZE	100,00	100,00	V	CZK	200.000,00
UBM Klánovice s.r.o.	CZE	100,00	100,00	V	CZK	200.000,00
UBM-Bohemia Projectdevelopment-Planning-Construction, s.r.o.	CZE	100,00	100,00	V	CZK	8.142.000,00
UBX Praha 2 s.r.o.	CZE	100,00	100,00	V	CZK	200.000,00
Blitz 01-815 GmbH	DEU	100,00	100,00	V	EUR	25.000,00
City Objekte München GmbH	DEU	0,00	75,20	V	EUR	25.000,00
CM 00 Vermögensverwaltung 387 GmbH	DEU	100,00	100,00	N	EUR	–
CM 00 Vermögensverwaltung 511 GmbH	DEU	100,00	100,00	V	EUR	25.000,00
MG Dornach Hotel GmbH	DEU	90,00	99,40	N	EUR	–
MG Gleisdreieck Pasing Komplementär GmbH	DEU	0,00	94,00	N	EUR	–
MG Projekt-Sendling GmbH	DEU	0,00	94,00	V	EUR	25.000,00
MG-Brehmstrasse BT C GmbH	DEU	0,00	100,00	V	EUR	25.000,00
MG-Brehmstrasse BT C Komplementär GmbH	DEU	0,00	100,00	N	EUR	–
MG-Destouchesstrasse Komplementär GmbH	DEU	0,00	94,00	N	EUR	–
MG-Dornach Bestandsgebäude GmbH	DEU	0,00	100,00	V	EUR	25.000,00
MG-Dornach Komplementär GmbH	DEU	0,00	94,00	N	EUR	–
Münchner Grund Immobilien Bauträger Aktiengesellschaft	DEU	94,00	94,00	V	EUR	716.800,00
Münchner Grund Management GmbH	DEU	0,00	73,27	N	EUR	–
Münchner Grund Projektmanagement, -Beratung, -Planung GmbH	DEU	0,00	65,80	V	EUR	250.000,00
Münchner Grund Riem GmbH	DEU	0,00	60,16	N	EUR	–
Stadtgrund Bauträger GmbH	DEU	100,00	100,00	N	EUR	–
UBM Leuchtenbergring GmbH	DEU	100,00	100,00	V	EUR	25.000,00
UBM d.o.o. za poslovanje nekretninama	HRV	100,00	100,00	V	HRK	20.000,00

