

Jahresfinanzbericht 2013
Building Future. _____ Since 1873

3

7

00

1





Building Future. Since 1873.

Wer die Zukunft gestalten will, braucht eine Vision, die er mit Leidenschaft und Energie verfolgt. Und Hände, die anpacken. Hände, in denen alle Fäden zusammenlaufen. Hände, die mit Herz und Verstand geführt werden.

UBM baut seit 140 Jahren auf diese Philosophie.

Mit Erfolg.

Building future

Building Content.

Inhaltsverzeichnis

01	Unser Unternehmen	
	Vorwort des Vorstandes	04
	Organe der Gesellschaft	06
	Erfolgsfaktoren	07
	Geschäftsfelder	08
	Die UBM Aktie	10
	Unternehmenskalender	12
	Wachstumsmärkte	13
	Corporate Governance-Bericht	14
02	Lagebericht UBM AG	
	Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens	20
	Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens	28
03	Jahresabschluss der UBM AG	
	Bilanz	38
	Gewinn- und Verlustrechnung	40
	Entwicklung des Anlagevermögens	42
	Anhang	44
	Bilanzeid	54
04	Lagebericht UBM Konzern	
	Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens	58
	Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens	68
05	Konzernabschluss	
	Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung	77
	Konzern-Gesamtergebnisrechnung	77
	Konzern-Bilanz	78
	Konzern-Kapitalflussrechnung	79
	Eigenkapitalüberleitung	80
	Erläuterungen zum Konzernabschluss	82
	Segmentaufteilung	114
	Beteiligungsspiegel	123
	Bericht des Aufsichtsrates	128
	Gewinnverwendung	129
	Bilanzeid	129

„BUILDING
FUTURE: Groß wird,
wer groß denkt. Die
UBM wird gegründet,
geleitet und begleitet
von Menschen mit
großen Erwartungen.“

„BUILDING
REPUTATION:
140 Jahre sind ein *Beweis
für Verlässlichkeit* – ein
guter Ruf, an dem die
UBM auch in Zukunft
arbeitet.“

Vorwort des Vorstandes

Der UBM-Konzern hat im Jahr 2013 eine Gesamtleistung von € 286,7 Mio. erzielt. Dieser Wert stellt im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung von € 28,4 Mio. dar. Diese Steigerung ist auf den Verkauf des Hotels angelo Westpark in München sowie auf Wohnungsverkäufe in Berlin, Frankfurt und München zurückzuführen.

Das EBT des Jahres 2013 beträgt € 17,8 Mio. (2012: € 12,9 Mio.).

Das Wirtschaftsjahr 2013 war geprägt von Immobilienverkäufen und Wohnungsverkäufen in Deutschland, während sich die Ergebnisse in unseren weiteren Heimatmärkten Polen und der Tschechischen Republik sehr verhalten entwickelt haben.

Unter der Voraussetzung, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht signifikant von den Prognosen der Wirtschaftsforscher abweichen, planen wir für das Jahr 2014 einen Umsatz und ein Ergebnis auf dem Niveau der letzten Jahre.

In Österreich liegt der Schwerpunkt der Tätigkeit in Salzburg, wo wir das Projekt Sternbrauerei Riedenburg mit der Übergabe der 70 Wohneinheiten abschließen werden. In Graz planen wir den Beginn von zwei Wohnbauprojekten. In Westeuropa konzentrieren wir uns auf unseren Heimatmarkt Deutschland, wobei wir besonders den Wohnungsmarkt in München, Frankfurt und Berlin bearbeiten. Im Gewerbebereich errichten wir ein Hotel in Frankfurt und planen ein Bürogebäude in München. In unseren neuen Märkten in Westeuropa (Niederlande und Frankreich) planen wir Hotelprojekte. In Zentral- und Osteuropa steht auch im Jahr 2014 Polen im Mittelpunkt unserer Aktivitäten. In Warschau arbeiten wir an der Weiterentwicklung des Poleczki Business Park, weiters ist die Errichtung und Fertigstellung eines Bürogebäudes in Krakau im Gange. In Wroclaw beginnen wir mit dem Bau eines Bürogebäudes. In der Tschechischen Republik folgt die Fertigstellung der Ferienwohnanlage in Spindleruv Mlyn.

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



Mag. Karl Bier
(Vorsitzender)



Heribert Smolé



DI Martin Löcker



v. l. n. r.: DI Martin Löcker, Heribert Smole, Mag. Karl Bier (Vorsitzender)

Organe der Gesellschaft



Mag. Karl Bier
Vorsitzender des Vorstandes

Abgeschlossenes Jusstudium, steuerliche Fachausbildung; Geschäftsführer von mehreren Projektgesellschaften, ab 1992 Vorstand der UBM AG. Zuständig für Aufbau und Ausbau des Projektentwicklungsgeschäfts im Inland und Ausland, Leasing und Sonderfinanzierungsmodelle im Bankensektor, für Marktbeobachtung, Öffentlichkeitsarbeit, Recht und Vertragswesen, Marketing und Vertrieb, sowie Personal.



Heribert Smolé

1973 Eintritt in den PORR-Konzern, 1985 Abteilungsleiter der kaufmännischen Verwaltung für Beteiligungen, Gesamtprokurist der UBM AG ab 1990, Geschäftsführer verschiedener Gesellschaften des PORR-Konzerns. Seit 1997 Vorstandsmitglied der UBM AG. Zuständig für Finanz- und Rechnungswesen, Controlling, Kfm. Revision/Berichtswesen/Prognosen, Kreditmanagement/Finanzierung und Investor Relations sowie Versicherung.



DI Martin Löcker

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

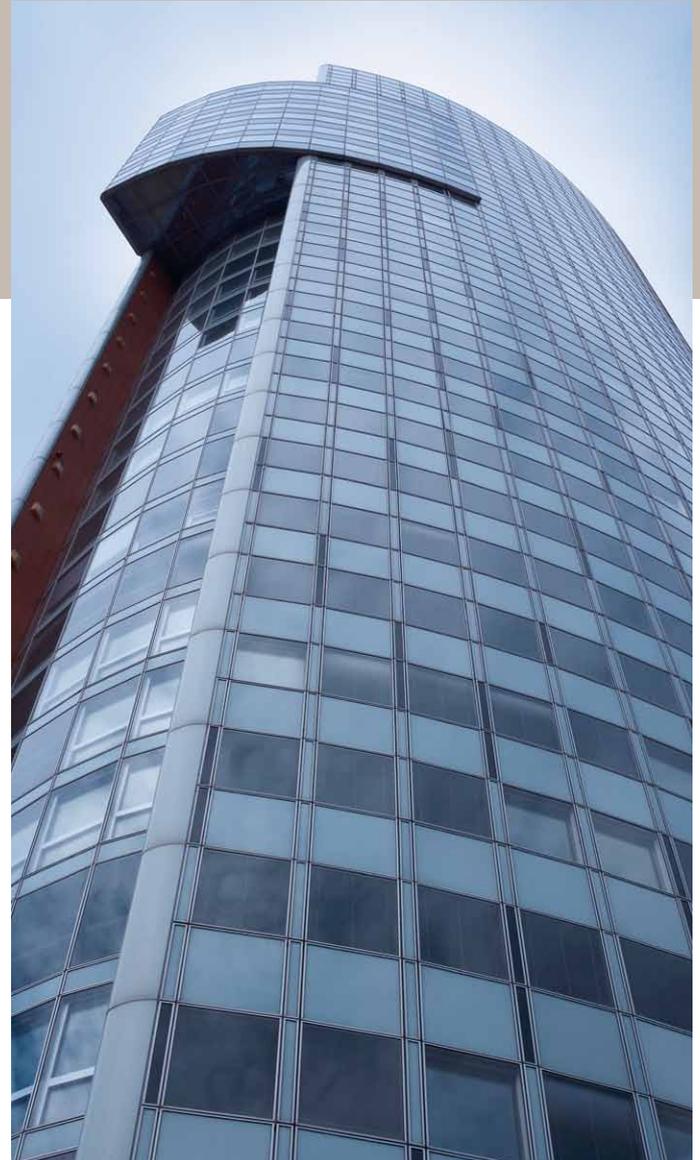
AUFSICHTSRAT

Dipl.-Ing. Horst Pöchlhammer, Vorsitzender
Ing. Karl-Heinz Strauss, Vorsitzender-Stellvertreter
(Mitglied bis 27.02.2013,
Vorsitzender-Stellvertreter ab 27.02.2013)
Dr. Bruno Ettenauer
Bernhard H. Hansen (ab 03.05.2013)
MMag. Christian B. Maier (ab 03.05.2013)
Dipl.-Ing. Iris Ortner
Dr. Peter Weber (ab 03.05.2013)



Erfolgs- faktoren

Flrido Tower, Wien



UBM – ANERKANNT ERFOLGREICH IN CEE

Durch unsere langjährige Erfahrung und das daraus resultierende Markt- und Branchen-Know-how, sind wir seit den 1990er-Jahren eine anerkannte Größe in der Immobilienentwicklung. Wir sind stolz auf unseren hervorragenden Track Record bei Großprojekten in Zentral- und Osteuropa. Anerkannte Bauqualität zu attraktiven Preisen, das ist das Resultat der Ausnutzung der gesamten Wertschöpfungskette bei Immobilienprojekten. So werden laufend Wertsteigerungspotenziale generiert. Wir sind durch regionale und spartenmäßige Streuung unserer Projekte darauf bedacht, das Risiko weitestgehend zu minimieren. Aus all diesen Faktoren ergibt sich die Stellung von UBM im Immobilien-Development als Komplettanbieter.

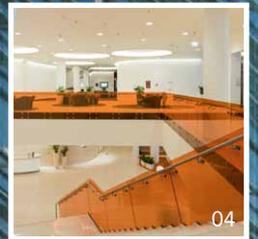
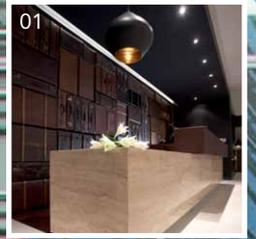
UBM-UNTERNEHMENSGESCHICHTE

Die UBM wurde am 3. März 1873 gegründet und entwickelte sich rasch zum zweitgrößten Ziegelhersteller der österreichischen Monarchie. In zehn Ziegelwerken arbeiteten über 2.000 Mitarbeiter, der Marktanteil des Unternehmens am Wiener Ziegelmarkt betrug ca. 30%. 1912 sicherte sich die PORR die Aktienmehrheit an UBM. 1916 erfolgte der Rückzug aus der Ziegelproduktion mit dem Verkauf an die heutige Wienerberger Baustoffindustrie AG. Ab den 1990er-Jahren vertiefte die UBM ihre Aktivitäten im

Bereich Projektentwicklung und Projektmanagement und damit kam es auch zu der Internationalisierung des Unternehmens in Zentral- und Osteuropa. 1997 folgte die Umbenennung in UBM Realitätenentwicklung AG. Von 1992 bis 2011 erfolgten folgende Markteintritte: Tschechien, Polen, Ungarn, Deutschland, Frankreich, Slowakei, Schweiz, Bulgarien, Kroatien, Rumänien, Ukraine, Russland und Niederlande.

Unsere Geschäftsfelder

- 01 Hotels
- 02 Büro
- 03 Wohnen
- 04 Handel
- 05 Logistik/Gewerbe
- 06 Garagen/Parken
- 07 Revitalisierung
- 08 Sonderprojekte
- 09 Stadtentwicklung



Building Reality



Die UBM Aktie

Entwicklung der internationalen Aktienmärkte

2013 war ein Ausnahmejahr an den Weltbörsen. Amerikas Dow-Jones-Index legte übers Jahr um mehr als ein Viertel zu. Zum Jahresende schloss er mit dem Rekordhoch von 16.577 Punkten. Auch die amerikanische Technologiebörse NASDAQ und der breite S&P-500-Index konnten zulegen. Am deutschen Aktienmarkt konnte der marktbreite F.A.Z.-Index 22,5 Prozent gewinnen und somit das beste Ergebnis seit 8 Jahren erzielen. Der DAX stieg um 23 Prozent und erreichte mit zeitweise 9.400 Punkten neue Rekordstände. In Japan waren es vor allem staatliche Konjunkturlösungen, die der Börse ihr bestes Jahr seit 1972 bescherten. Angetrieben wurde dies besonders vom Yen-Rückgang. Der japanische Leitindex Nikkei legte sogar um 56 Prozent zu. Im Gegensatz dazu mussten die chinesischen Aktienmärkte in diesem Jahr Verluste hinnehmen. Zwar legten die führenden Indizes am letzten Handelstag 2013 nochmals zu, doch über das Jahr 2013 büßten beide Leitindizes Rückgänge ein. Der Weltaktienindex MSCO konnte im Jahr 2013 in Euro gerechnet ein Plus von 19,3 Prozent erzielen, was in erster Linie durch US-Aktien angetrieben wurde. Der österreichische ATX hinkte den internationalen Börsen mit einer Performance von 6,05 Prozent etwas hinterher.

Entwicklung der Wiener Börse

Die Wiener Börse kann auf ein positives Jahr 2013 zurückblicken. Seit dem Sommer stiegen die Aktienumsätze wieder an und lagen konstant um 20-30% höher als in den Vergleichsmonaten des Vorjahres. Der Leitindex ATX der Wiener Börse konnte im Jahr 2013 nur schwer mit den internationalen Börsen mithalten. Trotz stetigem Aufwärtstrend seit der zweiten Jahreshälfte ging sich für das Gesamtjahr nur ein Plus von 6,05 Prozent gegenüber dem vergangenen Jahresultimo aus. Der ATX schloss das Jahr 2013 mit 2.550 Punkten. Die Marktkapitalisierung lag Ende des Jahres 2013 bei € 85,4 Mrd. und somit höher als per Ultimo 2012 (€ 80,43 Mrd.). Die durchschnittlichen monatlichen Handelsumsätze kamen bis Dezember 2013 auf € 3,24 Mrd. und liegen damit etwas höher als 2012 (€ 3,01 Mrd.). Bis zum Jahresende 2013 gab es acht Kapitalerhöhungen (rd. € 1,58 Mrd.), was dem Vorjahreswert von € 522,0 Mio. bei weitem übertrifft. Das Jahr 2013 war wieder ein starkes Jahr bei den Corporate Bonds. Gesamt konnte ein Emissionsvolumen von rd. € 5,2 Mrd. durch 29 Unternehmensanleihen und drei Aufstockungen erzielt werden.

10



Börsenkennzahlen in EUR

	2013	2012	2011*	2010*
Kurs per 31.12.	15,45	13,50	12,50	16,00
Höchstkurs	17,47	13,50	15,75	16,00
Tiefstkurs	13,00	10,00	12,00	11,50
Ergebnis je Aktie	2,14	2,15	1,65	1,53
Dividende je Aktie	0,62	0,55	0,55	0,55
KGV per 31.12.	7,22	6,28	7,58	10,46
Dividendenrendite per 31.12. in %	3,56	4,07	4,40	3,44
Total Shareholder Return in %	18,00	12,07	-17,50	15,76
Börsenkapitalisierung in € Mio.	92,7	81,0	75,0	96,0
Pay-out-Ratio in %	29,0	27,0	33,3	35,9

* in den Vorjahreszahlen ist der Aktiensplit 2012 berücksichtigt.

Entwicklung der UBM-Aktie

Im Jahr 2013 entspricht die Entwicklung der UBM-Aktie in der ersten Jahreshälfte zum Großteil der ATX-Linie: Im Juni stieg die Aktie rapid auf einen Jahreshöchstwert von € 17,465 und konnte dieses Niveau ca. drei Monate halten, bis sich Ende August und Mitte September ein Abfall mit zwischenzeitlichen Auf- und Abstiegen bemerkbar machte. Ein Rückgang des Kurses am Jahresende konnte rasch überwunden werden, sodass das Jahr 2014 mit einem Aufwärtstrend gestartet werden konnte.

Investor Relations

Die UBM notiert seit dem Jahr 1873 an der Wiener Börse und zählt somit zu den ältesten börsennotierten Unternehmen Österreichs. Die 6.000.000 Stammaktien werden im Marktsegment „Standard Market Auction“ der Wiener Börse gehandelt, wo die Kursermittlung nach dem Meistausführungsprinzip täglich zwischen 12.30 und 13.30 Uhr erfolgt.

Die Börsenkapitalisierung per Ultimo 2013 verzeichnete mit einem Wert von € 92,7 Mio. eine Erhöhung um 12,62% (der Vergleichswert aus dem Vorjahr beträgt € 81,0 Mio.). Die UBM-Aktien fließen mit einer Indexgewichtung von 0,11% (Stand: 31.12.2013) in den Wiener Börse-Index (WBI) ein, der als Gesamtindex die Entwicklung des österreichischen Aktienmarkts widerspiegelt.

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

Dividendenvorschlag

Für das Geschäftsjahr 2013 schlägt der Vorstand der Hauptversammlung eine Dividende von € 0,62 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 und im Jänner 2014 erweitert erlassen wurde. 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 sonstiger 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

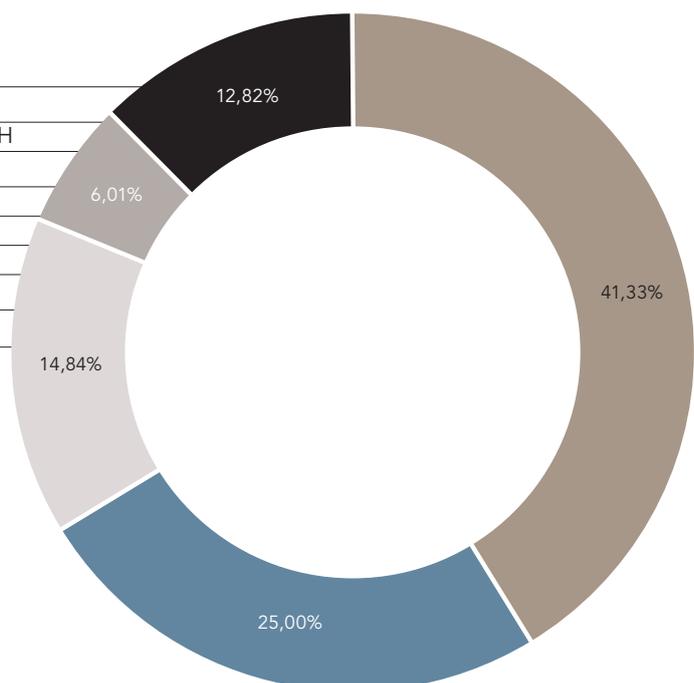
Veröffentlichung des Jahresfinanzberichtes/Geschäftsberichtes 2013	02.04.2014
133. ordentliche Hauptversammlung	30.04.2014
Zahltag der Dividende für das Geschäftsjahr 2013	06.05.2014
Veröffentlichung der Zwischenmitteilung über das 1. Quartal 2014	07.05.2014
Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichtes	28.08.2014
Veröffentlichung der Zwischenmitteilung über das 3. Quartal 2014	06.11.2014

12

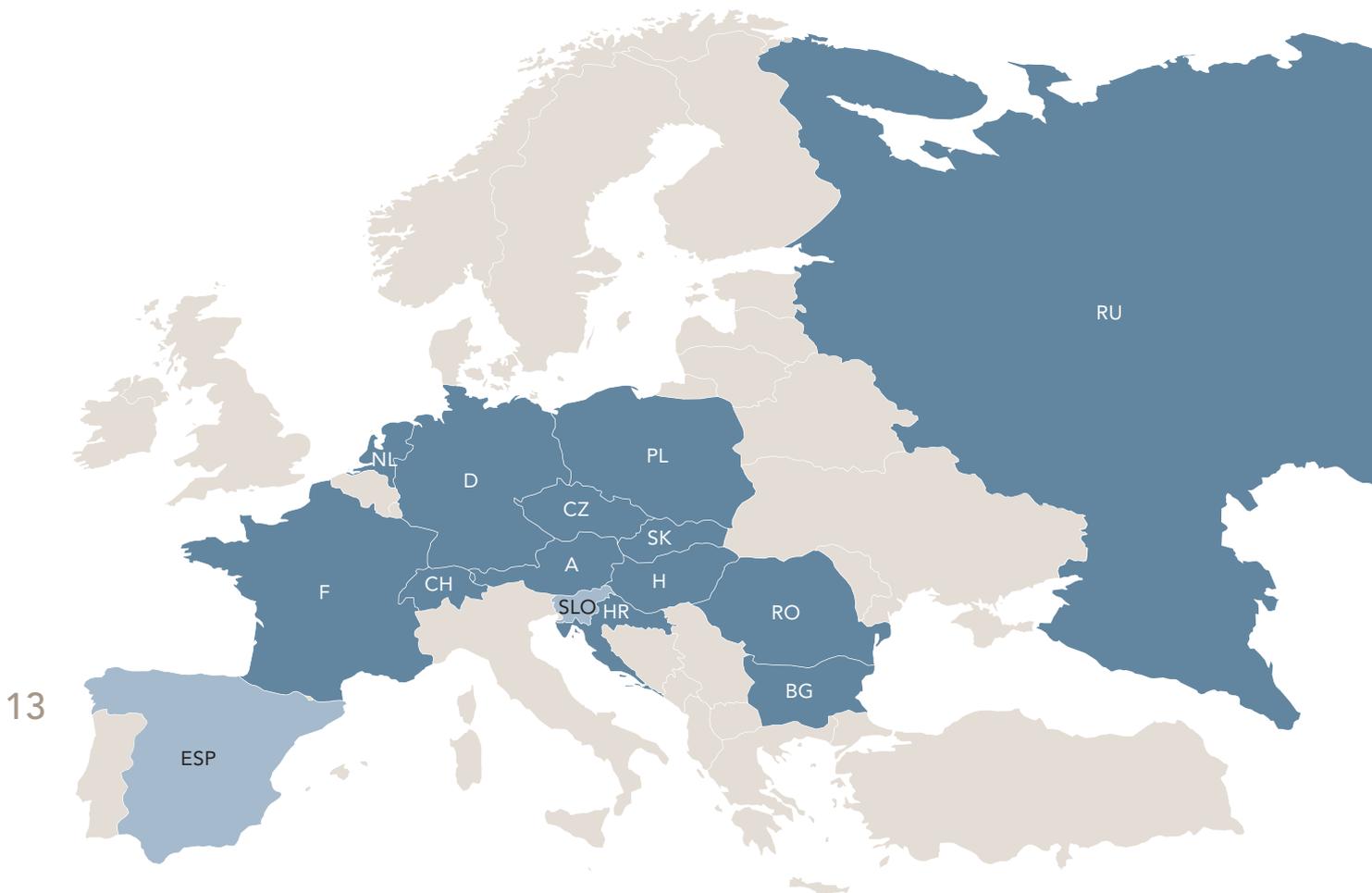
Aktionärsstruktur der UBM AG in %

■	41,33%
■	25,00%
■	14,84%
■	6,01%
■	12,82%

A. PORR AG
CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH
Gruppe Amber Privatstiftung, Bocca Privatstiftung, Dkfm. Georg Folian, Dr. Franz Jurkowitsch
Ortner Gruppe
Streubesitz



Wachstums- Märkte



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

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

Immobilienbesitz

Der UBM-Konzern verfügt über Immobilien im Gesamtausmaß einer Grundstücksfläche von rd. 2,5 Mio. m². Dieser Liegenschaftsbesitz verteilt sich über ganz Europa. Rund 94% davon werden im Ausland gehalten und sind ein wichtiger Faktor für die strategische Marktbearbeitung. Rund 460.000 m² unseres Immobilien-Besitzes sind vermietbare Flächen, die sich wiederum in rund 31% Büros, 31% Gewerbe und 4% Wohnfläche aufteilen. 34% der Nutzfläche betreffen Hotels.

