



*Jahresfinanzbericht 2010*



GREEN  
BUILDING  
UBM

**NACHHALTIG  
VORDENKEN**





# KENNZAHLEN

## 2010

### Ergebniskennzahlen

in Mio. EUR	2010	Veränderung in %	2009	2008
Jahresbauleistung	217,0	-21,20	275,4	307,3
davon Auslandsanteil in %	86,9	-1,0PP	87,9	85,6
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	25,8	5,7	24,4	35,8
Ergebnis vor Ertragssteuer (EBT)	14,4	1,5	14,2	16,8
Jahresüberschuss	9,4	-33,0	14,1	16,2
Bilanzgewinn	3,3	9,6	3,0	3,3
Gesamtkapitalrentabilität in %	4,9	+0,2PP	4,7	6,9
Eigenkapitalrentabilität in %	6,9	-4,1PP	11,0	14,0

Bilanzkennzahlen in Mio. EUR	2010	Veränderung in %	2009	2008
Bilanzsumme	559,3	15,1	485,7	559,4
Eigenmittelquote in % der Bilanzsumme per 31.12.	24,9	-2,4PP	27,3	22,0
Investitionen	72,4	297,8	18,2	44,2
Abschreibungen	1,5	-58,3	3,6	2,8

Börsekennzahlen	2010	Veränderung in %	2009	2008
Ergebnis je Aktie in EUR	3,06	-35,0	4,71	5,36
Dividende je Aktie in EUR <sup>1)</sup>	1,10	10,0	1,00	1,10
Pay-out-Ratio in %	35,9	69,3	21,2	20,4

1) Vorschlag an die Hauptversammlung

**Überleitung der Gesamtleistung (Jahresbauleistung) der Gruppe zu den Umsatzerlösen laut Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2010**

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

-Verlustrechnung ausgewiesene Gesamtleistung, auch die anteiligen Umsatzerlöse aus Arbeitsgemeinschaften und aus equity-konsolidierten oder untergeordneten Beteiligungen. Zudem werden Bestandsveränderungen der Eigenprojekte sowie aktivierte Eigenleistungen des Berichtsjahres erfasst. Aus nachstehender Tabelle ist die Berechnung der Jahresbauleistung für die Geschäftsjahre 2008 bis 2010 ersichtlich.

**Umsatzentwicklung Konzern**

in T€	2010	2009	2008
Gesamtleistung der Gruppe	217.026	275.414	307.342
Umsatzerlöse	114.591	197.634	216.399
Differenz	<b>102.435</b>	<b>77.780</b>	<b>90.943</b>
Umsatz aus Immobilienbeteiligungsverkäufen	18.195	19.525	34.770
Bestandsveränderung der Eigenprojekte aus Vorjahr	2.108	-26	16.089
Umsatz aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen	61.986	48.386	39.868
Leistungsgemeinschaften	20.146	9.819	0
aktivierte Eigenleistungen	0	76	216
	<b>102.435</b>	<b>77.780</b>	<b>90.943</b>

**„LANGE BEVOR DAS WORT  
NACHHALTIG IN ALLER  
MUNDE WAR, AGIERTE UBM  
BEREITS IM SINNE EINER  
UMWELT- UND RESSOURCEN-  
SCHONENDEN GESCHÄFTS-  
MAXIME.“**

# GREEN BUILDING

Während andere darüber sprachen, handelte UBM. Dieser Bericht ist die erste Gelegenheit, etwas ausführlicher auf Umweltverträglichkeit und Energieeffizienz bei UBM Bauprojekten einzugehen.

Um die Gesellschaft für Grünes Bauen zu sensibilisieren und um besonders herausragende Projekte zu prämiieren hat UBM den „**Green Building Award**“ ins Leben gerufen. Das preisgekrönte Projekt wird in diesem Bericht ausführlich vorgestellt und beleuchtet. Projektbeteiligte kommen zu Wort und schildern ihre Erfahrungen. Und damit die werte Leserschaft die vielfältigen Perspektiven des „Green Buildings“ auch

optisch erfassen kann, haben wir in diesem Report auch **mit der dritten Dimension gearbeitet**. Lassen Sie sich multidimensional überraschen.

Heuer gibt es auch ein neues Leitsystem für „Querleser“ und Eilige in diesem Geschäftsbericht: Ein grüner Faden führt durch die Seiten und von Highlight zu Highlight, die wichtigsten Informationen zu den Projekten finden Sie links oben auf den Doppelseiten.

UBM wünscht **eine spannende Lektüre und informative Einblicke** in unser Schaffen des vergangenen Geschäftsjahres.

# INHALTS- VERZEICHNIS



## **01 / Unser Unternehmen**

- 05 Vorwort des Vorstandes
- 06 Organe der Gesellschaft
- 07 Erfolgsfaktoren
- 08 Geschäftsfelder
- 10 UBM Green Building
- 12 Unsere Projekte – National
- 18 Unsere Projekte – International
- 27 Unsere Projekte – Ausblick
- 28 Poster zum Herausnehmen
- 30 Die UBM Aktie
- 32 Unternehmenskalender
- 33 Wachstumsmärkte
- 34 Corporate Governance Bericht

## **02 / Lagebericht**

- 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
- 64 Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens
- 71 Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens
- 76 Anhang 2010
- 84 Bilanzeid

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

- 87 Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung
- 87 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 88 Konzern-Bilanz
- 89 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 90 Eigenkapitalüberleitung
- 92 Erläuterungen zum Konzernabschluss 2010
- 116 Segmentaufteilung
- 124 Beteiligungsspiegel
- 128 Bericht des Aufsichtsrates
- 129 Gewinnverwendung
- 129 Bilanzeid





DI Martin Löcker

DI Peter Maitz

Mag. Karl Bier

Heribert Smolé

**„RESSOURCEN SCHONEN.  
GESUNDHEIT UND UMWELT  
SCHÜTZEN. KURZ UND GUT:  
GREEN BUILDING. DAS IST  
UNS EINEN PREIS WERT.“**



# VORWORT DES VORSTANDES

## Sehr geehrte Damen und Herren!

Der UBM-Konzern hat 2010 eine Gesamtleistung von € 217,0 Mio. erzielt. Dieser Wert stellt im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang um € 58,4 Mio. dar, wobei das Zurückgehen in erster Linie durch die in den vergangenen Jahren herrschende wirtschaftliche Gesamtsituation begründet werden kann, die sich für UBM vor allem durch rückläufige zeitlich verschobene Projektverkäufe auswirkt.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände ist die erbrachte Leistung also durchaus als erfreulich einzustufen, was vor allem durch die neuerliche Steigerung des EBT von € 14,2 Mio. auf € 14,4 Mio. unterstrichen wird. Auch das EBIT konnte sich heuer um 5,7% steigern.

Unverändert zum Vorjahr waren die wichtigsten geografischen Leistungsträger für das vorliegende Ergebnis die Länder Deutschland und Polen. Die umsatzbildenden Bauaktivitäten setzen sich dabei in erster Linie aus Bauarbeiten für das Projekt Poleczki Park sowie aus der Fertigstellung von zwei Projekten in Polen zusammen. Auch die gestiegenen Umsätze aus den Hotelbeteiligungen in Polen stellen für die Gesamtleistung dieses Geschäftsfeldes einen wesentlichen Beitrag dar.

In den kommenden Jahren haben wir weiterhin 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 gehobe-

ne Käuferschicht. In den Staaten Zentral- und Osteuropas besteht insbesondere im Bereich von Gewerbeimmobilien (Fachmarktzentren) ein großes Marktpotenzial. Konkret bedeutet das für das Jahr 2011, dass unsere Schwerpunkte weiterhin in Polen und Deutschland liegen und wir damit eine breite geografische Streuung anstreben. In Polen sind wir in den Bereichen Wohnbau (Krakau und Breslau), Gewerbe (Fachmarktzentren in Gdynia, Lublin und Sosnowiec) und Büro (Weiterentwicklung des Projektes Poleczki Park) tätig. In Deutschland konzentrieren wir uns verstärkt auf den Wohnungsbau, erweitern unseren Markt in München jedoch durch Projekte in Frankfurt, Hamburg und Berlin. Darüber hinaus ist die Fertigstellung des Büroobjektes Concor in Dornach bei München ein wichtiges Ziel. In der Tschechischen Republik arbeiten wir an der Entwicklung von Wohnbauprojekten in Prag und Regionalstädten. Neben Projekten in diesen traditionellen Hauptmärkten der UBM planen wir auch in anderen europäischen Ländern Projektentwicklungen in unterschiedlichen Segmenten: in Amsterdam wollen wir ein im Bau befindliches neu erworbenes Hotelprojekt baulich fertigstellen und in Betrieb nehmen. In allen anderen Ländern haben wir Projekte in Vorbereitung, die wir je nach Entwicklung der Marktlage jederzeit umsetzen können.

In Anbetracht der nach wie vor zu verzeichnenden wirtschaftlichen Veränderungen und geopolitischen Einflussfaktoren auf die Weltwirtschaft gehen wir davon aus, dass wir auch im Jahr 2011 einen Umsatz und ein Ergebnis erzielen können, die dem Niveau des Jahres 2010 entsprechen.

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



Mag. Karl Bier  
(Vorsitzender)



DI Peter Maitz



Heribert Smolé



DI Martin Löcker

# ORGANE DER GESELLSCHAFT



**Mag. Karl Bier**  
**Vorsitzender des Vorstandes**

Abgeschlossenes Jusstudium, steuerliche Fachausbildung; Geschäftsführer von mehreren Projektgesellschaften, ab 1992 Vorstand der UBM AG. Zuständig für Aufbau und Ausbau des Projektentwicklungsgeschäfts im Inland 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 Projektkalkulation, technisches Reporting/Controlling und technisches Qualitätsmanagement. Vorstand der UBM AG seit 2009.

## AUFSICHTSRAT

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

Ing. Wolfgang Hesoun (bis 31.08.2010)  
Dipl.-Ing. Iris Ortner-Winischhofer (bis 05.05.2010)



# ERFOLGS- FAKTOREN

## UBM – ANERKANT ERFOLGREICH IN CEE

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

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



Park Inn Hotel, Linz



Poleczki Business Park, Warschau

## UBM Unternehmensgeschichte

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

Ab den 1990er-Jahren vertiefte die UBM ihre Aktivitäten im Bereich Projektentwicklung und Projektmanagement und damit auch eine Internationalisierung des Unternehmens in Zentral- und Osteuropa. 1997 kam es zur Umbenennung in UBM Realitätenentwicklung AG. Von 1992 bis 2010 erfolgten folgende Markteintritte: Tschechien, Polen, Ungarn, Deutschland, Frankreich, Slowakei, Schweiz, Bulgarien, Kroatien, Rumänien, Ukraine, Russland und Niederlande.



**HOTEL**



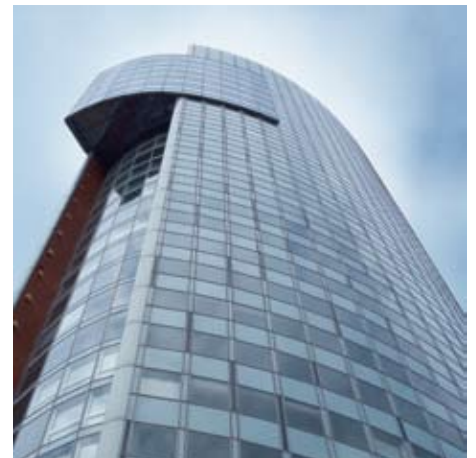
INTERCONTINENTAL, Warschau

**HANDEL/ENTERTAINMENT**



CINE NOVA, Wiener Neustadt

**BÜROGEBÄUDE**



FLORIDO TOWER, Wien

**„JEDES  
UNSERER  
GESCHÄFTS-  
FELDER  
IST AUCH  
BETÄTIGUNGS-  
FELD FÜR  
NACHHALTIGES  
BAUEN.“**

**LOGISTIK/GEWERBE**



LOGISTIK CENTER, Regensdorf

# UNSERE GESCHÄFTSFELDER

## STADTTEILENTWICKLUNG



ANDEL CITY, Prag

## WOHNGEBÄUDE



PARKSTADT SCHWABING, München

## REVITALISIERUNG



ANDEL'S BERLIN, Berlin

## SONDERPROJEKTE



NEUE MITTE LEHEN, Salzburg

## GARAGE/PARKEN



PARK INN, Linz

# GREEN BUILDING AWARD



## **GESCHICHTE EINER ERFOLGSANLAGE**

Der hohe Energieverbrauch von Hotels speziell durch Warmwasseraufbereitung war Ing. Harald Schulz (Leiter der Abteilung Gebäudetechnik UBM) schon immer ein Dorn im Auge. So suchte er seit Jahren an Einsparungsmöglichkeiten für das wohltemperierte Nass. Das Abwasser verlässt das Gebäude als sogenanntes Grauwasser (sämtliche Abwässer mit Ausnahme von WC-Anlagen) mit einer Temperatur von etwa 30°. Das Brauchwasser muss für die Nutzung in Küche, Wäscherreinigung und Bädern auf mindestens 60° erwärmt werden. Mit der Brauchwasser-Wärmerückgewinnung lässt sich die im Grauwasser enthaltene Energie wieder nutzbar machen. Als Voraussetzung muss dafür aber ein eigenes Rohrnetz ausgeführt werden. Die aus der Praxis bekannten Anlagen wurden jedoch wegen der im Betrieb aufgetretenen Probleme immer wieder stillgelegt. Herr Dipl.-Ing. Dr. Schütz hatte bereits im Jahre 2007 eine innovative Gegenstrom-Versuchsanlage mit Rohren aus Edelstahl selbst gebaut, die in puncto Wirtschaftlichkeit sehr vielversprechend zu funktionieren schien. Um eine solche Anlage in der Praxis umsetzen zu können, bedarf es aber der Auslegungsgrundlagen. Daher wurden im Jahr 2008 Wasser-

mengen mit zugehörigen Temperaturen über zwölf Monate an einem in Betrieb befindlichen Hotel gemäß einem Messprogramm ermittelt und wissenschaftlich vor Ort betreut. Nach Auswertung der positiven Ergebnisse konnte an die Umsetzung in der Praxis gedacht werden.

Dipl.-Ing. Lunatschek hat nun die Aufgabe übernommen, die Brauchwasser-Wärmerückgewinnung bei seinem Neubau Radisson Hotel in Linz mit 175 Zimmern zu integrieren. Ing. Andreas Pischulti von der Firma Pischulti hat dafür das notwendige zweite Rohrleitungsnetz und Erwin Hauer von der Firma Hauer GmbH die eigentliche Anlage in sehr kurzer Montagezeit im Zuge der Installationsarbeiten errichtet. Das Hotel wurde im September 2009 termingerecht eröffnet und die Anlage ging planmäßig in Betrieb. Es konnte dabei ein Wirkungsgrad von 80% gemessen werden, wobei sich trotz des diskontinuierlichen Wasseranfalls ein beachtlicher Gesamtwirkungsgrad von 50% für die praktisch wartungsfreie und ohne zusätzliche Energie auskommende Anlage ergab. Sie funktioniert erwartungsgemäß vollkommen störungsfrei. Eine baugleiche Anlage wird bei den nächsten UBM-Projekten in München – Neubau Hotel Angelo Roßhaupterstraße und Erweiterung Hotel Angelo Leuchtenberggring – abermals zur Anwendung kommen.



HOTEL PARK INN, LINZ AUSTRIA

**„WIR FREUEN UNS ÜBER DIESE AUSZEICHNUNG. OBWOHL WIR JA NICHT FÜR AUSZEICHNUNGEN ARBEITEN, SONDERN FÜR MENSCH UND UMWELT.“**

## **DAS IST UNS EINEN PREIS WERT**

Als internationaler Immobilienentwickler fühlen wir von UBM uns in globalem Maß für unsere Umwelt verantwortlich. Wir realisieren nicht nur „Green Building“, wir wollen auch die Bereitschaft der Gesellschaft fördern, nachhaltig zu bauen. Daher haben wir uns entschlossen, ab sofort jährlich einen „Green Building Award“ für ökologisch vorbildliche Entwicklungen und Ausführungen im Konzern zu stiften. Jedes Projekt, das Ressourcen schont, wirkt sich positiv auf Mensch und Umwelt aus und – hat seinen „Preis“





**PROJEKT PARK INN, LINZ AUSTRIA**

Dieses Projekt wurde mit einer **Brauchwasser-Wärmerückgewinnung** ausgestattet. Nominiert für den „UBM Green Building Award 2011“.

**PARK INN HOTEL, LINZ**

**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 ein Wohnbauprojekt 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 und an einen Investor verkauft.

**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 elf 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



# PROJEKTE NATIONAL



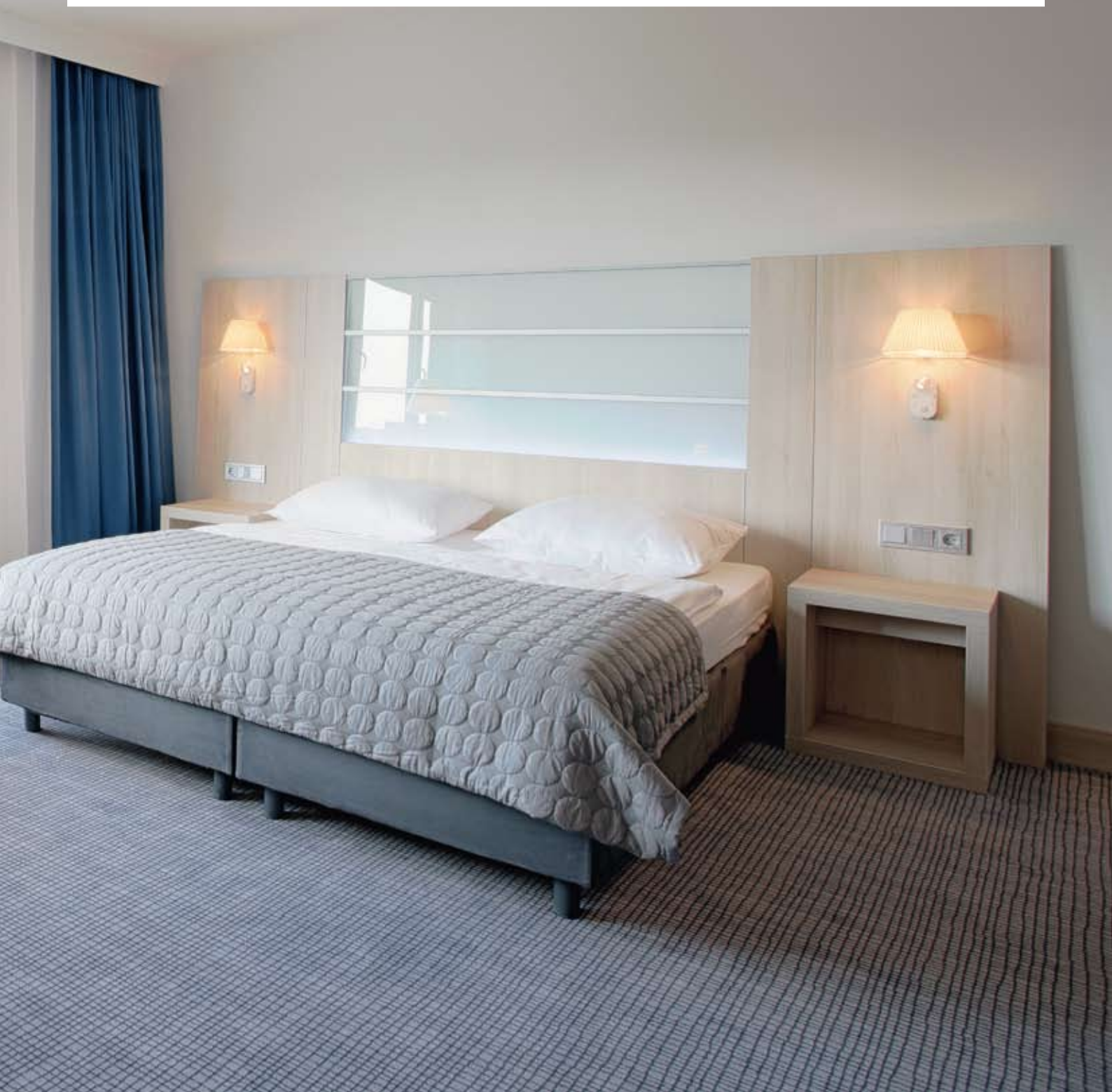
„DAS PROJEKT PARK  
INN LINZ IST DESHALB  
FÜR DEN UBM GREEN  
BUILDING AWARD  
NOMINIERT, WEIL ES  
IN VORBILDLICHER  
WEISE DEMONSTRIERT,  
WIE MAN MIT DEM  
ZUKUNFTSTHEMA  
WASSER VERFÄHRT.“





**PARK INN HOTEL, LINZ AUSTRIA**

**„VERBLÜFFEND, WIEVIEL WÄRME MAN  
MIT EINEM SEPARATEN ABWASSERLEITUNGS-  
NETZ UND DEM WASSER AUS DUSCHEN,  
BADEWANNEN UND HANDWASCHBECKEN  
RÜCKGEWINNEN KANN.“**





**SALZBURG – LEHEN**

Bodenverbesserung durch **Recycling von Baurestmassen** zur Schonung der natürlichen Ressourcen.

**„DAS PROJEKT TRANSFORMIERT DAS ALTE LEHENER STADION ZWAR, BEHÄLT ABER GLEICHZEITIG AUCH WESENTLICHE GESTALTUNGSMERKMALE BEI. DAS NENNEN WIR NACHHALTIGE NUTZUNG.“**



**DATEN UND FAKTEN:**

**Technische Details:**

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

**Termine:**

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

# PROJEKTE NATIONAL

## NEUE MITTE LEHEN, SALZBURG

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

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

Das Projekt transformiert das alte Lehener Stadion zwar, behält aber gleichzeitig auch wesentliche Gestaltungsmerkmale bei: So wird etwa das Spielfeld als öffentlicher Park mit englischem Rasen der Allgemeinheit zugänglich gemacht. Auf dem 5.400 m<sup>2</sup> großen Grundstücksteil der UBM entstand anstelle der West-Tribüne ein multifunktionales Gebäude

mit 12.000 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Eine Tiefgarage mit 100 Stellplätzen ergänzt das Angebot. Weitere Nutzungen sind durch Geschäfte, Gastronomie sowie Büro- und Dienstleistungsfächen gegeben: Die Handelsflächen wurden im Erdgeschoss und ersten Obergeschoss realisiert, während im zweiten und dritten Obergeschoss die neue Stadtbibliothek untergebracht ist. Der östliche Teil des Geländes an der Tulpenstraße wurde von der Wohnbaugenossenschaft Salzburg bebaut: Dort wurden 32 Mietwohnungen sowie ein Veranstaltungssaal und ein Seniorenzentrum errichtet.

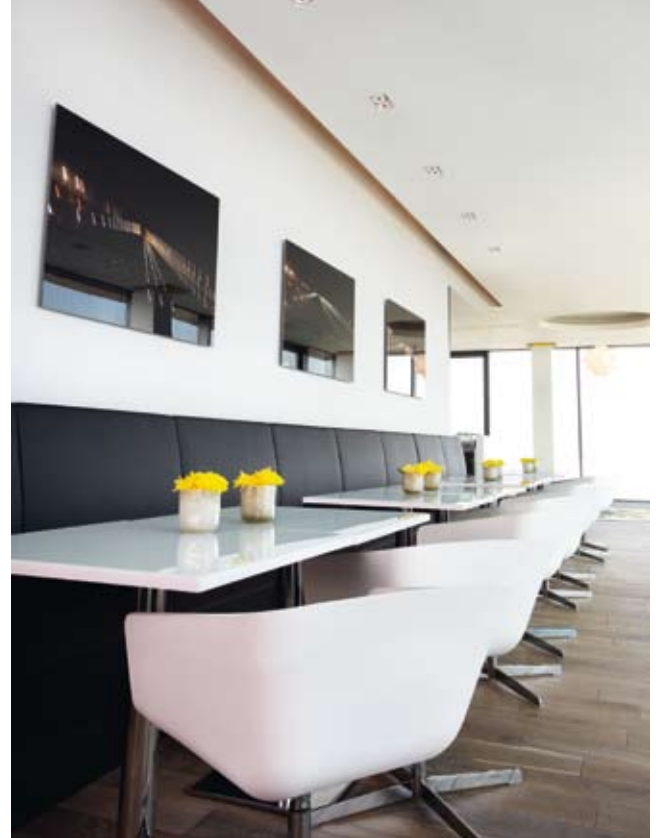
Das wesentliche Gestaltungsmerkmal ist aber die in 32 m Höhe ins ehemalige Spielfeld hineinragende Sky-Bar. Der schwebend wirkende Bauteil bietet nicht nur eine hervorragende Aussicht über die gesamte Stadt und die sie umgebenden Berge, sondern stellt auch das bestimmende Zeichen der „Neuen Mitte Lehen“ dar. Die erste Teileröffnung des Projekts erfolgte Ende August 2008 mit den Nutzern Salzburger Sparkasse, Bäckerei Flöckner, dm Drogeriemarkt, Libro, Saite Schuhe und einem Frisör. Die Übergabe der Fläche an die Stadtbibliothek fand Ende September statt und die Übergabe des benachbarten Wohnobjekts samt Seniorenzentrum im November. Am 9. Jänner 2009 wurde der Komplex schließlich offiziell mit einem großen Fest eröffnet.





**ANDEL'S HOTEL BERLIN**

ein angesagter Treffpunkt mit ansprechendem Design und bester Erreichbarkeit. Hier wurde mit **bestehenden Ressourcen und durchdachter Planung** ein überdurchschnittliches Ergebnis erzielt.



**„REVITALISIERUNG  
EINER LANDMARK.  
ZEITLOSE ELEGANZ  
UND EINE INFRA-  
STRUKTUR, DIE IHRES-  
GLEICHEN SUCHT,  
DAS ZEICHNET DAS  
ANDEL'S BERLIN AUS.“**

# PROJEKTE INTERNATIONAL



## ANDEL'S HOTEL, 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 hoteleigenen 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
- Zwei Restaurants
- Separate a.lounge mit eigener Terrasse für Businessgäste
- Drei Bars (zwei 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)





**POLECZKI BUSINESS PARK**

Nachhaltiges Planen und Bauen – ökologisch  
verträgliche und **ressourceneffiziente**  
**Investition** mit hoher Lebensqualität.

**„AUF CA. 140.000 M<sup>2</sup>  
WERDEN IN MEHREREN  
BAUPHASEN INSGE-  
SAMT 15 FLÄCHBAUTEN  
ERRICHTET. SÄMTLICHE  
BAUKÖRPER WERDEN  
UNTER DEM GESICHTS-  
PUNKT DER NACH-  
HALTIGKEIT GEPLANT,  
DARUM WIRD AUCH DIE  
ZERTIFIZIERUNG LEED  
GOLD VORBEREITET.“**

**POLECZKI BUSINESS PARK, WARSCHAU**

Im Süden Warschaus entsteht auf einer 14 ha großen Liegen-  
schaft der derzeit größte Business Park Polens, der Poleczki  
Business Park. Der Business Park profitiert von seiner guten  
Lage zwischen den beiden Warschauer Bezirken Mokotow und  
Ursynow und verfügt über eine sehr gute Verkehrsanbindung  
in das Stadtzentrum von Warschau, als auch zum naheliegen-  
den Warschauer Flughafen Okecie. In mehreren Bauphasen  
werden auf diesen 14 ha 15 Gebäude errichtet, die primär  
Büroflächen beinhalten, aber auch ergänzende Nutzungen, wie  
Lagerräume, Schauräume und Serviceflächen ermöglichen.  
Die Funktion Business Park wird durch ein Hotel, Parkhaus,  
Konferenzräumlichkeiten sowie Gastronomie- und Nahversor-  
gungsflächen abgerundet. Alle Baukörper werden unter dem  
Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit – ökologisch verträgliches  
und ressourceneffizientes Gebäude mit hoher Lebensqualität –  
geplant und gebaut, um den Marktanforderungen in Richtung  
„green building“ Rechnung zu tragen. Die erste Bauphase  
mit ca. 45.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche wurde im März 2010  
fertiggestellt. Die Geschossfläche von 6.000 m<sup>2</sup> macht diese  
Gebäude besonders attraktiv für Großmieter. Der erste Bau-  
abschnitt war per Ende 2010 zu ca. 80% vermietet, wobei die  
Landwirtschaftsagentur ARiMR als größter Einzelmietler für ca.  
ein Drittel der gesamt vermietbaren Fläche gewonnen werden  
konnte. Der nächste Bauabschnitt mit ca. 21.000 m<sup>2</sup> vermiet-  
barer Fläche wird 2010 begonnen und bis 2012 fertiggestellt  
sein. Dabei wird die Vermarktung von der zunehmenden  
Verknappung an neuen Büroflächen im Süden Warschaus pro-  
fitieren, nachdem andere geplante Bauvorhaben auf Grund der  
allgemeinen Wirtschaftsentwicklung nicht realisiert wurden.

**DATEN UND FAKTEN:**

- Baubeginn I Phase: Mai 2008
- Betriebsbewilligung: März 2010
- Bruttogeschossfläche: 69.000 m<sup>2</sup>
- Vermietbare Fläche: 45.000 m<sup>2</sup>
- Tiefgarage Stellplätze: 550
- Vermietungsstand: 82%
- LEED Zertifikat Gold für umweltbewusstes,  
nachhaltiges Planen und Bauen

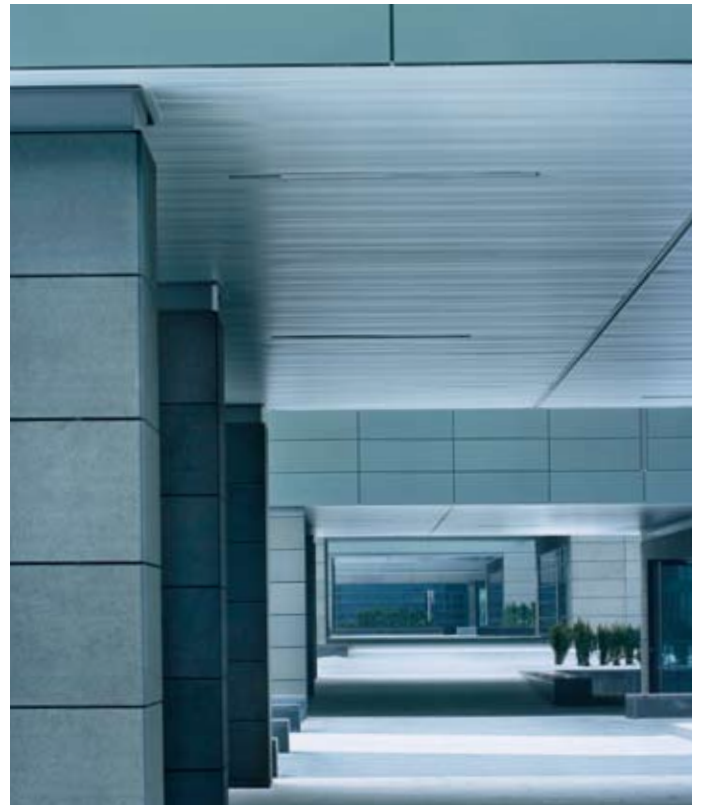
**Namhafte Mieter**

- Agentur für Restrukturierung und Modernisierung  
der polnischen Landwirtschaft: Mietfläche 16.500 m<sup>2</sup>
- Kapsch Trafic: 3.200 m<sup>2</sup>
- US Pharmacia: 3.000 m<sup>2</sup>





# PROJEKTE INTERNATIONAL







POLECZKI BUSINESS PARK, WARSCHAU

**„GERADE BEI BÜROGEBÄUDEN  
KOMMT ES AUF EINE RESSOURCEN-  
SCHONENDE PLANUNG UND AUS-  
FÜHRUNG AN. FÜR UNS BUSINESS  
AS USUAL.“**



**WOHNHAUSANLAGE MÜNCHEN BERGMANNSTRASSE**

Revitalisierung und moderne Technologie – **Vermeidung von Transmissionswärmeverlusten** durch Einbau von Wohnungs-Kombi-Stationen und effizienter Wärmedämmung des Dachs.

**BERGMANNSTRASSE 47 UND 49, MÜNCHEN WESTEND**

**Baudenkmalsanierung mit Wohnhausneubau im Innenhof**

Das Bestandsgebäude an der Bergmannstraße 47 / 49 wurde von dem renommierten Architekten Robert Vorhoelzer entworfen und zählt zu den bemerkenswerten Postgebäuden in München. Unter Denkmalschutz stehend, wurde dieses Gebäude behutsam renoviert und modernisiert. Im Dachgeschoss entstanden dabei exklusive Wohnungen mit modernem Charakter, wohingegen die anderen Geschosse ihre wertvolle historische Substanz (zwölf Wohnungen) behielten. Im EG wurde die Post umgezogen und zwei neue Wohnungen ausgebaut. Die historischen Schalterhallen wurden in ein Gewerbe- und Wohnloft umfunktioniert.