Firma	Länderkennzeichen	Anteilshöhe UBM-AG %	Anteilshöhe UBM-Konzern %	Art der Konsolidierung	Währung	Nennkapital Nominale
FMH Ingtatlanmanagement Kft.	HUN	100,00	100,00	V	HUF	3.000.000,00
UBM Projektmanagement Korlátolt Felegősségű Társaság	HUN	100,00	100,00	N	HUF	–
„FMP Planning and Facility Management Poland“ Sp. z o.o.	POL	100,00	100,00	V	PLN	150.000,00
„Hotel Akademia“ Sp. z o.o.	POL	0,00	100,00	V	PLN	5.914.800,00
„REVITA“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	50,14	50,14	N	PLN	–
„UBM POLSKA“ spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	100,00	100,00	V	PLN	50.000,00
„UBM Residence Park Zakopianka“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	100,00	100,00	V	PLN	50.000,00
Home Center Wroclaw Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	100,00	100,00	N	PLN	–
Hotel Real Estate Sp. z o.o.	POL	0,00	100,00	V	PLN	50.000,00
Philharmonie Office Center Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	0,00	100,00	V	PLN	7.326.000,00
UBM GREEN DEVELOPMENT spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	0,00	100,00	V	PLN	156.000,00
UBM Zielone Tarasy Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	100,00	100,00	V	PLN	50.000,00
UBM DEVELOPMENT S.R.L.	ROM	100,00	100,00	V	RON	175.000,00
„UBM development doo“	RUS	100,00	100,00	N	RUB	–
FMS Facility Management Slovakia s.r.o.	SVK	100,00	100,00	N	SKK	–
Ruzinov Real s.r.o.	SVK	100,00	100,00	V	SKK	200.000,00
UBM Koliba s.r.o.	SVK	100,00	100,00	V	SKK	162.925,00
Tovarystvo z obmezhenouj vidpovidalnistu „UBM Ukraine“	UKR	100,00	100,00	N	UAH	–
<b>Verbundene Personengesellschaften</b>						
UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft & Co. Muthgasse Liegenschaftsverwertung OHG.	AUT	100,00	100,00	N	EUR	–
COM Destouchesstrasse GmbH & Co. KG	DEU	0,00	84,60	V	EUR	500,00
Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG	DEU	0,00	60,16	V	EUR	50.000,00
MG Brehmstrasse BT C GmbH & Co. KG	DEU	0,00	100,00	V	EUR	51.129,97
MG Grundbesitz Objekt Gleisdreieck Pasing GmbH & Co. KG	DEU	0,00	94,00	V	EUR	10.000,00
MG-Dornach GmbH & Co. KG	DEU	0,00	94,00	V	EUR	500,00
<b>ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN</b>						
<b>Assoziierte Kapitalgesellschaften</b>						
„Internationale Projektfinanz“ Warenverkehrs- & Creditvermittlungs-Aktiengesellschaft	AUT	20,00	20,00	E	EUR	726.728,34
„Zentrum am Stadtpark“ Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft	AUT	33,33	33,33	E	EUR	87.207,40
FMA Gebäudemanagement GmbH	AUT	50,00	50,00	E	EUR	36.336,42
Hessenplatz Hotel- und Immobilienentwicklung GmbH	AUT	50,00	50,00	E	EUR	37.000,00
Ropa Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AUT	50,00	50,00	E	EUR	36.336,42
W 3 Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft	AUT	26,67	26,67	E	EUR	74.126,29
UBX Plzen s.r.o.	CZE	50,00	50,00	E	CZK	200.000,00
Leuchtenbergring Hotelbetriebsgesellschaft mbH	DEU	0,00	47,00	E	EUR	25.000,00
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	DEU	0,00	50,00	E	EUR	25.000,00
HOTEL PARIS II S.A.R.L.	FRA	50,00	50,00	E	EUR	50.000,00
UBX Development (France) s.a.r.l.	FRA	50,00	50,00	E	EUR	50.000,00
„GF Ramba“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	0,00	50,00	E	PLN	138.800,00

