



VERTRAUEN  
*stößt*  
FENSTER  
IN DIE  
ZUKUNFT AUF.

*Jahresfinanzbericht 2009*



# KENNZAHLEN

*Vertrauen auf einen Blick.*

Ergebniskennzahlen in Mio. EUR	2009	Veränderung in %	2008	2007
Jahresbauleistung	275,4	-10,4	307,3	263,0
davon Auslandsanteil in %	87,9	+2,3PP	85,6	63,5
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	24,4	-31,9	35,8	32,2
Ergebnis vor Ertragssteuer (EBT)	14,2	-15,6	16,8	16,6
Jahresüberschuss	14,1	-13,0	16,2	12,0
Bilanzgewinn	3,0	-9,1	3,3	3,3
Gesamtkapitalrentabilität in %	4,7	-2,2PP	6,9	6,8
Eigenkapitalrentabilität in %	11,0	-3,0PP	14,0	11,4

Bilanzkennzahlen in Mio. EUR	2009	Veränderung in %	2008	2007
Bilanzsumme	485,7	-13,2	559,4	477,9
Eigenmittelquote in % der Bilanzsumme per 31.12.	27,3	+5,3PP	22,0	22,7
Investitionen	18,2	-58,8	44,2	93,0
Abschreibungen	3,6	28,6	2,8	2,4

Börsekennzahlen	2009	Veränderung in %	2008	2007
Ergebnis je Aktie in EUR	4,71	-12,1	5,36	4,00
Dividende je Aktie in EUR <sup>1)</sup>	1,00	-9,1	1,10	1,10
Pay-out-Ratio in %	21,2	3,9	20,4	27,5

1) Vorschlag an die Hauptversammlung

**Überleitung der Gesamtleistung (Jahresbauleistung) der Gruppe zu den Umsatzerlösen laut Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2009**

Wir von UBM definieren die Jahresbauleistung als maßgebliche Umsatzkenngröße. Diese betriebswirtschaftliche Kenngröße erfasst, anders als die in der Konzern-Gewinn- und -Verlust-

rechnung 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 2007 bis 2009 ersichtlich.

Umsatzentwicklung			
in T €	2009	2008	2007
Gesamtleistung der Gruppe	275.414	307.342	262.960
Umsatzerlöse lt. Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung	197.634	216.399	133.655
Differenz	77.780	90.943	129.305
Umsatz aus Immobilienbeteiligungsverkäufen	19.525	34.770	3.690
Bestandsveränderung der Eigenprojekte aus Vorjahr	-26	16.089	16.372
Umsatz aus assoziierten oder untergeordneten Unternehmen	48.386	39.868	108.845
Leistungsgemeinschaften	9.819	-	-
Aktivierte Eigenleistungen	76	216	398
	77.780	90.943	129.305

# ERFOLGS- *faktoren*

- Langjährige Erfahrung und daraus Markt- und Branchen-Know-how in CEE seit den 90er-Jahren
- Hervorragender Track Record bei Großprojekten in CEE
- Anerkannte Bauqualität zu attraktiven Preisen
- UBM nutzt die gesamte Wertschöpfungskette bei Immobilienprojekten, um Wertsteigerungspotenzial zu generieren
- Risikominimierung durch regionale und spartenmäßige Streuung der Projekte

Dadurch ist UBM im Immobilien-Development ein Komplett-Anbieter.

## *Unternehmensentwicklung*

### 1873 – 1915

- Gründung: 3. März 1873
- zweitgrößter Ziegelhersteller der österr. Monarchie
- Zehn Ziegelwerke mit über 2.000 Mitarbeitern
- Marktanteil von ca. 30% am Wiener Ziegelmarkt
- 1912: Porr sichert sich Aktienmehrheit an UBM

### 1916 – 1990

- Rückzug aus der Ziegelproduktion (Verkauf an die heutige Wienerberger Baustoffindustrie AG)
- Fokussierung auf den Immobilien-Development-Bereich in Österreich mit Schwerpunkt Großraum Wien

### 1991 – 2009

- Vertiefung der Aktivitäten im Bereich Projektentwicklung und Projektmanagement
- Internationalisierung der UBM
- 1997: Umbenennung in UBM Realitätenentwicklung AG

### Markteintritte

- 1992: Tschechien
- 1993: Polen
- 1994: Ungarn
- 1999: Deutschland
- 2001: Frankreich
- 2004: Slowakei
- 2005: Schweiz
- 2006: Bulgarien, Kroatien, Rumänien, Ukraine
- 2007: Russland

# INHALTS- *verzeichnis*

## **01 / Unser Unternehmen**

- 05 Vorwort des Vorstandes
- 06 Organe der Gesellschaft
- 07 Unternehmen
- 08 Strategie und Erfolgsfaktoren
- 11 Die UBM-Aktie
- 13 Corporate Governance-Bericht
- 15 Unternehmenskalender
- 23 Unsere Projekte – International
- 34 Unsere Projekte – National

## **02 / Konzernlagebericht**

- 40 Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens
- 49 Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens

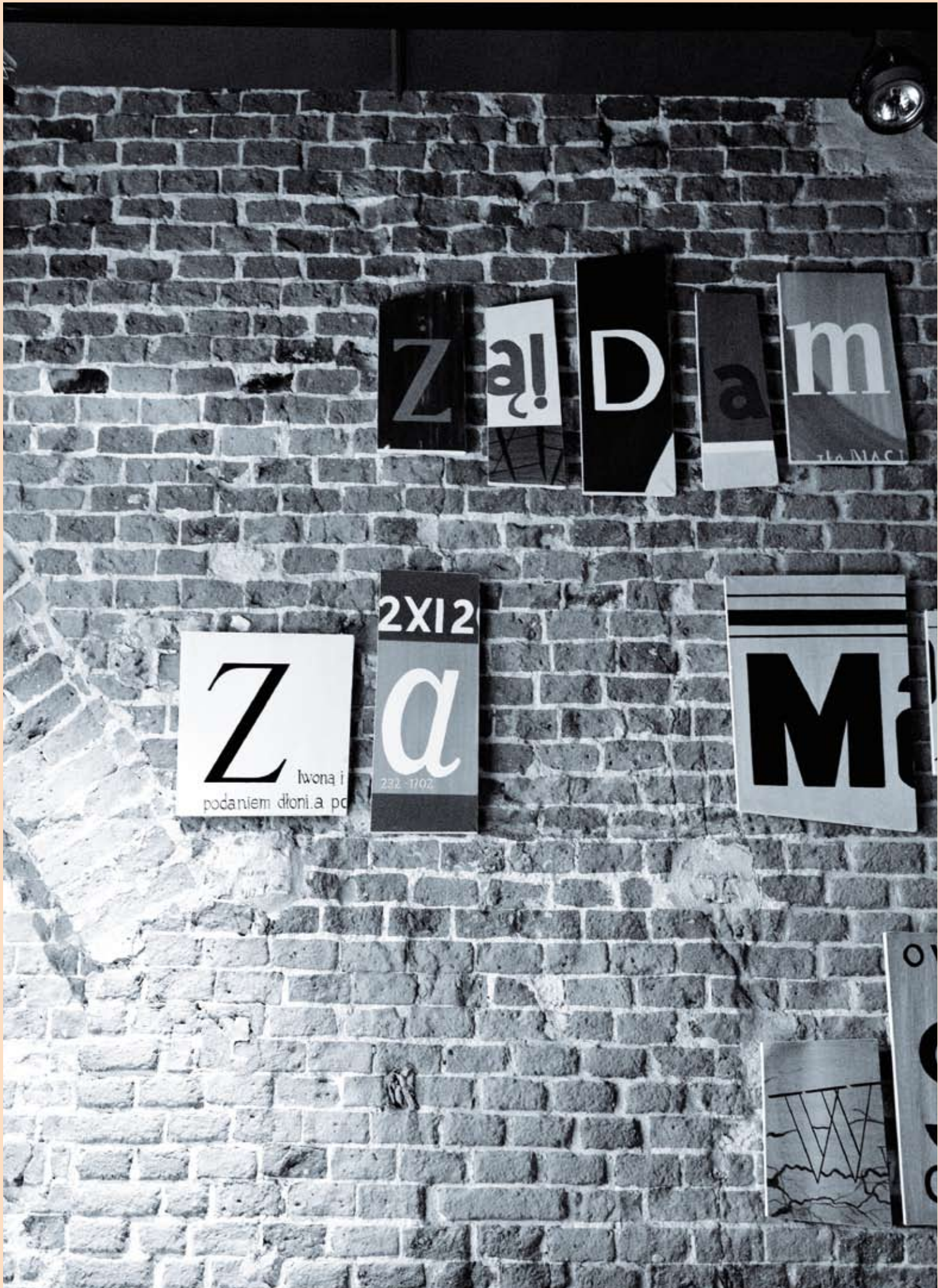
## **03 / Jahresabschluss der UBM AG**

- 56 Bilanz
- 58 Gewinn- und Verlustrechnung
- 60 Entwicklung des Anlagevermögens
- 62 Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens
- 71 Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens
- 76 Anhang 2009
- 84 Bilanzaid

## **04 / Konzernabschluss der UBM-Gruppe**

- 87 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 87 Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung
- 88 Konzern-Bilanz
- 89 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 90 Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals
- 92 Erläuterungen zum Konzernabschluss 2009
- 114 Segmentaufteilung
- 122 Beteiligungsspiegel
- 125 Bilanzaid
- 127 Bericht des Aufsichtsrates
- 128 Gewinnverwendung





Zal D a m  
76 NACT

Z twona i podaniem dłoni. a po  
2X12 a 231-1702  
M

W  
C



## Sehr geehrte Damen und Herren!

2009 war für die UBM im Lichte der negativen Auswirkungen der Wirtschaftskrise durchaus erfolgreich. Zwar ist es noch verfrüht, von Aufschwung zu sprechen – eine langsame Erholung steht aber bevor. Der UBM-Konzern hat 2009 eine Gesamtleistung von € 275,4 Mio. erzielt. Dieser Wert stellt im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang um € 31,9 Mio. dar, der durch geringere Projektverkäufe gegeben ist. Umso mehr freut es uns, dass mit einem EBT (Ergebnis vor Ertragssteuer) von € 14,2 Mio. nach wie vor eines der besten Jahresergebnisse in der Unternehmensgeschichte erzielt werden konnte.

Die wichtigsten geografischen Leistungsträger für das vorliegende Ergebnis waren 2009, so wie auch schon letztes Jahr, die Länder Deutschland und Polen. In Deutschland waren hauptsächlich die Verkäufe eines Bürogebäudes, eines Hotels und eines Fachmarktes in München, Bauarbeiten für ein Hotel in Berlin und Wohnungsverkäufe in München ausschlaggebend. In Polen standen Bauarbeiten für das Projekt Poleczki Park in Warschau, Hotelprojekte in Lodz, Krakau und Kattowitz sowie der Verkauf eines Hotels in Krakau im Vordergrund.

Abgesehen von diesen Bauvorhaben konnten sich aber auch andere Projekte positiv hervorheben. Das Projekt Salzburg Lehen konnte sich durch die Ehrung mit dem „Europäischen Stahlbaupreis“ auszeichnen.

Innerhalb unseres geografischen Tätigkeitsbereiches haben wir unsere Aktivitäten in Polen rechtzeitig verstärkt, das als einziges Land im europäischen Wirtschaftsraum ein positives Wirtschaftswachstum in der Höhe von 1,8% aufweist.

In den kommenden Jahren haben wir vor, die sich aus den erholenden Immobilienmärkten ergebenden Chancen zu nutzen. Wir streben an, im Bürobereich solche Immobilien zu entwickeln, die für Mieter kosten- und verkehrsgünstig sind. Im Hotelbereich wird der Fokus auf kostenbewusste Businessgäste und Touristen gelegt. Im Wohnbau konzentrieren wir uns auf die mittlere bis gehobene Käuferschicht. In den Staaten Zentral- und Osteuropas besteht insbesondere im Bereich von Gewerbeimmobilien (Fachmarktzentren) ein großes Marktpotenzial. Konkret bedeutet das für 2010, dass wir unseren Schwerpunkt auf Polen (Fertigstellung des Hotelprojekts in Kattowitz, Fertigstellung der ersten Phase des Poleczki Business Park, Projektbeginn von Wohnbauprojekten in Breslau und Krakau sowie Fachmarktzentren in Gdynia, Lublin und Sosnowitz) und Deutschland (Wohnbauprojekt in Schwabing und Projekt Cosimastraße in München) legen. In den wesentlichen Märkten haben wir Projekte in Vorbereitung, die wir je nach Entwicklung der Marktlage umsetzen können.

Wir möchten Ihnen als unseren Aktionären, Geschäftspartnern 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**  
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 der Tschechischen Republik (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.

**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.

**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 Gewerbestimmungen in Deutschland, Geschäftsführer von Projektgesellschaften im Ausland.

### Aufsichtsrat

DI Horst Pöchhacker, Vorsitzender  
Dr. Peter Weber, Vorsitzender-Stellvertreter  
Dr. Bruno Ettenauer  
Mag. Wolfhard Fromwald  
Ing. Wolfgang Hesoun  
Dr. Walter Lederer  
DI Iris Ortner-Winischhofer  
Dr. Johannes Pepelnik

# VERTRAUEND IN EINE PARTNER- SCHAFTLICHE *Zukunft*

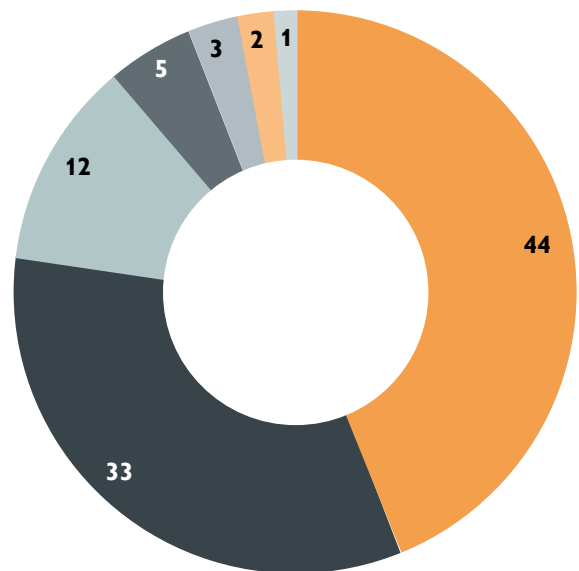
Menschen brauchen Grund und Boden. Menschen brauchen ein Dach über dem Kopf. Und Menschen brauchen vertrauenswürdige Partner, die ihnen all dies ermöglichen. Seit mehr als 137 Jahren ist die UBM-Gruppe darum bemüht, Menschen in der Erfüllung ihrer Träume zu unterstützen. Zuerst nur, indem wir bestes 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 Rech-

nung. 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 137 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 2009**  
Nach Ländern (in %)

- 44% Deutschland
- 33% Polen
- 12% Österreich
- 5% Frankreich
- 3% Tschechische Republik
- 2% Russland
- 1% Sonstiges Ausland



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:

<i>Immobilien-Development-Prozess / Projektdurchführung</i>				
Markt- und Immobilien-Evaluierung	Grundstücks-erwerb, Errichtung	Betrieb, Verwertung	Marketing & Sales	Service
Marktobservation	Erarbeitung von Liegenschaftsstudien	Asset Management	Kontinuierliche Evaluierung der Aktivitäten von langfristigen Investoren	Facility Management
Marktevaluierung	Erwerb von Grundstücken	Facility Management		
Dialog mit Immobiliennutzern und potenziellen Development-Partnern	Einholung von Baugenehmigungen	Vermietungs-abwicklung	Kontinuierlicher Dialog mit langfristigen Investoren	Instandhaltungs-Management der Immobilien
Cashflow-Analyse für potenzielle Projekte	Vertragsunter-zeichnung	Support Due Dilligence-Aktivitäten für langfristige Investoren	Evaluierung der Rendite-Entwicklungen in Kern- und Zielmärkten	Erfüllung von Garantieleistungen
	Aufstellung Finanzierungsmodell	Vertragsunter-zeichnung mit langfristigen Investoren		
	Errichtung und Übergabe an Nutzer			

### Sektorale Diversifizierung

Jeder Markt hat seine eigene Dynamik. UBM hat nicht nur lang-jährige 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 Marktana-lysen, 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.

### Immobilienbesitz

Das Fundament, auf das UBM ihr breites Betätigungsfeld aufge-baut hat, heißt Erfahrung. Gerade die Vielseitigkeit unserer Ge-schäfte hilft uns, projektspezifische Schwankungen auszuglei-chen. So fangen z.B. die Einnahmen aus der Vermietung unserer Immobilien 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 Ge-samtausmaß einer Grundstücksfläche von mehr als 2,3 Mio. m<sup>2</sup>. Dieser Liegenschaftsbesitz verteilt sich über ganz Europa. Rund 83% 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 22% Büros, 20% Gewerbe und 3% Wohn-fläche aufteilen. 55% 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 von € 1,00 vor.

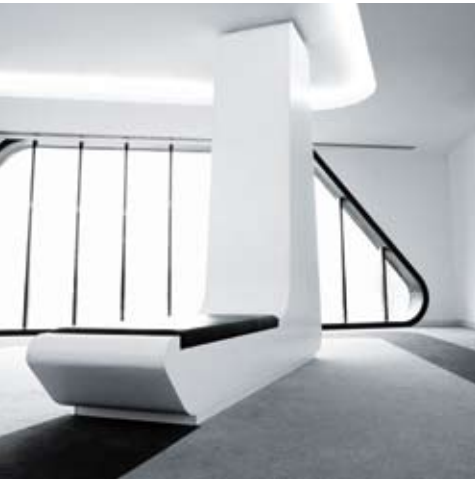
## *Unsere Projekte wachsen ständig weiter*

### Aktuelle bzw. im Berichtsjahr fertiggestellte Projekte

.....

	Ort	Baubeginn	Fertigstellung
<b>Tschechische Republik</b>			
Büro- und Wohngebäude „Hamburk“	Pilsen	2010	2013
<b>Polen</b>			
Wohnpark „Oaza Park“	Warschau	2010	2015
Park Inn Hotel Krakau	Krakau	2008	2009
Poleczki Park – 1. Bauabschnitt	Warschau	2008	2010
Hotel „angelo“ Kattowitz	Kattowitz	2008	2010
Wohnhausanlage Bielany	Breslau	2010	2012
Fachmarktzentrum Gdynia	Gdynia	2010	2011
Wohnanlage Villa Galicija	Krakau	2010	2012
<b>Deutschland</b>			
Wohnhausanlage Riem WA 14 – 3. Abschnitt	München	2008	2010
Marianne elf, Parkstadt Schwabing – 2. Abschnitt	München	2008	2010
Hotelprojekt „andel’s“ Berlin	Berlin	2007	2009
Bürogebäude Destouchesstraße	München	2008	2009
Wohnbauprojekt Cosimastraße	München	2010	2012
Hotel- und Bürogebäude Adalbert-Roßhaupterstraße	München	2010	2012
<b>Österreich</b>			
Wohnhausanlage Linz-Hessenplatz	Linz	2009	2011
3*-Hotel, „Park Inn“	Linz	2007	2009
<b>Russland</b>			
Airport Center St. Petersburg – 1. Abschnitt	St. Petersburg	2008	2011

# DIE UBM- *Aktie*



## *Die UBM-Aktie*

### **Entwicklung der internationalen Aktienmärkte**

Trotz der Wirtschaftskrise war 2009 für Anleger ein relativ positives Jahr. Nachdem die Finanzmarktkrise 2008 zu dramatischen Einbrüchen an den weltweiten Aktienmärkten geführt hatte, ging es in diesem Jahr wieder bergauf. Auch wenn die Konjunkturaussichten vor allem am Anfang des Jahres wenig Anlass zu Optimismus gegeben haben, so geben die Kurse des 3. Quartals doch klare Hoffnung auf eine Erholung. Mittlerweile wird sogar von einem außergewöhnlichen Jahr mit einzigartigen Kurssteigerungen gesprochen – dennoch sollte man nicht vergessen, dass sich das Marktgeschehen erst normalisieren muss und man daher nicht davon ausgehen kann, dass es 2010 exakt so weitergehen wird.

Kritische Stimmen gestehen zwar ein, dass die wichtigsten Börsenindizes seit Jahresanfang zweistellige Zuwachsraten verzeichneten (der Dow-Jones-Index 22%, der DAX 25%, der ATX über 40%), geben aber zu bedenken, dass mit diesen Gewinnen bloß ein Teil der noch viel größeren Verluste des Vorjahres wettgemacht wurde. Eine solche Kurskorrektur ist nach einem Börsencrash fast unvermeidlich. In New York liegen die Kurse im Durchschnitt immer noch um ein Viertel unter den Höchstständen, in Wien sogar um die Hälfte. Auch beim übrigen Börsengeschehen ist man von einer wirklichen Gesundung noch weit entfernt. Große börsennotierte Unternehmen konnten zuletzt über Kapitalerhöhungen zwar wieder erfolgreich zulegen, aber der Markt für Neuemissionen (der beste Maßstab für die Stärke einer Börse) ist weiterhin am Ruhen. Die Stimmung an den Börsen spiegelt somit die Lage der Realwirtschaft gut wider. Einerseits war 2009 ein wirtschaftliches Erfolgjahr: Die vorhergesagte Katastrophe ist ausgeblieben, weil die Zinspolitik der Notenbanken und die Konjunkturpakete in den USA den Absturz in eine Depression verhindert

haben. Andererseits stehen dem eine hohe Staatsverschuldung sowie systemische Schwächen im Bankwesen gegenüber. Diese Schwierigkeiten dürften in den kommenden Jahren weiterhin eine Rolle spielen und eventuell den Anstieg der Börsen dämpfen. Sofern die Konjunktur aus eigener Kraft wieder an Fahrt gewinnt, dürfte dies andererseits durchaus auch positive Auswirkung auf die Börsen haben.

### **Entwicklung der Wiener Börse**

Im abgelaufenen Geschäftsjahr 2009 sind die Handelsumsätze an der Wiener Börse beinahe um die Hälfte eingebrochen. Die durchschnittlichen monatlichen Umsätze betragen 2008 noch 11,7 Mrd. Euro, dieses Jahr gingen sie aber auf rund 6 Mrd. Euro zurück. Den Tiefpunkt erreichten die Umsätze im Februar mit 4,2 Mrd. Euro. Auf der anderen Seite konnte die Marktkapitalisierung 2009 durch Kursanstiege um 46% von 53,1 auf 77,5 Mrd. Euro steigen. Der Leitindex ATX stieg heuer gegenüber dem Krisenjahr 2008 immerhin um 42,4% (mit 30.12.2009 stand er auf 2.495,56 Punkten). Insbesondere die im Jahr davor stark unter Druck stehenden Immobilienwerte konnten 2009 wieder zulegen.

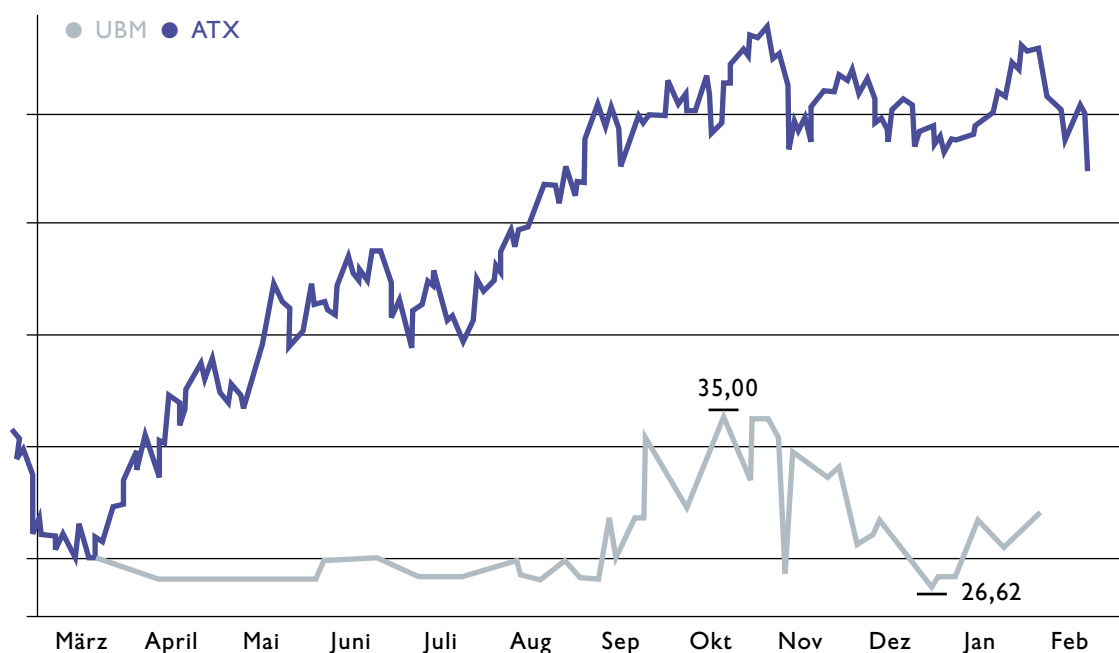
Im September 2009 wurde mit den Börsen Budapest, Laibach und Prag (an denen die Wiener Börse AG bereits die Mehrheit hält) im September 2009 eine neue Dachmarke, die CEE Stock Exchange Group, gebildet. Als nächster Schritt sollen dort die Handelssysteme auf das Xetra-System umgestellt werden. Für 2010 wird generell mit einer Stabilisierung und in der Folge mit einem weiteren Anstieg der Kurse sowie mit einer leichten Zunahme der Handelstätigkeit gerechnet. Außerdem hofft man auf eine Trendwende bei den Börsengängen: Die zuletzt durchgeführten Kapitalerhöhungen sollen als Wegbereiter für Börsengänge im Jahr 2010 dienen.

Die Entwicklung der UBM-Aktie entspricht heuer der im Börsenjahr 2009 dominierenden Stimmung: Ein schlechter Start und somit eine eher trübe erste Jahreshälfte ohne viel Bewegung um den Wert von € 28,00 prägen das Bild. Erst ab August lassen sich erste Veränderungen ablesen: Zuerst stieg der Kurs auf € 30,00 und anschließend auf € 34,00, um schließlich im Oktober seinen Höchstwert von € 35,00 zu erreichen. Im

November gab es erneut einen rapiden Abfall, der schließlich im Laufe des Dezembers den Tiefstwert von € 26,62 zur Folge hatte. Ab diesem Zeitpunkt macht sich aber wieder ein positiver Trend bemerkbar. Am 19. Jänner zählt die UBM-Aktie laut einer Pressemeldung mit plus 6,98 % auf € 30,49 sogar zu den Tagesgewinnern bei den Aktien im standard market auction.

## Entwicklung der UBM-Aktie

### UBM Realitätenentwicklung AG



### 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 2009 verzeichnete mit einem Wert von € 85,5 Mio. einen Rückgang um 5% (der Vergleichswert aus dem Vorjahr beträgt € 90,0 Mio.). Die UBM-Aktien fließen mit einer Indexgewichtung von 0,11% (Stand: 31.12.2009) 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 2009 schlägt der Vorstand der Hauptversammlung eine Dividende von € 1,00 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.

### Börsenkennzahlen in €

	2009	2008	2007	2006
Kurs per 31.12.	28,50	30,00	50,00	43,50
Höchstkurs	35,00	51,00	53,00	55,00
Tiefstkurs	26,62	25,00	43,50	40,51
Ergebnis je Aktie	4,71	5,36	4,00	2,78
Dividende je Aktie	1,00	1,10	1,10	1,00
KGV per 31.12.	6,05	5,60	12,50	15,65
Dividendenrendite per 31.12. in %	3,51	3,67	2,20	2,30
Total Shareholder Return in %	-1,49	-36,33	17,14	5,87
Börsenkapitalisierung in € Mio.	85,5	90,00	150,00	130,50
Pay-out-Ratio in %	21,2	20,4	27,50	36,00

### Corporate Governance-Bericht

Die UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft (UBM AG) betrachtet Corporate Governance als ganzheitliches Konzept für eine Unternehmensführung, die Transparenz und Verantwortungsbewusstsein als wichtiges Prinzip ansetzt. Diese Ausrichtung in der Unternehmensführung verknüpft sich eng mit der umfassenden Kontrolle der Unternehmensentwicklung und Prozesssteuerung.

Die permanente Zusammenarbeit von Vorstand und Aufsichtsrat im Interesse des Unternehmens und der MitarbeiterInnen, ist Basis für eine kontinuierliche Evaluierung der Unternehmensstrategie.

Eine Kooperation mit den verschiedenen Interessengruppen schafft die Voraussetzung für das Vertrauen in die unternehmerische Tätigkeit und ist somit auch die Grundlage für eine zukunftsorientierte Entwicklung des Unternehmens.

Die UBM AG hat bisher keine Verpflichtungserklärung zur Einhaltung des „Österreichischen Corporate Governance Kodex“ abgegeben. Der „Österreichische Corporate Governance Kodex“ ist aufgrund des Regelwerks für den „Prime Market“ nur

auf Emittenten zwingend anzuwenden, deren Aktien im „Prime Market“ notieren. Die Aktien der UBM AG notieren derzeit im Marktsegment „standard market auction“. Die Anwendung der Bestimmungen des Corporate Governance Kodex ist daher für die UBM AG derzeit nicht zwingend.

UBM AG hält aber sämtliche gesetzliche Bestimmungen sowie einen großen Teil der „Comply or Explain“-Regeln (C-Regeln) des Corporate Governance Kodex ein. Die Beachtung einiger C-Regeln würde aber aufgrund der Eigentümerstruktur der Gesellschaft zu einem hohen administrativen Aufwand und damit zu hohen Kosten führen. Der Grund dafür ist die geringe Streuung der Aktien der Gesellschaft.

In Anbetracht dieser Rahmenbedingungen hat sich der Vorstand der Gesellschaft dafür entschieden, die Regeln des Corporate Governance Kodex erst dann vollinhaltlich zu beachten, wenn eine bestimmte Zahl von C-Regeln eingehalten werden kann. Es ist aber das Ziel der UBM AG, die Bestimmungen des vom Österreichischen Arbeitskreis für Corporate Governance veröffentlichten „Österreichischen Corporate Governance Kodex“ voll einzuhalten. Dieser Kodex ist unter [www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at) online zugänglich.