Corporate Governance-Bericht 2013

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

Der Vorstand der Gesellschaft

Gemäß § 7 der Satzung der UBM besteht der Vorstand aus zwei, drei oder vier vom Aufsichtsrat zu bestellen-

den Mitgliedern. Derzeit besteht der Vorstand aus drei Personen. Der Aufsichtsrat kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden ernennen und stellvertretende Vorstandsmitglieder bestellen. Ernennet der Aufsichtsrat ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstandes, so gibt seine Stimme bei Stimmgleichheit 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 2013 aus folgenden Personen zusammen:

Mag. Karl Bier wurde im März 1955 geboren. Nach Abschluss des Studiums der Rechtswissenschaften und einer steuerlichen Fachausbildung war er als Geschäftsführer von mehreren Projektgesellschaften und ab 1992 im Vorstand der UBM tätig. In seiner Funktion als Vorstandsmitglied ist er zuständig für den Aufbau und den Ausbau des Projektentwicklungsgeschäfts im In- und Ausland, für Leasing- und Sonderfinanzierungsmodelle im Bankensektor, Marktbeobachtung, Öffentlichkeitsarbeit, Recht und Vertragswesen, Marketing und Vertrieb sowie Personal. Derzeit ist Mag. Bier Vorsitzender des Vorstandes der UBM.

Dipl.-Ing. Martin Löcker wurde im März 1976 geboren. Er schloss das Studium für Wirtschaftsingenieurwesen/Bauwesen an der TU Graz ab und studierte Immo-

NAME	GEBURTSDATUM	POSITION	MITGLIED SEIT	BESTELLT BIS
Mag. Karl Bier	03.03.1955	Vorstandsvorsitzender	01.08.1992	31.12.2016
Dipl.-Ing. Martin Löcker	13.03.1976	Vorstandsmitglied	01.03.2009	31.12.2016
Heribert Smolé	16.02.1955	Vorstandsmitglied	15.07.1997	31.12.2016

bilienökonomie 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 1.3.2009 Mitglied des Vorstandes der UBM und als solches verantwortlich für Projektkalkulation, technisches Reporting/Controlling, technisches Qualitätsmanagement, Asset Management Hotels und Investitionsrechnung.

Heribert Smolé wurde im Februar 1955 geboren. 1973 ist er in den Porr-Konzern eingetreten und wurde 1985 Abteilungsleiter der kaufmännischen Verwaltung für Beteiligungen. Ab 1990 war er als Gesamtprokurist der UBM tätig und übernahm nach und nach die Funktion des Kaufmännischen Geschäftsführers bzw. Kaufmännischen Vorstands in verschiedenen Gesellschaften des Porr-Konzerns. Seit 1996 Befähigung für das Immobilienverwalter- und Maklergewerbe samt Lehrlingsausbil-

derprüfung. Mit 1997 bestellt zum Vorstandsmitglied der UBM für die Bereiche Finanz- und Rechnungswesen, Konzern- und Projektfinanzierungen, Kfm. Risikomanagement, Controlling, Berichtswesen/Budgetierung/Prognosen, Personaladministration sowie für Versicherungen und Geräteverwaltung. Die Mitglieder des Vorstandes der Gesellschaft üben keine Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen (nicht in den Konzernabschluss einbezogenen) Gesellschaften aus.

Offenlegung von Informationen über die Vergütung des Vorstandes

Grundsätze der Vergütungspolitik

Die Gesamtbezüge des Vorstands setzen sich aus einem festen Gehaltsbezug, einem variablen Leistungsbonus, sowie sonstigen Bezügen zusammen. Der Maximalwert für den variablen Leistungsbonus beträgt für den Vorsitzenden des Vorstands 2,5% vom EBT der Bilanz, maximal jedoch EUR 300.000,- brutto jährlich. Die anderen Vorstandsmitglieder erhalten jährlich einen va-

Vergütung der Vorstandsmitglieder

15

NAME	GEHALTSBEZUG 2013	VARIABLE VERGÜTUNG	PENSIONS KASSE	GESAMT
Mag. Karl Bier	€ 341.726,00	€ 300.000		€ 641.726,00
Dipl.-Ing. Martin Löcker	€ 192.353,27	€ 100.000	€ 9.284,78	€ 301.638,05
Heribert Smolé	€ 223.307,82	€ 100.000	€ 17.681,99	€ 340.989,81

riablen Leistungsbonus, dessen Höhe vom Aufsichtsrat der Gesellschaft festgesetzt wird. Der Vorsitzende des Vorstands verfügt über eine direkte Pensionszusage, die – abhängig vom Pensionsantrittsalter – bis zu 30% des letzten festen Gehaltsbezuges zum Zeitpunkt der Auflösung des Anstellungsverhältnisses betragen kann. Für die anderen Vorstandsmitglieder wird monatlich in eine Pensionskasse eingezahlt. Die Höhe der Zahlung richtet sich nach dem Lebensalter. Für die Mitglieder des Vorstands besteht eine D&O-Versicherung, deren Kosten von der Gesellschaft getragen werden.

Der Aufsichtsrat der Gesellschaft

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

werden, falls nicht für eine kürzere Funktionsperiode, für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung des Aufsichtsrats für das vierte Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem das Aufsichtsratsmitglied gewählt wird, wird hierbei nicht mitgerechnet. Lehnt ein in den Aufsichtsrat gewähltes Mitglied die Wahl ab oder scheidet im Laufe des Jahres ein Mitglied aus, so bedarf es keiner Ersatzwahl solange dem Aufsichtsrat mindestens drei gewählte Mitglieder angehören. Ersatzwahlen erfolgen für den Rest der Funktionsperiode des ausgeschiedenen Mitglieds. Jedes Mitglied des Aufsichtsrats kann sein Amt unter Einhaltung einer dreimonatigen Frist mit schriftlicher Mitteilung an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats niederlegen. Der Aufsichtsrat wählt alljährlich nach der ordentlichen Hauptversammlung aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen oder mehrere Stellvertreter. Scheiden im Laufe der Amtszeit der Vorsitzende oder einer der gewählten Stellvertreter aus ihrem Amt aus, hat der Aufsichtsrat unverzüglich eine Neuwahl für den Ausgeschiedenen vorzunehmen. Nach

den Vorschriften der Satzung ist der Aufsichtsrat beschlussfähig, wenn mindestens drei gewählte Mitglieder anwesend sind. Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse mit Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder. Bei Stimmgleichheit 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. Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2013 vier ordentliche und eine außerordentliche Aufsichtsratssitzung abgehalten.

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 in 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). Der Prüfungsausschuss hat im Geschäftsjahr 2013 zwei Sitzungen abgehalten. Weitere Ausschüsse bestehen nicht.

NAME	GEBURTSDATUM	POSITION	MITGLIED SEIT
Dipl.-Ing. Horst Pöchhacker	16.11.1938	Vorsitzender des Aufsichtsrats	03.09.1987
Ing. Karl-Heinz Strauss	27.11.1960	Stellvertretender Vorsitzender	14.04.2011
Dr. Bruno Ettenauer	25.01.1961	Mitglied	11.04.2007
Mag. Wolfhard Fromwald	22.06.1952	Mitglied	¹ 11.04.2007
Bernhard H. Hansen	25.07.1954	Mitglied	03.05.2013
MMag. Christian B. Maier	09.01.1966	Mitglied	03.05.2013
Dipl.-Ing. Iris Ortner	31.08.1974	Mitglied	² 14.04.2011
Dr. Johannes Pepelnik	14.06.1970	Mitglied	25.06.2004
Dr. Peter Weber	11.10.1949	Mitglied	³ 03.05.2013

¹ Aufsichtsratsmitglied bis 03.05.2013

² Dipl. Ing. Ortner war bereits vom 02.07.2003 bis 05.05.2010 Mitglied des Aufsichtsrates

³ Dr. Peter Weber war bereits vom 26.07.1995 bis 30.12.2012 Mitglied des Aufsichtsrates

Personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Die nachstehende Tabelle zeigt die Mitglieder des Aufsichtsrates im GJ 2013, ihr Geburtsdatum, ihre Position, das Datum ihrer ersten Bestellung zum Aufsichtsrat sowie das voraussichtliche Ende ihrer Amtsperiode: **Alle Aufsichtsratsmitglieder sind bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung des Geschäftsjahres 2013 Beschluss fasst, bestellt. Die anschließend angeführten Mitglieder des Aufsichtsrates der UBM üben jeweils folgende weitere Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und**

ausländischen (nicht in den Konzernabschluss einbezogenen) Gesellschaften zum 28.02.2014 aus:

Dipl.-Ing. Horst Pöchhacker, Vorsitzender

- Österreichische Bundesbahnen-Holding Aktiengesellschaft, Aufsichtsratsvorsitzender
- ÖBB-Personenverkehr Aktiengesellschaft, 2. Stv. Aufsichtsratsvorsitzender
- Rail Cargo Austria Aktiengesellschaft, 2. Stv. Aufsichtsratsvorsitzender
- Galleria di Base del Brennero – Brenner Basistunnel BBT-SE, Aufsichtsratsvorsitzender

- Autobahnen- und Schnellstraßen-Finanzierungs-Aktiengesellschaft, Stv. Aufsichtsratsvorsitzender
- Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., Stv. Aufsichtsratsvorsitzender
- ARE Austrian Real Estate Development GmbH, Stv. Aufsichtsratsvorsitzender

Ing. Karl-Heinz Strauss

- DATAX HandelsgmbH, Aufsichtsratsmitglied
- KAPSCH-Group Beteiligungs GmbH, Aufsichtsratsmitglied
- Kapsch Aktiengesellschaft, Aufsichtsratsmitglied
- PORR Bau GmbH, Aufsichtsratsvorsitzender
- TEERAG-ASDAG Aktiengesellschaft, Aufsichtsratsvorsitzender

Dr. Bruno Ettenauer

- Europolis AG, Aufsichtsratsvorsitzender
- BA Business Center a.s., Aufsichtsratsmitglied
- Bank Austria Real Invest Immobilien-Management GmbH, Aufsichtsratsmitglied
- Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH, Aufsichtsratsmitglied
- Bank Austria Wohnbaubank AG, Aufsichtsratsmitglied
- WED Wiener Entwicklungsgesellschaft für den Donaauraum Aktiengesellschaft, Stv. Aufsichtsratsvorsitzender

Bernhard H. Hansen

- Europolis AG, Mitglied des Aufsichtsrates
- ULI Germany, Chairman
- Bulwien Gesa AG, Mitglied des Aufsichtsrates

MMag. Christian B. Maier

- PORR Bau GmbH, Stv. Aufsichtsratsvorsitzender
- PORR Beteiligungs-Aktiengesellschaft in Liqu., Aufsichtsratsvorsitzender
- Raiffeisen Bank Knittelfeld, Aufsichtsratsmitglied
- Rath Aktiengesellschaft, Aufsichtsratsmitglied
- TEERAG-ASDAG Aktiengesellschaft, Aufsichtsratsvorsitzender Stellvertreter

Dipl.-Ing. Iris Ortner

- ELIN GmbH, Aufsichtsrat
- TKT Engineering Sp. z o.o., Aufsichtsrat

Frauenförderungsmaßnahmen

Per 28.02.2014 sind sieben Frauen konzernweit in leitenden Positionen (inkl. Vorstand, 1. und 2. Führungsebene). Das sind 26,9% der Führungskräfte.

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

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



Mag. Karl Bier
(Vorsitzender)



Heribert Smolé



DI Martin Löcker

FLORIDO TOWER, *Wien*

FLORIDO TOWER, WIEN

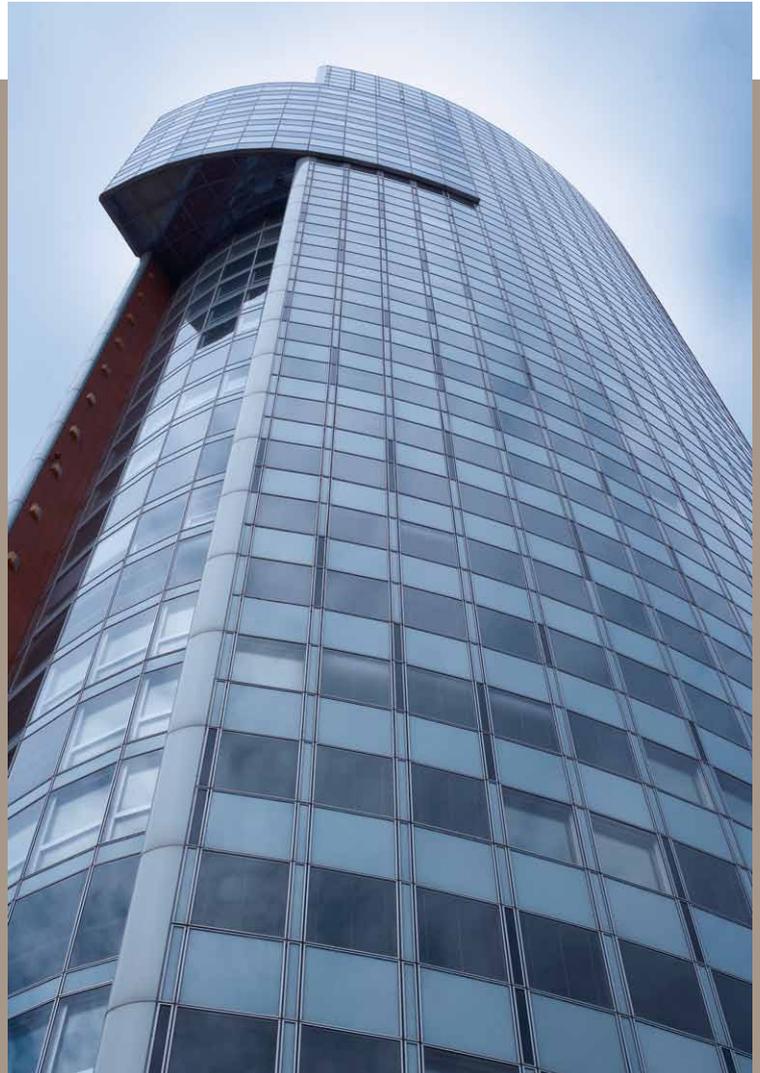
Nutzung: Büro

Nutzfläche: 36.000 m²

Grundfläche: 8.400 m²

Projektlaufzeit: 1999 – 2001

Insgesamt finden sich auf jeder Büroetage der eindrucksvollen 31 Stockwerke jeweils rund 800 m² an hochwertigen Büroflächen mit imposantem Rundumblick. Dazu kommen 3.400 m² an Lagerflächen, teilbar ab 10 m². Ein 24h-Sicherheitsdienst sorgt sich um alle Belange rund um den Tower, Ihre Kunden und Ihr Wohlbefinden.



Lagebericht UBM AG

Dank Projektplänen, Bauplänen, Businessplänen und Anfahrtsplänen befinden wir uns in der glücklichen Lage, neben dem Planen auch unseren Visionen zu verwirklichen.



Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens

Zahlen zur wirtschaftlichen Entwicklung basieren grundsätzlich auf Angaben von Eurostat. Wo sie nicht vorhanden sind, werden Zahlen des IWF verwendet und dies in der Fußnote vermerkt.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Rahmenbedingungen

Das vergangene Jahr brachte eine schrittweise Rückkehr zur Normalität. Die ökonomischen Rahmenbedingungen zeigten eine Stabilisierung, die Rezession in der Eurozone ging zu Ende. Die internationale Wirtschaft zeigte sich stark, das globale Wachstum war mit einem Plus von 2,9% im Jahresvergleich schließlich größer als von manchen erwartet.

20

Die internationale Konjunktur trieben vor allem die Schwellen- und Entwicklungsländer sowie die USA voran. China, die zweitgrößte Volkswirtschaft nach den USA, schaffte ein Plus von 7,7%. Hohe Investitionen unterstützen nach wie vor das Wachstum, die Nachfrage am Binnenmarkt stand damit nicht im Einklang. Auch Indien war mit 4,4% eine wichtige Konjunkturlokomotive.¹

Die Wirtschaft in den USA zeigte 2013 solide Zeichen einer Erholung und wuchs um 1,9%. Die Immobilienpreise entwickelten sich nach oben, die Beschäftigtenzahlen stiegen und der private Konsum gewann an Fahrt. Eine anhaltend expansive Geld- und Budgetpolitik unterstützte die Entwicklung in Japan. Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) des Landes stieg 2013 im Jahresvergleich um 1,6%, denselben Wert dürfte Japan auch 2014 erreichen.²

Europa

Die Europäische Union (EU) und die Eurozone ließen im 2. Quartal 2013 die Rezession hinter sich. Die Wirtschaftsleistung im Gesamtjahr war in der Währungsunion mit -0,4% noch leicht rückläufig, in der gesamten Europäischen Union belief sie sich auf +0,1%. Die Erholung war damit noch bescheiden, aber Europa kehrte auf den Wachstumspfad zurück. Die Investitionstätigkeit zog nach einer Phase des längeren Rückgangs wieder an, auch in den wirtschaftlich schwachen Ländern waren

Indikatoren für Verbesserungen zu erkennen. Die beiden größten Volkswirtschaften, Frankreich und Deutschland, erzielten über das gesamte Jahr gesehen ein vergleichbares BIP-Wachstum. Deutschland kehrte im 3. Quartal 2013 in die Wachstumszone zurück. Das Land erreichte im Gesamtjahr einen bescheidenen Zuwachs von 0,4%, setzte aber durch die weiteren Auftriebssignale international wichtige Impulse. Frankreich überwand im 4. Quartal 2013 die Stagnation, für das gesamte Jahr konnte ein schwaches Plus von 0,3% erreicht werden.

Die Folgen der Finanzkrise belasteten weiterhin die europäischen Staatshaushalte. Die Schuldenquote lag 2013 in der Europäischen Union bei 89,4% und in der Währungsunion bei 95,5% der Wirtschaftsleistung. Diese Werte werden sich auch in den kommenden Jahren nicht wesentlich verändern, die 60-Prozent-Marke verbleibt in weiter Entfernung. Ebenso lag die Neuverschuldung 2013 über der angestrebten Drei-Prozent-Grenze: In der gesamten EU betrug sie 3,5% und in der Währungsunion 3,1% der Wirtschaftsleistung. 2014 sollte die Neuverschuldung in der Eurozone auf 2,6% fallen. Spanien, Frankreich und einige weitere Länder werden die Drei-Prozent-Grenze allerdings nicht einhalten.

Die Verbraucherpreise stiegen 2013 moderat: in der Europäischen Union um 1,5% und in der Eurozone um 1,4%. Die Arbeitslosigkeit war 2013 mit 10,9% in der EU anhaltend hoch. Hier ist auch zu berücksichtigen, dass der Arbeitsmarkt die Entwicklung der Wirtschaftsleistung um ca. ein halbes Jahr zeitverzögert widerspiegelt.³

Österreich

Nach der Wachstumsdelle von Ende 2012 bis Mitte 2013 setzte eine leichte Erholung der Wirtschaft ein, allerdings sehr verhalten. Unsichere Marktperspektiven wirkten sich nachteilig für die Investitionstätigkeiten aus, der private Konsum stagnierte. Wesentlicher Stimulus für die Wirtschaftsleistung war der Zuwachs im Export von Waren und Dienstleistungen um 2,3%. Das BIP stieg

2013 insgesamt um 0,3%. Das Budgetdefizit konnte im Vorjahr unter anderem durch die Versteigerung von Mobilfunklizenzen auf 1,7% des BIP gesenkt werden. Die Verbraucherpreise stiegen 2013 um 2,1% und blieben damit unter dem Wert von 2012 (2,6%). Der Preisauftrieb lag aber über dem Niveau der Eurozone.

Die Arbeitslosenquote erhöhte sich leicht auf 4,9% nach der Eurostat-Definition. Nach wie vor ist Österreich das Land mit der niedrigsten Arbeitslosenquote in der EU. Der stabile Arbeitsmarkt und verbesserte externe Faktoren werden auch als wichtige Faktoren für das Wachstum bei Konsum und Investitionen im Jahr 2014 gesehen.⁴

Zentral- und Osteuropa

Parallel zur ökonomischen Erholung in Westeuropa kam auch die Wirtschaft in Zentral- und Osteuropa wieder in Fahrt. Der moderate Aufschwung war vor allem durch Nettoexporte getragen. Im Vorteil waren gerade Länder mit hohen Exporten nach Deutschland und Staaten, die ihren Produktionssektor durch niedrige Lohnstückkosten auch gegenüber Einfuhren wettbewerbsfähig zu halten vermochten.