Firma	Länderkennzeichen	Anteilshöhe UBM-AG %	Anteilshöhe UBM-Konzern %	Art der Konsolidierung	Währung	Nennkapital Nominale
„POLECZKI BUSINESS PARK“ spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	0,00	50,00	E	PLN	3.936.000,00
„SOF DEBNIKI DEVELOPMENT“ spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	0,00	50,00	E	PLN	50.000,00
„UBX Katowice“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	0,00	50,00	E	PLN	50.000,00
Oaza Kampinos Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	0,00	50,00	E	PLN	50.000,00
Sienna Hotel Sp. z o.o.	POL	33,33	50,00	E	PLN	81.930.000,00
M Logistic Distribution S.R.L.	ROM	50,00	50,00	E	RON	11.376.000,00
<b>Assoziierte Personengesellschaften</b>						
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG	DEU	0,00	48,51	E	EUR	100.000,00
<b>SONSTIGE UNTERNEHMEN</b>						
<b>Sonstige Kapitalgesellschaften</b>						
„hospitals“ Projektentwicklungsges.m.b.H.	AUT	21,78	21,78	N	EUR	-
BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH	AUT	50,00	50,00	N	EUR	-
hospitals Projektentwicklungsges.m.b.H.	AUT	25,00	25,00	N	EUR	-
IMMORENT-KRABA Grundverwertungsgesellschaft m.b.H.	AUT	10,00	10,00	N	EUR	-
Impulszentrum Telekom Betriebs GmbH	AUT	30,00	30,00	N	EUR	-
REHA Tirol Liegenschafts GmbH	AUT	0,00	25,00	N	EUR	-
REHAMED Beteiligungsges.m.b.H.	AUT	0,00	10,89	N	EUR	-
REHAMED-Rehabilitationszentrum für Lungen- und Stoffwechselerkrankungen Bad Gleichenberg Gesellschaft m.b.H.	AUT	0,00	8,06	N	EUR	-
Seprocon GmbH	AUT	0,00	24,50	N	EUR	-
St.-Peter-Straße 14-16 Liegenschaftsverwertung Ges.m.b.H.	AUT	50,00	50,00	N	EUR	-
VBV delta Anlagen Vermietung Gesellschaft m.b.H.	AUT	0,00	20,00	N	EUR	-
ZMI Holding GmbH	AUT	48,33	48,33	N	EUR	-
„S1“ Hotelerrichtungs AG	CHE	11,23	11,23	N	CHF	-
UBX 3 s.r.o.	CZE	50,00	50,00	N	CZK	-
Bayernfonds Immobilienentwicklungsgesellschaft Wohnen plus GmbH	DEU	0,00	30,24	N	EUR	-
BF Services GmbH	DEU	0,00	46,53	N	EUR	-
Bürohaus Leuchtenbergring Verwaltungs GmbH	DEU	0,00	48,51	N	EUR	-
REAL I.S. Project GmbH	DEU	0,00	46,53	N	EUR	-
UBX 2 Objekt Berlin GmbH	DEU	50,00	50,00	N	EUR	-
UBX 3 Objekt Berlin GmbH	DEU	0,00	50,00	N	EUR	-
UBX II (France) s.à.r.l.	FRA	0,00	50,00	N	EUR	-
Hotelinvestments (Luxembourg) S.à r.l.	LUX	50,00	50,00	N	EUR	-
„XCANTI“ spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	0,00	50,00	N	PLN	-
OAO „AVIELEN A.G.“	RUS	0,00	10,00	N	RUB	-
<b>Sonstige Personengesellschaften</b>						
Porr Projekt v.o.s.	CZE	45,00	45,00	N	CZK	-
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. KG	DEU	0,00	48,02	N	EUR	-

„Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der

## UBM REALITÄTENENTWICKLUNG AKTIENGESELLSCHAFT, WIEN,

für das Geschäftsjahr vom 01.01.2008 bis 31.12.2008 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31.12.2008, die Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung, die Konzern-Kapitalflussrechnung und die Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals für das am 31.12.2008 endende Geschäftsjahr sowie eine Zusammenfassung der wesentlichen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und sonstige Anhangangaben.

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

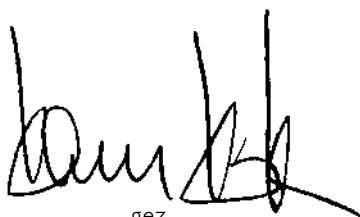
Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten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

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31.12.2008 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 01.01.2008 bis 31.12.2008 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind.

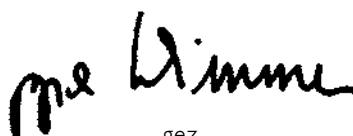
Der Konzernlagebericht ist auf Grund der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Konzernabschluss in Einklang steht und ob die sonstigen Angaben im Konzernlagebericht nicht eine falsche Vorstellung von der Lage des Konzerns erwecken. Der Konzernlagebericht steht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

Wien, am 9. März 2009

B D O A u x i l i a T r e u h a n d G m b H  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



gez.  
Mag. Hans Peter Hoffmann  
Wirtschaftsprüfer



gez.  
ppa Mag. Christoph Wimmer  
Wirtschaftsprüfer

# Bericht des Aufsichtsrates zum Jahresabschluss 2008

Die UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft hat das Geschäftsjahr 2008 sehr erfolgreich abgeschlossen, obwohl sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen im 4. Quartal des Geschäftsjahres bereits eingetrübt haben. Durch den Verkauf von Immobilien in Polen, der Tschechischen Republik sowie einer Beteiligung in der Slowakei weist die UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft eine Steigerung der Jahresbauleistung auf den höchsten Wert seit Bestehen des Unternehmens aus.

Das Jahresergebnis zeigt ebenfalls eine Verbesserung gegenüber dem Vorjahr und verdeutlicht die Fortsetzung des kontinuierlichen Gewinnwachstums. Im Jahr 2009 ist es Ziel der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft trotz schwieriger wirtschaftlicher Lage einen deutlichen Gewinn zu erzielen.