Das Rückgebäude mit seinen 17 Neubauwohnungen bildet mit geraden, klaren Linien einen spannenden Gegenpart zur Formsprache von Robert Vorhoelzer. Ausgesuchte, edle Materialien, hochwertige Ausstattung und funktionale Grundrissplanung mit großzügigen Freiflächen sorgen für Lebensraum auf hohem Niveau.

Verbunden über einen Mitteltrakt entsteht ein Gesamtensemble, das sich harmonisch in die Umgebung einfügt und ein herrliches Wohngefühl mitten in der Stadt vermittelt.



**DATEN UND FAKTEN:**

**Neubau – 17 Wohneinheiten**

**Baubeginn / Fertigstellung:**

- Baubeginn erfolgte im Dezember 2006
- Bezugsfertigstellung Dezember 2007
- Gesamtfertigstellung Mai 2008

**Baudenkmal – 19 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten**

**Sanierungs- / Ausbaubeginn:**

- Sanierungs- u. Ausbaubeginn erfolgte im April 2010
- Abschluss der Arbeiten im Dezember 2010

**Nutzung:**

- 36 Wohneinheiten und zwei Gewerbeeinheiten

# PROJEKTE INTERNATIONAL



**„UNTER DENKMAL-  
SCHUTZ STEHEND,  
WURDE DAS  
BEMERKENSWERTE  
POSTGEBÄUDE  
BEHUTSAM  
RENOVIERT UND  
ZU HOCHWERTIGEN  
WOHNUNGEN  
UMGEBAUT.“**

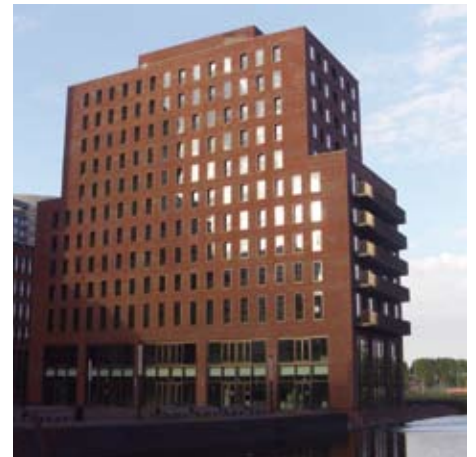




Andel's Hotel, Berlin

# AUSBLICK PROJEKTE

## HOTELPROJEKT AMSTERDAM



### CROWNE PLAZA, Amsterdam

Das Hotelgebäude liegt zentral im Büro- und Geschäftsviertel „Amsterdam South-Axis“ und verfügt über eine Bruttogeschossfläche von rund 12.500 m<sup>2</sup> oberirdisch, verteilt auf zwölf Geschosse. Das fertige Hotel umfasst 213 Zimmer und

wird als gehobenes Business Hotel von der Intercontinental-Gruppe betrieben. Die Eröffnung ist für Ende 2011 geplant.

Gekühlt und geheizt wird mit **Energie aus Grundwasser.** 

## WOHNHAUSANLAGE STERNBRAUEREI SALZBURG



### WOHNHAUSANLAGE STERNBRAUEREI, Salzburg

Am Fuße des Rainberges entstehen auf dem Gelände der ehemaligen Sternbrauerei Wohnungen der gehobenen Preiskategorie. Die Entwicklung basiert auf einem internationalen Architekturwettbewerb (Sieger: Hariri & Hariri, New York)

aus dem Jahr 2009. Die Bauarbeiten für das Projekt und der Verkauf der Wohnungen sind im Gange. Die Übergabe der ersten Wohneinheiten an die Käufer ist für Anfang 2012 geplant.

# UM DIMENSIONEN NACHHALTIG VORAUSS



## **WAS INS AUGE SPRINGT.**

UBM hatte in punkto nachhaltiges Bauen schon immer innovative Vorschläge. Ein gutes Beispiel für die zusätzliche Dimension des Bauens ist das 2009 fertiggestellte **Hotel Andel's Berlin**. Optimal ausgenützte Tourismusinfrastruktur auf 20 Etagen unweit des geschichtsträchtigen Alexanderplatzes.

Betrachten Sie dieses „**Green Building**“ in 3D mit beiliegender Brille und erleben Sie live die Dimensionen nachhaltiger Immobilienentwicklung.



# **EXTRA!**

## **UBM - UM DIE ENTSCHIEDENDE DIMENSION VORAUS.**

**HIER WAR DAS 3D-POSTER ZUM HERAUSNEHMEN.**



**Entwicklung der internationalen Aktienmärkte**

Das Jahr 2010 war geprägt von einer äußerst heterogenen Entwicklung der Aktienmärkte: Während der DAX 30 kräftig um 16,1% expandiert und damit auch den amerikanischen Leitindex S&P 500 (+12,8%) hinter sich gelassen hat, hat der EURO STOXX 50 sogar 5,8% abgeben müssen. Dessen schwache Entwicklung geht vor allem auf die Probleme der so genannten Peripherieländer wie Griechenland, Irland und Spanien und das hohe Gewicht des Finanzdienstleistungssektors zurück, der sich wesentlich schlechter entwickelt hat als zyklische Branchen wie Autos und Chemie. Insgesamt bestehen bei den Aktien nun aber gute Aussichten: Für steigende Kurse sprechen nicht nur die in der Mehrzahl positiven Konjunkturindikatoren und spürbar steigende Unternehmensgewinne, sondern auch eine im historischen Vergleich relativ günstige Bewertung, hohe Dividendenrenditen und ein Mangel an Anlagealternativen. Auch wenn es vor allem in der ersten Jahreshälfte zu merklichen Rückschlägen und damit größeren Schwankungen kommen könnte, kann man Analysten zufolge den DAX 30 Ende 2011 bei 7.600 Punkten erwarten.

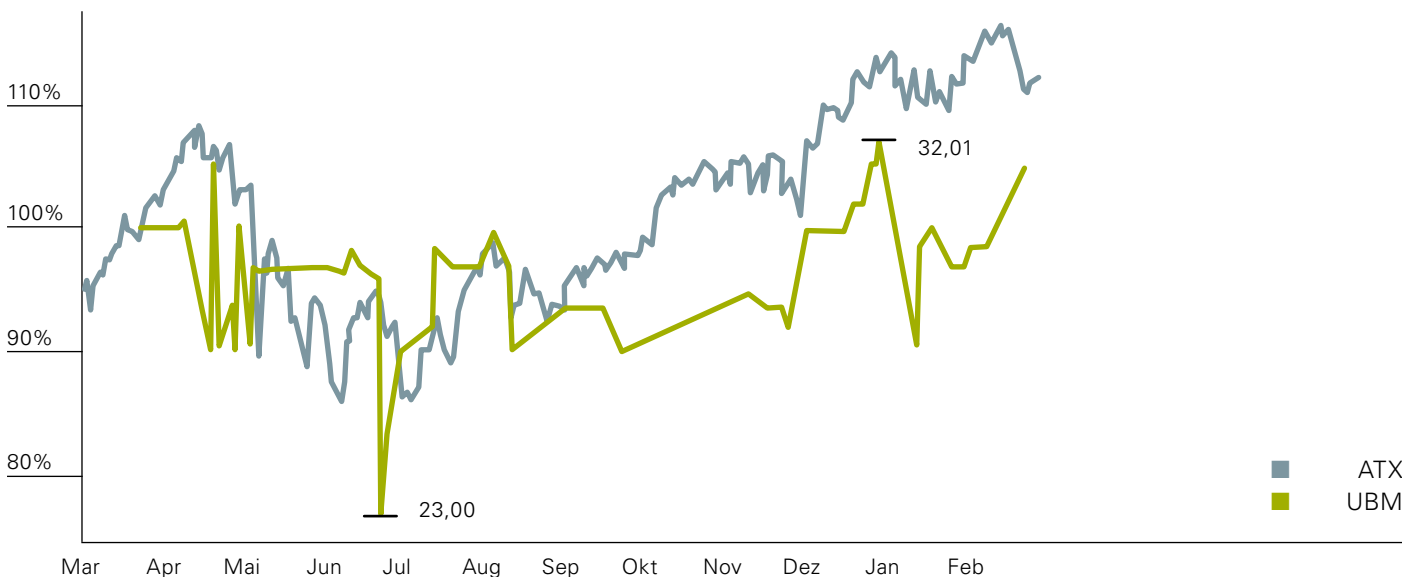
**Entwicklung der Wiener Börse**

Das Jahr 2010 war ein Rekordjahr für die Wiener Börse, mit einem Kursplus von rund 16,4% beim Leitindex ATX. Damit wurde etwa der deutsche Leitindex DAX übertroffen. Zunächst hatte es gar nicht gut ausgesehen, denn der ATX,

der am 4. Jänner 2010 mit 2.537 Punkten startete, pendelte lange unentschlossen, im Sommer ging es durch die Schuldenkrise zweimal bis in die Gegend von 2.200 hinunter. Doch dann wendete sich das Blatt, seit September geht es fast ununterbrochen aufwärts, zuletzt über 2.941,63 Punkte. Das widerspiegelt, dass die gelisteten Unternehmen nach dem Krisenjahr 2009 nun wieder auf dem Wachstumspfad sind. Das Ranking der stärksten Aktien im ATX zeigt: Es sind nicht Finanztitel oder Versorger, sondern die großen Industrieunternehmen, die Wiens Börse zu ihren Kurssprüngen verholfen haben. Darin zeigt sich ebenfalls die Erholung nach der Wirtschaftskrise. Diese positive Entwicklung an den Aktienmärkten wird auch 2011 anhalten, meinen Analysten, wobei die stärkste Performance im ersten Halbjahr zu sehen sein dürfte. Die wichtigsten Themen werden die Entwicklung der Konjunktur und die Schuldenkrise der öffentlichen Haushalte sein.

**Entwicklung der UBM-Aktie**

Die Entwicklung der UBM-Aktie entspricht heuer zu großen Teilen der ATX-Linie: In der ersten Jahreshälfte gab es einige Schwankungen und schließlich einen rapiden Abfall, sodass im Juni der Tiefstwert von € 23,00 erreicht wurde. Von diesem Zeitpunkt weg machte sich aber ein kontinuierlicher und relativ stabiler Aufwärtstrend bemerkbar: Ende des Jahres konnte somit ein Hoch von € 32,01 verbucht werden. Ein erneuter Rückgang konnte rasch überwunden werden, wodurch das Jahr 2011 mit positiven Aussichten begann.



# DIE UBM AKTIE

## Börsenkennzahlen in €

	2010	2009	2008	2007
Kurs per 31.12.	32,01	28,50	30,00	50,00
Höchstkurs	32,01	35,00	51,00	53,00
Tiefstkurs	23,00	26,62	25,00	43,50
Ergebnis je Aktie	3,06	4,71	5,36	4,00
Dividende je Aktie	1,10	1,00	1,10	1,10
KGV per 31.12.	10,46	6,05	5,60	12,50
Dividendenrendite per 31.12. in %	3,44	3,51	3,67	2,20
Total Shareholder Return in %	15,76	-1,49	-36,33	17,14
Börsenkapitalisierung in € Mio.	96,0	85,5	90,00	150,00
Pay-out-ratio in %	35,9	21,2	20,4	27,50

## 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 2010 verzeichnete mit einem Wert von € 96,0 Mio. eine Steigerung um 12,2% (der Vergleichswert aus dem Vorjahr beträgt € 85,5 Mio.). Die UBM-Aktien fließen mit einer Indexgewichtung von 0,10% (Stand: 31.12.2010) 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 2010 schlägt der Vorstand der Hauptversammlung eine Dividende von € 1,10 je Aktie vor.

## Erfüllung der Österreichischen Compliance-Richtlinie

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

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

# UNTERNEHMENS- KALENDER

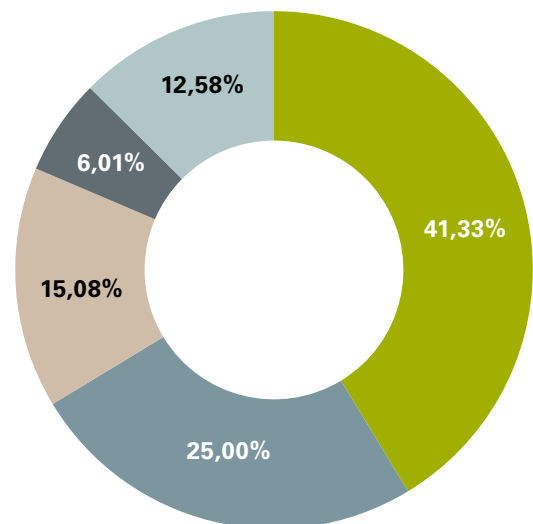


## Finanzkalender

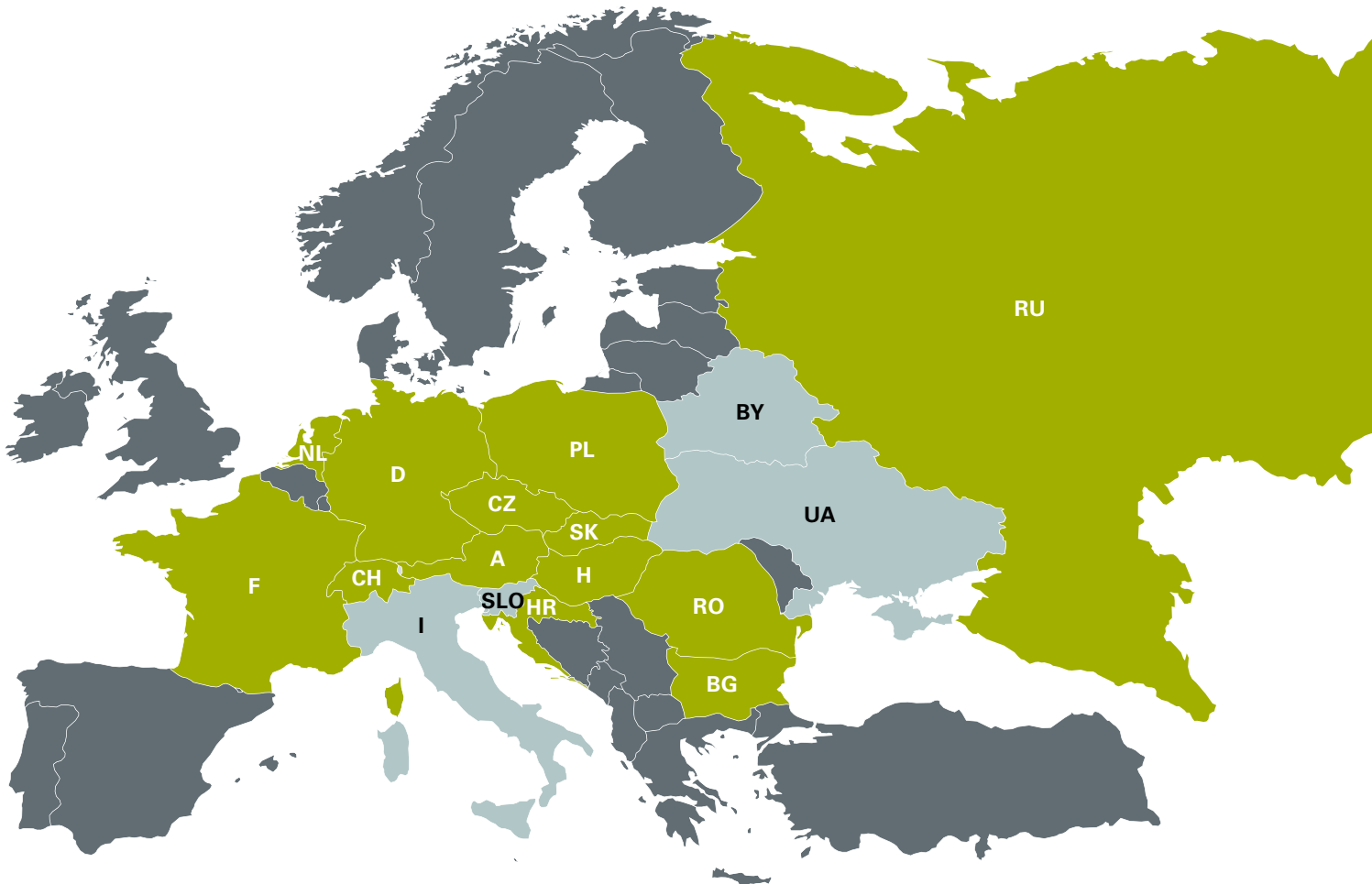
Veröffentlichung des Jahresfinanzberichtes/Geschäftsberichtes 2010	22.03.2011
130. ordentliche Hauptversammlung	14.04.2011
Zahltag der Dividende für das Geschäftsjahr 2010	19.04.2011
Veröffentlichung der Zwischenmitteilung über das 1. Quartal 2011	12.05.2011
Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichtes	31.08.2011
Veröffentlichung der Zwischenmitteilung über das 3. Quartal 2011	11.11.2011

## Aktionärsstruktur der UBM AG in %

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



# WACHSTUMS- MÄRKTE



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

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

## Immobilienbesitz

Der UBM-Konzern verfügt über Immobilien im Gesamtausmaß einer Grundstücksfläche von mehr als 2,4 Mio. m<sup>2</sup>. Dieser Liegenschaftsbesitz verteilt sich über ganz Europa. Rund 84% davon werden im Ausland gehalten und sind ein wichtiger Faktor für die strategische Marktbearbeitung. Rund 500.000 m<sup>2</sup> unseres Immobilien-Besitzes sind vermietbare Flächen, die sich wiederum in rund 35% Büros, 23% Gewerbe und 2% Wohnfläche aufteilen. 40% der Nutzfläche betreffen Hotels.

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

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

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

UBM strebt weiter die volle Einhaltung des vom Österreichischen Arbeitskreis für Corporate Governance veröffentlichten „Österreichischen Corporate Governance Kodex“ an. Dieser

Kodex ist auf der Homepage des Arbeitskreises für Corporate Governance unter [www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at) verfügbar und öffentlich zugänglich.

### Der Vorstand der Gesellschaft

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

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

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

Die nachfolgende Tabelle zeigt die Mitglieder des Vorstandes, ihr Geburtsdatum, ihre Position, das Datum ihrer erstmaligen Bestellung und das voraussichtliche Ende ihrer Mandatsperiode. Der Vorstand setzte sich im abgelaufenen Geschäftsjahr 2010 aus folgenden Personen zusammen:

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

<sup>1</sup> mit Unterbrechung vom 08.04.1999 bis 18.11.1999

# CORPORATE GOVERNANCE BERICHT 2010

**Mag. Karl Bier** wurde im März 1955 geboren. Nach Abschluss des Studiums der Rechtswissenschaften und einer steuerlichen Fachausbildung war er als Geschäftsführer von mehreren Projektgesellschaften und ab 1992 im Vorstand der UBM tätig. In seiner Funktion als Vorstandsmitglied ist er zuständig für den Aufbau und den Ausbau des Projektentwicklungsgeschäfts im Inland sowie in Tschechien (seit 1993), Ungarn (seit 1994), Polen (seit 1995) und Deutschland. Derzeit ist Mag. Bier Vorsitzender des Vorstandes der UBM.

**Dipl.-Ing. Peter Maitz** wurde im April 1944 geboren. Nach Abschluss des Studiums des Bauingenieurwesens in Graz trat er 1972 in den Porr-Konzern ein und war von 1972 bis 1986 Leiter mehrerer Projekte in Österreich, Ungarn, dem Iran und Algerien. Seit 1985 wurde er als technischer Geschäftsführer verschiedener Projektgesellschaften im In- und Ausland bzw. als technischer Vorstand bei diversen Tochtergesellschaften des Porr-Konzerns eingesetzt. Seit 1992 ist er (mit einer kurzen Unterbrechung) Mitglied des Vorstandes der UBM. Dabei ist er für die Bereiche Technologie, Risiko- und Qualitätsmanagement, Facility Management, die OOO „UBM Development doo“, St. Petersburg, die UBM-Tschechien und die UBM-Polen sowie für diverse Objektgesellschaften in Österreich verantwortlich.

**Heribert Smolé** wurde im Februar 1955 geboren. 1973 ist er in den Porr-Konzern eingetreten und wurde 1985 Abteilungsleiter der kaufmännischen Verwaltung für Beteiligungen. Ab 1990 war er als Gesamtprokurist der UBM tätig und übernahm nach und nach die Funktion des kaufmännischen Geschäftsführers bzw. kaufmännischen Vorstands in verschiedenen Gesellschaften des Porr-Konzerns. Seit 1997 ist er Vorstandsmitglied der UBM und ist vor allem für die Bereiche Finanz- und Rechnungswesen, Projektfinanzierungen, Risikomanagement, Controlling, Objektverwaltung, Investor Relations sowie für die UBM-Ukraine und für diverse Objektgesellschaften in Österreich verantwortlich.

**Dipl.-Ing. Martin Löcker** wurde im März 1976 geboren. Er schloss das Studium für Wirtschaftsingenieurwesen/Bauwesen an der TU Graz ab und studierte Immobilienökonomie an der European Business School in München. 2001 erfolgte der Eintritt in den Porr-Konzern respektive bei der UBM. Ab seinem Eintritt war er für Projekte in Österreich, Frankreich und Deutschland verantwortlich und wurde 2007 Prokurist der UBM und der Münchner Grund Immobilien Bauträger AG. Daneben ist er zum Geschäftsführer verschiedener Projektgesellschaften im In- und Ausland bestellt und seit 01.03.2009

Mitglied des Vorstandes der UBM und als solches für die Bereiche Projektkalkulation, technisches Reporting/Controlling und technisches Qualitätsmanagement sowie für die UBM-Kroatien, die UBM-Bulgarien, die UBM-Rumänien, die UBM-Schweiz, die UBM-Frankreich, die UBM-Ungarn sowie für diverse Projektgesellschaften in Österreich und im Ausland verantwortlich.

## Der Aufsichtsrat der Gesellschaft

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

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

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

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

Nach den Vorschriften der Satzung ist der Aufsichtsrat beschlussfähig, wenn mindestens drei gewählte Mitglieder anwesend sind. Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse mit Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder. Bei Stimmengleichheit gibt die Stimme des Vorsitzenden, bei Wahlen das Los den Ausschlag. Die Art der Abstimmung bestimmt der

Vorsitzende. Der Aufsichtsrat tritt mindestens viermal im Geschäftsjahr zusammen, wobei die Sitzungen vierteljährlich stattzufinden haben.

**Ausschüsse**

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

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

Zu den Aufgaben des Prüfungsausschusses gehören (i) die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses, (ii) die Überwachung der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, gegebenenfalls des internen Revisionssystems, und des Risikomanagementsystems der Gesellschaft, (iii) die Überwachung der Abschlussprüfung und der Konzernabschlussprüfung, (iv) die Prüfung und Überwachung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers (Konzernabschlussprüfers), insbesondere im

Hinblick auf die für die UBM erbrachten zusätzlichen Leistungen, (v) die Prüfung des Jahresabschlusses und die Vorbereitung seiner Feststellung, die Prüfung des Vorschlags für die Gewinnverteilung, des Lageberichts und gegebenenfalls des Corporate Governance-Berichts sowie die Erstattung des Berichts über die Prüfungsergebnisse an den Aufsichtsrat, (vi) gegebenenfalls die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts sowie die Erstattung des Berichts über die Prüfungsergebnisse an den Aufsichtsrat des Mutterunternehmens, und (vii) die Vorbereitung des Vorschlags des Aufsichtsrats für die Auswahl des Abschlussprüfers (Konzernabschlussprüfers).

Weitere Ausschüsse bestehen nicht.

**Personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrates**

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

Name	Geburtsdatum	Position	Mitglied seit
Dipl.-Ing. Horst Pöchhacker	16.11.1938	Vorsitzender des Aufsichtsrats	03.09.1987
Dr. Peter Weber	11.10.1949	Stellvertretender Vorsitzender	26.07.1995
Dr. Bruno Ettenauer	25.01.1961	Mitglied	11.04.2007
Mag. Wolfhard Fromwald	22.06.1952	Mitglied	11.04.2007
Dr. Walter Lederer	24.10.1961	Mitglied	02.07.2003
Dr. Johannes Pepelnik	14.06.1970	Mitglied	25.06.2004
Dipl.-Ing. Iris Ortner-Winischofer MBA	31.08.1974	Mitglied	02.07.2003 <sup>1</sup>
Ing. Wolfgang Hesoun	15.02.1960	Mitglied	18.04.2008 <sup>2</sup>

<sup>1</sup> Zeitpunkt des Ausscheidens: 05.05.2010.

<sup>2</sup> Zeitpunkt des Ausscheidens: 31.08.2010.

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

**Die Mitglieder des Aufsichtsrates der UBM üben jeweils folgende weiteren Aufsichtsrats- und Geschäftsführer-Funktionen aus (Redaktionsschluss 25.02.2011)**

**Dipl.-Ing. Horst Pöchhacker**, Vorsitzender

- Vorsitzender des Aufsichtsrates der: Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft
- Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der: ÖBB-Personenverkehr Aktiengesellschaft Rail Cargo Austria Aktiengesellschaft

- Galleria di Base del Brennero – Brenner Basistunnel BBT SE
- Autobahnen- und Schnellstraßen- Finanzierungs-Aktiengesellschaft
- Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H.
- BIG Finanzdienstleistungen GmbH
- BIG Entwicklungs- und Verwertungs GmbH
- Aufsichtsratsmitglied der: Wiener Städtische Wechselseitige Versicherungsanstalt-Vermögensverwaltung

**Dr. Peter Weber**, Vorsitzender-Stellvertreter

- Vorstandsmitglied der: Allgemeine Baugesellschaft-A. Porr Aktiengesellschaft
- Vorsitzender des Aufsichtsrates der: „Internationale Projektfinanz“ Warenverkehrs- &



Creditvermittlungs-Aktiengesellschaft  
„Zentrum am Stadtpark“ Errichtungs- und  
Betriebs-Aktiengesellschaft  
Porr Beteiligungs-Aktiengesellschaft in Liqu.  
■ Aufsichtsratsmitglied der:  
Porr Projekt und Hochbau Aktiengesellschaft  
Porr Technobau und Umwelt Aktiengesellschaft

#### **Dr. Bruno Ettenauer**

- Vorsitzender des Vorstands der:  
CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft
- Geschäftsführer der:  
CA Immo Germany GmbH  
CA Immo - RI - Residential Property Holding GmbH  
CA Immo International Holding GmbH  
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH  
Vivico Real Estate GmbH  
Blitz F07-neunhundert-sechzig-neun GmbH
- Vorsitzender des Aufsichtsrates der:  
Vivico AG
- Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats der:  
WED Wiener Entwicklungsgesellschaft für den  
Donauraum Aktiengesellschaft
- Aufsichtsratsmitglied der:  
BA Business Center a.s.  
Kapas Center Kft.  
Bank Austria Real Invest GmbH  
Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH

#### **Mag. Wolfhard Fromwald**

- Vorstand der:  
CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft
- Geschäftsführer der:  
CEE Hotel Development GmbH  
CA Immo Germany GmbH  
CA Immo - RI - Residential Property Holding GmbH  
CA Immo International Holding GmbH  
CA Immobilien Anlagen Beteiligungs GmbH  
Vivico Real Estate GmbH
- Aufsichtsratsmitglied der:  
Vivico AG  
BA Business Center a.s.  
Kapas Center Kft.

#### **Dr. Walter Lederer**

- Geschäftsführer der:  
B & C Industrieholding GmbH
- Vorsitzender-Stellvertreter des Aufsichtsrates der:  
Asset Invest AG  
Semperit Technische Produkte Gesellschaft m.b.H.
- Aufsichtsratsmitglied der:  
Allgemeine Baugesellschaft-A. Porr Aktiengesellschaft  
Imperial Hotels Austria Aktiengesellschaft  
Lenzing Aktiengesellschaft  
Porr Projekt und Hochbau Aktiengesellschaft  
Porr Technobau und Umwelt Aktiengesellschaft  
Semperit Aktiengesellschaft Holding  
TEERAG-ASDAG Aktiengesellschaft  
VA Intertrading Aktiengesellschaft

#### **Dr. Johannes Pepelnik**

- Aufsichtsratsmitglied der:  
AGRANA Romania SA
- Geschäftsführer der:  
Agrana BiH Holding GmbH

#### **Frauenförderungsmaßnahmen**

Per 28.2.2011 sind acht Frauen konzernweit in leitenden Positionen (inkl. Vorstand, 1. und 2. Führungsebene). Das sind 27% der Führungskräfte.

Es bestehen keine Gehaltsunterschiede zwischen Männern und Frauen bei gleicher Tätigkeit und gleicher Ausbildung. Frauen werden schon bei Stellenausschreibungen konkret angesprochen. Als nachhaltig wirtschaftender Konzern orientiert sich UBM an gesellschaftsrelevanten Themen wie der Chancengleichheit am Arbeitsplatz. UBM behandelt seine MitarbeiterInnen gleich – ohne Ansehen von Geschlecht, gesellschaftlicher Herkunft, sexueller Orientierung, Nationalität, Religion oder Alter. Jeder Form von Diskriminierung oder Mobbing wird entschieden entgegengetreten.

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

Wien, am 8. März 2011



Mag. Karl Bier  
(Vorsitzender)



DI Peter Maitz



Heribert Smolé



DI Martin Löcker



# LAGE- BERICHT

---

**„EIN KREISLAUF  
VON ENERGIEVER-  
BRAUCH UND  
-RÜCKGEWINNUNG  
LÄSST RESSOURCEN  
FREI WERDEN,  
VON DENEN WIR  
FRÜHER NUR  
TRÄUMEN KONNTEN.“**

# GESCHÄFTSVERLAUF, GESCHÄFTSERGEBNIS UND LAGE DES UNTERNEHMENS

## WIRTSCHAFTLICHE LAGE

### Rahmenbedingungen

Vor allem im zweiten Halbjahr 2010 hat die so optimistisch stimmende weltwirtschaftliche Erholung etwas an Schwung verloren, sodass auch die Aktivierung des Europäischen Stabilisierungsmechanismus für Irland zu keiner nachhaltigen Entspannung führen konnte. Erhöhte Schuldenfinanzierungskosten reflektieren die wahrgenommenen Unsicherheiten über die Tragfähigkeit der öffentlichen Finanzen bzw. die Befürchtung von Umschuldungen. Diese erhöhten Risikoaufschläge werden noch dazu von zahlreichen Faktoren unterstützt – dazu zählen unter anderem: Schwierigkeiten, Budgetziele zu erreichen, Skepsis der Anleger, schwache Wachstumsaussichten und Verschlechterung der Situation am Bankensektor betroffener Länder. Auch die in Europa herrschende hohe Divergenz trägt nicht gerade zur Besserung der Lage bei.

Dennoch gibt es auch positive Nachrichten: Betrachtet man wesentliche Konjunkturlaufindikatoren, so werden für die kommenden zwei Quartale robuste Wachstumsaussichten markiert – man spricht sogar von einem nachhaltigen Aufschwung. Träger des Wachstums und damit auch Wegbereiter für nachhaltige Verbesserungen am Arbeitsmarkt sind vielerorts Anlage-Investitionen.

Somit stehen sich zwei konträre Entwicklungen entgegen: Einerseits durchaus positive Konjunkturerwartungen und andererseits die Schuldenkrise im Euroraum. Während auf der Konjunkturseite die positiven Tendenzen mit großer Wahrscheinlichkeit tatsächlich eintreten werden, bleibt die weitere Entwicklung der Lage um die Schuldenematik offen.

### Europa

Gemäß Schätzungen betrug das Wachstum des realen BIP im Euroraum im 3. Quartal moderate 0,3% im Vergleich zum Vorquartal, nachdem es im zweiten Quartal mit 1,0% den höchsten Stand seit zwei Jahren erreicht hatte. Verglichen mit dem Vorjahresquartal betrug die Wachstumsrate im dritten Quartal aber immer noch 1,9%. Einen Beitrag von je 0,1 Prozentpunkten lieferten zum dritten Quartalswachstum die privaten Konsumausgaben, die Staatsausgaben sowie die Vorratsveränderungen; die Bruttoanlageinvestitionen leisteten einen negativen Beitrag von –0,1 Prozentpunkten. Obwohl sich das Wachstum der Exporte massiv verlangsamte, konnten die Nettoexporte mit 0,1 Prozentpunkten positiv zum Wachstum beitragen. Das ist auf das ebenfalls verlangsamte Wachstum der Importe zurückzuführen. Die Entwicklung des Außenhandels steht im Einklang mit dem

sich abschwächenden globalen Handelswachstum.


Die Abschwächung des BIP-Wachstums im dritten Quartal steht im Zusammenhang mit den Entwicklungen in Deutschland, das im dritten Quartal nur um 0,7% gewachsen ist. Im zweiten Quartal lag das Wachstum in Deutschland noch bei 2,3%. Auch in Frankreich, Italien und Spanien ist eine deutliche Abschwächung gegenüber dem Vorquartal zu beobachten. Eine Schrumpfung des BIP verzeichnete lediglich Griechenland mit –1,3%.