21

Das Wirtschaftswachstum legte im gesamten zentral-europäischen Raum 2013 auf 2,5% zu, in Russland erreichte es demgegenüber nur 1,5% und verlor damit gegenüber 2012 mit 3,4% deutlich an Fahrt.⁵ Für das Wachstum in Russland und der Ukraine war zu einem

wesentlichen Teil der private Konsum entscheidend, der auch von einer deutlichen Ausweitung der Kredite getragen war. Die Investitionstätigkeit war jedoch deutlich rückläufig und in beiden Ländern wirkte zudem das politische Umfeld wachstumshemmend.

Die ökonomische Entwicklung war in den einzelnen Ländern sehr unterschiedlich. So erreichte Polen 2013 ein Wirtschaftswachstum von 1,6%, in Ungarn belief es sich auf 1,1% und in Rumänien sogar auf 3,5%. In Tschechien hingegen ging die wirtschaftliche Leistung um 1,2% zurück.⁶

Quellen: Bank Austria, Europäische Kommission, IWF, OeKB, OeNB, Raiffeisen, wiiw, WIFO

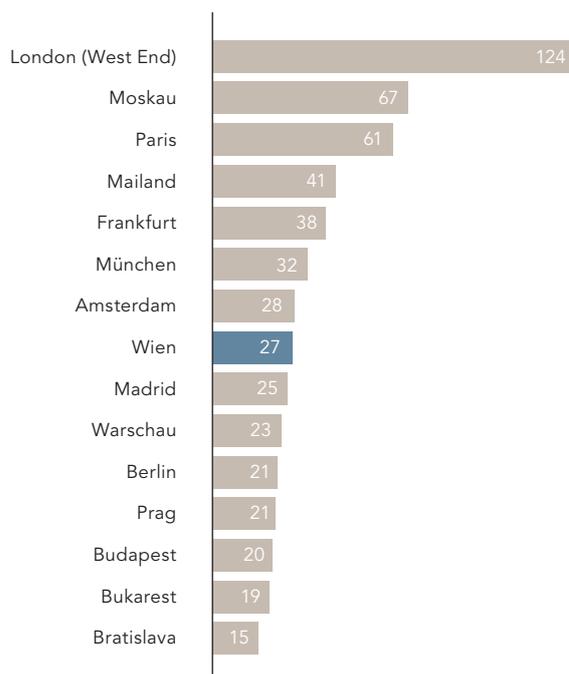
Entwicklung der europäischen Immobilienmärkte

Die wichtigsten internationalen Immobilienmärkte zeigten sich in der besten Verfassung seit dem Start der Finanzkrise. Gerade bei den Premium-Immobilien war die Nachfrage deutlich höher als das Angebot. Branchenanalysten rechnen 2014 daher mit einem weiteren Wachstum der weltweiten Investitionen, sofern Unsicherheiten auf makroökonomischer Ebene nicht zu einem Umschwung des Meinungsklimas führen.⁷

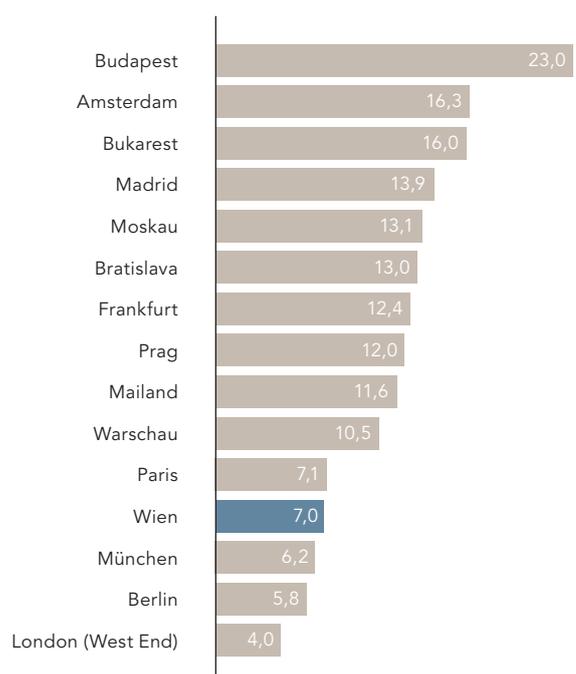
Westeuropa

Die neun wichtigsten Märkte Westeuropas entwickelten sich 2013 deutlich positiv – die Immobilieninvestitionen

Spitzenmieten in Europa (in €/m² pro Monat)



Leerstandsrate in Europa (in %)

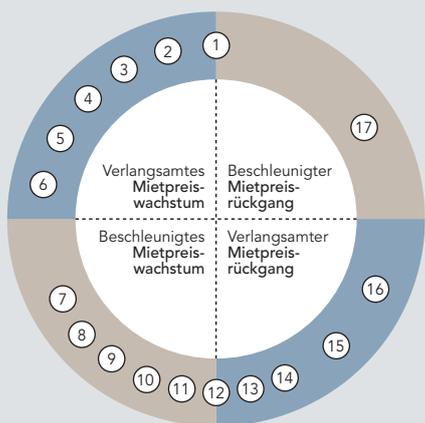


legten um 25% zu. In London nahmen die Investitionen in Büro- und Handels-Immobilien um 38% bzw. 94% zu. In den vier wichtigsten deutschen Städten, Berlin, München, Frankfurt und Hamburg, wuchsen die kommerziellen Investitionen insgesamt um 16%, während sie in Paris stagnierten. Die Mieteinnahmen für Handelsflächen in Top-Lagen stiegen in London, Paris, Rom, Mailand und Hamburg deutlich an, abseits des Zuwachses in diesen Metropolen war die Entwicklung sehr uneinheitlich.⁸

Das Bauvolumen ging 2013 in Europa insgesamt zurück, Steigerungen gab es insbesondere in Skandinavien und in einigen mitteleuropäischen Staaten wie Deutschland, Österreich und der Schweiz. 2014 wird am europäischen Bauprodukt eine Trendwende erwartet, gerade der Wohnbau sollte die Schwierigkeiten der vergangenen Jahre überwinden. Der Wohnungsmarkt in Deutschland war 2013 durch Verkaufstransaktionen zweier großer

Wohnungsgesellschaften geprägt.⁹ Der Londoner Büromarkt verfügt nach wie vor über viel Schwung. Auch in deutschen Städten besteht eine solide Nachfrage. Transaktionen mit deutschen Büroimmobilien erreichten 2013 ein Volumen von € 13,5 Mrd., der Anteil der Büroobjekte am gewerblichen Investmentumsatz belief sich auf 44%, sie bleiben damit die beliebteste Asset-Klasse in Deutschland. Der Büroflächenumsatz und das Gesamtflächenangebot waren 2013 in Deutschland rückläufig. Die Spitzenmieten in München kamen unter Druck, insgesamt konnten sie im Vorjahr in Deutschland um rund 3% zulegen.¹⁰

Europaweit entwickelte sich der Büromarkt 2013 verhalten, die Mieten waren insgesamt leicht rückläufig. Die Leerstandsraten blieben konstant unter 10%. Von Unternehmen wurden primär moderne Top-Büroflächen gesucht, Entscheidungen waren primär von den Faktoren



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

IMMOBILIENUHR FÜR EUROPÄISCHE BÜROFLÄCHEN

Die Büromärkte Europas zeigten im Vorjahr regional eine sehr unterschiedliche Entwicklung. In der Immobilienuhr von Jones Lang LaSalle für das 4. Quartal 2013 fanden sich die wichtigsten europäischen Index-Städte in allen vier Quadranten wieder. Die zentralen Märkte Deutschlands, Russlands und Skandinaviens konzentrierten sich dabei auf den Quadranten mit einem verlangsamten Mietpreiswachstum, auch Wien war hier zu finden. Die Spitzenmieten für Büros blieben im 4. Quartal 2013 damit in einem Großteil der Städte stabil, nur in sechs Märkten war eine Veränderung festzustellen – mit der besonders auffallenden Wachstums-Performance von London, die weiter anhalten dürfte. Nicht zuletzt dadurch konnte der europäische Mietpreisindex im 4. Quartal 2013 den höchsten Quartalszuwachs seit Mitte 2011 erzielen. In den süd- und mitteleuropäischen Märkten verlangsamte sich der Mietpreisrückgang. In Paris stabilisierten sich die Mieten, es ist von einer Konsolidierung auf konstantem Niveau auszugehen. Insgesamt belief sich der Umsatz an Büroflächen im Jahr 2013 auf 10 Mio. m², das lag 4% über dem Vorjahr. Der Umsatz verzeichnete außerhalb der zentralen Märkte Großbritannien, Deutschland und Frankreich erst in der zweiten Hälfte des Jahres ein Wachstum, daher war in Westeuropa insgesamt ein Rückgang um 7% zu verzeichnen. Parallel zur ökonomischen Entwicklung bestand in Deutschland eine hohe Nachfrage auf Nutzerseite. Zuwächse verzeichneten dabei vor allem Stuttgart, Düsseldorf und Köln, Hamburg stagnierte und in Frankfurt, Berlin sowie München war das Volumen rückläufig.

Kosten sowie Effizienz und damit vom Return-on-Investment bestimmt. Solche neuen Angebote wurden rasch vom Markt aufgenommen, ein Überhang an Flächen niedriger Qualität verhinderte jedoch einen Rückgang der Leerstandsdaten. 2014 werden in Top-Märkten wie London, Paris, Moskau, Berlin und München Büroflächen in größerem Ausmaß fertiggestellt werden.¹¹ Investitionen in Hotels in Europa erlebten 2013 ein Wachstum im zweistelligen Bereich. Mehr als die Hälfte der Transaktionen wurden alleine in Großbritannien und Frankreich abgeschlossen, sehr hohe Zuwachsraten waren auch in Deutschland zu verzeichnen. Die Transaktionen sind zu einem hohen Anteil auf Veranlagungen privater Investoren zurückzuführen. Das Volumen könnte 2014 erneut um ein Fünftel zulegen – das Investoreninteresse gilt dabei vor allem erstklassigen Objekten, die sich preislich deutlich von weniger attraktiven Anlagen abheben.¹²

Zentral- und Osteuropa

Immobilien-Investments in Osteuropa erreichten 2013 ein Volumen von € 10 Mrd. – das entspricht einem Umsatzwachstum um mehr als 30% im Vergleich zum Vorjahr. Auf allen zentralen Märkten waren Steigerungen zu verzeichnen: In Russland belief sich das Plus auf 40%, in Tschechien auf 68% und in Polen auf 9%, diese drei Märkte verzeichneten auch die höchsten Volumina. Die gute Performance des Immobiliensektors entspricht hier dem positiven Geschäftsklima. In Ländern wie Ungarn oder der Ukraine wirken sich negative Rahmenbedingungen auf die Immobilienwirtschaft hinderlich aus.¹³

Der Büromarkt in Warschau war von einem hohen Wettbewerb gekennzeichnet. Alleine im Jahr 2013 wurden 300.000 m² an neuen Büroflächen fertiggestellt, dies entspricht einem Anstieg im Jahresvergleich von 11,8%. Die Leerstandsrate erhöhte sich auf 11,7%. Dies setzte zuletzt die Mieten unter Druck – Büros in Top-Lagen im und um das Stadtzentrum sowie in der Nähe des Flughafens waren davon weniger betroffen.¹⁴

Im Handel besteht ebenso wie in Westeuropa ein deutlicher Fokus auf Top-Lagen – davon profitierten gerade Städte wie Moskau und Warschau, die auch 2014 mit steigenden Mietpreisen rechnen können. In Russland, in der Ukraine und in Polen werden derzeit Einkaufszentren in größerem Umfang realisiert. In Zentral- und Osteuropa wird 2014 insgesamt das größte Wachstum beim Umsatz mit Immobilien für den Handel erwartet.¹⁵

Wiener Immobilienmarkt

Wien war 2013 nach wie vor ein beliebter Immobilienmarkt für Investments, vor allem österreichische und

deutsche Investoren waren aktiv. Der Trend zum Eigenheim seit 2008 hielt weiter an, die Preise für Eigentumswohnungen stiegen im Jahresvergleich um weitere 10%. Bei den Mietwohnungen setzte eine Beruhigung ein.

Am Büromarkt wurden 2013 inklusive Generalsanierungen 153.000 m² fertiggestellt, das war deutlich weniger als 2012. Dieses niedrige Fertigstellungsvolumen hielt die Leerstandsrate mit 6,6% sehr niedrig. Der Bestand an Büroflächen stagnierte 2013 bei 10,76 Mio. m², die vermieteten Büroflächen gingen um 14,5% auf insgesamt 295.000 m² zurück. Zum Teil wurden Büroimmobilien aus den 1980er und 1990er Jahren an weniger gefragten Standorten in Wohnungs- oder Hotelobjekte umwandelt. So werden schwer zu vermittelnde Büroobjekte dem Markt entzogen und zugleich neuer, nachgefragter Wohnraum geschaffen.

Wien lag bei den Spitzenmieten im internationalen Vergleich im Mittelfeld. In Top-Lagen waren im Vorjahr € 25,25 je m² zu erzielen – das entspricht einem Anstieg von 2%. In guten und durchschnittlichen Lagen blieben die Mieten weitgehend konstant.¹⁶

Quellen: BNP Paribas, CBRE, EHL, Jones Lang LaSalle, WIFO

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 31.12.2013 in der Höhe von € 19,2 Mio. (Vorjahr € 38,5 Mio.) wird vor allem durch die Verrechnung von Managementdienstleistungen für Projekte in Tschechien, Polen, der Slowakei, Rumänien, Deutschland und Russland 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 2013 einen Wert von € 19,2 Mio. und liegen somit unter dem Vergleichswert des Vorjahres. Der Rückgang ist in erster Linie auf den Verkauf einer Bestandsimmobilie im Vorjahr zurückzuführen, die ausgewiesenen Umsatzerlöse werden durch die Verrechnung von Managementleistungen sowie durch Mieteinnahmen erzielt. Die

Bestandsveränderungen an noch nicht abrechenbaren Leistungen betragen € 0,9 Mio. und die Sonstigen betrieblichen Erträge € 0,5 Mio. Somit ergibt sich eine Betriebsleistung von € 20,7 Mio., was im Vergleich zum Vorjahr (€ 40,3 Mio.) eine Reduktion auf Grund geringerer Immobilientransaktionswerte darstellt.

Die Materialaufwendungen haben sich um € -7,9 Mio. auf aktuelle € 9,2 Mio. reduziert.

Der Personalaufwand beträgt rund € 7,1 Mio. und weist damit eine Reduzierung um € -0,5 Mio. auf (Vorjahr: € 7,6 Mio.). Die Position Sonstige betriebliche Aufwendungen, die im Wesentlichen Mieten und Verwaltungskosten für die Stabstellen, Reisespesen, Werbekosten, Sonstige Fremdleistungen, Abgaben und Gebühren sowie Rechts- und Beratungskosten umfasst, liegt mit € 5,9 Mio. über dem Wert des Jahres 2012 (€ 4,1 Mio.).

Die Erträge aus Beteiligungen weisen mit € 14,6 Mio. eine Steigerung aus (Vorjahr: € 8,8 Mio.). Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens haben sich auf € 14,0 Mio. (Vorjahr: € 12,8 Mio.) erhöht. Die Sonstigen Zinsen und ähnlichen Erträge haben sich reduziert (von € 2,7 Mio. auf € 2,6 Mio.), ebenso die Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen (von € 12,4 Mio. auf € 11,6 Mio.) und die Aufwendungen aus Finanzanlagen (von € -22,0 Mio. auf € -19,6 Mio.), während sich die Zinsen und ähnliche Aufwendungen auf € -12,9 Mio. erhöht haben. Somit ergibt sich ein Finanzerfolg im Ausmaß von € 10,2 Mio. (Vorjahr € 2,3 Mio.).

Das EGT (Ergebnis vor Ertragssteuern) in der UBM AG hat sich von € 11,5 Mio. im Vorjahr auf € 7,3 Mio. reduziert. Der Steueraufwand des Berichtjahres beträgt € 0,5 Mio. (Ertrag) gegenüber einem Wert von € 0,4 Mio. (Aufwand) im Vorjahr. Somit beläuft sich der Jahresüberschuss 2013 auf € 7,8 Mio. (Vorjahr: € 11,1 Mio.).

Die UBM AG weist für das Jahr 2013 einen Bilanzgewinn von rund € 3,8 Mio. aus: Dieser bildet die Bemessungsgrundlage für die Dividendenausschüttung. Der Vorstand wird der Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von € 0,62 je dividendenberechtigter Aktie vorschlagen.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der UBM AG erhöhte sich 2013 im Vergleich zum Vorjahr um 0,9% auf rund € 358,7 Mio.

Auf der Aktivseite trägt das Umlaufvermögen mit einem Anteil von 24,8% (2012: 21,4%) zur Bilanzsumme bei und

beläuft sich per Jahresende 2013 auf € 88,9 Mio. Das Anlagevermögen macht mit 73,8% den Schwerpunkt der Bilanzsumme aus und beträgt € 264,8 Mio. (Vorjahr: € 274,0 Mio.). Die Sachanlagen stellen per 31.12.2013 einen Wert von € 29,1 Mio. dar (Vorjahr: € 31,2 Mio.), wobei den größten Anteil die bebauten Grundstücke und Bauten auf fremden Grund ausmachen. Die immateriellen Vermögensgegenstände weisen eine Reduzierung um 2,8% auf.

Die Struktur und das Volumen des Umlaufvermögens haben sich wie folgt verändert: Die Vorräte haben sich um € 1,0 Mio. auf € 10,1 Mio. erhöht. Die Forderungen haben sich im Berichtszeitraum erhöht und betragen 2013 € 44,7 Mio. Der Kassenbestand hat sich auf aktuelle € 34,2 Mio. erhöht (Vorjahr: € 29,3 Mio.). Insgesamt hat sich das Umlaufvermögen damit in Summe von € 76,0 auf € 88,9 Mio. erhöht.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag rund € 113,9 Mio. und hat sich damit gegenüber dem Vorjahr um € 4,6 Mio. erhöht. Die Eigenkapitalquote hat sich auf 31,8% gegenüber dem Wert von 30,8% des Vorjahres erhöht.

Die Rückstellungen haben sich von rund € 11,3 Mio. auf € 10,2 Mio. reduziert. Unter den Verbindlichkeiten sind die Anleihe von 2010 (€ 100,0 Mio.) und 2011 (€ 75,0 Mio. + Aufstockung um € 25,0 Mio. im Jahr 2012) ausgewiesen. Insgesamt entfallen auf die Verbindlichkeiten € 232,5 Mio. (Vorjahr: € 232,4 Mio.)

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ist von € 26,1 Mio. auf € 12,6 Mio. gesunken. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit hat sich von € -11,7 Mio. auf € -3,1 Mio. verändert, der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit von € -26,8 Mio. auf € -4,7 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.

Investitionen

Das Anlagevermögen des Geschäftsjahres ist mit € 264,8 Mio. im Vergleich zum Vorjahr um € -9,2 Mio. gesunken. Der Grund dafür liegt vor allem in der Position Wertpapiere des Anlagevermögens. Im Anlagever-

mögen entfallen € 29,1 Mio. auf Sachanlagen und € 234,8 Mio. auf Finanzanlagen.

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 31.12.2013 zeigt, dass rd. 11% 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.

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.

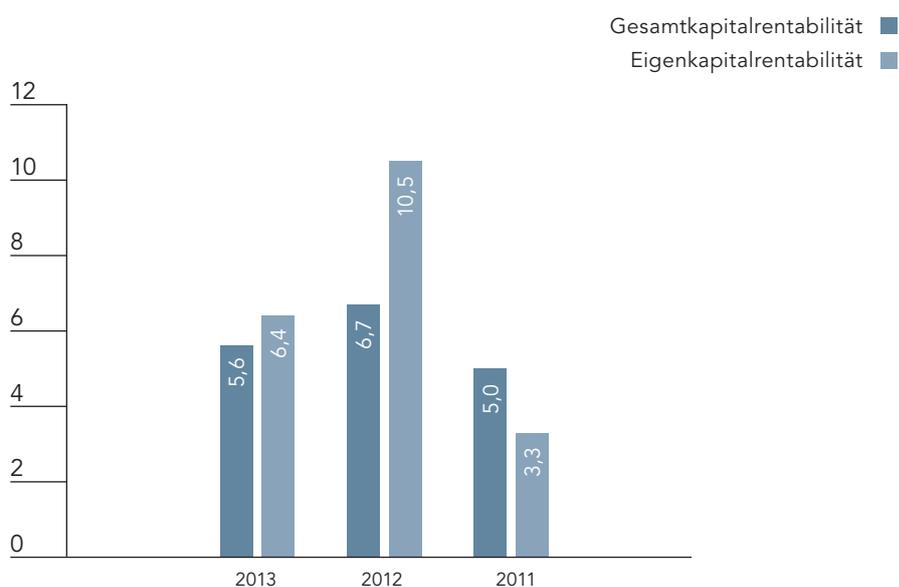
25

UBM AG: Gewinn- und Verlustrechnung – Kurzfassung

IN € MIO.	2013	Veränderung in %	2012	2011
Umsatzerlöse	19,2	-50,1	38,5	37,5
EBT ¹⁷	20,3	-15,8	24,1	17,0
EGT	7,3	-36,5	11,5	5,5
Jahresüberschuss	7,8	-29,7	11,1	3,3
Bilanzgewinn	3,8	+15,2%	3,3	3,3

IN %	2013	2012	2011
Gesamtkapitalrentabilität	5,6	6,7	5,0
Eigenkapitalrentabilität	6,4	10,5	3,3
Eigenmittelquote per 31.12.	31,8	30,8	28,2

Rentabilität der UBM AG (in %)



Kapitalflussrechnung – Kurzfassung

26

IN € MIO.	2013	2012	2011
Cashflow aus dem operativen Bereich	12,6	26,1	27,6
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-3,1	-11,7	-21,1
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-4,7	-26,8	15,7
Liquide Mittel per 31.12.	4,8	-12,5	22,2

Bilanzstruktur

IN %	2013	2012	2011
Anlagevermögen	73,8	77,1	77,9
Umlaufvermögen	24,8	21,4	22,1
Rechnungsabgrenzungsposten	1,4	1,5	0,0
Eigenkapital	31,8	30,8	28,2
Unversteuerte Rücklagen	0,1	0,1	0,1
Rückstellung	2,8	3,2	3,7
Verbindlichkeiten	64,8	65,4	67,4
Rechnungsabgrenzungsposten	0,5	0,5	0,6
Bilanzsumme in € Mio.	358,7	355,3	359,6

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



IN € MIO.