Der Aufsichtsrat hat die Entwicklung der Gesellschaft im Rahmen der ihm zukommenden Aufgaben aktiv begleitet und unterstützt. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat laufend durch mündliche und schriftliche Berichte zeitnah und umfassend über die Geschäfts- und Finanzlage des Konzerns und seiner Beteiligungen, über Personal- und Planungsfragen sowie über Investitions- und Akquisitionsvorhaben und besprach Strategie, Geschäftsentwicklung und Risikomanagement mit dem Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat fasste in insgesamt vier Sitzungen die jeweils erforderlichen Beschlüsse. Zu den zustimmungspflichtigen Geschäften gemäß § 95 Abs. 5 Aktiengesetz bzw. gemäß Geschäftsordnung für den Vorstand wurden die erforderlichen Genehmigungen eingeholt; in dringenden Fällen in Form schriftlicher Stimmabgabe. Die durchschnittliche Präsenzrate in den Aufsichtsratssitzungen durchschnittlich rund 94%. Am 27. März 2008 hat eine Sitzung des Prüfungsausschusses zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses 2007 unter Beiziehung der Wirtschaftsprüfer stattgefunden.

KR Dkfm. Dr. Siegfried Sellitsch, der dem Aufsichtsrat seit 16. März 2000 angehörte, hat sein Mandat mit Wirkung zum 18. April 2008 zurückgelegt. Die 127. ordentliche Hauptversammlung vom 18. April 2008 hat daraufhin Ing. Wolfgang Hesoun in den Aufsichtsrat der Gesellschaft gewählt. Der Aufsichtsrat dankt KR Dkfm. Dr. Siegfried Sellitsch für die konstruktive Zusammenarbeit in diesem Gremium.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft samt Anhang und (Konzern)lagebericht sowie der nach International Financial Reporting Standards (IFRS) erstellte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2008 und der Konzernlagebericht wurden von der BDO-Auxilia Treuhand GmbH, Wien, geprüft. Die Prüfung aufgrund der Bücher und Schriften der Gesellschaft sowie der vom Vorstand erteilten Aufklärungen und Nachweise ergab, dass die Buchführung und der Jahres- und Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und zu Beanstandungen kein Anlass gegeben war. Der (Konzern)lagebericht steht im Einklang mit dem Jahres- und Konzernabschluss. Die genannte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat daher einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahres- und Konzernabschluss erteilt.

Sämtliche Abschlussunterlagen, der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands und die Prüfungsberichte der Abschlussprüfer wurden am 17. März 2009 im Prüfungsausschuss eingehend mit dem Prüfer behandelt und dem Aufsichtsrat vorgelegt. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 sowie den (Konzern)lagebericht nach intensiver Erörterung und Prüfung gebilligt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2008 ist damit festgestellt. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben weiters den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2008 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 2009

Dipl. Ing. Horst Pöchhacker e.h.  
Vorsitzender des Aufsichtsrates



## Gewinnverwendung

Das Geschäftsjahr 2008 der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft schließt mit einem Bilanzgewinn von € 3.321.481,41.

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 € 21.481,41 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bei zustimmender Beschlussfassung der Hauptversammlung über diesen Gewinnverwendungsvorschlag erfolgt die Auszahlung der Dividende von € 1,10 pro Stückaktie ab 20. April 2009 nach Maßgabe der steuergesetzlichen Bestimmungen durch Gutschrift der depotführenden Bank. Als Hauptzahlstelle fungiert die Bank Austria Creditanstalt AG.