Auf dem Arbeitsmarkt spiegelte sich die Konjunkturerholung bereits in einer Stabilisierung wider. Im November 2010 betrug die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euroraum wie im Oktober 10,1%. Nach ersten Schätzungen von Eurostat stagnierte auch die Zahl der Erwerbstätigen im dritten Quartal. Während die unselbstständige Beschäftigung in Spanien und Griechenland sank, stieg sie unter anderem in der Slowakei, Österreich und Belgien.

Für 2010 und 2011 wird laut jüngster Prognose der europäischen Kommission ein Wachstum des realen BIP im Euroraum um 1,7% bzw. 1,5% erwartet. Ursache für eine Verlangsamung des Wachstumstempos bis Mitte 2011 soll demnach eine entsprechende Abschwächung des Weltwirtschaftswachstums sein sowie Fiskalkonsolidierungsmaßnahmen einzelner Staaten bzw. das Auslaufen von Konjunkturstimulierungsmaßnahmen. Zwischenzeitlich sollte sich das Wachstum auf alle Komponenten stützen, wobei die bereits angesprochenen großen Differenzen zwischen den einzelnen Ländern bestehen bleiben.

### Österreich

Die kräftige Auslandsnachfrage und die anspringenden Investitionen haben im 4. Quartal 2010 für einen Anstieg des BIP um 0,6% im Vergleich zum Vorquartal gesorgt. Damit wuchs die österreichische Wirtschaft 2010 um 1,9%. Der Auftrieb aus dem Ausland überträgt sich 2011 zunehmend auf die Binnenwirtschaft und erhöht die Aussicht auf ein selbsttragendes, nachhaltiges Wachstum der österreichischen Wirtschaft. Die Inflation ist aufgrund des Preisdrucks von Rohstoffen um 0,6% im Vergleich zum Vormonat bzw. 2,3% zum Vorjahr gestiegen. Damit ist der Höhepunkt noch nicht erreicht. Steigende Rohstoffpreise werden auch 2011 für Aufwärtsdruck auf die Inflation sorgen. Der Einzelhandel ist im Sog der Verbesserung der Lage am Arbeitsmarkt im Jahr 2010 mit realen 2,3% deutlich stärker gewachsen als im Jahr davor (2009: +1,5%). Die kräftige Konjunktur in Deutschland beflügelt die heimische Exportwirtschaft und Österreichs Industriebetriebe steigern weiter ihre Produktion. Die kräftige Erholung der Konjunktur



lässt die Steuereinnahmen wieder sprudeln und die positiven Entwicklungen am Arbeitsmarkt sowie das niedrige Zinsniveau senken die Ausgaben. Das gesamtstaatliche Budgetdefizit ist nach vorläufigen Zahlen mit 4,1% des BIP 2010 deutlich unter Plan zu liegen gekommen.

Generell ist die Stimmung auf dem österreichischen Markt sehr gut: insbesondere im Industriesektor herrscht großer Optimismus und auch unter den Verbrauchern hält die positive Stimmung dank günstiger Arbeitsmarkttrends an. Zahlreiche Konjunkturindikatoren versprechen ein Anhalten dieser Tendenz, sodass bei Einhaltung des bisher geplanten Konsolidierungsvolumens durch das stärkere Wirtschaftswachstum bereits 2011 die Maastricht-Grenze von 3% des BIP unterschritten werden könnte. Damit befindet sich Österreich in einer im internationalen Vergleich durchaus vorteilhaften Situation. Auch die öffentliche Gesamtverschuldung ist mit knapp unter 70% erheblich niedriger als in der Eurozone. Trotz dieses Optimismus sollte nicht außer Acht gelassen werden, dass die weitere Entwicklung auch stark von der Euro-Schuldenkrise abhängt, durch die doch ein erhebliches Rest-Risiko gegeben ist.

### **Zentral- und Osteuropa**

Ähnlich wie in der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung spiegelt sich auch in den makrofinanziellen Risiken die Heterogenität der Region Zentral-, Ost- und Südosteuropas wider. Zwar setzte sich die seit der ersten Hälfte des Jahres 2010 zu beobachtende leichte Entspannung in den hier behandelten Ländern im gewichteten regionalen Durchschnitt auch in den letzten sechs Monaten fort, bei der Entwicklung der einzelnen Länder gab es allerdings deutliche Unterschiede. Während sich die Risikobewertung etwa in der Tschechischen Republik, der Slowakei, Russland und der Ukraine (im letztgenannten Land allerdings von einem sehr hohen Niveau aus) etwas verbessert hat, waren in Ungarn, Slowenien, Rumänien und Kroatien Verschlechterungen zu beobachten. In der Tschechischen Republik und der Slowakei hat sich die allgemeine Risikoeinschätzung in den letzten Monaten wieder auf dem Vorkrisenniveau stabilisiert, in Russland sind die makrofinanziellen Risiken sogar etwas unter diesen Orientierungswert gefallen.

Die exportgetriebene Erholung des Wirtschaftswachstums setzte sich in den letzten Monaten fort, der Konjunkturverlauf blieb aber mit Unsicherheiten behaftet und die Dynamik unterschied sich in den einzelnen Ländern spürbar. Vor diesem Hintergrund veränderte sich das makroökonomische und zyklische Risikoprofil im Allgemeinen nur wenig. Auf Länderebene gab es allerdings Verbesserungen in der Tschechischen Republik, in Polen und in Russland, während sich Rumänien und Kroatien etwas schlechter als noch im Sommer 2010 entwickelten.

Generell hielt die seit Ausbruch der Krise zu beobachtende Verbesserung der Leistungsbilanzsalden in vielen Ländern auch im ersten Halbjahr 2010 weiter an. Gleichzeitig nahmen aber die Netto-Zuflüsse von ausländischen Direktinvestitionen in die Region ab. Auch in Bezug auf den Bankensektor waren in den letzten Monaten erste Anzeichen einer Entspannung zu erkennen. In den meisten Ländern verringerten sich

die Lücke zwischen vergebenen Krediten und Einlagen sowie die Nettoauslandsverbindlichkeiten des Bankensystems und die Verschlechterung der Qualität der Kreditportfolios ließ nach. Der Anteil notleidender Kredite an der gesamten Kreditvergabe dürfte seine Spitze aber dennoch noch nicht ganz erreicht haben.

*Quellen: ÖNB, Raiffeisen Research, UniCredit*

## **Entwicklung der europäischen Immobilienmärkte**

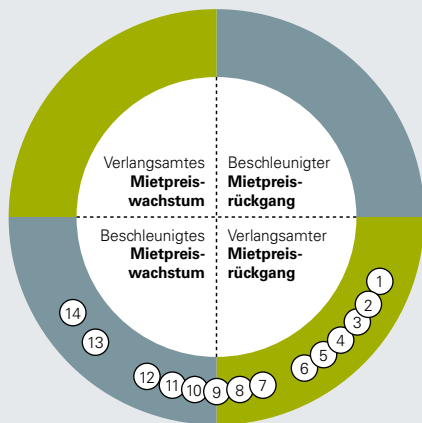
### **Westeuropa**

Müsste man die Lage auf den europäischen Immobilienmärkten mit einem Wort beschreiben, so würde „Wiederaufleben“ am besten zutreffen. Die Lage für die gewerblichen Immobilienmärkte ist in diesem Zusammenhang natürlich stark von der Wirtschaftssituation abhängig, wodurch sich in der Eurozone mittelfristige Auswirkungen ergeben, die der bereits angesprochenen Länder-Divergenz entsprechen. So dürften etwa Länder mit gedämpftem realem Wachstum eine geringere Flächennachfrage aufweisen. Fallende Löhne und Inflationsraten tragen zudem zu einem schwachen nominalen Mietwachstum bei. In den strukturell starken Ländern verhalten sich Flächenachfrage und Mietwachstum dagegen umgekehrt.

Vor allem bei der Nutzung von Büroflächen sorgt das Wiedereinsetzen des konjunkturellen Wachstums für eine bessere Stimmung: die Anmietungsbereitschaft ist vielerorts gestiegen – allerdings stehen bei Umzügen nach wie vor eher Flächenkonsolidierung und nicht Expansion im Vordergrund. Durch die Entwicklung während der Sommermonate sorgte dieser weiter bestehende Trend im 3. Quartal für einen, gemessen am Vorquartal, leicht rückläufigen Flächenumsatz (–8%). Im Einjahresvergleich entsprechen die verbuchten 2,5 Mio. m<sup>2</sup> aber einem Plus von 36%. Die Nettoabsorption blieb positiv. Für das gesamte Dreivierteljahr summiert sich das Umsatzvolumen auf 7,6 Mio. m<sup>2</sup> und liegt damit fast 40% über dem Vergleichszeitraum in 2009.

Die durchschnittliche Leerstandsquote liegt auch im 3. Quartal unverändert im zweistelligen Bereich (10,3%). Seit Ende 2009 hat sie sich auf diesem Niveau eingependelt. Trotz des Rückgangs in nur acht der 24 Index-Städte, kann für Herbst 2010 davon ausgegangen werden, dass die meisten Märkte ihren Höhepunkt erreicht oder überschritten haben. Eine weiter steigende Nachfrage lässt die Leerstandsvolumina zukünftig sinken. Allerdings: für viele Nutzer sind die deutlich niedrigeren Mieten Anlass, moderne gegen ältere Flächen zu tauschen. Das sorgt für einen schnelleren Abbau der Leerstandsquote bei erstklassigen Flächen, während ältere Gebäude mit Vermarktungsschwierigkeiten zu kämpfen haben.

Die konjunkturelle Erholung spiegelt sich grundsätzlich auch auf den Investment-Märkten wider. Es ist deutlich mehr Bewegung im Markt. Auch wenn das Transaktionsvolumen zwischen Juli und Ende September mit € 21 Mrd. um 12% niedriger war als im Vorquartal, schlägt für die neun Monate des laufenden Jahres insgesamt ein Plus von 46% zu Buche und damit ein Volumen von € 65 Mrd.



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

**Erläuterungen zur Immobilienuhr**

Dass die Erholung der meisten Volkswirtschaften Europas – allerdings mit beträchtlichen Unterschieden – weitergeht, spiegelt die europäische Immobilienuhr von Jones Lang LaSalle wider. Mittlerweile bewegen sich 15 der 35 „Uhren-Städte“ auf der 6-Uhr-Position oder haben diese bereits durchschritten. Noch befindet sich aber die Mehrheit im Quadranten „Verlangsamter Mietpreisrückgang“. Mit dem im europäischen Mietpreisindex von Jones Lang LaSalle notierten Plus von 0,7% im 3. Quartal (basierend auf der gewichteten Performance von 24 Index-Städten) bleibt es im laufenden Jahr bei einem kontinuierlichen Zuwachs. Nachdem im vierten Quartal in Wien ein Anstieg der Spitzenmiete zu beobachten war, ist Wien auf der Immobilienuhr auf 8 Uhr zu positionieren.

**Zentral- und Osteuropa**

Die Stimmung auf den Immobilienmärkten der CEE-Region ist noch immer skeptisch. Obwohl man von optimistischen Aussagen weit entfernt ist, besteht aber doch eine leichte Tendenz, die Lage etwas positiver als bisher zu beschreiben. Dieser Entwicklung entsprechend haben 2010 auch die Investitionen auf den Immobilienmärkten in CEE zugenommen: In den ersten sechs Monaten des Jahres legte die Region um 190% auf aktuelle € 1,7 Mrd. zu. Dabei flossen 97% der Investitionen nach Polen, Russland und in die Tschechische Republik. Trotz dieser deutlichen Zunahme wurde immer noch wesentlich weniger als alleine im vierten Quartal 2008 investiert. Bezüglich der Büroflächen konnte die Nachfrage ebenfalls zulegen. Im ersten Halbjahr 2010 stieg sie um 36% auf € 1,38 Mio. m<sup>2</sup>. Erstmals seit dem zweiten Halbjahr 2007 fielen die Leerstandsraten in der gesamten Region um 30 Basispunkte auf 15,5%. In der Tschechischen Republik hat Prag überragende Bedeutung, da 76% aller Investments dort Bürogebäude in der Hauptstadt betrafen. Die Spitzenrendite in Prag hat sich seit dem Höchststand im vierten Quartal 2009 um 40 Basispunkte auf 6,85% brutto verringert. Abgesehen davon sticht auch Polen durch eine deutliche Belebung des Investmentmarkts hervor. Im ersten Halbjahr 2010 wurden über € 350 Mio. in Bürogebäuden angelegt, wobei sich das hohe Interesse nach erstklassigen Objekten auch bei den Renditen bemerkbar machte.

**Wiener Büromarkt**

Das Büroflächenangebot am Wiener Markt hat Ende 2010 ca. 10,2 Mio. m<sup>2</sup> betragen. Im Jahr 2010 wurden ca. 165.000 m<sup>2</sup>

Büroflächen (inkl. Generalsanierung) fertiggestellt. Dies stellt einen weiteren Rückgang von ca. 16% im Vergleich zum Vorjahr dar. Für 2011 wird mit einem Fertigstellungsvolumen von ca. 185.000 m<sup>2</sup> gerechnet. 2010 wurden ca. 275.000 m<sup>2</sup> Büroflächen vermietet und somit geringfügig (4%) mehr als 2009 (265.000 m<sup>2</sup>), allerdings fehlen noch 45% Steigerung, um den Spitzenwert von 2008 (400.000 m<sup>2</sup>) zu erreichen.

Die Leerstandsrate lag Ende 2010 bei ca. 5,5% und wird bis Jahresende 2011 in dieser Größenordnung bleiben, da ein geringfügig größeres Angebot durch eine leicht steigende Verwertungsleistung kompensiert werden sollte. Im vierten Quartal 2010 betrug die Spitzenmiete ca. € 23,00/m<sup>2</sup>/Monat und ist somit verglichen zum Vorjahresquartal um ca. 3,4% gestiegen. Es ist wahrscheinlich, dass sich diese Tendenz auch Anfang 2011 fortsetzen wird und die Spitzenmiete bis Ende 2011 auf € 23,75/m<sup>2</sup>/Monat steigt. In den guten und durchschnittlichen Bürolagen ist von einer Stagnation bzw. einem leichten Absinken der Mieten zwischen € 0,35 und € 0,75/m<sup>2</sup>/Monat bis zum Jahresende 2011 auszugehen.

Insgesamt wurden 2010 ca. € 1,6 Mrd. in Immobilien investiert, was einem Anstieg von ca. 21% entspricht (2009: ca. € 1,3 Mrd.). Die Anfangsrendite für innerstädtische Lagen betrug Ende 2010 5,25% und ist im Jahresvergleich um 40 Basispunkte gefallen. Die Spitzenrendite wird weiter leicht sinken und kurzfristig beim aktuellen Wert, der um 50 Basispunkte über dem Jahr 2007 liegt, stagnieren.

*Quellen: CB Richard Ellis, Deka Bank, Erste Group, Jones Lang LaSalle*

## 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 auf den Konzernabschluss, da dieser, auch für die wirtschaftliche Lage der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft selbst, aufgrund der Konzernstruktur (Vielzahl an ausschließlichen Projektgesellschaften) die höchste Aussagekraft hat.

### Umsatzentwicklung Konzern

	2010	2009	2008
Gesamtleistung der Gruppe	217.026	275.414	307.342
Umsatzerlöse	114.591	197.634	216.399
Differenz	<b>102.435</b>	<b>77.780</b>	<b>90.943</b>
Umsatz aus Immobilienbeteiligungsverkäufen	18.195	19.525	34.770
Bestandsveränderung der Eigenprojekte aus Vorjahr	2.108	-26	16.089
Umsatz aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen	61.986	48.386	39.868
Leistungsgemeinschaften	20.146	9.819	0
aktivierte Eigenleistungen	0	76	216
	<b>102.435</b>	<b>77.780</b>	<b>90.943</b>

Der UBM-Konzern hat 2010 eine Gesamtleistung von € 217,0 Mio. erzielt. Dieser Wert stellt im Vergleich zum Vorjahr einen Rückgang um € 58,4 Mio. dar. Das Zurückgehen kann in erster Linie durch die in den vergangenen Jahren herrschende wirtschaftliche Gesamtsituation begründet werden, die sich für UBM vor allem durch rückläufige zeitlich verschobene Projektverkäufe auswirkt.

### Umsatzentwicklung des Konzerns nach operativen Geschäftsfeldern

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

beträgt € 28,5 Mio. Im Vergleich zum Vorjahr stellt das einen Rückgang um € 4,9 Mio. dar, was vor allem auf die Fertigstellung des Projektes Linz-Hessenplatz im ersten Quartal des Jahres zurückzuführen ist. Die € 28,5 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 € 41,6 Mio. geringer als im Vorjahr (2009: € 136,8 Mio., 2010: € 95,2 Mio.). Dieser Rückgang ist vor allem auf geringere Umsätze aus Projektverkäufen in Deutschland sowie auf die Beendigung der 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 Regensburg).

Die Gesamtleistung des Geschäftsfeldes „Zentral- und Osteuropa“ umfasst einen Wert von € 93,3 Mio. (2009: € 105,3 Mio.), das entspricht einem Rückgang von rund 11%. Der Rückgang ist ebenfalls auf den im Vergleich zum Vorjahr zu verzeichnenden Rückgang von Projektverkäufen in Osteuropa sowie auf den Abschluss einiger Großprojekte zurückzuführen. Unsere umsatzbildenden Bauaktivitäten im Jahr 2010 setzen sich aus Bauarbeiten für das Projekt Poleczki Park sowie aus der Fertigstellung von zwei Hotelprojekten in Polen zusammen. Auch die gestiegenen Umsätze aus den Hotel-

beteiligungen in Polen stellen für die Gesamtleistung dieses Geschäftsfeldes einen wesentlichen Beitrag dar.

**Entwicklung der geografischen Märkte im Konzern**

Im Jahr 2010 beträgt der Auslandsanteil an der Jahresbauleistung rund 87% und liegt damit minimal unter dem Anteil im Jahr 2009 (88%). Der Inlandsanteil an der Jahresbauleistung beträgt rund 13% und ist damit geringfügig höher als im Vorjahr (12%). Dennoch weisen diese Prozentwerte auf eine (insgesamt gesehen) geringe Veränderung und somit konstante In- und Auslandsaufteilung hin.

Wie auch schon im Vorjahr wurde der höchste Auslandsanteil an der Jahresbauleistung in Deutschland erzielt, das damit erneut vor Polen liegt: Ersteres liegt nun mit einem Anteil von 35% (Vorjahr: 44%) vor Polen (2009: 33%, 2010: 27%). Beide Länder mussten einen Rückgang verbuchen (Deutschland um 37%, Polen um 35%). Auf dem dritten Platz konnte die Tschechische Republik (11%) heuer wieder Frankreich (8%) verdrängen. Der enorme Zuwachs bei der Tschechischen Republik (Vorjahr: 3%) ist auf den Verkauf einer Projektgesellschaft im Rahmen des Projektes Andel City zurückzuführen. In Deutschland wurde hauptsächlich durch den Verkauf eines Bürogebäudes und eines Fachmarktes in München und durch Wohnungsverkäufe in München eine Jahresbauleistung von € 75,9 Mio. erzielt, das entspricht einem Rückgang von € 45,4 Mio. gegenüber 2009. Nachdem jedes Projekt für sich ein Unikat darstellt, ist der dafür erzielte Verkaufserlös je nach Art und Lage des Projekts nicht mit Projektumsätzen des Vorjahres vergleichbar.

Auch in Polen war bei der Jahresbauleistung ein Rückgang

auf aktuelle € 58,1 Mio. festzustellen, was auf den Abschluss einiger Großprojekte zurückzuführen ist. Die Umsätze für das Jahr 2010 setzen sich aus Bauarbeiten für das Projekt Poleczki Park in Warschau, für Hotelprojekte in Lodz und Kattowitz sowie Bauarbeiten für das Fachmarktzentrum Gdynia und eine Wohnhausanlage in Krakau zusammen.

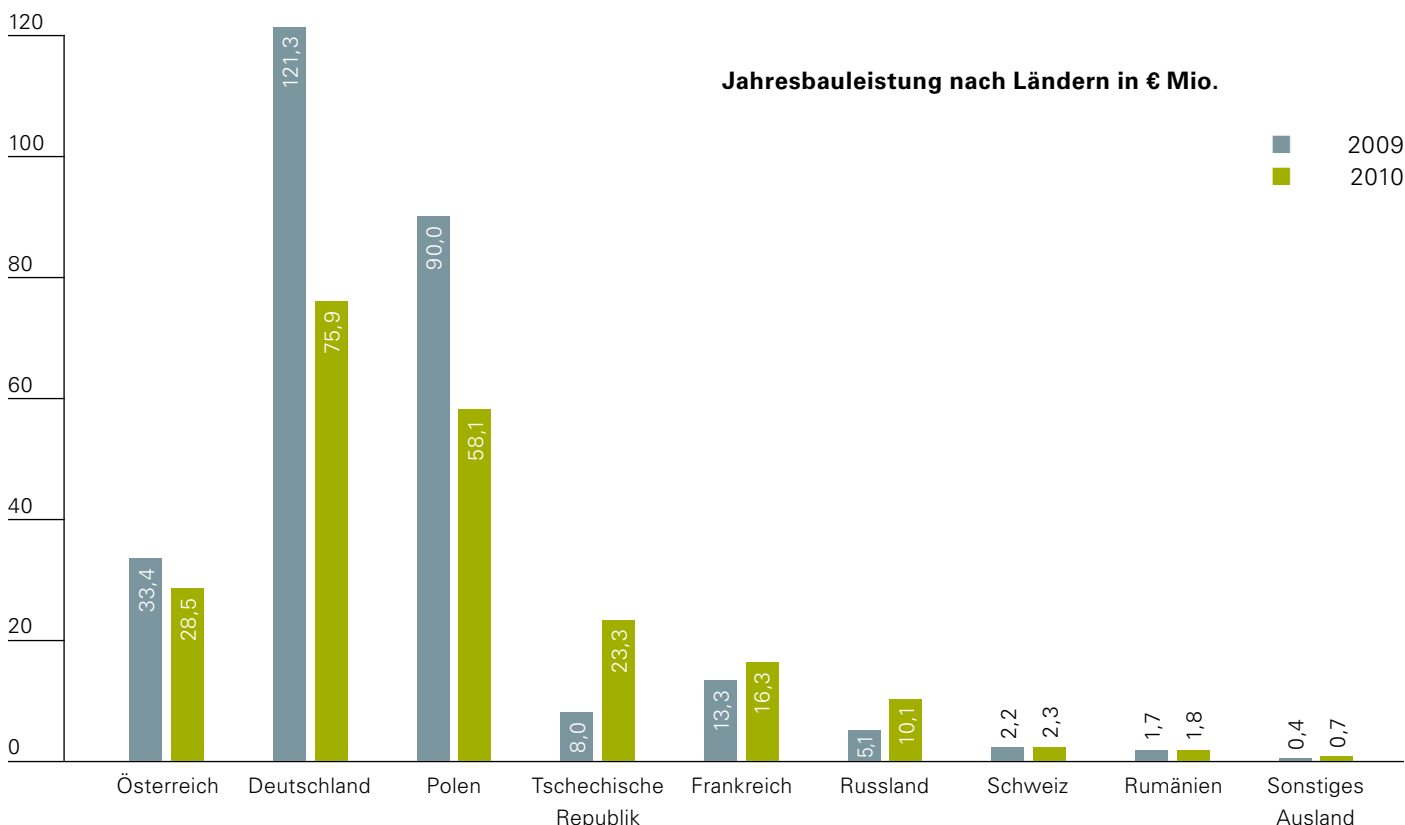
Die Tschechische Republik weist mit einer Jahresbauleistung von € 23,6 Mio. eine sich durch den Verkauf einer Projektgesellschaft im Rahmen des Projektes Andel City ergebende Steigerung um € 15,3 Mio. auf und weist damit heuer das wertmäßig größte Wachstum auf. Der Wert setzt sich ansonsten aus Mieteinnahmen der Andel City sowie Umsätzen eines Hotels in Pilsen zusammen.

Auch Frankreich konnte eine Steigerung um 23% (2009: € 13,3 Mio., 2010: € 16,3 Mio.) verbuchen. Das ist vor allem durch Umsatzsteigerungen der Hotels beim Eurodisney zu erklären.

Russland weist einen Umsatz von € 10,1 Mio. auf, was primär auf Leistungen für das Hotelprojekt in St. Petersburg zurückzuführen ist.

Sowohl die Schweiz als auch Rumänien sind heuer durch ihre konstanten Leistungsbeiträge hervorzuheben. Beide Länder konnten jeweils ein geringes Wachstum verzeichnen (die Schweiz um 6% und Rumänien um 4%), wodurch sich aktuelle Werte von € 2,3 Mio. für die Schweiz und € 1,8 Mio. für Rumänien ergeben. In diesen Beträgen stecken vor allem Mieteinnahmen für die Logistikobjekte in Chitila bei Bukarest und Regensdorf bei Zürich.

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





## FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

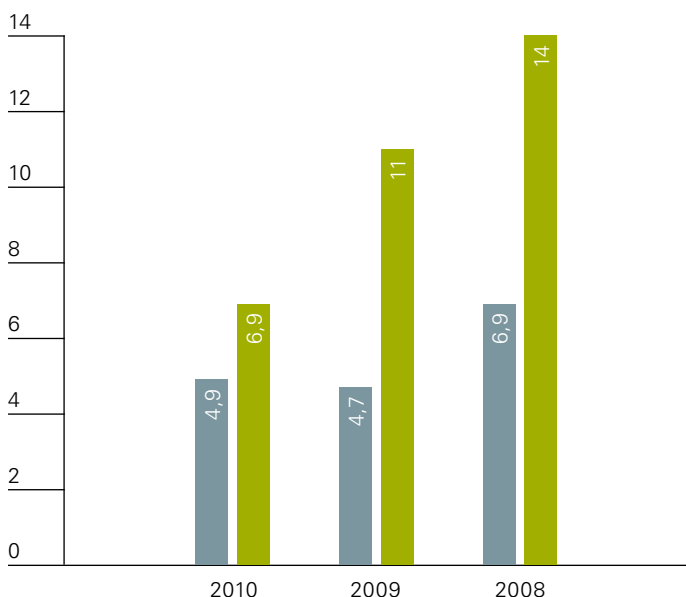
### Geschäftsergebnis und Ertragslage

Die in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichen 2010 einen Wert von € 114,6 Mio. und liegen somit um 42,0% unter dem Wert des Vorjahres. Die für uns relevante, weil aussagekräftigere betriebswirtschaftliche Kenngröße, die Jahresbauleistung, erreichte im Berichtsjahr mit € 217,0 Mio. einen um 21,2% geringeren Wert als im Jahr 2009.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge in der Höhe von € 6,7 Mio. haben sich im Vergleich zum Vorjahr (€ 5,1 Mio.) erhöht.

Die Materialaufwendungen haben sich vor allem auf Grund projektbedingt geringerer Bauleistungen um 55,0% auf aktuelle € 59,3 Mio. verringert.

Die Mitarbeiterzahl aller voll konsolidierten Gesellschaften und Beteiligungen ist auf Grund der Erhöhung der durchschnittlichen Mitarbeiterzahl der vollkonsolidierten Hotelgesellschaften von 290 auf 381 MitarbeiterInnen gestiegen. Der Personalaufwand beträgt rund € 15,1 Mio. Die Position Sonstige betriebliche Aufwendungen, die im Wesentlichen Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten, Sonstige Fremdleistungen, Abgaben und Gebühren sowie Rechts- und Beratungskosten umfasst, liegt mit € 19,8 Mio. unter dem Wert des Jahres 2009 (€ 27,9 Mio.), da bei den Finanzimmobilien geringere Wertanpassungen vorgenommen wurden.



Das Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT) konnte im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung um rund 5,7% auf aktuelle € 25,8 Mio. verbuchen.

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen des Jahres 2010 beträgt € -0,5 Mio. (Vorjahr € -1,7 Mio.). Die Erträge aus sonstigen Finanzanlagen betragen € 12,3 Mio. (Vorjahr € 18,7 Mio.) und sind damit auf Grund des Rückganges der Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen gesunken. Der Finanzierungsaufwand liegt wegen der gesunkenen Aufwendungen aus sonstigen Finanzanlagen mit € -23,3 Mio. unter dem Wert des Jahres 2009 (€ -27,2 Mio.).

Das EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern) konnte sich von € 14,2 Mio. im Vorjahr auf € 14,4 Mio. steigern. Der Steueraufwand des Berichtsjahres beträgt € -4,9 Mio. gegenüber einem Wert von € -0,09 Mio. im Vorjahr. Nach Abzug des Ergebnisanteils fremder Gesellschafter beläuft sich der Jahresüberschuss 2010 auf € 9,4 Mio. und liegt damit € 4,6 Mio. unter dem Wert des Vorjahres, was vor allem auf die Steuerbelastung eines Asset Deals zurückzuführen ist; dadurch verringert sich das Ergebnis je Aktie auf € 3,06 (2009: € 4,71).

Der UBM-Konzern weist für das Jahr 2010 einen Bilanzgewinn von rund € 3,3 Mio. aus, der dem Bilanzgewinn der UBM AG entspricht: Dieser bildet die Bemessungsgrundlage für die Dividendenausschüttung. Der Vorstand wird der Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von € 1,10 je dividendenberechtigter Aktie vorschlagen.

### Rentabilität des UBM-Konzerns (in %)

- Gesamtkapitalrentabilität
- Eigenkapitalrentabilität

in %	2010	2009	2008
Gesamtkapitalrentabilität <sup>1</sup>	4,9	4,7	6,9
Eigenkapitalrentabilität <sup>2</sup>	6,9	11,0	14,0
Eigenmittelquote per 31.12. <sup>3</sup>	24,9	27,3	22,0

<sup>1</sup> Gesamtkapitalrentabilität = EBIT / Ø Gesamtkapital

<sup>2</sup> Eigenkapitalrentabilität = Jahresüberschuss / Ø Eigenkapital

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

**Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung – Kurzfassung**

in € Mio.	2010	Veränderung in %	2009	2008
Jahresbauleistung	217,0	-21,2%	275,4	307,3
Umsatzerlöse	114,6	-42,0%	197,6	216,4
EBIT	25,8	5,7%	24,4	35,8
EBT	14,4	1,5%	14,2	16,8
Jahresüberschuss	9,4	-33,0%	14,1	16,2
Bilanzgewinn	3,3	9,6%	3,0	3,3
Ergebnis je Aktie (in €)	3,06	-35,0%	4,71	5,36

**Vermögens- und Finanzlage**

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns erhöhte sich 2010 im Vergleich zum Vorjahr um 15,1% auf rund € 559,3 Mio. Die Erhöhung der Bilanzsumme ist vor allem auf die Zunahme im Bereich des Sachanlagevermögens durch Investitionen in bebaute und unbebaute Grundstücke sowie Anlagen in Bau zurückzuführen.

Auf der Aktivseite bilden die langfristigen Vermögenswerte mit einem Anteil von 71,6% (2009: 76,2%) den Schwerpunkt der Bilanzsumme und belaufen sich per Jahresende 2010 auf € 400,5 Mio. Das Sachanlagevermögen beträgt € 56,3 Mio. (Vorjahr: € 27,1 Mio.), wobei die Erhöhung des Wertes auf den Ankauf eines Hotelgebäudes in Amsterdam zurückzuführen ist. Die Finanzimmobilien stellen per 31.12.2010 einen Wert von € 251,7 Mio. dar (Vorjahr: € 250,3 Mio.) und sind damit gegenüber dem Vorjahr beinahe unverändert. Das ergibt sich einerseits aus den Zugängen FMZ Gdynia, Bürogebäude München Dornach und Gewerbeobjekt Königsstraße/Hamburg sowie andererseits aus dem Abgang des Gewerbeobjektes Praktiker Pasing und Umgliederungen von Wohnbaugrundstücken in das Umlaufvermögen. Die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen haben sich auf Grund des Erwerbs einer Beteiligung in Deutschland sowie einer Darlehensumwandlung bei einer deutschen Hotelgesellschaft von € 5,7 Mio. auf € 18,8 Mio. erhöht. Der Wert aus Projektfinanzierung hat sich durch die Umwandlung eines Darlehens in Kapital sowie Abschreibungen von Gesellschafterdarlehen auf € 51,1 Mio. verringert, während die übrigen Finanzanlagen mit € 19,0 Mio. relativ konstant geblieben sind (2009: € 18,2 Mio.).

Die Struktur und das Volumen der kurzfristigen Vermögenswerte haben sich wie folgt verändert: Die Vorräte haben sich vor allem durch Umgliederungen von Wohnbaugrundstücken sowie unsere Projektaktivitäten im Wohnbau in Österreich, Polen und Deutschland insgesamt um € 39,1 Mio. auf € 84,3 Mio. gesteigert. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich verringert und betragen 2010 € 15,3 Mio. Die liquiden Mittel haben sich auf aktuelle € 46,7 Mio. erhöht (Vorjahr: € 39,6 Mio.). Insgesamt haben sich die kurzfristigen Vermögenswerte damit in Summe auf € 158,8 Mio. erhöht.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag rund € 139,5 Mio. und ist damit nominell um € 7,0 Mio. gewachsen. Die Eigenkapitalquote hat sich auf Grund der höheren Bilanzsumme mit 24,9% gegenüber dem Wert von 27,3% des Vorjahres verringert.