	2013	2012	2011
Investitionen (Anlagevermögen)	264,8	274,0	280,0
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,9	0,9	0,8
Sachanlagen	29,1	31,2	45,8
Finanzanlagen	234,8	241,9	233,4

27

ANGESTELLTE UND GEWERBLICHE MITARBEITERINNEN

	2013	2012	2011
UBM AG	54	56	68

Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DER WIRTSCHAFT: AUSBLICK 2014

Weltwirtschaft

Die weltweite Konjunktur steht 2014 auf einer soliden Basis. Frühindikatoren lassen für alle großen Wirtschaftsblöcke eine weitere Erholung erwarten. Die globale Wirtschaft wird voraussichtlich um 3,6% zulegen. Die USA können mit einem beschleunigten Wachstum von 2,9% rechnen – die hohe Binnennachfrage ist ein wichtiger Treiber, die verschobenen Reformen im Staatshaushalt könnten sich langfristig jedoch als Problem erweisen. Die Erholung der weltweiten Wirtschaft ist nach wie vor fragil, weiterhin bestehen Risiken für die finanzielle Stabilität.¹⁸

Europa

Die Konjunkturprognosen für Europa sind vorsichtig optimistisch. Die Eurozone, der Lettland seit heuer als 18. Mitglied angehört, wird nach zwei Jahren Rezession 2014 voraussichtlich ein Wachstum von 1,2% erzielen, die gesamte EU von 1,5%. Bis 2015 sollten alle Mitgliedsstaaten der EU wieder ein Wachstum erreichen.

Als Europas größte Volkswirtschaft ist Deutschland ein wichtiges Zugpferd, in diesem Jahr wird ein Wachstum um 1,8% erwartet, das von einer stetigen Steigerung der Binnennachfrage unterstützt wird. Frankreich als Nummer zwei erholt sich langsamer und wird 2014 mit einer Steigerung von 1,0% voraussichtlich nicht den Mittelwert der Eurozone erreichen. Demgegenüber schaffte die Wirtschaft Großbritanniens einen guten Start ins Jahr und wird heuer vermutlich um 2,5% wachsen. Auch die Länder an der Peripherie weisen Zeichen der Erholung auf. Die Strukturreformen zeigen erste Früchte, die Wettbewerbsfähigkeit verbessert sich, was auch dem Export zugutekommt. Die Wachstumsdifferenziale sollten sich insgesamt verringern.

Zu den Bedrohungen zählt ein erneuter Vertrauensverlust an den Finanzmärkten, sollten die Wirtschaftsreformen in Europa ins Stocken geraten. Ein weiteres Risiko ist die niedrige Inflation in der Eurozone. Aufgrund der

bereits sehr niedrigen Zinssätze ist der Handlungsradius der Notenbanken beschränkt. Eine Achillesferse bleibt zudem die hohe Arbeitslosigkeit in der Europäischen Union. Mit erwarteten 10,7% wird sie 2014 nur geringfügig zurückgehen, auch 2015 wird keine massive Verringerung erwartet. In den Krisenländern Griechenland und Spanien verharrt die Arbeitslosigkeit 2014 sogar auf einen mehr als doppelt so hohen Wert.¹⁹

Österreich

Die leichte Erholung der Wirtschaft wird sich 2014 voraussichtlich fortsetzen. Die Verbraucher zeigten sich zu Jahresbeginn allerdings wenig optimistisch und die Stimmung in der Industrie war verhalten, die Investitionsbereitschaft war dementsprechend niedrig. Am Arbeitsmarkt war hingegen eine Bodenbildung bei den gemeldeten offenen Stellen ersichtlich und die Baubranche profitierte vom warmen Winter.

Vor diesem Hintergrund wird 2014 ein Zuwachs beim BIP von 1,5% erwartet. Langfristig wird für die Periode von 2014 bis 2018 beim realen Wirtschaftswachstum ein Mittelwert von 1,8% prognostiziert – die österreichische Konjunktur liegt damit über dem Niveau des Euroraums. Als ein Treiber wird die Nähe zu den wieder stärker wachsenden Staaten Zentral- und Südosteuropas gesehen, die sich positiv auf den Export auswirkt. Die österreichischen Ausfuhren werden bis 2018 pro Jahr um rund 5,7% zunehmen, das liegt über dem erwarteten Importwachstum von 5,5% pro Jahr.²⁰

Zentral- und Osteuropa

Der 2013 eingesetzte Aufwärtstrend sollte sich 2014 fortsetzen. Die Perspektiven für Zentraleuropa sind dabei deutlich optimistischer als für Russland und die Ukraine. Für die CEE-Staaten wird für 2014 ein BIP-Wachstum von 2,8% erwartet, für Russland hingegen nur von 2,0%.²¹

Das Geschäftsklima zeigte sich zu Jahresbeginn in Polen, Tschechien, Rumänien und der Slowakei optimistisch. In Polen wird sich das Wachstum heuer voraussichtlich auf 2,9% beschleunigen, was vorwiegend von

einer starken Binnennachfrage getragen sein wird. Tschechien schwenkt nach einer negativen Wirtschaftsentwicklung im Vorjahr nun mit erwarteten +1,8% wieder auf einen Wachstumskurs ein. Auch die Beurteilungen von Direktinvestoren in Ungarn sind zu Jahresbeginn 2014 optimistischer, die Rahmenbedingungen vor Ort sind jedoch nach wie vor problematisch.²²

Wiener Immobilienmarkt

Für 2014 wird mit einer moderaten Entwicklung gerechnet. Bei Wohnobjekten im höheren Segment hat sich die Preisentwicklung eingependelt, bei günstigeren Immobilien sind aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage eher Steigerungen anzunehmen. Am Büromarkt wird 2014 ein geringer Zuwachs an Neuflächen erwartet. Die Leerstandsrate dürfte daher konstant bei 6,6% liegen. Insgesamt wird mit einem Neuvolumen von 141.000 m² gerechnet. Erst 2015 ist mit kräftigeren Impulsen am Markt zu rechnen, wenn größere Flächen am Hauptbahnhof und beim Praterstern sukzessive bezogen werden.²³

Quellen:

Bank Austria, BNP Paribas, CBRE, EHL, Europäische Kommission, IWF, Jones Lang LaSalle, OeKB, OeNB, Raiffeisen, wiiw, WIFO

FUßNOTEN:

- 1 Quellen: China, Indien: IWF
- 2 http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/european_economy/2014/pdf/ee2_en.pdf
<http://www.tagesschau.de/wirtschaft/iwf348.html> <http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2014/update/01/pdf/0114.pdf> http://www.bankaustria.at/files/Konjunkturindikator_02-14.pdf
- 3 http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/european_economy/2014/pdf/ee2_en.pdf
http://europa.eu/rapid/press-release_IP-14-188_de.htm
<http://www.handelsblatt.com/politik/konjunktur/nachrichten/eurozone-wirtschaft-waechst-schulden-steigen-/9535484.html>
http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KS-BJ-14-002/EN/KS-BJ-14-002-EN.PDF
- 4 http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/european_economy/2014/pdf/ee2_en.pdf
http://www.wifo.ac.at/publikationen/wifo-monatsberichte?detailview=yes&publikation_id=47133
http://www.bankaustria.at/files/Konjunkturindikator_02-14.pdf
- 5 Quelle: IWF
- 6 <http://www.oekb.at/de/unternehmen/Presse/presstexte/Seiten/GKI-06022014.aspx>
<http://wiiw.ac.at/files/news/konjunkturelle-startschwierigkeiten-warten-auf-externen-schub-n-23.pdf> <http://www.rzb.at/eBusiness/services/resources/media/831197035645054749-826100030434411352-959008780127786162-1-1-NA.pdf>
http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/european_economy/2014/pdf/ee2_en.pdf
http://www.wifo.ac.at/publikationen/wifo-monatsberichte?detailview=yes&publikation_id=47133
http://www.bankaustria.at/files/Konjunkturindikator_02-14.pdf
- 7 <http://www.joneslanglasalle.com/GMP/en-gb/Documents/First-Quarter-2014/Global-Market-Perspective-Q1-2014.pdf>
- 8 http://www.realestate.bnpparibas.com/upload/docs/application/pdf/2014-01/aag_invest_q4_2013_uk.pdf?hreflang=en <http://www.joneslanglasalle.com/GMP/en-gb/Documents/First-Quarter-2014/Global-Market-Perspective-Q1-2014.pdf>
<https://researchgateway.cbre.com/MyGatewaySearch.aspx> (EMEA Outlook 2014)
- 9 http://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person_dokument/person_dokument.jart?publikationsid=47088&mimetype=application/pdf
<http://www.joneslanglasalle.com/GMP/en-gb/Documents/First-Quarter-2014/Global-Market-Perspective-Q1-2014.pdf>
http://www.realestate.bnpparibas.de/upload/docs/application/pdf/2014-01/2013-q4_bnppre_aag_wohninvestment_deutschland_de.pdf?hreflang=de
- 10 <https://researchgateway.cbre.com/MyGatewaySearch.aspx> (European Real Estate 2014, EMEA Office Market View Q4 2013) http://www.realestate.bnpparibas.de/upload/docs/application/pdf/2014-02/2014_bnppre_pr_investment_deutschland_de.pdf?hreflang=de
http://www.realestate.bnpparibas.de/upload/docs/application/pdf/2014-01/2014_bnppre_pr_buero_deutschland_de.pdf?hreflang=de
- 11 <https://researchgateway.cbre.com/MyGatewaySearch.aspx> (European Real Estate 2014), <http://www.joneslanglasalle.com/GMP/en-gb/Documents/First-Quarter-2014/Global-Market-Perspective-Q1-2014.pdf>
- 12 http://www.realestate.bnpparibas.com/upload/docs/application/pdf/2013-09/property_report_hotel_europe_h1_2013_uk_web.pdf?hreflang=en
<http://www.joneslanglasalle.com/GMP/en-gb/Documents/First-Quarter-2014/Global-Market-Perspective-Q1-2014.pdf>
- 13 <https://researchgateway.cbre.com/MyGatewaySearch.aspx> (CEE Property Investment MarketView January 2014) <http://www.oekb.at/de/unternehmen/Presse/presstexte/Seiten/GKI-06022014.aspx>
- 14 http://www.realestate.bnpparibas.com/upload/docs/application/pdf/2014-02/at_a_glance_warsaw_office_q4_2013.pdf <https://researchgateway.cbre.com/MyGatewaySearch.aspx> (European Real Estate 2014)
- 15 <https://researchgateway.cbre.com/MyGatewaySearch.aspx> (EMEA Outlook 2014)
- 16 <https://researchgateway.cbre.com/MyGatewaySearch.aspx> (Wiener Büromarktbericht) <http://www.format.at/articles/1405/937/372038/immobilienmarkt-oesterreich-die-trends-2014>
<http://www.ehl.at/de/marktberichte#berichtbestellen> (EHL Büromarktbericht Wien)
<http://www.format.at/articles/1405/937/372038/immobilienmarkt-oesterreich-die-trends-2014>
<http://kurier.at/wirtschaft/marktplatz/preise-stagnieren-boom-bei-immobilien-ist-vorbei/43.790.101>
- 17 EBIT = EGT (Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit) zuzüglich Zinsaufwendungen
- 18 <http://www.tagesschau.de/wirtschaft/iwf348.html> <http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2014/update/01/pdf/0114.pdf> http://www.bankaustria.at/files/Konjunkturindikator_02-14.pdf
- 19 http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/european_economy/2014/pdf/ee2_en.pdf
http://europa.eu/rapid/press-release_IP-14-188_de.htm
<http://www.handelsblatt.com/politik/konjunktur/nachrichten/eurozone-wirtschaft-waechst-schulden-steigen-/9535484.html>
http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KS-BJ-14-002/EN/KS-BJ-14-002-EN.PDF
http://www.bankaustria.at/files/Konjunkturindikator_02-14.pdf
- 20 http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/european_economy/2014/pdf/ee2_en.pdf
<http://www.oenb.at/Presse/Konjunkturindikator-Jaenner-2014.html>
http://www.bankaustria.at/files/Konjunkturindikator_02-14.pdf
- 21 Quelle: IWF
- 22 <http://www.oekb.at/de/unternehmen/Presse/presstexte/Seiten/GKI-06022014.aspx>
<http://wiiw.ac.at/files/news/konjunkturelle-startschwierigkeiten-warten-auf-externen-schub-n-23.pdf>
<http://www.rzb.at/eBusiness/services/resources/me>

dia/831197035645054749-826100030434411352
 959008780127786162-1-1-NA.pdf
http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/european_economy/2014/pdf/ee2_en.pdf
http://www.wifo.ac.at/publikationen/wifo-monatsberichte?detailview=yes&publikation_id=47133
http://www.bankaustria.at/files/Konjunkturindikator_02-14.pdf
 22 <https://researchgateway.cbre.com/MyGatewaySearch.aspx> (Wiener Büromarktbericht)
<http://www.ehl.at/de/marktberichte#berichtbestellen> (EHL Büromarktbericht Wien)
<http://www.format.at/articles/1405/937/372038/immobilienmarkt-oesterreich-die-trends-2014>

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS: AUSBLICK 2014

Das Wirtschaftsjahr 2013 des UBM-Konzerns wird weiterhin von den Unsicherheiten in der Entwicklung der Wirtschaft in der Euro-Zone beeinflusst. Zuvor hat sich der Euro-Raum am Ende des Jahres 2013 aus der Rezession gelöst, die Stimmungsindikatoren tendieren aufwärts, der Ausblick bleibt aber verhalten. Die Budgetkonsolidierungen in den Euro-Ländern und die geringe Inflation erschweren den Ausbau der Verschuldung von Haushalten und Unternehmen und belasten den Konzern, die Investitionen und die Neukreditvergabe. In den „neuen“ Mitgliedstaaten der EU (8) wird 2014 ein Wirtschaftswachstum von +2,5% erwartet, das Wachstum der EU-28 wird mit +1,4% prognostiziert (Euro-Raum +1,1%).

Für Österreich wird mit einem Wachstum von 1,7% gerechnet. Dieses wirtschaftliche Umfeld mit seinen Auswirkungen auf die Kernmärkte des UBM-Konzerns, hat natürlich Einfluss auf die Entwicklung des laufenden Jahres. Obwohl der UBM-Konzern über eine solide und stabile Eigenkapitalausstattung verfügt und eine konstante Liquiditätsentwicklung aufzeigen kann, dauert der Abschluss von Fremdfinanzierungen aufgrund der oben beschriebenen Effekte oft bis zu sechs Monaten. In Österreich liegt der Schwerpunkt der Tätigkeit in Salzburg, wo wir das Projekt Sternbrauerei Riedenburg mit der Übergabe der 70 Wohneinheiten abschließen werden. In Graz planen wir den Beginn von zwei Wohnbauprojekten. In Westeuropa konzentrieren wir uns auf unseren Heimmarkt Deutschland, wo wir besonders den Wohnungsmarkt in München, Frankfurt und Berlin bearbeiten. Im Gewerbebereich errichten wir ein Hotel in Frankfurt und planen ein Bürogebäude in München. In unseren neuen Märkten in Westeuropa (Niederlande und Frankreich) planen wir Hotelprojekte. In Zentral- und Osteuropa steht auch im Jahr 2014 Polen im Mittelpunkt unserer Aktivitäten. In Warschau arbeiten wir an der Weiterentwicklung des Poleczki Business Park, weiters ist

die Errichtung und Fertigstellung eines Bürogebäudes in Krakau im Gange. In Wroclaw beginnen wir mit dem Bau eines Bürogebäudes. In der Tschechischen Republik folgt die Fertigstellung der Ferienwohnanlage in Spindleruv Mlyn. Alle anderen Länder in Osteuropa haben wir unter Beobachtung mit dem Ziel, Grundstücke oder Projekte vertraglich so zu sichern, um bei einer Stabilisierung der Märkte unsere Aktivitäten wieder zu intensivieren. Unter der Voraussetzung, dass sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht signifikant von den Prognosen der Wirtschaftsforscher abweichen, planen wir für das Jahr 2014 einen Umsatz und ein Ergebnis auf dem durchschnittlichen Niveau der letzten Jahre.

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.

Markteintrittsrisiko

Die UBM kennt dank ihrer jahrelangen Erfahrung die Funktionsweisen und Besonderheiten der Immobilienmärkte Zentral- und Osteuropas. Jedem Expansions-schritt geht eine detaillierte Markt- und Risikoanalyse des jeweiligen Landes voraus. Diese Expertisen erfassen den mikro- und makroökonomischen Entwicklungsstand der Region bzw. des jeweiligen Immobilienmarktes. Ausschlaggebend für die Realisierung eines Projektes

sind aber vor allem seine individuellen Einflussfaktoren. Hierfür gilt es, die Marktentwicklung treffend zu prognostizieren und potenzielle Mieter bereits im Vorfeld ausfindig zu machen. Vorgaben über einen erforderlichen Mindestverwertungsgrad erhöhen die Sicherheit für die Investition in ein Projekt. Die breite geografische und sektorale Streuung des UBM-Konzerns bringt mit sich, dass der Eintritt in neue Märkte durch das solide Fundament des bestehenden Immobilienportfolios abgesichert ist. Nachfolgend werden die wesentlichsten uns bekannten Risiken aufgelistet, die einen nachhaltigen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können.

Bestehende Risiken

Preisänderungsrisiko

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

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

Vor allem die Immobilienmärkte, die neben gesamtwirtschaftlichen Faktoren auch von der jeweiligen Angebotsituation geprägt ist, sind in ihrer Nachfrageentwicklung einer starken Zyklicität 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

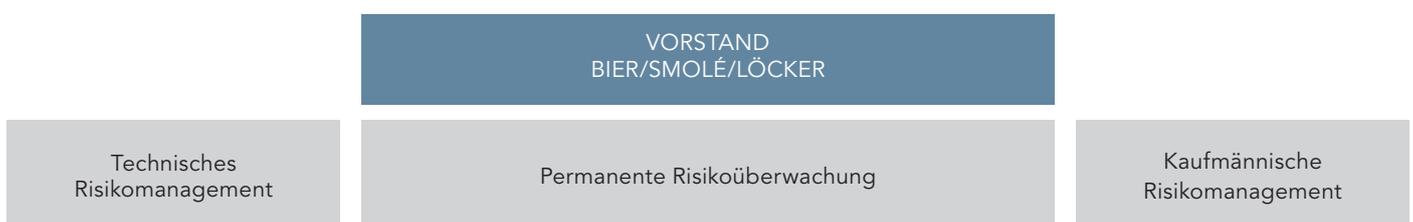
Ausfallsrisiken können vor allem in Bezug auf originäre Finanzinstrumente bestehen, nämlich Ausleihungen und Forderungen. Diesen potentiellen Risiken wird durch Wertberichtigungen Rechnung getragen. Darüber hinaus erfolgt eine bestmögliche Absicherung durch Bonitätsprüfungen und adäquate Sicherheitsleistungen.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

Liquiditätsrisiko

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

Zinsrisiko

Dem für den Renditeverlauf eines Objektes oft maßgeblichen Zinsrisiko begegnen wir, soweit möglich, mit fristenkonformen Finanzierungsmodellen, die den pro-



jektspezifischen 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 Datenspie-

gelungen. Gegen Datensicherheitsrisiken durch unrechtmäßige 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 zuverlässigen 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 Funktions-

trennungen und Kontrollmaßnahmen wie Plausibilitätsprüfungen, regelmäßige Kontrollaktivitäten auf diversen Berichtsebenen und das Vier-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.

Eine Weiterentwicklung des Internen Kontrollsystems ist die Installierung einer Investitionskommission für neue Projekte, in der der Vorstand, die verantwortliche Geschäftsführung sowie das Controlling die möglichen Risiken eines Projektes bewerten und entscheiden, ob die Umsetzung des Projektes den Richtlinien des Risikomanagements im Konzern entspricht.

Sonstige Risiken

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

33

Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Forschung und Entwicklung.

Offenlegung gem. § 243a UGB

1. Das Grundkapital setzt sich aus 6.000.000 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktien zusammen, von denen jede am Grundkapital von € 18.000.000,00 im gleichen Umfang beteiligt ist. Zum Bilanzstichtag befinden sich 6.000.000 Aktien 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. Die Inhaberaktien sind in einer, gegebenenfalls in mehreren Sammelurkunden zu verbriefen und bei einer Wertpapiersammelbank nach § 1 Abs. 3 Depotgesetz oder einer gleichwertigen ausländischen Einrichtung zu hinterlegen.

2. Es gibt keine dem Vorstand bekannten Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen.

3. Eine direkte oder indirekte Beteiligung am Kapital, die zumindest 10 von Hundert beträgt, halten folgende Aktionäre:

- PORR AG, 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 Jurkowitzsch, Wien: 14,84%

4. Aktien mit besonderen Kontrollrechten sind bei der Gesellschaft nicht vorhanden.

5. Bei der UBM Realitätenentwicklung AG bestehen keine Mitarbeiterbeteiligungsmodelle, bei welchen die Arbeitnehmer das Stimmrecht nicht unmittelbar ausüben.