**Andel City, Prag**  
Tschechien



**Hotel angelo, München**  
Deutschland



**Hotel angelo, Pilsen**  
Tschechien



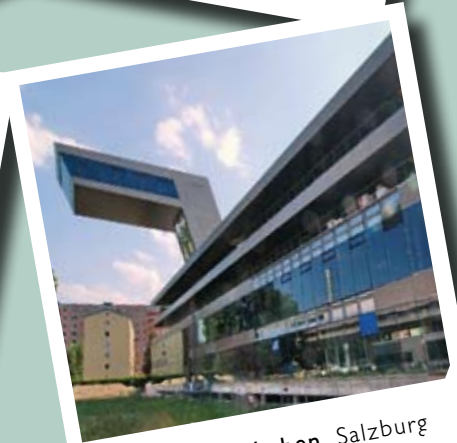
**Andel's Hotel, Prag**  
Tschechien



**Andel's Hotel, Krakau**  
Polen



**Neue Mitte Lehen, Salzburg**  
Österreich



**Neue Mitte Lehen, Salzburg**  
Österreich



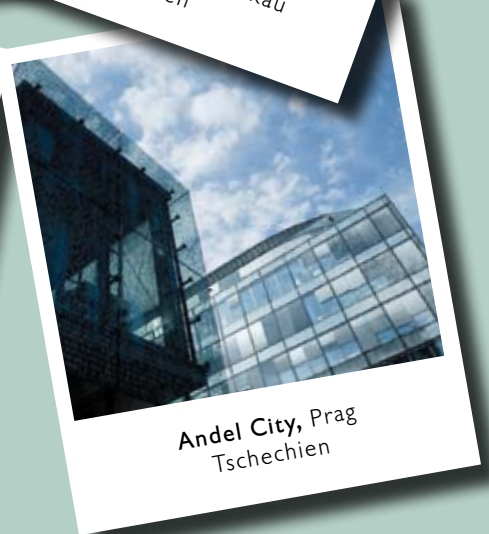
**Andel's Hotel, Krakau**  
Polen



**Hotel angelo, München**  
Deutschland



**Andel's Hotel, Krakau**  
Polen



**Andel City, Prag**  
Tschechien





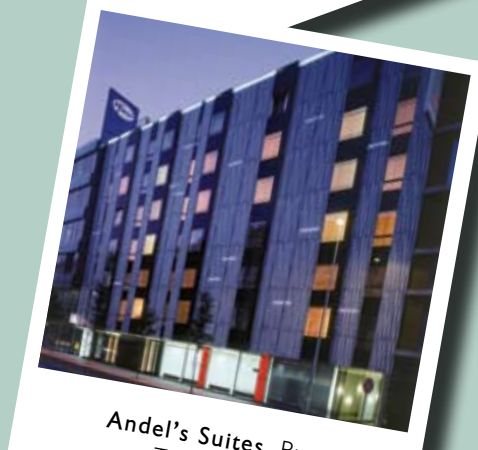
**Hotel angelo, München**  
Deutschland



**Neue Mitte Lehen, Salzburg**  
Österreich



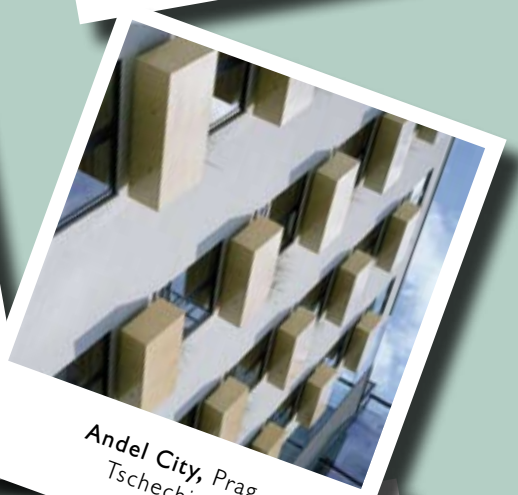
**Andel's Suites, Prag**  
Tschechien



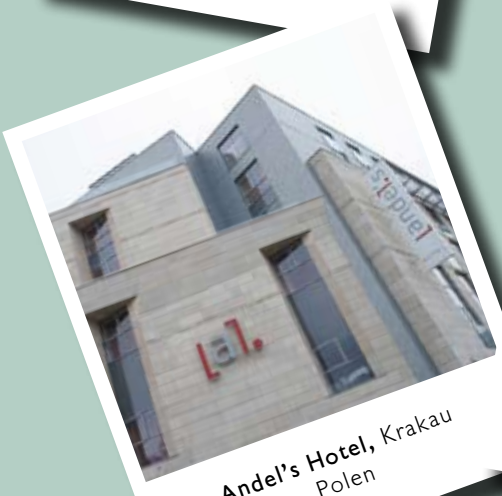
**Andel's Suites, Prag**  
Tschechien



**Hotel angelo, Pilsen**  
Tschechien



**Andel City, Prag**  
Tschechien



**Andel's Hotel, Krakau**  
Polen



**Hotel angelo, Pilsen**  
Tschechien



**Andel's Hotel, Krakau**  
Polen

# Glossar

ARGE	Arbeitsgemeinschaften mehrerer Unternehmen zur gemeinsamen Realisierung von Bauvorhaben
ATX	Austrian Traded Index, Leitindex der Wiener Börse
Dividendenrendite	Dividende im Verhältnis zum Aktienkurs
EBIT	Earnings Before Interest and Taxes, Betriebserfolg
EBT	Earnings Before Taxes, Ergebnis vor Steuern
ECV	Emittenten-Compliance-Verordnung zur Verhinderung von missbräuchlicher Verwendung von Insiderinformation
Eigenmittelquote	Anteil des durchschnittlich eingesetzten Eigenkapitals im Verhältnis zur Bilanzsumme
IFRS	International Financial Reporting Standards, Internationale Rechnungslegungsstandards
Impairment Test	Gemäß IAS 36 erfolgt eine Wertfeststellung von Vermögenswerten über einen regelmäßigen Test, der zwischenzeitliche Wertminderungen des Vermögenswertes eruiert und gegebenenfalls zu Anpassungsbuchungen führt.
Jahresbauleistung	Darstellung der Leistungserbringung nach betriebswirtschaftlichen Kriterien, die vom Umsatzausweis der Gewinn- und Verlustrechnung abweicht, weil sie auch anteilige Leistungen in Arbeits- und Leistungsgemeinschaften erfasst sowie den Umsatz der nichtkonsolidierten Beteiligungen.
KGV	Kurs-Gewinn-Verhältnis, Aktienkurs im Verhältnis zum Gewinn je Aktie
Marktkapitalisierung	Börsenwert, Aktienkurs x Anzahl der ausgegebenen Aktien
Nachhaltigkeit	Nachhaltigkeit ist die auf ökologische Kriterien ausgerichtete wirtschaftliche Entwicklung