Unter den langfristigen Verbindlichkeiten ist zusätzlich zu der im Jahr 2005 ausgegebenen und teilweise getilgten Anleihe in der Höhe von € 71,3 Mio. auch die Anleihe von 2010 (€ 100,0 Mio.) ausgewiesen. Die langfristigen Rückstellungen haben sich von rund € 7,2 Mio. auf € 5,7 Mio. verringert. Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten haben sich von € 146,3 Mio. auf € 158,0 Mio. erhöht.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich von € 94,8 Mio. um 34,4% auf € 62,1 Mio. verringert. Diese Entwicklung ist auf Rückgänge bei den Finanzverbindlichkeiten, den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten zurückzuführen.

Bedingt durch den geringeren Jahresüberschuss, den geringeren Abschreibungen auf das Anlagevermögen und den Erträgen aus assoziierten Unternehmen verringert sich der Cashflow aus dem Ergebnis um rund € 16,5 Mio. auf € 17,9 Mio. Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit verringerte sich wegen der Zunahme der Vorräte um € -58,6 Mio. auf aktuelle € -3,0 Mio. Die Investitionen in das Sachanlagevermögen und in Finanzimmobilien erreichten mit rund € -72,4 Mio. eine Steigerung um rund € -53,5 Mio. gegenüber dem Vorjahr, womit der Cashflow aus Investitionstätigkeit € -47,3 Mio. beträgt. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt wegen der Aufnahme einer neuen und teilweisen Tilgung einer bestehenden Anleihe bzw. der Veränderungen von Krediten und anderen Konzernfinanzierungen rund € 56,3 Mio.

Die Liquiditätsplanungen zeigen, dass die Gesellschaft aus derzeitiger Sicht in der Lage ist, den bestehenden und erkennbaren zukünftigen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, was sowohl auf die Fortführung als auch auf den Abschluss der wesentlichen Investitionsvorhaben zurückzuführen ist. Durch das aktuell stabile Zinsniveau sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf eine Änderung von Kreditkonditionen zu erwarten.

## Konzern-Kapitalflussrechnung – Kurzfassung

in € Mio.	2010	2009	2008
Jahresüberschuss	9,4	14,1	16,2
Cashflow aus dem Ergebnis	17,9	34,4	27,5
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	-3,0	55,6	12,3
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-47,3	3,0	-32,4
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	56,3	-61,7	44,5
Liquide Mittel per 31.12.	46,7	39,6	42,6

## Bilanzstruktur in %

kurzfristige Vermögenswerte	28,4	23,8	22,4
langfristige Vermögenswerte	71,6	76,2	77,6
davon Finanzimmobilien	45,0	51,5	51,0
Eigenkapital	24,9	27,3	22,0
langfristige Verbindlichkeiten	64,0	53,2	52,3
kurzfristige Verbindlichkeiten	11,1	19,5	25,7
Bilanzsumme in € Mio.	559,3	485,7	559,4

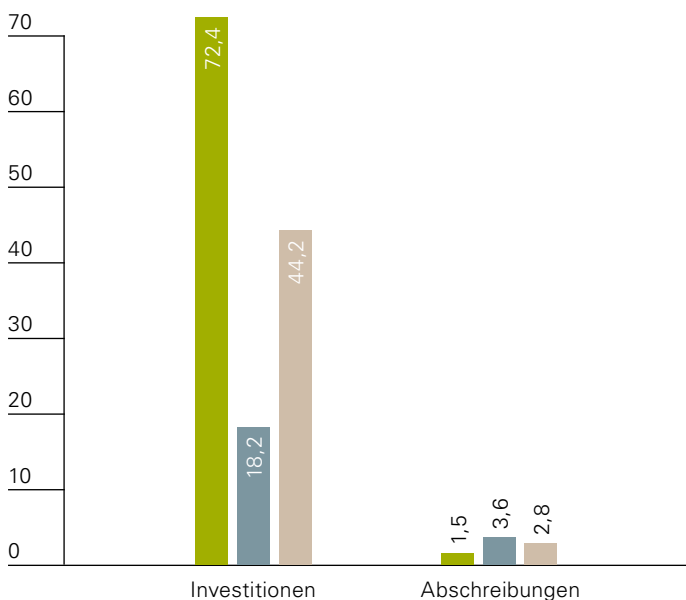
## Investitionen

Das Investitionsvolumen in Sachanlagen des Geschäftsjahres ist mit € 29,7 Mio. um € 26,8 Mio. größer als jenes des Vorjahres. Dieser Zugang ist auf den Erwerb eines unfertigen Hotelgebäudes in den Niederlanden (Amsterdam) zur Baufertigstellung zurückzuführen.

Auch die Investitionen in Finanzimmobilien sind gestiegen und

betragen nun € 42,7 Mio. (Vorjahr: € 15,3 Mio.): In Deutschland haben wir in das Immobilienprojekt Dornach investiert und ein Gewerbeobjekt in Hamburg gekauft. In Polen wurde der erste Abschnitt des Fachmarktzentrums Gdynia fertiggestellt.

In Summe beliefen sich die Investitionen in Finanzimmobilien und Sachanlagen damit auf € 72,4 Mio. In den angegebenen Immateriellen Vermögensgegenständen sind Goodwill-Bewertungen nicht enthalten.



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

- 2010
- 2009
- 2008

in € Mio.	2010	2009	2008
Investitionen Sachanlagen und Finanzimmobilien	72,4	18,2	44,2
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0,1
Finanzimmobilien	42,7	15,3	16,7
Sachanlagen	29,7	2,9	27,4

## **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 31.12.2010 zeigt, dass rund 81% unserer MitarbeiterInnen im Ausland beschäftigt sind.

Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen bieten wir vor allem in den Bereichen Planung und Projektentwicklung, Betriebswirtschaft und Recht sowie durch Sprachkurse und Seminare zur Persönlichkeitsentwicklung an. Dabei nehmen wir Rücksicht auf die individuellen Bedürfnisse unserer MitarbeiterInnen und auf die Anforderungen des Marktes.

Da 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 31.12.2010 901 MitarbeiterInnen (davon 615 HotelmitarbeiterInnen) (2009: 597, davon 336 HotelmitarbeiterInnen).

### **Angestellte und gewerbliche MitarbeiterInnen**

	2010	2009	2008
(vollkonsolidierte Gesellschaften)			
Inland	68	73	76
Ausland	313	217	218
<b>MITARBEITERINNEN GESAMT (DURCHSCHNITT)</b>	<b>381</b>	<b>290</b>	<b>294</b>
davon HotelmitarbeiterInnen	169	67	100

## **ZWEIGNIEDERLASSUNGEN**

Die UBM Realitätenentwicklung AG hat folgende im Firmenbuch eingetragene Zweigniederlassungen:

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

## **VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH DEM SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES**

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

# VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG UND RISIKEN DES UNTERNEHMENS

## VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DER WIRTSCHAFT: AUSBLICK 2011

### Weltwirtschaftswachstum

Obwohl die Weltkonjunktur im laufenden Jahr weiter Tritt gefasst hat (unterstützt von expansiven Impulsen der Geldpolitik und der staatlichen Konjunkturprogramme), ist die Dynamik nach Ländern und Regionen differenziert doch recht unterschiedlich. In Bezug auf die gesamte Weltwirtschaft dürfte das Bruttoinlandsprodukt 2011 um 3,5% wachsen. Dabei wird die Gruppe der Schwellenländer die größte Dynamik entfalten. In den USA wird der kräftigen Erholung voraussichtlich eher ein Jahr mit nur sehr moderatem Wachstum folgen, da die fiskalische Stimulierung ausläuft und strukturelle Probleme wie die geringe inländische Ersparnisbildung ungelöst sind. Die Staaten der Europäischen Union können sich nur langsam aus der Krise lösen, wobei die Entwicklung weiterhin sehr heterogen sein wird. Die vom Misstrauen in die Finanzmärkte am stärksten betroffenen Defizitländer dürften 2011 jedenfalls in einer Rezession verharren.

### Österreichische Wirtschaft

Die Prognosen für die Entwicklung der österreichischen Wirtschaft wurden zu Jahresbeginn verbessert. Österreichs Wirtschaft erholt sich mit ziemlichem Tempo. Wirtschaftsexperten haben die Wachstumsprognose für 2011 auf 2,3% erhöht. Für Anfang 2011 wird ein kräftiges BIP-Plus von 0,5% gegenüber dem Vorquartal erwartet. Ende 2010 hatte sich das Quartalswachstum von 0,9 auf 0,6% abgeschwächt. Die Exportstärke hält an und die Investitionen gewinnen an Schwung. Die anhaltende Verbesserung am Arbeitsmarkt belebt die Zuversicht der Konsumenten und unterstützt die Konsumlaune. Negative Auswirkungen der Budgetkonsolidierung auf die Kaufkraft sind noch nicht spürbar. Im 1. Quartal soll – neben der exportorientierten Industrie – auch die Binnennachfrage spürbar zum Wachstum beitragen. Der Privatkonsum sollte sich weiter stabil aufwärts bewegen, dank der anhaltend günstigen Entwicklung am Arbeitsmarkt. Bei den Investitionen sollte sich der bestehende Nachholbedarf in den kommenden Monaten in einem spürbaren Anstieg zeigen. 2011 werden die Exporte zwar an Schwung verlieren, dafür sollten aber die Ausrüstungsinvestitionen wieder ein deutliches Lebenszeichen von sich geben und auch die Bauinvestitionen werden ihre Talfahrt beenden und zumindest das Investitionsvolumen des Vorjahres beibehalten können. Der

private Konsum wird aber auch weiterhin schwächeln. Für den Jahresdurchschnitt 2011 wird ein BIP-Wachstum von 2,0% (real) erwartet, das deutlich über dem zu erwartenden Durchschnitt des Euroraums (+1,4%) liegen wird. Wenn man dazu berücksichtigt, dass die Rezession etwas weniger stark ausfiel als im Euroraum, kann man mit diesen Aussichten eigentlich durchaus zufrieden sein.

### Zentral- und Osteuropa

Für die CEE-Länder wird für 2011 ein BIP-Wachstum von 3,8% erwartet (nach 3,6% im Jahr 2010), wobei zum ersten Mal seit vier Jahren die meisten Länder im Plus liegen werden. 2011 startet mit erheblich kleineren Produktionslücken als noch vor einem Jahr und in einigen Ländern könnte die Wirtschaft wieder über Potenzial wachsen. Bei einigen der schwächeren Volkswirtschaften in der Region ist endlich ein positives BIP-Wachstum für das Gesamtjahr in Sicht, auch wenn die Stärke des Aufschwungs immer noch fraglich ist. Da die künftige Entwicklung der Kapitalflüsse unsicher ist und einige Länder möglicherweise ihre „Geschäftsmodelle“ neu ausrichten müssen, sind besonders die Prognosen für die CEE-Region allerdings mit Vorsicht zu genießen.

### Wiener Büromarkt

Für 2011 wird am Wiener Büromarkt im Vergleich zu 2010 mit mehr Fertigstellungen von neuen Büroflächen gerechnet. Trotz der deutlich verbesserten Wirtschaftsentwicklung und der überwundenen Immobilienkrise wird am Wiener Markt nur eine relativ stabile bis schwach ansteigende Vermietungsleistung zu verzeichnen sein. Die Leerstandsrate wird 2011 bei erwarteter, leicht steigender Nachfrage und gleichzeitig geringfügig höherer Neuflächenproduktion bei ca. 5,5% bleiben. Die Spitzenmieten werden, bedingt durch geringeres Flächenangebot, bis zum Jahresende leicht steigen. Das Investmentvolumen wird weiter ansteigen und sollte ein Volumen von ca. € 2 Mrd. erreichen. Die Inlandsnachfrage wird durch offene Fonds und Private getragen, weiters suchen deutsche offene Fonds und zunehmend auch ausländische institutionelle Investoren und opportunistische Fonds Investitionsmöglichkeiten.

*Quellen: CB Richard Ellis, ÖNB, Raiffeisen Research, UniCredit*

## **VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS: AUSBLICK 2011**

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 das Jahr 2011, dass unser Schwerpunkt in Polen und Deutschland liegen wird und wir damit eine breite geografische Streuung anstreben. In Polen sind wir in den Bereichen Wohnbau (Krakau und Breslau), Gewerbe (Fachmarktzentren in Gdynia, Lublin und Sosnowiec) und Büro (Weiterentwicklung des Projektes Poleczki Park) tätig. In Deutschland konzentrieren wir uns verstärkt auf den Wohnungsbau, erweitern unseren Markt in München jedoch durch Projekte in Frankfurt, Hamburg und Berlin. Darüber hinaus ist

die Fertigstellung des Büroobjektes Concor in Dornach bei München ein wichtiges Ziel. In der Tschechischen Republik arbeiten wir an der Entwicklung von Wohnbauprojekten in Prag und Regionalstädten. Neben Projekten in diesen traditionellen Hauptmärkten der UBM planen wir auch in anderen europäischen Ländern Projektentwicklungen in unterschiedlichen Segmenten: In Amsterdam wollen wir ein in unfertigem Zustand erworbenes Hotelgebäude baulich fertigstellen und in Betrieb nehmen. In allen anderen Ländern haben wir Projekte in Vorbereitung, die wir je nach Entwicklung der Marktlage jederzeit umsetzen können.

Die allgemeine Struktur des Immobiliengeschäfts ist auf mittel- bis langfristige Geschäftsmodelle aufgebaut. Eine große Anzahl von Projekten, die für das Jahr 2011 maßgeblich sind, wird auch im Jahr 2012 die Entwicklung des Unternehmens beeinflussen. Unsere Geschäftsstrategie für das Jahr 2012 umfasst aber auch Neuakquisitionen in allen unseren Märkten und Sparten, um unsere Marktposition in den Bereichen Büro, Gewerbe, Hotel, Wohnbau und Logistik zu stärken.

In Anbetracht der nach wie vor zu verzeichnenden wirtschaftlichen Verformungen und geopolitischen Einflussfaktoren auf die Weltwirtschaft gehen wir davon aus, dass wir auch in den Jahren 2011 und 2012 einen Umsatz und ein Ergebnis erzielen können, die dem Niveau des Jahres 2010 entsprechen.

## **WESENTLICHE RISIKEN UND UNGEWISSEITEN**

### **Risikomanagementziele und -methoden**

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

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

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

**VORSTAND**


**RISIKOMANAGEMENT**

**Markteintrittsrisiko**  
Allg. Verfahrensabläufe  
nach ISO 9001

**Technik**

**Development**

**Kaufmännische Aspekte**



Expertisen erfassen den mikro- und makroökonomischen Entwicklungsstand der Region bzw. des jeweiligen Immobilienmarktes. Ausschlaggebend für die Realisierung eines Projektes sind aber vor allem seine individuellen Einflussfaktoren. Hierfür gilt es, die Marktentwicklung treffend zu prognostizieren und potenzielle Mieter bereits im Vorfeld ausfindig zu machen. Vorgaben über einen erforderlichen Mindestverwertungsgrad erhöhen die Sicherheit für die Investition in ein Projekt. Die breite geografische und sektorale Streuung des UBM-Konzerns bringt mit sich, dass der Eintritt in neue Märkte durch das solide Fundament des bestehenden Immobilienportfolios abgesichert ist.

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

### **Bestehende Risiken**

#### **Preisänderungsrisiko**

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

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

Da UBM ein umfassendes Leistungsspektrum anbietet, besteht eine verstärkte Angewiesenheit auf Fremdunternehmen. Die damit verbundenen Risiken hinsichtlich Qualität, Lieferterminen und Kosten können bei erhöhter Nachfrage zu Versorgungsschwierigkeiten führen. Die operativen Bereiche können Preissteigerungen im Energie- und Rohstoffbereich ausgesetzt sein. Sofern es nicht möglich ist, diese an die Kunden weiterzugeben, wirken sie negativ auf die Ertragslage. Vor allem die Immobilienmärkte, die neben gesamtwirtschaftlichen Faktoren auch von der jeweiligen Angebotssituation geprägt sind, sind in ihrer Nachfrageentwicklung einer starken Zyklizität unterworfen. Dank unserer breiten sektoralen wie auch geografischen Diversifikation können wir regionale Marktschwankungen aber optimal ausgleichen und unser Engagement flexibel verlagern. Die Möglichkeit, zwischen Verkauf und Vermietung unserer Objekte zu wählen, erlaubt uns darüber hinaus, einen flexiblen Ausgleich für temporär ungünstige Marktlagen zu schaffen.

#### **Ausfallsrisiko**

Ausfallsrisiken können vor allem in Bezug auf originäre Finanzinstrumente bestehen, nämlich Ausleihungen und Forderungen. Diesen potenziellen Risiken wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Darüber hinaus erfolgt eine bestmögliche Absicherung durch Bonitätsprüfungen und adäquate Sicher-

heitsleistungen. Das maximale Ausfallsrisiko stellen die in Bezug auf diese Finanzinstrumente in der Bilanz ausgewiesenen Buchwerte dar.

#### **Liquiditätsrisiko**

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

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

Durch die aktuelle wirtschaftliche Lage wird dem Liquiditätsrisiko ein neuer Aspekt 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 Einzelinstitutsebene erfasst.

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

### **Kreditrisiko**

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

### **IT-Risiko**

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

### **Länderrisiko**

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

### **Wertminderungsrisiko**

Die wertmäßige Sicherung des Immobilienbestandes ist ein wichtiger Grundstein für die wirtschaftliche Entwicklung des UBM-Konzerns. Das 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 sichergestellt werden, dass das Unternehmensvermögen bewahrt wird und das Management durch ein effektives und zuverlässiges Berichtswesen unterstützt wird. Dazu wurden in der UBM-Gruppe die notwendigen Vorkehrungen getroffen, sodass einerseits gesetzliche, aber auch interne Richtlinien eingehalten und andererseits mögliche Schwachstellen in betrieblichen und organisatorischen Abläufen erkannt und korrigiert werden können.

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

### **Sonstige Risiken**

Im Zusammenhang mit Vorwürfen gegen ein von UBM beauftragtes Unternehmen ist ein Strafverfahren gegen zwei Vorstände anhängig. Wegen einer Zahlung an ein Unternehmen des Herrn Ing. Meischberger gibt es Anschuldigungen gegen zwei Vorstände.



# FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Die Gesellschaft betreibt keine Forschung und Entwicklung.

## OFFENLEGUNG GEM. § 243a UGB

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

Wien, am 8. März 2011



Mag. Karl Bier  
(Vorsitzender)



DI Peter Maitz



Heribert Smolé



DI Martin Löcker



# JAHRES- ABSCHLUSS

---

**„ALS GRÜN WIRD  
EIN UNTERNEHMEN  
BEZEICHNET, DESSEN  
RESSOURCEN-  
EFFIZIENZ IN ALLEN  
BEREICHEN ERHÖHT  
IST, WÄHREND  
GLEICHZEITIG DAS  
RISIKO NIEDRIG  
GEHALTEN WIRD.“**

**BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2010**

UBM Realitätenentwicklung AG

**AKTIVA**

	€	€	31.12.2010 €	31.12.2009 T€
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Mietrechte		839.816,00		862
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund, davon Grundwert € 11.419.169,16 (2009: T€ 11.421)	51.043.321,16			53.456
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	396.390,00			472
		51.439.711,16		53.928
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	21.471.092,92			15.938
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	129.562.170,58			8.956
3. Beteiligungen	18.726.748,87			13.592
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	43.391.796,59			18.274
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.196.073,00			3.196
6. Sonstige Ausleihungen	2.783.149,80			2.592
		219.131.031,76		62.548
			<b>271.410.558,92</b>	<b>117.338</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				
I. Vorräte				
1. Sonstige Vorräte				
a) Projektierte Bauten	480.214,29			639
b) Zur Verwertung bestimmte Liegenschaften	586.695,17			618
		1.066.909,46		1.257
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	75.460,38			197
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	24.572.228,06			98.215
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.575.049,14			40.003
4. Forderungen gegenüber Arbeitsgemeinschaften	–			–
5. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	7.450.884,76			4.732
		33.673.622,34		143.147
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		19.584.392,76		14.143
			<b>54.324.924,56</b>	<b>158.547</b>
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			<b>54.075,00</b>	<b>–</b>
<b>SUMME AKTIVA</b>			<b>325.789.558,48</b>	<b>275.885</b>

## PASSIVA

	€	€	31.12.2010 €	31.12.2009 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		47.132.720,11		40.133
IV. Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	25.693,73			22
Gewinn 2010	3.289.709,42			3.004
		3.315.403,15		3.026
			<b>101.084.354,01</b>	<b>93.795</b>
<b>B. UNVERSTEUERTE RÜCKLAGEN</b>				
1. Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen			<b>796.237,58</b>	<b>796</b>
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>				
1. Rückstellung für Abfertigungen		1.434.379,00		1.419
2. Rückstellungen für Pensionen		2.223.843,00		2.259
3. Steuerrückstellungen		1.187.497,50		3.540
4. Sonstige Rückstellungen		7.025.633,69		8.967
			<b>11.871.353,19</b>	<b>16.185</b>
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>				
1. Anleihe		171.300.000,00		100.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		23.188.824,76		47.307
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		488.410,70		977
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		3.019.595,05		9.849
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		3.452.551,25		183
6. Sonstige Verbindlichkeiten				
aus Steuern	1.435.887,50			1.076
im Rahmen der sozialen Sicherheit	83.460,41			100
diverse	6.807.002,37			3.295
		8.326.350,28		4.471
			<b>209.775.732,04</b>	<b>162.787</b>
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			<b>2.261.881,66</b>	<b>2.322</b>
<b>SUMME PASSIVA</b>			<b>325.789.558,48</b>	<b>275.885</b>
Haftungsverhältnisse, davon gegenüber verbundenen Unternehmen € 39.107.447,33 (2009: T€ 52.570)			114.645.697,33	124.358

**GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG  
FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2010**

UBM Realitätenentwicklung AG

	€	2010 €	2009 T€
1. Umsatzerlöse		21.645.977,40	55.437
2. Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen		-158.994,98	-15.289
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0,00	76
4. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	-3.130,00		12
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.787.000,00		2.018
c) Übrige	363.952,24		1.163
		2.147.822,24	3.193
<b>BETRIEBSLEISTUNG</b>		<b>23.634.804,66</b>	<b>43.417</b>
5. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Materialaufwand	-119.114,91		-129
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-4.743.546,90		-13.834
		-4.862.661,81	-13.963
6. Personalaufwand			
a) Gehälter	-6.048.769,78		-6.712
b) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiter-Vorsorgekassen	-145.698,72		-95
c) Aufwendungen für Altersversorgung	40.192,34		-592
d) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-985.431,14		-1.180
e) Sonstige Sozialaufwendungen	-127.841,49		-254
		-7.267.548,79	-8.833
7. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.381.594,01	-3.747
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter die Steuern vom Einkommen fallen	-51.568,89		-12
b) Übrige	-6.603.017,64		-6.339
		-6.654.586,53	-6.351
<b>9. ZWISCHENSUMME AUS Z 1 BIS 8 (BETRIEBSERFOLG)</b>		<b>2.468.413,52</b>	<b>10.523</b>

	€	2010 €	2009 T€
10. Erträge aus Beteiligungen			
a) aus verbundenen Unternehmen	18.327.949,29		1.880
b) aus beteiligten Unternehmen	24.666,71		28
		18.352.616,00	1.908
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen € 6.048.952,61 (2009: T€ 208)		8.062.129,39	999
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen € 612.282,96 (2009: T€ 3.567)		1.203.970,71	5.934
13. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen		181.548,27	12.427
14. Aufwendungen aus Finanzanlagen			
a) davon Aufwendungen aus Abschreibungen € 10.100.846,48 (2009: T€ 14.825)		-11.879.647,39	-15.017
b) davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen € 635.455,67 (2009: T€ 133)			
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen € 406.575,71 (2009: T€ 42)		-9.177.132,42	-6.143
<b>16. ZWISCHENSUMME AUS Z 10 BIS 15 (FINANZERFOLG)</b>		<b>6.743.484,56</b>	<b>108</b>
<b>17. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		<b>9.211.898,08</b>	<b>10.631</b>
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		1.077.811,34	291
<b>19. JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>10.289.709,42</b>	<b>10.922</b>
20. Auflösung unsteuerter Rücklagen			
a) Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen		-	642
21. Zuweisung zu Gewinnrücklagen		-7.000.000,00	-8.560
<b>22. JAHRESGEWINN</b>		<b>3.289.709,42</b>	<b>3.004</b>
23. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		25.693,73	22
<b>24. BILANZGEWINN</b>		<b>3.315.403,15</b>	<b>3.026</b>

**ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS**

UBM Realitätenentwicklung AG

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		
	Stand 01.01.2010	Zugänge	Abgänge
	€	€	€
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
1. Mietrechte	1.203.935,14	–	–
<b>II. SACHANLAGEN</b>			
1. Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	73.237.021,36	92.765,03	297.808,77
2. technische Anlagen und Maschinen	18.966,00		806,00
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	879.923,58	79.880,43	74.409,54
	74.135.910,94	172.645,46	373.024,31
<b>III. FINANZANLAGEN</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	15.938.144,49	6.743.279,01	682.767,73
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	8.955.876,34	55.877.265,18	11.196.950,71
3. Beteiligungen	13.592.060,89	148.100,00	1.247,84
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	25.703.195,47	5.060.138,54	3.011.410,24
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	3.228.846,46		
6. sonstige Ausleihungen	7.913.673,00	10.000,00	
	75.331.796,65	67.838.782,73	14.892.376,52
	<b>150.671.642,73</b>	<b>68.011.428,19</b>	<b>15.265.400,83</b>



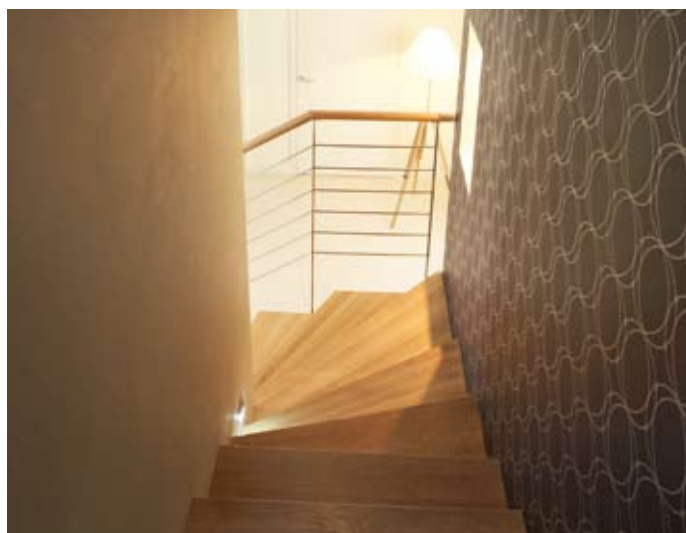
Poleczki Business Park, Warschau

**„WAS IST EIGENTLICH  
EINE NACHHALTIGE  
WERTANLAGE? SICHER,  
GEWINN BRINGEND  
UND RISIKOARM?  
NATÜRLICH GRUND  
UND BODEN, BEBAUT  
VON UBM.“**





Umbuchungen	Stand 31.12.2010	kumulierte Abschreibungen	Buchwerte 31.12.2010	Buchwerte 31.12.2009	Jahres- abschreibung/ -zuschreibung
€	€	€	€	€	€
-	1.203.935,14	364.119,14	839.816,00	861.469,00	21.653,00
	73.031.977,62	21.988.656,46	51.043.321,16	53.455.897,19	2.215.118,58
	18.160,00	18.160,00	-	-	-
	885.394,47	489.004,47	396.390,00	472.082,00	144.822,43
-	73.935.532,09	22.495.820,93	51.439.711,16	53.927.979,19	2.359.941,01
	21.998.655,77	527.562,85	21.471.092,92	15.938.144,49	527.562,85
76.354.605,34	129.990.796,15	428.625,57	129.562.170,58	8.955.876,34	428.625,57
15.800.000,00	29.538.913,05	10.812.164,18	18.726.748,87	13.592.060,89	4.000.000,00
33.685.289,43	61.437.213,20	18.045.416,61	43.391.796,59	18.274.426,69	5.672.220,91
	3.228.846,46	32.773,46	3.196.073,00	3.196.073,00	-
	7.923.673,00	5.140.523,20	2.783.149,80	2.591.601,53	-181.548,27
125.839.894,77	254.118.097,63	34.987.065,87	219.131.031,76	62.548.182,94	10.446.861,06
<b>125.839.894,77</b>	<b>329.257.564,86</b>	<b>57.847.005,94</b>	<b>271.410.558,92</b>	<b>117.337.631,13</b>	<b>12.828.455,07</b>



Oaza Kampinos, Malocice



# LAGEBERICHT DER UBM AG



# GESCHÄFTSVERLAUF, GESCHÄFTSERGEBNIS UND LAGE DES UNTERNEHMENS

## WIRTSCHAFTLICHE LAGE

### Rahmenbedingungen

Vor allem im zweiten Halbjahr 2010 hat die so optimistisch stimmende weltwirtschaftliche Erholung etwas an Schwung verloren, sodass auch die Aktivierung des Europäischen Stabilisierungsmechanismus für Irland zu keiner nachhaltigen Entspannung führen konnte. Erhöhte Schuldenfinanzierungskosten reflektieren die wahrgenommenen Unsicherheiten über die Tragfähigkeit der öffentlichen Finanzen bzw. die Befürchtung von Umschuldungen. Diese erhöhten Risikoaufschläge werden noch dazu von zahlreichen Faktoren unterstützt – dazu zählen unter anderem: Schwierigkeiten, Budgetziele zu erreichen, Skepsis der Anleger, schwache Wachstumsaussichten und Verschlechterung der Situation am Bankensektor betroffener Länder. Auch die in Europa herrschende hohe Divergenz trägt nicht gerade zur Besserung der Lage bei.

Dennoch gibt es auch positive Nachrichten: Betrachtet man wesentliche Konjunkturlaufindikatoren, so werden für die kommenden zwei Quartale robuste Wachstumsaussichten markiert – man spricht sogar von einem nachhaltigen Aufschwung. Träger des Wachstums und damit auch Wegbereiter für nachhaltige Verbesserungen am Arbeitsmarkt sind vielerorts Anlage-Investitionen.

Somit stehen sich zwei konträre Entwicklungen entgegen: Einerseits durchaus positive Konjunkturerwartungen und andererseits die Schuldenkrise im Euroraum. Während auf der Konjunkturseite die positiven Tendenzen mit großer Wahrscheinlichkeit tatsächlich eintreten werden, bleibt die weitere Entwicklung der Lage um die Schuldenpolitik offen.

### Europa

Gemäß Schätzungen betrug das Wachstum des realen BIP im Euroraum im 3. Quartal moderate 0,3% im Vergleich zum Vorquartal, nachdem es im zweiten Quartal mit 1,0% den höchsten Stand seit zwei Jahren erreicht hatte. Verglichen mit dem Vorjahresquartal betrug die Wachstumsrate im dritten Quartal aber immer noch 1,9%. Einen Beitrag von je 0,1 Prozentpunkten lieferten zum dritten Quartalswachstum die privaten Konsumausgaben, die Staatsausgaben sowie die Vorratsveränderungen; die Bruttoanlageinvestitionen leisteten einen negativen Beitrag von –0,1 Prozentpunkten. Obwohl sich das Wachstum der Exporte massiv verlangsamte, konnten die Nettoexporte mit 0,1 Prozentpunkten positiv zum Wachstum beitragen. Das ist auf das ebenfalls verlangsamte Wachstum der Importe zurückzuführen. Die Entwicklung des Außenhandels steht im Einklang mit dem

sich abschwächenden globalen Handelswachstum.


Die Abschwächung des BIP-Wachstums im dritten Quartal steht im Zusammenhang mit den Entwicklungen in Deutschland, das im dritten Quartal nur um 0,7% gewachsen ist. Im zweiten Quartal lag das Wachstum in Deutschland noch bei 2,3%. Auch in Frankreich, Italien und Spanien ist eine deutliche Abschwächung gegenüber dem Vorquartal zu beobachten. Eine Schrumpfung des BIP verzeichnete lediglich Griechenland mit –1,3%.

Auf dem Arbeitsmarkt spiegelte sich die Konjunkturerholung bereits in einer Stabilisierung wider. Im November 2010 betrug die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euroraum wie im Oktober 10,1%. Nach ersten Schätzungen von Eurostat stagnierte auch die Zahl der Erwerbstätigen im dritten Quartal. Während die unselbstständige Beschäftigung in Spanien und Griechenland sank, stieg sie unter anderem in der Slowakei, Österreich und Belgien.