Mag. Karl Bier  
(Vorsitzender)



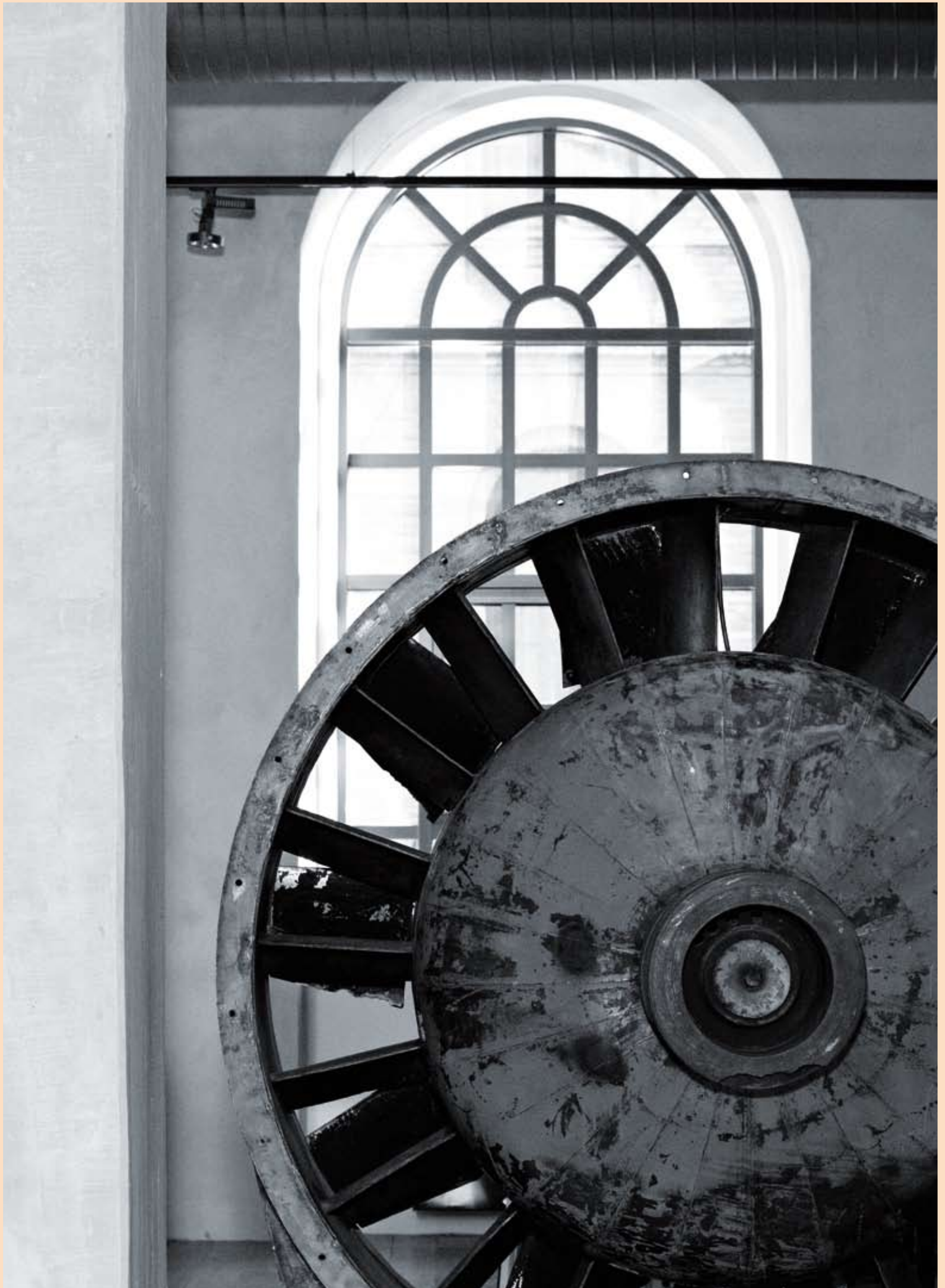
DI Peter Maitz



Heribert Smolé



DI Martin Löcker



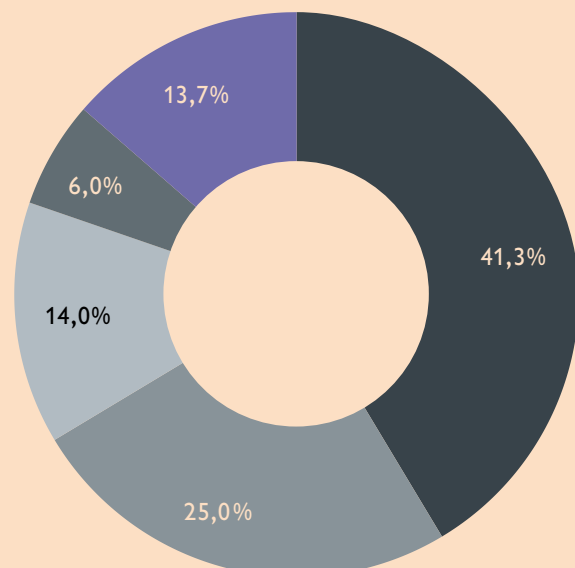
# UNTER- NEHMENS- *kalender*

## Finanzkalender 2010

Veröffentlichung des Jahresfinanzberichtes/Geschäftsberichtes 2009	23.03.2010
129. ordentliche Hauptversammlung	21.04.2010
Zahltag der Dividende für das Geschäftsjahr 2009	26.04.2010
Veröffentlichung der Zwischenmitteilung über das 1. Quartal 2010	12.05.2009
Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichtes 2009	31.08.2010
Veröffentlichung der Zwischenmitteilung über das 3. Quartal 2010	11.11.2010

## Aktionärsstruktur der UBM AG in %

- 41,3% ● Allgemeine Baugesellschaft  
A. Porr Aktiengesellschaft
- 25,0% ● CA Immo International  
+ 4 Aktien  
Beteiligungsverwaltungs GmbH
- ca. 14,0% ● Gruppe Amber Privatstiftung,  
Bocca Privatstiftung,  
Dkfm. Georg Folian,  
Dr. Franz Jurkowitsch
- 6,0% ● Ortner Ges.m.b.H.
- 13,7% ● Streubesitz





# VERTRAUENS- *plan*

*Hier haben unsere Projekte Ihr richtiges Vertrauen.*



*Park Inn Krakau, Polen*



*Andel's Hotel Lodz, Polen*



*Park Inn Linz, Österreich*

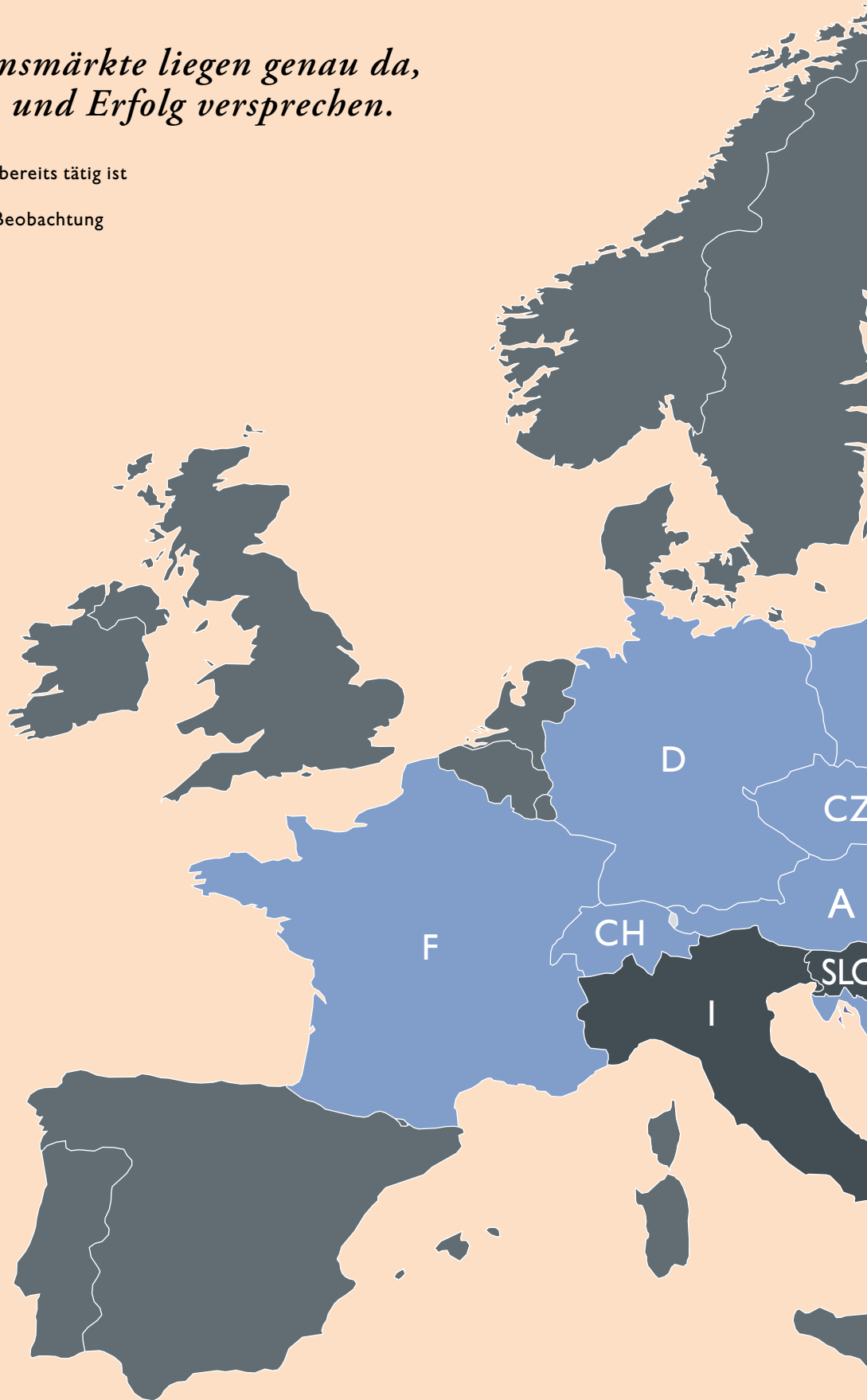


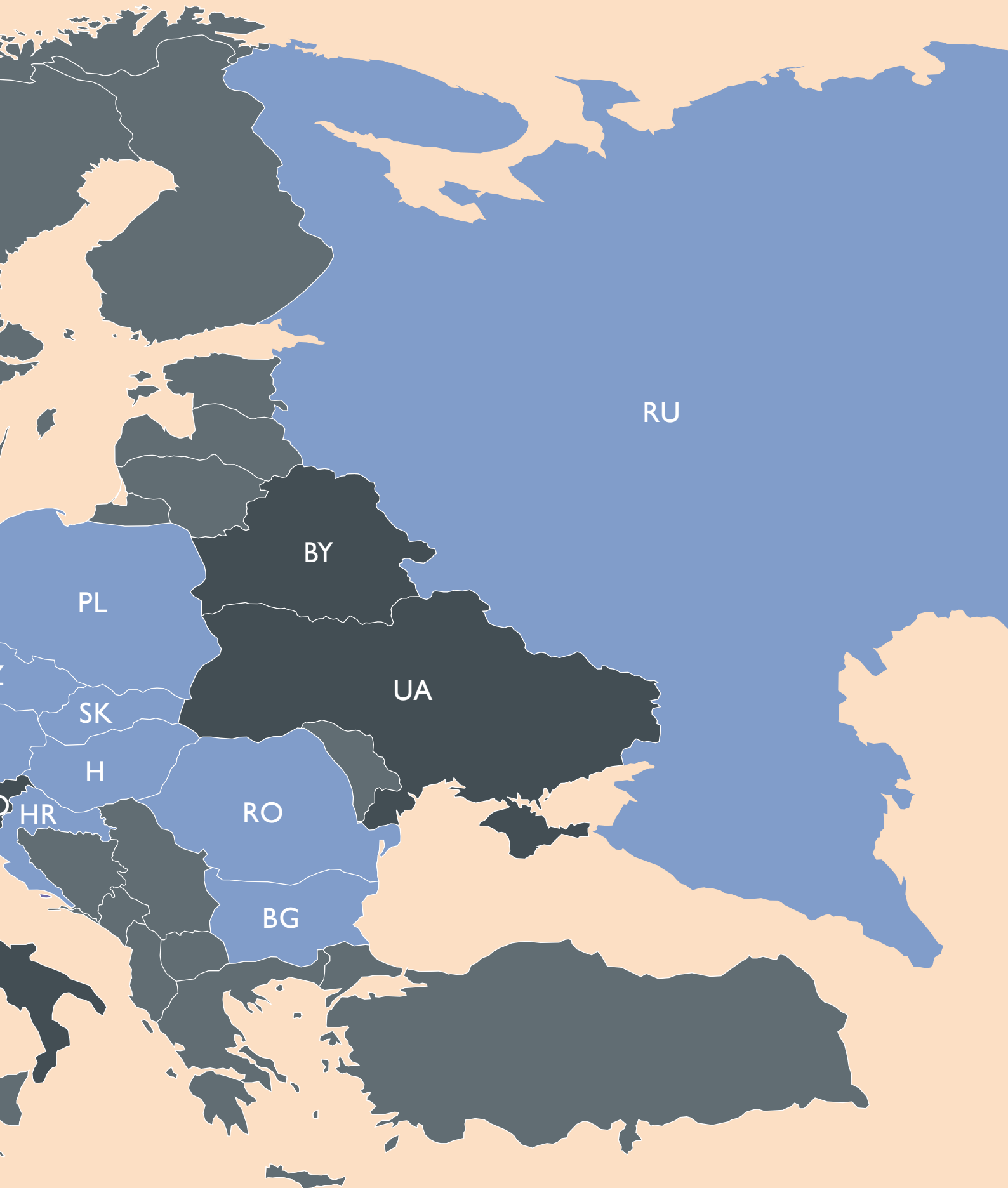
*Andel's Hotel Berlin, Deutschland*

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

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

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







**Andel City Prag,**  
*Tschechische Republik*



**Neue Mitte Leben Salzburg,**  
*Österreich*



**Andel's Hotel Krakau,**  
*Polen*



**Logistikcenter Chitila Bukarest,**  
*Rumänien*



**Florido Tower Wien,**  
*Österreich*



**Griffin House Warschau,**  
*Polen*



**Warschau Tower Warschau,**  
*Polen*



**Hotel Dream Castle,**  
*Frankreich*



**Hotel angelo Pilsen,**  
*Tschechische Republik*



**Cube Savognin,**  
*Schweiz*

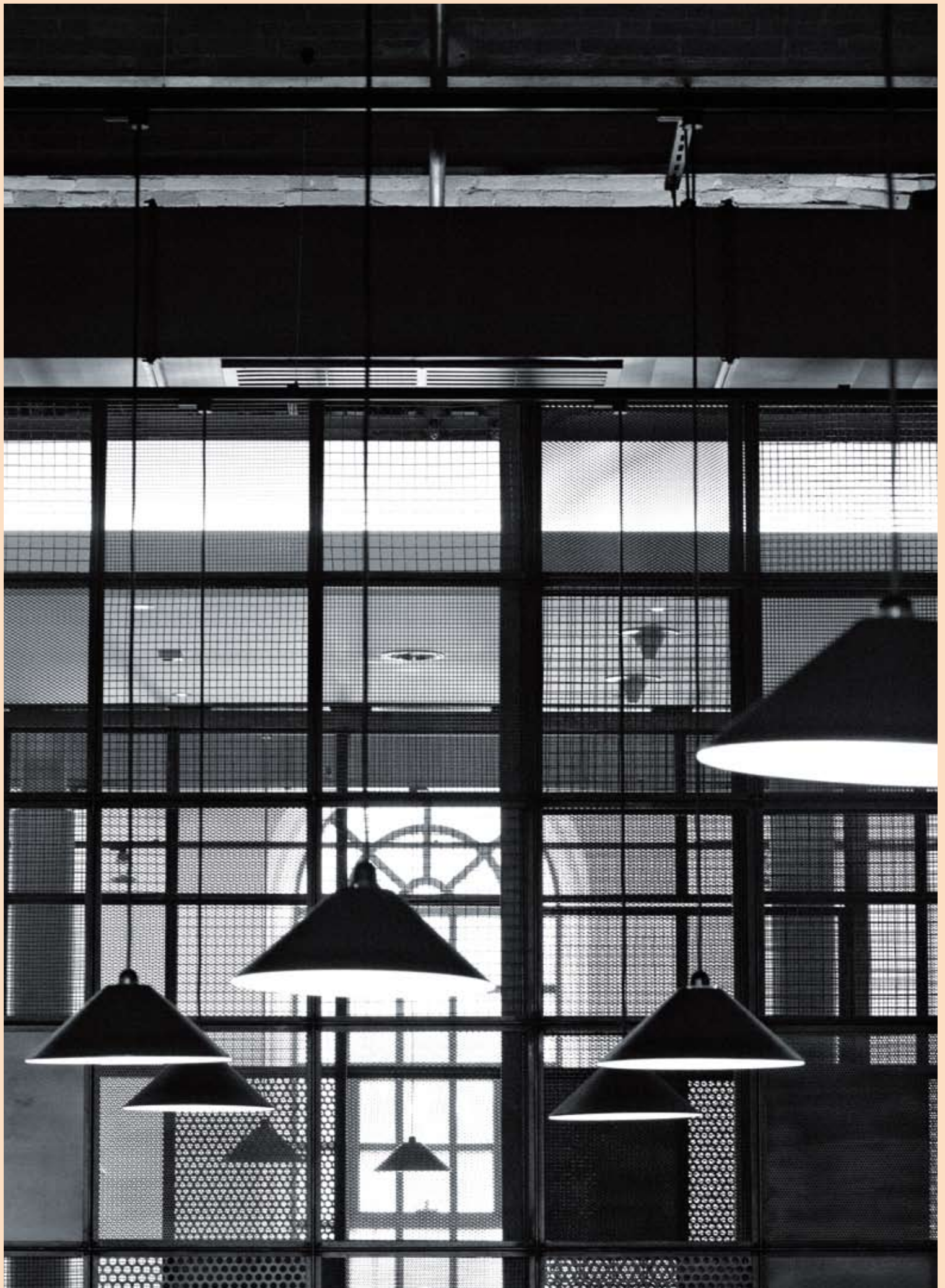


**Pfizer Hauptquartier Prag,**  
*Tschechische Republik*



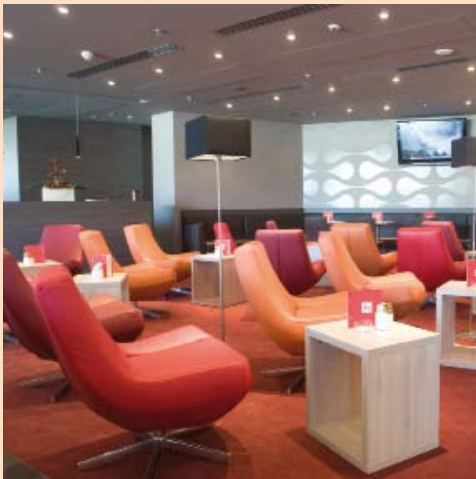
**Radisson SAS Hotel Krakau,**  
*Polen*





„VERTRAUEN  
IST ZUKUNFTS-  
STRATEGIE  
FÜR *komplexe*  
ZEITEN.“





---

## *Park Inn Krakau*

Krakau liegt an der oberen Weichsel im südlichen Polen, rund 250 km südlich der Landeshauptstadt Warschau. Krakau ist Sitz der zweitältesten Universität Mitteleuropas und entwickelte sich im Laufe der Zeit zu einem Industrie-, Wissenschafts- und Kulturzentrum. Eine Vielzahl an Bauwerken der Gotik, der Renaissance, des Barocks sowie späterer Epochen prägt das Bild der Stadt, die bis 1596 Hauptstadt Polens war.

Das Hotel Park Inn befindet sich direkt im Zentrum dieser Stadt. Damit befinden sich für die Gäste zahlreiche historische Gebäude mit etlichen Kunstwerken in direkter Gegend. Zu diesen Sehenswürdigkeiten zählen unter anderem die Burg Wawel und das jüdische Viertel Kazimierz. Darüber hinaus verfügt das Hotel auch über eine ausgezeichnete Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel (Bus, Zug, Straßenbahn); auch der Flughafen Kraków-Balice ist mit seiner 11 km westlich von Krakau gelegenen Lage gut zu erreichen. Das Hotel ist als Design Hotel konzipiert und hebt sich durch die architektonisch herausragende Fassade selbstbewusst von seiner Umgebung ab.

Insgesamt verfügt das Park Inn Krakau über 152 Zimmer (davon sechs Suiten sowie zwei Zimmer für versehrte Personen, alle mit Wireless High Speed Internetanschluss) sowie eine Tiefgarage mit 71 Stellplätzen. Weiters hervorzuheben sind der Fitnessbereich mit Sauna sowie das Restaurant mit Grill and Bar. Die großzügig angelegten Meetingbereiche stellen darüber hinaus eine optimale Ergänzung für Businesspublikum dar. So bietet das Hotel nicht nur Touristen, sondern auch Geschäftsleuten und somit einem insgesamt breit gefächerten Zielpublikum eine optimale Unterkunft.

Die Arbeiten am Hotel gingen rasch voran, sodass es am 2.4.2009 zum Betrieb übergeben werden konnte.

### *Daten und Fakten*

- 152 Zimmer und Juniorsuiten
- Restaurant
- Fitnessraum und Sauna
- 5 moderne Konferenzräume
- W-Lan
- Garagenstellplätze
- 11 km zum Flughafen

„VERTRAUEN  
KANN MAN  
NICHT KAUFEN.  
VERTRAUEN  
*erwirbt* MAN.“



„VERTRAUEN  
*stärkt*  
DAS SELBST-  
VERTRAUEN.  
VERTRAUEN  
SCHENKT  
GEBORGENHEIT.“



## *andel's Berlin*

### **Ansprechendes Design.**

Ausgestattet vom britischen Architekten-Duo Jestico + Whiles, richtet sich das andel's Hotel Berlin (wie auch die anderen Hotels der Kette) an Design- und Architekturliebhaber.

### **Angesagter Treffpunkt.**

Das 4-Sterne-Superior-Hotel liegt im östlichen Teil der deutschen Bundeshauptstadt in der Nähe des geschichtsträchtigen Alexanderplatzes. Durch diese begünstigte Lage richtet sich das andel's Hotel Berlin sowohl an Businessgäste als auch an Städtereisende.

### **Beste Erreichbarkeit.**

Der S-Bahn sowie Tram-Anschluss unmittelbar vor dem Hotel ermöglicht den Gästen eine schnelle und bequeme Anbindung zum Hauptbahnhof sowie zu den zwei Flughäfen Tegel und Schönefeld. Für die Anreise mit dem PKW stehen 550 Parkplätze in der hotel-eigenen Tiefgarage zur Verfügung.

### **Veranstaltungen.**

Die 3.800 m<sup>2</sup> große Konferenzfläche mit Veranstaltungssälen und einem Ballsaal bietet vielfältige Möglichkeiten für Tagungen, Messen, Konzerte, Bälle, Seminare oder auch Firmenpräsentationen.

### **Eröffnung.**

Während der Bauphase stellte vor allem die Konferenzfläche eine Herausforderung dar: Zum ersten Mal wurden in einem Hotel LKW-Lastenaufzüge eingebaut, die sowohl Reisebusse, als auch Messeexponate von bis zu 28 Tonnen Gewicht in das Untergeschoss befördern können. Auch in der Fertigstellungs- und Inbetriebnahmephase stellte die Abstimmung zwischen Bau- und Hotelpersonal eine logistische Herausforderung dar. All diese Herausforderungen konnten aber erfolgreich gemeistert werden, sodass das Hotel schließlich am 10. März 2009 nach 19 Monaten intensiver Bauphase eröffnet wurde.

### *Daten und Fakten*

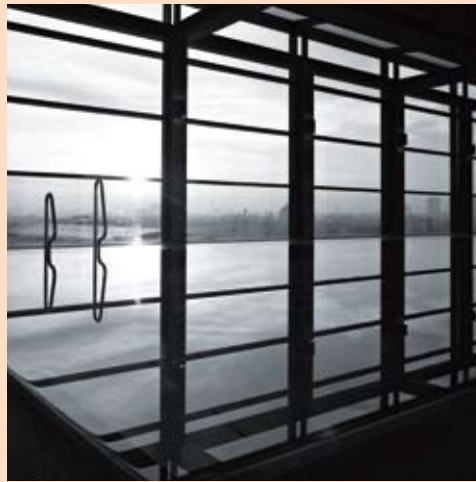
- 557 Zimmer und Suiten
- 2 Restaurants
- Separate a.lounge mit eigener Terrasse für Businessgäste
- 3 Bars (2 davon im 12. und 14. OG)
- Großzügiger Wellness-Bereich
- Ballsaal auf 570 m<sup>2</sup>
- Konferenzmöglichkeiten auf 3.800 m<sup>2</sup>
- 550 Garagenplätze
- Nähe zum Alexanderplatz
- Nähe zu den zwei Flughäfen: Tegel (16 km) oder Schönefeld (30 km)



„VERTRAUEN  
BEGINNT OHNE  
BEWEISE – ES  
*fordert* SIE ABER  
HERAUS.“



„VERTRAUEN  
GEBEN UND  
NEHMEN:  
*Wagnis* UND  
VERPFLICHTUNG.“



## *andel's Łódź* (Dienstleistungsauftrag)

Łódź zählt heute mit einer Einwohnerzahl von einer Million zu den größten Städten Polens. Das heutige Łódź ist ein bedeutendes Wirtschaftszentrum. Jedes Jahr finden hier mehrere wichtige Messen statt. In Łódź befinden sich weiters sieben staatliche und vier private akademische Hochschulen. Es gibt sieben staatliche, elf private und vier katholische Universitäten und über 40 Forschungsinstitute und universitäre Wissenschaftszentren. Das Angebot wird abgerundet durch zahlreiche Theater, Museen, Galerien, eine Oper und auch die Philharmonie verfügt über ein eigenes Konzerthaus. Aufgrund dieses reichhaltigen und umfangreichen kulturellen Angebots wurde Łódź zur Kulturhauptstadt Europas 2016 ernannt. Diese prestigeträchtige Auszeichnung bringt ohne Zweifel viele Chancen zur weiteren Entwicklung der Stadt mit sich und stellt einen Wendepunkt in ihrer Geschichte dar.

Das andel's Hotel Łódź spiegelt den historischen Kontrast seines Umfeldes wider. Aus einer ehemaligen Manufaktur, der Weberei des Textilunternehmers Poznanski entstand nach sensibler Sanierung des historischen Backsteingebäudes unter strikter Beachtung des Denkmalschutzes das moderne Stadt- und Businesshotel andel's Łódź. Innerhalb der historischen Mauern findet sich eine Kombination anspruchsvoller, zeitgenössischer Architektur, Individualität und Funktionalität, die sich in den unterschiedlichen Farbkombinationen von Textilien, Kunst, Skulpturen und Möbel zeigt. Das Design harmoniert mit der historischen Struktur und wird so zu einem galerieähnlichen Hotel aus Komfort und Luxus.

Das 4-Sterne-Deluxe-Designhotel andel's Hotel Łódź bietet mit seiner Lage auf dem Manufaktura-Gelände und seinen 278 Zimmern und Suiten das perfekte Ambiente für Meetings, Tagungen und Konferenzen. Das andel's Hotel Łódź verfügt neben einem Konferenzzentrum im Erdgeschoss auch über einen Veranstaltungssaal auf der vierten Etage. Dieser Saal mit einer Gesamtfläche von 1.300 m<sup>2</sup> eignet sich neben Ballsälen auch für Großveranstaltungen und Firmenjubiläen. Somit werden Geschäfts-, Freizeit- und Kulturreisende gleichermaßen angesprochen.

## Auszeichnungen

Nur ein halbes Jahr nach seiner großen Eröffnung hat das andel's Hotel Łódź bei den European Hotel Design Awards in London drei prestigeträchtige Auszeichnungen in den Bereichen Architektur, Design und Entwicklung gewonnen.

Die leitenden Projektarchitekten von OP Architekten und die Interieur-Designer von Jestico + Whiles nahmen bei den European Hotel Design Awards 2009 die Preise in Kategorien wie „Architecture of the Year“ entgegen. Geehrt wurden die Gestalter des andel's Hotels dabei für das beste Projekt zur Adaptierung eines bestehenden Gebäudes als Hotel.

Das andel's Hotel Łódź wurde bei einer Feier in Warschau außerdem auch von CIJ, einem Immobilienmagazin für Mittel- und Osteuropa, in den Kategorien „Best Hotel Development“ und „Best Development Overall“ ausgezeichnet. Die Preise wurden für die gelungene Anpassung der vorhandenen historischen Bausubstanz an den Hotelbetrieb und das außergewöhnliche Design des Hauses vergeben.

## *Daten und Fakten*

- 278 Designzimmer und -suiten
- 3.100 m<sup>2</sup> Gesamtkonferenzfläche
- Größter Ballsaal der Stadt Łódź mit ca. 1.300 m<sup>2</sup>
- Exquisites Restaurant mit Kapazität für 330 Gäste
- Glasüberdachtes Schwimmbecken am Dach des Hotels
- Hoteleigene Tiefgarage
- 4 Busparkplätze
- Am Gelände des Kultur-, Unterhaltungs- und Handelszentrums Manufaktura gelegen
- Direkt im Zentrum von Łódź
- 15 Min. vom WI. Reymont Flughafen entfernt

„VERTRAUEN  
IST EINE *Stärke*,  
ZU DER NICHT  
JEDER FÄHIG IST.“



„JE GRÖßER  
DAS VERTRAUEN,  
DESTO ERFOLG-  
REICHER DAS  
*Projekt.*“



---

## *Park Inn Linz: Hessenplatz*

### **Das Gesamtprojekt**

Der Hessenplatz in Linz wurde nach einem alten Hausregiment der Stadt benannt. Die Linzer Märkte wurden vom Hauptplatz hierher verlegt und schließlich wurde ein großer Park mit einem Brunnen angelegt. Heute ist der Hessenplatz unter anderem eine wichtige Drehscheibe für den lokalen Obus- und den regionalen Autobusverkehr. Aktuell werden rund um den Hessenplatz zahlreiche neue Impulse gesetzt, die stadtbildfördernde und belebende Auswirkungen für den Hessenplatz als „Tor zum Neustadtviertel“ haben sollen. Das Gesamtprojekt besteht aus einem Hotel mit 175 Zimmern, vier Konferenzsälen und einem Restaurant, einer Tiefgarage mit etwa 260 Parkplätzen in zwei Untergeschossen und zwei Wohnhäusern.

### **Wohnen am Hessenplatz**

Der Hessenplatz wird unter anderem durch Wohnbauprojekte belebt: Es werden insgesamt 20 Wohnungen (50 bis 130 m<sup>2</sup>) mit Balkon und Terrasse auf sechs Etagen errichtet. Das Wohnhaus wurde Ende 2009 fertiggestellt, für 2010 ist der Baubeginn eines weiteren Wohnhauses geplant.

### **Parken am Hessenplatz**

Insgesamt wurden 260 Stellplätze in zwei Untergeschossen errichtet. Die Tiefgarage ist im Mai 2009 in Betrieb gegangen.

### **Hotel am Hessenplatz**

Auf sieben Etagen stehen den Gästen des Park Inn Linz insgesamt 175 Zimmer zur Verfügung. Neben der Tiefgarage wird das Angebot des neuen Hotels durch eine Geschäftspassage im Erdgeschoss abgerundet. Vier flexible Konferenzräume, ein Restaurant mit Terrasse, ein Café und ein Fitnessbereich mit Blick über die Stadt ergänzen das Angebot. Das Hotel wurde im Mai 2009 eröffnet. Durch die gute Anbindung (der Flughafen Linz ist 15 km entfernt, der Hauptbahnhof 1,5 km) und die Ausstattung eignet es sich sowohl für Businesskunden, als auch für Städtetouristen.

### *Daten und Fakten*

- 175 Nichtraucher-Zimmer, davon 18 Business Friendly Rooms und 11 Junior Suiten
- Behindertenfreundliche Zimmer auf Anfrage
- Zimmerausstattung:
  - Bad mit Dusche oder Wanne / WC / Haarfön
  - Individuell regulierbare Klimaanlage
  - Internetzugang (Analog/WLAN)
  - Schreibtisch mit Direktwahltelefon
  - LCD-Flachbildfernseher mit Kabel TV
  - Zimmersafe in Laptopgröße mit Stromanschluss
  - Room Service
- Entfernungen:
  - 200 m zur nächsten Straßenbahnstation
  - 1,5 km zum Hauptbahnhof
  - 15 km zum Flughafen Linz



„VERTRAUEN  
SOLLTE MAN  
IN JEDER LAGE,  
SONST *verdient*  
ES SEINEN  
NAMEN NICHT.“



# KONZERN- LAGE *bericht*

---

*Nur wer Vertrauen investiert, wird Wachstum ernten.*

# GESCHÄFTS- VERLAUF, GESCHÄFTS- ERGEBNIS UND *Lage* DES UN- TERNEHMENS

---

## *Wirtschaftliche Lage*

### **Rahmenbedingungen**

Die internationale Wirtschaftskrise, die in den USA ihren Ausgang nahm, verlief dort milder als im Euroraum und in Japan: Der BIP-Rückgang in den USA fiel wesentlich schwächer aus als in den beiden anderen Regionen. Die jüngsten Daten bestätigen, dass die wirtschaftliche Erholung, ausgehend von Asien, sich im Laufe des dritten Quartals unerwartet rasch auf die industrialisierten Länder ausbreitete. Der Aufschwung wurde durch massive Konjunkturprogramme gestützt, die aber langsam auslaufen. Erst dann wird sich herausstellen, ob die Expansion selbsttragend ist. Aus diesen Gründen blickt die ganze Welt nunmehr nicht gespannt auf die Finanzmärkte, sondern darauf ob sich die Wirtschaftshoffnungen in Form von sich aufhellender Stimmung fortsetzen. Seit dem Frühjahr zeigen die Vorlaufindikatoren sowohl der etablierten Märkte als auch der Emerging Markets klar nach oben. Mit Spätsommer 2009 haben einige dieser Umfrageindizes über Aufträge, Produktion und Beschäftigung die ominöse 50%-Marke überschritten, die auf Grund von historischen Erfahrungen den Eintritt in die Wachstumszone darstellt.

Bevor jedoch allgemeine Euphorie ausbricht, sollte klar gemacht werden, dass dieses Wachstum ab dem dritten Quartal von einem sehr niedrigen Niveau ausgeht. Frühestens im ersten Quartal 2010 dürfte sich auf Jahresbasis wieder ein Plus ge-

genüber dem Vorjahr einstellen. Von Aufschwung zu sprechen, wäre also noch nicht angebracht – eine kräftige Erholung steht aber durchaus bevor.

### **Europa**

Bereits im zweiten Quartal 2009 gelang allen negativen Voraussagen zum Trotz eine Stabilisierung der Konjunktur im Euroraum. Das BIP schrumpfte gegenüber dem Vorquartal um lediglich 0,1%, außerdem konnten Konjunkturfrühindikatoren zuletzt überraschen. Die Wirtschaft hat merklich an Fahrt aufgenommen, mit Erreichen der Jahresmitte 2010 sollte die Rezession zu Ende gegangen sein. Als Haupttreiber für diesen Rebound kann man erstens einen Aufbau von leer geräumten Lagern und zweitens einen positiven Effekt von Nettoexporten sehen. Aus diesen Gründen ist auch die OECD optimistisch und hat ihre Prognosen jüngst nach oben revidiert: Sie erwartet für den Euroraum für 2010 und 2011 BIP-Wachstumsraten von +0,9% bzw. +1,7% (für die USA werden im Vergleich +2,5% bzw. +2,8% und für Japan +1,8% bzw. 2,0% erwartet). Nach dem starken Einbruch im ersten Quartal und der Stabilisierung im zweiten Quartal dürfte der Euroraum die Rezessionsphase im dritten Quartal 2009 tatsächlich hinter sich gebracht haben. Laut der ersten Eurostat-Schätzung wuchs die Wirtschaft im Euroraum im dritten Quartal um 0,4%, sodass die Quartalswachstumsraten der letzten eineinhalb Jahre einem „V“-förmigen Verlauf entsprechen. Die Jahreswachstumsraten

haben den negativen Bereich allerdings noch nicht verlassen: Gegenüber dem dritten Quartal 2008 schrumpfte das reale BIP erneut um 4,1%.