6. Gemäß § 21 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft werden die Beschlüsse der Hauptversammlung, soweit nicht zwingende Vorschriften des Aktiengesetzes etwas Abweichendes bestimmen, mit einfacher Mehrheit gefasst.

Diese Satzungsbestimmung hat nach der Rechtsansicht des Vorstandes die nach dem Aktiengesetz auch für Satzungsänderungen an sich notwendige Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals auf die einfache Kapitalmehrheit herabgesetzt.

7. Es bestehen keine Befugnisse der Mitglieder des Vorstandes, insbesondere hinsichtlich der Möglichkeit, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen, die sich nicht unmittelbar aus dem Gesetz ergeben.

8. Die Gesellschaft hat im Jahr 2010 eine Anleihe (Teilschuldverschreibung) von € 100.000.000 (Zeitraum 2010 – 2015) sowie im Jahr 2011 eine Anleihe (Teilschuldverschreibung) von € 75.000.000 (Zeitraum 2011 – 2016) begeben, welche im Jahr 2012 um € 25.000.000 auf € 100.000.000 aufgestockt wurde.

Beide Anleihen enthalten folgende Vereinbarung: Erfolgt ein Kontrollwechsel iSd ÜbernahmeG und führt dieser Kontrollwechsel zu einer Verschlechterung der Bonität der Emittentin und kann die Emittentin keinen Bonitätsnach-

weis 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 11. März 2014



Mag. Karl Bier
(Vorsitzender)



Heribert Smolé



DI Martin Löcker

INSEL- STRASSE, *Berlin*



INSELSTRASSE, BERLIN

Nutzung: Wohnbau

Grundfläche: ca. 3.500 m²

Nutzfläche: ca. 12.000 m²

Projektlaufzeit: 2011 – 09/2013

Das Areal liegt in einem attraktiven Teil von Berlin-Mitte, südlich der Museumsinsel. Die U-Bahnstation „Märkisches Museum“ ist nur wenige Gehminuten entfernt. Hier entsteht ein verdichteter, urbaner Komplex mit ca. 100 Wohnungen mit architektonisch interessanter Gestaltung.

Jahres- abschluss



Wir denken nicht nur an unsere Aktionäre und Investoren, sondern auch an die Menschen, die in unseren Immobilien leben und arbeiten. Das macht uns erfolgreich.



Bilanz zum 31.12.2013

UBM Realitätenentwicklung AG

Aktiva

		€	€	31.12.2013 €	31.12.2012 T€
A. ANLAGEVERMÖGEN					
I.	Immaterielle Vermögensgegenstände				
	1. Mietrechte		905.403,00		931
II.	Sachanlagen				
	1. Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund, davon Grundwert € 4.702.224,80 (2012: T€ 5.498)	28.900.374,80			30.923
	2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	183.532,00			250
			29.083.906,80		31.173
III.	Finanzanlagen				
	1. Anteile an verbundenen Unternehmen	29.633.866,66			19.520
	2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	124.608.894,77			130.795
	3. Beteiligungen	16.934.997,67			17.780
	4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	47.011.536,71			43.022
	5. Wertpapiere des Anlagevermögens	13.748.595,95			27.680
	6. Sonstige Ausleihungen	2.867.939,79			3.071
			234.805.831,55		241.868
				264.795.141,35	273.972
B. UMLAUFVERMÖGEN					
I.	Vorräte				
	1. Sonstige Vorräte				
	a) Projektierte Bauten	502.245,00			1.782
	b) Zur Verwertung bestimmte Liegenschaften	9.552.218,61			7.362
			10.054.463,61		9.144
II.	Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
	1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	710.936,05			706
	2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	38.177.952,82			32.616
	3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.769.290,82			1.352
	4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	1.066.181,55			2.816
			44.724.361,24		37.490
III.	Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		34.161.999,06		29.343
				88.940.823,91	75.977
C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN					
				4.948.865,67	5.388
SUMME AKTIVA				358.684.830,93	355.337

38

Passiva

		€	€	31.12.2013 €	31.12.2012 T€
A. EIGENKAPITAL					
I.	Grundkapital		18.000.000,00		18.000
II.	Kapitalrücklagen				
	1. gebundene		44.641.566,51		44.642
III.	Gewinnrücklagen				
	freie Rücklagen		47.527.384,35		43.377
IV.	Bilanzgewinn				
	Gewinnvortrag	20.358,76			12
	Gewinn 2013	3.743.976,20			3.308
			3.764.334,96		3.320
				113.933.285,82	109.339
B. UNVERSTEUERTE RÜCKLAGEN					
	1. Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen			315.411,56	399
C. RÜCKSTELLUNGEN					
	1. Rückstellung für Abfertigungen		1.624.650,00		1.518
	2. Rückstellungen für Pensionen		2.994.151,00		2.834
39	3. Steuerrückstellungen		1.435.601,00		1.659
	4. Sonstige Rückstellungen		4.140.906,32		5.282
				10.195.308,32	11.293
D. VERBINDLICHKEITEN					
	1. Anleihe		200.000.000,00		200.000
	2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		13.549.849,04		14.926
	3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		249.185,19		596
	4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		2.163.447,95		3.119
	5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		8.335.612,86		1.665
	6. Sonstige Verbindlichkeiten				
	aus Steuern	2.050.034,61			1.364
	im Rahmen der sozialen Sicherheit	91.396,13			85
	diverse	6.058.799,45			10.681
			8.200.230,19		12.130
				232.498.325,23	232.436
E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN				1.742.500,00	1.870
SUMME PASSIVA				358.684.830,93	355.337
	Haftungsverhältnisse, davon gegenüber verbundenen Unternehmen € 72.922.006,82 (2012: T€ 50.410)			144.117.422,34	138.856

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2013

UBM Realitätenentwicklung AG

	€	2013 €	2012 in T€
1. Umsatzerlöse		19.204.370,59	38.461
2. Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen		910.738,04	938
3. Sonstige betriebliche Erträge			
a. Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	8.420,00		0
b. übrige	540.008,52		929
		548.428,52	929
BETRIEBSLEISTUNG		20.663.537,15	40.328
4. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a. Materialaufwand	-115.899,77		-70
b. Aufwendungen für bezogene Leistungen	-9.062.660,02		-17.022
		-9.178.559,79	-17.092
5. Personalaufwand			
a. Gehälter	-5.672.939,14		-5.563
b. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-158.892,70		-228
c. Aufwendungen für Altersversorgung	-157.452,12		-566
d. Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.018.829,62		-1.134
e. sonstige Sozialaufwendungen	-71.232,38		-62
		-7.079.345,96	-7.553
6. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-1.379.835,41	-2.348
7. sonstige betriebliche Aufwendungen			
a. Steuern, soweit sie nicht unter die Steuern vom Einkommen fallen	-8.256,71		-147
b. übrige	-5.895.231,06		-3.927
		-5.903.487,77	-4.074
8. ZWISCHENSUMME AUS Z 1 BIS 7 (BETRIEBSERFOLG)		-2.877.691,78	9.261

40

	€	2013 €	2012 in T€
9. Erträge aus Beteiligungen			
a. aus verbundenen Unternehmen	14.482.670,95		8.779
b. aus Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	67.932,00		25
		14.550.602,95	8.804
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen € 11.078.292,21 (2012: T€ 9.798)		14.043.014,20	12.834
10.			
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbunde- nen Unternehmen € 2.309.017,70 (2012: T€ 1.936)		2.596.504,66	2.739
11.			
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen		11.560.489,32	12.433
12.			
13. Aufwendungen aus Finanzanlagen			
a. davon Aufwendungen aus Abschreibungen € 19.593.400,00 (2012: T€ 22.011)		-19.608.685,72	-22.011
b. davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen € 16.879.285,72 (2012: T€ 18.565)			
Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen € 91.465,71 (2012: T€ 365)		-12.927.410,43	-12.546
14.			
15. ZWISCHENSUMME AUS Z 9 BIS 14 (FINANZERFOLG)		10.214.514,98	2.253
16. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT		7.336.823,20	11.514
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag davon aus Steuerumlage € 508.550,99 (2012: T€ -304)		473.326,98	-386
17.			
18. JAHRESÜBERSCHUSS		7.810.150,18	11.128
19. Auflösung unversteuerter Rücklagen			
a. Bewertungsreserve aufgrund von Sonderabschreibungen		83.826,02	0
20.			
Zuweisung zu Gewinnrücklagen		-4.150.000,00	-7.820
21. JAHRESGEWINN		3.743.976,20	3.308
22.			
Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		20.358,76	12
23. BILANZGEWINN		3.764.334,96	3.320

Entwicklung des Anlagevermögens

Anschaffungs- und Herstellungskosten

	Stand 01.01.2013 €	Zugänge €	Abgänge €
I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE			
1. Mietrechte	1.343.184,48	–	–
II. SACHANLAGEN			
1. Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	43.784.758,99		–795.320,96
2. technische Anlagen und Maschinen	18.160,00		
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	912.668,99	63.365,91	–58.549,94
	44.715.587,98	63.365,91	–853.870,90
III. FINANZANLAGEN			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	30.139.212,86	2.552.000,00	–80.092,12
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	155.343.377,75	31.976.028,56	–27.398.256,96
3. Beteiligungen	36.090.098,00	304.097,39	–7.397,19
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	52.239.546,14	10.734.002,59	–4.804.045,86
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	27.723.086,31	1.136.372,77	–15.020.000,00
6. sonstige Ausleihungen	7.592.923,00	7.000,00	–1.000.000,00
	309.128.244,06	46.709.501,31	–48.309.792,13
	355.187.016,52	46.772.867,22	–49.163.663,03

42

<i>Umbuchungen</i>	<i>Stand</i>	<i>kumulierte</i>	<i>Buchwerte</i>	<i>Buchwerte</i>	<i>Jahres-</i>
€	31.12.2013	Abschreibungen	31.12.2013	31.12.2012	abschreibung/ -zuschreibung
€	€	€	€	€	€
-	1.343.184,48	-437.781,48	905.403,00	931.408,00	-26.005,00
	42.989.438,03	-14.089.063,23	28.900.374,80	30.922.817,26	-1.227.121,50
	18.160,00	-18.160,00	-	-	-
	917.484,96	-733.952,96	183.532,00	249.781,00	-126.708,91
-	43.925.082,99	-14.841.176,19	29.083.906,80	31.172.598,26	-1.353.830,41
9.744.572,03	42.355.692,77	-12.721.826,11	29.633.866,66	19.519.641,03	-1.892.000,00
-5.408.605,87	154.512.534,48	-29.903.648,71	124.608.894,77	130.794.835,68	-9.816.214,41
-	36.386.798,20	-19.451.800,53	16.934.997,67	17.780.297,47	-1.142.000,00
-4.335.966,16	53.833.536,71	-6.822.000,00	47.011.536,71	43.022.546,14	3.914.000,00
-	13.839.459,08	-90.863,13	13.748.595,95	27.679.623,18	-47.400,00
-	6.599.923,00	-3.731.983,21	2.867.939,79	3.071.199,24	789.740,55
-	307.527.953,24	-72.722.121,69	234.805.831,55	241.868.142,80	-8.193.873,86
-	352.796.220,71	-88.001.079,36	264.795.141,35	273.972.149,06	-9.573.709,27

Anhang 2013

UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft

I. ALLGEMEINES

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 wurde nach den Vorschriften des UGB i.d.g.F. 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

44

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 2013 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	20,0 – 25,0
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1 – 50

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.

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 3,75% (2012: 3,75%) und erwarteter zukünftiger Gehaltssteigerungen von 2,76% (2012: 2,66%) 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

45

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 44/45) zu entnehmen. Die **immateriellen Vermögensgegenstände** in Höhe von € 0,905 Mio. (2012: € 0,931 Mio.) betreffen Mietrechte in Innsbruck und Wolkersdorf. Der Grundwert der **bebauten Grundstücke** beträgt € 3.803.888,99 (2012: € 4,380 Mio.), der unbebauten Grundstücke € 898.335,81 (2012: € 1,117 Mio.) Bei den bebauten Grundstücken wurde die Liegenschaft Landstraßer Hauptstraße in das Umlaufvermögen umgegliedert und verkauft. 2013 wurde eine Teilwertabschreibung in Höhe von € 12.000 für die Liegenschaft Stadt Triest (2012: € 0,0 Mio.) durchgeführt. Bei den unbebauten wurde 2013 die Liegenschaft in Gänserndorf verkauft. Zugänge sind sowohl bei den bebauten als auch bei den unbebauten Grundstücken nicht erfolgt.

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

IN T€	2013	2012
für das folgende Jahr	1.538,3	1.436,7
für die folgenden fünf Jahre	7.691,7	7.183,3

Eine Zusammenstellung der in § 238 Abs 2 UGB geforderten Daten der Beteiligungsunternehmen ist auf Seite 105-107 zu ersehen.

Die Zugänge zu den **Anteilen an verbundenen Unternehmen** betragen € 2,552 Mio. (2012: € 2,496 Mio.) und resultieren aus dem Anteilskauf der FMZ Gdynia Spzoo bzw. Neugründung der Mainzer Landstraße GmbH und Kapitalerhöhungen bzw. Gesellschafterzuschüssen bei Dictysate Investments Limited und UBM Ukraine TOV. Die Abgänge betragen € 0,080 Mio. (2012: € 0,319 Mio.) und betreffen die Liquidation der UML Liegenschaftsverwertung GmbH und der Rückzahlung aus der Auflösung der Kapitalrücklage der AC Offices Klicperova s.r.o. Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 5,892 Mio. (2012: € 3,822 Mio.) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert sowie Zuschreibungen in Höhe von € 4,000 Mio. (2012: € –,– Mio.).

Die Zugänge bei den **Beteiligungen** betragen € 0,304 Mio. und betreffen die Anteilsanpassung der Internationalen Projektfinanz AG vor Verschmelzung mit der W 3 AG (2012: € 0,724). Der Abgang in Höhe von € 0,007 Mio. betrifft die Anteilsanpassung der Zentrum am Stadtpark AG vor Verschmelzung mit der W 3 AG. Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 1,142 Mio. (2012: € 0,890 Mio.) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert.

Ausleihungen

IN T€	2013	2012
Verbundene Unternehmen	124.609	130.795
Beteiligungsunternehmen	47.012	43.022
sonstige Unternehmen	2.868	3.071

Sie haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von mehr als einem Jahr. Die Ausleihungen resultieren im Wesentlichen aus Projektfinanzierungen. Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 12,512 Mio. (2012: € 17,864 Mio.) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert sowie Zuschreibungen in Höhe von € 7,399 Mio. (2012: € 7,996 Mio.).

46

Wertpapiere des Anlagevermögens

IN T€	2013	2012
Festverzinsliche Wertpapiere	9.433	24.500
Sonstige Wertpapiere	3.180	3.180
Pensionsrückdeckungsversicherung	1.136	1.053

Der Abgang bei den festverzinslichen Wertpapieren betrifft den Verkauf der eigenen 6% UBM Anleihe 2011-2016 mit einem Betrag in Höhe von Nom. € 15.020.000 (2012: € 0,5 Mio.). Gleichzeitig erfolgte 2013 eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von € 0,047 Mio. (2012: € 0,00 Mio.) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert. Die Pensionsrückdeckungsversicherung mit einem Deckungskapital zum 31.12.2013 in der Höhe von € 1.136.372,77 (2012: € 1.053.478,82) wurde von den sonstigen Forderungen in das Finanzanlagevermögen umgliedert. Der Vorjahreswert wurde dementsprechend angepasst.

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	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	711	706	711	706	–	–
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	38.178	32.616	38.178	32.616	–	–
(hiervon aus Lieferungen und Leistungen)	(5.053)	(3.935)	(5.053)	(3.935)	–	–
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	4.769	1.352	4.769	1.352	–	–
(hiervon aus Lieferungen und Leistungen)	(3.764)	(441)	(3.764)	(441)	–	–
Sonstige Forderungen	1.066	2.816	664	1.763	402	1.053
Summe Forderungen	44.724	37.490	44.322	36.437	402	1.053

Von den sonstigen Forderungen werden T€ 567 (2012: T€ 818) erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam.

Flüssige Mittel

IN T€	2013	2012
Kassenbestand	12	10
Guthaben bei Kreditinstituten	34.150	29.333
	34.162	29.343

47

3. Eigenkapital

Das Grundkapital von € 18.000.000,00 ist in 6.000.000 Stück nennbetragslose Stückaktien zerlegt. Der auf die einzelne auf den Inhaber lautende Stückaktie entfallende Betrag des Grundkapitals beträgt rd. € 3,00. Jedes Stück Stammaktie ist in gleichem Umfang am Gewinn einschließlich Liquidationsgewinn beteiligt und gewährt eine Stimme in der Hauptversammlung.

Kapital- und Gewinnrücklagen

Die gebundene Kapitalrücklage resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhungen. Der Posten „andere (freie) Rücklagen“ hat sich von € 43,377 Mio. auf € 47,527 Mio. erhöht. Die Erhöhung resultiert aus der Dotierung der freien Gewinnrücklage in Höhe von € 4,150 Mio. (2012: € 7,820 Mio.).

4. Unversteuerte Rücklagen

Die Entwicklung der unversteuerten Rücklagen der UBM AG ist auf Seite 50 ersichtlich. Die Auflösung der unversteuerten Rücklagen hat aufgrund steuerlicher Verlustvorträge keine Auswirkungen auf den Steueraufwand des Geschäftsjahres.

II. SACHANLAGEN	Stand am 01.01.2013 €	Zugänge U= Umbuchung €	Verbrauch durch Anlagenab- schreibung €	Auflösung durch Aus- scheidung €	Stand am 31.12.2013 €
1. Unbebaute Grundstücke aus Übertrag § 12 EStG	287.165,48	-	-	-83.826,02	203.339,46
	287.165,48	-	-	-83.826,02	203.339,46

III. FINANZANLAGEN

1. Anteile an verbundenen Unter- nehmen aus Übertrag § 12 EStG	112.072,10	-	-	-	112.072,10
	112.072,10	-	-	-	112.072,10
	399.237,58	-	-	-83.826,02	315.411,56

5. Rückstellungen

IN T€	2013	2012
Abfertigungen	1.624	1.518
Pensionen	2.994	2.834
Steuern	1.436	1.659
Sonstige		
Bauten	2.481	2.059
Personal	1.577	1.560
Diverse	83	1.662
	10.195	11.292

Zur Bedeckung der Pensionsrückstellungen besteht eine Pensionsrückdeckungsversicherung mit einem Deckungskapital zum 31.12.2013 in der Höhe von € 1.136.372,77 (2012: € 1.053.478,82). 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 die Jahresabschlussprüfung und Aufsichtsratsantien.

6. Verbindlichkeiten

IN T€	Gesamtbetrag lt. Bilanz		Restlaufzeit bis zu einem Jahr		Restlaufzeit über einem Jahr	
	2013	2012	2013	2012	2013	2012
Anleihe	200.000	200.000	–	–	200.000	200.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	13.550	14.926	1.000	1.358	12.549	13.568
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	249	596	249	596	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	2.163	3.119	2.163	3.119	–	–
(hiervon aus Lieferungen und Leistungen)	(366)	(64)	(366)	(64)	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	8.336	1.665	8.336	1.665	–	–
(hiervon aus Lieferungen und Leistungen)	(1.581)	(299)	(1.581)	(299)	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten						
aus Steuern	2.050	1.364	2.050	1.364	–	–
im Rahmen der sozialen Sicherheit	91	85	91	85	–	–
Diverse	6.059	10.681	5.424	10.022	635	659
Summe Verbindlichkeiten	232.498	232.436	19.313	18.209	213.184	214.227

49

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren im Wesentlichen aus sonstigen Verbindlichkeiten. Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren:

IN T€	2013	2012
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.550	9.550
Sonstige Verbindlichkeiten		
Diverse	544	571

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit einem Betrag von € 13,550 Mio. (2012: € 25,625 Mio.) mittels Hypotheken dinglich besichert. Von den sonstigen Verbindlichkeiten werden € 5,493 Mio. (2012: € 5,935 Mio.) erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam.

7. Haftungsverhältnisse

IN T€	2013	2012
Kreditbürgschaften	144.117	138.856

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€	2013	2012
Aufgliederung nach Tätigkeitsbereichen		
Mieten aus Hausbewirtschaftung	6.224	6.402
Projektentwicklung und Bau	12.980	32.059
	19.204	38.461

IN T€	2013	2012
Inland	14.423	35.052
Ausland	4.781	3.409
Gesamtsumme	19.204	38.461

Personalaufwendungen

Im Posten 5b. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von € 158.892,70 (2012: T€ 228) entfallen € 113.567,82 (2012: T€ 182) auf den Abfertigungsaufwand, der sich wie folgt verteilt:

50

2013	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	32.393,00	271,910,89
leitende Angestellte	57.079,00	–
andere Arbeitnehmer	24.095,82	–
Summe	113.567,82	271,910,89

2012	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	2.788,00	596,187,81
leitende Angestellte	–14.719,00	–
andere Arbeitnehmer	193.499,77	–
Summe	181.568,77	596.187,81

IN T€	2013	2012
Erträge aus Beteiligungen		
a) aus verbundenen Unternehmen	14.483	8.779
b) aus beteiligten Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	68	24
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	14.043	12.835
davon aus verbundenen Unternehmen	11.078	9.798
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.596	2.739
davon aus verbundenen Unternehmen	2.309	1.936
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	11.560	12.433
Aufwendungen aus Finanzanlagen	19.609	22.011
davon aus verbundenen Unternehmen	16.879	18.565
davon Abschreibungen	19.593	22.011
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.927	12.546
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	91	365

In den Erträgen aus Beteiligungen ist eine phasenkongruente Gewinnausschüttung der „UBM 1 Liegenschaftsverwertung GmbH“ in Höhe von € 14,0 Mio. (2012: € 3,1 Mio.) enthalten.

Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

51

Im Jahresabschluss wurden aktive latente Steuern in Höhe von T€ 56 (2012: T€ 149) nicht angesetzt. Der Stand zum 31.12.2013 beträgt € 0,546 Mio. (2012: € 0,490 Mio.). Die Gesellschaft ist Gruppenträger einer Unternehmensgruppe mit insgesamt 15 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 Körperschaftsteuervorauszahlungen vorschreiben. Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag haben das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit in Höhe von T€ 473 entlastet (2012: Belastung in Höhe von T€ 386).

Kosten der Wirtschaftsprüfung

Die prüfungs- und prüfungsnahen Leistungen des Abschlussprüfers wurden von der UBM mit einem Betrag von T€ 55,0 (2012: T€ 55,0) vergütet. Weiters hat der Abschlussprüfer für sonstige Beratungsleistungen Honorare in Höhe von T€ 6,3 (2012: T€ 49,9) 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 der RL KG Raiffeisen-Leasing Gesellschaft m.b.H. gegenüber verpflichtet, deren Gesellschaftsanteile an UBX (Luxemburg) s.a.r.l. auf deren schriftliche Aufforderung hin und zwar je zu 50% anzukaufen. UBX (Luxemburg) s.a.r.l ist wiederum alleinige Gesellschafterin von RL UBX Hotelinvestment France s.a.r.l, die auf einem geleasteten Grundstück des Euro-Disney-Parkgebäudes bei Paris ein Hotelgebäude einschließlich aller Neben- und Außenanlagen errichtet hat. Der Kaufpreis entspricht dem von Raiffeisen eingebrachten Kapital zuzüglich Verzinsung abzüglich Rückzahlungen sowie an Raiffeisen bezahlte Verwaltungsentgelte. Zum 31. Dezember 2013 belief sich die Verpflichtung auf 30.921,8 (Vorjahr: 32.543,1) T€, von der 50% auf UBM AG und 50% auf Warimpex entfällt. UBM AG und Warimpex haften auch für die Verpflichtung des jeweils anderen Partners.

Hotel „Magic Circus“

Die UBM AG und die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG haben sich gegenüber der RL KG Raiffeisen-Leasing Gesellschaft m.b.H. verpflichtet, deren Gesellschaftsanteile an Asset Paris II (Luxemburg) s.a.r.l. auf deren schriftliche Aufforderung hin 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 2013 belief sich die Verpflichtung auf 17.450,0 (Vorjahr: 18.200,0) T€, von der 50% auf UBM AG und 50% auf Warimpex entfällt. UBM AG und Warimpex haften auch für die Verpflichtung des jeweils anderen Partners.

VII. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FINANZINSTRUMENTEN

52

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.

Die Gesellschaft hat keine derivativen Finanzinstrumente im Bestand.

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

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

Im Geschäftsjahr 2011 wurde durch die UBM AG eine weitere Anleihe mit zum Nominale von € 75 Mio. zu folgenden Konditionen begeben. 2012 wurde die Anleihe um € 25 Mio. auf € 100 Mio. erhöht.

Nominale: € 75.000.000,-
Aufstockung: € 25.000.000,-
Gesamt: € 100.000.000,-
Laufzeit: 2011 – 2016
Verzinsung: 6,000%
Kupontermin: 09. November des jeweiligen Jahres; erstmals 09. November 2012
Tilgung: 100% endfällig

VIII. SONSTIGES

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

IX. ANGABEN ÜBER ARBEITNEHMER UND ORGANE

Durchschnittlicher Beschäftigtenstand:

DURCHSCHNITTLICHER BESCHÄFTIGTENSTAND	2013	2012
Angestellte	54	55

Die Bezüge des Vorstandes betragen im Jahr 2013 € 1.257.387,09 (2012: € 1.141.449,37).

Mitglieder des Vorstandes

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

Mitglieder des Aufsichtsrates

53

Dipl.-Ing. Horst Pöchlhammer, Vorsitzender
Ing. Karl-Heinz Strauss, Vorsitzender-Stellvertreter
(Mitglied bis 27.02.2013, Vorsitzender-Stellvertreter ab 27.02.2013)

Dr. Bruno Ettenauer
Mag. Wolfhard Fromwald (bis 03.05.2013)
Bernhard H. Hansen (ab 03.05.2013)
MMag. Christian B. Maier (ab 03.05.2013)
Dipl.-Ing. Iris Ortner
Dr. Johannes Pepelnik
Dr. Peter Weber (ab 03.05.2013)

Die Vergütungen an die Mitglieder des Aufsichtsrates einschließlich der Sitzungsgelder betragen im Berichtsjahr € 77.898,30 (2012: € 74.293,47).

Wien, am 11. März 2014



Mag. Karl Bier e. h.
(Vorsitzender)



Heribert Smolé e. h.



Dipl.-Ing. Martin Löcker e.h.

Bilanz- eid

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

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

schäftsergebnis 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 11. März 2014
Der Vorstand

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

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

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

Bestätigungs- vermerk

Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der **UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft, Wien**, für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2013 bis zum 31. Dezember 2013 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2013, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2013 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. Aufgrund 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 2013 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2013 bis zum 31. Dezember 2013 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 11. März 2014

BDO Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



Mag. Markus Trettnak
Wirtschaftsprüfer



Mag. Klemens Eiter
Wirtschaftsprüfer

RIEDBERG, *Frankfurt*

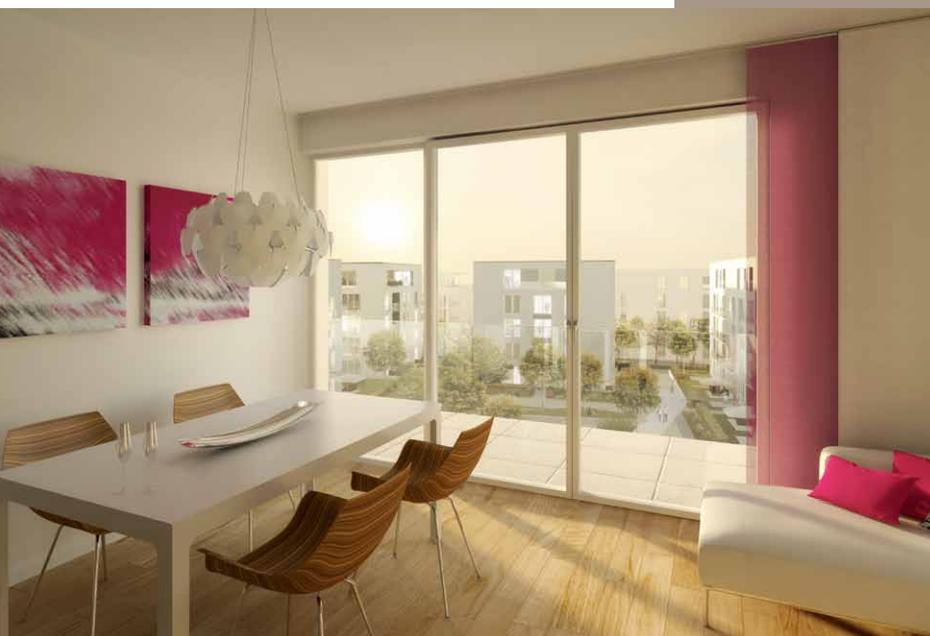
LIVING AFFAIRS / CENTRAL LIVING – FRANKFURT AM MAIN/ RIEDBERG

Nutzung: Wohnbau

Verkaufsfläche: 10.160 m²

Projektlaufzeit: 2011 – 09/2013

Im nördlich von Frankfurt gelegenen Riedberg entstehen insgesamt ca. 100 Eigentums- und Mietwohnungen (72 davon im ersten Bauabschnitt), 6 Geschäftslokale sowie eine Tiefgarage mit 155 Plätzen. Besonderen Wert wird neben der guten U-Bahn-Anbindung auch auf eine anspruchsvolle Architektur gelegt.



Lagebericht UBM Konzern

Dank Projektplänen, Bauplänen, Businessplänen und Anfahrtsplänen befinden wir uns in der glücklichen Lage, neben dem Planen auch unseren Visionen zu verwirklichen.

”

Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens

Zahlen zur wirtschaftlichen Entwicklung basieren grundsätzlich auf Angaben von Eurostat. Wo sie nicht vorhanden sind, werden Zahlen des IWF verwendet und dies in der Fußnote vermerkt.

WIRTSCHAFTLICHE LAGE

Rahmenbedingungen

Das vergangene Jahr brachte eine schrittweise Rückkehr zur Normalität. Die ökonomischen Rahmenbedingungen zeigten eine Stabilisierung, die Rezession in der Eurozone ging zu Ende. Die internationale Wirtschaft zeigte sich stark, das globale Wachstum war mit einem Plus von 2,9% im Jahresvergleich schließlich größer als von manchen erwartet.

58

Die internationale Konjunktur trieben vor allem die Schwellen- und Entwicklungsländer sowie die USA voran. China, die zweitgrößte Volkswirtschaft nach den USA, schaffte ein Plus von 7,7%. Hohe Investitionen unterstützen nach wie vor das Wachstum, die Nachfrage am Binnenmarkt stand damit nicht im Einklang. Auch Indien war mit 4,4% eine wichtige Konjunkturlokomotive.¹

Die Wirtschaft in den USA zeigte 2013 solide Zeichen einer Erholung und wuchs um 1,9%. Die Immobilienpreise entwickelten sich nach oben, die Beschäftigtenzahlen stiegen und der private Konsum gewann an Fahrt. Eine anhaltend expansive Geld- und Budgetpolitik unterstützte die Entwicklung in Japan. Das reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) des Landes stieg 2013 im Jahresvergleich um 1,6%, denselben Wert dürfte Japan auch 2014 erreichen.²

Europa

Die Europäische Union (EU) und die Eurozone ließen im 2. Quartal 2013 die Rezession hinter sich. Die Wirtschaftsleistung im Gesamtjahr war in der Währungsunion mit -0,4% noch leicht rückläufig, in der gesamten Europäischen Union belief sie sich auf +0,1%. Die Erholung war damit noch bescheiden, aber Europa kehrte auf den Wachstumspfad zurück. Die Investitionstätigkeit zog nach einer Phase des längeren Rückgangs wieder an, auch in den wirtschaftlich schwachen Ländern waren

Indikatoren für Verbesserungen zu erkennen. Die beiden größten Volkswirtschaften, Frankreich und Deutschland, erzielten über das gesamte Jahr gesehen ein vergleichbares BIP-Wachstum. Deutschland kehrte im 3. Quartal 2013 in die Wachstumszone zurück. Das Land erreichte im Gesamtjahr einen bescheidenen Zuwachs von 0,4%, setzte aber durch die weiteren Auftriebssignale international wichtige Impulse. Frankreich überwand im 4. Quartal 2013 die Stagnation, für das gesamte Jahr konnte ein schwaches Plus von 0,3% erreicht werden.

Die Folgen der Finanzkrise belasteten weiterhin die europäischen Staatshaushalte. Die Schuldenquote lag 2013 in der Europäischen Union bei 89,4% und in der Währungsunion bei 95,5% der Wirtschaftsleistung. Diese Werte werden sich auch in den kommenden Jahren nicht wesentlich verändern, die 60-Prozent-Marke verbleibt in weiter Entfernung. Ebenso lag die Neuverschuldung 2013 über der angestrebten Drei-Prozent-Grenze: In der gesamten EU betrug sie 3,5% und in der Währungsunion 3,1% der Wirtschaftsleistung. 2014 sollte die Neuverschuldung in der Eurozone auf 2,6% fallen. Spanien, Frankreich und einige weitere Länder werden die Drei-Prozent-Grenze allerdings nicht einhalten.

Die Verbraucherpreise stiegen 2013 moderat: in der Europäischen Union um 1,5% und in der Eurozone um 1,4%. Die Arbeitslosigkeit war 2013 mit 10,9% in der EU anhaltend hoch. Hier ist auch zu berücksichtigen, dass der Arbeitsmarkt die Entwicklung der Wirtschaftsleistung um ca. ein halbes Jahr zeitverzögert widerspiegelt.³

Österreich

Nach der Wachstumsdelle von Ende 2012 bis Mitte 2013 setzte eine leichte Erholung der Wirtschaft ein, allerdings sehr verhalten. Unsichere Marktperspektiven wirkten sich nachteilig für die Investitionstätigkeiten aus, der private Konsum stagnierte. Wesentlicher Stimulus für die Wirtschaftsleistung war der Zuwachs im Export von Waren und Dienstleistungen um 2,3%. Das BIP stieg

2013 insgesamt um 0,3%. Das Budgetdefizit konnte im Vorjahr unter anderem durch die Versteigerung von Mobilfunklizenzen auf 1,7% des BIP gesenkt werden. Die Verbraucherpreise stiegen 2013 um 2,1% und blieben damit unter dem Wert von 2012 (2,6%). Der Preisauftrieb lag aber über dem Niveau der Eurozone.

Die Arbeitslosenquote erhöhte sich leicht auf 4,9% nach der Eurostat-Definition. Nach wie vor ist Österreich das Land mit der niedrigsten Arbeitslosenquote in der EU. Der stabile Arbeitsmarkt und verbesserte externe Faktoren werden auch als wichtige Faktoren für das Wachstum bei Konsum und Investitionen im Jahr 2014 gesehen.⁴

Zentral- und Osteuropa

Parallel zur ökonomischen Erholung in Westeuropa kam auch die Wirtschaft in Zentral- und Osteuropa wieder in Fahrt. Der moderate Aufschwung war vor allem durch Nettoexporte getragen. Im Vorteil waren gerade Länder mit hohen Exporten nach Deutschland und in die Staaten, die ihren Produktionssektor durch niedrige Lohnstückkosten auch gegenüber Einfuhren wettbewerbsfähig zu halten vermochten.

59

Das Wirtschaftswachstum legte im gesamten zentral-europäischen Raum 2013 auf 2,5% zu, in Russland erreichte es demgegenüber nur 1,5% und verlor damit gegenüber 2012 mit 3,4% deutlich an Fahrt.⁵ Für das Wachstum in Russland und der Ukraine war zu einem

wesentlichen Teil der private Konsum entscheidend, der auch von einer deutlichen Ausweitung der Kredite getragen war. Die Investitionstätigkeit war jedoch deutlich rückläufig und in beiden Ländern wirkte zudem das politische Umfeld wachstumshemmend.

Die ökonomische Entwicklung war in den einzelnen Ländern sehr unterschiedlich. So erreichte Polen 2013 ein Wirtschaftswachstum von 1,6%, in Ungarn belief es sich auf 1,1% und in Rumänien sogar auf 3,5%. In Tschechien hingegen ging die wirtschaftliche Leistung um 1,2% zurück.⁶

Quellen: Bank Austria, Europäische Kommission, IWF, OeKB, OeNB, Raiffeisen, wiiw, WIFO

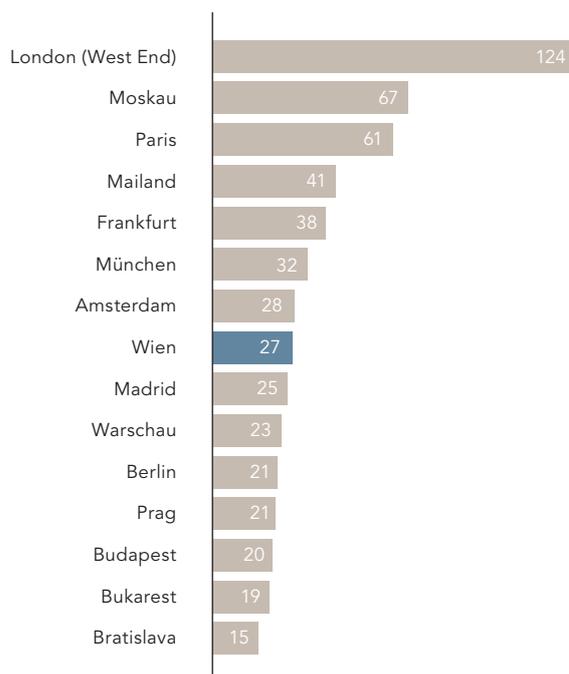
Entwicklung der europäischen Immobilienmärkte

Die wichtigsten internationalen Immobilienmärkte zeigten sich in der besten Verfassung seit dem Beginn der Finanzkrise. Gerade bei den Premium-Immobilien war die Nachfrage deutlich höher als das Angebot. Branchenanalysten rechnen 2014 daher mit einem weiteren Wachstum der weltweiten Investitionen, sofern Unsicherheiten auf makroökonomischer Ebene nicht zu einem Umschwung des Meinungsklimas führen.⁷

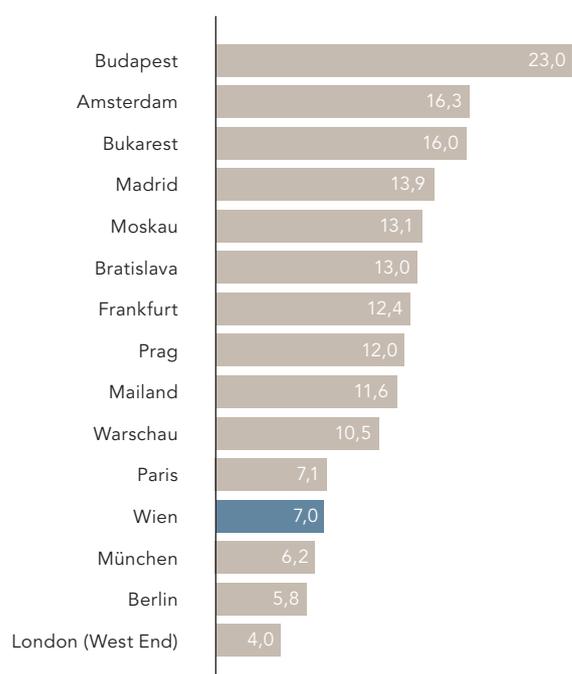
Westeuropa

Die neun wichtigsten Märkte Westeuropas entwickelten sich 2013 deutlich positiv – die Immobilieninvestitionen

Spitzenmieten in Europa (in €/m² pro Monat)



Leerstandsrate in Europa (in %)



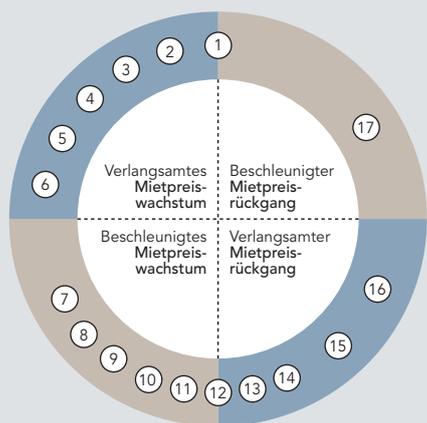
Fußnoten siehe Seite 69 bis 70

legten um 25% zu. In London nahmen die Investitionen in Büro- und Handels-Immobilien um 38% bzw. 94% zu. In den vier wichtigsten deutschen Städten, Berlin, München, Frankfurt und Hamburg, wuchsen die kommerziellen Investitionen insgesamt um 16%, während sie in Paris stagnierten. Die Mieteinnahmen für Handelsflächen in Top-Lagen stiegen in London, Paris, Rom, Mailand und Hamburg deutlich an, abseits des Zuwachses in diesen Metropolen war die Entwicklung sehr uneinheitlich.⁸

Das Bauvolumen ging 2013 in Europa insgesamt zurück, Steigerungen gab es insbesondere in Skandinavien und in einigen mitteleuropäischen Staaten wie Deutschland, Österreich und der Schweiz. 2014 wird am europäischen Bauprodukt eine Trendwende erwartet, gerade der Wohnbau sollte die Schwierigkeiten der vergangenen Jahre überwinden. Der Wohnungsmarkt in Deutschland war 2013 durch Verkaufstransaktionen zweier großer

Wohnungsgesellschaften geprägt.⁹ Der Londoner Büromarkt verfügt nach wie vor über viel Schwung. Auch in deutschen Städten besteht eine solide Nachfrage. Transaktionen mit deutschen Büroimmobilien erreichten 2013 ein Volumen von € 13,5 Mrd., der Anteil der Büroobjekte am gewerblichen Investmentumsatz belief sich auf 44%, sie bleiben damit die beliebteste Asset-Klasse in Deutschland. Der Büroflächenumsatz und das Gesamtflächenangebot waren 2013 in Deutschland rückläufig. Die Spitzenmieten in München kamen unter Druck, insgesamt konnten sie im Vorjahr in Deutschland um rund 3% zulegen.¹⁰

Europaweit entwickelte sich der Büromarkt 2013 verhalten, die Mieten waren insgesamt leicht rückläufig. Die Leerstandsraten blieben konstant unter 10%. Von Unternehmen wurden primär moderne Top-Büroflächen gesucht, Entscheidungen waren primär von den Faktoren



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

IMMOBILIENUHR FÜR EUROPÄISCHE BÜROFLÄCHEN

Die Büromärkte Europas zeigten im Vorjahr regional eine sehr unterschiedliche Entwicklung. In der Immobilienuhr von Jones Lang LaSalle für das 4. Quartal 2013 fanden sich die wichtigsten europäischen Index-Städte in allen vier Quadranten wieder. Die zentralen Märkte Deutschlands, Russlands und Skandinaviens konzentrierten sich dabei auf den Quadranten mit einem verlangsamten Mietpreiswachstum, auch Wien war hier zu finden. Die Spitzenmieten für Büros blieben im 4. Quartal 2013 damit in einem Großteil der Städte stabil, nur in sechs Märkten war eine Veränderung festzustellen – mit der besonders auffallenden Wachstums-Performance von London, die weiter anhalten dürfte. Nicht zuletzt dadurch konnte der europäische Mietpreisindex im 4. Quartal 2013 den höchsten Quartalszuwachs seit Mitte 2011 erzielen. In den süd- und mitteleuropäischen Märkten verlangsamte sich der Mietpreisrückgang. In Paris stabilisierten sich die Mieten, es ist von einer Konsolidierung auf konstantem Niveau auszugehen. Insgesamt belief sich der Umsatz an Büroflächen im Jahr 2013 auf 10 Mio. m², das lag 4% über dem Vorjahr. Der Umsatz verzeichnete außerhalb der zentralen Märkte Großbritannien, Deutschland und Frankreich erst in der zweiten Hälfte des Jahres ein Wachstum, daher war in Westeuropa insgesamt ein Rückgang um 7% zu verzeichnen. Parallel zur ökonomischen Entwicklung bestand in Deutschland eine hohe Nachfrage auf Nutzerseite. Zuwächse verzeichneten dabei vor allem Stuttgart, Düsseldorf und Köln, Hamburg stagnierte und in Frankfurt, Berlin sowie München war das Volumen rückläufig.