Für 2010 und 2011 wird laut jüngster Prognose der europäischen Kommission ein Wachstum des realen BIP im Euroraum um 1,7% bzw. 1,5% erwartet. Ursache für eine Verlangsamung des Wachstumstempos bis Mitte 2011 soll demnach eine entsprechende Abschwächung des Weltwirtschaftswachstums sein, sowie Fiskalkonsolidierungsmaßnahmen einzelner Staaten bzw. das Auslaufen von Konjunkturstimulierungsmaßnahmen. Zwischenzeitlich sollte sich das Wachstum auf alle Komponenten stützen, wobei die bereits angesprochenen großen Differenzen zwischen den einzelnen Ländern bestehen bleiben.

### Österreich

Die kräftige Auslandsnachfrage und die anspringenden Investitionen haben im 4. Quartal 2010 für einen Anstieg des BIP um 0,6% im Vergleich zum Vorquartal gesorgt. Damit wuchs die österreichische Wirtschaft 2010 um 1,9%. Der Auftrieb aus dem Ausland überträgt sich 2011 zunehmend auf die Binnenwirtschaft und erhöht die Aussicht auf ein selbsttragendes, nachhaltiges Wachstum der österreichischen Wirtschaft. Die Inflation ist aufgrund des Preisdrucks von Rohstoffen um 0,6% im Vergleich zum Vormonat bzw. 2,3% zum Vorjahr gestiegen. Damit ist der Höhepunkt noch nicht erreicht. Steigende Rohstoffpreise werden auch 2011 für Aufwärtsdruck auf die Inflation sorgen. Der Einzelhandel ist im Sog der Verbesserung der Lage am Arbeitsmarkt im Jahr 2010 mit realen 2,3% deutlich stärker gewachsen als im Jahr davor (2009: +1,5%). Die kräftige Konjunktur in Deutschland beflügelt die heimische Exportwirtschaft und Österreichs Industriebetriebe steigern weiter ihre Produktion. Die kräftige Erholung der Konjunktur



lässt die Steuereinnahmen wieder sprudeln und die positiven Entwicklungen am Arbeitsmarkt sowie das niedrige Zinsniveau senken die Ausgaben. Das gesamtstaatliche Budgetdefizit ist nach vorläufigen Zahlen mit 4,1% des BIP 2010 deutlich unter Plan zu liegen gekommen.

Generell ist die Stimmung auf dem österreichischen Markt sehr gut: insbesondere im Industriesektor herrscht großer Optimismus und auch unter den Verbrauchern hält die positive Stimmung dank günstiger Arbeitsmarkttrends an. Zahlreiche Konjunkturindikatoren versprechen ein Anhalten dieser Tendenz, sodass bei Einhaltung des bisher geplanten Konsolidierungsvolumens durch das stärkere Wirtschaftswachstum bereits 2011 die Maastricht-Grenze von 3% des BIP unterschritten werden könnte. Damit befindet sich Österreich in einer im internationalen Vergleich durchaus vorteilhaften Situation. Auch die öffentliche Gesamtverschuldung ist mit knapp unter 70% erheblich niedriger als in der Eurozone. Trotz dieses Optimismus sollte nicht außer Acht gelassen werden, dass die weitere Entwicklung auch stark von der Euro-Schuldenkrise abhängt, durch die doch ein erhebliches Rest-Risiko gegeben ist.

### **Zentral- und Osteuropa**

Ähnlich wie in der allgemeinen wirtschaftlichen Entwicklung spiegelt sich auch in den makrofinanziellen Risiken die Heterogenität der Region Zentral-, Ost- und Südosteuropas wider. Zwar setzte sich die seit der ersten Hälfte des Jahres 2010 zu beobachtende leichte Entspannung in den hier behandelten Ländern im gewichteten regionalen Durchschnitt auch in den letzten sechs Monaten fort, bei der Entwicklung der einzelnen Länder gab es allerdings deutliche Unterschiede. Während sich die Risikobewertung etwa in der Tschechischen Republik, der Slowakei, Russland und der Ukraine (im letztgenannten Land allerdings von einem sehr hohen Niveau aus) etwas verbessert hat, waren in Ungarn, Slowenien, Rumänien und Kroatien Verschlechterungen zu beobachten. In der Tschechischen Republik und der Slowakei hat sich die allgemeine Risikoeinschätzung in den letzten Monaten wieder auf dem Vorkrisenniveau stabilisiert, in Russland sind die makrofinanziellen Risiken sogar etwas unter diesen Orientierungswert gefallen.

Die exportgetriebene Erholung des Wirtschaftswachstums setzte sich in den letzten Monaten fort, der Konjunkturverlauf blieb aber mit Unsicherheiten behaftet und die Dynamik unterschied sich in den einzelnen Ländern spürbar. Vor diesem Hintergrund veränderte sich das makroökonomische und zyklische Risikoprofil im Allgemeinen nur wenig. Auf Länderebene gab es allerdings Verbesserungen in der Tschechischen Republik, in Polen und in Russland, während sich Rumänien und Kroatien etwas schlechter als noch im Sommer 2010 entwickelten.

Generell hielt die seit Ausbruch der Krise zu beobachtende Verbesserung der Leistungsbilanzsalden in vielen Ländern auch im ersten Halbjahr 2010 weiter an. Gleichzeitig nahmen aber die Netto-Zuflüsse von ausländischen Direktinvestitionen in die Region ab. Auch in Bezug auf den Bankensektor waren in den letzten Monaten erste Anzeichen einer Entspannung zu erkennen. In den meisten Ländern verringerten sich

die Lücke zwischen vergebenen Krediten und Einlagen sowie die Nettoauslandsverbindlichkeiten des Bankensystems und die Verschlechterung der Qualität der Kreditportfolios ließ nach. Der Anteil notleidender Kredite an der gesamten Kreditvergabe dürfte seine Spitze aber dennoch noch nicht ganz erreicht haben.

*Quellen: ÖNB, Raiffeisen Research, UniCredit*

## **Entwicklung der europäischen Immobilienmärkte**

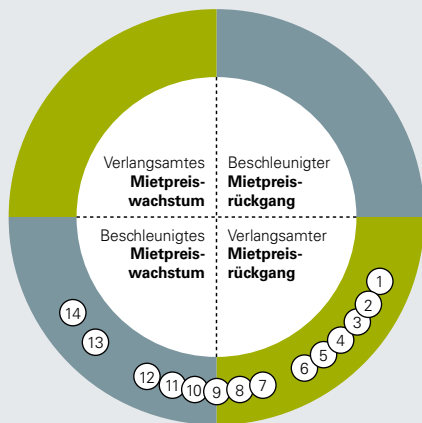
### **Westeuropa**

Müsste man die Lage auf den europäischen Immobilienmärkten mit einem Wort beschreiben, so würde „Wiederaufleben“ am besten zutreffen. Die Lage für die gewerblichen Immobilienmärkte ist in diesem Zusammenhang natürlich stark von der Wirtschaftssituation abhängig, wodurch sich in der Eurozone mittelfristige Auswirkungen ergeben, die der bereits angesprochenen Länder-Divergenz entsprechen. So dürften etwa Länder mit gedämpftem realem Wachstum eine geringere Flächennachfrage aufweisen. Fallende Löhne und Inflationsraten tragen zudem zu einem schwachen nominalen Mietwachstum bei. In den strukturell starken Ländern verhalten sich Flächenachfrage und Mietwachstum dagegen umgekehrt.

Vor allem bei der Nutzung von Büroflächen sorgt das Wiedereinsetzen des konjunkturellen Wachstums für eine bessere Stimmung: die Anmietungsbereitschaft ist vielerorts gestiegen – allerdings stehen bei Umzügen nach wie vor eher Flächenkonsolidierung und nicht Expansion im Vordergrund. Durch die Entwicklung während der Sommermonate sorgte dieser weiter bestehende Trend im 3. Quartal für einen, gemessen am Vorquartal, leicht rückläufigen Flächenumsatz (-8%). Im Einjahresvergleich entsprechen die verbuchten 2,5 Mio. m<sup>2</sup> aber einem Plus von 36%. Die Nettoabsorption blieb positiv. Für das gesamte Dreivierteljahr summiert sich das Umsatzvolumen auf 7,6 Mio. m<sup>2</sup> und liegt damit fast 40% über dem Vergleichszeitraum in 2009.

Die durchschnittliche Leerstandsquote liegt auch im 3. Quartal unverändert im zweistelligen Bereich (10,3%). Seit Ende 2009 hat sie sich auf diesem Niveau eingependelt. Trotz des Rückgangs in nur acht der 24 Index-Städte, kann für Herbst 2010 davon ausgegangen werden, dass die meisten Märkte ihren Höhepunkt erreicht oder überschritten haben. Eine weiter steigende Nachfrage lässt die Leerstandsvolumina zukünftig sinken. Allerdings: für viele Nutzer sind die deutlich niedrigeren Mieten Anlass, moderne gegen ältere Flächen zu tauschen. Das sorgt für einen schnelleren Abbau der Leerstandsquote bei erstklassigen Flächen, während ältere Gebäude mit Vermarktungsschwierigkeiten zu kämpfen haben.

Die konjunkturelle Erholung spiegelt sich grundsätzlich auch auf den Investment-Märkten wider. Es ist deutlich mehr Bewegung im Markt. Auch wenn das Transaktionsvolumen zwischen Juli und Ende September mit € 21 Mrd. um 12% niedriger war als im Vorquartal, schlägt für die neun Monate des laufenden Jahres insgesamt ein Plus von 46% zu Buche und damit ein Volumen von € 65 Mrd.



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

**Erläuterungen zur Immobilienuhr**

Dass die Erholung der meisten Volkswirtschaften Europas – allerdings mit beträchtlichen Unterschieden – weitergeht, spiegelt die europäische Immobilienuhr von Jones Lang LaSalle wider. Mittlerweile bewegen sich 15 der 35 „Uhren-Städte“ auf der 6-Uhr-Position oder haben diese bereits durchschritten. Noch befindet sich aber die Mehrheit im Quadranten „Verlangsamter Mietpreisrückgang“. Mit dem im europäischen Mietpreisindex von Jones Lang LaSalle notierten Plus von 0,7% im 3. Quartal (basierend auf der gewichteten Performance von 24 Index-Städten) bleibt es im laufenden Jahr bei einem kontinuierlichen Zuwachs. Nachdem im vierten Quartal in Wien ein Anstieg der Spitzenmiete zu beobachten war, ist Wien auf der Immobilienuhr auf 8 Uhr zu positionieren.

**Zentral- und Osteuropa**

Die Stimmung auf den Immobilienmärkten der CEE-Region ist noch immer skeptisch. Obwohl man von optimistischen Aussagen weit entfernt ist, besteht aber doch eine leichte Tendenz, die Lage etwas positiver als bisher zu beschreiben. Dieser Entwicklung entsprechend haben 2010 auch die Investitionen auf den Immobilienmärkten in CEE zugenommen: In den ersten sechs Monaten des Jahres legte die Region um 190% auf aktuelle € 1,7 Mrd. zu. Dabei flossen 97% der Investitionen nach Polen, Russland und in die Tschechische Republik. Trotz dieser deutlichen Zunahme wurde immer noch wesentlich weniger als alleine im vierten Quartal 2008 investiert. Bezüglich der Büroflächen konnte die Nachfrage ebenfalls zulegen. Im ersten Halbjahr 2010 stieg sie um 36% auf € 1,38 Mio. m<sup>2</sup>. Erstmals seit dem zweiten Halbjahr 2007 fielen die Leerstandsraten in der gesamten Region um 30 Basispunkte auf 15,5%. In der Tschechischen Republik hat Prag überragende Bedeutung, da 76% aller Investments dort Bürogebäude in der Hauptstadt betrafen. Die Spitzenrendite in Prag hat sich seit dem Höchststand im vierten Quartal 2009 um 40 Basispunkte auf 6,85% brutto verringert. Abgesehen davon sticht auch Polen durch eine deutliche Belebung des Investmentmarkts hervor. Im ersten Halbjahr 2010 wurden über € 350 Mio. in Bürogebäuden angelegt, wobei sich das hohe Interesse nach erstklassigen Objekten auch bei den Renditen bemerkbar machte.

**Wiener Büromarkt**

Das Büroflächenangebot am Wiener Markt hat Ende 2010 ca. 10,2 Mio. m<sup>2</sup> betragen. Im Jahr 2010 wurden ca. 165.000 m<sup>2</sup>

Büroflächen (inkl. Generalsanierung) fertiggestellt. Dies stellt einen weiteren Rückgang von ca. 16% im Vergleich zum Vorjahr dar. Für 2011 wird mit einem Fertigstellungsvolumen von ca. 185.000 m<sup>2</sup> gerechnet. 2010 wurden ca. 275.000 m<sup>2</sup> Büroflächen vermietet und somit geringfügig (4%) mehr als 2009 (265.000 m<sup>2</sup>), allerdings fehlen noch 45% Steigerung, um den Spitzenwert von 2008 (400.000 m<sup>2</sup>) zu erreichen. Die Leerstandsrate lag Ende 2010 bei ca. 5,5% und wird bis Jahresende 2011 in dieser Größenordnung bleiben, da ein geringfügig größeres Angebot durch eine leicht steigende Verwertungsleistung kompensiert werden sollte. Im vierten Quartal 2010 betrug die Spitzenmiete ca. € 23,00/m<sup>2</sup>/Monat und ist somit verglichen zum Vorjahresquartal um ca. 3,4% gestiegen. Es ist wahrscheinlich, dass sich diese Tendenz auch Anfang 2011 fortsetzen wird und die Spitzenmiete bis Ende 2011 auf € 23,75/m<sup>2</sup>/Monat steigt. In den guten und durchschnittlichen Bürolagen ist von einer Stagnation bzw. einem leichten Absinken der Mieten zwischen € 0,35 und € 0,75/m<sup>2</sup>/Monat bis zum Jahresende 2011 auszugehen. Insgesamt wurden 2010 ca. € 1,6 Mrd. in Immobilien investiert, was einem Anstieg von ca. 21% entspricht (2009: ca. € 1,3 Mrd.). Die Anfangsrendite für innerstädtische Lagen betrug Ende 2010 5,25% und ist im Jahresvergleich um 40 Basispunkte gefallen. Die Spitzenrendite wird weiter leicht sinken und kurzfristig beim aktuellen Wert, der um 50 Basispunkte über dem Jahr 2007 liegt, stagnieren.

*Quellen: CB Richard Ellis, Deka Bank, Erste Group, Jones Lang LaSalle*

## GESCHÄFTSVERLAUF

Der Geschäftsverlauf der UBM AG ist durch die Struktur des Konzerns und die Abwicklung von Projekten in einer Vielzahl von Projektgesellschaften maßgeblich geprägt.

Der Umsatz der UBM AG per 31.12.2010 in der Höhe von € 21,6 Mio. (Vorjahr € 55,4 Mio.) wird vor allem durch die

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

## FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

### Geschäftsergebnis und Ertragslage

Die in der Gewinn- und -Verlustrechnung der UBM AG ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichen 2010 einen Wert von € 21,6 Mio. und liegen somit um mehr als 50% unter dem Vergleichswert des Vorjahres. Das ist in erster Linie auf eine geringere Anzahl von Immobilientransaktionen als Sharedeal sowie den im Vorjahr enthaltenen Verkauf des Projektes Linz-Hessenplatz zurückzuführen, die in der UBM AG umsatzwirksam sind.

Bei den Sonstigen betrieblichen Erträgen in der Höhe von € 2,1 Mio. machen die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen mit € 1,8 Mio. den größten Anteil aus. Somit ergibt sich eine Betriebsleistung von € 23,6 Mio., was im Vergleich zum Vorjahr (€ 43,4 Mio.) einen Rückgang darstellt, da – wie oben erläutert – einige Immobilientransaktionen in den einzelnen Projektgesellschaften als Assetdeals abgewickelt wurden.

Die Materialaufwendungen haben sich vor allem auf Grund geringerer Bauleistungen um € 9,1 Mio. auf aktuelle € 4,9 Mio. verringert (Fertigstellung des Projektes Linz-Hessenplatz im ersten Quartal des Jahres 2010).

Der Personalaufwand beträgt rund € 7,3 Mio. und weist damit eine Verringerung um € 1,5 Mio. auf (Vorjahr: € 8,8 Mio.), wobei der Hauptanteil durch eine geringere Anzahl an Mitarbeitern sowie eine Reduktion der Prämienleistungen auf die Gehälter entfällt. Die Position Sonstige betriebliche Aufwendungen, die im Wesentlichen Mieten und Verwaltungskosten für die Stabstellen, Reisespesen, Werbekosten, Sonstige

Fremdleistungen, Abgaben und Gebühren sowie Rechts- und Beratungskosten umfasst, liegt mit € 6,7 Mio. über dem Wert des Jahres 2009 (€ 6,4 Mio.).

Die Erträge aus Beteiligungen weisen mit € 18,4 Mio. eine Steigerung aus (Vorjahr: € 1,9 Mio.), was auf Gewinnausschüttungen österreichischer und deutscher Projektgesellschaften zurückzuführen ist. Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens haben sich auf Grund der bilanziellen Umgliederung erhöht. Im Gegensatz dazu haben sich die Zins- und ähnlichen Erträge verringert (von € 5,9 Mio. auf € 1,2 Mio.), ebenso die Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen (von € 12,4 Mio. auf € 0,2 Mio.) und die Aufwendungen aus der Abschreibung von Finanzanlagen, während sich die Zinsen und ähnliche Aufwendungen auf Grund der Begebung einer Anleihe auf € 9,2 Mio. erhöht haben. Somit ergibt sich ein im Vergleich zum Vorjahr höherer Finanzerfolg im Ausmaß von € 6,7 Mio.

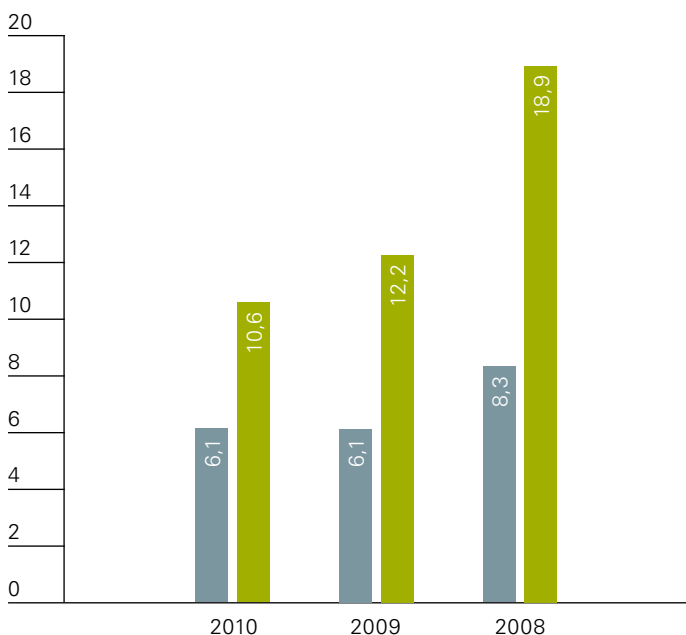
Das EGT (Ergebnis vor Ertragssteuern) in der UBM AG hat sich auf Grund der stärkeren Aktivität in Projektgesellschaften von € 10,6 Mio. im Vorjahr auf € 9,2 Mio. verringert. Der Steuerertrag des Berichtjahres beträgt € 1,1 Mio. gegenüber einem Wert von € 0,3 Mio. im Vorjahr. Somit beläuft sich der Jahresüberschuss 2010 auf € 10,3 Mio. (Vorjahr: € 10,9 Mio.).

Die UBM AG weist für das Jahr 2010 einen Bilanzgewinn von rund € 3,3 Mio. aus: Dieser bildet die Bemessungsgrundlage für die Dividendenausschüttung. Der Vorstand wird der Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von € 1,10 je dividendenberechtigter Aktie vorschlagen.

### UBM AG: Gewinn- und -Verlustrechnung – Kurzfassung

in € Mio.	2010	Veränderung in %	2009	2008
Umsatzerlöse	21,6	-61,0 %	55,4	28,8
EBIT <sup>1</sup>	18,4	9,3 %	16,8	22,8
EGT	9,2	-13,3 %	10,6	15,7
Jahresüberschuss	10,3	-5,8 %	10,9	15,1
Bilanzgewinn	3,3	9,6 %	3,0	3,3

<sup>1</sup> EBIT = EGT (Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit) zuzüglich Zinsaufwendungen (Vorjahreszahlen wurden angepasst)



**Rentabilität des UBM-Konzerns (in %)**

- Gesamtkapitalrentabilität
- Eigenkapitalrentabilität

in %	2010	2009	2008
Gesamtkapitalrentabilität <sup>1</sup>	6,1	6,1	8,3
Eigenkapitalrentabilität <sup>2</sup>	10,6	12,2	18,9
Eigenmittelquote per 31.12. <sup>3</sup>	31,0	34,0	30,6

<sup>1</sup> Gesamtkapitalrentabilität = EBIT / Ø Gesamtkapital  
(Vorjahreszahlen wurden angepasst)

<sup>2</sup> Eigenkapitalrentabilität = Jahresüberschuss / Ø Eigenkapital

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

**Vermögens- und Finanzlage**

Die Bilanzsumme der UBM AG erhöhte sich 2010 im Vergleich zum Vorjahr um 18,1% auf rund € 325,8 Mio. Die Steigerung der Bilanzsumme ist auf die Begebung einer Anleihe im April des Jahres zurückzuführen.

Auf der Aktivseite trägt das Umlaufvermögen mit einem Anteil von 16,7% (2009: 57,5%) zur Bilanzsumme bei und beläuft sich per Jahresende 2010 auf € 54,3 Mio. Der signifikante Rückgang ist auf die Umgliederung der Darlehen an verbundene und beteiligte Unternehmen in die Position Ausleihungen zurückzuführen. Das Anlagevermögen macht mit 83,3% den Schwerpunkt der Bilanzsumme aus und beträgt € 271,4 Mio. (Vorjahr: € 117,3 Mio.), wobei sich der Zugang in dieser Position auf die Umgliederung der Darlehen an verbundene und beteiligte Unternehmen begründet. Die Sachanlagen stellen per 31.12.2010 einen Wert von € 51,4 Mio. dar (Vorjahr: € 53,9 Mio.), wobei den größten Anteil die bebauten Grundstücke und Bauten auf fremden Grund ausmachen. Auch die immateriellen Vermögensgegenstände weisen mit einer Verringerung um 2,6% nur eine minimale Veränderung auf.

Die Struktur und das Volumen des Umlaufvermögens haben sich wie folgt verändert: Die Vorräte haben sich vor allem durch eine sich aus projektierten Bauten ergebende Differenz insgesamt um € 0,2 Mio. auf € 1,1 Mio. verringert. Die Forderungen haben sich um € 109,5 Mio. verringert (Grund: Umgliederung in Ausleihungen) und betragen 2010 € 33,7 Mio. Der Kassenbestand hat sich auf aktuelle € 19,6 Mio. erhöht

(Vorjahr: € 14,1 Mio.). Insgesamt hat sich das Umlaufvermögen damit in Summe von € 158,5 auf € 54,3 Mio. verringert.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag rund € 101,1 Mio. und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um € 7,3 Mio. erhöht. Die Eigenkapitalquote hat sich auf Grund der höheren Bilanzsumme mit 31,0% gegenüber dem Wert von 34,0% des Vorjahres leicht verringert.

Die Rückstellungen haben sich von rund € 16,2 Mio. auf € 11,9 Mio. verringert. Unter den Verbindlichkeiten ist zusätzlich zu der im Jahr 2005 ausgegebenen und teilweise getilgten Anleihe in der Höhe von € 71,3 Mio. auch die Anleihe von 2010 (€ 100,0 Mio.) ausgewiesen. Insgesamt entfallen auf die Verbindlichkeiten € 209,8 Mio. (Vorjahr: € 162,8 Mio.).

Der Cashflow aus dem operativen Bereich hat sich nicht wesentlich verändert. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit hat sich von € -11,9 Mio. auf € -50,8 Mio. verändert, der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von € -10,4 Mio. auf € 44,2 Mio.

Die Liquiditätsplanungen zeigen, dass die Gesellschaft aus derzeitiger Sicht in der Lage ist, den bestehenden und erkennbaren zukünftigen Zahlungsverpflichtungen nachzukommen, was sowohl auf die Fortführung als auch auf den Abschluss der wesentlichen Investitionsvorhaben zurückzuführen ist. Durch das aktuell stabile Zinsniveau sind aus derzeitiger Sicht keine Auswirkungen auf eine Änderung von Kreditkonditionen zu erwarten.



## Kapitalflussrechnung – Kurzfassung

in € Mio.	2010	2009
Cashflow aus dem operativen Bereich	12,1	13,1
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-50,8	-11,9
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	44,2	-10,4
Veränderung der Liquiden Mittel per 31.12.	5,4	-9,2

## Bilanzstruktur in %

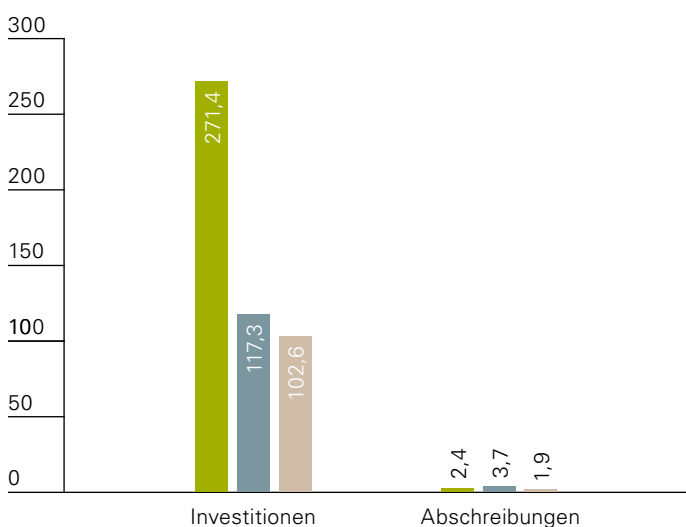
	2010	2009	2008
Anlagevermögen	83,3	42,5	36,7
Umlaufvermögen	16,7	57,5	63,3
Eigenkapital	31,0	34,0	30,6
Unversteuerte Rücklagen	0,3	0,3	0,5
Rückstellungen	3,6	5,9	8,6
Verbindlichkeiten	64,4	59,0	59,4
Rechnungsabgrenzungsposten	0,7	0,8	0,9
Bilanzsumme in € Mio.	325,8	275,9	279,6

## Investitionen

Das Anlagevermögen des Geschäftsjahres ist mit € 271,4 Mio. im Vergleich zum Vorjahr um € 154,1 Mio. gestiegen. Der Grund dafür liegt in der Umgliederung der Forderungen an

verbundene und beteiligte Unternehmen in die Position Ausleihungen der Finanzanlagen.

Im Anlagevermögen entfallen € 51,4 Mio. auf Sachanlagen und € 219,1 Mio. auf Finanzanlagen.



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

■ 2010  
■ 2009  
■ 2008

in € Mio.	2010	2009	2008
Investitionen (Anlagevermögen)	271,4	117,3	102,6
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,9	0,9	0,9
Finanzimmobilien	51,4	53,9	56,1
Sachanlagen	219,1	62,5	45,6

## **NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN**

### **Umweltbelange**

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

### **Arbeitnehmerbelange**

Die Konzernmitarbeiterstruktur per 31.12.2010 zeigt, dass rund 81% unserer MitarbeiterInnen in der UBM AG beschäftigt sind.

Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen bieten wir vor allem in den Bereichen Planung und Projektentwicklung, Betriebswirtschaft und Recht sowie durch Sprachkurse und Seminare zur Persönlichkeitsentwicklung an. Dabei nehmen wir Rücksicht auf die individuellen Bedürfnisse unserer MitarbeiterInnen und auf die Anforderungen des Marktes.

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

### **Angestellte und gewerbliche MitarbeiterInnen**

	2010	2009	2008
UBM AG	68	73	76

## **ZWEIGNIEDERLASSUNGEN**

Die UBM Realitätenentwicklung AG hat folgende im Firmenbuch eingetragene Zweigniederlassungen:

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

## **VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH DEM SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES**

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.



# VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG UND RISIKEN DES UNTERNEHMENS

## VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DER WIRTSCHAFT: AUSBLICK 2011

### Weltwirtschaftswachstum

Obwohl die Weltkonjunktur im laufenden Jahr weiter Tritt gefasst hat (unterstützt von expansiven Impulsen der Geldpolitik und der staatlichen Konjunkturprogramme), ist die Dynamik nach Ländern und Regionen differenziert doch recht unterschiedlich. In Bezug auf die gesamte Weltwirtschaft dürfte das Bruttoinlandsprodukt 2011 um 3,5% wachsen. Dabei wird die Gruppe der Schwellenländer die größte Dynamik entfalten. In den USA wird der kräftigen Erholung voraussichtlich eher ein Jahr mit nur sehr moderatem Wachstum folgen, da die fiskalische Stimulierung ausläuft und strukturelle Probleme wie die geringe inländische Ersparnisbildung ungelöst sind. Die Staaten der Europäischen Union können sich nur langsam aus der Krise lösen, wobei die Entwicklung weiterhin sehr heterogen sein wird. Die vom Misstrauen in die Finanzmärkte am stärksten betroffenen Defizitländer dürften 2011 jedenfalls in einer Rezession verharren.

### Österreichische Wirtschaft

Die Prognosen für die Entwicklung der österreichischen Wirtschaft wurden zu Jahresbeginn verbessert. Österreichs Wirtschaft erholt sich mit ziemlichem Tempo. Wirtschaftsexperten haben die Wachstumsprognose für 2011 zuletzt auf 2,3% erhöht. Für Anfang 2011 wird ein kräftiges BIP-Plus von 0,5% gegenüber dem Vorquartal erwartet. Ende 2010 hatte sich das Quartalswachstum von 0,9 auf 0,6% abgeschwächt. Die Exportstärke hält an und die Investitionen gewinnen an Schwung.

Die anhaltende Verbesserung am Arbeitsmarkt belebt die Zuversicht der Konsumenten und unterstützt die Konsumlaune. Negative Auswirkungen der Budgetkonsolidierung auf die Kaufkraft sind noch nicht spürbar. Im 1. Quartal soll – neben der exportorientierten Industrie – auch die Binnennachfrage spürbar zum Wachstum beitragen. Der Privatkonsum sollte sich weiter stabil aufwärts bewegen, dank der anhaltend günstigen Entwicklung am Arbeitsmarkt. Bei den Investitionen sollte sich der bestehende Nachholbedarf in den kommenden Monaten in einem spürbaren Anstieg zeigen. 2011 werden die Exporte zwar an Schwung verlieren, dafür sollten aber die Ausrüstungsinvestitionen wieder ein deutliches Lebenszeichen von sich geben und auch die Bauinvestitionen werden ihre Talfahrt beenden und zumindest das Investitionsvolumen des Vorjahres beibehalten können. Der

private Konsum wird aber auch weiterhin schwächeln. Für den Jahresdurchschnitt 2011 wird ein BIP-Wachstum von 2,0% (real) erwartet, das deutlich über dem zu erwartenden Durchschnitt des Euroraums (+1,4%) liegen wird. Wenn man dazu berücksichtigt, dass die Rezession etwas weniger stark ausfiel als im Euroraum, kann man mit diesen Aussichten eigentlich durchaus zufrieden sein.

### Zentral- und Osteuropa

Für die CEE-Länder wird für 2011 ein BIP-Wachstum von 3,8% erwartet (nach 3,6% im Jahr 2010), wobei zum ersten Mal seit vier Jahren die meisten Länder im Plus liegen werden. 2011 startet mit erheblich kleineren Produktionslücken als noch vor einem Jahr und in einigen Ländern könnte die Wirtschaft wieder über Potenzial wachsen. Bei einigen der schwächeren Volkswirtschaften in der Region ist endlich ein positives BIP-Wachstum für das Gesamtjahr in Sicht, auch wenn die Stärke des Aufschwungs immer noch fraglich ist. Da die künftige Entwicklung der Kapitalflüsse unsicher ist und einige Länder möglicherweise ihre „Geschäftsmodelle“ neu ausrichten müssen, sind besonders die Prognosen für die CEE-Region allerdings mit Vorsicht zu genießen.

### Wiener Büromarkt

Für 2011 wird am Wiener Büromarkt im Vergleich zu 2010 mit mehr Fertigstellungen von neuen Büroflächen gerechnet. Trotz der deutlich verbesserten Wirtschaftsentwicklung und der überwundenen Immobilienkrise wird am Wiener Markt nur eine relativ stabile bis schwach ansteigende Vermietungsleistung zu verzeichnen sein. Die Leerstandsrate wird 2011 bei erwarteter, leicht steigender Nachfrage und gleichzeitig geringfügig höherer Neuflächenproduktion bei ca. 5,5% bleiben. Die Spitzenmieten werden, bedingt durch geringeres Flächenangebot, bis zum Jahresende leicht steigen. Das Investmentvolumen wird weiter ansteigen und sollte ein Volumen von ca. € 2 Mrd. erreichen. Die Inlandsnachfrage wird durch offene Fonds und Private getragen, weiters suchen deutsche offene Fonds und zunehmend auch ausländische institutionelle Investoren und opportunistische Fonds Investitionsmöglichkeiten.