Pay-out Ratio	Ausschüttungsquote, Dividende je Aktie geteilt durch Gewinn je Aktie, in %
Total Shareholder's Return	Dividendenrendite plus Kurssteigerung
WBI	Wiener Börse Index

## Impressum

### Medieninhaber und Herausgeber

UBM Realitätenentwicklung AG  
Floridsdorfer Hauptstraße 1, 1210 Wien, Österreich  
[www.ubm.at](http://www.ubm.at)

### Konzept und Gestaltung, Imagetexte

Projektagentur Weixelbaumer  
Landstraße 22, 4020 Linz, Österreich  
[www.projektagentur.at](http://www.projektagentur.at)

### Druck

Niederösterreichisches Pressehaus

### Bildnachweis

Florian Vierhauser, Linz, Österreich  
UBM

### UBM Realitätenentwicklung AG

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

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

#### UBM Steiermark/Kärnten

Mag. Andreas Grassl  
Mail: andreas.grassl@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1473

#### UBM Tirol/Vorarlberg

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

#### UBM Salzburg

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

#### UBM Oberösterreich

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

### UBM INTERNATIONAL

#### UBM in Ungarn

Eva Tarcsay  
Mail: eva.tarcsay@ubm.at  
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 der Schweiz

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

#### UBM in Polen

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

#### UBM in Frankreich

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

#### UBM in Deutschland

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

#### UBM in der Slowakei

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

#### UBM in Kroatien

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

#### UBM in Bulgarien

Mag. Elza Vassilieva Stanimirova  
Mail: elsa.stanimirova@ubm.at  
Tel: +359 887 95 47 15

#### UBM in Rumänien

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

#### UBM in der Ukraine

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

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 31.12.2008 vorhandenen Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrundeliegenden Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter Höhe eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den Prognosen abweichen.

Der Geschäftsbericht zum 31.12.2008 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**