Während sich die Produktion zunehmend erholt und sich sämtliche Vertrauensindikatoren ungebrochen verbessern, schlägt die Krise mit der üblichen Verzögerung auf den Arbeitsmarkt durch. Die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euroraum lag im Oktober wie schon im September bei 9,8%; rund zwei Prozentpunkte über dem Vorjahreswert.

Trotz überwiegend positiver Prognosen dürfte die Erholung im Euroraum aufgrund der nach wie vor restriktiven Kreditvergabe, der steigenden Arbeitslosigkeit sowie dem Auslaufen zahlreicher Konjunkturmaßnahmen 2010 insgesamt jedoch eher träge und holprig ausfallen.

## Österreich

Auch in Österreich scheinen die negativen Auswirkungen der Krise langsam wieder einem positiven Wachstumspfad zu weichen. Auftrageingänge legten seit ihrem Tief um 0,5% zu, die Industrieproduktion erhöhte sich um 8%, Exporte stiegen um 6% und sämtliche Konjunkturindikatoren signalisieren einen kräftigen Aufholprozess. So wuchs das reale BIP nach vier Quartalen mit ununterbrochener Schrumpfung im 3. Quartal 2009 um 0,9%. Für das Gesamtjahr 2009 ist dennoch eine Schrumpfung im Ausmaß von rund 3,5% zu erwarten. Wenn gleich die meisten Vorlaufindikatoren mehrheitlich eine positive Entwicklung signalisieren, ist nur vorsichtiger Optimismus angesagt.

Der globale Konjunkturunbruch wurde in erster Linie durch den Einbruch der Exporte nach Österreich übertragen. Die Nettoexporte lieferten im dritten Quartal 2009 nun aber nach fünf negativen Quartalen in Folge wieder einen positiven Wachstumsbeitrag. Das Wachstum der Exporte betrug +1,4%, auch die Importe sind wieder angestiegen (+0,9%).

Im November 2009 gingen gegenüber dem Vergleichsmonat des Vorjahres rund 50.000 Arbeitsplätze verloren und die Zahl der Arbeitslosen stieg um 14,3% auf 257.745 Personen. Nach einem Anstieg der Arbeitslosenquote Anfang 2009 von 4,2% auf 4,6% verharrt diese seit April zwischen 4,7% und 4,8%. Damit weist Österreich nach den Niederlanden (3,6%) aber nach wie vor die zweitniedrigste Arbeitslosenquote in der EU auf.

2010 spricht dennoch nicht viel für nachhaltiges Wachstum. Man kann definitiv von weiter steigender Arbeitslosigkeit und niedrigen Inflationsraten ausgehen. Für den privaten Konsum sieht es daher auch wenig erfreulich aus: niedrige Reallohnzuwächse und die daraus resultierende zurückhaltende Kaufkraft bremsen die Kaufkraft. Zu den stärksten Sektoren wird der Industriesektor zählen, zu den Problemfeldern die Staatsverschuldung. Insgesamt werden für 2010 also keine großartigen Wachstumsimpulse erwartet, vielmehr kann von einer langsamen Stabilisierung mit leichten Zuwächsen gesprochen werden.

## Zentral- und Osteuropa

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Performance in Zentral- und Osteuropa wird 2009 als das düsterste Jahr eingehen. Mit einem durchschnittlichen BIP-Rückgang von -5,8% ist Osteuropa nicht nur Schlusslicht im Emerging Market-Vergleich, sondern auch unter den Daten für USA und die Eurozone. Als große positive Ausnahme zeigt sich Polen mit dem einzigen BIP-Zuwachs in der EU.

In vielen CEE-Ländern sind vor allem die Budgetdefizite eine Bremse. Erfolgen die notwendigen Sanierungen über Steuererhöhungen, so wird das die Inflationsrate belasten und auch die

Währungen werden volatil bleiben. Analog zur BIP-Entwicklung war auch für die CEE-Unternehmen der Gewinnrückgang generell weit ausgeprägter als in der Eurozone oder den USA.

Die wirtschaftliche Aktivität ist in der gesamten Region weiterhin gedämpft und ein deutlicher Aufschwung ist kurzfristig nicht absehbar. Nach wie vor wirken sich die schwache internationale Nachfrage und der teilweise erschwerte Zugang zu Finanzierung negativ auf die Investitionstätigkeit aus. Die zunehmende Verschlechterung der Situation auf den Arbeitsmärkten, teils fallende Reallöhne und die gestiegene Schuldenlast der Haushalte dämpfen den privaten Konsum. Diese Situation spiegelt sich in der jüngsten Entwicklung wichtiger Vorlauf- und Vertrauensindikatoren wider: Obwohl in nahezu allen Segmenten in den letzten Monaten eine gewisse Erholung zu beobachten war, liegen die Indikatoren weiterhin deutlich unter ihren langjährigen Durchschnitten. Auch das deutet auf eine Trendwende, aber (noch) nicht auf einen bevorstehenden Aufschwung hin.

Der weitere Konjunkturverlauf in der Region ist nach wie vor mit substanziellen Unsicherheiten behaftet und die Erholung wird in der Region unterschiedlich schnell voranschreiten. Größere Unsicherheiten bestehen im Bezug auf die externe Nachfrage und auf die realwirtschaftlichen Auswirkungen, die die aus der Rezession resultierende deutliche Verschlechterung der Kreditportfolioqualität der Banken in CEE haben werden. Daneben besteht außerdem auch das Risiko, dass der Anstieg der Arbeitslosigkeit höher ausfällt als erwartet, was sich unter anderem in einer schleppenderen Entwicklung des inländischen Privatkonsums niederschlagen könnte.

Quellen: ÖNB, Raiffeisen Research

## Entwicklung der europäischen Immobilienmärkte

### Westeuropa

Sinkende Renditen, steigende Leerstandsrate sowie niedrigere Spitzenmieten: ein europäisches Phänomen. Generell war im Jahr 2009 das vierte Quartal das stärkste: rund 40% aller Abschlüsse wurden in diesem Teil des Jahres getätigt. Dennoch erfuhr der Immobilieninvestmentmarkt in Europa einen massiven Rückgang: wurden im Jahr 2007 noch 246 Milliarden Euro in europäische Immobilien investiert, konnte im Jahr 2008 nur noch ein Wert von 116 Milliarden Euro erreicht werden, im Jahr 2009 schließlich waren es nur mehr rund 70 Milliarden Euro.

Die Fertigstellung zahlreicher Projekte, die vor der Krise in Angriff genommen worden waren, fällt nun zusammen mit einer insgesamt schwierigen Marktphase. Im letzten Quartal 2009 wurden weitere 1,7 Mio. m<sup>2</sup> neue Büroflächen fertig gestellt. Das Gesamtjahresvolumen von 7,4 Mio. m<sup>2</sup> entsprach im Jahresvergleich einem Anstieg von 9% und lag 38% über dem Fünfjahresdurchschnitt. Diese Entwicklung in Verbindung mit der schwachen Nachfrage ließen die europäische Leerstandsquote zwangsläufig weiter ansteigen. Mit 10,2% bewegt sie sich zum ersten Mal seit Mitte der 1990er-Jahre wieder im zweistelligen Bereich.

Die Nachfrage nach Büroflächen ist wegen der niedrigeren Mieten vom 3. auf das 4. Quartal 2009 um 28% auf 2,8 Mio. m<sup>2</sup> gestiegen und liegt damit in etwa auf dem gleichen Niveau wie ein Jahr zuvor. Der direkte Vergleich mit dem Gesamtjahr 2008 zeigt aber noch ein um 26% niedrigeres Umsatzvolumen. Mit 9,1 Mio. m<sup>2</sup> ist auch der Fünfjahres-Durchschnitt um 23% unterschritten. Umsatzzuwächse in den letzten drei Monaten verzeichneten unter anderem Amsterdam (+ 335%), Brüssel (+ 225%) und Madrid (+ 182%). Für das Gesamtjahr 2009 kommen gegenüber 2008 europaweit nur zwei Städte (Den Haag und Stockholm) auf einen Umsatzzuwachs.

Der europäische Mietpreisindex ist im 4. Quartal 2009 um 0,8%

gesunken (ein ähnlicher Rückgang wie im Vorquartal). Damit bewegen sich die Spitzenmieten in Europa durchschnittlich 13,6% unter dem Vorjahresniveau. Gegenüber dem Höchststand im Sommer 2008 ist ein Minus von 16,8% zu registrieren. London, wo die Mieten seit Erreichen des Höchststandes vor 24 Monaten um fast 35% eingebrochen waren, erweist sich als erster Markt, der das Ende der Talfahrt erreicht hat. Ein Wachstum des Spitzenmietpreises im 1. Quartal 2010 scheint auf Basis eines immer optimistischer eingestuftes Marktes möglich.

## Erläuterungen zur Immobilienuhr

Die Positionen der Märkte auf der Immobilienuhr spiegeln im 4. Quartal das anhaltende Risiko in Europa wider, aber auch, in welchem Ausmaß und mit welcher Geschwindigkeit sich die Märkte durch ihren Zyklus hindurch bewegt haben. So erwarten neben London auch Oslo und Warschau keine weiteren Mietpreiserückgänge mehr. Sie bewegen sich entschlossen auf die „6-Uhr-Position“ zu und stehen damit an der Schwelle zu einem möglichen Mietpreisanstieg. Auch wenn die Unterschiede zwischen den Märkten beträchtlich sind: Bis Ende 2010 kann damit gerechnet werden, dass trotz anhaltender Wirtschafts- und Immobilienmarkt-Risiken einige Märkte in die Mietwachstumsphase eintreten werden, deutlich früher als vor sechs Monaten erwartet.



## Zentral- und Osteuropa

Seit Ende 2008 werden in den CEE-Staaten nur mehr wenige Büroprojekte realisiert. Langfristig kann sich das sogar positiv auf den Markt auswirken, da es so in gewissen Marktsegmenten künftig wieder bessere Konditionen für Investoren geben könnte. Insgesamt haben die CEE-Entwicklungsvorhaben seit dem 4. Quartal 2008 um 30 Prozent reduziert. Das gesunkene Flächenangebot wird künftig in einigen Märkten zu niedrigeren Leerstandsquoten führen und ab Mitte 2010 vor allem in Zentraleuropa eine Flächenknappheit verursachen. Im 4. Quartal 2009 ist die Leerstandsquote vorerst noch um weitere 80 Basispunkte gestiegen. Der Zuwachs über das gesamte Jahr bewegte sich bei 500 Basispunkten. Damit muss eine Leerstandsquote für diese Region von 16,3% notiert werden, mit einem Spitzenwert in Moskau von 19,6%.

Während es in Zentraleuropa den größten Rückgang an Projekten gegeben hat (minus 45% seit Ende 2008), wurde in Südosteuropa lediglich ein Minus von 30% verzeichnet. In den diversen Märkten fielen die Entwicklungen jedoch sehr unterschiedlich aus: in Bratislava brach das Projektvolumen um 62% ein, in Zagreb dagegen gab es sogar eine Verdoppelung (allerdings von einem sehr niedrigen Niveau aus), Prags Büro-Pipeline hat sich um 43 und jene Warschaus um 48% reduziert. In Moskau war der Rückgang mit 20% wiederum relativ moderat, wobei Moskauer Marktkenner meinen, dass sich der Markt trotz der derzeitigen hohen Leerstandsquoten schnell wieder erholen wird. Die Zurückhaltung der Investoren lässt sich vor allem durch teure Kredite und die vorsichtige Haltung der Banken erklären.

## Wiener Büromarkt

Das Büroflächenangebot am Wiener Markt hat Ende 2009 ca. 10,1 Mio. m<sup>2</sup> betragen. Im Jahr 2009 wurden ca. 171.000 m<sup>2</sup> Büroflächen (inkl. Generalsanierung) fertiggestellt. Dies stellt einen Rückgang von knapp 35% im Vergleich zu 2008 dar. Für 2010 wird mit einem Fertigstellungsvolumen von ca. 218.000 m<sup>2</sup> gerechnet. 2009 wurden nur ca. 265.000 m<sup>2</sup> Büroflächen vermietet. Im Vergleich zu 2008 entspricht dies einem Rückgang von knapp 34% (2008: ca. 400.000 m<sup>2</sup>) und ist somit der niedrigste Wert seit fünf Jahren (2004: 275.000 m<sup>2</sup>).

Die Leerstandsrate lag Ende 2009 bei ca. 4, % und wird bis Jahresende 2010 auf einen Wert von ca. 5,8% ansteigen. Ursache dafür wird das größere Angebot an 2010 neu errichteten Büroflächen und die vermutlich schwache Vermietungsleistung im Jahr 2010 sein.

Ende 2009 betrug die Spitzenmiete ca. € 22,25/m<sup>2</sup>/Monat und ist somit in den letzten zwölf Monaten um 5,3% gesunken. Bis zum Jahresende 2010 kann mit einem leichten Anstieg auf € 22,50/m<sup>2</sup>/Monat gerechnet werden. In den guten und durchschnittlichen Bürolagen kann man von einem weiteren Absinken um etwa € 0,25/m<sup>2</sup>/Monat ausgehen. Im Gegensatz zum Jahr 2008 wurden 2009 insgesamt nur ca. € 1,3 Mrd. in Immobilien investiert, was einem Rückgang von ca. 38% entspricht (2008: ca. € 2,1 Mrd.). Die Anfangsrendite betrug Ende 2009 5,65% und ist damit seit Ende 2008 um ca. 15 Basispunkte angestiegen (Q4 08: 5,50%). Bis zum Jahresende 2010 wird sich die Spitzenrendite auf dem Niveau von Ende 2008 einpendeln.

Quellen: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, EHL

## 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.

Der UBM-Konzern hat 2009 eine Gesamtleistung von € 275,4 Mio. erzielt. Dieser Wert stellt im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang um € 31,9 Mio. dar. Das Zurückgehen kann in erster Linie durch die momentan herrschende wirtschaftliche Gesamtsituation begründet werden, die für UBM vor allem durch rückläufige Projektverkäufe spürbar wird.

### 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 € 33,4 Mio. Im Vergleich zum Vorjahr stellt das einen Rückgang um € 11,0 Mio. dar, was vor allem auf die Fertigstellung des Hotels Park-Inn Linz im Mai des Jahres zurückzuführen ist. Die € 33,4 Mio. setzen sich in erster Linie aus Mieteinnahmen aus dem österreichischen Immobilienbesitz und den Restbauarbeiten für das Hotel- und Wohnbauprojekt in Linz zusammen.

Die Gesamtleistung des Geschäftsfeldes „Westeuropa“ ist um € 36,5 Mio. höher als im Vorjahr (2008: € 100,3 Mio., 2009: € 136,8 Mio.). Die Steigerung ist vor allem auf Umsätze aus Projektverkäufen in Deutschland sowie auf Bauarbeiten für ein Hotelprojekt in Berlin zurückzuführen. Ebenfalls enthalten sind Hoteleinnahmen aus Frankreich („Dreamcastle“ und „Holiday Inn“ beim Eurodisney in Paris) und Mieteinnahmen aus der Schweiz (Logistikcenter in Regensdorf).

Die Gesamtleistung des Geschäftsfeldes „Zentral- und Osteuropa“ umfasst einen Wert von € 105,3 Mio. (2008: € 162,7 Mio.), das entspricht einem Rückgang von rund 35 %. Der Rückgang ist auf den im Vergleich zum Vorjahr starken Rückgang von Projektverkäufen in Osteuropa zurückzuführen.

Unsere umsatzbildenden Bauaktivitäten im Jahr 2009 setzen sich aus Bauarbeiten für das Projekt Poleczki Park sowie aus der Fertigstellung von zwei Hotelprojekten in Polen zusammen. Auch die Umsätze aus den Hotelbeteiligungen in Polen stellen für die Gesamtleistung dieses Geschäftsfeldes einen wesentlichen Beitrag dar.

### Umsatzentwicklung

in T€	2009	2008	2007
Gesamtleistung der Gruppe	275.414	307.342	262.960
Umsatzerlöse	197.634	216.399	133.655
Differenz	77.780	90.943	129.305
Umsatz aus Immobilienbeteiligungsverkäufen	19.525	34.770	3.690
Bestandsveränderung der Eigenprojekte aus Vorjahr	-26	16.089	16.372
Umsatz aus assoziierten oder untergeordneten Unternehmen	48.386	39.868	108.845
Leistungsgemeinschaften	9.819	-	-
aktivierte Eigenleistungen	76	216	398
	77.780	90.943	129.305

## Entwicklung der geografischen Märkte

Im Jahr 2009 beträgt der Auslandsanteil an der Jahresbauleistung rund 88% und ist damit höher als der Anteil im Jahr 2008 (86%). Der Inlandsanteil an der Jahresbauleistung beträgt rund 12% und ist damit niedriger als im Vorjahr (14%). Dennoch weisen diese Prozentwerte auf eine (insgesamt gesehen) geringe Veränderung und somit konstante In- und Auslandsaufteilung hin.

Während im Vorjahr der höchste Auslandsanteil an der Jahresbauleistung in Polen erzielt und knapp vor Deutschland lag, haben die beiden 2009 Plätze getauscht: Deutschland liegt nun mit einem Anteil von 44% (Vorjahr: 26%) vor Polen (2008: 27%, 2009: 33%). Somit konnten beide Länder einen Zuwachs verbuchen. Auf Platz 3 konnte heuer Frankreich (5%) die Tschechische Republik (die einen enormen Rückgang wegen der Beendigung des Projektes Andel City von 17 % auf nunmehr 3% verbuchen musste) überholen.

In Deutschland wurde hauptsächlich durch den Verkauf eines Bürogebäudes und eines Fachmarktes in München, durch Bauarbeiten für ein Hotel in Berlin und durch Wohnungsverkäufe in München eine Jahresbauleistung von € 121,3 Mio. erzielt, das entspricht einer Steigerung um € 40,4 Mio. gegenüber 2008. Wie schon im Vorjahr auch wurde damit in Deutschland wertmäßig das größte Wachstum erwirtschaftet.

Auch in Polen konnte die Jahresbauleistung auf € 90,0 Mio. erhöht werden, was auf Umsätze aus Bauarbeiten für das Projekt

Poleczki Park in Warschau, für Hotelprojekte in Lodz, Krakau und Kattowitz sowie auf den Verkauf eines Hotels in Krakau zurückzuführen ist.

Obwohl Frankreich die Tschechische Republik überholt hat, hat es einen leichten Rückgang um 23% (2008: € 17,3 Mio., 2009: € 13,3 Mio.) zu verbuchen. Das ist vor allem auf konjunkturbedingte Umsatzrückgänge der Hotels beim Eurodisney zu erklären. Die Tschechische Republik weist mit einer Jahresbauleistung von € 8,0 Mio. einen durch den Wegfall von Projektverkäufen verursachten Rückgang um enorme € 43,6 Mio. auf. Der Wert setzt sich ansonsten aus Mieteinnahmen der Andel City sowie Umsätzen eines Hotels in Pilsen zusammen.

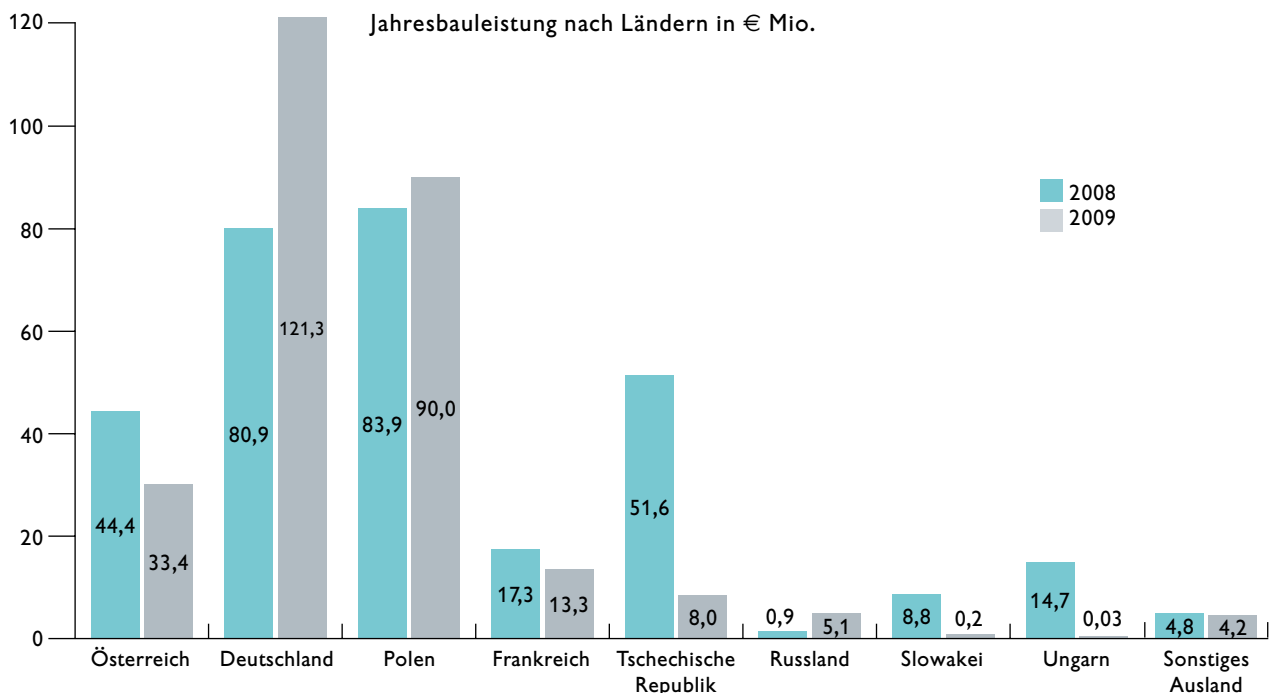
Russland weist im Gegensatz dazu eine umso beachtlichere Leistungssteigerung um € 4,2 Mio. auf aktuelle € 5,1 Mio. auf, was primär auf die Managementleistungen für das Hotelprojekt in St. Petersburg zurückzuführen ist.

Der Rückgang des Leistungsbeitrags der Slowakei (2008: € 8,8 Mio, 2009: € 0,2 Mio.) ist ebenfalls auf den Wegfall von Projektverkäufen zurückzuführen.

Auch in Ungarn muss ein kräftiger Rückgang auf € 0,03 Mio. verbucht werden. Auch dieser Rückgang ist auf den Wegfall eines Projektverkaufes im Vorjahr zurückzuführen.

Auf die Position „Sonstiges Ausland“ entfallen hauptsächlich Mieteinnahmen für ein Logistikzentrum bei Bukarest und ein Logistikzentrum in Regensdorf bei Zürich.

## Entwicklung der geografischen Märkte







## Finanzielle Leistungsindikatoren

### Geschäftsergebnis und Ertragslage

Die in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichen 2009 einen Wert von € 197,6 Mio. und liegen somit um 8,7% unter dem Wert des Vorjahres. Die für uns relevante, weil aussagekräftigere betriebswirtschaftliche Kenngröße, die Jahresbauleistung, erreichte im Berichtsjahr mit € 275,4 Mio. einen um 10,4% geringeren Wert als im Jahr 2008.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge in der Höhe von € 5,1 Mio. haben sich im Vergleich zum Vorjahr (€ 4,6 Mio.) nur geringfügig erhöht.

Die Materialaufwendungen haben sich vor allem auf Grund konjunkturbedingt geringer Bauleistungen um 11,4% auf aktuelle € 131,7 Mio. verringert.

Die Mitarbeiterzahl aller voll konsolidierten Gesellschaften und Beteiligungen ist von 294 auf 290 MitarbeiterInnen gesunken. Der Personalaufwand beträgt rund € 15,2 Mio. Die Position Sonstige betriebliche Aufwendungen, die im Wesentlichen Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten, Sonstige Fremdleistungen, Abgaben und Gebühren sowie Rechts- und Beratungskosten umfasst, liegt mit € 27,9 Mio. über dem Wert des Jahres 2008 (€ 17,3 Mio.). Davon resultieren € 14,8 Mio. aus der Wertanpassung von Finanzimmobilien.

Das Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) verzeichnet im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang um rund 31,9% auf € 24,4 Mio.

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen des Jahres 2009 beträgt € -1,7 Mio. (Vorjahr € -3,8 Mio.). Die Erträge aus sonstigen Finanzanlagen betragen € 18,7 Mio. (Vorjahr € 6,2 Mio.). Der Finanzierungsaufwand liegt mit € -27,2 Mio. über dem Wert des Jahres 2008 (€ -21,4 Mio.).

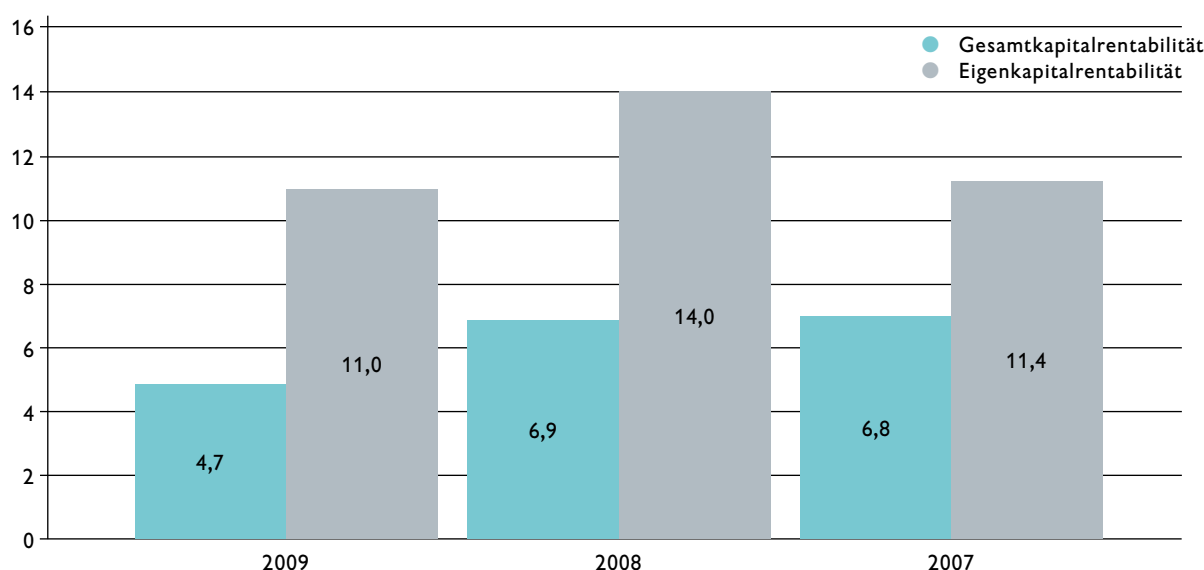
Das EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern) hat sich von € 16,8 Mio. im Vorjahr auf € 14,2 Mio. verringert. Der Steueraufwand des Berichtsjahres beträgt € -0,09 Mio. gegenüber einem Wert von € -0,6 Mio. im Vorjahr. Nach Abzug des Ergebnisanteils fremder Gesellschafter beläuft sich der Jahresüberschuss 2009 auf € 14,1 Mio. und liegt damit € 2,1 Mio. unter dem Wert des Vorjahres; das Ergebnis je Aktie verringert sich auf € 4,71 (2008: € 5,36).

Der UBM-Konzern weist für das Jahr 2009 einen Bilanzgewinn von rund € 3,0 Mio. aus, der dem Bilanzgewinn der UBM AG entspricht: Dieser bildet die Bemessungsgrundlage für die Dividendenausschüttung. Der Vorstand wird der Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von € 1,00 je dividendenberechtigter Aktie vorschlagen.

### Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung – Kurzfassung

in € Mio.	2009	Veränderung in %	2008	2007
Jahresbauleistung	275,4	-10,4	307,3	263,0
Umsatzerlöse	197,6	-8,7	216,4	133,7
EBIT	24,4	-31,9	35,8	32,2
EBT	14,2	-15,6	16,8	16,6
Jahresüberschuss	14,1	-13,0	16,2	12,0
Bilanzgewinn	3,0	-9,1	3,3	3,3
Ergebnis je Aktie (in €)	4,71	-12,1	5,36	4,0

## Rentabilität des UBM-Konzerns (in %)



in %	2009	2008	2007
Gesamtkapitalrentabilität <sup>1</sup>	4,7	6,9	6,8
Eigenkapitalrentabilität <sup>2</sup>	11,0	14,0	11,4
Eigenmittelquote per 31.12. <sup>3</sup>	27,3	22,0	22,7

<sup>1</sup> Gesamtkapitalrentabilität = EBIT /  $\bar{\sigma}$  Gesamtkapital

<sup>2</sup> Eigenkapitalrentabilität = Jahresüberschuss /  $\bar{\sigma}$  Eigenkapital

<sup>3</sup> Eigenmittelquote = Eigenkapital / Gesamtkapital

## Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns verringerte sich 2009 im Vergleich zum Vorjahr um 13,2% auf rund € 485,7 Mio. Die Verringerung der Bilanzsumme ist auf der einen Seite hauptsächlich auf den Rückgang der Sachanlagen und Finanzimmobilien zurückzuführen, auf der anderen Seite auf den Rückgang der lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten.

Auf der Aktivseite bilden die langfristigen Vermögenswerte mit einem Anteil von 76,2% (2008: 77,6%) den Schwerpunkt der Bilanzsumme und belaufen sich per Jahresende 2009 auf € 370,3 Mio. Das Sachanlagevermögen beträgt € 27,1 Mio. (Vorjahr: € 59,6 Mio.), wobei die Verringerung des Wertes auf den Verkauf einer polnischen Beteiligung zurückzuführen ist. Die Finanzimmobilien per 31.12.2009 stellen einen Wert von € 250,3 Mio. dar (Vorjahr: € 285,4 Mio.) und setzen sich aus dem Verkauf einer Hotel- und Büroimmobilie in Deutschland sowie Investitionen für die Projekte Pasing und Dornach zusammen. Die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen sind von € 7,3 Mio. auf € 5,7 Mio. zurückgegangen. Der Wert aus Projektfinanzierung hat sich auf € 65,6 Mio. erhöht, während die übrigen Finanzanlagen mit € 18,2 Mio. relativ konstant geblieben sind (2008: € 18,9 Mio.).

Die Struktur und das Volumen der kurzfristigen Vermögens-

werte haben sich wie folgt verändert: Die Vorräte haben sich vor allem durch den Verkauf einer Gewerbeimmobilie sowie Wohnungen in München insgesamt um € 9,7 Mio. auf € 45,3 Mio. verändert. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich leicht erhöht und betragen 2009 € 20,9 Mio. Die liquiden Mittel haben sich auf aktuelle € 39,6 Mio. leicht verringert (Vorjahr: € 42,6 Mio.). Insgesamt haben sich die kurzfristigen Vermögenswerte damit in Summe auf € 115,4 Mio. verringert.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag rund € 132,5 Mio. Die Eigenkapitalquote konnte sich mit 27,3% gegenüber dem Wert von 22,0% des Vorjahres erhöhen.

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 € 7,1 Mio. geringfügig auf € 7,2 Mio. erhöht. Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich vor allem auf Grund von verkaufsbedingten Rückzahlungen von Projektkrediten von € 176,4 Mio. auf € 146,3 Mio. verringert.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich aus demselben Grund von € 144,1 Mio. um 34,2% auf € 94,8 Mio. verringert. Die kurzfristigen Rückstellungen in der Höhe von rund € 3,1 Mio. entfallen zum Großteil auf Rückstellungen für Bauten. Der Rückgang der latenten Steuern ist auf Abschreibungen zurück-

zuführen. Bedingt durch die Abschreibungen auf das Anlagevermögen erhöht sich der Cashflow aus dem Ergebnis um rund € 6,9 Mio. auf € 34,4 Mio. Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit erhöhte sich wegen der Veränderungen der Vorräte um € 43,3 Mio. auf aktuelle € 55,6 Mio. Die Investitionen in das Sachanlagevermögen und in Finanzimmobilien erreichten mit rd. € -18,9 Mio. eine Steigerung um rund € 25,2 Mio. gegenüber dem Vorjahr, womit der Cashflow aus Investitionstätigkeit € 3,0 Mio. beträgt. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt wegen Rückzahlungen von Krediten rund € -61,7 Mio.