Kosten sowie Effizienz und damit vom Return-on-Investment bestimmt. Solche neuen Angebote wurden rasch vom Markt aufgenommen, ein Überhang an Flächen niedriger Qualität verhinderte jedoch einen Rückgang der Leerstandsdaten. 2014 werden in Top-Märkten wie London, Paris, Moskau, Berlin und München Büroflächen in größerem Ausmaß fertiggestellt werden.¹¹ Investitionen in Hotels in Europa erlebten 2013 ein Wachstum im zweistelligen Bereich. Mehr als die Hälfte der Transaktionen wurden alleine in Großbritannien und Frankreich abgeschlossen, sehr hohe Zuwachsraten waren auch in Deutschland zu verzeichnen. Die Transaktionen sind zu einem hohen Anteil auf Veranlagungen privater Investoren zurückzuführen. Das Volumen könnte 2014 erneut um ein Fünftel zulegen – das Investoreninteresse gilt dabei vor allem erstklassigen Objekten, die sich preislich deutlich von weniger attraktiven Anlagen abheben.¹²

Zentral- und Osteuropa

Immobilien-Investments in Osteuropa erreichten 2013 ein Volumen von € 10 Mrd. – das entspricht einem Umsatzwachstum um mehr als 30% im Vergleich zum Vorjahr. Auf allen zentralen Märkten waren Steigerungen zu verzeichnen: In Russland belief sich das Plus auf 40%, in Tschechien auf 68% und in Polen auf 9%, diese drei Märkte verzeichneten auch die höchsten Volumina. Die gute Performance des Immobiliensektors entspricht hier dem positiven Geschäftsklima. In Ländern wie Ungarn oder der Ukraine wirken sich negative Rahmenbedingungen auf die Immobilienwirtschaft hinderlich aus.¹³

Der Büromarkt in Warschau war von einem hohen Wettbewerb gekennzeichnet. Alleine im Jahr 2013 wurden 300.000 m² an neuen Büroflächen fertiggestellt, dies entspricht einem Anstieg im Jahresvergleich von 11,8%. Die Leerstandsrate erhöhte sich auf 11,7%. Dies setzte zuletzt die Mieten unter Druck – Büros in Top-Lagen im und um das Stadtzentrum sowie in der Nähe des Flughafens waren davon weniger betroffen.¹⁴

Im Handel besteht ebenso wie in Westeuropa ein deutlicher Fokus auf Top-Lagen – davon profitierten gerade Städte wie Moskau und Warschau, die auch 2014 mit steigenden Mietpreisen rechnen können. In Russland, in der Ukraine und in Polen werden derzeit Einkaufszentren in größerem Umfang realisiert. In Zentral- und Osteuropa wird 2014 insgesamt das größte Wachstum beim Umsatz mit Immobilien für den Handel erwartet.¹⁵

Wiener Immobilienmarkt

Wien war 2013 nach wie vor ein beliebter Immobilienmarkt für Investments, vor allem österreichische und

deutsche Investoren waren aktiv. Der Trend zum Eigenheim seit 2008 hielt weiter an, die Preise für Eigentumswohnungen stiegen im Jahresvergleich um weitere 10%. Bei den Mietwohnungen setzte eine Beruhigung ein.

Am Büromarkt wurden 2013 inklusive Generalsanierungen 153.000 m² fertiggestellt, das war deutlich weniger als 2012. Dieses niedrige Fertigstellungsvolumen hielt die Leerstandsrate mit 6,6% sehr niedrig. Der Bestand an Büroflächen stagnierte 2013 bei 10,76 Mio. m², die vermieteten Büroflächen gingen um 14,5% auf insgesamt 295.000 m² zurück. Zum Teil wurden Büroimmobilien aus den 1980er- und 1990er-Jahren an weniger gefragten Standorten in Wohnungs- oder Hotelobjekte umwandelt. So werden schwer zu vermittelnde Büroobjekte dem Markt entzogen und zugleich neuer, nachgefragter Wohnraum geschaffen.

Wien lag bei den Spitzenmieten im internationalen Vergleich im Mittelfeld. In Top-Lagen waren im Vorjahr € 25,25 je m² zu erzielen – das entspricht einem Anstieg von 2%. In guten und durchschnittlichen Lagen blieben die Mieten weitgehend konstant.¹⁶

Quellen: BNP Paribas, CBRE, EHL, Jones Lang LaSalle, WIFO

GESCHÄFTSVERLAUF

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

Im Folgenden angeführte Aussagen und Werte beziehen sich auf den Konzernabschluss, da dieser, auch für die wirtschaftliche Lage der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft selbst, aufgrund der Konzernstruktur (Vielzahl an ausschließlichen Projektgesellschaften) die höchste Aussagekraft hat. Der UBM-Konzern hat 2013 eine Gesamtleistung von € 286,7 Mio. erzielt. Dieser Wert stellt im Vergleich zum Vorjahr eine Steigerung

um € 28,4 Mio. dar. Die Steigerung ist auf den Wohnungsverkauf in Deutschland (München, Frankfurt, Berlin) sowie auf den Verkauf des Hotels angelo Westpark in München zurückzuführen.

Umsatzentwicklung des Konzerns nach operativen Geschäftsfeldern

Seit dem Geschäftsjahr 2007 werden die Geschäftsfelder „Österreich“, „Westeuropa“ und „Zentral- und Osteuropa“ unterschieden. Die Geschäftsfelder orientieren sich am Ort der Leistungserbringung und fassen die Umsätze aus Projektentwicklung, Projektverkäufen und Bau, Vermietung und Verwaltung von Immobilien, Hotelbetrieb, Facility Management und Grundstück in Entwicklung 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, die Schweiz und die Niederlande.

Die Tschechische Republik, Polen, die Slowakei, Ungarn, Rumänien, Bulgarien, die Ukraine, Russland und Kroatien bilden das Geschäftsfeld „Zentral- und Osteuropa“. Die Gesamtleistung des Geschäftsfeldes „Österreich“ beträgt € 37,5 Mio. Im Vergleich zum Vorjahr stellt das eine Reduktion um € 18,5 Mio. dar. Eine Vielzahl an Immobilienverkäufen im Vorjahr (2012: € 56,0 Mio.) führt zu diesem Rückgang im Jahr 2013. Die Gesamtleistung ist vor allem auf den Verkauf von Liegenschaften in Wien und Wohnungen in Salzburg sowie auf Mieteinnahmen aus dem österreichischen Immobilienbesitz zurückzuführen. Die Gesamtleistung des Geschäftsfeldes „Westeuropa“ ist um € 121,2 Mio. höher als im Vorjahr (2013: € 193,4 Mio., 2012: € 72,2 Mio.). Darin enthalten sind die Hoteleinnahmen, der Verkauf des Hotels angelo Westpark in München, Wohnungsverkäufe in München, Berlin und Frankfurt sowie Hoteleinnahmen aus Frankreich („Dreamcastle“ und „Holiday Inn“ beim Euro-Disney in Paris).

Die Gesamtleistung des Geschäftsfeldes „Zentral- und Osteuropa“ umfasst einen Wert von € 55,8 Mio. (2012: € 130,1 Mio.). Im Vorjahr wurde das Hotel Intercontinental verkauft, wodurch die Gesamtleistung im Jahr 2012 auf € 130,1 Mio. gestiegen ist. Im Jahr 2013 umfasst die Gesamtleistung die Einnahmen aus Hotelbetrieb sowie die Mieteinnahmen aus dem polnischen Immobilienprojekten.

Entwicklung der geografischen Märkte im Konzern

Im Jahr 2013 beträgt der Auslandsanteil an der Jahresgesamtleistung rund 88% und liegt damit über dem

Anteil im Jahr 2012 (78%). Der Inlandsanteil an der Jahresgesamtleistung beträgt rund 12% und ist damit geringer als im Vorjahr (22%). Der höchste Auslandsanteil an der Jahresgesamtleistung wurde in Deutschland erzielt, mit einem Anteil von 66% (Vorjahr: 22%) vor Polen (2013: 20%, 2012: 58%). Deutschland verzeichnet einen Anstieg (Verkauf des Hotels angelo Westpark in München und Wohnungsverkäufe), der Anteil von Polen ist stark gesunken. Auf dem dritten Platz liegt Frankreich mit € 17,5 Mio. (2012: € 18,4 Mio.), dann folgen die Niederlande mit € 10,8 Mio. Die Tschechische Republik trägt rund € 4,7 Mio. zur Gesamtleistung bei.

In Deutschland wurde hauptsächlich durch Wohnungsverkäufe in München, Berlin und Frankfurt sowie dem Verkauf des Hotels angelo Westpark eine Jahresgesamtleistung von € 164,9 Mio. erzielt, das entspricht einer Steigerung von € 120,7 Mio. gegenüber 2012.

In den Niederlanden konnte durch den Betrieb des Hotels Crown Plaza Amsterdam eine Jahresgesamtleistung von € 10,8 Mio. (2012: € 9,6 Mio.) erzielt werden.

In Polen ist bei der Jahresgesamtleistung eine Reduzierung auf aktuell € 48,7 Mio. (2012: € 117,2 Mio.) festzustellen, die sich aus den Einnahmen aus dem Hotelbetrieb und dem polnischen Immobilienbesitz zusammensetzt. Die Tschechische Republik weist eine Jahresgesamtleistung von € 4,7 Mio. auf. Dadurch ergibt sich eine Reduzierung der Jahresgesamtleistung um € –2,6 Mio. gegenüber dem Vorjahr.

Frankreich konnte eine Gesamtleistung von € 17,5 Mio. (2012: € 18,4 Mio.) verbuchen, die durch Umsätze aus den Hotels beim Euro-Disney zu erklären sind.

Russland weist einen Umsatz von € 1,2 Mio. auf, was auf den Betrieb des Hotels Crown Plaza in St. Petersburg zurückzuführen ist.

Rumänien musste heuer einen Rückgang verzeichnen (–18%), wodurch sich ein aktueller Wert von € 1,3 Mio. ergibt. In diesem Betrag stecken vor allem Mieteinnahmen für das Logistikobjekt in Chitila bei Bukarest. Auf die Position „Sonstiges Ausland“ entfallen hauptsächlich Leistungen aus den Ländern Slowakei, Ungarn sowie Bulgarien.

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Geschäftsergebnis und Ertragslage

Die in der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichen 2013 einen Wert von

€ 217,2 Mio. und liegen somit um 62,1% über dem Wert des Vorjahres. Die für uns relevante, weil aussagekräftigere betriebswirtschaftliche Kenngröße, die Jahresgesamtleistung, erreichte im Berichtsjahr mit € 286,7 Mio. einen um € 28,4 Mio. höheren Wert als im Jahr 2012.

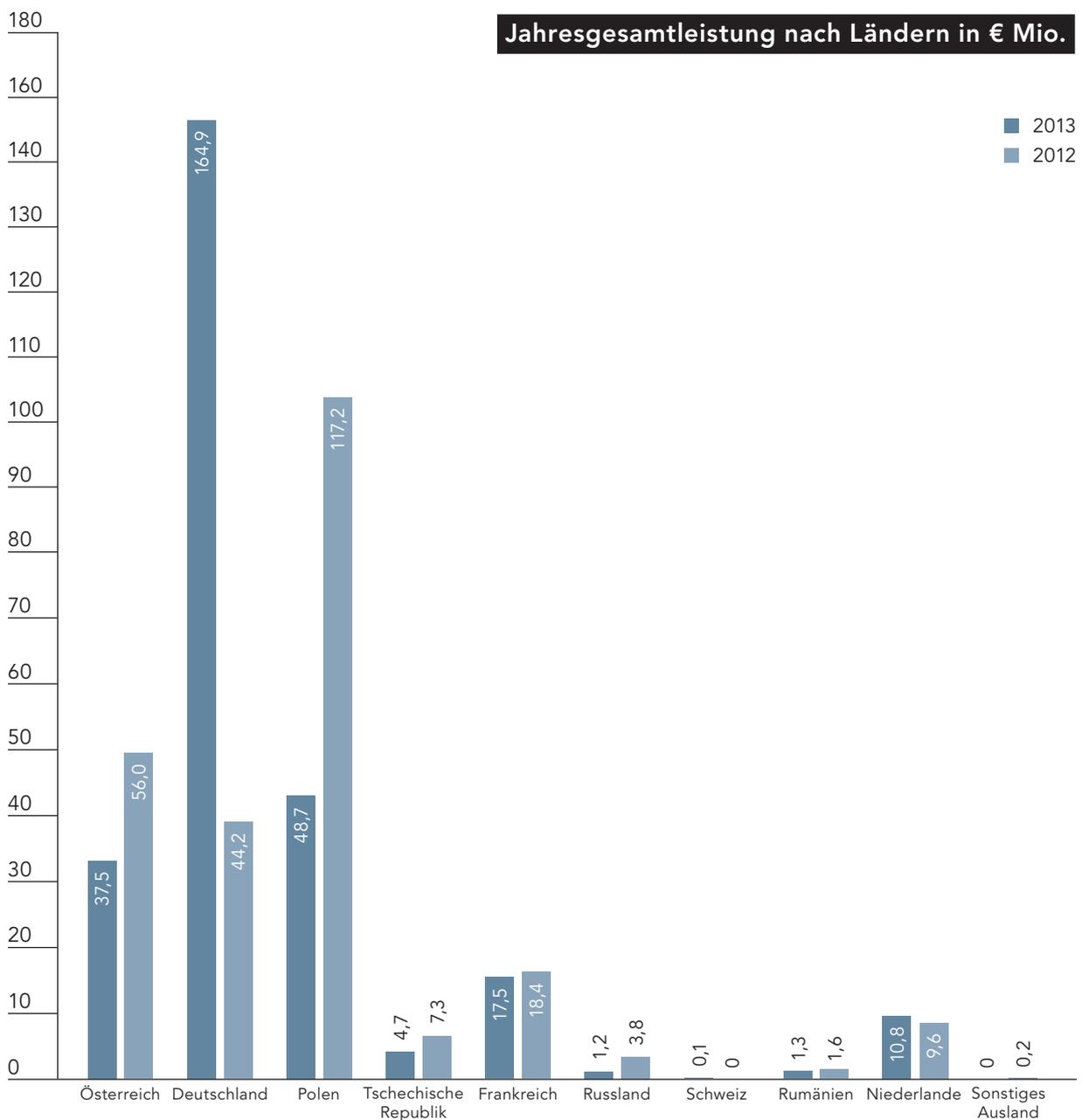
Die sonstigen betrieblichen Erträge in der Höhe von € 2,3 Mio. sind im Vergleich zum Vorjahr (€ 7,8 Mio.) auf Grund geringerer Kursgewinne gesunken.

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen des Jahres 2013 beträgt € 12,8 Mio. (Vorjahr: € 4,6 Mio.) und beinhaltet die Neubewertung der Liegenschaften.

Die Materialaufwendungen haben sich vor allem auf Grund projektbedingt höherer Bauleistungen um € 61,7 Mio. auf

aktuelle € 145,5 Mio. erhöht. Die Mitarbeiterzahl aller voll konsolidierten Gesellschaften und Beteiligungen ist aufgrund der Erhöhung der durchschnittlichen Mitarbeiterzahl der vollkonsolidierten Hotelgesellschaften von 456 auf 509 MitarbeiterInnen gestiegen. Der Personalaufwand beträgt rund € 20,4 Mio. Die Position „Sonstige betriebliche Aufwendungen“, die im Wesentlichen die Beträge aus der Immobilienbewertung sowie die Verwaltungskosten, Reisespesen, Werbekosten, sonstige Fremdleistungen, Abgaben und Gebühren und Rechts- und Beratungskosten umfasst, liegt mit € 34,8 Mio. über dem Niveau des Jahres 2012 (€ 30,1 Mio.) und beinhaltet auch die ausgesourcten „shared service“ Leistungen.

Das Betriebsergebnis steigerte sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund von Projekt- und Wohnungsverkäufen



in Deutschland auf aktuelle € 29,4 Mio. Der Finanzertrag beläuft sich auf € 6,4 Mio. (Vorjahr € 18,6 Mio.) und ist auf Grund von im Vorjahr durchgeführten Zuschreibungen um € –12,2 Mio. gesunken. Der Finanzierungsaufwand liegt mit € –18,0 Mio. geringfügig über dem Wert des Jahres 2012 (€ –17,9 Mio.).

Das EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern) erhöhte sich von € 12,9 Mio. (restated) des Vorjahres auf € 17,8 Mio. Der Steueraufwand des Berichtjahres beträgt € –4,3 Mio. gegenüber einem Wert von € +0,8 Mio. im Vorjahr. Vor Abzug des Ergebnisanteils fremder Gesellschafter beläuft sich der Jahresüberschuss 2013 auf € 13,5 Mio. und liegt damit um € –0,2 Mio. unter dem Wert des Vorjahres. Das Ergebnis je Aktie beträgt € 2,14 (2012: € 2,15). Der UBM-Konzern weist für das Jahr 2013 einen Bilanzgewinn von rund € 3,8 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 € 0,62 je dividendenberechtigter Aktie (Vorjahr: € 0,55) vorschlagen.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns reduzierte sich 2013 im Vergleich zum Vorjahr um –0,4% auf rund € 630,8 Mio. Die Reduzierung der Bilanzsumme ist vor allem auf die Reduktion der langfristigen Finanzverbindlichkeiten zurückzuführen.

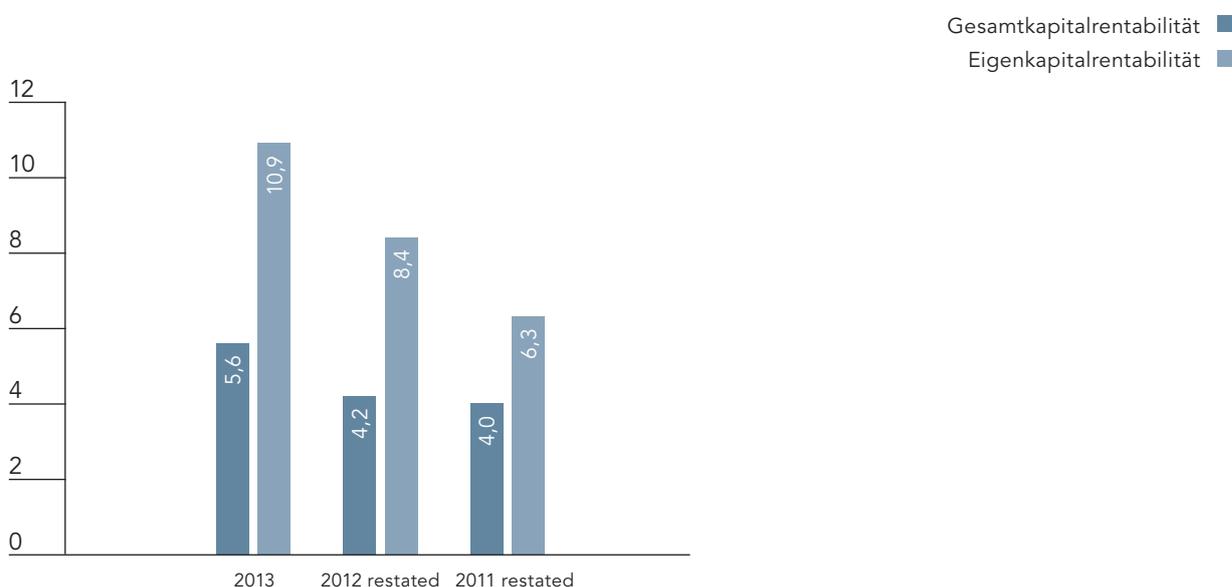
Auf der Aktivseite bilden die langfristigen Vermögenswerte mit einem Anteil von 67,8% (2012: 69,2%) den Schwerpunkt der Bilanzsumme und belaufen sich per Jahresende

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung – Kurzfassung

IN € MIO.	2013	Veränderung in %	2012 restated	2011
Jahresgesamtleistung	286,7	+11,0%	258,3	281,9
Umsatzerlöse	217,2	+62,09%	134,0	196,4
EBT	17,8	+38,0%	12,9	14,6
Jahresüberschuss	13,5	–1,5%	13,7	8,9
Bilanzgewinn	3,8	+15,2%	3,3	3,3
Ergebnis je Aktie (in €)	2,14	–0,47%	2,15	1,65*

* in den Vorjahreszahlen ist der Aktiensplitt 2012 berücksichtigt

Rentabilität des UBM-Konzerns (in %)



2013 auf € 427,7 Mio. Das Sachanlagevermögen beträgt € 25,7 Mio. (Vorjahr: € 58,4 Mio.), wobei die Reduzierung des Wertes auf den Verkauf eines Hotel- und Büroobjektes in Deutschland zurückzuführen ist. Die Finanzimmobilien stellen per 31.12.2013 einen Wert von € 279,4 Mio. dar (Vorjahr: € 274,3 Mio.) und sind damit gegenüber dem Vorjahr geringfügig gestiegen. Die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen haben sich aufgrund von Neubewertungen von Liegenschaften von € 24,7 Mio. auf € 35,3 Mio. erhöht. Der Wert aus Projektfinanzierung hat sich auf € 69,0 Mio. erhöht, während die übrigen Finanzanlagen auf € 9,1 Mio. gesunken sind (2012: € 17,2 Mio.).