*Quellen: CB Richard Ellis, ÖNB, Raiffeisen Research, UniCredit*

## VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS: AUSBLICK 2011

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 das Jahr 2011, dass unser Schwerpunkt in Projektmanagementleistungen für unsere Projekte im In- und Ausland liegt. Der Schwerpunkt wird damit auf Polen und Deutschland liegen. In Polen sind wir in den Bereichen Wohnbau (Krakau und Breslau), Gewerbe (Fachmarktzentren in Gdynia, Lublin und Sosnowiec) und Büro (Weiterentwicklung des Projektes Poleczki Park) tätig. In Deutschland konzentrieren wir uns verstärkt auf den Wohnungsbau, erweitern unseren Markt in München jedoch durch Projekte in Frankfurt, Hamburg

und Berlin. Darüber hinaus ist die Fertigstellung des Büroobjektes Concor in Dornach bei München ein wichtiges Ziel. In der Tschechischen Republik arbeiten wir an der Entwicklung von Wohnbauprojekten in Prag und Regionalstädten. Neben Projekten in diesen traditionellen Hauptmärkten der UBM planen wir auch in anderen europäischen Ländern Projektentwicklungen in unterschiedlichen Segmenten: In Amsterdam wollen wir ein in unfertigem Zustand erworbenes Hotelgebäude baulich fertigstellen und in Betrieb nehmen. In allen anderen Ländern haben wir Projekte in Vorbereitung, die wir je nach Entwicklung der Marktlage jederzeit umsetzen können.

Die allgemeine Struktur des Immobiliengeschäfts ist auf mittel- bis langfristige Geschäftsmodelle aufgebaut. Eine große Anzahl von Projekten, die für das Jahr 2011 maßgeblich sind, wird auch im Jahr 2012 die Entwicklung des Unternehmens beeinflussen. Unsere Geschäftsstrategie für das Jahr 2012 umfasst aber auch Neuakquisitionen in allen unseren Märkten und Sparten, um unsere Marktposition in den Bereichen Büro, Gewerbe, Hotel, Wohnbau und Logistik zu stärken.

In Anbetracht der nach wie vor zu verzeichnenden wirtschaftlichen Verformungen und geopolitischen Einflussfaktoren auf die Weltwirtschaft gehen wir davon aus, dass wir auch in den Jahren 2011 und 2012 einen Umsatz und ein Ergebnis erzielen können, die dem Niveau des Jahres 2010 entsprechen.

## WESENTLICHE RISIKEN UND UNGEWISSEITEN

### Risikomanagementziele und -methoden

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

Risikomanagement gewinnt durch die sektorale und geografische Ausweitung unserer Geschäftstätigkeit zunehmend an Bedeutung für die Sicherung des Unternehmenserfolges. Die Verantwortungsbereiche des Risikomanagements sind

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

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

**VORSTAND**


**RISIKOMANAGEMENT**

**Markteintrittsrisiko**  
Allg. Verfahrensabläufe  
nach ISO 9001

**Technik**

**Development**

**Kaufmännische Aspekte**



Landes voraus. Diese Expertisen erfassen den mikro- und makroökonomischen Entwicklungsstand der Region bzw. des jeweiligen Immobilienmarktes. Ausschlaggebend für die Realisierung eines Projektes sind aber vor allem seine individuellen Einflussfaktoren. Hierfür gilt es, die Marktentwicklung treffend zu prognostizieren und potenzielle Mieter bereits im Vorfeld ausfindig zu machen.

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

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

## **Bestehende Risiken**

### **Preisänderungsrisiko**

Das Preisänderungsrisiko umfasst im Wesentlichen Schwankungen des Marktzinssatzes und der Marktpreise sowie Änderungen der Wechselkurse. Da unsere Mieteinnahmen nicht nur indexgebunden sind, sondern unsere Mietverträge ausländischer Objekte (die nahezu ausschließlich mit internationalen Konzernen abgeschlossen werden) zudem auf Hartwährungsverträgen 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 sind, sind in ihrer Nachfrageentwicklung einer starken Zyklizität unterworfen. Dank unserer breiten sektoralen wie auch geografischen Diversifikation können wir regionale Marktschwankungen aber optimal ausgleichen und unser Engagement flexibel verlagern. Die Möglichkeit, zwischen Verkauf und Vermietung unserer Objekte zu wählen, erlaubt uns darüber hinaus, einen flexiblen Ausgleich für temporär ungünstige Marktlagen zu schaffen.

### **Ausfallsrisiko**

Ausfallsrisiken können vor allem in Bezug auf originäre Finanzinstrumente bestehen, nämlich Ausleihungen und Forderungen. Diesen potenziellen Risiken wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Darüber hinaus erfolgt eine bestmögliche Absicherung durch Bonitätsprüfungen und

adäquate Sicherheitsleistungen. Das maximale Ausfallsrisiko stellen die in Bezug auf diese Finanzinstrumente in der Bilanz ausgewiesenen Buchwerte dar.

### **Liquiditätsrisiko**

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

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

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

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

### **Sonstige Risiken**

Im Zusammenhang mit Vorwürfen gegen ein von UBM beauftragtes Unternehmen ist ein Strafverfahren gegen zwei Vorstände anhängig. Wegen einer Zahlung an ein Unternehmen des Herrn Ing. Meischberger gibt es Anschuldigungen gegen zwei Vorstände.

# FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Die Gesellschaft betreibt keine Forschung und Entwicklung.

## OFFENLEGUNG GEM. § 243a UGB

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

Wien, am 8. März 2011



Mag. Karl Bier  
(Vorsitzender)



DI Peter Maitz



Heribert Smolé



DI Martin Löcker

## UBM REALITÄTENENTWICKLUNG AG

### I. ALLGEMEINES

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 wurde nach den Vorschriften des UGB idgF unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt. Die Zahlenangaben des Vorjahres werden in tausend Euro (€ 1.000,00) gemacht. Zahlen, die nicht gesetzlich vorgeschrieben sind, sind in Mio. € angegeben. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet.

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

### II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

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

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

#### 1. Anlagevermögen

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

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten unter Abzug von Anschaffungskostenminderungen bzw. zu Herstellungskosten und der bisher aufgelaufenen und im Berichtsjahr 2010 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.



# ANHANG

## 2010

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

### 3. Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Abfertigungsrückstellungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß IAS 19 auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 4,75% (2009: 5,0%) und erwarteter zukünftiger Gehaltssteigerungen von 2,4% (2009: 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 € 0,840 Mio. (2009: € 0,861 Mio.) betreffen Mietrechte in Innsbruck und Wolkersdorf.

Der Grundwert der **bebauten Grundstücke** beträgt € 7.872.988,34 (2008: € 7,967 Mio.), der unbebauten Grundstücke € 3.546.180,82 (2009: € 3,453 Mio.). Zugänge zu den bebauten Grundstücken sind 2010 nicht erfolgt. Bei den bebauten Grundstücken wurde ein Reihenhaus in Hall in Tirol verkauft bzw. eine Teilwertabschreibung in Höhe von € 42.000,- durchgeführt.

Die unbebauten Grundstücke erhöhten sich durch einen Zukauf in Graz/Zettling.

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

in T€	2010	2009
für das folgende Jahr	963,7	954,3
für die folgenden fünf Jahre	4.818,5	4.771,4

Eine Zusammenstellung der in § 238 Abs 2 UGB geforderten Daten der Beteiligungsunternehmen ist auf Seite 110 zu ersehen.

Die Zugänge zu den **Anteilen an verbundenen Unternehmen** betragen € 6,743 Mio. (2009: € 0,293 Mio.) und resultieren im Wesentlichen aus dem Kauf der sternbrauerei riedenburg rev. gmbH und einem Gesellschafterzuschuss bzw. Kapitalerhöhung bei der Dictysate Investments Ltd.

Die Abgänge betragen € 0,683 Mio. (2009: € 0,373 Mio.) und betreffen die Kapitalherabsetzung bei der AC Offices Klicperova s.r.o. und der Umgliederung der ausstehenden Einlagen bei vier verbundenen Unternehmen vom Umlaufvermögen ins Anlagevermögen. Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 0,528 Mio. (2009: € 0,0 Mio.) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert.

Die Zugänge bei den **Beteiligungen** betragen € 0,148 Mio. (2009: € 0,411 Mio.). Es erfolgte bei einer Gesellschaft eine Kapitalerhöhung bzw. wurde einer Gesellschaft ein Gesellschafterzuschuss gewährt. Der Abgang € 0,001 Mio (2009: € 0,0 Mio.) betrifft die Liquidation einer Beteiligung. Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 4,0 Mio. (2009: € 0,0 Mio.) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert.

**Ausleihungen**

in T€	2010	2009
Verbundene Unternehmen	129.562	8.956
Beteiligungsunternehmen	43.392	18.274
sonstige Unternehmen	2.783	2.591

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

Mit Stichtag 01.01.2010 wurden die bisher in den Forderungen bilanzierten Darlehen auf Ausleihungen an Verbundene Unternehmen in Höhe von € 76,355 Mio. und Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht in Höhe von € 49,485 Mio. aufgrund der Langfristigkeit umgegliedert. Die Ausleihungen resultieren im Wesentlichen aus Projektfinanzierungen. Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 6,101 Mio. (2009: € 3,228 Mio.) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert sowie Zuschreibungen in Höhe von € 0,182 Mio. (2009: € 12,411 Mio.).

**2. Umlaufvermögen**

**Vorräte**

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

**Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände**

in T€	Gesamtbetrag lt. Bilanz		Restlaufzeit bis zu einem Jahr		Restlaufzeit über einem Jahr	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	76	197	76	197	-	-
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	24.572	98.215	24.572	98.215	-	-
(hievon aus Lieferungen und Leistungen)	(7.275)	(4.893)	(7.275)	(4.893)	-	-
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.575	40.003	1.575	40.003	-	-
(hievon aus Lieferungen und Leistungen)	(1.004)	(1.043)	(1.004)	(1.043)	-	-
Sonstige Forderungen	7.451	4.732	6.518	3.899	933	833
<b>SUMME FORDERUNGEN</b>	<b>33.674</b>	<b>143.147</b>	<b>32.741</b>	<b>142.314</b>	<b>933</b>	<b>833</b>

Von den Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen wurden € 76,355 Mio. und von den Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht € 49,485 Mio. in die Ausleihungen umgegliedert. Von den sonstigen Forderungen werden T€ 69 (2009: T€ 44) erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam.

## Flüssige Mittel

in T€	2010	2009
Kassenbestand	7	18
Guthaben bei Kreditinstituten	19.577	14.125
	<b>19.584</b>	<b>14.143</b>

## 3. Eigenkapital

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

### Kapital- und Gewinnrücklagen

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

Der Posten „andere (freie) Rücklagen“ hat sich von € 40,133 Mio. auf € 47,133 Mio. erhöht. Die Erhöhung resultiert aus der Dotierung der freien Gewinnrücklage in Höhe von € 7,0 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 Steuer- aufwand des Geschäftsjahres.

in €	Stand am 01.01.2010	Zugänge U=Umbuchung	Auflösung durch Ausscheidung	Auflösung durch Zeitablauf	Stand am 31.12.2010
I. Sachanlagen					
1. Unbebaute Grundstücke					
aus Übertrag § 12 EStG	287.165,48	–	–	–	287.165,48
	<b>287.165,48</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>287.165,48</b>
II. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen					
aus Übertrag § 12 EStG	509.072,10	–	–	–	509.072,10
	<b>509.072,10</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>509.072,10</b>
	<b>796.237,58</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>796.237,58</b>

## 5. Rückstellungen

in T€	2010	2009
<b>ABFERTIGUNGEN</b>	<b>1.434</b>	<b>1.419</b>
<b>PENSIONEN</b>	<b>2.224</b>	<b>2.259</b>
<b>STEUERN</b>	<b>1.187</b>	<b>3.540</b>
<b>SONSTIGE</b>		
Bauten	2.673	5.264
Personal	2.255	2.441
Diverse	2.098	1.262
	<b>11.871</b>	<b>16.185</b>

Zur Bedeckung der Pensionsrückstellungen besteht eine Pensionsrückdeckungsversicherung mit einem Deckungskapital zum 31.12.2010 in der Höhe von € 933.379,53 (2009: € 833.278,14). Die Rechte und Ansprüche aus diesen Verträgen sind zur Gänze zugunsten der Pensionsberechtigten verpfändet.

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

**6. Verbindlichkeiten**

in T€	Gesamtbetrag lt. Bilanz		Restlaufzeit bis zu einem Jahr		Restlaufzeit über einem Jahr	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Anleihe	171.300	100.000	–	–	171.300	100.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	23.189	47.307	2.092	2.241	21.097	45.066
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	488	978	488	978	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.020	9.849	3.020	9.849	–	–
(hievon aus Lieferungen und Leistungen)	(17)	(2)	(17)	(2)	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.453	183	3.453	183	–	–
(hievon aus Lieferungen und Leistungen)	(2.309)	(130)	(2.309)	(130)	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten						
aus Steuern	1.436	1.076	1.436	1.076	–	–
im Rahmen der sozialen Sicherheit	83	100	83	100	–	–
diverse	6.807	3.295	6.242	2.712	565	583
<b>SUMME VERBINDLICHKEITEN</b>	<b>209.776</b>	<b>162.788</b>	<b>16.814</b>	<b>17.139</b>	<b>192.962</b>	<b>145.649</b>

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

**Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:**

in T€	2010	2009
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.270	15.690
Sonstige Verbindlichkeiten		
Diverse	496	513

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit einem Betrag von € 23,189 Mio. (2009: € 25,154 Mio.) mittels Hypotheken dinglich besichert.

Von den Sonstigen Verbindlichkeiten werden € 6,002 Mio. (2009: € 2,489 Mio.) erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam.

**7. Haftungsverhältnisse**

in T€	2010	2009
Kreditbürgschaften	114.646	124.358

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

## IV. ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

Die **Umsatzerlöse** gliedern sich wie folgt:

in T€	2010	2009
Aufgliederung nach Tätigkeitsbereichen		
Mieten aus Hausbewirtschaftung	6.478	5.907
Projektentwicklung und Bau	15.168	49.530
	<b>21.646</b>	<b>55.437</b>

in T€	2010	2009
Inland	11.103	33.415
Ausland	10.543	22.022
Gesamtsumme	<b>21.646</b>	<b>55.437</b>

### Personalaufwendungen

Im Posten 6b. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von € 145.698,72 (2009: T€ 95) entfallen € 100.579,15 (2009: T€ 54) auf den Abfertigungsaufwand, der sich wie folgt verteilt:

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

2009	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	-9.568,00	626.074,01
leitende Angestellte	9.434,00	-
andere Arbeitnehmer	54.557,17	-
Summe	<b>54.423,17</b>	<b>626.074,01</b>

### Finanzerfolg

in T€	2010	2009
Erträge aus Beteiligungen		
a) aus verbundenen Unternehmen	18.328	1.880
b) aus beteiligten Unternehmen	25	28
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	8.062	999
davon aus verbundenen Unternehmen	6.049	208
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.204	5.934
davon aus verbundenen Unternehmen	612	3.567
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	182	12.427
Aufwendungen aus Finanzanlagen	11.880	15.017
davon aus verbundenen Unternehmen	635	133
davon Abschreibungen	10.101	14.825
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	9.177	6.143
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	407	42

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

### **Steuern vom Einkommen und vom Ertrag**

Im Jahresabschluss wurden aktive latente Steuern in Höhe von T€ 4 (2009: € –0,080 Mio.) nicht angesetzt. Der Stand zum 31.12.2010 beträgt € 0,355 Mio. (2009: € 0,359 Mio.)

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

### **Kosten der Wirtschaftsprüfung**

Die prüfungs- und prüfungsnahen Leistungen des Abschlussprüfers wurden von der UBM mit einem Betrag von T€ 53,0 (2009: T€ 67,5) vergütet. Weiters hat der Abschlussprüfer für sonstige Beratungsleistungen Honorare in Höhe von T€ 58,3 (2009: T€ 10,5) erhalten.

## **V. BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN**

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

## **VI. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN**

### **Hotel Euro-Disney**

Die UBM AG und die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG haben sich RL KG Raiffeisen-Leasing Gesellschaft m.b.H. gegenüber verpflichtet, deren Gesellschaftsanteile an UBX (Luxemburg) s.a.r.l. auf deren schriftliche Aufforderung und zwar je zu 50% anzukaufen. UBX (Luxemburg) s.a.r.l. ist wiederum alleinige Gesellschafterin von RL UBX Hotelinvestment France s.a.r.l., die auf einem geleasteten Grundstück des Euro-Disney-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 2010 belief sich die Verpflichtung auf T€ 35.449,7 (Vorjahr: T€ 36.870,9), 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 2010 belief sich die Verpflichtung auf T€ 19.453,0 (Vorjahr: T€ 19.850,0), von der 50% auf UBM AG und 50% auf Warimpex entfällt. UBM AG und Warimpex haften auch für die Verpflichtung des jeweils anderen Partners.

## VII. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FINANZINSTRUMENTEN

Die originären Finanzinstrumente auf der Aktivseite umfassen im Wesentlichen Finanzanlagen, Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen und Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht und auf der Passivseite Finanzverbindlichkeiten, insbesondere die Anleihe und Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten.

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

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

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 31.12.2010 € -0,629 Mio. (2009: € -1,05 Mio.)

Mit 16. April 2010 wurde von dieser Anleihe ein Betrag von € 28,7 Mio. getilgt.

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

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

## VIII. SONSTIGES

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

## IX. ANGABEN ÜBER ARBEITNEHMER UND ORGANE

### Durchschnittlicher Beschäftigtenstand:

	2010	2009
Angestellte	68	73

### Mitglieder des Vorstandes:

Mag. Karl Bier, Vorsitzender  
Dipl.-Ing. Peter Maitz  
Heribert Smolé  
Dipl.-Ing. Martin Löcker

Die Bezüge des Vorstandes betragen im Jahr 2010 € 1.478.800,78 (2009: € 1.666.737,52).

**Mitglieder des Aufsichtsrates:**

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

Ing. Wolfgang Hesoun (bis 31.08.2010)  
Dipl.-Ing. Iris Ortner-Winischhofer (bis 05.05.2010)

Die Vergütungen an die Mitglieder des Aufsichtsrates einschließlich der Sitzungsgelder betragen im Berichtsjahr € 79.663,77 (2009: € 90.413,44).

Wien, am 8. März 2011



Mag. Karl Bier  
(Vorsitzender)



DI Peter Maitz



Heribert Smolé



DI Martin Löcker

# BILANZEID

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

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

lauf, 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 8. März 2011  
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  
Bereiche Projektkalkulation  
und Technisches Controlling



# BESTÄTIGUNGSVERMERK

## Bericht zum Jahresabschluss

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

für das **Geschäftsjahr vom 01. Jänner 2010 bis zum 31. Dezember 2010** unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2010, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2010 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

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

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

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

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

Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete 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 2010 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 01. Jänner 2010 bis zum 31. Dezember 2010 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 8. März 2011

BDO Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



Mag. Markus Trettnak  
Wirtschaftsprüfer



Mag. Hans Peter Hoffmann  
Wirtschaftsprüfer



# KONZERN- ABSCHLUSS



## KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG

für das Geschäftsjahr 2010

in T€	Erläuterungen	2010	2009
Umsatzerlöse	(5)	114.591,5	197.633,6
im Anlagevermögen aktivierte Eigenleistungen		280,5	75,8
Sonstige betriebliche Erträge	(6)	6.680,6	5.099,7
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	(7)	-59.341,7	-131.743,1
Personalaufwand	(8)	-15.103,5	-15.198,7
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	(9)	-1.487,0	-3.551,2
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(10)	-19.829,5	-27.921,7
<b>BETRIEBSERGEBNIS (EBIT)</b>		<b>25.790,9</b>	<b>24.394,4</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		-521,7	-1.749,7
Finanzertrag	(11)	12.345,4	18.706,6
Finanzaufwand	(12)	-23.258,4	-27.171,1
<b>ERGEBNIS VOR ERTRAGSTEUERN (EBT)</b>		<b>14.356,2</b>	<b>14.180,2</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(13)	-4.911,4	-91,0
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>9.444,8</b>	<b>14.089,2</b>
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		9.178,7	14.134,0
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		266,1	-44,8
<b>GEWINN JE AKTIE (IN €)</b>	(14)	<b>3,06</b>	<b>4,71</b>

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG

für das Geschäftsjahr 2010

in T€	Erläuterungen	2010	2009
<b>JAHRESÜBERSCHUSS</b>		<b>9.444,8</b>	<b>14.089,2</b>
realisiertes Ergebnis aus Hedging-Aktivitäten	(39)	372,7	371,3
Ertragsteueraufwand (-ertrag)		-200,4	-41,0
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		1.061,5	-1.236,7
<b>SONSTIGES GESAMTERGEBNIS</b>		<b>1.233,8</b>	<b>-906,4</b>
<b>GESAMTERGEBNIS DES JAHRES</b>		<b>10.678,6</b>	<b>13.182,8</b>
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		10.412,5	13.138,0
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		266,1	44,8

**KONZERNBILANZ**

zum 31. Dezember 2010

**AKTIVA**

in T€	Erläuterungen	31.12.2010	31.12.2009
<b>LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	(15)	2.701,2	2.723,5
Sachanlagen	(16)	56.251,8	27.072,0
Finanzimmobilien	(17)	251.717,6	250.296,2
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	(18)	18.814,2	5.747,0
Projektfinanzierung	(19)	51.052,4	65.604,7
Übrige Finanzanlagen	(20)	18.956,5	18.244,1
Latente Steueransprüche	(25)	981,3	625,1
		<b>400.474,9</b>	<b>370.312,6</b>
<b>KURZFRISTIGE VERMÖGENSWERTE</b>			
Vorräte	(21)	84.312,7	45.254,1
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(22)	15.254,6	20.866,0
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(23)	12.499,7	9.678,4
Liquide Mittel	(24)	46.711,1	39.604,6
		<b>158.778,1</b>	<b>115.403,1</b>
		<b>559.253,0</b>	<b>485.715,7</b>

**PASSIVA**

in T€	Erläuterungen	31.12.2010	31.12.2009
<b>EIGENKAPITAL</b>			
	(26,27)		
Grundkapital		5.450,5	5.450,5
Kapitalrücklagen		45.185,8	45.185,8
Fremdwährungsumrechnungsrücklage		3.533,3	2.672,2
Andere Rücklagen		81.053,9	75.093,4
Bilanzgewinn		3.315,4	3.025,7
<b>ANTEILE DER AKTIONÄRE DES MUTTERUNTERNEHMENS</b>		<b>138.538,9</b>	<b>131.427,6</b>
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		988,7	1.022,5
		<b>139.527,6</b>	<b>132.450,1</b>
<b>LANGFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>			
Rückstellungen	(28)	5.677,2	7.227,6
Anleihen	(29)	171.300,0	100.000,0
Finanzverbindlichkeiten	(30)	157.996,3	146.260,9
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(32)	16.391,6	–
Latente Steuerschulden	(25)	6.221,2	4.982,9
		<b>357.586,2</b>	<b>258.471,4</b>
<b>KURZFRISTIGE VERBINDLICHKEITEN</b>			
Rückstellungen	(28)	2.972,5	3.061,8
Finanzverbindlichkeiten	(30)	10.730,5	29.719,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(31)	27.861,8	32.771,1
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(32)	10.587,6	18.329,7
Übrige Verbindlichkeiten	(33)	4.749,3	4.796,2
Steuerschulden	(34)	5.237,5	6.115,6
		<b>62.139,2</b>	<b>94.794,2</b>
		<b>559.253,0</b>	<b>485.715,7</b>

# KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr 2010

in T€	2010	2009
Jahresüberschuss	9.444,9	14.089,2
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Anlagevermögen	16.432,5	21.088,0
Erträge/Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	-7.333,8	1.742,9
Abnahme/Zunahme der langfristigen Rückstellungen	-1.550,4	672,2
Latente Steueraufwendungen	882,1	-3.173,9
<b>CASHFLOW AUS DEM ERGEBNIS</b>	<b>17.875,3</b>	<b>34.418,4</b>
Abnahme/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-180,0	1.101,2
Gewinne/Verluste aus Anlagenabgängen	-2,7	582,9
Zunahme/Abnahme der Vorräte	-16.463,5	34.824,8
Zunahme/Abnahme der Forderungen	-15.384,9	-3.046,7
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	3.941,9	-12.565,4
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	7.240,4	296,1
<b>CASHFLOW AUS DER BETRIEBSTÄTIGKEIT</b>	<b>-2.973,4</b>	<b>55.611,3</b>
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Finanzimmobilien	17.545,9	15.922,2
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	3.781,5	1.917,7
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-10,2	-41,9
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-72.422,9	-18.869,5
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-6.124,1	-5.267,2
Ein-/Auszahlungen aus Änderungen des Konsolidierungskreises	9.885,8	9.360,6
<b>CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>-47.344,0</b>	<b>3.021,9</b>
Tilgungen von Anleihen	-28.700,0	-
Einzahlungen aus Anleihen	100.000,0	-
Dividenden	-3.367,2	-3.553,4
Veränderungen von Krediten und anderen Konzernfinanzierungen	-11.637,1	-58.106,5
<b>CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>56.295,7</b>	<b>-61.659,9</b>
<b>CASHFLOW AUS DER BETRIEBSTÄTIGKEIT</b>	<b>-2.973,4</b>	<b>55.611,3</b>
<b>CASHFLOW AUS DER INVESTITIONSTÄTIGKEIT</b>	<b>-47.344,0</b>	<b>3.021,9</b>
<b>CASHFLOW AUS DER FINANZIERUNGSTÄTIGKEIT</b>	<b>56.295,7</b>	<b>-61.659,9</b>
<b>VERÄNDERUNG DER LIQUIDEN MITTEL</b>	<b>5.978,3</b>	<b>-3.026,7</b>
Liquide Mittel am 01.01.	39.604,6	42.603,9
Währungsdifferenzen	644,4	27,5
Veränderung Liquide Mittel aufgrund von Konsolidierungskreisänderungen	483,8	-
<b>LIQUIDE MITTEL AM 31.12.</b>	<b>46.711,1</b>	<b>39.604,6</b>

Erläuterungen (38)

//////

## **EIGENKAPITALÜBERLEITUNG**

für das Geschäftsjahr 2010

in T€

---

**STAND ZUM 01.01.2009**

Gesamtergebnis des Jahres

Dividendenzahlungen

Erwerb von Minderheitsanteilen

---

**STAND ZUM 31.12.2009**

---

**STAND ZUM 01.01.2010**

Gesamtergebnis des Jahres

Dividendenzahlungen

Erwerb von nicht beherrschten Anteilen

---

**STAND ZUM 31.12.2010**



Neue Mitte Lehen, Salzburg



Grundkapital	Kapitalrücklage	Fremdwährungs- umrechnungs- rücklage	andere Rücklagen	Anteile der Aktionäre des Mutterunter- nehmens	Anteile nicht kontrollierender Gesellschafter von Tochter- unternehmen	Summe
<b>5.450,5</b>	<b>45.185,8</b>	<b>3.949,9</b>	<b>67.003,4</b>	<b>121.589,6</b>	<b>1.219,8</b>	<b>122.809,4</b>
-	-	-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
<b>5.450,5</b>	<b>45.185,8</b>	<b>2.672,2</b>	<b>78.119,1</b>	<b>131.427,6</b>	<b>1.022,5</b>	<b>132.450,1</b>
<b>5.450,5</b>	<b>45.185,8</b>	<b>2.672,2</b>	<b>78.119,1</b>	<b>131.427,6</b>	<b>1.022,5</b>	<b>132.450,1</b>
-	-	861,1	9.551,4	10.412,5	226,1	10.678,6
-	-	-	-3.000,0	-3.000,0	-367,2	-3.367,2
-	-	-	-301,2	-301,2	67,3	-233,9
<b>5.450,5</b>	<b>45.185,8</b>	<b>3.533,3</b>	<b>84.369,3</b>	<b>138.538,9</b>	<b>988,7</b>	<b>139.527,6</b>

Erläuterungen (26) (27)

**„NACHHALTIG BAUEN,  
NACHHALTIG WIRT-  
SCHAFTEN – DARIN  
IST UBM SPEZIALIST.  
SEIT JEHER.“**



Bergmannstraße, München

# UBM REALITÄTENENTWICKLUNG AG

## 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 31.12.2010.

## 2. KONSOLIDIERUNG

### Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der UBM AG 7 (Vorjahr: 6) inländische Tochterunternehmen sowie 49 (Vorjahr: 45) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. Daneben wurden 8 (Vorjahr: 6) inländische und 14 (Vorjahr: 14) ausländische assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode bewertet.

Die einbezogenen Tochterunternehmen und die assoziierten Unternehmen sind aus dereteiligungsliste (siehe Beilage) ersichtlich. Gesellschaften, die für den Konzernabschluss von untergeordneter Bedeutung sind, werden nicht einbezogen. 14 (Vorjahr: 17) 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 2010 wurden die folgenden Unternehmen erstmals vollkonsolidiert (Anteilshöhe siehe Beteiligungsspiegel):

- sternbrauerei-riedenburg revitalisierung gmbh
- CSMG Riedberg GmbH
- MG Dornach Hotel GmbH
- MG-Projekt Königstraße GmbH
- FMZ Gdynia Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia
- FMZ Lublin Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia
- FMZ Sosnowiec Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia
- UBM Kosice s.r.o.
- UBM Holding NL B.V.
- UBM Asset Zuidas B.V.
- UBM Hotel Zuidas B.V.

Bei zwei Gesellschaften wurden die Anteile erworben, alle anderen wurden gegründet. Aus Wesentlichkeitsgründen wurden vereinfachend sämtliche Unternehmen mit 01.01.2010 erstkonsolidiert.



# ERLÄUTERUNGEN ZUM KONZERNABSCHLUSS 2010

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

## Vermögenswerte und Schulden

in T€	2010	2009
<b>AKTIVA</b>		
Langfristiges Vermögen	64.483,5	13.816,0
Kurzfristiges Vermögen	12.537,6	3.026,8
Aktiva	77.021,1	16.842,8
<b>PASSIVA</b>		
Langfristige Schulden	53.448,4	11.504,0
Kurzfristige Schulden	22.840,7	5.244,0
Passiva	76.289,1	16.748,0
Umsatzerlöse im Berichtsjahr	636,0	7.752,1
Periodenergebnis im Berichtsjahr	-960,9	613,9
Der Kaufpreis für die Anteile betrug	2.560,0	6,0

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

## Konsolidierungsgrundsätze

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

Im Berichtsjahr wurden aktivische Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung in Höhe von T€ 1.023,0 (VJ: T€ 0) den Vermögenswerten, Schulden und Eventualverbindlichkeiten zugeordnet. Die Vermögenswerte wurden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Von den erworbenen Unternehmen beträgt der zum Erwerbszeitpunkt angesetzte nicht beherrschte Anteil T€ 15,6.

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€	31.12.2010	31.12.2009
Schulden <sup>i</sup>	340.026,8	275.980,7
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-46.711,1	-39.604,6
Nettoschulden	293.315,7	236.376,1
Eigenkapital <sup>ii</sup>	138.935,7	132.450,1
Nettoschulden zu Eigenkapitalquote	209,6%	178,5%

<sup>i</sup> Schulden sind definiert als lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten wie in Tz. 29 und 30 aufgeführt.

<sup>ii</sup> Das Eigenkapital umfasst das gesamte Kapital und die Rücklagen des Konzerns.

Die Gesamtstrategie des Konzerns ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2009 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 Veräußerungskosten oder ein höherer Nutzungswert, abgeschrieben. Bei Wegfallen der Wertminderung erfolgt eine Zuschreibung in Höhe der Wertaufholung, maximal aber auf den Wert, der sich bei Anwendung des Abschreibungsplanes auf die ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten errechnet.

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

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

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

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

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

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

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

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

### Leasingverhältnisse

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

Im Rahmen von Finanzierungsleasing gehaltene Vermögenswerte werden als Vermögenswerte des Konzerns mit ihren beizulegenden Zeitwerten oder mit dem Barwert der Mindestleasingzahlungen, falls dieser niedriger ist, zu Beginn des Leasingverhältnisses erfasst. Mindestleasingzahlungen sind jene Beträge, die während der unkündbaren Vertragslaufzeit zu zahlen sind,

einschließlic h eines garantierten Restwerts. Die entsprechende Verbindlic hkeit 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 Verbindlic hkeit erzielt wird. Zinsaufwendungen werden in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

**Beteiligungen an assoziierten Unternehmen** werden zu Anschaffungskosten, die sich in das erworbene anteilige mit dem beizulegenden Zeitwert bewertete Nettovermögen sowie gegebenenfalls einen Geschäfts- oder Firmenwert aufteilen, bilanziert. Der Buchwert wird jährlich um den anteiligen Jahresüberschuss bzw. -fehlbetrag, bezogene Dividenden und sonstige Eigenkapitalveränderungen erhöht bzw. vermindert. Die Geschäfts- oder Firmenwerte werden nicht planmäßig abgeschrieben, sondern einmal jährlich sowie zusätzlich bei Vorliegen von Indikatoren, die auf eine möglic hie 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 verlässlic her beizulegender Zeitwert nicht ermittelt werden kann, zu Anschaffungskosten bewertet. Wird bei zu Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten eine Wertminderung festgestellt, so wird auf den Barwert der erwarteten Cashflows abgewertet.