### Konzern-Kapitalflussrechnung – Kurzfassung

in € Mio.	2009	2008	2007
Jahresüberschuss	14,1	16,2	12,0
Cashflow aus dem Ergebnis	34,4	27,5	21,2
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	55,6	12,3	6,8
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	3,0	-32,4	-60,5
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-61,7	44,5	58,7
Liquide Mittel per 31.12.	39,6	42,6	18,3

### Bilanzstruktur

in %	2009	2008	2007
kurzfristige Vermögenswerte	23,8	22,4	27,8
langfristige Vermögenswerte	76,2	77,6	72,2
davon Finanzimmobilien	51,5	51,0	54,2
Eigenkapital	27,3	22,0	22,7
langfristige Verbindlichkeiten	53,2	52,3	49,4
kurzfristige Verbindlichkeiten	19,5	25,7	27,9
Bilanzsumme in € Mio.	485,7	559,4	477,9

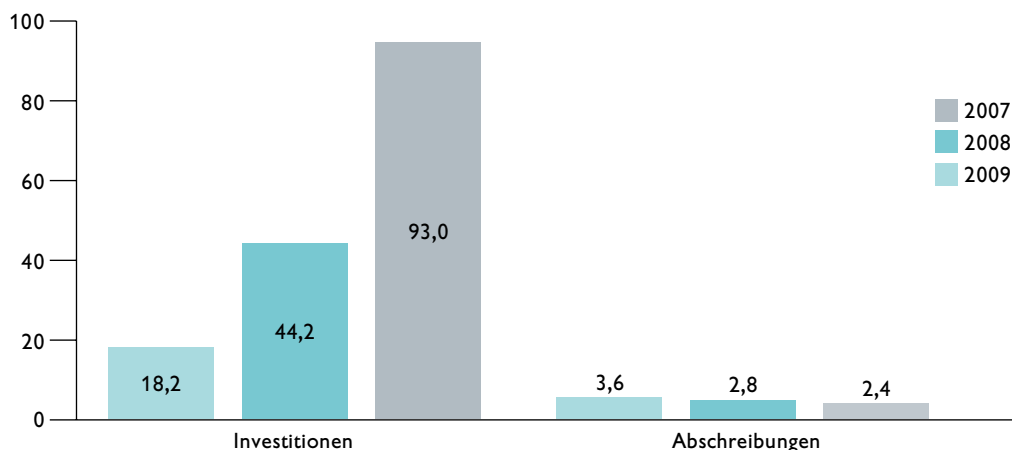
## Investitionen

Das Investitionsvolumen in Sachanlagen des Geschäftsjahres ist mit € 2,9 Mio. um € 24,5 Mio. kleiner als jenes des Vorjahres. In Österreich haben wir bestehende Immobilien aus- bzw. umgebaut, um Mieterträge zu steigern. In Deutschland haben wir in die Immobilienprojekte Gleisdreieck Pasing und Dornach investiert.

In Summe beliefen sich die Investitionen in Finanzimmobilien auf € 15,3 Mio. und in Sachanlagen auf € 2,9 Mio.

## Investitionen und Abschreibungen

(Sachanlagen und Finanzimmobilien in € Mio.)



### Investitionen

in € Mio.	2009	2008	2007
Investitionen, Sachanlagen und Finanzimmobilien	18,2	44,2	93
immaterielle Vermögensgegenstände	0,0	0,1	-
Finanzimmobilien	15,3	16,7	76,3
Sachanlagen	2,9	27,4	16,7

## 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 31.12.2009 zeigt, dass rd. 75% unserer MitarbeiterInnen im Ausland beschäftigt sind. Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen bieten wir vor allem in den Bereichen Planung und Projektentwicklung, Betriebswirt-

schaft und Recht sowie durch Sprachkurse und Seminare zur Persönlichkeitsentwicklung an. Dabei nehmen wir Rücksicht auf die individuellen Bedürfnisse unserer MitarbeiterInnen und auf die Anforderungen des Marktes.

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

Der durchschnittliche Personalstand unter Einbeziehung aller Konzerngesellschaften beträgt per 31.12.2009 597 MitarbeiterInnen, davon 336 HotelmitarbeiterInnen (Vorjahr: 340, davon 100 HotelmitarbeiterInnen).

### Angestellte und gewerbliche MitarbeiterInnen

(vollkonsolidierte Gesellschaften)	2009	2008	2007
Inland	73	76	74
Ausland	217	218	180
MitarbeiterInnen gesamt	290	294	254
davon HotelmitarbeiterInnen	67	100	0

## *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*

Mit 28.01.2010 wurde seitens der Steuerfahndung und der Staatsanwaltschaft Wien eine Hausdurchsuchung bei UBM im Zusammenhang mit der Strafsache Immofinanz/Hohegger/Meischberger durchgeführt.

Es gibt keine Anschuldigungen gegen das Unternehmen oder MitarbeiterInnen von UBM. UBM unterstützt die Behörden mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln.

# VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG UND *Risiken* DES UNTERNEHMENS

## *Voraussichtliche Entwicklung der Wirtschaft: Ausblick 2010*

### **Weltwirtschaftswachstum**

Die Weltwirtschaft wird sich von der Krise wohl doch langsamer als ursprünglich gedacht erholen. Die Konsequenzen der Wirtschafts- und Finanzmarktkrise werden demnach voraussichtlich noch in den nächsten zehn Jahren zu spüren sein. Das Bruttonationaleinkommen steigt nach den neuen Berechnungen der Weltbank weltweit 2010 um 2,7% und 2011 um 3,2%.

Allerdings ist die Erholung unausgewogen: Besonders gut ist der Ausblick für viele Schwellenländer, während die Erholung in den Industrienationen langsamer vorangehen wird und stark abhängig von staatlichen Konjunkturprogrammen bleibt. Das Welthandelsvolumen wird nach den neuen Schätzungen in diesem Jahr um 4,3% zulegen, nachdem es 2009 rapide abgenommen hatte (nämlich um 14,4%).

---

## Österreichische Wirtschaft

Auch die österreichische Wirtschaft wird in den kommenden Jahren, zumindest bis 2014, langsamer wachsen als in dem Jahrzehnt vor 2009. Laut Wifo expandiert die österreichische Wirtschaftsleistung von 2010 bis 2014 jährlich um durchschnittlich 1,8 Prozent. Das sind um 0,75 Prozentpunkte weniger als in den Jahren davor. Gegenüber dem Durchschnitt des Euro-Raumes wird der Wachstumsvorsprung Österreichs geringer – nicht zuletzt, da die Exporte nach Ostmitteleuropa an Dynamik verlieren dürften. Das starke Engagement der Banken in Ostmitteleuropa und Südosteuropa birgt laut Wifo zudem noch weitere Risiken.

Erste Signale, wie u.a. eine Abschwächung der Auftragseingänge der Industrie, lassen ab dem Frühjahr eine definitive Verlangsamung des momentanen Aufwärtstrends erwarten. Zudem sind für 2010 keine starken Wachstumsträger für die heimische Wirtschaft in Sicht, da die Nachwirkungen der Krise die Entwicklung belasten.

## Zentral- und Osteuropa

Der Aufschwung in Zentral- und Osteuropa hat zwar begonnen, aber 2010 wird trotzdem von massiven Unterschieden geprägt sein. Nicht alle Länder sind im selben Maße in der Lage, ihr Exportwachstum durch einen entsprechend schwächeren Wechselkurs zu stützen und auch die Inlandsnachfrage wird gering bleiben. Nicht auf der Problemliste der CEE-Staaten anzutreffen ist allerdings weiterhin die Inflation.

Mit ersten Zinserhöhungen kann im 3. Quartal auf Grund des kräftigeren Wachstums eigentlich nur in der Türkei gerechnet werden. Die Haushaltssituation der einzelnen CEE-Länder hat sich verschlechtert, erscheint aber immer noch günstig im Vergleich zu manchen westeuropäischen Ländern (die Verschuldung des öffentlichen Sektors liegt in allen CEE-Ländern außer Ungarn unter 60%).

## Wiener Büromarkt

Für 2010 wird am Wiener Büromarkt mit mehr Fertigstellungen von neuen Büroflächen gerechnet. Auf Grund der schwachen Wirtschaftsentwicklung und der langsam abklingenden Immobilienkrise wird auch am Wiener Markt eine nur relativ stabile bis schwach ansteigende Vermietungsleistung zu verzeichnen sein. Die Leerstandsrate wird 2010 durch eine geringere Nachfrage und gestiegene Neuf Flächenproduktion ohne große Vorvermietungen auf ca. 5,8% ansteigen. Die Spitzenmieten werden bis zum Jahresende wieder leicht steigen. Auch das Investmentvolumen wird wieder leicht ansteigen und in etwa das Niveau des Jahres 2005 (ca. € 1,9 Mrd.) erreichen. Großes Interesse ist bei deutschen offenen Fonds und privaten Investoren bemerkbar. Quellen: CB Richard Ellis, UniCredit Group, Wirtschaftsblatt

## Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens: Ausblick 2010

Die durch die Finanz- und Wirtschaftskrise verursachte Rezession stellt für viele Unternehmen eine Herausforderung dar.

Auch bei UBM hat sich die aktuelle Lage bemerkbar gemacht und es ist klar geworden, dass wir uns der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung nicht entziehen können. Es ist daher (sofern sich an der herrschenden Stimmung nichts ändert) mit einer Verringerung in Umsatz und Ergebnis zu rechnen, wobei es unser Ziel ist, das Ergebnis auf dem Niveau der Jahre 2005/2006 zu halten.

In den kommenden Jahren haben wir vor, die sich aus den erholenden Immobilienmärkten ergebenden Chancen zu nutzen. Wir planen daher die weitere Entwicklung und Umsetzung bereits bestehender Immobilienprojekte, die Akquisition neuer Projekte, die Fortsetzung der regionalen Diversifikation in jenen Staaten, die wir als volkswirtschaftlich stabil erachten sowie die Vertiefung von Kooperationen und Dienstleistungsgeschäften.

Wir streben an, im Bürobereich solche Immobilien zu entwickeln, die für Mieter kosten- und verkehrsgünstig sind. Im Hotelbereich wird der Fokus auf kostenbewusste Businessgäste und Touristen gelegt. Im Wohnbau konzentrieren wir uns auf die mittlere bis gehobene Käuferschicht. In den Staaten Zentral- und Osteuropas besteht insbesondere im Bereich von Gewerbeimmobilien (Fachmarktzentren) ein großes Marktpotenzial.

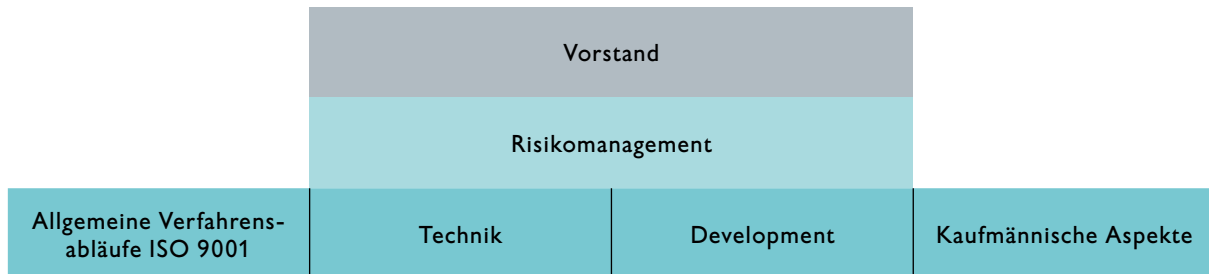
Konkret bedeutet das für 2010, dass wir unseren Schwerpunkt auf Polen (Fertigstellung des Hotelprojekts in Kattowitz, Fertigstellung der ersten Phase des Poleczki Business Park, Projektbeginn von Wohnbauprojekten in Breslau und Krakau sowie Fachmarktzentren in Gdynia, Lublin und Sosnowitz) und Deutschland (Wohnbauprojekt in Schwabing und Projekt Cosimastraße in München) legen. In allen anderen Ländern haben wir Projekte in Vorbereitung, die wir je nach Entwicklung der Marktlage jederzeit umsetzen können.

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



Die UBM kennt dank ihrer jahrelangen Erfahrung die Funktionsweisen und Besonderheiten der Immobilienmärkte Zentral- und Osteuropas. Jedem Expansionsschritt geht eine detaillierte Markt- und Risikoanalyse des jeweiligen Landes voraus. Diese Expertisen erfassen den mikro- und makroökonomischen Entwicklungsstand der Region bzw. des jeweiligen Immobilienmarktes. Ausschlaggebend für die Realisierung eines Projektes sind aber vor allem seine individuellen Einflussfaktoren. Hierfür gilt es, die Marktentwicklung treffend zu prognostizieren und potenzielle Mieter bereits im Vorfeld ausfindig zu machen. Vorgaben über einen erforderlichen Mindestverwertungsgrad erhöhen die Sicherheit für die Investition in ein Projekt. Die breite geografische und sektorale Streuung des UBM-Konzerns bringt mit sich, dass der Eintritt in neue Märkte durch das solide Fundament des bestehenden Immobilienportfolios abgesichert ist.

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

### Bestehende Risiken

#### Preisänderungsrisiko

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

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

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

zugeben, 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.

#### Ausfallrisiko

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

#### Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko bezeichnet das Risiko, Verbindlichkeiten bei Fälligkeit nicht begleichen zu können. Als wesentliches Instrument zur Steuerung des Liquiditätsrisikos sehen wir eine exakte Finanzplanung, die von jeder operativen Gesellschaft durchgeführt und zentral koordiniert wird. So wird der Bedarf an Finanzierungen und Linien bei Banken ermittelt. Die Betriebsmittelfinanzierung wird über das UBM-Konzern-Treasury durchgeführt. Dabei übt die UBM AG die Funktion des Finanzclearings aus. Dadurch werden eine Verminderung des Fremdfinanzierungsvolumens und eine Optimierung des Zinsergebnisses erreicht und das Risiko, dass die Liquiditätsreserven nicht ausreichen, um die finanziellen Verpflichtungen fristgerecht zu erfüllen, minimiert. Durch die aktuelle wirtschaftliche Lage wird dem Liquiditätsrisiko ein neuer Aspekt beigelegt, da auf Seiten der Banken mangelnde Finanzierungsbereitschaft zu beobachten ist und sich somit negative Auswirkungen auf die Liquidität ergeben könnten.

## Zinsrisiko

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

## Personalrisiko

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

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

## Beteiligungsrisiko

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

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

## Kreditrisiko

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

## IT-Risiko

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

## Länderrisiko

Unsere Strategie, durch die Entwicklung von Projekten neue Märkte zu erschließen, hat zur Konsequenz, dass wir bewusst angemessene und überschaubare Länder- und Marktrisiken ein-

gehen. Das trifft gegenwärtig vor allem auf unsere Aktivitäten in Schwellenländern zu. Unser 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.

## Internes Kontrollsystem

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

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

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

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

## *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 von Hundert beträgt, halten folgende Aktionäre:  
  
Allgemeine Baugesellschaft-A. Porr Aktiengesellschaft, Wien: 41,33 %  
  
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 Jurkowitsch, 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 10. März 2010

Mag. Karl Bier  
(Vorsitzender)

DI Peter Maitz

Heribert Smolé

DI Martin Löcker



# JAHRESabschluss UBM AG

---

*Bilanz*

*Gewinn-Verlust-Rechnung*

*Entwicklung des Anlagevermögens*

*Anhang 2009*

# Bilanz zum 31. Dezember 2009

UBM Realitätenentwicklung AG

## Aktiva

	€	€	31.12.2009 €	31.12.2008 T€
<b>A. Anlagevermögen</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Mietrechte		861.469,00		883
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund, davon Grundwert € 11.420.901,61 (2008: T€ 12.165)	53.455.897,19			55.546
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	472.082,00			568
		53.927.979,19		56.114
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	15.938.144,49			16.017
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	8.955.876,34			5.995
3. Beteiligungen	13.592.060,89			13.181
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	18.274.426,69			4.787
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.196.073,00			3.220
6. Sonstige Ausleihungen	2.591.601,53			2.417
		62.548.182,94		45.617
			<b>117.337.631,13</b>	<b>102.614</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>				
I. Vorräte				
1. Unfertige Bauten abzüglich erhaltene Anzahlungen	0,00			14.055
	0,00			-12.107
2. Sonstige Vorräte				
a) Projektierte Bauten	639.209,27			1.873
b) Zur Verwertung bestimmte Liegenschaften	618.131,55			618
		1.257.340,82		4.439
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	196.945,28			369
2. Forderungen gegenüber verbundene Unternehmen	98.214.757,54			96.717
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	40.002.808,92			48.592
4. Forderungen gegenüber Arbeitsgemeinschaften	0,00			2
5. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	4.732.782,00			3.569
		143.147.293,74		149.249
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten				
		14.143.102,09		23.296
			<b>158.547.736,65</b>	<b>176.984</b>
<b>Summe Aktiva</b>			<b>275.885.367,78</b>	<b>279.598</b>

*Passiva*

	€	€	31.12.2009 €	31. 12. 2008 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		40.132.720,11		31.573
IV. Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	21.481,41			25
Gewinn 2009	3.004.212,32			3.296
		3.025.693,73		3.321
			<b>93.794.644,59</b>	<b>85.530</b>
<b>B. unversteuerte Rücklagen</b>				
1. Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen			<b>796.237,58</b>	<b>1.438</b>
<b>C. Rückstellungen</b>				
1. Rückstellungen für Abfertigungen		1.419.199,00		1.371
2. Rückstellungen für Pensionen		2.258.698,00		1.646
3. Steuerrückstellungen		3.539.644,50		3.496
4. Sonstige Rückstellungen		8.967.089,36		17.486
			<b>16.184.630,86</b>	<b>23.999</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>				
1. Anleihe		100.000.000,00		100.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		47.306.877,66		54.397
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		977.550,41		2.903
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		9.849.016,87		1.689
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unter- nehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht		183.334,33		214
6. Sonstige Verbindlichkeiten				
aus Steuern	1.076.305,52			1.650
im Rahmen der sozialen Sicherheit	99.577,34			103
diverse	3.294.940,62			5.197
		4.470.823,48		6.950
			<b>162.787.602,75</b>	<b>166.153</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>				
<b>Summe Passiva</b>			<b>275.885.367,78</b>	<b>279.598</b>
Haftungsverhältnisse davon gegenüber verbundenen Unternehmen € 52.570.054,43 (2008: T€ 103.726)			124.358.304,43	114.332

# Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2009

UBM Realitätenentwicklung AG

	€	2009 €	2008 T€
1. Umsatzerlöse		55.436.760,32	28.755
2. Veränderung des Bestandes an noch nicht abrechenbaren Leistungen		-15.288.959,36	14.979
3. andere aktivierte Eigenleistungen		75.789,19	215
4. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	11.744,00		7
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.017.894,26		2.714
c) übrige	1.163.415,76		267
		3.193.054,02	2.988
<b>Betriebsleistung</b>		<b>43.416.644,17</b>	<b>46.937</b>
5. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Materialaufwand	-128.944,39		-123
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-13.833.953,51		-21.212
		-13.962.897,90	-21.335
6. Personalaufwand			
a) Gehälter	-6.712.114,97		-7.124
b) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-94.913,77		-438
c) Aufwendungen für Altersversorgung	-592.330,53		8
d) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeträge	-1.179.598,16		-1.236
e) Sonstige Sozialaufwendungen	-254.100,40		-108
		-8.833.057,83	-8.898
7. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-3.746.719,78	-1.880
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter die Steuern vom Einkommen fallen	-12.562,44		-20
b) übrige	-6.338.721,55		-5.677
		-6.351.283,99	-5.697
<b>9. Betriebserfolg</b> (Zwischensumme aus Ziffer 1 bis 8)		<b>10.522.684,67</b>	<b>9.127</b>

	€	2009 €	2008 T€
10. Erträge aus Beteiligungen			
a) aus verbundenen Unternehmen	1.879.842,97		6.326
b) aus beteiligten Unternehmen	28.612,89		274
		1.908.455,86	6.600
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen € 207.733,19 (2008: T€ 221)		999.372,58	1.561
12. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen € 3.567.115,89 (2008: T€ 6.353)		5.933.681,30	9.132
13. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen		12.427.259,41	119
14. Aufwendungen aus Finanzanlagen			
a) davon aus Abschreibungen € 14.824.643,10 (2008: T€ 3.752)			
b) davon aus verbundenen Unternehmen € 133.067,54 (2008: T€ 0)		-15.017.170,66	-3.767
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen € 41.787,04 (2008: T€ 89)		-6.143.359,75	-7.033
<b>16. Finanzerfolg</b> (Zwischensumme aus Ziffer 10 bis 15)		<b>108.238,74</b>	<b>6.612</b>
<b>17. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>		<b>10.630.923,41</b>	<b>15.739</b>
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		291.044,21	-663
<b>19. Jahresüberschuss</b>		<b>10.921.967,62</b>	<b>15.076</b>
20. Auflösung unsteuerter Rücklagen			
a) Bewertungsreserve aufgrund von Sonderabschreibungen		642.244,70	0
21. Zuweisung zu Gewinnrücklagen		-8.560.000,00	-11.780
<b>22. Jahresgewinn</b>		<b>3.004.212,32</b>	<b>3.296</b>
23. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		21.481,41	25
<b>24. Bilanzgewinn</b>		<b>3.025.693,73</b>	<b>3.321</b>

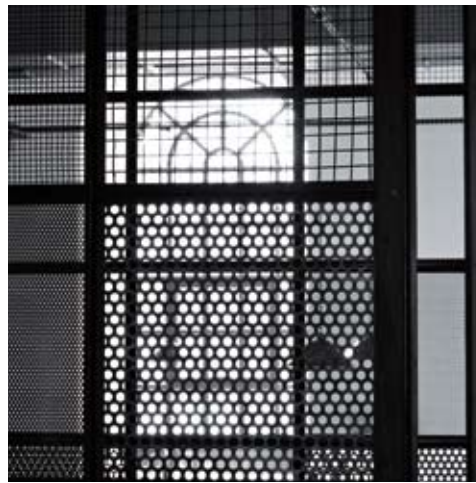


## *Entwicklung des Anlagevermögens*

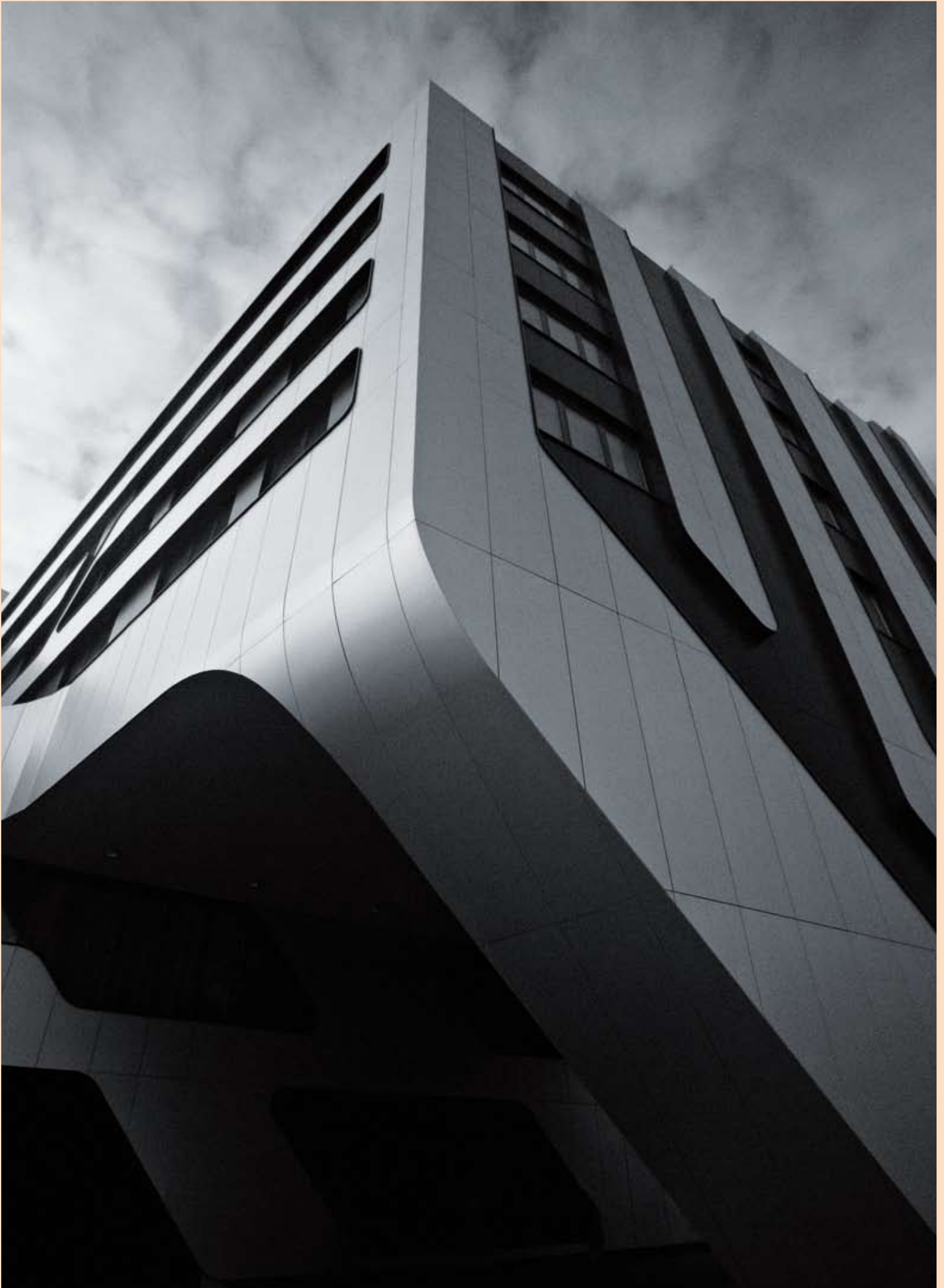
### **UBM Realitätenentwicklung AG**

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		
	Stand 01.01.2009	Zugänge	Abgänge
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
1. Mietrechte	1.203.935,14	-	-
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	71.749.722,63	1.969.120,13	481.821,40
2. technische Anlagen und Maschinen	18.966,00		
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	916.632,22	63.347,97	100.056,61
	<b>72.685.320,85</b>	<b>2.032.468,10</b>	<b>581.878,01</b>
III. Finanzanlagen			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	16.017.398,32	293.327,81	372.581,64
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	5.994.910,85	2.960.965,49	
3. Beteiligungen	13.180.566,81	411.494,08	
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	21.397.628,77	4.335.574,77	30.008,07
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.253.078,46		24.232,00
6. sonstige Ausleihungen	7.913.673,00		
	<b>67.757.256,21</b>	<b>8.001.362,15</b>	<b>426.821,71</b>
	<b>141.646.512,20</b>	<b>10.033.830,25</b>	<b>1.008.699,72</b>





Umbuchungen	Stand 31.12.2009	kumulierte Abschreibungen	Buchwerte 31.12.2009	Buchwerte 31.12.2008	Jahres- abschreibung
-	1.203.935,14	342.466,14	861.469,00	883.122,00	21.653,00
	73.237.021,36	19.781.124,17	53.455.897,19	55.546.506,22	3.580.363,81
	18.966,00	18.966,00	-	-	-
	879.923,58	407.841,58	472.082,00	568.264,00	144.702,97
-	74.135.910,94	20.207.931,75	53.927.979,19	56.114.770,22	3.725.066,78
	15.938.144,49	-	15.938.144,49	16.017.398,32	-
	8.955.876,34	-	8.955.876,34	5.994.910,85	-
	13.592.060,89	-	13.592.060,89	13.180.566,81	-
	25.703.195,47	7.428.768,78	18.274.426,69	4.786.911,99	9.181.948,00
	3.228.846,46	32.773,46	3.196.073,00	3.220.305,00	-
	7.913.673,00	5.322.071,47	2.591.601,53	2.416.523,00	-175.078,53
-	75.331.796,65	12.783.613,71	62.548.182,94	45.616.615,97	9.006.869,47
-	<b>150.671.642,73</b>	<b>33.334.011,60</b>	<b>117.337.631,13</b>	<b>102.614.508,19</b>	<b>12.753.589,25</b>



# LAGE*bericht*

---

*UBM AG*

# GESCHÄFTS- VERLAUF, GESCHÄFTS- ERGEBNIS UND *Lage* DES UN- TERNEHMENS

---

## *Wirtschaftliche Lage*

### **Rahmenbedingungen**

Die internationale Wirtschaftskrise, die in den USA ihren Ausgang nahm, verlief dort milder als im Euroraum und in Japan: Der BIP-Rückgang in den USA fiel wesentlich schwächer aus als in den beiden anderen Regionen. Die jüngsten Daten bestätigen, dass die wirtschaftliche Erholung, ausgehend von Asien, sich im Laufe des dritten Quartals unerwartet rasch auf die industrialisierten Länder ausbreitete. Der Aufschwung wurde durch massive Konjunkturprogramme gestützt, die aber langsam auslaufen. Erst dann wird sich herausstellen, ob die Expansion selbsttragend ist. Aus diesen Gründen blickt die ganze Welt nunmehr nicht gespannt auf die Finanzmärkte, sondern darauf ob sich die Wirtschaftshoffnungen in Form von sich aufhellender Stimmung fortsetzen. Seit dem Frühjahr zeigen die Vorlaufindikatoren sowohl der etablierten Märkte als auch der Emerging Markets klar nach oben. Mit Spätsommer 2009 haben einige dieser Umfrageindizes über Aufträge, Produktion und Beschäftigung die ominöse 50%-Marke überschritten, die auf Grund von historischen Erfahrungen den Eintritt in die Wachstumszone darstellt.

Bevor jedoch allgemeine Euphorie ausbricht, sollte klar gemacht werden, dass dieses Wachstum ab dem dritten Quartal von einem sehr niedrigen Niveau ausgeht. Frühestens im ersten Quartal 2010 dürfte sich auf Jahresbasis wieder ein Plus ge-

genüber dem Vorjahr einstellen. Von Aufschwung zu sprechen, wäre also noch nicht angebracht – eine langsame Erholung steht aber durchaus bevor.

### **Europa**

Bereits im zweiten Quartal 2009 gelang allen negativen Voraussagen zum Trotz eine Stabilisierung der Konjunktur im Euroraum. Das BIP schrumpfte gegenüber dem Vorquartal um lediglich 0,1%, außerdem konnten Konjunkturfrühindikatoren zuletzt überraschen. Die Wirtschaft hat merklich an Fahrt aufgenommen, mit Erreichen der Jahresmitte 2010 sollte die Rezession zu Ende gegangen sein. Als Haupttreiber für diesen Rebound kann man erstens einen Aufbau von leer geräumten Lagern und zweitens einen positiven Effekt von Nettoexporten sehen. Aus diesen Gründen ist auch die OECD optimistisch und hat ihre Prognosen jüngst nach oben revidiert: Sie erwartet für den Euroraum für 2010 und 2011 BIP-Wachstumsraten von +0,9% bzw. +1,7% (für die USA werden im Vergleich +2,5% bzw. +2,8% und für Japan +1,8% bzw. 2,0% erwartet). Nach dem starken Einbruch im ersten Quartal und der Stabilisierung im zweiten Quartal dürfte der Euroraum die Rezessionsphase im dritten Quartal 2009 tatsächlich hinter sich gebracht haben. Laut der ersten Eurostat-Schätzung wuchs die Wirtschaft im Euroraum im dritten Quartal um 0,4%, sodass die Quartalswachstumsraten der letzten eineinhalb Jahre einem „V“-förmigen Verlauf entsprechen. Die Jahreswachstumsraten

haben den negativen Bereich allerdings noch nicht verlassen: Gegenüber dem drittem Quartal 2008 schrumpfte das reale BIP erneut um 4,1%.

Während sich die Produktion zunehmend erholt, und sich sämtliche Vertrauensindikatoren ungebrochen verbessern, schlägt die Krise mit der üblichen Verzögerung auf den Arbeitsmarkt durch. Die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euroraum lag im Oktober wie schon im September bei 9,8%; rund zwei Prozentpunkte über dem Vorjahreswert. Trotz überwiegend positiver Prognosen dürfte die Erholung im Euroraum aufgrund der nach wie vor restriktiven Kreditvergabe, der steigenden Arbeitslosigkeit sowie dem Auslaufen zahlreicher Konjunkturmaßnahmen 2010 insgesamt jedoch eher träge und holprig ausfallen.

## Österreich

Auch in Österreich scheinen die negativen Auswirkungen der Krise langsam wieder einem positiven Wachstumspfad zu weichen. Auftragseingänge legten seit ihrem Tief um 0,5% zu, die Industrieproduktion erhöhte sich um 8%, Exporte stiegen um 6% und sämtliche Konjunkturindikatoren signalisieren einen kräftigen Aufholprozess. So wuchs das reale BIP nach vier Quartalen mit ununterbrochener Schrumpfung im 3. Quartal 2009 um 0,9%. Für das Gesamtjahr 2009 ist dennoch eine Schrumpfung im Ausmaß von rund 3,5% zu erwarten. Wenn gleich die meisten Vorlaufindikatoren mehrheitlich eine positive Entwicklung signalisieren, ist nur vorsichtiger Optimismus angesagt.

Der globale Konjunkturunbruch wurde in erster Linie durch den Einbruch der Exporte nach Österreich übertragen. Die Nettoexporte lieferten im dritten Quartal 2009 nun aber nach fünf negativen Quartalen in Folge wieder einen positiven Wachstumsbeitrag. Das Wachstum der Exporte betrug +1,4%, auch die Importe sind wieder angestiegen (+0,9%). Im November 2009 gingen gegenüber dem Vergleichsmonat des Vorjahres rund 50.000 Arbeitsplätze verloren und die Zahl der Arbeitslosen stieg um 14,3% auf 257.745 Personen. Nach einem Anstieg der Arbeitslosenquote Anfang 2009 von 4,2% auf 4,6% verharrt diese seit April zwischen 4,7% und 4,8%. Damit weist Österreich nach den Niederlanden (3,6%) aber nach wie vor die zweitniedrigste Arbeitslosenquote in der EU auf. 2010 spricht dennoch nicht viel für nachhaltiges Wachstum. Man kann definitiv von weiter steigender Arbeitslosigkeit und niedrigen Inflationsraten ausgehen. Für den privaten Konsum sieht es daher auch wenig erfreulich aus: niedrige Reallohnzuwächse und die daraus resultierende zurückhaltende Kaufkraft bremsen die Kaufkraft. Zu den stärksten Sektoren wird der Industriesektor zählen, zu den Problemfeldern die Staatsverschuldung. Insgesamt werden für 2010 also keine großartigen Wachstumsimpulse erwartet, vielmehr kann von einer langsamen Stabilisierung mit leichten Zuwächsen gesprochen werden.

## Zentral- und Osteuropa

Hinsichtlich der wirtschaftlichen Performance in Zentral- und Osteuropa wird 2009 als das düsterste Jahr eingehen. Mit einem durchschnittlichen BIP-Rückgang von -5,8% ist Osteuropa nicht nur Schlusslicht im Emerging Market-Vergleich, sondern auch unter den Daten für USA und die Eurozone. Als große positive Ausnahme zeigt sich Polen mit dem einzigen BIP-Zuwachs in der EU. In vielen CEE-Ländern sind vor allem die Budgetdefizite eine Bremse. Erfolgen die notwendigen Sanierungen über Steuererhöhungen, so wird das die Inflationsrate belasten und auch die Währungen werden fragil bleiben. Analog zur BIP-Entwicklung

war auch für die CEE-Unternehmen der Gewinnrückgang generell weit ausgeprägter als in der Eurozone oder den USA.

Die wirtschaftliche Aktivität ist in der gesamten Region weiterhin gedämpft und ein deutlicher Aufschwung ist kurzfristig nicht absehbar. Nach wie vor wirken sich die schwache internationale Nachfrage und der teilweise erschwerte Zugang zu Finanzierung negativ auf die Investitionstätigkeit aus. Die zunehmende Verschlechterung der Situation auf den Arbeitsmärkten, teils fallende Reallöhne und die gestiegene Schuldenlast der Haushalte dämpfen den privaten Konsum. Diese Situation spiegelt sich in der jüngsten Entwicklung wichtiger Vorlauf- und Vertrauensindikatoren wider: Obwohl in nahezu allen Segmenten in den letzten Monaten eine gewisse Erholung zu beobachten war, liegen die Indikatoren weiterhin deutlich unter ihren langjährigen Durchschnitten. Auch das deutet auf eine Trendwende, aber (noch) nicht auf einen bevorstehenden Aufschwung hin.

Der weitere Konjunkturverlauf in der Region ist nach wie vor mit substantiellen Unsicherheiten behaftet und die Erholung wird in der Region unterschiedlich schnell voran schreiten. Größere Unsicherheiten bestehen im Bezug auf die externe Nachfrage und auf die realwirtschaftlichen Auswirkungen, die die aus der Rezession resultierende deutliche Verschlechterung der Kreditportfolioqualität der Banken in CEE haben werden. Daneben besteht außerdem auch das Risiko, dass der Anstieg der Arbeitslosigkeit höher ausfällt als erwartet, was sich unter anderem in einer schleppenderen Entwicklung des inländischen Privatkonsums niederschlagen könnte.

Quellen: ÖNB, Raiffeisen Research

## Entwicklung der europäischen Immobilienmärkte

### Westeuropa

Sinkende Renditen, steigende Leerstandsrate sowie niedrigere Spitzenmieten: ein europäisches Phänomen. Generell war im Jahr 2009 das vierte Quartal das stärkste: rund 40% aller Abschlüsse wurden in diesem Teil des Jahres getätigt. Dennoch erfuhr der Immobilieninvestmentmarkt in Europa einen massiven Rückgang: wurden im Jahr 2007 noch 246 Milliarden Euro in europäische Immobilien investiert, konnte im Jahr 2008 nur noch ein Wert von 116 Milliarden Euro erreicht werden, im Jahr 2009 schließlich waren es nur mehr rund 70 Milliarden Euro.

Die Fertigstellung zahlreicher Projekte, die vor der Krise in Angriff genommen worden waren, fällt nun zusammen mit einer insgesamt schwierigen Marktphase. Im letzten Quartal 2009 wurden weitere 1,7 Mio. m<sup>2</sup> neue Büroflächen fertig gestellt. Das Gesamtjahresvolumen von 7,4 Mio. m<sup>2</sup> entsprach im Jahresvergleich einem Anstieg von 9% und lag 38% über dem Fünfjahres-Durchschnitt. Diese Entwicklung in Verbindung mit der schwachen Nachfrage ließen die europäische Leerstandsquote zwangsläufig weiter ansteigen. Mit 10,2% bewegt sie sich zum ersten Mal seit Mitte der 1990er Jahre wieder im zweistelligen Bereich. Die Nachfrage nach Büroflächen ist wegen der niedrigeren Mieten vom 3. auf das 4. Quartal 2009 um 28% auf 2,8 Mio. m<sup>2</sup> gestiegen und liegt damit in etwa auf dem gleichen Niveau wie ein Jahr zuvor. Der direkte Vergleich mit dem Gesamtjahr 2008 zeigt aber noch ein um 26% niedrigeres Umsatzvolumen. Mit 9,1 Mio. m<sup>2</sup> ist auch der Fünfjahres-Durchschnitt um 23% unterschritten. Umsatzzuwächse in den letzten drei Monaten verzeichneten unter anderem Amsterdam (+ 335%), Brüssel (+ 225%) und Madrid (+ 182%). Für das Gesamtjahr 2009 kommen gegenüber 2008 europaweit nur zwei Städte (Den Haag und Stockholm) auf einen Umsatzzuwachs.

Der europäische Mietpreisindex ist im 4. Quartal 2009 um 0,8% gesunken (ein ähnlicher Rückgang wie im Vorquartal). Damit

bewegen sich die Spitzenmieten in Europa durchschnittlich 13,6% unter dem Vorjahresniveau. Gegenüber dem Höchststand im Sommer 2008 ist ein Minus von 16,8% zu registrieren. London, wo die Mieten seit Erreichen des Höchststandes vor 24 Monaten um fast 35% eingebrochen waren, erweist sich als erster Markt, der das Ende der Talfahrt erreicht hat. Ein Wachstum des Spitzenmietpreises im 1. Quartal 2010 scheint auf Basis eines immer optimistischer eingestuftes Marktes möglich.

## Erläuterungen zur Immobilienuhr

Erläuterungen zur Immobilienuhr: Die Positionen der Märkte auf der Immobilienuhr spiegeln im 4. Quartal das anhaltende Risiko in Europa wider, aber auch in welchem Ausmaß und mit welcher Geschwindigkeit sich die Märkte durch ihren Zyklus hindurch bewegt haben. So erwarten neben London auch Oslo und Warschau keine weiteren Mietpreistrückgänge mehr. Sie bewegen sich entschlossen auf die „6-Uhr-Position“ zu und stehen damit an der Schwelle zu einem möglichen Mietpreisanstieg. Auch wenn die Unterschiede zwischen den Märkten beträchtlich sind: Bis Ende 2010 kann damit gerechnet werden, dass trotz anhaltender Wirtschafts- und Immobilienmarkt-Risiken einige Märkte in die Mietwachstumsphase eintreten werden, deutlich früher als vor sechs Monaten erwartet.



## Zentral- und Osteuropa

Seit Ende 2008 werden in den CEE-Staaten nur mehr wenige Büroprojekte realisiert. Langfristig kann sich das sogar positiv auf den Markt auswirken, da es so in gewissen Marktsegmenten künftig wieder bessere Konditionen für Investoren geben könnte. Insgesamt haben die CEE-Entwicklungsvorhaben seit dem 4. Quartal 2008 um 30% reduziert. Das gesunkene Flächenangebot wird künftig in einigen Märkten zu niedrigeren Leerstandsquoten führen und ab Mitte 2010 vor allem in Zentral- und Osteuropa eine Flächenknappheit verursachen. Im 4. Quartal 2009 ist die Leerstandsquote vorerst noch um weitere 80 Basispunkte gestiegen. Der Zuwachs über das gesamte Jahr bewegte sich bei 500 Basispunkten. Damit muss eine Leerstandsquote für diese Region von 16,3% notiert werden, mit einem Spitzenwert in Moskau von 19,6%.

Während es in Zentraleuropa den größten Rückgang an Projekten gegeben hat (minus 45% seit Ende 2008), wurde in Südosteuropa lediglich ein Minus von 30% verzeichnet. In den diversen Märkten fielen die Entwicklungen jedoch sehr unterschiedlich aus: in Bratislava brach das Projektvolumen um 62% ein, in Zagreb dagegen gab es sogar eine Verdoppelung (allerdings von einem sehr niedrigen Niveau aus), Prags Büro-Pipeline hat sich um 43 und jene Warschaus um 48% reduziert. In Moskau war der Rückgang mit 20% wiederum relativ moderat, wobei Moskauer Marktkenner meinen, dass sich der Markt trotz der derzeitigen hohen Leerstandsquoten schnell wieder erholen wird. Die Zurückhaltung der Investoren lässt sich vor allem durch teure Kredite und die vorsichtige Haltung der Banken erklären.

## Wiener Büromarkt

Das Büroflächenangebot am Wiener Markt hat Ende 2009 ca. 10,1 Mio. m<sup>2</sup> betragen. Im Jahr 2009 wurden ca. 171.000 m<sup>2</sup> Büroflächen (inkl. Generalsanierung) fertiggestellt. Dies stellt einen Rückgang von knapp 35% im Vergleich zu 2008 dar. Für 2010 wird mit einem Fertigstellungsvolumen von ca. 218.000 m<sup>2</sup> gerechnet. 2009 wurden nur ca. 265.000 m<sup>2</sup> Büroflächen vermietet. Im Vergleich zu 2008 entspricht dies einem Rückgang von knapp 34% (2008: ca. 400.000 m<sup>2</sup>) und ist somit der niedrigste Wert seit 5 Jahren (2004: 275.000 m<sup>2</sup>).

Die Leerstandsquote lag Ende 2009 bei ca. 4,8% und wird bis Jahresende 2010 auf einen Wert von ca. 5,8% ansteigen. Ursache dafür wird das größere Angebot an 2010 neu errichteten Büroflächen und die vermutlich schwache Vermietungsleistung im Jahr 2010 sein.

Ende 2009 betrug die Spitzenmiete ca. € 22,25/m<sup>2</sup>/Monat und ist somit in den letzten 12 Monaten um 5,3% gesunken. Bis zum Jahresende 2010 kann mit einem leichten Anstieg auf € 22,50/m<sup>2</sup>/Monat gerechnet werden. In den guten und durchschnittlichen Bürolagen kann man von einem weiteren Absinken um etwa € 0,25/m<sup>2</sup>/Monat ausgehen.

Im Gegensatz zum Jahr 2008 wurden 2009 insgesamt nur ca. € 1,3 Mrd. in Immobilien investiert, was einem Rückgang von ca. 38% entspricht (2008: ca. € 2,1 Mrd.). Die Anfangsrendite betrug Ende 2009 5,65% und ist damit seit Ende 2008 um ca. 15 Basispunkte angestiegen (Q4 08: 5,50%). Bis zum Jahresende 2010 wird sich die Spitzenrendite auf dem Niveau von Ende 2008 einpendeln.

Quellen: CB Richard Ellis, Jones Lang LaSalle, EHL

## Finanzielle Leistungsindikatoren

### Geschäftsergebnis und Ertragslage

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung der UBM AG ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichen 2009 einen Wert von € 55,4 Mio. und konnten sich somit fast verdoppeln. Das ist in erster Linie auf den Zuwachs im Tätigkeitsbereich „Projektentwicklung und Bau“ zurückzuführen.

Bei den Sonstigen betrieblichen Erträgen in der Höhe von € 3,2 Mio. machen die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen mit € 2,0 Mio. den größten Anteil aus. Somit ergibt sich eine Betriebsleistung von € 43,4 Mio., was im Vergleich zum Vorjahr einen leichten Rückgang (€ 46,9 Mio.) darstellt.

Die Materialaufwendungen haben sich vor allem auf Grund konjunkturbedingt geringer Bauleistungen um 34,6 % auf aktuelle € 14,0 Mio. verringert.

Der Personalaufwand beträgt rund € 8,8 Mio. und blieb damit relativ konstant (Vorjahr: € 8,9 Mio.), wobei der Hauptanteil auf die Gehälter (€ 6,7 Mio.) entfällt. Die Position Sonstige betriebliche Aufwendungen, die im Wesentlichen Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten, Sonstige Fremdleistungen, Abgaben und Gebühren sowie Rechts- und Beratungskosten umfasst, liegt mit € 6,4 Mio. über dem Wert des Jahres 2008

(€ 5,7 Mio.). Der Grund für die Erhöhung der Abschreibungen auf aktuelle € 3,7 Mio. liegt in außerordentlichen Teilwertabschreibungen auf Grund von Neubewertungen. Das Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) verzeichnet im Vergleich zum Vorjahr einen Anstieg um rund 15,3 % auf € 10,5 Mio.

Die Erträge aus Beteiligungen weisen mit € 1,9 Mio. einen Rückgang aus (Vorjahr: € 6,6 Mio.), ebenfalls wie die Zins- und ähnliche Erträge (von € 9,1 Mio. auf € 5,9 Mio.). Auch die Zinsen und ähnlichen Aufwendungen haben sich auf € 6,1 Mio. verringert. Somit ergibt sich ein im Vergleich zum Vorjahr geringerer Finanzerfolg in der Höhe von € 0,1 Mio.

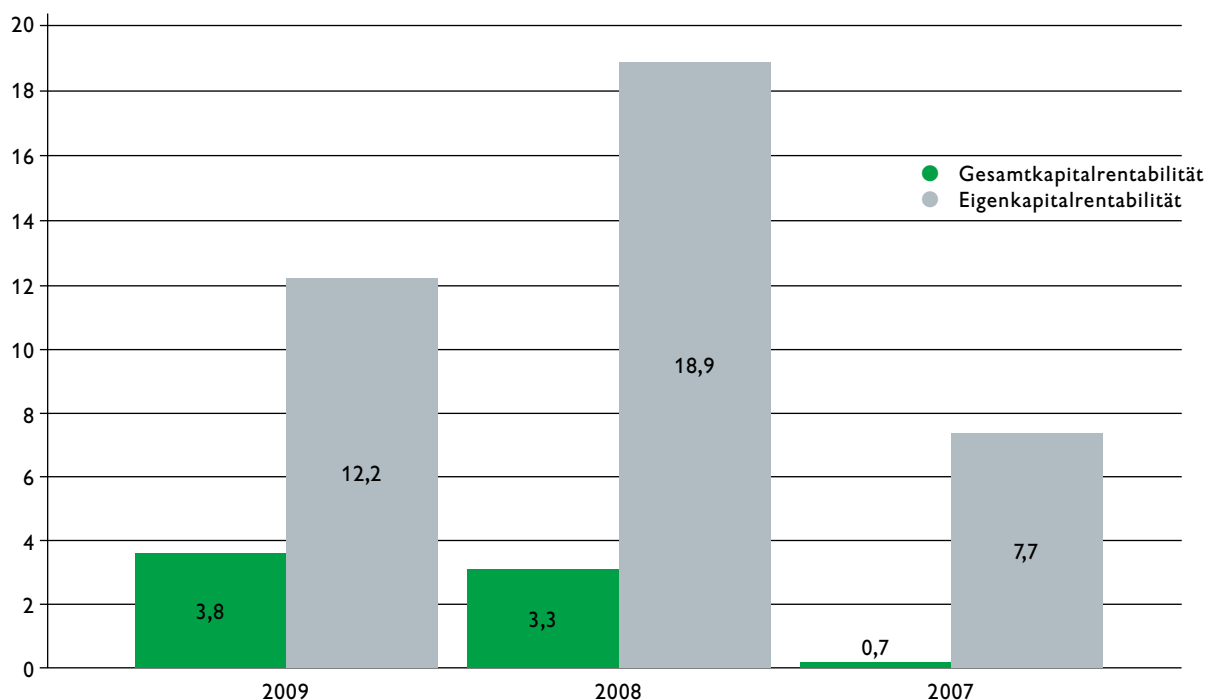
Das EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern) hat sich von € 15,7 Mio. im Vorjahr auf € 10,6 Mio. verringert. Der Steueraufwand des Berichtjahres beträgt € 0,3 Mio. gegenüber einem Wert von € -0,6 Mio. im Vorjahr. Somit beläuft sich der Jahresüberschuss 2009 auf € 10,9 Mio. und liegt damit € 4,2 Mio. unter dem Wert des Vorjahres.

Die UBM AG weist für das Jahr 2009 einen Bilanzgewinn von rund € 3,0 Mio. aus: Dieser bildet die Bemessungsgrundlage für die Dividendenausschüttung. Der Vorstand wird der Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von € 1,00 je dividendenberechtigter Aktie vorschlagen.

### Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung – Kurzfassung

in € Mio.	2009	Veränderung in %	2008	2007
Umsatzerlöse	55,4	92,4	28,8	25,5
EBIT	10,5	15,4	9,1	1,8
EBT	10,6	-32,5	15,7	6,7
Jahresüberschuss	10,9	-27,8	15,1	5,6
Bilanzgewinn	3,0	-9,1	3,3	3,3

## Rentabilität der UBM AG (in %)



in %	2009	2008	2007
Gesamtkapitalrentabilität <sup>1</sup>	3,8	3,3	0,7
Eigenkapitalrentabilität <sup>2</sup>	12,2	18,9	7,7
Eigenmittelquote per 31.12. <sup>3</sup>	34,0	30,6	27,5

<sup>1</sup> Gesamtkapitalrentabilität = EBIT /  $\sigma$  Gesamtkapital

<sup>2</sup> Eigenkapitalrentabilität = Jahresüberschuss /  $\sigma$  Eigenkapital

<sup>3</sup> Eigenmittelquote = Eigenkapital / Gesamtkapital

## Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der UBM AG verringerte sich 2009 im Vergleich zum Vorjahr minimal um 1,3% auf rund € 275,9 Mio. Die Verringerung der Bilanzsumme ist einerseits durch den Rückgang der Sachanlagen (dem ein Zugang bei den Finanzanlagen gegenüber steht) sowie die Veränderungen im Umlaufvermögen zu begründen und andererseits durch Rückgänge bei den Rückstellungen und Verbindlichkeiten.

Auf der Aktivseite bildet das Umlaufvermögen mit einem Anteil von 57,5% (2008: 63,3%) den Schwerpunkt der Bilanzsumme und beläuft sich per Jahresende 2009 auf € 158,5 Mio. Das Anlagevermögen beträgt € 117,3 Mio. (Vorjahr: € 102,6 Mio.), wobei der Zugang in dieser Position auf die Finanzanlagen (Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht) zurückzuführen ist. Die Sachanlagen stellen per 31.12.2009 einen Wert von € 53,9 Mio. dar (Vorjahr: € 56,1 Mio.), wobei den größten Anteil die bebauten Grundstücke und Bauten auf fremden Grund ausmachen. Auch die immateriellen Vermögensgegenstände weisen mit einer Verringerung um 2,5% nur eine minimale Veränderung auf.

Die Struktur und das Volumen des Umlaufvermögens haben sich wie folgt verändert: Die Vorräte haben sich vor allem durch die Abschreibungen von Akquisitionskosten insgesamt um € 3,1 Mio. auf € 1,3 Mio. verändert. Die Forderungen haben sich leicht verringert und betragen 2009 € 143,1 Mio. Der Kassenbestand hat sich auf aktuelle € 14,1 Mio. verringert (Vorjahr: € 23,3 Mio.). Insgesamt hat sich das Umlaufvermögen damit in Summe von € 177,0 auf € 158,5 Mio. verringert. Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag rund € 93,8 Mio. Die Eigenkapitalquote konnte sich mit 34,0% gegenüber dem Wert von 30,6% des Vorjahres erhöhen. Die Rückstellungen haben sich von rund € 24,0 Mio. auf € 16,2 Mio. verringert. Unter den Verbindlichkeiten ist die im Jahr 2005 ausgegebene Anleihe in der Höhe von € 100,0 Mio. ausgewiesen. Insgesamt entfallen auf die Verbindlichkeiten € 162,8 Mio. (Vorjahr: € 166,2 Mio.) Der Cashflow aus dem operativen Bereich hat sich auf € 13,1 Mio. verringert. Auch der Cashflow aus der Investitionstätigkeit ist auf € -11,9 Mio. gesunken, ebenfalls der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit (€ -10,4 Mio.).



### Kapitalflussrechnung – Kurzfassung

in € Mio.	2009	2008
Cashflow aus dem operativen Bereich	13,1	24,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-11,9	-3,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-10,4	2,6
Veränderung der Liquide Mittel per 31.12.	-9,2	22,6

### Bilanzstruktur

in %	2009	2008	2007
Anlagevermögen	42,5	36,7	34,6
Umlaufvermögen	57,5	63,3	65,4
Eigenkapital	34,0	30,6	27,5
Unversteuerte Rücklagen	0,3	0,5	0,5
Rückstellungen	5,9	8,6	7,4
Verbindlichkeiten	59,0	59,4	63,6
Rechnungsabgrenzungsposten	0,8	0,9	1,0
Bilanzsumme in € Mio.	275,9	279,6	268,6

## Investitionen

Das Anlagevermögen des Geschäftsjahres ist mit € 108,1 Mio. im Vergleich zum Vorjahr um € 5,5 Mio. gestiegen. Der Grund dafür liegt im Um- bzw. Ausbau bestehender Immobilien, um höhere Mieterträge zu erzielen.

Im Anlagevermögen entfallen € 53,9 Mio. auf Sachanlagen und € 53,3 auf Finanzanlagen.

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



**Investitionen**

in € Mio.	2009	2008	2007
Investitionen (Anlagevermögen)	108,1	102,6	92,8
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,9	0,9	0,9
Sachanlagen	53,9	56,1	46,1
Finanzanlagen	53,3	45,6	45,8

*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**

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

**Angestellte und gewerbliche MitarbeiterInnen**

	2009	2008	2007
UBM AG	79	76	74

## *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*

Mit 28.01.2010 wurde seitens der Steuerfahndung und der Staatsanwaltschaft Wien eine Hausdurchsuchung bei UBM im Zusammenhang mit der Strafsache Immofinanz/Hohegger/Meischberger durchgeführt.

Es gibt keine Anschuldigungen gegen das Unternehmen oder MitarbeiterInnen von UBM. UBM unterstützt die Behörden mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln.

# VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG UND *Risiken* DES UNTERNEHMENS

## *Voraussichtliche Entwicklung der Wirtschaft: Ausblick 2010*

### **Weltwirtschaftswachstum**

Die Weltwirtschaft wird sich von der Krise wohl doch langsamer als ursprünglich gedacht erholen. Die Konsequenzen der Wirtschafts- und Finanzmarktkrise werden demnach voraussichtlich noch in den nächsten zehn Jahren zu spüren sein. Das Bruttonationaleinkommen steigt nach den neuen Berechnungen der Weltbank weltweit 2010 um 2,7% und 2011 um 3,2%.

Allerdings ist die Erholung unausgewogen: Besonders gut ist der Ausblick für viele Schwellenländer, während die Erholung in den Industrienationen langsamer vorangehen wird und stark abhängig von staatlichen Konjunkturprogrammen bleibt. Das Welthandelsvolumen wird nach den neuen Schätzungen in diesem Jahr um 4,3% zulegen, nachdem es 2009 rapide abgenommen hatte (nämlich um 14,4%).

---

## Österreichische Wirtschaft

Auch die österreichische Wirtschaft wird in den kommenden Jahren, zumindest bis 2014, langsamer wachsen als in dem Jahrzehnt vor 2009. Laut Wifo expandiert die österreichische Wirtschaftsleistung von 2010 bis 2014 jährlich um durchschnittlich 1,8%. Das sind um 0,75 Prozentpunkte weniger als in den Jahren davor. Gegenüber dem Durchschnitt des Euro-Raumes wird der Wachstumsvorsprung Österreichs geringer – nicht zuletzt, da die Exporte nach Ostmitteleuropa an Dynamik verlieren dürften. Das starke Engagement der Banken in Ostmitteleuropa und Südosteuropa birgt laut Wifo zudem noch weitere Risiken. Erste Signale, wie u.a. eine Abschwächung der Auftragseingänge der Industrie, lassen ab dem Frühjahr eine definitive Verlangsamung des momentanen Aufwärtstrends erwarten. Zudem sind für 2010 keine starken Wachstumsträger für die heimische Wirtschaft in Sicht, da die Nachwirkungen der Krise die Entwicklung belasten.

## Zentral- und Osteuropa

Der Aufschwung in Zentral- und Osteuropa hat zwar begonnen, aber 2010 wird trotzdem von massiven Unterschieden geprägt sein. Nicht alle Länder sind im selben Maße in der Lage, ihr Exportwachstum durch einen entsprechend schwächeren Wechselkurs zu stützen, und auch die Inlandsnachfrage wird gering bleiben. Nicht auf der Problemliste der CEE-Staaten anzutreffen ist allerdings weiterhin die Inflation. Mit ersten Zinserhöhungen kann im 3. Quartal auf Grund des kräftigeren Wachstums eigentlich nur in der Türkei gerechnet werden. Die Haushaltssituation der einzelnen CEE-Länder hat sich verschlechtert, erscheint aber immer noch günstig im Vergleich zu manchen westeuropäischen Ländern (die Verschuldung des öffentlichen Sektors liegt in allen CEE-Ländern außer Ungarn unter 60%).

## Wiener Büromarkt

Für 2010 wird am Wiener Büromarkt mit mehr Fertigstellungen von neuen Büroflächen gerechnet. Auf Grund der schwachen Wirtschaftsentwicklung und der langsam abklingenden Immobilienkrise wird auch am Wiener Markt eine nur relativ stabile bis schwach ansteigende Vermietungsleistung zu verzeichnen sein. Die Leerstandsrate wird 2010 durch eine geringere Nachfrage und gestiegene Neuflächenproduktion ohne große Vorvermietungen auf ca. 5,8% ansteigen. Die Spitzenmieten werden bis zum Jahresende wieder leicht steigen. Auch das Investmentvolumen wird wieder leicht ansteigen und in etwa das Niveau des Jahres 2005 (ca. € 1,9 Mrd.) erreichen. Großes Interesse ist bei deutschen offenen Fonds und privaten Investoren bemerkbar. Quellen: CB Richard Ellis, UniCredit Group, Wirtschaftsblatt

## Voraussichtliche Entwicklung des Unternehmens: Ausblick 2010

Die durch die Finanz- und Wirtschaftskrise verursachte Rezession stellt für viele Unternehmen eine Herausforderung dar. Auch bei UBM hat sich die aktuelle Lage bemerkbar gemacht und es ist klar geworden, dass wir uns der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung nicht entziehen können. Umsatz und Ergebnis werden im Vergleich zum Jahr 2009 dennoch konstant bleiben.

In den kommenden Jahren haben wir vor, die sich aus den erholenden Immobilienmärkten ergebenden Chancen zu nutzen. Wir planen daher die weitere Entwicklung und Umsetzung bereits bestehender Immobilienprojekte, die Akquisition neuer Projekte, sowie die Vertiefung von Kooperationen und Dienstleistungsgeschäften.

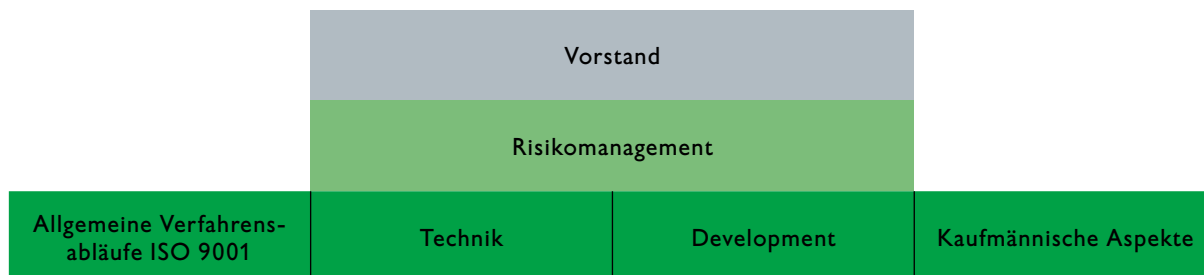
Wir streben an, im Bürobereich solche Immobilien zu entwickeln, die für Mieter kosten- und verkehrsgünstig sind. Im Hotelbereich wird der Fokus auf kostenbewusste Businessgäste und Touristen gelegt. Im Wohnbau konzentrieren wir uns auf die mittlere bis gehobene Käuferschicht. Konkret bedeutet das für 2010, dass wir unter anderem planen, in Linz eine Wohnhausanlage zu errichten.

## Wesentliche Risiken und Ungewissheiten

### Risikomanagementziele und -methoden

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

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



Die UBM kennt dank ihrer jahrelangen Erfahrung die Funktionsweisen und Besonderheiten der Immobilienmärkte Zentral- und Osteuropas. Jedem Expansionsschritt geht eine detaillierte Markt- und Risikoanalyse des jeweiligen Landes voraus. Diese Expertisen erfassen den mikro- und makroökonomischen Entwicklungsstand der Region bzw. des jeweiligen Immobilienmarktes. Ausschlaggebend für die Realisierung eines Projektes sind aber vor allem seine individuellen Einflussfaktoren. Hierfür gilt es, die Marktentwicklung treffend zu prognostizieren und potenzielle Mieter bereits im Vorfeld ausfindig zu machen. Vorgaben über einen erforderlichen Mindestverwertungsgrad erhöhen die Sicherheit für die Investition in ein Projekt. Die breite geografische und sektorale Streuung des von UBM bringt mit sich, dass der Eintritt in neue Märkte durch das solide Fundament des bestehenden Immobilienportfolios abgesichert ist. Nachfolgend werden die wesentlichsten uns bekannten Risiken aufgelistet, die einen nachhaltigen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können.

### Bestehende Risiken

#### Preisänderungsrisiko

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

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

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

Vor allem die Immobilienmärkte, die neben gesamtwirtschaftlichen Faktoren auch von der jeweiligen Angebotssituation geprägt ist, sind in ihrer Nachfrageentwicklung einer starken Zyklizität unterworfen. Dank unserer breiten sektoralen wie auch geografischen Diversifikation können wir regionale Marktschwankungen aber optimal ausgleichen und unser Engagement flexibel verlagern. Die Möglichkeit, zwischen Verkauf und Vermietung unserer Objekte zu wählen, erlaubt uns darüber hinaus, einen flexiblen Ausgleich für temporär ungünstige Marktlagen zu schaffen.

#### Ausfallrisiko

Ausfallrisiken können vor allem in Bezug auf originäre Finanzinstrumente bestehen, nämlich Ausleihungen und Forderungen. Diesen potentiellen Risiken wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Darüber hinaus erfolgt eine bestmögliche Absicherung durch Bonitätsprüfungen und adäquate Sicherheitsleistungen. Das maximale Ausfallrisiko stellen die in Bezug auf diese Finanzinstrumente in der Bilanz ausgewiesenen Buchwerte dar.

#### Liquiditätsrisiko

Das Liquiditätsrisiko bezeichnet das Risiko, Verbindlichkeiten bei Fälligkeit nicht begleichen zu können. Als wesentliches Instrument zur Steuerung des Liquiditätsrisikos sehen wir eine exakte Finanzplanung, die von jeder operativen Gesellschaft durchgeführt und zentral koordiniert wird. So wird der Bedarf an Finanzierungen und Linien bei Banken ermittelt. Die Betriebsmittelfinanzierung wird über das UBM-Konzern-Treasury durchgeführt. Gesellschaften mit liquiden Überschüssen stellen diese Gesellschaften mit Liquiditätsbedarf zur Verfügung. Dadurch werden eine Verminderung des Fremdfinanzierungsvolumens und eine Optimierung des Zinsergebnisses erreicht und das Risiko, dass die Liquiditätsreserven nicht ausreichen, um die finanziellen Verpflichtungen fristgerecht zu erfüllen, minimiert.

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

## Zinsrisiko

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

## Personalrisiko

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

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

## Beteiligungsrisiko

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

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

## Kreditrisiko

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

## IT-Risiko

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

## Länderrisiko

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

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

## Wertminderungsrisiko

Die wertmäßige Sicherung des Immobilienbestandes ist ein wichtiger Grundstein für die wirtschaftliche Entwicklung von UBM. Das 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.