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

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

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

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

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

Die **Rückstellungen für Abfertigungen, für Pensionen und für Jubiläumsgelder** wurden gemäß IAS 19 nach dem laufenden Einmalprämienverfahren (Projected Unit Credit Method) unter Zugrundelegung der Generationentafel AVÖ 2008-P ermittelt, wobei zu jedem Stichtag eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt wird. Bei der Bewertung dieser Rückstellungen wurden ein Rechnungszinsfuß von 4,75% (Vorjahr: 5,0%) und Bezugssteigerungen von 2,4% (Vorjahr: 2,9%) p.a. berücksichtigt.

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

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



**Verbindlichkeiten** werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bilanziert.

Ist der Rückzahlungsbetrag niedriger oder höher, so wird auf diesen nach der Effektivzinsmethode abgeschrieben oder zuge-  
schrieben.

**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  
Fertigungsgrad entsprechend erfasst.

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

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

- Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts bei Immobilien: Der beizulegende Zeitwert wird in der Regel mit dem Barwert der  
bei einer Vermietung realisierbaren Erträge gleichgesetzt. Wenn sich daher die Einschätzung betreffend die bei einer Vermie-  
tung zukünftig realisierbaren Erträge bzw. die Renditeerwartung in Bezug auf Alternativenanlagen 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 Auftragserlöse und die Einschätzung des voraussichtlichen Auftragsergebnisses basiert auf der Erwartung  
der künftigen Entwicklung von langfristigen Fertigungsaufträgen. Eine Änderung dieser Einschätzungen insbesondere der  
noch anfallenden Auftragskosten, des Fertigstellungsgrades sowie des voraussichtlichen Auftragsergebnisses können Aus-  
wirkungen auf die Ertragslage der Gruppe haben.
- Rückstellungen: Die Bewertungen von Abfertigungs-, Pensions- und Jubiläumsgeldrückstellungen beruhen auf Parametern  
wie Abzinsungsfaktoren, Gehaltssteigerungen oder Fluktuationen, deren Änderungen zu höheren oder niedrigeren Rück-  
stellungen beziehungsweise Personal- oder Zinsaufwendungen führen können. Sonstige Rückstellungen beruhen auf der  
Einschätzung über den Eintritt oder Nichteintritt eines Ereignisses und auf der Wahrscheinlichkeit eines Mittelabflusses. Die  
Änderung dieser Einschätzung oder der Eintritte eines als nicht wahrscheinlich eingestuften Ereignisses kann wesentliche  
Auswirkungen auf die Ertragslage der Gruppe haben.
- Wertminderungen: Werthaltigkeitsprüfungen von Firmenwerten, sonstigen immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen  
und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, basieren grundsätzlich auf geschätzten künftigen abgezinsten Netto-  
Zahlungsströmen, die aus der fortgesetzten Nutzung eines Vermögenswertes und seinem Abgang am Ende der Nutzungs-  
dauer zu erwarten sind. Faktoren wie geringere Umsatzerlöse oder steigende Aufwendungen und daraus resultierenden  
niedrigeren Netto-Zahlungsströmen sowie Änderungen der zu verwendenden Abzinsungsfaktoren können zu einer Wertmin-  
derung oder, soweit zulässig, zu einer Zuschreibung führen.
- Latente Steueransprüche aus Verlustvorträgen: Die Verwertbarkeit steuerlicher Verlustvorträge ist wesentlich von der  
steuerlichen Ertragsentwicklung einzelner Gesellschaften abhängig. Latente Steueransprüche wurden insoweit aktiviert,  
als diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können. Die tatsächlichen steuerlichen  
Gewinne können von diesen Planannahmen abweichen.

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

### NEUE UND GEÄNDERTE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

#### Im Berichtsjahr erstmals angewandte Standards

##### *Neue Standards*

##### *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. Die Interpretation hatte keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

##### *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. Jänner 2010 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 Minderheitsanteilen 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 Minderheitsanteil einerseits und dem Saldo aus den jeweils mit dem beizulegenden Zeitwert bewerteten übernommenen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten andererseits. In Bezug auf die Bewertung von Minderheitsanteilen 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 wurde auf alle Akquisitionen seit dem 01. Jänner 2010 angewendet.

##### *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 kontrollierenden Anteilen auch dann zugeordnet, wenn dadurch der Buchwert des betreffenden nicht kontrollierenden Anteils negativ wird. Die Änderungen sind auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2009 beginnen. Die oben dargestellten Änderungen sind prospektiv anzuwenden, sodass nicht kontrollierende 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 und Interpretationen*

##### **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.

**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 und hatte keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

**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 Vergütungen 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. Die Änderung hatte keine Auswirkung auf den Konzernabschluss.

**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 und hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

**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.

**NEUE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS, DIE NOCH NICHT ANGEWENDET WERDEN**

Die folgenden bei Aufstellung des Konzernabschlusses bereits veröffentlichten Standards und Interpretationen waren auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2010 begannen, noch nicht zwingend anzuwenden und wurden auch nicht freiwillig vorzeitig angewandt.

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

***Neue Interpretationen***

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

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

***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 2010 beginnen. Da die Gruppe IFRS bereits anwendet, ist er für die Gruppe nicht relevant.

**IAS 24 – Related Party Disclosures**

Die Auswirkungen auf den Konzernabschluss werden noch geprüft.

### **Überarbeitete Standards**

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

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

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

#### **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.

##### **Neue Interpretationen**

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

##### **Änderung an IFRS 7 – Angaben zu Finanzinstrumenten**

##### **Sammelstandard – Improvements to IFRS (Änderungen 2010):**

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

## **5. UMSATZERLÖSE**

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 114.591,5 (Vorjahr: T€ 197.633,6) 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€	2010	2009
<b>REGIONEN</b>		
Österreich	28.527,9	33.378,3
Westeuropa	95.203,6	136.783,2
Osteuropa	93.294,6	105.252,3
<b>GESAMTLEISTUNG DER GRUPPE</b>	<b>217.026,1</b>	<b>275.413,8</b>
abzüglich Umsätze aus Immobilienbeteiligungsverkäufen	-18.195,1	-19.525,0
abzüglich Bestandsveränderung der Eigenprojekte	-2.107,6	26,0
abzüglich Umsatz aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen	-61.986,0	-48.386,0
abzüglich Leistungsgemeinschaften	-20.145,9	-9.819,2
abzüglich aktivierte Eigenleistung	-	-76,0
<b>UMSATZERLÖSE</b>	<b>114.591,5</b>	<b>197.633,6</b>

## 6. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die übrigen betrieblichen Erträge umfassen im Wesentlichen Nebenkostenerlöse aus der Hausbewirtschaftung. Weiters sind Kursgewinne in Höhe von T€ 2.483,6 (im Vorjahr: T€ 1.296,9) enthalten.

## 7. AUFWENDUNGEN FÜR MATERIAL UND SONSTIGE BEZOGENE HERSTELLUNGSLEISTUNGEN

in T€	2010	2009
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-4.433,0	-3.604,2
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-54.908,7	-128.138,9
<b>GESAMT</b>	<b>-59.341,7</b>	<b>-131.743,1</b>

## 8. PERSONALAUFWAND

in T€	2010	2009
Löhne und Gehälter	-12.694,3	-12.355,6
Soziale Abgaben	-2.467,4	-2.319,8
Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen	58,2	-523,3
<b>GESAMT</b>	<b>-15.103,5</b>	<b>-15.198,7</b>

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

## 9. ABSCHREIBUNGEN

Auf immaterielle Vermögenswerte wurden T€ 33,9 (Vorjahr: T€ 41,7) und auf das Sachanlagevermögen T€ 1.453,2 (Vorjahr: T€ 1.207,8) planmäßige Abschreibungen sowie eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 2.301,7) vorgenommen.

## 10. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar.

in T€	2010	2009
Bürobetrieb	-2.596,6	-2.733,9
Werbung	-1.361,2	-976,2
Rechts- und Beratungskosten	-3.017,8	-3.345,1
Wertanpassung Finanzimmobilien	-4.496,4	-14.855,4
übrige	-8.357,5	-6.011,1
<b>GESAMT</b>	<b>-19.829,5</b>	<b>-27.921,7</b>

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus Reisespesen, Abgaben und Gebühren, sonstigen Fremdleistungen sowie allgemeinen Verwaltungskosten zusammen. Weiters sind Kursverluste in Höhe von T€ 1.345,2 (im Vorjahr: T€ 924,2) enthalten.

## 11. FINANZERTRAG

in T€	2010	2009
Erträge aus Beteiligungen	407,5	2.182,3
davon aus verbundenen Unternehmen	382,8	1.768,0
Zinsen und ähnliche Erträge	4.733,2	3.936,3
davon aus verbundenen Unternehmen	1.454,5	-
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	7.204,7	12.588,0
davon aus verbundenen Unternehmen	-	-
<b>GESAMT</b>	<b>12.345,4</b>	<b>18.706,6</b>

## 12. FINANZAUFWAND

in T€	2010	2009
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend Anleihen	-7.707,2	-4.289,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend andere Finanzverbindlichkeiten	-2.239,4	-6.413,3
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-1.676,6	-1.202,4
Aufwendungen aus Beteiligungen	-2.035,5	-281,1
davon aus verbundenen Unternehmen	-463,5	-133,1
Aufwendungen aus sonstigen Finanzanlagen	-9.599,7	-14.985,3
<b>GESAMT</b>	<b>-23.258,4</b>	<b>-27.171,1</b>

## 13. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

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

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

in T€	2010	2009
Tatsächlicher Steueraufwand	3.706,5	3.318,5
Latenter Steueraufwand/-ertrag	1.204,9	-3.227,5
<b>STEUERAUFWAND (+)/-ERTRAG (-)</b>	<b>4.911,4</b>	<b>91,0</b>

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

in T€	2010	2009
Ergebnis vor Ertragsteuern	14.356,2	14.180,2
Theoretischer Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	3.589,1	3.545,1
Steuersatzunterschiede	202,7	-95,4
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	960,8	-4.004,3
Erträge/Aufwendungen aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	241,0	437,4
Veränderung des in Bezug auf Verlustvorträge nicht angesetzten latenten Steueranspruchs	-229,9	-50,5
Sonstige Unterschiede	147,7	258,7
<b>STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG</b>	<b>4.911,4</b>	<b>91,0</b>

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 T€ -200,4 (Vorjahr: T€ -41,0).

## 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€	2010	2009
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens am Jahresüberschuss	9.178,7	14.134,0
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	3.000.000	3.000.000
<b>ERGEBNIS JE AKTIE IN €</b>	<b>3,06</b>	<b>4,71</b>

## 15. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

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. Die Zahlungsmittel generierende Einheit entspricht im UBM-Konzern der einzelnen konsolidierten Gesellschaft. Der Firmenwert ist der Zahlungsmittel generierenden Einheit Münchner Grund Immobilien Bauträger AG zugeordnet. Der erzielbare Betrag entspricht dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder einem höheren Nutzungswert. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die bestmögliche Schätzung des Betrags wider, für den ein unabhängiger Dritter die zahlungsmittelgenerierende Einheit zu Marktbedingungen am Bilanzstichtag erwerben würde. In Fällen, in denen kein beizulegender Zeitwert ermittelt werden kann, ist der Nutzungswert, das ist der Barwert der von der zahlungsmittelgenerierenden Einheit künftig voraussichtlich generierten Cashflows, als erzielbarer Betrag 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 2010 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 7,0% (Vorjahr: 6,5%) unter Zugrundelegung einer ewigen Rente vorgenommen.

in T€	Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte	Goodwill	Summe
<b>ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN</b>			
Stand 01.01.2009	355,1	5.227,7	5.582,8
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
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-
Zugänge	10,2	-	10,2
Abgänge	-3,8	-	-3,8
Umbuchungen	-	-	-
Währungsanpassungen	8,6	-	8,6
Stand 31.12.2010	244,2	3.860,5	4.104,7
in T€	Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte	Goodwill	Summe
<b>KUMULIERTE ABSCHREIBUNGEN</b>			
Stand 01.01.2009	264,5	2.529,0	2.793,5
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
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-
Zugänge	33,9	-	33,9
Abgänge	-3,8	-	-3,8
Umbuchungen	-	-	-
Währungsanpassungen	7,2	-	7,2
Zuschreibungen	-	-	-
Stand 31.12.2010	221,6	1.181,9	1.403,5
<b>BUCHWERTE STAND 31.12.2009</b>	<b>44,9</b>	<b>2.678,6</b>	<b>2.723,5</b>
<b>BUCHWERTE STAND 31.12.2010</b>	<b>22,6</b>	<b>2.678,6</b>	<b>2.701,2</b>

## 16. SACHANLAGEVERMÖGEN

in T€	Grundstücke, grundstücks- gleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremden Grund	technische Anlagen und Maschinen	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsaus- stattung	geleistete An- zahlungen und Anlagen in Bau	Summe
<b>ANSCHAFFUNGS- UND HERSTELLUNGSKOSTEN</b>					
Stand 01.01.2009	60.185,2	1.291,3	4.037,8	9.546,8	75.061,1
Änderung des Konsolidierungs- kreises	-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
Änderung des Konsolidierungs- kreises	-	-	-	-	-
Zugänge	29.468,2	42,2	206,9	9,9	29.727,2
Abgänge	-	-7,3	-237,8	-	-245,1
Umgliederungen	-	-7,2	0,6	-	-6,6
Währungsanpassungen	1.030,8	65,8	128,0	-	1.224,6
Stand 31.12.2010	58.101,3	1.857,0	4.592,0	9,9	64.560,2
<b>KUMULIERTE ABSCHREIBUNG</b>					
Stand 01.01.2009	11.783,3	856,9	2.840,8	-	15.481,0
Änderung des Konsolidierungs- kreises	-9.038,9	-	0,7	-	-9.038,2
Zugänge	577,3	198,5	432,1	-	1.207,9
Wertminderungen	2.301,7	-	-	-	2.301,7
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
Änderung des Konsolidierungs- kreises	-	-	-	-	-
Zugänge	707,5	181,2	564,5	-	1.453,2
Abgänge	-	5,0	-187,5	-	-182,5
Umgliederungen	-	-	0,6	-	0,6
Währungsanpassungen	124,7	42,8	81,6	-	249,1
Zuschreibungen	-	-	-	-	-
Stand 31.12.2010	3.957,9	1.321,8	3.028,8	-	8.308,5
<b>BUCHWERTE STAND 31.12.2009</b>	<b>24.476,6</b>	<b>670,7</b>	<b>1.924,7</b>	<b>-</b>	<b>27.072,0</b>
<b>BUCHWERTE STAND 31.12.2010</b>	<b>54.143,4</b>	<b>535,2</b>	<b>1.563,2</b>	<b>9,9</b>	<b>56.251,7</b>

Allfällig ergebniswirksam vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen werden zusammen mit den planmäßigen Abschreibungen unter „Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen“ und allfällig ergebniswirksam vorgenommene Zuschreibungen auf zuvor außerplanmäßig abgeschriebene Anlagen werden unter „Sonstige betriebliche Erträge“ in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Im laufenden Geschäftsjahr wurde eine außerplanmäßige Abschreibung auf eine Immobilie in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 2.301,7) vorgenommen.

Der Buchwert der Sachanlagen, die zum Bilanzstichtag zur Sicherstellung verpfändet sind, beträgt T€ 24.987,0 (Vorjahr: T€ 24.453,2). Sachanlagen mit einem Buchwert von T€ 24.987,0 (Vorjahr: T€ 24.453,2) unterliegen Verfügungsbeschränkungen.

## 17. FINANZIMMOBILIEN

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

in T€	Summe
<b>BUCHWERTE</b>	
Stand 01.01.2009	285.365,4
Änderung des Konsolidierungskreises	–
Zugänge	15.318,2
Abgänge	–36.431,0
Umgliederungen	–
Währungsanpassungen	899,0
Anpassung an den beizulegenden Zeitwert	–14.855,4
<b>STAND 31.12.2009</b>	<b>250.296,2</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	–7.911,0
Zugänge	42.695,7
Abgänge	–17.488,3
Umgliederungen	–18.175,1
Währungsanpassungen	6.796,4
Anpassung an den beizulegenden Zeitwert	–4.496,3
<b>STAND 31.12.2010</b>	<b>251.717,6</b>

Der beizulegende Zeitwert wird nach international anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt, nämlich durch die Ableitung aus einem aktuellen Marktpreis, durch Ableitung aus einem Preis, der in einer Transaktion mit ähnlichen Immobilien in der jüngeren Vergangenheit erzielt wurde oder mangels geeigneter Marktdaten durch Diskontierung geschätzter künftiger Cashflows, die von derartigen Immobilien marktüblich generiert werden. Für den Konzernabschluss zum 31.12.2009 wurden die beizulegenden Zeitwerte für die wesentlichen Immobilien (TEUR 232.155,0) durch externe Sachverständige (MRG Metzger, CB Richard Ellis, PCVS) ermittelt, welche im Februar/März 2010 entsprechende Gutachten erstellten.

Für den Konzernabschluss zum 31.12.2010 wurden diese externen Bewertungen einer internen Revision zugeführt und von der Gesellschaft dahingehend überprüft, inwieweit es bei den wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren seit Erstellung der Gutachten zu Änderungen gekommen ist, die eine Auswirkung auf den beizulegenden Zeitwert haben könnten. Die externen Gutachten dienten als Basis für interne Bewertungen und Fortschreibungen durch die Gesellschaft zum 31.12.2010.

Die zum Stichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen zum Erwerb oder zur Erstellung von Finanzimmobilien belaufen sich auf T€ 44.473,4 (Vorjahr: T€ 44.963,0). Zudem sind Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T€ 152.059,2 (Vorjahr: T€ 136.588,6) zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden T€ 4.493,5 (Vorjahr: T€ 386,1) Zinsen auf Finanzimmobilien aktiviert. Für den Finanzierungskostensatz wird auf die Angaben in Punkt 30 verwiesen.

Die Mieterträge aus Finanzimmobilien belaufen sich auf T€ 19.963,5 (Vorjahr: T€ 20.111,4), während die betrieblichen Aufwendungen T€ 3.314,5 (Vorjahr: T€ 2.908,7) betragen.

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

in T€	2010	2009
Immobilienleasing	6.216,4	6.216,4

Diesen stehen Verbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der Mindestleasingzahlungen, nämlich in Höhe von T€ 6.411,2 (Vorjahr: T€ 6.689,0) gegenüber.

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

## 18. BETEILIGUNGEN AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

in T€	2010	2009
Anschaffungskosten	33.205,2	12.804,2
Anteil am seit Erwerb erzielten Ergebnis abzüglich bezogener Dividenden	-14.391,0	-7.057,2
<b>BUCHWERT</b>	<b>18.814,2</b>	<b>5.747,0</b>

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

in T€	2010	2009
Vermögenswerte	580.772,7	480.481,9
Verbindlichkeiten	560.346,4	483.508,9
Nettovermögen	20.426,3	-3.027,0
Anteil der Gruppe am Nettovermögen	7.254,7	-5.036,6

in T€	2010	2009
Umsatzerlöse	101.773,3	87.859,5
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-7.351,7	-18.880,7
Anteil der Gruppe am Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-2.972,6	-8.846,6

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten assoziierter Unternehmen im Geschäftsjahr 2010 belaufen sich auf T€ 3.990,6 (Vorjahr: T€ 6.295,9) und kumuliert zum 31. Dezember 2010 auf T€ 9.097,4 (Vorjahr: T€ 7.202,3).

## 19. PROJEKTFINANZIERUNG

in T€	2010	2009
Projektfinanzierungen für nicht konsolidierte Tochterunternehmen	7.228,8	8.277,0
Projektfinanzierungen für assoziierte Unternehmen	41.040,5	54.736,1
Sonstige Projektfinanzierungen	2.783,1	2.591,6
<b>GESAMT</b>	<b>51.052,4</b>	<b>65.604,7</b>

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Wertminderungen in Höhe von T€ 9.599,7 (VJ: T€ 14.951,2) und Wertaufholungen in Höhe von T€ 0 (VJ: T€ 12.250,0) vorgenommen.

**20. ÜBRIGE FINANZANLAGEN**

in T€	2010	2009
Beteiligungen an nicht konsolidierten Tochterunternehmen	345,6	398,8
Übrige Beteiligungen	15.412,2	14.647,8
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	3.198,7	3.197,5
<b>GESAMT</b>	<b>18.956,5</b>	<b>18.244,1</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€	2010	2009
Zum Verkauf bestimmte Immobilien und Projektkosten	81.908,4	43.135,4
Geleistete Anzahlungen	2.404,3	2.118,7
<b>GESAMT</b>	<b>84.312,7</b>	<b>45.254,1</b>

Vorräte mit einem Buchwert von T€ 39.991,8 (Vorjahr: T€ 21.168,8) sind zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet. Im Berichtsjahr wurden keine Wertberichtigungen (Vorjahr: T€ 8.955,8) durchgeführt.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden T€ 2.373,6 (Vorjahr: T€ 1.924,7) Zinsen auf zum Verkauf bestimmte Immobilien und Projektvorkosten aktiviert.

**22. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN**

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

in T€	2010	2009
Forderungen gegenüber Dritten	3.741,6	3.975,5
Forderungen gegenüber Arbeitsgemeinschaften	2.737,9	1.111,4
Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen	5.908,6	8.196,3
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	2.866,5	7.582,8
<b>GESAMT</b>	<b>15.254,6</b>	<b>20.866,0</b>

Die Forderungen gegenüber Dritten sind unter einem Jahr überfällig. Sämtliche anderen Forderungen sind nicht fällig.

**23. SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE**

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



in T€	2010	Restlaufzeit > 1 Jahr	2009	Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen aus Steuern	3.217,1	–	4.480,0	–
Kautionen	3.781,4	3.781,4	358,7	358,7
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	5.501,2	1.935,8	4.839,7	1.297,3
<b>GESAMT</b>	<b>12.499,7</b>	<b>5.717,2</b>	<b>9.678,4</b>	<b>1.656,0</b>

## 24. LIQUIDE MITTEL

Die Liquiden Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten von T€ 46.648,8 (Vorjahr: T€ 39.529,4) sowie Kassenbestände in Höhe von T€ 62,3 (Vorjahr: T€ 75,1).

## 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€	2010		2009	
	Aktiv	Passiv	Aktiv	Passiv
Sachanlagen, Finanzimmobilien, Bewertungsunterschiede	–	6.221,2	–	4.982,9
Steuerliche Verlustvorträge	981,3	–	625,1	–
<b>LATENTE STEUERN</b>	<b>981,3</b>	<b>6.221,2</b>	<b>625,1</b>	<b>4.982,9</b>
<b>SALDIERTE LATENTE STEUERN</b>		<b>5.239,9</b>		<b>4.357,8</b>

Latente Steueransprüche aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können. Im Konzernabschluss wurde die Veränderung der aktiven latenten Steuern in Höhe von T€ 162,0 (VJ: T€ –192,2) nicht angesetzt. Der Stand der zum 31.12.2010 nicht angesetzten aktiven latenten Steuern beträgt T€ 3.397,0 (Vorjahr T€ 3.235,0). Die angesetzten aktiven latenten Steuern für Verlustvorträge betreffen im Wesentlichen polnische Konzerngesellschaften und verfallen nach fünf Jahren.

## 26. EIGENKAPITAL

Grundkapital	Stück	€
Inhaber-Stammaktien	3.000.000	5.450.462,56

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

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

## 27. RÜCKLAGEN

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

Die anderen Rücklagen umfassen die Währungsumrechnungsdifferenzen. Die Veränderungen im Geschäftsjahr setzen sich aus T€ –471,8 Entkonsolidierungen und aus T€ 1.332,9 Anpassung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen zusammen. Weiters enthalten sie die Gewinnrücklagen der UBM AG und die seit Erwerb einbehaltenen Gewinne der Tochterunternehmen einschließlich der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen an die im Konzernabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Zur Ausschüttung an die Aktionäre der UBM AG steht deren Bilanzgewinn in Höhe von T€ 3.315,4 zur Verfügung. Zusätzlich können die freien Gewinnrücklagen der UBM AG, die zum 31. Dezember 2010 mit T€ 47.132,7 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 € 3.000.000,-- bezahlt, je Aktie somit € 1,00. Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende von € 1,10 je Stück Stammaktie auszuschütten, d. s. insgesamt € 3.300.000,--.

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

## 28. RÜCKSTELLUNGEN

in T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Sonstige Personalrückstellungen	Bauten	Andere	Summe
Stand zum 01.01.2009	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
<b>STAND ZUM 31.12.2009</b>	<b>1.419,2</b>	<b>2.261,1</b>	<b>69,8</b>	<b>3.025,6</b>	<b>–</b>	<b>3.513,7</b>	<b>10.289,4</b>
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

in T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Sonstige Personalrückstellungen	Bauten	Andere	Summe
Stand zum 01.01.2010	1.419,2	2.261,0	69,8	3.025,6	–	3.513,7	10.289,4
Währungsanpassungen	–	0,1	–	5,2	–	–	5,3
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–	1,0	1,0
Zuführung	15,2	3,6	–	1.784,4	–	1.607,9	3.411,1
Verwendung/Auflösung	–	34,8	4,4	1.878,7	–	3.139,2	5.057,1
<b>STAND ZUM 31.12.2010</b>	<b>1.434,4</b>	<b>2.230,0</b>	<b>65,4</b>	<b>2.936,5</b>	<b>–</b>	<b>1.983,4</b>	<b>8.649,7</b>
davon langfristig	1.419,4	2.230,0	65,4	–	–	1.947,4	5.677,2
davon kurzfristig	–	–	–	2.936,5	–	36,0	2.972,5

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

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

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

## Altersversorgungspläne

### Leistungsorientierte Pläne

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

Die Abfertigungsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T€	2010	2009
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 01.01.	1.419,2	1.370,7
Dienstzeitaufwand	69,4	63,2
Zinsaufwand	70,9	79,5
Abfertigungszahlungen	-113,3	-6,0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-11,8	-88,2
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.	<b>1.434,4</b>	<b>1.419,2</b>

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 T€ 63,4 und ein Zinsaufwand von T€ 66,1 geplant.

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

in T€	2010	2009	2008	2007	2006
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen zum 31.12.	1.434,4	1.419,2	1.370,7	1.002,9	846,9

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

Die Pensionsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T€	2010	2009
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 01.01.	2.261,1	1.646,4
Dienstzeitaufwand	62,0	31,6
Zinsaufwand	112,9	95,5
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	-206,0	487,6
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.	<b>2.230,0</b>	<b>2.261,1</b>

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 T€ 60,9 und ein Zinsaufwand von T€ 105,6 geplant.

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

in T€	2010	2009	2008	2007	2006
Barwert der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.	2.230,0	2.261,1	1.646,4	1.665,4	1.624,8

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. 2010 ist diesbezüglich ein Aufwand von insgesamt T€ 45,1 (Vorjahr: T€ 40,5) angefallen. Für ein Vorstandsmitglied wird ein Betrag von T€ 18,7 (Vorjahr: T€ 13,7) in eine Pensionskasse einbezahlt.

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

## 29. ANLEIHEN

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

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

Die Entscheidung zur Anleihebegebung wurde im April 2005 getroffen. Da man grundsätzlich von einem steigenden Zinsniveau ausging, wurde für die Laufzeit der Anleihe der Zinssatz durch einen Forward Start Swap gesichert. Das Zinsniveau entwickelte sich allerdings entgegen der Einschätzung. Somit ergab sich für den Forward Start Swap im Juni 2005 (resultierend aus der fixen Zinsmehrbelastung von 0,44%-Punkte) ein negativer Marktwert von € 2,36 Mio., welcher erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde und entsprechend dem Zinsaufwand für die Anleihe über die Laufzeit verteilt in den Zinsaufwand umgebucht wird. Die in den anderen Rücklagen enthaltene Cashflow-Hedge-Rücklage beträgt zum 31.12.2010 T€ –628,9 (Vorjahr: T€ –1.049,7). Im Berichtsjahr wurde ein Betrag in Höhe von T€ 420,8 vom sonstigen Ergebnis ins Periodenergebnis als Zinsaufwand gebucht. Die restlichen Zahlungsströme fallen mit den Zinszahlungszeitpunkten der Anleihe zusammen. Mit 16. April 2010 wurde die Anleihe mit einem Betrag von € 28,7 Mio. getilgt.

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

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

### 30. FINANZVERBINDLICHKEITEN

2009	Nominale in T€	Buchwert in T€	Durchschnittl. Effektivver- zinsung in %
<b>VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN</b>			
Variable Verzinsung	145.341,7	145.341,7	1,052 – 6,64%
<b>VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER SONSTIGEN DARLEHENSGEBERN</b>			
Variable Verzinsung	23.950,0	23.950,0	5,2 – 6%
<b>VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER LEASINGGESELLSCHAFTEN</b>			
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>	

2010	Nominale in T€	Buchwert in T€	Durchschnittl. Effektivver- zinsung in %
<b>VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER KREDITINSTITUTEN</b>			
Variable Verzinsung	132.716,1	132.716,1	1,045 – 4,75%
<b>VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER SONSTIGEN DARLEHENSGEBERN</b>			
Variable Verzinsung	29.599,4	29.599,4	5,2 – 6,5%
<b>VERBINDLICHKEITEN GEGENÜBER LEASINGGESELLSCHAFTEN</b>			
Variable Verzinsung	7.619,2	6.411,2	4,45 – 6,65%
<b>GESAMT</b>	<b>169.934,7</b>	<b>168.726,7</b>	

2009 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			davon dinglich besichert
		< 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>

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

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

in T€	2010			2009		
	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert
Fällig bis 1 Jahr	476,0	185,2	290,8	459,6	172,0	287,6
Fällig 1 bis 5 Jahre	1.904,1	659,4	1.244,7	1.795,8	645,2	1.150,6
Fällig über 5 Jahre	5.238,9	363,2	4.875,7	5.642,8	392,0	5.250,8
<b>GESAMT</b>	<b>7.619,0</b>	<b>1.207,8</b>	<b>6.411,2</b>	<b>7.898,2</b>	<b>1.209,2</b>	<b>6.689,0</b>

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

Einzelne Finanzimmobilien werden im Wege von Finanzierungsleasingverträgen gehalten. Zum 31. Dezember 2010 betrug der durchschnittliche Effektivzinssatz 5,55% (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€	2010	2009
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	24.527,6	31.115,1
Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitsgemeinschaften	3.334,2	1.656,0
<b>GESAMT</b>	<b>27.861,8</b>	<b>32.771,1</b>

Die Verbindlichkeiten sind zur Gänze im Folgejahr fällig.

### 32. SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

2009 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	189,9	189,9	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	385,3	385,3	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen	2.425,0	2.425,0	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Beteiligungserwerb	8.184,7	8.184,7	–	–	–
Übrige	7.144,8	7.144,8	–	–	–
<b>GESAMT</b>	<b>18.329,7</b>	<b>18.329,7</b>	–	–	–

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

### 33. ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN

2009 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten aus Steuern	1.576,6	1.576,6	–	–	–
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	187,7	187,7	–	–	–
Erhaltene Anzahlungen	1.570,2	1.570,2	–	–	–
Übrige	1.461,7	1.461,7	–	–	–
<b>GESAMT</b>	<b>4.796,2</b>	<b>4.796,2</b>	<b>–</b>	<b>–</b>	<b>–</b>

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

### 34. STEUERSCHULDEN

Unter Steuerschulden werden Verbindlichkeiten aus laufenden Ertragsteuern ausgewiesen.

### 35. HAFTUNGSVERHÄLTNISSSE

Haftungsverhältnisse betreffen Kreditbürgschaften und Garantieerklärungen für assoziierte Unternehmen. Die Eventualverbindlichkeiten für assoziierte Unternehmen belaufen sich auf T€ 77.917,7 (Vorjahr: T€ 71.788,3). Eine Inanspruchnahme aus diesen Haftungen ist nicht wahrscheinlich.

## 36. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

### Hotel Euro-Disney

Die UBM AG und die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG haben sich RL KG Raiffeisen-Leasing Gesellschaft m.b.H. gegenüber verpflichtet, deren Gesellschaftsanteile an UBX (Luxemburg) s.a.r.l. auf deren schriftliche Aufforderung und zwar je zu 50% anzukaufen. UBX (Luxemburg) s.a.r.l ist wiederum alleinige Gesellschafterin von RL UBX Hotelinvestment France s.a.r.l, die auf einem geleasteten Grundstück des Euro-Disney-Parks bei Paris ein Hotelgebäude einschließlich aller Neben- und Außenanlagen errichtet hat. Der Kaufpreis entspricht dem von Raiffeisen eingebrachtem Kapital zuzüglich Verzinsung abzüglich Rückzahlungen sowie an Raiffeisen bezahlte Verwaltungsentgelte. Zum 31. Dezember 2010 belief sich die Verpflichtung auf T€ 35.449,7 (Vorjahr: T€ 36.870,9), von der 50% auf UBM AG und 50% auf Warimpex entfällt. UBM AG und Warimpex haften auch für die Verpflichtung des jeweils anderen Partners.