## Internes Kontrollsystem

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

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

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

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

## *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 von Hundert beträgt, halten folgende Aktionäre:

Allgemeine Baugesellschaft-A. Porr Aktiengesellschaft, Wien:  
41,33 %

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 Jurkowitsch,  
Wien: ca. 14%

Wien, am 10. März 2010

Mag. Karl Bier  
(Vorsitzender)

DI Peter Maitz

Heribert Smolé

DI Martin Löcker

**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.

# Anhang 2009

UBM Realitätenentwicklung AG

## I. Allgemeines

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 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 2009 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 zum Bilanzstichtag zur Weiterveräußerung bestimmt sind.

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

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

#### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen wurden gemäß dem strengen Niederstwertprinzip angesetzt. Falls Risiken hinsichtlich der Einbringlichkeit bestanden, wurden Wertberichtigungen gebildet. Forderungen in Fremdwährungen werden mit den Anschaffungskosten bzw. mit dem allenfalls niedrigeren Bilanzstichtagskurs bewertet.



### 3. Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Abfertigungsrückstellungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß IAS 19 auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 5,0% (2008: 5,8%) und erwarteter zukünftiger Gehaltssteigerungen von 2,9% (2008: 2,9%) sowie eines frühestmöglichen Pensionseintrittsalters nach ASVG (Pensionsreform 2004) ermittelt. Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste werden zur Gänze in dem Jahr, in dem sie anfallen, angesetzt. Als Sterbetafel werden die Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung AVÖ 2008-P (Angestellte) herangezogen. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Abfertigungen und für Jubiläumsgelder wurden Fluktuationsabschläge auf Basis von statistischen Daten berücksichtigt. Der Dienstzeitaufwand wird über die gesamte Dienstzeit verteilt.

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

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

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

### 4. Umsatzerlöse

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

## III. Erläuterungen zur Bilanz

### 1. Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel (Seite 60) zu entnehmen.

**Die immateriellen Vermögensgegenstände** in Höhe von

€ 0,861 Mio (2008: € 0,883 Mio) betreffen Mietrechte in Innsbruck und Wolkersdorf.

Der Grundwert der **bebauten Grundstücke** beträgt € 7.967.485,82 (2008: € 7,967 Mio), der unbebauten Grundstücke € 3.453.415,79 (2008: € 4,197 Mio.). Als wesentliche Zugänge zu den bebauten Grundstücken waren die Herstellkosten des Kindergartens bzw. der Parkdecksanierung Schöpfleuthnergasse und Umbaukosten des Cine Nova neu zu verzeichnen. Bei den bebauten Grundstücken ist 2009 eine Teilwertabschreibung in Höhe von € 898.096,25 erfolgt. Die unbebauten Grundstücke erhöhten sich durch einen Zukauf in Graz/Zettling bzw. verminderten sich durch den Verkauf von zwei Grundstücken in Sillzwinkel und Gänserndorf. Weiters wurde bei den unbebauten Grundstücken eine Teilwertabschreibung in Höhe von € 527.000,- durchgeführt.

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

in T€	2009	2008
für das folgende Jahr	954,3	1.234,7
für die folgenden fünf Jahre	4.771,4	6.173,5

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

Die Zugänge zu den **Anteilen an verbundenen Unternehmen** betragen € 0,293 Mio. (2008: € 1,234 Mio.) und resultieren im Wesentlichen aus einer Verschmelzung. Die Abgänge betragen € 0,373 Mio. (2008: € 0,021 Mio.).

Die Zugänge bei den **Beteiligungen** betragen € 0,411 Mio. (2008: € 0,528). Es wurden bei zwei Gesellschaften Kapitalerhöhungen durchgeführt bzw. bei einer Gesellschaft wurde ein Gesellschafterzuschuss gewährt.

### Ausleihungen

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

Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 3,228 Mio. (2008: € 3,747 Mio.) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert sowie Zuschreibungen in Höhe von € 12,411 (2008:0) Mio.

in T€	2009	2008
Verbundene Unternehmen	8.956	5.995
Beteiligungsunternehmen	18.274	4.787
Sonstige Unternehmen	2.591	2.417

## 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.

in T€	2009	2008
	-	1.415
davon für das Geschäftsjahr	(-)	(1.415)

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Von den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen haben € 0 Mio. (2008: € 5,454 Mio.) und von den sonstigen Forderungen € 0,833 Mio. (2008: € 0,768 Mio.) eine Restlaufzeit von über einem Jahr. Von den sonstigen Forderungen werden T€ 44 (2008: T€ 26) erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam. Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen sowie gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, resultieren im Wesentlichen aus Projektfinanzierungen.

in T€	2009	2008
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	197	369
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	98.215	96.717
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	40.003	48.592
Forderungen gegenüber Arbeitsgemeinschaften	-	2
Sonstige Forderungen	4.732	3.569
Gesamt	143.147	149.249

### Flüssige Mittel

in T€	2009	2008
Kassenbestand	18	10
Guthaben bei Kreditinstituten	14.125	23.286
Gesamt	14.143	23.296

### 3. Eigenkapital

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

### Kapital- und Gewinnrücklagen

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

Der Posten „andere (freie) Rücklagen“ hat sich von € 31,573 Mio. auf € 40,133 Mio. erhöht. Die Erhöhung resultiert aus der Dotierung der freien Gewinnrücklage in Höhe von € 8,560 Mio.

### 4. Unversteuerte Rücklagen

Die Entwicklung der unversteuerten Rücklagen der UBM AG ist wie folgt ersichtlich.

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

€	Stand 01.01.2009	Zugänge U=Umbuchung	Auflösung durch Ausscheidung	Auflösung durch Zeitablauf	Stand 31.12.2009
<b>I. Sachanlagen</b>					
1. Unbebaute Grundstücke aus Übertrag § 12 EStG	929.410,18	-	288.244,70	354.000,00	287.165,48
<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>-</b>	<b>288.244,70</b>	<b>354.000,00</b>	<b>796.237,58</b>

### 5. Rückstellungen

in T€	2009	2008
Abfertigungen	1.419	1.371
Pensionen	2.259	1.646
Steuern	3.540	3.495
<b>Sonstige</b>		
Bauten	5.264	14.169
Personal	2.441	2.553
Diverse	1.262	764
<b>Gesamt</b>	<b>16.185</b>	<b>23.998</b>

Zur Bedeckung der Pensionsrückstellungen besteht eine Pensionsrückdeckungsversicherung mit einem Deckungskapital zum 31.12.2009 in der Höhe von € 833.278,14 (2008: 768.404,65).

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

## 6. Verbindlichkeiten

in T€	Gesamtbetrag lt. Bilanz		Restlaufzeit bis zu einem Jahr		Restlaufzeit über einem Jahr	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Anleihe	100.000	100.000	-	-	100.000	100.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	47.307	54.397	2.241	35.546	45.066	18.851
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	978	2.903	978	2.903	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.849	1.689	9.849	1.689	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	183	214	183	214	-	-
Sonstige Verbindlichkeiten						
aus Steuern	1.076	1.650	1.076	1.650	-	-
im Rahmen der sozialen Sicherheit	100	103	100	103	-	-
Diverse	3.295	5.197	2.712	4.597	583	600
<b>Gesamt</b>	<b>162.788</b>	<b>166.153</b>	<b>17.139</b>	<b>46.702</b>	<b>145.649</b>	<b>119.451</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:

in T€	2009	2008
Anleihe	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.690	12.570
Sonstige Verbindlichkeiten		
Diverse	513	530

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit einem Betrag von € 25,154 Mio. (2008: € 20,502 Mio.) mittels Hypotheken dinglich besichert.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten werden € 2,489 Mio. (2008: € 3,941 Mio.) erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam.

## 7. Haftungsverhältnisse

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

in T€	2009	2008
Kreditbürgschaften	124.358	114.332

## IV. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **Umsatzerlöse** gliedern sich wie folgt:

in T€	2009	2008
Aufgliederung nach Tätigkeitsbereichen		
Mieten aus Hausbewirtschaftung	5.907	4.830
Projektentwicklung und Bau	49.530	23.924
Gesamt	55.437	28.755

	2009	2008
Inland	33.415	14.543
Ausland	22.022	14.212
Gesamt	55.437	28.755

## Personalaufwendungen

Im Posten 6b. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiterversorgungskassen in Höhe von € 94.913,77 (2008: T€ 438) entfallen € 54.423,17 (2008: T€ 402) auf den Abfertigungsaufwand, der sich wie folgt verteilt:

2009	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	-9.568,00	626.074,01
leitende Angestellte	9.434,00	-
andere Arbeitnehmer	54.557,17	-
Gesamt	54.423,17	626.074,01

2008	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	268.188,00	-6.403,71
leitende Angestellte	178.374,00	-
andere Arbeitnehmer	-44.216,50	-
Gesamt	402.345,50	-6.403,71

## Finanzerfolg

T€	2009	2008
Erträge aus Beteiligungen		
a) aus verbundenen Unternehmen	1.880	6.327
b) aus beteiligten Unternehmen	28	274
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	999	1.561
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	5.934	9.132
davon aus verbundenen Unternehmen	3.567	6.353
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	12.427	119
Aufwendungen aus Finanzanlagen	15.017	3.767
davon aus verbundenen Unternehmen	133	-
davon Abschreibungen	14.825	3.752
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	6.143	7.033
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	42	89

## Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Im Jahresabschluss wurden aktive latente Steuern in Höhe von € -0,080 Mio. nicht angesetzt.

Der Stand zum 31.12.2009 beträgt € 0,359 Mio. (2008: € 0,437 Mio.).

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

## Kosten der Wirtschaftsprüfung

Die prüfungs- und prüfungsnahen Leistungen des Abschlussprüfers wurden von der UBM mit einem Betrag von 67,5 T€ vergütet. Weiters hat der Abschlussprüfer für sonstige Beratungsleistungen Honorare in Höhe von 10,5 T€ erhalten.

## V. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

## VI. Sonstige finanzielle Verpflichtungen

### Hotel Euro-Disney

Die UBM AG und die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG haben sich RL KG Raiffeisen-Leasing Gesellschaft m.b.H. gegenüber verpflichtet, deren Gesellschaftsanteile an UBX (Luxemburg) s.a.r.l. auf deren schriftliche Aufforderung und zwar je zu 50% anzukaufen. UBX (Luxemburg) s.a.r.l. ist wiederum alleinige Gesellschafterin von RL UBX Hotelinvestment France s.a.r.l., die auf einem geleasten Grundstück des Euro-Disney-Parks bei Paris ein Hotelgebäude einschließlich aller Neben- und Außenanlagen errichtet hat. Der Kaufpreis entspricht dem von Raiffeisen eingebrachten Kapital zuzüglich Verzinsung abzüglich Rückzahlungen sowie an Raiffeisen bezahlte Verwaltungsentgelte. Zum 31. Dezember 2009 belief sich die Verpflichtung auf 36.870,9 (Vorjahr: 38.520,6) 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 „Magic Circus“

Die UBM AG und die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG haben sich gegenüber der RL KG Raiffeisen-Leasing Gesellschaft m.b.H. verpflichtet, deren Gesellschaftsanteile an Asset Paris II (Luxemburg) s.a.r.l. auf deren schriftliche Aufforderung und zwar je zu 50% anzukaufen. Asset Paris II (Luxemburg) s.a.r.l. ist wiederum alleinige Gesellschafterin von Asset Paris II s.a.r.l., die auf einem geleasteten Grundstück in der Gemeinde Magny-le-Hongre bei Paris ein Hotelgebäude einschließlich aller Neben- und Außenanlagen errichtet hat. Der Kaufpreis entspricht dem von Raiffeisen eingebrachten Kapital zuzüglich Verzinsung abzüglich Rückzahlungen sowie an Raiffeisen bezahlte Verwaltungsentgelte. Zum 31. Dezember 2009 belief sich die Verpflichtung auf 19.850,0 (Vorjahr: 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.

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

## VIII. Angaben über Arbeitnehmer und Organe

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

Da der Swap ausschließlich zu Sicherungszwecken abgeschlossen wurde, wurde der negative Marktwert des geschlossenen Forward Start Swaps nicht sofort aufwandswirksam erfasst. Jedoch wird dieser als Zinsaufwand über die Laufzeit mit dem im April 2005 gesicherten Zinssatz (3,875% plus 0,44% für Zinsswap) erfasst. Der Marktwert des Zinsswaps beträgt zum 31.12.2009 € -1,05 Mio. (2008: € -1,4 Mio.)

### Durchschnittlicher Beschäftigtenstand:

	2009	2008
Angestellte	73	76

.....

### Mitglieder des Vorstandes

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

Die Bezüge des Vorstandes betragen im Jahr 2009  
€ 1.666.737,52 (2008: € 1.766.416,39).

### Mitglieder des Aufsichtsrates

DI Horst Pöchhacker, Vorsitzender  
Dr. Peter Weber, Vorsitzender-Stellvertreter  
Dr. Bruno Ettenauer  
Mag. Wolfhard Fromwald  
Ing. Wolfgang Hesoun  
Dr. Walter Lederer  
DI Iris Ortner-Winischhofer  
Dr. Johannes Pepelnik

Die Vergütungen an die Mitglieder des Aufsichtsrates einschließlich der Sitzungsgelder betragen im Berichtsjahr  
€ 90.413,44 (2008: € 76.780,21).

Wien, am 10. März 2010

Mag. Karl Bier  
(Vorsitzender)

DI Peter Maitz

Heribert Smolé

DI Martin Löcker

## *Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 82 Abs. 4 BörseG (Bilanzzeit)*

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

Wien, am 10. März 2010

Der Vorstand

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

**DI Peter Maitz**  
Mitglied des Vorstandes  
mit Verantwortung für den  
Bereich Technisches  
Management

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

**DI Martin Löcker**  
Mitglied des Vorstandes  
mit Verantwortung für die Be-  
reiche Projektkalkulation und  
Technisches Controlling



## Bestätigungsvermerk

### Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der **UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft, Wien**,

### Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und die Buchführung

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

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

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Jahresabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Jahresabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist. Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit

es für die Aufstellung des Jahresabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Jahresabschlusses.

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

### Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2009 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2009 bis zum 31. Dezember 2009 in Übereinstimmung mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung.

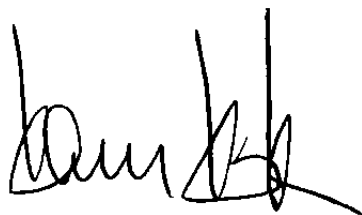
### Aussagen zum Lagebericht

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

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

Wien, am 10. März 2010

BDO Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



gez.  
Mag. Hans Peter Hoffmann  
Wirtschaftsprüfer



gez.  
ppa Mag. Christoph Wimmer  
Wirtschaftsprüfer

# KONZERN- *abschluss*

---

*Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung*

*Beteiligungsspiegel*

*Konzern-Kapitalflussrechnung*

*Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals*

*Konzern-Bilanz*

*Erläuterungen zum Konzernabschluss 2009*

*Bericht des Aufsichtsrates*

*Gewinnverwendung*

*Erläuterungen zu Segmentberichterstattung*

## UBM Konzern-Gesamtergebnisrechnung für das Geschäftsjahr vom 1.1.2009 bis 31.12.2009

in T€	Erläuterungen	01.12.2009	01.12.2008
Periodenergebnis		14.089,2	16.200,9
realisiertes Ergebnis aus Hedging-Aktivitäten	(29)	371,3	323,8
Ertragsteueraufwand (-ertrag)		-41,0	55,5
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-1.236,7	1.049,1
sonstiges Gesamtergebnis		-906,4	1.428,4
<b>Gesamtergebnis des Jahres</b>		<b>13.182,8</b>	<b>17.629,3</b>
davon nicht beherrschte Anteile		44,8	195,0
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		13.138,0	17.434,3

## Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2009

in T€	Anhang	2009	2008
Umsatzerlöse	(5)	197.633,6	216.399,4
im Anlagevermögen aktivierte Eigenleistungen		75,8	215,4
Sonstige betriebliche Erträge	(6)	5.099,7	4.615,6
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	(7)	-131.743,1	-148.751,3
Personalaufwand	(8)	-15.198,7	-16.534,0
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	(9)	-3.551,2	-2.789,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(10)	-27.921,7	-17.343,0
<b>Betriebsergebnis (EBIT)</b>		<b>24.394,4</b>	<b>35.812,9</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		-1.749,7	-3.839,6
Finanzertrag	(11)	18.706,6	6.207,8
Finanzaufwand	(12)	-27.171,1	-21.378,3
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>14.180,2</b>	<b>16.802,8</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(13)	-91,0	-601,9
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>14.089,2</b>	<b>16.200,9</b>
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		14.134,0	16.081,0
davon Anteil anderer Gesellschafter von Tochterunternehmen		-44,8	119,9
<b>Ergebnis je Aktie (in €)</b>	<b>(14)</b>	<b>4,71</b>	<b>5,36</b>

## Konzern-Bilanz zum 31. Dezember 2009

### *Aktiva*

in T€	Anhang	31.12.2009	31.12.2008
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	(15)	2.723,5	2.789,3
Sachanlagen	(16)	27.072,0	59.580,1
Finanzimmobilien	(17)	250.296,2	285.365,4
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	(18)	5.747,0	7.252,4
Projektfinanzierung	(19)	65.604,7	58.597,6
Übrige Finanzanlagen	(20)	18.244,1	18.889,2
Latente Steueransprüche	(25)	625,1	1.750,6
		370.312,6	434.224,6
<b>kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	(21)	45.254,1	55.037,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(22)	20.866,0	20.184,1
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(23)	9.678,4	7.313,6
Liquide Mittel	(24)	39.604,6	42.603,9
		115.403,1	125.139,2
		485.715,7	559.363,8

### *Passiva*

in T€	Anhang	31.12.2009	31.12.2008
<b>Eigenkapital</b>			
	(26,27)		
Grundkapital		5.450,5	5.450,5
Kapitalrücklagen		45.185,8	45.185,8
Fremdwährungsumrechnungsrücklagen		2.672,2	3.949,9
Andere Rücklagen		75.093,4	63.681,9
Bilanzgewinn		3.025,7	3.321,5
<b>Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>			
Anteile anderer Gesellschafter von Tochterunternehmen		1.022,5	1.219,8
		132.450,1	122.809,4
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Rückstellungen	(28)	7.227,6	7.125,9
Anleihen	(29)	100.000,0	100.000,0
Finanzverbindlichkeiten	(30)	146.260,9	176.356,0
Latente Steuerschulden	(25)	4.982,9	8.998,2
		258.471,4	292.480,1
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Rückstellungen	(28)	3.061,8	4.034,0
Finanzverbindlichkeiten	(30)	29.719,8	75.318,6
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(31)	33.346,2	34.699,2
Steuerschulden	(32)	6.115,6	3.471,6
Übrige Verbindlichkeiten	(33)	22.550,9	26.550,9
		94.794,2	144.074,3
		485.715,7	559.363,8

## Konzern-Kapitalflussrechnung

in T€	2009	2008
Jahresüberschuss	14.089,2	16.200,9
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Anlagevermögen	21.088,0	7.266,7
Erträge/Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	1.742,9	3.839,6
Zunahme der langfristigen Rückstellungen	672,2	353,8
Latente Steueraufwendungen	-3.173,9	-151,0
<b>CASHFLOW aus dem Ergebnis</b>	<b>34.418,4</b>	<b>27.510,0</b>
Abnahme/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	1.101,2	-4.166,4
Gewinne/Verluste aus Anlageabgängen	582,9	-281,9
Abnahme/Zunahme der Vorräte	34.824,8	-13.113,1
Zunahme/Abnahme der Forderungen	-3.046,7	2.740,3
Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	-12.565,4	-4.179,2
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	296,1	3.790,0
<b>CASHFLOW aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>55.611,3</b>	<b>12.299,7</b>
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Finanzimmobilien	15.922,2	6.545,7
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	1.917,7	23.818,5
Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände	-41,9	-101,8
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-18.869,5	-44.090,8
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-5.267,2	-18.524,1
Ein-/Auszahlungen aus Änderungen des Konsolidierungskreises	9.360,6	0,0
<b>CASHFLOW aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>3.021,9</b>	<b>-32.352,5</b>
Dividenden	-3.553,4	-3.300,0
Veränderungen von Krediten und anderen Konzernfinanzierungen	-58.106,6	47.841,3
<b>CASHFLOW aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-61.660,0</b>	<b>44.541,3</b>
<b>CASHFLOW aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>55.611,3</b>	<b>12.299,7</b>
<b>CASHFLOW aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>3.021,9</b>	<b>-32.352,5</b>
<b>CASHFLOW aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-61.660,0</b>	<b>44.541,3</b>
	<b>-3.026,8</b>	<b>24.488,5</b>
<b>Veränderung der liquiden Mittel</b>		
Liquide Mittel am 01.01.	42.603,9	18.325,2
Währungsdifferenzen	27,5	-778,4
Veränderung Liquide Mittel aufgrund von Konsolidierungskreisänderungen	0,0	568,6
Liquide Mittel am 31.12.	<b>39.604,6</b>	<b>42.603,9</b>



---

## *Entwicklung des Konzern-Eigenkapitals*

---

in T€

---

Stand zum 01.01.2008

---

Gesamtergebnis des Jahres

---

Dividendenzahlungen

---

Stand zum 31.12.2008

---

Stand zum 01.01.2009

---

Gesamtergebnis des Jahres

---

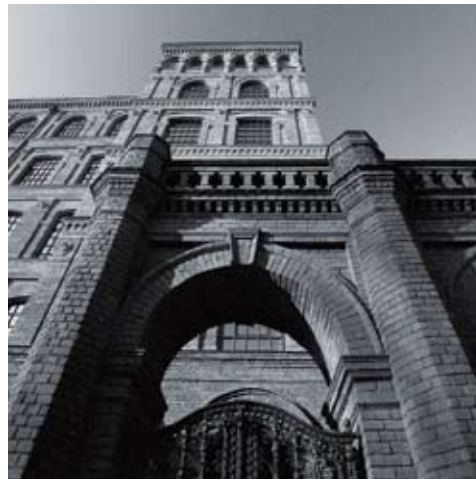
Dividendenzahlungen

---

Veränderungen Konsolidierungskreis

---

Stand zum 31.12.2009



	Grundkapital	Kapitalrücklage	Fremdwährungsumrechnungsrücklage	andere Rücklagen	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile anderer Gesellschafter von Tochterunternehmen	Summe
	5.450,5	45.185,8	2.920,4	53.898,6	107.455,3	1.024,8	108.480,1
	-	-	1.029,5	16.404,8	17.434,3	195,0	17.629,3
	-	-	-	-3.300,0	-3.300,0	-	-3.300,0
	5.450,5	45.185,8	3.949,9	67.003,4	121.589,6	1.219,8	122.809,4
	5.450,5	45.185,8	3.949,9	67.003,4	121.589,6	1.219,8	122.809,4
	-	-	-1.277,7	14.415,7	13.138,0	44,8	13.182,8
	-	-	-	-3.300,0	-3.300,0	-253,4	-3.553,4
	-	-	-	-	-	11,3	11,3
	5.450,5	45.185,8	2.672,2	78.119,1	131.427,6	1.022,5	132.450,1

# UBM Realitätenentwicklung AG

## Erläuterungen zum Konzernabschluss 2009

### 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 die funktionale Währung je nach Geschäftsfeld der Euro bzw. die jeweilige Landeswährung. Zahlenangaben erfolgen in T€ und werden entsprechend kaufmännisch gerundet. Das Berichtsjahr entspricht dem Kalenderjahr und endet am 31.12.2009.

### 2. Konsolidierung

#### Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der UBM AG 6 (Vorjahr: 6) inländische Tochterunternehmen sowie 45 (Vorjahr: 39) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. Daneben wurden 6 (Vorjahr: 6) inländische und 14 (Vorjahr: 13) ausländische assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

Die einbezogenen Tochterunternehmen und die assoziierten Unternehmen sind aus der Beteiligungsliste (Seite 108) ersichtlich. Gesellschaften, die für den Konzernabschluss von untergeordneter Bedeutung sind, werden nicht einbezogen. 17 (Vorjahr: 22) 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 2009 wurden die folgenden Unternehmen erstmals vollkonsolidiert:

- Friendsfactory GmbH
- Oaza Kampinos Sp. z o.o.
- UBM HPG“ Sp. z o.o.
- UBM Plzen-Hamburk s.r.o.
- UBM Development d.o.o.
- UBM Projektmanagement kft
- Andovien Investments limited

Bei einer Gesellschaft wurden die restlichen 50% erworben, alle anderen wurden gegründet und werden zu 100% gehalten. Aus Wesentlichkeitsgründen wurden vereinfachend sämtliche Unternehmen mit 01.01.2009 erstkonsolidiert.

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

Vermögenswerte und Schulden	in T€
<b>Aktiva</b>	
Langfristiges Vermögen	13.816,0
Kurzfristiges Vermögen	3.026,8
<b>Aktiva</b>	<b>16.842,8</b>
<b>Passiva</b>	
Langfristige Schulden	11.504,0
Kurzfristige Schulden	5.244,0
<b>Passiva</b>	<b>16.748,0</b>
Umsatzerlöse im Berichtsjahr	7.752,1
Periodenergebnis im Berichtsjahr	613,9

Der Kaufpreis für die Anteile betrug 6,0 T€.

Bei den erstkonsolidierten Vermögenswerten handelt es sich im Wesentlichen um Immobilien und bei den Schulden um Finanzierungen dieser Immobilien.



## Konsolidierungsgrundsätze

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

Im Berichtsjahr wurden aktivische Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung in Höhe von 0 (VJ: 10.583,3) T€ 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€	31.12.2009	31.12.2008
Schulden (i)	275.980,7	351.674,6
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-39.604,6	-42.603,9
Nettoschulden	236.376,1	309.070,7
Eigenkapital (ii)	132.450,1	122.809,4
Nettoschulden zu Eigenkapitalquote	178,5%	251,7%

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

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

Die Gesamtstrategie des Konzerns ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2008 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, Projektfinanzierungen, Vorräte, Forderungen aus abgerechneten Aufträgen und Verbindlichkeiten sind die fortgeführten Anschaffungskosten Basis für die Bewertung.

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

## Währungsumrechnung

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

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

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

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

### Immaterielle Vermögenswerte

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

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

Wurde eine Wertminderung (Impairment) festgestellt, werden die betreffenden immateriellen Vermögenswerte auf den erzielbaren Betrag, das ist der beizulegende Zeitwert abzüglich

Verauerungskosten 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 Geschäft(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 Verauerungskosten oder ein höherer Nutzungswert, abgeschrieben. Bei Wegfallen der Wertminderung erfolgt eine Zuschreibung in Höhe der Wertaufholung, maximal aber auf den Wert, der sich bei Anwendung des Abschreibungsplanes auf die ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten errechnet. Grundlegende Umbauten werden aktiviert, während laufende Instandhaltungsarbeiten, Reparaturen und geringfügige Umbauten im Zeitpunkt des Anfalls aufwandswirksam erfasst werden.

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

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

### Finanzimmobilien

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

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

### Leasingverhältnisse

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

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

### Beteiligungen an assoziierten Unternehmen

werden zu Anschaffungskosten, die sich in das erworbene anteilige mit dem beizulegenden Zeitwert bewertete Nettover-

mögen sowie gegebenenfalls einen Geschäfts- oder Firmenwert aufteilen, bilanziert. Der Buchwert wird jährlich um den anteiligen Jahresüberschuss bzw. -fehlbetrag, bezogene Dividenden und sonstige Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert. Die Geschäfts- oder Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern einmal jährlich sowie zusätzlich bei Vorliegen von Indikatoren, die auf eine mögliche Wertminderung hindeuten, einem Impairment-Test nach IAS 36 unterzogen. Unterschreitet der erzielbare Betrag den Buchwert, wird der Differenzbetrag abgeschrieben.

#### **Die Projektfinanzierungen**

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

#### **Die unter den übrigen Finanzanlagen**

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

#### **Die 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 bei qualifizierten Vermögenswerten in die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einbezogen.

#### **Fertigungsaufträge**

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

#### **Forderungen**

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

#### **Abgrenzungsposten für latente Steuern**

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

dieser umfassenden Steuerabgrenzung bilden Unterschiedsbeträge aus steuerlich nicht absetzbaren Firmenwerten.

Der Berechnung der Steuerlatenz liegt der im jeweiligen Land geltende Ertragssteuersatz 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 5,0% (Vorjahr: 5,8%) und Bezugssteigerungen von 2,9% (Vorjahr: 2,9%) p.a. berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Abfertigungen und für Jubiläumsgelder wurden Fluktuationswahrscheinlichkeiten zwischen 0 und 25% (Vorjahr: 0 und 8%) auf Basis von statistischen Daten des Unternehmens berücksichtigt. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden zur Gänze im Ergebnis der Periode erfasst, in der sie anfallen. Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand ausgewiesen. Der Zinsaufwand wird unter Finanzierungsaufwand erfasst.

#### **Die sonstigen Rückstellungen**

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

#### **Verbindlichkeiten**

werden mit dem Nennwert angesetzt.

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

#### **Derivative Finanzinstrumente**

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

#### **Umsatzerlöse**

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

#### **Zinserträge und -aufwendungen**

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

#### **Schätzungen und Annahmen 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:

- **Ermittlungen des beizulegenden Zeitwerts bei Immobilien:** Der beizulegende Zeitwert wird in der Regel

mit dem Barwert der bei einer Vermietung realisierbaren Erträge gleichgesetzt. Wenn sich daher die Einschätzung betreffend die bei einer Vermietung zukünftig realisierbaren Erträge bzw. die Renditeerwartung in Bezug auf Alternativanlagen ändert, ändert sich auch der dem betreffenden Objekt beizulegende Zeitwert.

- **Nutzungsdauern:** Die Nutzungsdauern der Sachanlagen und abschreibbaren immateriellen Vermögenswerten stellen den geschätzten Zeitraum dar, über den die Vermögenswerte voraussichtlich genutzt werden. Eine aufgrund von geänderten Rahmenbedingungen erforderliche Anpassung der Nutzungsdauern kann Auswirkungen auf die Ertragslage der Gruppe haben.
- **Fertigungsaufträge:** Die Beurteilung von Fertigungsaufträgen bis zum Projektabschluss, die Höhe der gemäß POC-Methode abzugrenzenden Auftrags Erlöse und die Einschätzung des voraussichtlichen Auftragsresultates basiert auf der Erwartung der künftigen Entwicklung von langfristigen Fertigungsaufträgen. Eine Änderung dieser Einschätzungen insbesondere der noch anfallenden Auftragskosten, des Fertigungsgrades sowie des voraussichtlichen Auftragsresultates können Auswirkungen auf die Ertragslage der Gruppe haben.
- **Rückstellungen:** Die Bewertungen von Abfertigungs-, Pensions- und Jubiläumsgeldrückstellungen beruhen auf Parametern wie Abzinsungsfaktoren, Gehaltssteigerungen oder Fluktuationen, deren Änderungen zu höheren oder niedrigeren Rückstellungen beziehungsweise Personal- oder Zinsaufwendungen führen können. Sonstige Rückstellungen beruhen auf der Einschätzung über den Eintritt oder Nicht-eintritt eines Ereignisses und auf der Wahrscheinlichkeit eines Mittelabflusses. Die Änderung dieser Einschätzung oder der Eintritte eines als nicht wahrscheinlich eingestuften Ereignisses kann wesentliche Auswirkungen auf die Ertragslage der Gruppe haben.
- **Wertminderungen:** Werthaltigkeitsprüfungen von Firmenwerten, sonstigen immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien basieren grundsätzlich auf geschätzten künftigen abgezinsten Netto-Zahlungsströmen, die aus der fortgesetzten Nutzung eines Vermögenswertes und seinem Abgang am Ende der Nutzungsdauer zu erwarten sind. Faktoren wie geringere Umsatzerlöse oder steigende Aufwendungen und daraus resultierenden niedrigen Netto-Zahlungsströmen sowie Änderungen der zu verwendenden Abzinsungsfaktoren können zu einer Wertminderung oder, soweit zulässig, zu einer Zuschreibung führen.
- **Latente Steueransprüche aus Verlustvorträgen:** Die Verwertbarkeit steuerlicher Verlustvorträge ist wesentlich von der steuerlichen Ertragsentwicklung einzelner Gesellschaften abhängig. Latente Steueransprüche wurden insoweit aktiviert, als diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können. Die tatsächlichen steuerlichen Gewinne können von diesen Planannahmen abweichen.

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

## *Neue und geänderte Rechnungslegungsstandards*

### **Im Berichtsjahr erstmals angewandte Standards**

#### **Neue Standards**

##### **IFRS 8 – Operative Segmente:**

In diesem Standard wird die Segmentberichterstattung geregelt. Segment wird definiert als Teil eines Unternehmens bzw. einer Unternehmensgruppe, für den separate Finanzinformationen verfügbar sind, die von der Unternehmensführung regelmäßig bei der Entscheidung über die Allokation von Ressourcen und bei der Beurteilung des wirtschaftlichen Erfolgs evaluiert werden. Dieser Standard ist zwingend für Wirtschaftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2009 beginnen. Bei der erstmaligen Anwendung wurden die Aufgaben durch Werte der internen Berichterstattung ergänzt und die Vorjahreswerte entsprechend angepasst. Die Aufteilung der Segmente erfuhr dadurch keine Änderung.

#### **Neue Interpretationen**

##### **IFRIC 12 – Dienstleistungskonzessionsvereinbarungen:**

Diese Interpretation regelt die buchmäßige Darstellung von PPP-Projekten. Die Interpretation gilt für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2008 beginnen. IFRIC 12 wurde im März 2009 durch die EU in Europäisches Recht übernommen und hatte keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

##### **IFRIC 13 – Kundentreueprogramme:**

Die Interpretation behandelt, wie eine Verpflichtung zu zukünftigen unentgeltlichen oder verbilligten Leistungen zu bilanzieren ist. Die Interpretation, die in Geschäftsjahren anzuwenden ist, die am oder nach dem 1. Juli 2008 beginnen, ist für die Gruppe nicht relevant, da keine derartigen Kundenbindungsprogramme bestehen.

##### **IFRIC 15 – Immobilienfertigungsaufträge:**

Diese Interpretation enthält Kriterien, nach denen festzulegen ist, ob auf bestimmte Immobilienfertigungsaufträge entweder IAS 11 - Fertigungsaufträge oder IAS 18 - Erträge anzuwenden ist und ob daher Umsatz und Gewinn nach der Percentage of Completion-Methode oder erst bei Fertigstellung der Projekte anzusetzen sind. IFRIC 15 ist für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2009 beginnen, retrospektiv anzuwenden und hatte keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

##### **IFRIC 16 – Absicherung einer Nettoinvestition in einen ausländischen Geschäftsbetrieb:**

Die Interpretation stellt klar, dass lediglich das Risiko aus Kursänderungen zwischen der funktionalen Währung des ausländischen Geschäftsbetriebes und der funktionalen Währung eines übergeordneten Unternehmens Gegenstand einer Sicherungsbeziehung sein kann. IFRIC 16 ist auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Oktober 2008 beginnen, anzuwenden. Die Interpretation hatte keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Gruppe.

### **IFRIC 18 – Übertragung von Vermögenswerten durch Kunden:**

Die Interpretation betrifft die Bilanzierung aus Sicht der empfangenden Partei von Übertragungen von Vermögenswerten durch „Kunden“ und trifft die Schlussfolgerung, dass in solchen Fällen, in denen der übertragene Vermögenswert die Definition eines Vermögenswertes aus Sicht der empfangenden Partei erfüllt, diese empfangende Partei den Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der Übertragung ansetzt. Die Gegenbuchung wird als Erlös im Einklang mit IAS 18 Erlöse erfasst. Die Interpretation war im Berichtsjahr seit 1. Juli prospektiv anzuwenden. Sie hatte auf den Konzernabschluss keine Auswirkung, da derartige Transaktionen nicht stattfanden.

### **Revidierte Standards**

#### **IAS 1 – Darstellung des Abschlusses (revidiert September 2007):**

Die wesentliche Änderung besteht darin, dass die bisher direkt im Eigenkapital erfassten Aufwendungen und Erträge entweder in einer „Aufstellung des erweiterten Ergebnisses“, die zusätzlich zur Gewinn- und Verlustrechnung erstellt wird, oder in einer „Aufstellung des erweiterten Ergebnisses“ erfasst werden, die die Gewinn- und Verlustrechnung ersetzt und in der neben den Posten der Gewinn- und Verlustrechnung auch die bisher direkt im Eigenkapital erfassten Aufwendungen und Erträge gesondert als „sonstiges erweitertes Ergebnis“ (other comprehensive income) ausgewiesen sind. Der geänderte IAS 1 wird seit dem 1.1.2009 angewandt, wobei die bisher im Eigenkapital erfassten Aufwendungen und Erträge in der „Aufstellung des erweiterten Ergebnisses“, die zusätzlich zur Gewinn- und Verlustrechnung erstellt wird, dargestellt werden.

#### **IAS 23 – Fremdkapitalkosten (revidiert März 2007):**

Das bisherige Wahlrecht, Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines Vermögenswertes zugeordnet werden können, dessen Anschaffung oder Herstellung einen beträchtlichen Zeitraum in Anspruch nimmt, entweder als Teil der Anschaffungs- oder Herstellungskosten dieses Vermögenswertes zu aktivieren oder wie andere Fremdkapitalkosten als Aufwand zu erfassen, wenn sie anfallen, entfällt. Solche Fremdkapitalkosten sind zwingend ab Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2009 beginnen zu aktivieren. Der Konzern aktivierte schon bisher derartige Fremdkapitalkosten, sodass die Änderung keine Auswirkungen auf die Gruppe hat.

### **Änderungen zu Standards und Interpretationen**

#### **Sammelstandard – Improvements to IFRS (Änderungen 2008):**

Im Mai 2008 hat das IASB im Rahmen des ersten Annual Improvements Process-Projekts einen Sammelstandard zur Änderung verschiedener IFRS veröffentlicht (Improvements to IFRSs). Die Anpassungen betreffen Änderungen bei Darstellung, Ansatz und Bewertung sowie Begriffs- oder redaktionelle Änderungen. Die Änderungen sind im Wesentlichen für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2009 beginnen und hatten keine Auswirkung auf den Konzernabschluss der Gruppe.

### **IFRS 2 – Anteilsbasierte Vergütungen – Anpassung in Bezug auf Ausübungsbedingungen und Annullierungen:**

Es wird klargestellt, dass Ausübungsbedingungen (vesting conditions) ausschließlich Dienstbedingungen (service conditions) und Leistungsbedingungen (performance conditions) sind. Zum anderen sieht die Änderung vor, dass die Regelungen zur vorzeitigen Beendigung (cancellation) unabhängig davon gelten sollen, ob der anteilsbasierte Vergütungsplan vom Unternehmen oder einer anderen Partei beendet wird. Die Änderungen sind erstmals auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2009 beginnen. Da die Gruppe keine derartigen Transaktionen durchführt, hat die Änderung des IFRS 2 keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

### **IFRS 7 – Finanzinstrumente: Angaben (Änderungen 2009):**

Die erstmalige Anwendung der Änderungen des IFRS 7, welche im Wesentlichen verbesserte Anhangangaben hinsichtlich der Marktbewertung (Fair Value-Hierarchie) und des Liquiditätsrisikos beinhalten, hatte im Konzernabschluss 2009 Auswirkungen auf die Anhangangaben. Vorjahresvergleichszahlen brauchen im ersten Jahr der Anwendung nicht angegeben zu werden und werden nicht angegeben.

### **IAS 32 – Finanzinstrumente: Darstellung und IAS 1 – Darstellung des Abschlusses:**

Im Februar 2008 hat das IASB eine Neufassung zu IAS 32 – Finanzinstrumente: Darstellung und eine Änderung zu IAS 1-Darstellung des Abschlusses veröffentlicht, die für die Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2009 beginnen, anzuwenden sind. Der Standard regelt die Abgrenzung zwischen Eigen- und Fremdkapital. Die Neufassung erlaubt, kündbare Instrumente unter bestimmten Bedingungen als Eigenkapital zu klassifizieren. Die Änderungen hatten auf den Konzernabschluss keine Auswirkungen.

### **Eingebettete Derivate (Änderungen zu IFRIC 9 – Neubeurteilung eingebetteter Derivate und zu IAS 39 – Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung):**

Die Änderungen stellen klar, dass eine Neubeurteilung, ob das Derivat vom Grundvertrag zu trennen ist, neben dem bisher schon geregeltem Fall, dass die Vertragsbedingungen und die daraus resultierenden Zahlungsströme wesentlich geändert werden, auch dann vorzunehmen ist, wenn der Gesamtvertrag, der ursprünglich der Kategorie erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zugeordnet wurde, einer anderen Kategorie zugeordnet wird. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 30. Juni 2009 enden, anzuwenden. Die Änderung hatte keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

### **Neue Rechnungslegungsstandards, die noch nicht angewendet wurden**

Die folgenden bei Aufstellung des Konzernabschlusses bereits veröffentlichten Standards und Interpretationen waren auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2009 begannen, noch nicht zwingend anzuwenden und wurden auch nicht freiwillig vorzeitig angewandt.

.....

## **Von der Europäischen Union bereits übernommene Standards und Interpretationen**

### **Neue Interpretationen**

#### **IFRIC 17 – Sachdividenden an Eigentümer:**

Die Interpretation regelt die zutreffende Darstellung von Sachausschüttungen an die Eigentümer und ist auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen, anzuwenden. Es werden keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss erwartet.

### **Revidierte Standards**

#### **IFRS 1 – Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards (revidiert November 2008):**

Der revidierte Standard ist anzuwenden, wenn sich der erste IFRS-Abschluss auf Geschäftsjahre bezieht, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen. Da die Gruppe IFRS bereits anwendet, ist er für die Gruppe nicht relevant.

#### **IFRS 3 – Unternehmenszusammenschlüsse (revidiert 2008):**

Änderungen wurden insbesondere in Bezug auf die Bilanzierung von sukzessiven Unternehmenszusammenschlüssen und die Bewertung von nicht beherrschenden Anteilen eingeführt, ferner in Bezug auf die Behandlung von Anschaffungsnebenkosten und einer schwebenden Vergütung für einen Unternehmenserwerb. Bei einem sukzessiven Unternehmenszusammenschluss errechnet sich der Firmenwert als positiver Unterschiedsbetrag zwischen der Summe von dem bisher gehaltenen Anteil zum Erwerbszeitpunkt beizulegenden Zeitwert, der Gegenleistung für den zuletzt erworbenen und die Beherrschung verschaffenden Anteil und einem verbleibenden nicht beherrschenden Anteil einerseits und dem Saldo aus den jeweils mit dem beizulegenden Zeitwert bewerteten übernommenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten andererseits. In Bezug auf die Bewertung von nicht beherrschenden Anteile besteht nunmehr ein Wahlrecht: Sie können entweder mit dem zum Erwerbszeitpunkt beizulegenden Zeitwert oder dem Wert des anteiligen Nettovermögens angesetzt werden. Im Rahmen eines Unternehmenserwerbs anfallende Anschaffungsnebenkosten sind als Aufwand in der Periode zu erfassen, in der sie anfallen. Schwebende Vergütungen für den Erwerb eines Unternehmens sind mit dem zum Erwerbszeitpunkt beizulegenden Zeitwert anzusetzen. Nachträgliche Änderungen sind in der Regel erfolgswirksam zu erfassen. Der Standard ist auf Akquisitionen anzuwenden, die zum oder nach dem Beginn von Geschäftsjahren stattfinden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen und wird nicht vorzeitig angewendet. Da der Standard nur prospektiv anzuwenden ist, wird er sich nur im Fall von künftigen Akquisitionen auswirken.

### **Überarbeitete Standards**

#### **IAS 27 – Konzern- und separate Einzelabschlüsse (überarbeitet Jänner 2008):**

Die wesentlichen Änderungen, die in engem Zusammenhang mit der Neufassung von IFRS 3 zu sehen sind, sind: Transaktionen, die zu einer Änderung der Höhe des Anteils an einem Tochterunternehmen, aber nicht zur Abgabe der Kontrolle führen, stellen Transaktionen zwischen Gesellschaftern dar, sodass Effekte solcher Transaktionen auf das Nettovermögen des Konzerns nicht als Ertrag bzw. Aufwand in der Gewinn- und Verlustrechnung, sondern direkt im Eigenkapital zu erfassen

sind. Anteile am Verlust von Tochterunternehmen werden nicht beherrschenden Anteilen auch dann zugeordnet, wenn dadurch der betreffende nicht beherrschte Anteil negativ wird. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen und werden nicht vorzeitig angewendet. Die oben dargestellten Änderungen sind prospektiv anzuwenden, sodass nicht beherrschte Anteile nicht um in Vorjahren nicht zugeordnete Verluste angepasst werden und auch Transaktionen, die zu einer Änderung der Höhe des Anteils an einem Tochterunternehmen vor dem Stichtag der erstmaligen Anwendung der Änderungen führen, unabhängig von den auf diese Transaktionen angewandten Bilanzierungsmethoden keine Anpassung des Ergebnisvortrags oder der in Bezug auf Vorjahre präsentierten Vergleichsinformationen erforderlich machen.

### **Änderungen zu Standards**

#### **IAS 28 – Anteile an assoziierten Unternehmen (Änderungen 2008):**

Das Grundprinzip der Änderungen von IAS 27 (2008) (siehe oben) führt dazu, dass ein Verlust der Beherrschung als ein Abgang bilanziert wird und zurückbehaltene Anteile zum beizulegenden Zeitwert angesetzt werden, dies führte zu Folgeänderungen in IAS 28. Daher bewertet der Investor, wenn maßgeblicher Einfluss verloren geht, jegliche zurückbehaltenen Anteile an dem früheren assoziierten Unternehmen zum beizulegenden Zeitwert, wobei ein sich daraus ergebender Gewinn oder Verlust im Gewinn oder Verlust der betreffenden Periode zu erfassen ist. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen und werden nicht vorzeitig angewendet.

#### **IAS 39 – Finanzinstrumente: Ansatz und Bewertung (Änderungen 2008):**

Die Änderungen führen zur Klarstellung zweier Aspekte bei der Bilanzierung von Sicherungsbeziehungen: Zum einen wird die Inflation als sicheres Teil-Risiko genannt, zum anderen die Absicherung mittels Optionen behandelt. Die Änderung ist auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen, anzuwenden. Auswirkungen auf den Konzernabschluss sind nicht zu erwarten.

## **Von der europäischen Union noch nicht übernommene Standards und Interpretationen**

### **Neue Standards**

#### **IFRS 9 – Finanzinstrumente:**

Im November 2009 wurde IFRS 9 – Finanzinstrumente veröffentlicht. IFRS 9 regelt die Klassifizierung und Bewertung von finanziellen Vermögenswerten. Es werden die bisherigen Bewertungskategorien Kredite und Forderungen, bis zur Endfälligkeit gehaltene Vermögenswerte, zur Veräußerung verfügbare finanzielle Vermögenswerte und erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete Vermögenswerte durch die Kategorien fortgeführte Anschaffungskosten (amortised cost) und beizulegender Zeitwert (fair value) ersetzt. Ob ein Instrument in die Kategorie fortgeführte Anschaffungskosten eingeordnet werden kann, ist einerseits vom Geschäftsmodell des Unternehmens, d.h. wie das Unternehmen seine Finanzinstrumente steuert, und andererseits von den vertraglichen Zahlungsströmen des einzelnen Instrumentes abhängig. Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen, rückwirkend anzuwenden. Die möglichen Auswirkungen dieses Standards auf den Konzernabschluss der Gruppe werden derzeit geprüft.

## Neue Interpretationen

### IFRIC 19 – Tilgung finanzieller Verbindlichkeiten durch Ausgabe von Eigenkapitalinstrumenten:

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

### Änderungen zu Standards und Interpretationen

#### Sammelstandard – Improvements to IFRS (Änderungen 2009):

Im April 2009 hat das IASB im Rahmen des Annual Improvements Process-Projekts einen Sammelstandard zur Änderung verschiedener IFRS veröffentlicht (Improvements to IFRSs). Die Anpassungen betreffen Änderungen bei Darstellung, Ansatz und Bewertung sowie Begriffs- oder redaktionelle Änderungen. Die Änderungen sind im Wesentlichen für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2010 beginnen. Es werden keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der Gruppe erwartet.

#### IFRS 1 – Zusätzliche Ausnahmen für Erstanwender (Änderung 2009):

Die Änderungen betreffen die retrospektive Anwendung von IFRS in besonderen Situationen und sollen sicherstellen, dass Unternehmen bei der Umstellung auf IFRS keine unverhältnismäßigen Kosten entstehen. Da der UBM-Konzern kein IFRS – Erstanwender ist, wird der Standard keine Auswirkung auf den Konzernabschluss haben.

#### IFRS 2 – Anteilsbasierte Vergütungen (Änderungen 2009):

Bei den Änderungen von IFRS 2 wird die Bilanzierung von anteilsbasierten Vergütungen mit Barausgleich im Konzern, insbesondere die Bilanzierung derartiger Vergütung im Abschluss von Tochtergesellschaften klargestellt. Es wird festgelegt, dass ein Unternehmen, das Güter oder Dienstleistungen im Rahmen einer anteilsbasierten Vergütungsvereinbarung erhält, diese Güter oder Dienstleistungen bilanzieren muss, unabhängig davon,

welches Unternehmen im Konzern die zugehörige Verpflichtung erfüllt oder ob die Verpflichtung in Anteilen oder in bar erfüllt wird. Diese Änderungen treten für Berichtsperioden in Kraft, die am oder nach dem 1. Jänner 2010 beginnen, wobei die Anwendung retrospektiv erfolgen muss.

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

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

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

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

## 5. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von 197.633,6 (Vorjahr: 216.399,4) 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 aus dem internen Berichtswesen 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€	2009	2008
<b>Regionen</b>		
Österreich	33.378,3	44.421,1
Westeuropa	136.783,2	100.273,9
Osteuropa	105.252,3	162.646,5
<b>Gesamtleistung der Gruppe</b>	<b>275.413,8</b>	<b>307.341,5</b>
abzüglich Umsätze aus Immobilienbeteiligungsverkäufen	-19.525,0	-34.770,2
abzüglich Bestandsveränderung der Eigenprojekte	26,0	-16.088,5
abzüglich Umsatz aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen	-48.386,0	-39.868,0
abzüglich Leistungsgemeinschaften	-9.819,2	0,0
abzüglich aktivierte Eigenleistung	-76,0	-215,4
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>197.633,6</b>	<b>216.399,4</b>

## 6. Sonstige betriebliche Erträge

Die übrigen betrieblichen Erträge umfassen im Wesentlichen Nebenkostenerlöse aus der Hausbewirtschaftung sowie Kursgewinne.

## 7. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen

in T€	2009	2008
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-3.604,2	-9.178,0
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-128.138,9	-139.573,3
Gesamt	-131.743,1	-148.751,3

## 8. Personalaufwand

in T€	2009	2008
Löhne und Gehälter	-12.355,6	-13.726,6
Soziale Abgaben	-2.319,8	-2.388,4
Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen	-523,3	-419,0
Gesamt	-15.198,7	-16.534,0

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 41,7 (Vorjahr: 335,3) T€ und auf das Sachanlagevermögen 1.207,8 (Vorjahr 2.453,9) T€ planmäßige Abschreibungen sowie eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 2.301,7 (Vorjahr: 0) T€ vorgenommen. Diese außerplanmäßige Abschreibung wurde auf Basis eines Gutachtens für eine Immobilie des Segmentes Zentral- und Osteuropa vorgenommen.

## 10. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

in T€	2009	2008
Bürobetrieb	-2.733,9	-2.909,8
Werbung	-976,1	-1.298,3
Rechts- und Beratungskosten	-3.345,1	-2.437,5
Wertanpassung Finanzimmobilien	-14.855,4	-21,2
Übrige	-6.011,1	-10.676,2
Gesamt	-27.921,7	-17.343,0

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



## 11. Finanzertrag

in T€	2009	2008
Erträge aus Beteiligungen	2.182,3	783,9
(davon aus verbundenen Unternehmen)	1.768,0	285,5
Zinsen und ähnliche Erträge	3.936,3	5.104,9
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	12.588,0	319,0
(davon aus verbundenen Unternehmen)	-	-
<b>Gesamt</b>	<b>18.706,6</b>	<b>6.207,8</b>

## 12. Finanzaufwand

in T€	2009	2008
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend Anleihen	-4.289,0	-4.289,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend andere Finanzverbindlichkeiten	-6.413,3	-12.190,9
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.202,4	-715,6
Aufwendungen aus Beteiligungen	-281,1	-431,2
(davon aus verbundenen Unternehmen)	-133,1	-
Aufwendungen aus sonstigen Finanzanlagen	-14.985,3	-3.751,6
<b>Gesamt</b>	<b>-27.171,1</b>	<b>-21.378,3</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€	2009	2008
Tatsächlicher Steueraufwand	-3.318,5	-56,9
Latenter Steueraufwand/-ertrag	3.227,5	658,8
<b>Steueraufwand (+)/-ertrag (-)</b>	<b>91,0</b>	<b>601,9</b>



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

Zusätzlich zu dem in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung erfassten Steueraufwand wurde der Steuereffekt von im sonstigen Ergebnis dargestellten Aufwendungen und Erträgen ebenfalls im sonstigen Ergebnis verrechnet. Der im sonstigen Ergebnis erfasste Betrag belief sich auf –41,0 (Vorjahr: 55,5) T€.

in T€	2009	2008
Ergebnis vor Ertragsteuern	14.180,2	16.802,8
Theoretischer Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	3.545,1	4.200,7
Steuersatzunterschiede	-95,4	-604,5
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	-4.004,3	-3.128,4
Erträge/Aufwendungen aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	437,4	959,9
Veränderung des in Bezug auf Verlustvorträge nicht angesetzten latenten Steueranspruchs	-50,5	-841,5
Sonstige Unterschiede	258,7	15,7
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	91,0	601,9

#### 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€	2009	2008
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens am Jahresüberschuss	14.134,0	16.081,0
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	3.000.000	3.000.000
Ergebnis je Aktie in €	4,71	5,36

## 15. Immaterielle Vermögenswerte

in T€	Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte	Goodwill	Summe
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>			
Stand 01.01.2008	245,4	5.429,8	5.675,2
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	355,1	5.227,7	5.582,8
<b>Änderung des Konsolidierungskreises</b>			
Änderung des Konsolidierungskreises	-100,0	-1.313,1	-1.413,1
Zugänge	41,9	-	41,9
Abgänge	-67,3	-	-67,3
Umbuchungen	-2,6	-	-2,6
Währungsanpassungen	2,1	-54,1	-52,0
Stand 31.12.2009	229,2	3.860,5	4.089,7
<b>kumulierte Abschreibungen</b>			
Stand 01.01.2008	206,0	2.463,4	2.669,4
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	264,5	2.529,0	2.793,5
<b>Änderung des Konsolidierungskreises</b>			
Änderung des Konsolidierungskreises	-98,0	-1.293,1	-1.391,1
Zugänge	41,7	-	41,7
Abgänge	-25,3	-	-25,3
Umbuchungen	-1,2	-	-1,2
Währungsanpassungen	2,6	-54,0	-51,4
Zuschreibungen	-	-	-
Stand 31.12.2009	184,3	1.181,9	1.366,2
Buchwerte Stand 31.12.2008	90,6	2.698,7	2.789,3
Buchwerte Stand 31.12.2009	44,9	2.678,6	2.723,5

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 wieder, für den ein unabhängiger Dritter die zahlungsmittelgenerierende Einheit zu Marktbedingungen am Bilanzstichtag erwerben würde. In Fällen, in denen kein beizulegender

Zeitwert ermittelt werden kann, ist der Nutzungswert, das ist der Barwert der von der zahlungsmittelgenerierenden Einheit künftig voraussichtlich generierten Cashflows, als erzielbarer Betrag zugrunde gelegt. Da ein beizulegender Zeitwert für keine der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, dem ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet ist, festgestellt werden konnte, wurde zur Feststellung des erzielbaren Betrags der Nutzungswert dieser zahlungsmittelgenerierenden Einheit ermittelt. Die Cashflows wurden von den vom Vorstand erstellten und im Zeitpunkt der Durchführung der Impairment Tests aktuellen Planungen der Jahre 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 6,5% (Vorjahr 6%) unter Zugrundelegung einer ewigen Rente 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 1.1.2008	33.922,7	176,7	1.834,0	14.447,0	50.380,4
Änderung des Konsolidierungskreises	34.296,6	1.247,7	1.865,6	-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	60.185,2	1.291,3	4.037,8	9.546,8	75.061,1
Änderung des Konsolidierungskreises	-29.037,1	388,5	1.211,1	-1,8	-27.439,3
Zugänge	30,5	103,0	180,4	2.572,8	2.886,7
Abgänge	-2.227,1	-66,5	-376,5	-4,2	-2.674,3
Umgliederungen	-628,1	-	-664,5	-12.132,9	-13.425,5
Währungsanpassungen	-721,1	47,2	106,0	19,3	-548,6
Stand 31.12.2009	27.602,3	1.763,5	4.494,3	-	33.860,1
<b>kumulierte Abschreibungen</b>					
Stand 01.01.2008	9.521,2	136,2	1.181,6	-	10.839,0
Änderung des Konsolidierungskreises	2.384,8	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	11.783,3	856,9	2.840,8	-	15.481,0

Änderung des Konsolidierungskreises	-9.038,9	-	0,7	-	-9.038,2
Zugänge	2.879,0	198,5	432,1	-	3.509,6
Abgänge	-2.196,4	12,4	-746,2	-	-2.930,2
Umgliederungen	-	-	-	-	-
Währungsanpassungen	-301,3	25,0	42,2	-	-234,1
Zuschreibungen	-	-	-	-	-
Stand 31.12.2009	3.125,7	1.092,8	2.569,6	-	6.788,1
<hr/>					
Buchwerte Stand 31.12.2008	48.401,9	434,4	1.197,0	9.546,8	59.580,1
Buchwerte Stand 31.12.2009	24.476,6	670,7	1.924,7	0,0	27.072,0

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. Im laufenden Geschäftsjahr wurde eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 2.301,7 (Vorjahr: 0) T€ vorgenommen.

Der Buchwert der Sachanlagen, die zum Bilanzstichtag zur Sicherstellung verpfändet sind, beträgt 24.453,2 (Vorjahr: 50.721,6) T€. Sachanlagen mit einem Buchwert von 24.453,2 (Vorjahr: 50.721,6) T€ unterliegen Verfügungsbeschränkungen.

## 17. Finanzimmobilien

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

.....  
in T€

<b>Buchwerte</b>	
Stand 1.1.2008	258.912,6
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
Stand 31.12.2008	285.365,4
<hr/>	
Änderung des Konsolidierungskreises	-
Zugänge	15.318,2
Abgänge	-36.431,0
Währungsanpassungen	899,0
Anpassung an den beizulegenden Wert	-14.855,4
Stand 31.12.2009	250.296,2

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 2009 durch einen externen Gutachter ermittelt wurden, beträgt 232.155,0 (Vorjahr: 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 44.963,0 (Vorjahr: 55.800,0) T€. Zudem sind Finanzimmobilien mit einem Buchwert von 136.588,6 (Vorjahr: 115.465,8) T€ zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Die Mieterträge aus Finanzimmobilien belaufen sich auf 20.111,4 (Vorjahr: 14.749,1) T€, während die betrieblichen Aufwendungen 2.908,7 (Vorjahr: 2.369,1) T€ betragen.

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

in T€	2009	2008
Immobilienleasing	6.216,4	6.489,0

Diesen stehen Verbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der Mindestleasingzahlungen, nämlich in Höhe von 6.689,0 (Vorjahr: 6.952,7) T€ gegenüber.

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

## 18. Beteiligungen an assoziierten Unternehmen

in T€	2009	2008
Anschaffungskosten	12.804,2	12.566,6
Anteil am seit Erwerb erzielten Ergebnis abzüglich bezogener Dividenden	-7.057,2	-5.314,2
Buchwert	5.747,0	7.252,4

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

in T€	2009	2008
Vermögenswerte	480.481,9	434.039,6
Verbindlichkeiten	483.508,9	412.734,7
Nettovermögen	-3.027,0	21.304,9
Anteil der Gruppe am Nettovermögen	-5.036,6	6.141,9

in T€	2009	2008
Umsatzerlöse	87.859,5	47.166,7
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-18.880,7	-14.017,3
Anteil der Gruppe am Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-8.846,6	-6.300,6

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten assoziierter Unternehmen im Geschäftsjahr 2009 belaufen sich auf 6.295,9 (Vorjahr: 2.309,5) T€ und kumuliert zum 31. Dezember 2009 auf 7.202,3 (Vorjahr: 2.626,8) T€.

## 19. Projektfinanzierung

in T€	2009	2008
Projektfinanzierungen für nicht konsolidierte Tochterunternehmen	8.277,0	2.914,3
Projektfinanzierungen für assoziierte Unternehmen	54.736,1	53.266,8
sonstige Projektfinanzierungen	2.591,6	2.416,5
<b>Gesamt</b>	<b>65.604,7</b>	<b>58.597,6</b>

Im abgelaufenen Geschäftsjahr Wertminderungen in Höhe von 14.951,2 (Vorjahr: -3.747,5) T€ und Wertaufholungen in Höhe von 12.250 (Vorjahr: 0) T€ vorgenommen. Im Vergleich zum Vorjahr wurden die Projektfinanzierungen unter dieser Bilanzposition zusammengefasst. Der Vorjahreswert wurde durch eine Umgliederung aus der Position Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 47.466,7 T€ angepasst.

## 20. Übrige Finanzanlagen

in T€	2009	2008
Beteiligungen an nicht konsolidierten Tochterunternehmen	398,8	1.689,6
Übrige Beteiligungen	14.647,8	13.977,8
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	3.197,5	3.221,8
<b>Gesamt</b>	<b>18.244,1</b>	<b>18.889,2</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€	2009	2008
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und Projektvorkosten	43.135,4	53.199,1
Geleistete Anzahlungen	2.118,7	1.838,5
<b>Gesamt</b>	<b>45.254,1</b>	<b>55.037,6</b>

Vorräte mit einem Buchwert von 21.168,8 (Vorjahr: 40.820,1) T€ sind zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet. Im Berichtsjahr wurde auf Basis eines externen Gutachtens eine Wertberichtigung in Höhe von 8.955,8 T€ durchgeführt.

## 22. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

in T€	2009	2008
Gemäß POC-Methode abgegrenzter Auftragswert	–	72.919,7
erhaltene Anzahlungen	–	–69.107,8
<b>Gesamt</b>	<b>–</b>	<b>3.811,9</b>

Dem per 31. Dezember 2009 gemäß Leistungsfortschritt aktivierten anteiligen Auftragswert stehen bewertete Auftragskosten in Höhe von 0 (Vorjahr: 71.941,0) T€ gegenüber, sodass sich der in Bezug auf diese Aufträge angesetzte Gewinn auf 0 (Vorjahr: 978,7) T€ beläuft.

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

in T€	2009	2008
Forderungen gegenüber Dritten	3.975,5	3.208,6
Forderungen gegenüber Arbeitsgemeinschaften	1.111,4	1.030,7
Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen	8.196,3	6.427,3
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	7.582,8	9.517,5
<b>Gesamt</b>	<b>20.866,0</b>	<b>20.184,1</b>

Sämtliche Forderungen sind innerhalb eines Jahres fällig.

**23. Sonstige Forderungen und Vermögenswerte**

in T€	2009	Restlaufzeit > 1 Jahr	2008	Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen aus Pensionsrückdeckungsversicherungen	833,3	833,3	768,8	768,8
Forderungen aus Steuern	4.480,0	-	3.350,1	-
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	4.365,1	822,7	3.194,7	839,4
<b>Gesamt</b>	<b>9.678,4</b>	<b>1.656,0</b>	<b>7.313,6</b>	<b>1.608,2</b>

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

**24. Liquide Mittel**

Die liquiden Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten von 39.529,4 (Vorjahr: 42.545,8) T€ sowie Kassenbestände in Höhe von 75,1 (Vorjahr: 58,2) 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€	2009		2008	
	Aktiv	Passiv	Aktiv	Passiv
Sachanlagen, Finanzimmobilien, sonstige Bewertungsunterschiede	-	4.982,9	-	8.998,2
Steuerliche Verlustvorträge	625,1	-	1.750,6	-
<b>Latente Steuern</b>	<b>625,1</b>	<b>4.982,9</b>	<b>1.750,6</b>	<b>8.998,2</b>
Saldierte latente Steuern	-	4.357,8	-	7.247,6

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 -192,2 (Vorjahr: 1.892,0) T€ nicht angesetzt. Der Stand zum 31.12.2009 beträgt 3.235,0 (Vorjahr: 3.427,2) T€. 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 rd. 1,82 €. Im Berichtsjahr ergab sich keine Änderung. Jedes Stück Stammaktie ist in gleichem Umfang am Gewinn einschließlich Liquidationsgewinn beteiligt und gewährt eine Stimme in der Hauptversammlung.

## 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 3.025,7 T€ zur Verfügung. Zusätzlich können die freien Gewinnrücklagen der UBM AG, die zum 31. Dezember 2009 mit 40.132,7 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 eine Dividende von € 1,00 je Stück Stammaktie auszuschütten, d. s. insgesamt € 3.000.000,-.