### Hotel „Magic Circus“

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

## SEGMENTAUFTEILUNG

in T€	2010	Österreich 2009
<b>Gesamtleistung</b>		
- Projektverkäufe, Projektentwicklung und Bau	1.863,8	8.601,2
- Hotel	1.951,1	2.901,5
- Vermietung und Verwaltung von Immobilien	12.294,5	9.734,0
- Facilitymanagement	12.418,5	12.141,6
- Grundstücke in Entwicklung	–	–
- Verwaltung	–	–
<b>SUMME GESAMTLEISTUNG</b>	<b>28.527,9</b>	<b>33.378,3</b>
<b>EBT</b>		
- Projektverkäufe, Projektentwicklung und Bau	550,9	1.053,8
- Hotel	–330,0	–177,9
- Vermietung und Verwaltung von Immobilien	2.873,8	1.218,0
- Facilitymanagement	349,4	685,9
- Grundstücke in Entwicklung	0,0	–63,2
- Verwaltung	–7.604,0	–2.421,0
<b>SUMME EBT</b>	<b>–4.159,9</b>	<b>295,6</b>
darin enthalten:		
Abschreibungen	–144,8	–144,7
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	–258,5	–911,7
<b>SEGMENTVERMÖGEN 31.12.</b>	<b>405.075,0</b>	<b>351.428,7</b>
darin enthalten assoziierte Unternehmen	4.234,6	4.336,2
<b>SEGMENTSCHULDEN 31.12.</b>	<b>263.845,7</b>	<b>215.003,0</b>
Investitionen in langfristige Vermögenswerte sowie in Finanzimmobilien	172,8	2.032,5
Mitarbeiter	68	79



abzüglich Rückzahlungen sowie an Raiffeisen bezahlte Verwaltungsentgelte. Zum 31. Dezember 2010 belief sich die Verpflichtung auf T€ 19.453,0 (Vorjahr: T€ 19.850,0), von der 50% auf UBM AG und 50% auf Warimpex entfällt. UBM AG und Warimpex haften auch für die Verpflichtung des jeweils anderen Partners.

### 37. 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 im Jahr 2009 zwischen dem Ergebnis aus der internen Berichterstattung und dem IFRS-Ergebnis ist auf Unterschiede aus der Ergebnisübernahme von assoziierten Unternehmen zurückzuführen.

	Westeuropa		Zentral- und Osteuropa		Überleitung		Konzern	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009	2010	2009
	62.594,0	112.311,6	58.775,3	80.101,7			123.233,1	201.014,5
	28.782,9	21.052,2	27.142,1	16.645,8			57.876,1	40.599,5
	3.661,8	3.096,0	4.007,1	5.735,2			19.963,4	18.565,2
	–	–	3.370,2	2.769,6			15.788,7	14.911,2
	164,9	323,4	–	–			164,9	323,4
	–	–	–	–			–	–
	<b>95.203,6</b>	<b>136.783,2</b>	<b>93.294,7</b>	<b>105.252,3</b>			<b>217.026,2</b>	<b>275.413,8</b>
	13.630,6	16.173,5	11.838,3	1.461,7			26.019,8	18.689,0
	625,1	–4.492,3	–3.266,6	–3.528,4			–2.971,5	–8.198,6
	1.162,8	595,5	–1.515,7	711,6			2.520,9	2.525,1
	–	–	157,8	100,7			507,2	786,6
	–1.312,3	–1.722,1	–2.803,9	–126,4			–4.116,2	–1.911,7
	–	–	–	–			–7.604,0	–2.421,0
	<b>14.106,2</b>	<b>10.554,6</b>	<b>4.409,9</b>	<b>–1.380,8</b>			<b>14.356,2</b>	<b>9.469,4</b>
	–28,1	–50,4	–1.314,1	–3.356,1			–1.487,0	–3.551,2
	17,5	–4.280,4	–280,7	–3.654,5			–521,7	–8.846,6
	<b>187.763,8</b>	<b>167.485,3</b>	<b>194.128,0</b>	<b>154.409,6</b>	<b>–227.713,7</b>	<b>–187.607,9</b>	<b>559.253,0</b>	<b>485.715,7</b>
	13.827,8	378,3	751,8	1.032,5			18.814,2	5.747,0
	<b>167.545,4</b>	<b>158.274,4</b>	<b>180.193,8</b>	<b>138.994,0</b>	<b>–191.859,5</b>	<b>–159.405,8</b>	<b>419.725,4</b>	<b>352.865,6</b>
	45.415,0	14.704,0	26.835,1	1.510,3			72.422,9	18.246,8
	21	19	292	172			381	290

## 38. ERLÄUTERUNGEN ZUR KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

Bezogene Zinsen und bezogene Dividenden werden im Cashflow aus der Betriebstätigkeit erfasst, ebenso wie bezahlte Zinsen. Demgegenüber werden bezahlte Dividenden im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit ausgewiesen. Die mit der Konsolidierungskreisänderung zusammenhängenden Erwerbs- und Verkaufserlöse sind zur Gänze geflossen. Dabei sind liquide Mittel in Höhe von T€ 604,9 (Vorjahr: T€ -4.506,9) zugeflossen.

## 39. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FINANZINSTRUMENTEN

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

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

### Zinsänderungsrisiko

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

▪ Anleihe	3,9 – 6%
▪ Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1,045 – 4,75%
▪ Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern	5,2 – 6,5%
▪ Leasing	4,45 – 6,65%

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

Bei den variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten wirken sich Änderungen des Marktzinssatzes auf die Höhe der Zinsbelastungen aus. Eine Änderung des Marktzinssatzes um 1%-Punkt würde zu einer Änderung der Zinsbelastung von ungefähr T€ 1.687,3 (Vorjahr: T€ 1.759,8) p.a. führen und nach Berücksichtigung von Steuern das Eigenkapital belasten.

### Kreditrisiko

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

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

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

## Währungsänderungsrisiko

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

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

## Liquiditätsrisiko

in T€	Durchschnitts- verzinsung	Undiskontierte Zahlungsströme		
		2011	2011-2015	ab 2016
Anleihen fix verzinst (2005 – 2012)				
fix verzinst	3,875%	2.762,9	72.526,0	–
fix verzinst	6,0%	6.000,0	119.742,0	–
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	2,9%	13.084,1	98.355,2	31.684,3
Leasingverbindlichkeiten variabel verzinst	5,55%	476,0	1.904,1	6.359,6
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten variabel verzinst	5,85%	1.775,9	31.481,9	–
<b>GESAMT</b>		<b>24.098,9</b>	<b>324.009,2</b>	<b>38.043,9</b>

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

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

## Sonstiges Preisrisiko

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

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

**Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte**

	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte 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 Lieferungen 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 gegenüber Kreditinstituten						
variabel verzinst	FLAC	145.341,7	145.341,7			145.341,7
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistung	FLAC	33.346,2	33.346,2			33.346,2
übrige Verbindlichkeiten						
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 Measurec at Amortised Cost	FLAC	321.851,1	321.851,1			318.553,6

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

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

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

Die Fair Value Bewertung für die Anleihe erfolgt aufgrund von Marktdaten des Informationsdienstleisters REUTERS. Die Kreditverbindlichkeiten und übrigen Finanzanlagen wurden mit der Berechnungsmethode des Discounted Cash Flow bewertet, wobei die am 31.12.10 von Reuters publizierte Zero Coupon Yield Curve zur Diskontierung der Cash Flows herangezogen wurde. Die Fair Value-Bewertungen erfolgen gemäß Stufe 2 der Fair Value-Hierarchie (IFRS 7.27A).

	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte am 31.12.2010	(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Bewertung nach IAS 39		Fair Value am 31.12.2010
				Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	
<b>AKTIVA</b>						
Projektfinanzierung						
variabel verzinst	LaR	51.052,4	51.052,4			51.052,4
übrige Finanzanlagen	LaR	2.906,9	2.906,9			2.733,3
übrige Finanzanlagen	AfS (at cost)	15.907,3	15.907,3			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	15.254,6	15.254,6			15.254,6
sonstige Vermögenswerte	LaR	8.856,2	8.856,2			8.856,2
Derivate (ohne Hedgebeziehung)	FAHfT	426,5	426,5		426,5	426,5
Liquide Mittel		46.711,1	46.711,1			46.711,1

<b>PASSIVA</b>						
Anleihen						
fix verzinst	FLAC	171.300,0	171.300,0			171.946,8
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten						
variabel verzinst	FLAC	132.716,1	132.716,1			132.716,1
Sonstige Finanzverbindlichkeiten						
variabel verzinst	FLAC	29.599,4	29.599,4			29.599,4
Leasingverbindlichkeiten		6.411,2	6.411,2			6.411,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistung	FLAC	27.861,8	27.861,8			27.861,8
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	26.979,2	26.979,2			26.979,2

<b>NACH KATEGORIEN</b>						
Loans and Receivables	LaR	78.070,1	78.070,1			78.012,8
Financial Assets Held for Trading	FAHfT	426,5				426,5
Liquide Mittel		46.711,1	46.711,1			46.711,1
Available-for-Sale Financial Assets	AfS (at cost)	15.907,3	15.907,3			
Financial Liabilities Measurec at Amortised Cost	FLAC	388.456,5	388.456,5			389.103,3

#### Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien

in T€	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Aus der Folgebewertung Wertberichtigung	Nettoergebnis 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 Measurec at Amortised Cost	-11.376,9			-11.376,9

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

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€	2010	2009
<b>KUMULIERTE WERTMINDERUNGEN</b>		
Loans and Receivables	23.185,9	24.507,4

#### 40. DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL DER MITARBEITER

	2010	2009
<b>ANGESTELLTE UND GEWERBLICHE MITARBEITER</b>		
Inland	68	73
Ausland	313	217
<b>MITARBEITER GESAMT</b>	<b>381</b>	<b>290</b>

#### 41. GESCHÄFTSBEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

in T€	2010	2009
<b>ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN</b>		
Verkauf von Waren und Leistungen	10.840,5	46.231,5
Erwerb von Waren und Leistungen	394,2	523,0
Forderungen	2.749,0	7.083,3
Verbindlichkeiten	0,6	13,2

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

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

in T€	2010	2009
<b>PORR-GRUPPE</b>		
Verkauf von Waren und Leistungen	1.118,4	3.326,6
Erwerb von Waren und Leistungen	3.360,3	2.564,5
Forderungen	422,4	781,5
Verbindlichkeiten	2.340,7	476,0

## 42. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG UND SONSTIGE ANGABEN

Der Vorstand der UBM Realitätenentwicklung AG hat den Konzernabschluss am 08.03.2011 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt. Die prüfungs- und prüfungsnahen Leistungen des Konzernabschlussprüfers wurden von der UBM mit einem Betrag von T€ 53,0 (im Vorjahr: T€ 67,5) vergütet. Weiters hat der Konzernabschlussprüfer für sonstige Beratungsleistungen Honorare in Höhe von T€ 58,3 (im Vorjahr: T€ 10,5) erhalten.

## 43. ORGANE DER GESELLSCHAFT

### Mitglieder des Vorstandes:

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

### Mitglieder des Aufsichtsrates:

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

Ing. Wolfgang Hesoun (bis 31.08.2010)  
 Dipl.-Ing. Iris Ortner-Winischhofer (bis 05.05.2010)

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

in T€	2010	2009
<b>BEZÜGE DES VORSTANDES</b>		
Kurzfristig fällige Leistungen (Jahresbezug)	1.478,8	1.666,7
Nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen (Pension)	-16,2	626,1
Andere langfristig fällige Leistungen (Abfertigung)	7,9	-9,6
<b>GESAMT</b>	<b>1.470,5</b>	<b>2.283,2</b>
<b>VERGÜTUNGEN DES AUFSICHTSRATES</b>	<b>79,6</b>	<b>90,4</b>

Wien, am 8. März 2011  
 Der Vorstand



Mag. Karl Bier  
 (Vorsitzender)



DI Peter Maitz



Heribert Smolé



DI Martin Löcker

**BETEILIGUNGSSPIEGEL**

Firma	Länderkennzeichen	Sitz	Anteilshöhe UBM AG	Anteilshöhe UBM-Konzern	Kons. Art	Währung	Nennkapital Nominale
<b>VERBUNDENE UNTERNEHMEN</b>							
<b>VERBUNDENE KAPITALGESELLSCHAFTEN</b>							
„Athos“ Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	90,00%	90,00%	V	EUR	36.336,42
„UBM 1“ Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	100,00%	100,00%	V	EUR	36.336,42
Ariadne Bauplanungs- und Baugesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	100,00%	100,00%	V	EUR	36.336,42
Avielen Beteiligungs GmbH	AUT	Wien	0,00%	100,00%	N	EUR	0,00
Logistikpark Ailecgasse GmbH	AUT	Wien	99,80%	100,00%	V	EUR	36.336,41
MBU Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	90,00%	90,00%	V	EUR	36.336,42
Rudolf u. Walter Schweder Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	90,00%	90,00%	V	EUR	36.336,42
sternbrauerei-riedenburg revitalisierung gmbh	AUT	Wien	99,00%	99,00%	V	EUR	35.000,00
UBM Seevillen Errichtungs-GmbH	AUT	Wien	100,00%	100,00%	N	EUR	0,00
UML Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungs-GmbH	AUT	Wien	100,00%	100,00%	N	EUR	0,00
Zenit Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	100,00%	100,00%	N	EUR	0,00
UBM BULGARIA EOOD	BGR	Sofia	100,00%	100,00%	V	BGN	20.000,00
UBM Swiss Realitätenentwicklung GmbH	CHE	Zürich	100,00%	100,00%	V	CHF	20.000,00
ANDOVNIEN INVESTMENTS LIMITED	CYP	Limassol	100,00%	100,00%	V	EUR	2.000,00
DICTYSATE INVESTMENTS LIMITED	CYP	Limassol	100,00%	100,00%	V	EUR	181.260,00
AC Offices Klicperova s.r.o.	CZE	Prag	20,00%	100,00%	V	CZK	200.000,00
FMB – Facility Management Bohemia, s.r.o.	CZE	Prag	100,00%	100,00%	V	CZK	100.000,00
Immo Future 6 – Crossing Point Smichov s.r.o.	CZE	Prag	20,00%	100,00%	V	CZK	24.000.000,00
TOSAN park a.s.	CZE	Prag	100,00%	100,00%	V	CZK	2.000.000,00
UBM – Bohemia 2 s.r.o.	CZE	Prag	100,00%	100,00%	V	CZK	200.000,00
UBM Klánovice s.r.o.	CZE	Prag	100,00%	100,00%	V	CZK	200.000,00
UBM Plzen – Hamburk s.r.o.	CZE	Prag	100,00%	100,00%	V	CZK	200.000,00
UBM-Bohemia Projectdevelopment-Planning-Construction, s.r.o.	CZE	Prag	100,00%	100,00%	V	CZK	8.142.000,00
UBX Praha 2 s.r.o.	CZE	Prag	100,00%	100,00%	V	CZK	200.000,00
Blitz 01-815 GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	V	EUR	25.000,00
City Objekte München GmbH	DEU	München	0,00%	84,60%	V	EUR	25.000,00
CM 00 Vermögensverwaltung 511 GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	V	EUR	25.000,00
CSMG Riedberg GmbH	DEU	München	0,00%	94,00%	V	EUR	25.000,00
Friendsfactory Projekte GmbH	DEU	München	0,00%	51,70%	V	EUR	25.000,00
MG Dornach Hotel GmbH	DEU	München	90,00%	99,40%	V	EUR	25.000,00
MG Gleisdreieck Pasing Komplementär GmbH	DEU	München	0,00%	94,00%	N	EUR	0,00
MG Projekt-Sendling GmbH	DEU	München	0,00%	94,00%	V	EUR	25.000,00
MG-Brehmstrasse BT C GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	V	EUR	25.000,00
MG-Brehmstrasse BT C Komplementär GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	N	EUR	0,00
MG-Destouchesstrasse Komplementär GmbH	DEU	München	0,00%	94,00%	N	EUR	0,00
MG-Dornach Bestandsgebäude GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	V	EUR	25.000,00
MG-Dornach Komplementär GmbH	DEU	München	0,00%	94,00%	N	EUR	0,00
MG-Projekt Königstraße GmbH	DEU	München	0,00%	94,00%	V	EUR	25.000,00
Münchner Grund Immobilien Bauträger Aktiengesellschaft	DEU	München	94,00%	94,00%	V	EUR	716.800,00
Münchner Grund Management GmbH in Liqu.	DEU	München	0,00%	73,27%	N	EUR	0,00
Münchner Grund Projektmanagement, -Beratung, -Planung GmbH	DEU	München	0,00%	65,80%	V	EUR	250.000,00
Münchner Grund Riem GmbH	DEU	Herrsching	0,00%	60,16%	N	EUR	0,00
Stadtgrund Bauträger GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	N	EUR	0,00
UBM Leuchtenbergring GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	V	EUR	25.000,00
UBM d.o.o. za poslovanje nekretninama	HRV	Zagreb	100,00%	100,00%	V	HRK	20.000,00



Firma	Länderkennzeichen	Sitz	Anteils-höhe UBM AG	Anteils-höhe UBM-Konzern	Kons. Art	Währung	Nennkapital Nominale
UBM Projektmanagement Koriátolt Felegösségü Társaság	HUN	Budapest	100,00%	100,00%	V	HUF	20.000.000,00
UBM Asset Zuidas B.V.	NLD	Amsterdam	0,00%	100,00%	V	EUR	18.000,00
UBM Holding NL B.V.	NLD	Amsterdam	100,00%	100,00%	V	EUR	60.000,00
UBM Hotel Zuidas B.V.	NLD	Amsterdam	0,00%	100,00%	V	EUR	18.000,00
„FMP Planning and Facility Management Poland“ Sp. z o.o.	POL	Warschau	100,00%	100,00%	V	PLN	150.000,00
„Hotel Akademia“ Sp. z o.o.	POL	Warschau	0,00%	100,00%	V	PLN	5.919.900,00
„UBM Polska“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	100,00%	100,00%	V	PLN	50.000,00
„UBM Residence Park Zakopianka“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Krakau	100,00%	100,00%	V	PLN	50.000,00
„UBM-HPG“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Krakau	0,00%	100,00%	V	PLN	50.000,00
FMZ Gdynia Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	60,00%	V	PLN	50.000,00
FMZ Lublin Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	70,00%	V	PLN	50.000,00
FMZ Sosnowiec Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	55,00%	V	PLN	50.000,00
Oaza Kampinos Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	100,00%	V	PLN	50.000,00
UBM GREEN DEVELOPMENT SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	POL	Warschau	100,00%	100,00%	V	PLN	156.000,00
UBM Zielone Tarasy Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Krakau	100,00%	100,00%	V	PLN	50.000,00
UBM DEVELOPMENT S.R.L.	ROM	Bukarest	100,00%	100,00%	V	RON	175.000,00
Gesellschaft mit beschränkter Haftung „UBM development doo“	RUS	St. Petersburg	100,00%	100,00%	V	RUB	3.700.000,00
FMS Facility Management Slovakia s.r.o.	SVK	Preßburg	0,00%	50,00%	N	EUR	0,00
UBM Koliba s.r.o.	SVK	Preßburg	100,00%	100,00%	V	EUR	5.000,00
UBM Kosice s.r.o.	SVK	Preßburg	100,00%	100,00%	V	EUR	5.000,00
UBM Slovakia s.r.o.	SVK	Preßburg	100,00%	100,00%	V	EUR	6.639,00
Tovarystvo z obmezhenouj vidpovidalnistu „UBM Ukraine“	UKR	Kiew	100,00%	100,00%	N	UAH	0,00

#### VERBUNDENE PERSONENGESELLSCHAFTEN

UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft & Co. Muthgasse Liegenschaftsverwertung OG	AUT	Wien	100,00%	100,00%	N	EUR	0,00
Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG	DEU	Herrsching	0,00%	60,16%	V	EUR	50.000,00
MG Brehmstrasse BT C GmbH & Co. KG	DEU	München	0,00%	100,00%	V	EUR	51.129,97
Assoziierte Unternehmen							
Assoziierte Kapitalgesellschaften							
„Internationale Projektfinanz“ Warenverkehrs- & Creditvermittlungsgesellschaft	AUT	Wien	20,00%	20,00%	E	EUR	726.728,34
„Zentrum am Stadtpark“ Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft	AUT	Wien	33,33%	33,33%	E	EUR	87.207,40
FMA Gebäudemanagement GmbH	AUT	Wien	50,00%	50,00%	E	EUR	500.000,00
Hessenplatz Hotel- und Immobilienentwicklung GmbH	AUT	Wien	50,00%	50,00%	E	EUR	37.000,00
hospitals Projektentwicklungsges.m.b.H.	AUT	Graz	25,00%	25,00%	E	EUR	35.000,00
REHA Tirol Errichtungs- und Betriebsgesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	0,00%	25,00%	E	EUR	35.000,00
Ropa Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	50,00%	50,00%	E	EUR	36.336,42
W 3 Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft	AUT	Wien	26,67%	26,67%	E	EUR	74.126,29
UBX Plzen s.r.o.	CZE	Prag	50,00%	50,00%	E	CZK	200.000,00
Leuchtenbergring Hotelbetriebsgesellschaft mbH	DEU	München	0,00%	47,00%	E	EUR	25.000,00
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	DEU	München	50,00%	50,00%	E	EUR	25.000,00
UBX 2 Objekt Berlin GmbH	DEU	München	50,00%	50,00%	E	EUR	25.000,00
UBX 3 Objekt Berlin GmbH	DEU	München	50,00%	50,00%	E	EUR	25.000,00



Firma	Länderkennzeichen	Sitz	Anteilshöhe UBM AG	Anteilshöhe UBM-Konzern	Kons. Art	Währung	Nennkapital Nominale
HOTEL PARIS II S.A.R.L.	FRA	Marne la Vallée	50,00%	50,00%	E	EUR	50.000,00
UBX Development (France) s.a.r.l.	FRA	Serris	50,00%	50,00%	E	EUR	50.000,00
„GF Ramba“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	138.800,00
„POLECZKI BUSINESS PARK“ SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	3.936.000,00
„SOF DEBNIKI DEVELOPMENT“ SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	POL	Krakau	0,00%	50,00%	E	PLN	50.000,00
„UBX Katowice“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	50.000,00
Sienna Hotel Sp. z o.o.	POL	Warschau	33,33%	50,00%	E	PLN	81.930.000,00
M Logistic Distribution S.R.L.	ROM	Bukarest	50,00%	50,00%	E	RON	11.376.000,00
Assoziierte Personengesellschaften							
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG	DEU	München	0,00%	48,51%	E	EUR	100.000,00
Sonstige Unternehmen							
Sonstige Kapitalgesellschaften							
„hospitals“ Projektentwicklungsges.m.b.H.	AUT	Wien	21,78%	21,78%	N	EUR	0,00
BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH	AUT	Wien	50,00%	50,00%	N	EUR	0,00
IMMORENT-KRABA Grundverwertungsgesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	10,00%	10,00%	N	EUR	0,00
Impulszentrum Telekom Betriebs GmbH	AUT	Unterpriestätten	30,00%	30,00%	N	EUR	0,00
KBB – Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	0,00%	7,98%	N	EUR	0,00
KMG – Klinikum Management Gesellschaft mbH	AUT	Graz	0,00%	10,78%	N	EUR	0,00
REHAMED Beteiligungsges.m.b.H.	AUT	Graz	0,00%	10,89%	N	EUR	0,00
REHAMED-Rehabilitationszentrum für Lungen- und Stoffwechselerkrankungen Bad Gleichenberg Gesellschaft m.b.H.	AUT	Bad Gleichenberg	0,00%	8,06%	N	EUR	0,00
Seprocon GmbH	AUT	Wien	0,00%	24,50%	N	EUR	0,00
St.-Peter-Straße 14-16 Liegenschaftsverwertung Ges.m.b.H.	AUT	Wien	50,00%	50,00%	N	EUR	0,00
VBV delta Anlagen Vermietung Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	0,00%	20,00%	N	EUR	0,00
ZMI Holding GmbH in Liqu.	AUT	Wien	48,33%	48,33%	N	EUR	0,00
„S1“ Hotelerrichtungs AG	CHE	Savognin	10,00%	10,00%	N	CHF	0,00
Andel 16 s.r.o.	CZE	Prag	0,00%	10,00%	N	CZK	0,00
UBX 3 s.r.o.	CZE	Prag	50,00%	50,00%	N	CZK	0,00
Bayernfonds Immobilienentwicklungsgesellschaft Wohnen plus GmbH in Liqu.	DEU	München	0,00%	46,53%	N	EUR	0,00
BF Services GmbH	DEU	München	0,00%	46,53%	N	EUR	0,00
Bürohaus Leuchtenbergring Verwaltungs GmbH	DEU	München	0,00%	48,51%	N	EUR	0,00
REAL I.S. Project GmbH	DEU	München	0,00%	46,53%	N	EUR	0,00
UBX II (France) s.à.r.l.	FRA	Serris	0,00%	50,00%	N	EUR	0,00
FMA Gebäudemanagement društvo s ogranicenom odgovornoscju za upravljanje zgradama	HRV	Zagreb	0,00%	50,00%	N	HRK	0,00
Hotelinvestments (Luxembourg) S.à r.l.	LUX	Luxemburg	50,00%	50,00%	N	EUR	0,00
OAO „AVIELEN A.G.“	RUS	St. Petersburg	0,00%	10,00%	N	RUB	0,00
<b>SONSTIGE PERSONENGESELLSCHAFTEN</b>							
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. KG	DEU	München	0,00%	48,02%	N	EUR	0,00

# BESTÄTIGUNGSVERMERK

## Bericht zum Konzernabschluss

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

für das **Geschäftsjahr vom 01. Jänner 2010 bis zum 31. Dezember 2010** geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2010, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzerngeldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das am 31. Dezember 2010 endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang.

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

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

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

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

Vermittlung eines möglichst getreuen Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung ist, um unter Berücksichtigung der Rahmenbedingungen geeignete Prüfungshandlungen festzulegen, nicht jedoch, um ein Prüfungsurteil über die Wirksamkeit der internen Kontrollen des Konzerns abzugeben. Die Prüfung umfasst ferner die Beurteilung der Angemessenheit der angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der von den gesetzlichen Vertretern vorgenommenen wesentlichen Schätzungen sowie eine Würdigung der Gesamtaussage des Konzernabschlusses. Wir sind der Auffassung, dass wir ausreichende und geeignete Prüfungsnachweise erlangt haben, sodass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unser Prüfungsurteil darstellt.

## Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Konzernabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2010 sowie der Ertragslage des Konzerns und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 01. Jänner 2010 bis zum 31. Dezember 2010 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 8. März 2011

BDO Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



Mag. Markus Trettnak  
Wirtschaftsprüfer



Mag. Hans Peter Hoffmann  
Wirtschaftsprüfer

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Die UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft hat das Geschäftsjahr 2010 trotz fortgesetzter schwieriger wirtschaftlichen Rahmenbedingungen sehr erfolgreich abgeschlossen. Durch den Verkauf von Immobilien in Deutschland sowie einer Beteiligung in der Tschechischen Republik, konnte die UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft eine Jahresbauleistung in Höhe von € 217,0 Mio. erzielen.

Das Ergebnis vor Ertragssteuern 2010 (EBT) konnte gegenüber dem Vorjahr gesteigert werden und ist das zweithöchste in der Firmengeschichte. Durch Ertragssteuervorschreibungen über insgesamt € 3,7 Mio. und der Rückstellung von latenten Steuern von Einkommen und Ertrag über € 1,2 Mio. ergibt sich ein Jahresüberschuss von € 9,4 Mio.

Der Aufsichtsrat hat die Entwicklung der Gesellschaft im Rahmen der ihm zukommenden Aufgaben aktiv begleitet und unterstützt. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat laufend durch mündliche und schriftliche Berichte zeitnah und umfassend über die Geschäfts- und Finanzlage des Konzerns und seiner Beteiligungen, über Personal- und Planungsfragen sowie über Investitions- und Akquisitionsvorhaben und besprach Strategie, Geschäftsentwicklung und Risikomanagement mit dem Aufsichtsrat. Der Aufsichtsrat fasste in insgesamt vier Sitzungen die jeweils erforderlichen Beschlüsse. Zu den zustimmungspflichtigen Geschäften gemäß § 95 Abs. 5 Aktiengesetz bzw. gemäß Geschäftsordnung für den Vorstand wurden die erforderlichen Genehmigungen eingeholt; in dringenden Fällen in Form schriftlicher Stimmabgabe. Die durchschnittliche Präsenzrate in den Aufsichtsratssitzungen betrug 89,3%. Am 17. März 2010 hat eine Sitzung des Prüfungsausschusses zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses 2009 unter Beiziehung der Wirtschaftsprüfer stattgefunden. Am 2. Dezember 2010 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 2010 der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft samt Anhang und Lagebericht sowie der nach den International Financial Re-

porting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2010 und der Konzernlagebericht wurden von der BDO Austria GmbH, Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft geprüft. Die Prüfung aufgrund der Bücher und Schriften der Gesellschaft sowie der vom Vorstand erteilten Aufklärungen und Nachweise ergab, dass die Buchführung und der Jahres- und Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und zu Beanstandungen kein Anlass gegeben war. Der Lagebericht und der Konzernlagebericht stehen im Einklang mit dem Jahres- und Konzernabschluss. Die genannte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat daher einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahres- und Konzernabschluss erteilt.

Sämtliche Abschlussunterlagen, der Corporate Governance-Bericht und der Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands und die Prüfungsberichte der Abschlussprüfer wurden am 15. März 2011 im Prüfungsausschuss eingehend mit dem Prüfer behandelt und dem Aufsichtsrat vorgelegt. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 sowie den Lagebericht, den Corporate Governance-Bericht sowie den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes nach intensiver Erörterung und Prüfung gebilligt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2010 ist damit festgestellt. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben weiters den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2010 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 2011

Dipl.-Ing. Horst Pöchlhacker  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

# GEWINN- VERWENDUNG

Das Geschäftsjahr 2010 der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft schließt mit einem Bilanzgewinn von € 3.315.403,15. Der Vorstand schlägt vor, eine Dividende in Höhe von € 1,10 je Stückaktie, das sind bei 3.000.000 Stückaktien in Summe € 3.300.000,00 auszuschütten und den Restgewinn in Höhe von € 15.403,15 auf neue Rechnung

vorzutragen. Bei zustimmender Beschlussfassung der Hauptversammlung über diesen Gewinnverwendungsvorschlag erfolgt die Auszahlung der Dividende von € 1,10 pro Stückaktie ab 19.04.2011 nach Maßgabe der steuergesetzlichen Bestimmungen durch Gutschrift der depotführenden Bank. Als Hauptzahlstelle fungiert die UniCredit Bank Austria AG.

Wien, am 8. März 2011



Mag. Karl Bier  
(Vorsitzender)



DI Peter Maitz



Heribert Smolé



DI Martin Löcker

## BILANZEID

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

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

gebnis 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 8. März 2011  
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  
Bereiche Projektkalkulation  
und Technisches Controlling

**GLOSSAR**

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

**IMPRESSUM****Medieninhaber und Herausgeber**

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

**Konzept und Gestaltung, Imagetexte**

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

**Druck**

Estermann-Druck GmbH  
 Weierfing 80, 4971 Auzolzmünster, Österreich

**Bildnachweis**

Florian Vierhauser, Industriezeile 36  
 4020 Linz, Österreich

UBM Realitätenentwicklung AG

**NACHHALTIGKEIT**

Nachhaltiges Wirtschaften ist für uns nicht nur eine Sache des Planens und Bauens, wir sehen Grün als ganzheitliches Projekt. So verwenden wir für diesen Bericht auch nur Papier, das mit dem FSC-Garantiesiegel gekennzeichnet ist. Der Forest Stewardship Council (FSC) ist eine internationale Non-Profit-Organisation, die das erste System zur Zertifizierung nachhaltiger Forstwirtschaft schuf, es betreibt und weiterentwickelt. Das FSC-System zur Zertifizierung von Forstwirtschaft wurde zur Sicherung der nachhaltigen Waldnutzung ins Leben gerufen. Diese beinhaltet die Wahrung und auch Verbesserung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Funktionen der Forstbetriebe.

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





## IHRE UBM-ANSPRECHPARTNER

### UBM Realitätenentwicklung AG

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

### UBM Österreich

#### UBM-Investorenbetreuung

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

#### UBM Wien/NÖ/Burgenland

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

#### UBM Steiermark/Kärnten

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

#### UBM Tirol/Vorarlberg

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

#### UBM Salzburg

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

### UBM in den Niederlanden

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

Dieser Jahresfinanzbericht 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 31.12.2010 vorhandenen Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen

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

Der Jahresfinanzbericht zum 31.12.2010 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.