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

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

Die sonstigen Personalarückstellungen 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.

in T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Sonstige Personalarückstellungen	Bauten	Anderes	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
Stand zum 31.12.2008	1.370,7	1.646,4	60,8	2.779,1	1.218,9	4.084,0	11.159,9
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

in T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Sonstige Personalarückstellungen	Bauten	Andere	Summe
Stand zum 01.01.2009	1.370,7	1.646,4	60,8	2.779,1	1.218,9	4.084,0	11.159,9
Währungsanpassungen	-	0,1	-	3,0	-	-	3,1
Zuführung	48,5	614,6	11,0	2.184,2	-	169,7	3.028,0
Verwendung/Auflösung	-	-	2,0	1.940,7	1.218,9	740,0	3.901,6
Stand zum 31.12.2009	1.419,2	2.261,1	69,8	3.025,6	-	3.513,7	10.289,4
davon langfristig	1.419,2	2.261,1	69,8			3.477,5	7.227,6
davon kurzfristig				3.025,6		36,2	3.061,8

## 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€	2009	2008
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 01.01.	1.370,7	1.002,9
Dienstzeitaufwand	63,2	77,9
Zinsaufwand	79,5	51,1
Abfertigungszahlungen	-6,0	-85,3
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-88,2	324,1
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.	1.419,2	1.370,7

In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Für das folgende Geschäftsjahr ist ein Dienstzeitaufwand von 69,4 T€ und ein Zinsaufwand von 71,0 T€ geplant.

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

in T€	2009	2008	2007	2006	2005
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen zum 31.12.	1.419,2	1.370,7	1.002,9	846,9	916,1

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€	2009	2008
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 01.01.	1.646,4	1.665,4
Dienstzeitaufwand	31,6	35,9
Zinsaufwand	95,5	88,3
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	487,6	-143,2
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.	2.261,1	1.646,4

In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Für das folgende Geschäftsjahr ist ein Dienstzeitaufwand von 58,1 T€ und ein Zinsaufwand von 105,7 T€ geplant.

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

in T€	2009	2008	2007	2006	2005
Barwert der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.	2.261,1	1.646,4	1.665,4	1.624,8	1.173,7

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. 2009 ist diesbezüglich ein Aufwand von insgesamt 40,5 (Vorjahr: 39,0) T€ angefallen. Für ein Vorstandsmitglied wird ein Betrag von 13,7 (Vorjahr: 12,6) T€ in eine Pensionskasse einbezahlt.

Die Mitarbeiter der Gruppe in Österreich, Deutschland, der Tschechischen Republik, 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 – 2012
Verzinsung:	3,875%
Kupontermin:	10. Juni des jeweiligen Jahres; erstmalig 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. Die in den anderen Rücklagen enthaltene Cash-Flow-Hedge-Rücklage beträgt zum 31.12.2009 -1.049,7 (Vorjahr: -1.421,0) T€. Im Berichtsjahr wurde ein Betrag in Höhe von 371,3 T€ vom sonstigen Ergebnis ins Periodenergebnis als Zinsaufwand gebucht. Die restlichen Zahlungsströme fallen mit den Zinszahlungszeitpunkten der Anleihe zusammen.

### 30. Finanzverbindlichkeiten

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

2009	Nominale in T€	Buchwert in T€	Durchschnitt- liche Effektiv- verzinsung in %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
Variable Verzinsung	145.341,7	145.341,7	1,052 – 6,64
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern			
Variable Verzinsung	23.950,0	23.950,0	5,2 – 6
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggesellschaften			
Variable Verzinsung	7.898,2	6.689,0	4,29 – 6,39
<b>Gesamt</b>	<b>177.189,9</b>	<b>175.980,7</b>	

2008	Gesamt	Restlaufzeit			davon ding- lich besichert
in T€		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
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>

2009	Gesamt	Restlaufzeit			davon ding- lich besichert
in T€		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	145.341,7	29.432,2	80.232,4	35.677,1	145.188,4
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern variabel verzinst	23.950,0	-	23.950,0	-	23.950,0
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	6.689,0	287,6	1.150,6	5.250,8	-
<b>Gesamt</b>	<b>175.980,7</b>	<b>29.719,8</b>	<b>105.333,0</b>	<b>40.927,9</b>	<b>169.138,4</b>

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

in T€	2009			2008		
	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert
Fällig bis 1 Jahr	459,6	172,0	287,6	619,5	367,7	251,8
Fällig 1 bis 5 Jahre	1.795,8	645,2	1.150,6	2.478,0	1.358,3	1.119,7
Fällig über 5 Jahre	5.642,8	392,0	5.250,8	6.717,2	1.136,0	5.581,2
Gesamt	7.898,2	1.209,2	6.689,0	9.814,7	2.862,0	6.952,7

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

Einzelne Finanzimmobilien werden im Wege von Finanzierungsleasingverträgen gehalten. Zum 31. Dezember 2009 betrug der durchschnittliche Effektivzinssatz 5,34% (Vorjahr: 5,34%). Vereinbarungen über bedingte Mietzahlungen wurden nicht getroffen, sondern alle Leasingverhältnisse basieren auf fixen Raten.

### 31. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in T€	2009	2008
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	31.115,1	30.827,3
Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitsgemeinschaften	1.656,0	1.282,6
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	189,9	1.661,4
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	385,2	927,9
Gesamt	33.346,2	34.699,2

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 Kreditbürgschaften und Garantieerklärungen für assoziierte Unternehmen. Die Eventualverbindlichkeiten für assoziierte Unternehmen belaufen sich auf 71.788,3 T€. 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 der 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 geleaste Grundstück des Euro-Disney-Parks bei Paris ein Hotelgebäude einschließlich aller Neben- und Außenanlagen errichtet hat. Der Kaufpreis entspricht dem von Raiffeisen eingebrachtem Kapital zuzüglich Verzinsung abzüglich Rückzahlungen sowie an Raiffeisen bezahlte Verwaltungsentgelte. Zum 31. Dezember 2009 belief sich die Verpflichtung auf 36.870,9 (Vorjahr: 38.520,6) 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 „Magic Circus“

Die UBM AG und die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG haben sich gegenüber der RL KG Raiffeisen-Leasing Gesellschaft m.b.H. verpflichtet, deren Gesellschaftsanteile an Asset Paris II (Luxemburg) s.a.r.l. auf deren schriftliche Aufforderung und zwar je zu 50% anzukaufen. Asset Paris II (Luxemburg) s.a.r.l. ist wiederum alleinige Gesellschafterin von Asset Paris II s.a.r.l., die auf einem geleasteten Grundstück in der Gemeinde Magnyle-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 2009 belief sich die Verpflichtung auf 19.850,0 (Vorjahr: 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 geografischen Regionen, innerhalb derer die einzelnen Entwicklungsgesellschaften einzeln berichtet werden. Für den Zweck der Segmentberichterstattung wurden die einzelnen Entwicklungsgesellschaften innerhalb eines Segments zu Gruppen zusammengefasst. Die Gruppen stellen jeweils einen Tätigkeitsbereich des UBM-Konzerns dar. Bei der Überleitung des Segmentvermögens bzw. der Segmentschulden werden insbesondere konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten im Rahmen der Schuldenkonsolidierung entfernt.

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

Die Differenz zwischen dem Ergebnis aus der internen Berichterstattung und dem IFRS-Ergebnis ist im Wesentlichen auf Unterschiede aus der Ergebnisübernahme von assoziierten Unternehmen zurückzuführen.

### Segmentaufteilung

in T€	Österreich		Westeuropa	
	2009	2008	2009	2008
<b>Gesamtleistung (Gruppe)</b>				
- Projektverkäufe, Projektentwicklung- und Bau	8.601,2	26.925,9	112.311,6	76.091,3
- Hotelbetrieb	2.901,5	0,0	21.052,2	21.318,2
- Vermietung und Verwaltung von Immobilien	9.734,0	7.763,8	3.096,0	2.560,9
- Facilitymanagement	12.141,6	9.731,4	0,0	0,0
- Grundstücke in Entwicklung	0,0	0,0	323,4	303,5
- Verwaltung	0,0	0,0	0,0	0,0
<b>Summe Gesamtleistung</b>	<b>33.378,3</b>	<b>44.421,1</b>	<b>136.783,2</b>	<b>100.273,9</b>
<b>EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern)</b>				
- Projektverkäufe, Projektentwicklung- und Bau	1.053,8	5.538,3	16.173,5	2.929,5
- Hotelbetrieb	-177,9	-200,7	-4.492,3	-1.713,9
- Vermietung und Verwaltung von Immobilien	1.218,0	1.277,8	595,5	-486,1
- Facilitymanagement	685,9	412,2	0,0	0,0
- Grundstücke in Entwicklung	-63,2	-72,7	-1.722,1	-3.032,6
- Verwaltung	-2.421,0	-907,6	0,0	0,0
<b>Summe EBT</b>	<b>295,6</b>	<b>6.047,3</b>	<b>10.554,6</b>	<b>-2.303,1</b>
darin enthaltene Abschreibungen	-144,7	-392,8	-50,4	-92,6
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-911,7	-696,6	-4.280,4	-496,4
<b>Segmentvermögen 31.12.</b>	<b>351.428,7</b>	<b>355.253,3</b>	<b>167.485,3</b>	<b>210.710,7</b>
darin enthalten assoziierte Unternehmen	4.336,2	4.906,6	378,3	351,0
<b>Segmentverschulden 31.12.</b>	<b>215.003,0</b>	<b>226.469,0</b>	<b>158.274,4</b>	<b>211.652,8</b>
Investitionen in langfristige Vermögenswerte sowie in Finanzimmobilien	2.032,5	17.002,8	14.704,0	15.512,7
Mitarbeiter	79	76	19	19



Zentral- und Osteuropa		Überleitung		Konzern	
2009	2008	2009	2008	2009	2008
80.101,7	130.639,5	-	-	201.014,5	233.656,7
16.645,8	25.031,1	-	-	40.599,5	46.349,3
5.735,2	4.120,9	-	-	18.565,2	14.445,6
2.769,6	2.854,9	-	-	14.911,2	12.586,3
0,0	0,0	-	-	323,4	303,5
0,0	0,0	-	-	0,0	0,0
105.252,3	162.646,4	-	-	275.413,8	307.341,4
1.461,7	17.738,2	-	-	18.689,0	26.206,0
-3.528,4	-3.329,2	-	-	-8.198,6	-5.243,8
711,6	-876,5	-	-	2.525,1	-84,8
100,7	170,1	-	-	786,6	582,3
-126,4	-353,5	-	-	-1.911,7	-3.458,8
0,0	0,0	-	-	-2.421,0	-907,6
-1.380,8	13.349,1	-	-	9.469,4	17.093,3
-3.356,1	-2.561,9	0,0	258,1	-3.551,2	-2.789,2
-3.654,5	-5.107,6	-	-	-8.846,6	-6.300,6
154.409,6	157.719,0	-187.607,9	-164.319,2	485.715,7	559.363,8
1.032,5	1.994,8	-	-	5.747,0	7.252,4
138.994,0	138.470,3	-159.405,8	-140.037,7	352.865,6	436.554,4
1.510,3	11.677,1	-	-	18.246,8	44.192,6
172	199	-	-	270	294

.....

### 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 Kas- senbestände und die Bankguthaben, über die in der Gruppe frei verfügt werden kann, und entspricht dem in der Bilanz für liquide Mittel angesetzten Wert.

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

Die mit der Konsolidierungskreisänderung zusammenhängenden Erwerbs- und Verkaufserlöse sind zur Gänze geflossen. Dabei sind liquide Mittel in Höhe von 4.506,9 T€ abgegeben worden.

### 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, Projektfinan- zierungen und andere Finanzanlagen und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die originären finanziellen Verbindlich- keiten umfassen die Anleihe und die anderen Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

#### Zinsänderungsrisiko

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

Anleihe	3,9%
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 Zinsbela- stungen aus. Eine Änderung des Marktzinssatzes um 1%-Punkt würde zu einer Änderung der Zinsbelastung von ungefähr 1.759,8 (Vorjahr: 2.516,7) T€ p.a. führen und nach Berücksichtigung von Steuern das Eigenkapital belasten.

#### 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 Vermögens- werte 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. Dabei übt die UBM AG die Funktion des Finanzclearings aus. Dadurch werden eine Verminderung des Fremdfinanzierungsvolumens und eine Optimierung des Zinsergebnisses erreicht und das Risiko, dass die Liquiditätsreserven nicht ausreichen, um die finanziellen Verpflichtungen fristgerecht zu erfüllen, minimiert.

## 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 31.12.2008	Bewertung nach IAS 39			Fair Value am 31.12.2008
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	
<b>Aktiva</b>						
Projektfinanzierung variabel verzinst	LaR	58.597,6	58.597,6			58.597,6
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 Liefere- rungen und Leistungen	LaR	20.184,1	20.184,1			20.184,1
Sonstige Vermögenswerte	LaR	3.961,2	3.961,2			3.961,2
Liquide Mittel		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 fix verzinst variabel verzinst	FLAC	68.419,1	68.419,1			68.419,1
<b>Nach Kategorien</b>						
Loans and Receivables	LaR	85.649,8	85.649,8			85.649,8
Liquide Mittel		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

	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buch- werte am 31.12.2009	Bewertung nach IAS 39			Fair Value am 31.12.2009
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	
<b>Aktiva</b>						
Projektfinanzierung variabel verzinst	LaR	65.604,7	65.604,7			65.604,7
Übrige Finanzanlagen	LaR	2.906,9	2.906,9			2.733,3
Übrige Finanzanlagen	AfS (at cost)	15.337,2	15.337,2			
Forderungen aus Liefere- rungen und Leistungen	LaR	20.866,0	20.866,0			20.866,0
Sonstige Vermögenswerte	LaR	5.196,1	5.196,1			5.196,1
Liquide Mittel		39.604,6	39.604,6			39.604,6
<b>Passiva</b>						
Anleihen fix verzinst	FLAC	100.000,0	100.000,0			96.702,5
Verbindlichkeiten gegen- über Kreditinstituten variabel verzinst	FLAC	145.341,7	145.341,7			145.341,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	FLAC	33.346,2	33.346,2			33.346,2
Übrige Verbindlichkeiten fix verzinst variabel verzinst	FLAC	43.163,2	43.163,2			43.163,2
<b>Nach Kategorien</b>						
Loans and Receivables	LaR	134.178,3	134.178,3			134.004,7
Liquide Mittel		39.604,6	39.604,6			39.604,6
Available-for-Sale Financial Assets	AfS (at cost)	15.337,2	15.337,2			
Financial Liabilities Mea- sured at Amortised Cost	FLAC	321.851,1	321.851,1			318.553,6

Der Fair Value der Forderungen und Verbindlichkeiten 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 31.12.09 von Reuters publizierte Zero Coupon Yield Curve zur Diskontierung der Cashflows herangezogen wurde.

#### Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien

in T€			aus der Folgebewertung		Nettoergebnis  2008
	aus Zinsen	aus Dividenden	Wertberichtigung	aus Ab- gang	
Loans and Receivables	786,9		-3.636,3		-2.849,4
Available-for-Sale Financial Assets		783,9			783,9
Financial Liabilities Meas- ured at Amortised Cost	-16.577,1				-16.577,1

in T€	aus Zinsen	aus Dividenden	aus der	aus Abgang	Nettoergebnis
			Folgebewertung		
					2009
Loans and Receivables	558,8			-2.399,5	-1.840,7
Available-for-Sale Financial Assets		2.182,3			2.182,3
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	-11.376,9				-11.376,9

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

in T€	2009	2008
kumulierte Wertminderungen		
Loans and Receivables	24.507,4	22.107,9

### 39. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

Angestellte und gewerbliche Mitarbeiter	2009	2008
Inland	73	76
Ausland	217	218
Mitarbeiter gesamt	290	294

### 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 der Projektentwicklung und Bauführung sowie Darlehensgewährungen und den entsprechenden Zinsverrechnungen.

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.

### 41. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und sonstige Angaben

Mit 28.01.2010 wurde seitens der Steuerfahndung und der Staatsanwaltschaft Wien eine Hausdurchsuchung bei UBM im Zusammenhang mit der Strafsache Immofinanz/Hohegger/Meischberger durchgeführt.

Es gibt keine Anschuldigungen gegen das Unternehmen oder MitarbeiterInnen von UBM. UBM unterstützt die Behörden mit allen zur Verfügung stehenden Mitteln.

Der Vorstand der UBM Realitätenentwicklung AG hat den Konzernabschluss am 10.03.2010 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Die prüfungs- und prüfungsnahen Leistungen des Konzernabschlussprüfers wurden von der UBM mit einem Betrag von 67,5 T€ vergütet. Weiters hat der Konzernabschlussprüfer für sonstige Beratungsleistungen Honorare in Höhe von 10,5 T€ erhalten.

## 42. Organe der Gesellschaft

### Mitglieder des Vorstandes:

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

### Mitglieder des Aufsichtsrates:

DI Horst Pöchhacker, Vorsitzender  
Dr. Peter Weber, Vorsitzender-Stellvertreter  
Dr. Bruno Ettenauer  
Mag. Wolfhard Fromwald  
Ing. Wolfgang Hesoun  
Dr. Walter Lederer  
DI Iris Ortner-Winischhofer  
Dr. Johannes Pepelnik

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

in T€	2009	2008
Bezüge des Vorstandes		
Kurzfristig fällige Leistungen (Jahresbezug)	1.666,7	1.766,4
Nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen (Pension)	626,1	-6,4
Andere langfristig fällige Leistungen (Abfertigung)	-9,6	268,2
Gesamt	2.283,2	2.028,2
Vergütungen des Aufsichtsrates	90,4	76,8

Wien, am 10. März 2010

Der Vorstand

Mag. Karl Bier  
(Vorsitzender)

DI Peter Maitz

Heribert Smolé

DI Martin Löcker



## Beteiligungsspiegel

Firma	Länder- kenn- zeichen	Anteils- höhe UBM-AG %	Anteils- höhe UBM- Konzern %	Art der Konsoli- dierung	Wäh- rung	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	99,80	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	0,00
UML Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungs-GmbH	AUT	100,00	100,00	N	EUR	0,00
Zenit Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.	AUT	100,00	100,00	N	EUR	0,00
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	V	EUR	2.000,00
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
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 Plzen - Hamburk 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 511 GmbH	DEU	100,00	100,00	V	EUR	25.000,00
Friendsfactory Projekte GmbH	DEU	0,00	51,70	V	EUR	25.000,00
MG Dornach Hotel GmbH	DEU	90,00	99,40	N	EUR	0,00
MG Gleisdreieck Pasing Komplementär GmbH	DEU	0,00	94,00	N	EUR	0,00
MG Projekt-Sendling GmbH	DEU	0,00	94,00	V	EUR	25.000,00
MG-Brehmstraße BT C GmbH	DEU	100,00	100,00	V	EUR	25.000,00
MG-Brehmstraße BT C Komplementär GmbH	DEU	100,00	100,00	N	EUR	0,00
MG-Destouchesstraße Komplementär GmbH	DEU	0,00	94,00	N	EUR	0,00
MG-Dornach Bestandsgebäude GmbH	DEU	100,00	100,00	V	EUR	25.000,00
MG-Dornach Komplementär GmbH	DEU	0,00	94,00	N	EUR	0,00
Münchner Grund Immobilien Bauträger Aktiengesellschaft	DEU	94,00	94,00	V	EUR	716.800,00
Münchner Grund Management GmbH in Liqu.	DEU	0,00	73,27	N	EUR	0,00
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	0,00
Stadtgrund Bauträger GmbH	DEU	100,00	100,00	N	EUR	0,00
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 Felegösségű Társaság	HUN	100,00	100,00	V	HUF	3.000.000,00
„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
„UBM POLSKA“ spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	100,00	100,00	V	PLN	50.000,00
„UBM Residence Park Zakopiana“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	100,00	100,00	V	PLN	50.000,00
„UBM-HPG“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	0,00	100,00	V	PLN	50.000,00
Home Center Wroclaw Sp. z o.o.	POL	100,00	100,00	N	PLN	0,00
FMZ Sosnowiec Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	0,00	55,00	N	PLN	0,00
Hotel Real Estate Sp. z o.o.	POL	0,00	100,00	V	PLN	50.000,00
Oaza Kampinos Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	0,00	100,00	V	PLN	50.000,00
STOP SHOP 5 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	0,00	70,00	N	PLN	0,00
UBM GREEN DEVELOPMENT spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	100,00	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
Gesellschaft mit beschränkter Haftung „UBM development doo“	RUS	100,00	100,00	V	RUB	3.700.000,00
UBM Koliba s.r.o.	SVK	100,00	100,00	V	EUR	5.000,00
UBM Slovakia s.r.o.	SVK	100,00	100,00	V	EUR	6.639,00
Tovarystvo z obmezhenouj vidpovidalnistu „UBM Ukraine“	UKR	100,00	100,00	N	UAH	0,00
<b>verbundene Personengesellschaften</b>						
UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft & Co. Muthgasse Liegenschaftsverwertung OG.	AUT	100,00	100,00	N	EUR	0,00
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	260.000,00
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
Leuchtenberggring Hotelbetriebsgesellschaft mbH	DEU	0,00	47,00	E	EUR	25.000,00
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	DEU	50,00	50,00	E	EUR	25.000,00

Firma	Länderkennzeichen	Anteils- höhe UBM-AG %	Anteils- höhe UBM- Konzern %	Art der Konsoli- dierung	Wäh- rung	Nennkapital Nominale
UBX 2 Objekt Berlin GmbH	DEU	50,00	50,00	E	EUR	25.000,00
UBX 3 Objekt Berlin GmbH	DEU	50,00	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
„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
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	11.376.000,0
<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	0,00
BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH	AUT	50,00	50,00	N	EUR	0,00
hospitals Projektentwicklungsges.m.b.H.	AUT	25,00	25,00	N	EUR	0,00
IMMORENT-KRABA Grundverwertungsgesellschaft m.b.H.	AUT	10,00	10,00	N	EUR	0,00
Impulszentrum Telekom Betriebs GmbH	AUT	30,00	30,00	N	EUR	0,00
KMG - Klinikum Management Gesellschaft mbH	AUT	0,00	10,78	N	EUR	0,00
REHA Tirol Liegenschafts GmbH	AUT	0,00	25,00	N	EUR	0,00
REHAMED Beteiligungsges.m.b.H.	AUT	0,00	10,89	N	EUR	0,00
REHAMED-Rehabilitationszentrum für Lungen- und Stoffwechselerkrankungen Bad Gleichenberg Gesellschaft m.b.H.	AUT	0,00	8,06	N	EUR	0,00
Seprocon GmbH	AUT	0,00	24,50	N	EUR	0,00
St.-Peter-Straße 14-16 Liegenschaftsverwertung Ges.m.b.H.	AUT	50,00	50,00	N	EUR	0,00
VBV delta Anlagen Vermietung Gesellschaft m.b.H.	AUT	0,00	20,00	N	EUR	0,00
ZMI Holding GmbH	AUT	48,33	48,33	N	EUR	0,00
„S1“ Hotelerrichtungs AG	CHE	10,00	10,00	N	CHF	0,00
UBX 3 s.r.o.	CZE	50,00	50,00	N	CZK	0,00
Bayernfonds Immobilienentwicklungsgesellschaft Wohnen plus GmbH in Liqu.	DEU	0,00	30,25	N	EUR	0,00
BF Services GmbH	DEU	0,00	46,53	N	EUR	0,00
Bürohaus Leuchtenbergring Verwaltungs GmbH	DEU	0,00	48,51	N	EUR	0,00
REAL I.S. Project GmbH	DEU	0,00	46,53	N	EUR	0,00
UBX II (France) s.à.r.l.	FRA	0,00	50,00	N	EUR	0,00
FMA Gebäudemanagement društvo s ogranicenom odgovornoscju za upravljanje zgradama	HRV	0,00	50,00	N	HRK	0,00
Hotelinvestments (Luxembourg) S.à r.l.	LUX	50,00	50,00	N	EUR	0,00
OAO „AVIELEN A.G.“	RUS	0,00	10,00	N	RUB	0,00
<b>sonstige Personengesellschaften</b>						
Porr Projekt v.o.s. v likvidaci	CZE	45,00	45,00	N	CZK	0,00
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. KG	DEU	0,00	48,02	N	EUR	0,00



---

## *Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 82 Abs. 4 BörseG (Bilanzzeit)*

Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des

Konzerns entsteht, und dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

Wien, am 10. März 2010

Der Vorstand



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



**DI Peter Maitz**  
Mitglied des Vorstandes  
mit Verantwortung für den  
Bereich Technisches  
Management



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



**DI Martin Löcker**  
Mitglied des Vorstandes  
mit Verantwortung für die Be-  
reiche Projektkalkulation und  
Technisches Controlling

# Bestätigungsvermerk

## Bericht zum Konzernabschluss

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der **UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft, Wien,**

für das

**Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2009 bis zum 31. Dezember 2009** geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2009, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzerngeldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das am 31. Dezember 2009 endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang.

## Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Konzernabschluss und die Konzernbuchführung

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

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

Unsere Verantwortung besteht in der Abgabe eines Prüfungsurteils zu diesem Konzernabschluss auf der Grundlage unserer Prüfung. Wir haben unsere Prüfung unter Beachtung der in Österreich geltenden gesetzlichen Vorschriften und Grundsätze ordnungsgemäßer Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern, dass wir die Standesregeln einhalten und die Prüfung so planen und durchführen, dass wir uns mit hinreichender Sicherheit ein Urteil darüber bilden können, ob der Konzernabschluss frei von wesentlichen Fehldarstellungen ist. Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Konzernabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstel-

lungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem, soweit es für die Aufstellung des Konzernabschlusses und die Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Konzernabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

## Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2009 sowie der Ertragslage des Konzerns und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2009 bis zum 31. Dezember 2009 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind.


## Aussagen zum Konzernlagebericht

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

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

Wien, am 10. März 2010

BDO Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



gez.

Mag. Hans Peter Hoffmann  
Wirtschaftsprüfer



gez.

ppa Mag. Christoph Wimmer  
Wirtschaftsprüfer

# BERICHT DES *Aufsichtsrates*

*Zum Jahresabschluss 2009*

Die UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft hat das Geschäftsjahr 2009 sehr erfolgreich abgeschlossen, obwohl die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen schwierig waren. Durch den Verkauf von Immobilien in Deutschland sowie einer Beteiligung in Polen konnte die UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft den Rückgang der Jahresbauleistung auf € 275,4 Mio. begrenzen.

Das Jahresergebnis ist unter Berücksichtigung der allgemeinen Wirtschaftslage sehr erfreulich und das zweithöchste in der Firmengeschichte. Das Ziel der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft ist es, diesen erfolgreichen Weg im Jahr 2010 fortzusetzen.

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 fünf 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 betrug 92,5%. Am 17. März 2009 hat eine Sitzung des Prüfungsausschusses zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses 2008 unter Beiziehung der Wirtschaftsprüfer stattgefunden. Am 26. November 2009 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses unter Beiziehung der Wirtschaftsprüfer statt, die sich mit der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, der Überwachung der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des internen Revisionssystems und des Risikomanagementsystems der Gesellschaft befasste.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft samt Anhang und Lagebericht sowie der nach International Financial Reporting

Standards (IFRS) erstellte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2009 und der Konzernlagebericht wurden von der BDO Austria GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft geprüft. Die Prüfung aufgrund der Bücher und Schriften der Gesellschaft sowie der vom Vorstand erteilten Aufklärungen und Nachweise ergab, dass die Buchführung und der Jahres- und Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und zu Beanstandungen kein Anlass gegeben war. Der Lagebericht und der Konzernlagebericht stehen im Einklang mit dem Jahres- und Konzernabschluss. Die genannte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat daher einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahres- und Konzernabschluss erteilt. Sämtliche Abschlussunterlagen, der Corporate Governance – Bericht und der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands und die Prüfungsberichte der Abschlussprüfer wurden am 22. März 2010 im Prüfungsausschuss eingehend mit dem Prüfer behandelt und dem Aufsichtsrat vorgelegt. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 sowie den Lagebericht, den Corporate Governance-Bericht sowie den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes nach intensiver Erörterung und Prüfung gebilligt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2009 ist damit festgestellt. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben weiters den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2009 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.

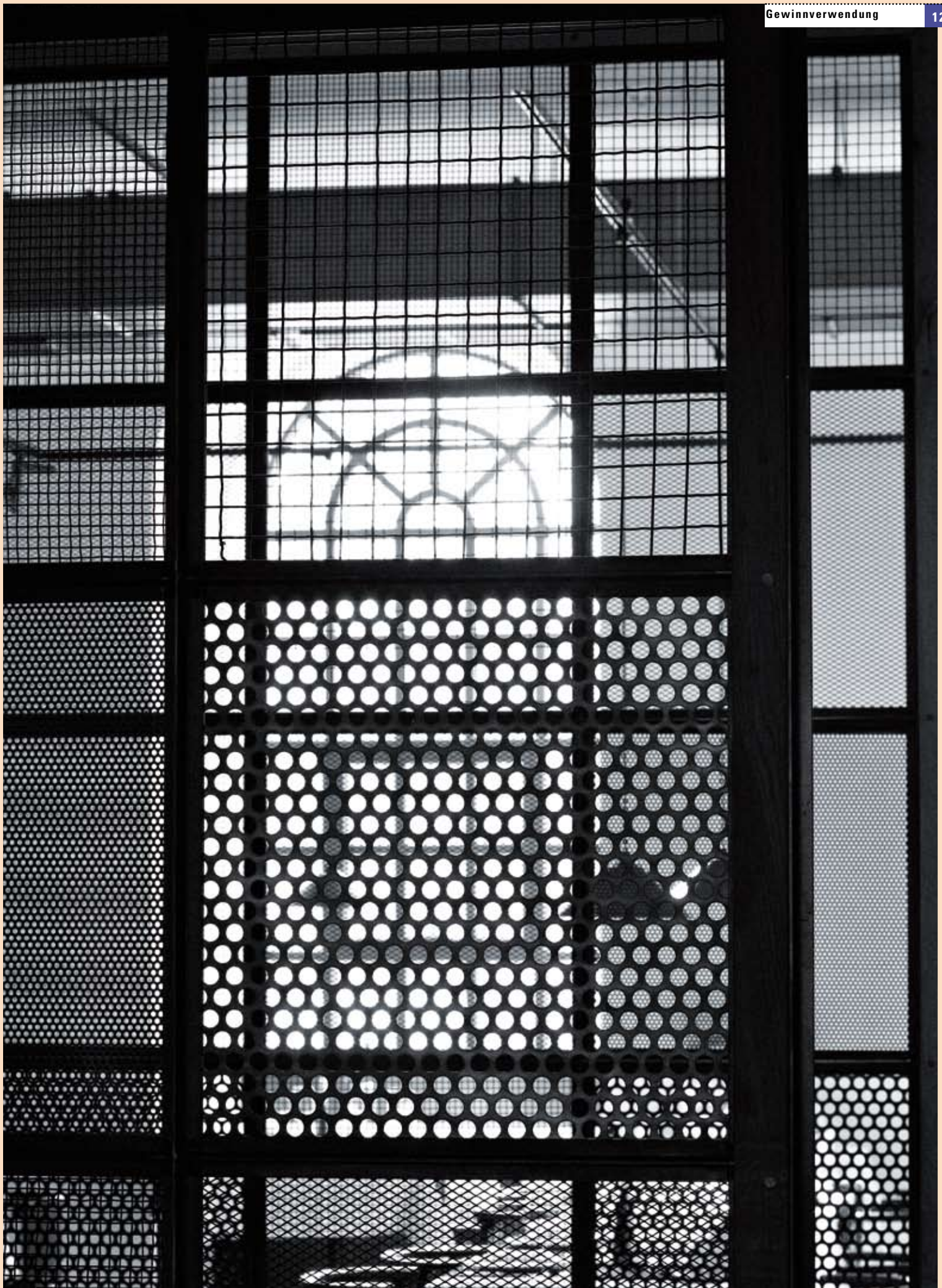
Wien, im März 2010

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

# GEWINN- *verwendung*

---

Das Geschäftsjahr 2009 der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft schließt mit einem Bilanzgewinn von € 3.025.693,73. Der Vorstand schlägt vor, eine Dividende in Höhe von € 1,00 je Stückaktie, das sind bei 3.000.000 Stückaktien in Summe € 3.000.000,00 auszuschütten und den Restgewinn in Höhe von € 25.693,73 auf neue Rechnung vorzutragen. Bei zustimmender Beschlussfassung der Hauptversammlung über diesen Gewinnverwendungsvorschlag erfolgt die Auszahlung der Dividende von € 1,00 pro Stückaktie ab 26. April 2010 nach Maßgabe der steuergesetzlichen Bestimmungen durch Gutschrift der depotführenden Bank. Als Hauptzahlstelle fungiert die UniCredit Bank Austria AG.



## 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

### Medieninhaber und Herausgeber

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

### Konzept und Gestaltung, Imagetexte

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

### Druck

Niederösterreichisches Pressehaus

### Bildnachweis

Florian Vierhauser, Industriezeile 36  
4020 Linz, Österreich

UBM

### UBM Realitätenentwicklung AG

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

DI Davor Vilic  
Mail: davor.vilic@ubm.at  
Tel: +385 (0) 15 390-732

### UBM in Bulgarien

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

### UBM in Rumänien

DI Daniel Halswick  
Mail: daniel.halswick@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

### UBM in Russland

DI Peter Maitz  
Mail: peter.maitz@ubm.pl  
Tel: +43 (0) 50 626-1294

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 31.12.2009 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 31.12.2009 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**