Die Struktur und das Volumen der kurzfristigen Vermögenswerte haben sich wie folgt verändert: Die Vorräte sind vor allem durch den erfolgreichen Verkauf von Wohnungen in Österreich, der Tschechischen Republik, Polen und Deutschland von € 119,7 Mio. auf € 117,4 Mio. gesunken. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich erhöht und betragen 2013 € 19,2 Mio. Die liquiden Mittel haben sich auf aktuelle € 59,9 Mio. erhöht (Vorjahr: € 53,4 Mio.). Insgesamt haben sich die kurzfristigen Vermögenswerte damit in Summe auf € 203,1 Mio. (2012: € 195,2 Mio.) erhöht.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag rund € 163,7 Mio. und ist damit nominell um rund € 10,0 Mio. gewachsen. Die Eigenkapitalquote konnte auf 26,0% gesteigert werden. Unter den langfristigen Verbindlichkeiten ist zusätzlich zu der im Jahr 2010 ausgegebenen Anleihe in der Höhe von € 100,0 Mio. auch die Anleihe von 2011 (€ 90,3 Mio.) ausgewiesen. Die langfristigen

Rückstellungen haben sich von rund € 7,2 Mio. auf € 12,5 Mio. erhöht. Die langfristigen Verbindlichkeiten haben sich in Summe vor allem durch eine Reduktion der Finanzverbindlichkeiten von insgesamt € 386,5 Mio. auf € 348,5 Mio. reduziert.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich von € 92,8 Mio. auf € 118,6 Mio. erhöht. Diese Entwicklung ist auf die Erhöhung bei den Finanzverbindlichkeiten, der Steuerschulden sowie die Reduzierung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen zurückzuführen.

Der Cashflow aus Betriebstätigkeit verminderte sich auf aktuelle € 12,6 Mio. Die Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Finanzimmobilien erhöhten sich gegenüber dem Vorjahr um € 26,1 Mio. auf € 31,7 Mio. im aktuellen Jahr, die Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien sanken um € 23,7 Mio., womit der Cashflow aus Investitionstätigkeit € –1,0 Mio. beträgt. Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit reduzierte sich auf gesamt € –5,1 Mio., hauptsächlich aufgrund der Veränderung von Krediten und anderen Konzernfinanzierungen um € –48,7 Mio. auf € –16,8 Mio. im aktuellen Jahr.

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.

65

IN %	2013	2012 restated	2011 restated
Gesamtkapitalrentabilität	5,6	4,2	4,0
Eigenkapitalrentabilität	10,9	8,4	6,3
Eigenmittelquote per 31.12.	26,0	24,2	24,4

Konzern-Kapitalflussrechnung – Kurzfassung

IN € MIO.	2013	2012 restated
Jahresüberschuss	13,5	13,7
Cashflow aus dem Ergebnis	18,4	23,5
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	12,6	16,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–1,0	–40,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	–5,1	11,8
Liquide Mittel per 31.12.	59,9	53,4

Bilanzstruktur

IN %	2013	2012 restated	2011 restated
kurzfristige Vermögenswerte	32,2	30,8	34,2
langfristige Vermögenswerte	67,8	69,2	65,8
davon Finanzimmobilien	44,3	43,3	42,2
Eigenkapital	26,0	24,3	24,5
kurzfristige Verbindlichkeiten	18,8	14,7	22,3
langfristige Verbindlichkeiten	55,2	61,1	53,3
Bilanzsumme in € Mio.	630,8	633,0	591,6

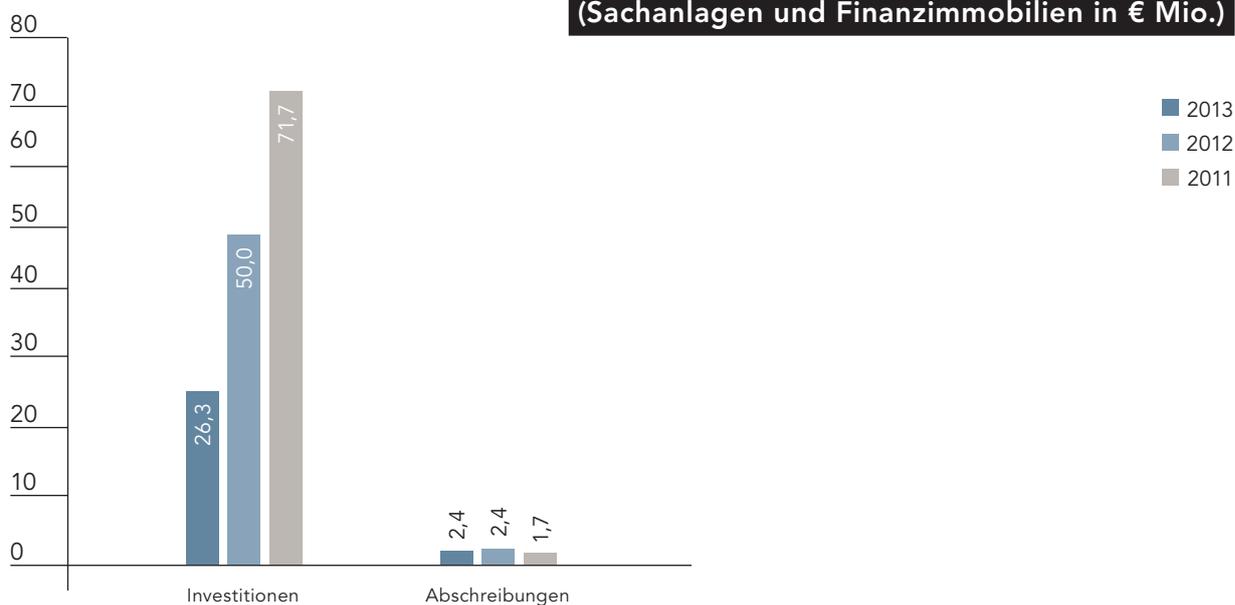
Investitionen

Das Investitionsvolumen des Geschäftsjahres in Sachanlagen beträgt € 0,6 Mio. Die Investitionen in Finanzimmobilien bewegen sich auf dem Niveau des Vorjahres und betragen nun € 25,7 Mio. (Vorjahr: € 27,9 Mio.): In

Deutschland haben wir in das Büroprojekt Landesbergerstraße in München und in Polen in das Projekt Alma Tower in Krakau investiert.

In Summe beliefen sich die Investitionen in Finanzimmobilien und Sachanlagen damit auf € 26,3 Mio.

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



IN € MIO.	2013	2012	2011
Investitionen Sachanlagen und Finanzimmobilien	26,3	50,0	71,7
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0
Finanzimmobilien	25,7	27,9	54,2
Sachanlagen	0,6	22,1	17,5

Die Investitionen in Wohnbauprojekte betragen € 64,7 Mio. und sind in der Position „Vorräte“ enthalten.

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 31.12.2013 zeigt, dass rd. 89% 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 31.12.2013 1.057 MitarbeiterInnen (davon 838 HotelmitarbeiterInnen) (2012: 965, davon 742 HotelmitarbeiterInnen).

ANGESTELLTE UND GEWERBLICHE MITARBEITERINNEN	2013	2012	2011
(vollkonsolidierte Gesellschaften)			
Inland	54	56	63
Ausland	455	400	360
MitarbeiterInnen gesamt (Durchschnitt)	509	456	423
davon HotelmitarbeiterInnen	293	235	198

67

ZWEIGNIEDERLASSUNGEN

Die UBM Realitätenentwicklung AG hat folgende im Firmenbuch eingetragene Zweigniederlassungen:

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

VORGÄNGE VON BESONDERER BEDEUTUNG NACH DEM SCHLUSS DES GESCHÄFTSJAHRES

Nach dem Bilanzstichtag sind keine wesentlichen Ereignisse eingetreten.

Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DER WIRTSCHAFT: AUSBLICK 2014

Weltwirtschaft

Die weltweite Konjunktur steht 2014 auf einer soliden Basis. Frühindikatoren lassen für alle großen Wirtschaftsblöcke eine weitere Erholung erwarten. Die globale Wirtschaft wird voraussichtlich um 3,6% zulegen. Die USA können mit einem beschleunigten Wachstum von 2,9% rechnen – die hohe Binnennachfrage ist ein wichtiger Treiber, die verschobenen Reformen im Staatshaushalt könnten sich langfristig jedoch als Problem erweisen. Die Erholung der weltweiten Wirtschaft ist nach wie vor fragil, weiterhin bestehen Risiken für die finanzielle Stabilität.¹⁷

Europa

Die Konjunkturprognosen für Europa sind vorsichtig optimistisch. Die Eurozone, der Lettland seit heuer als 18. Mitglied angehört, wird nach zwei Jahren Rezession 2014 voraussichtlich ein Wachstum von 1,2% erzielen, die gesamte EU von 1,5%. Bis 2015 sollten alle Mitgliedsstaaten der EU wieder ein Wachstum erreichen.

Als Europas größte Volkswirtschaft ist Deutschland ein wichtiges Zugpferd, in diesem Jahr wird ein Wachstum um 1,8% erwartet, das von einer stetigen Steigerung der Binnennachfrage unterstützt wird. Frankreich als Nummer zwei erholt sich langsamer und wird 2014 mit einer Steigerung von 1,0% voraussichtlich nicht den Mittelwert der Eurozone erreichen. Demgegenüber schaffte die Wirtschaft Großbritanniens einen guten Start ins Jahr und wird heuer vermutlich um 2,5% wachsen. Auch die Länder an der Peripherie weisen Zeichen der Erholung auf. Die Strukturreformen zeigen erste Früchte, die Wettbewerbsfähigkeit verbessert sich, was auch dem Export zugutekommt. Die Wachstumsdifferenziale sollten sich insgesamt verringern.

Zu den Bedrohungen zählt ein erneuter Vertrauensverlust an den Finanzmärkten, sollten die Wirtschaftsreformen in Europa ins Stocken geraten. Ein weiteres Risiko ist die niedrige Inflation in der Eurozone. Aufgrund der

bereits sehr niedrigen Zinssätze ist der Handlungsradius der Notenbanken beschränkt. Eine Achillesferse bleibt zudem die hohe Arbeitslosigkeit in der Europäischen Union. Mit erwarteten 10,7% wird sie 2014 nur geringfügig zurückgehen, auch 2015 wird keine massive Verringerung erwartet. In den Krisenländern Griechenland und Spanien verharrt die Arbeitslosigkeit 2014 sogar auf einem mehr als doppelt so hohen Wert.¹⁸

Österreich

Die leichte Erholung der Wirtschaft wird sich 2014 voraussichtlich fortsetzen. Die Verbraucher zeigten sich zu Jahresbeginn allerdings wenig optimistisch und die Stimmung in der Industrie war verhalten, die Investitionsbereitschaft war dementsprechend niedrig. Am Arbeitsmarkt war hingegen eine Bodenbildung bei den gemeldeten offenen Stellen ersichtlich und die Baubranche profitierte vom warmen Winter.

Vor diesem Hintergrund wird 2014 ein Zuwachs beim BIP von 1,5% erwartet. Langfristig wird für die Periode von 2014 bis 2018 beim realen Wirtschaftswachstum ein Mittelwert von 1,8% prognostiziert – die österreichische Konjunktur liegt damit über dem Niveau des Euroraums. Als ein Treiber wird die Nähe zu den wieder stärker wachsenden Staaten Zentral- und Südosteuropas gesehen, die sich positiv auf den Export auswirkt. Die österreichischen Ausfuhren werden bis 2018 pro Jahr um rund 5,7% zunehmen, das liegt über dem erwarteten Importwachstum von 5,5% pro Jahr.¹⁹

Zentral- und Osteuropa

Der 2013 eingesetzte Aufwärtstrend sollte sich 2014 fortsetzen. Die Perspektiven für Zentraleuropa sind dabei deutlich optimistischer als für Russland und die Ukraine. Für die CEE-Staaten wird für 2014 ein BIP-Wachstum von 2,8% erwartet, für Russland hingegen nur von 2,0%.²⁰

Das Geschäftsklima zeigte sich zu Jahresbeginn in Polen, Tschechien, Rumänien und der Slowakei optimistisch. In Polen wird sich das Wachstum heuer voraussichtlich auf 2,9% beschleunigen, was vorwiegend von einer starken Binnennachfrage getragen sein wird.

Tschechien schwenkt nach einer negativen Wirtschaftsentwicklung im Vorjahr nun mit erwarteten +1,8% wieder auf einen Wachstumskurs ein. Auch die Beurteilungen von Direktinvestoren in Ungarn sind zu Jahresbeginn 2014 optimistischer, die Rahmenbedingungen vor Ort sind jedoch nach wie vor problematisch.²¹

Wiener Immobilienmarkt

Für 2014 wird mit einer moderaten Entwicklung gerechnet. Bei Wohnobjekten im höheren Segment hat sich die Preisentwicklung eingependelt, bei günstigeren Immobilien sind aufgrund der anhaltend hohen Nachfrage eher Steigerungen anzunehmen.

Am Büromarkt wird 2014 ein geringer Zuwachs an Neuflächen erwartet. Die Leerstandsrate dürfte daher konstant bei 6,6% liegen. Wichtige Fertigstellungen in diesem Jahr sind der bereits übergebene DC-Tower, nunmehr das höchste Gebäude Österreichs, sowie der ÖBB-Tower am Hauptbahnhof. Insgesamt wird mit einem Neuolumen von 141.000 m² gerechnet. Erst 2015 ist mit kräftigeren Impulsen am Markt zu rechnen, wenn größere Flächen am Hauptbahnhof und beim Praterstern sukzessive bezogen werden.²²

Quellen:

Bank Austria, BNP Paribas, CBRE, EHL, Europäische Kommission, IWF, Jones Lang LaSalle, OeKB, OeNB, Raiffeisen, wiiw, WIFO

FUßNOTEN:

- 1 Quellen: China, Indien: IWF
- 2 http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/european_economy/2014/pdf/ee2_en.pdf
<http://www.tagesschau.de/wirtschaft/iwf348.html> <http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2014/update/01/pdf/0114.pdf> http://www.bankaustria.at/files/Konjunkturindikator_02-14.pdf
- 3 http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/european_economy/2014/pdf/ee2_en.pdf
http://europa.eu/rapid/press-release_IP-14-188_de.htm
<http://www.handelsblatt.com/politik/konjunktur/nachrichten/eurozone-wirtschaft-waechst-schulden-steigen-/9535484.html>
http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KS-BJ-14-002/EN/KS-BJ-14-002-EN.PDF
- 4 http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/european_economy/2014/pdf/ee2_en.pdf
http://www.wifo.ac.at/publikationen/wifo-monatsberichte?detail-view=yes&publikation_id=47133
http://www.bankaustria.at/files/Konjunkturindikator_02-14.pdf
- 5 Quelle: IWF
- 6 <http://www.oekb.at/de/unternehmen/Presse/presstexte/Seiten/GKI-06022014.aspx>
<http://wiiw.ac.at/files/news/konjunkturelle-startschwierigkeiten-warten-auf-externen-schub-n-23.pdf> <http://www.rzb.at/eBusiness/services/resources/media/831197035645054749-826100030434411352-959008780127786162-1-1-NA.pdf>
http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/european_economy/2014/pdf/ee2_en.pdf
http://www.wifo.ac.at/publikationen/wifo-monatsberichte?detail-view=yes&publikation_id=47133
- 7 <http://www.joneslanglasalle.com/GMP/en-gb/Documents/First-Quarter-2014/Global-Market-Perspective-Q1-2014.pdf>
- 8 http://www.realestate.bnpparibas.com/upload/docs/application/pdf/2014-01/aag_invest_q4_2013_uk.pdf?hreflang=en <http://www.joneslanglasalle.com/GMP/en-gb/Documents/First-Quarter-2014/Global-Market-Perspective-Q1-2014.pdf>
<https://researchgateway.cbre.com/MyGatewaySearch.aspx> (EMEA Outlook 2014)
- 9 http://www.wifo.ac.at/jart/prj3/wifo/resources/person_dokument/person_dokument.jart?publikationsid=47088&mime_type=application/pdf
<http://www.joneslanglasalle.com/GMP/en-gb/Documents/First-Quarter-2014/Global-Market-Perspective-Q1-2014.pdf>
http://www.realestate.bnpparibas.de/upload/docs/application/pdf/2014-01/2013-q4_bnppre_aag_wohninvestment_deutschland_de.pdf?hreflang=de
- 10 <https://researchgateway.cbre.com/MyGatewaySearch.aspx> (European Real Estate 2014, EMEA Office Market View Q4 2013) http://www.realestate.bnpparibas.de/upload/docs/application/pdf/2014-02/2014_bnppre_pr_investment_deutschland_de.pdf?hreflang=de
http://www.realestate.bnpparibas.de/upload/docs/application/pdf/2014-01/2014_bnppre_pr_buero_deutschland_de.pdf?hreflang=de
- 11 <https://researchgateway.cbre.com/MyGatewaySearch.aspx> (European Real Estate 2014), <http://www.joneslanglasalle.com/GMP/en-gb/Documents/First-Quarter-2014/Global-Market-Perspective-Q1-2014.pdf>
- 12 http://www.realestate.bnpparibas.com/upload/docs/application/pdf/2013-09/property_report_hotel_europe_h1_2013_uk_web.pdf?hreflang=en
<http://www.joneslanglasalle.com/GMP/en-gb/Documents/First-Quarter-2014/Global-Market-Perspective-Q1-2014.pdf>
- 13 <https://researchgateway.cbre.com/MyGatewaySearch.aspx> (CEE Property Investment MarketView January 2014) <http://www.oekb.at/de/unternehmen/Presse/presstexte/Seiten/GKI-06022014.aspx>
- 14 http://www.realestate.bnpparibas.com/upload/docs/application/pdf/2014-02/at_a_glance_warsaw_office_q4_2013.pdf <https://researchgateway.cbre.com/MyGatewaySearch.aspx> (European Real Estate 2014)
- 15 <https://researchgateway.cbre.com/MyGatewaySearch.aspx> (EMEA Outlook 2014)
- 16 <https://researchgateway.cbre.com/MyGatewaySearch.aspx> (Wiener Büromarktbericht) <http://www.format.at/articles/1405/937/372038/immobilienmarkt-oesterreich-die-trends-2014>
<http://www.ehl.at/de/marktberichte#berichtbestellen> (EHL Büromarktbericht Wien)
<http://www.format.at/articles/1405/937/372038/immobilienmarkt-oesterreich-die-trends-2014>
<http://kurier.at/wirtschaft/marktplatz/preise-stagnieren-boom-bei-immobilien-ist-vorbei/43.790.101>
- 17 <http://www.tagesschau.de/wirtschaft/iwf348.html> <http://www.imf.org/external/pubs/ft/weo/2014/update/01/pdf/0114.pdf> http://www.bankaustria.at/files/Konjunkturindikator_02-14.pdf
- 18 http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/european_economy/2014/pdf/ee2_en.pdf
http://europa.eu/rapid/press-release_IP-14-188_de.htm
<http://www.handelsblatt.com/politik/konjunktur/nachrichten/eurozone-wirtschaft-waechst-schulden-steigen-/9535484.html>
http://epp.eurostat.ec.europa.eu/cache/ITY_OFFPUB/KS-BJ-14-002/EN/KS-BJ-14-002-EN.PDF
http://www.bankaustria.at/files/Konjunkturindikator_02-14.pdf
- 19 http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/european_economy/2014/pdf/ee2_en.pdf
<http://www.oenb.at/Presse/Konjunkturindikator-Jaenner-2014.html>
http://www.bankaustria.at/files/Konjunkturindikator_02-14.pdf
- 20 Quelle: IWF
- 21 <http://www.oekb.at/de/unternehmen/Presse/presstexte/Seiten/GKI-06022014.aspx>
<http://wiiw.ac.at/files/news/konjunkturelle-startschwierigkeiten->

warten-auf-externen-schub-n-23.pdf
<http://www.rzb.at/eBusiness/services/resources/media/831197035645054749-826100030434411352-959008780127786162-1-1-NA.pdf>
http://ec.europa.eu/economy_finance/publications/european_economy/2014/pdf/ee2_en.pdf
http://www.wifo.ac.at/publikationen/wifo-monatsberichte?detail-view=yes&publikation_id=47133
http://www.bankaustria.at/files/Konjunkturindikator_02-14.pdf
 22 <https://researchgateway.cbre.com/MyGatewaySearch.aspx> (Wiener Büromarktbericht)
<http://www.ehl.at/de/marktberichte#berichtbestellen> (EHL Büromarktbericht Wien)
<http://www.format.at/articles/1405/937/372038/immobilienmarkt-oesterreich-die-trends-2014>

VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS: AUSBLICK 2014

Das Wirtschaftsjahr 2014 des UBM-Konzerns wird weiterhin von den Unsicherheiten in der Entwicklung der Wirtschaft in der Eurozone beeinflusst. Zuvor hat sich der Euroraum am Ende des Jahres 2013 aus der Rezession gelöst, die Stimmungsindikatoren tendieren aufwärts, der Ausblick bleibt aber verhalten. Die Budgetkonsolidierungen in den Euro-Ländern und die geringe Inflation erschweren den Abbau der Verschuldung von Haushalten und Unternehmen und belasten den Konzern, die Investitionen und die Neukreditvergabe. In den „neuen“ Mitgliedstaaten der EU (8) wird 2014 ein Wirtschaftswachstum von +2,5% erwartet, das Wachstum der EU –28 wird mit +1,4% prognostiziert (Euroraum +1,1%).

Für Österreich wird mit einem Wachstum von 1,7% gerechnet. Dieses wirtschaftliche Umfeld mit seinen Auswirkungen auf die Kernmärkte des UBM-Konzerns hat natürlich Einfluss auf die Entwicklung des laufenden Jahres. Obwohl der UBM-Konzern über eine solide und stabile Eigenkapitalausstattung verfügt und eine konstante Liquiditätsentwicklung aufzeigen kann, dauert der Abschluss von Fremdfinanzierungen aufgrund der oben beschriebenen Effekte oft bis zu sechs Monate. In Österreich liegt der Schwerpunkt der Tätigkeit in Salzburg, wo wir das Projekt Sternbrauerei Riedenburg mit der Übergabe der 70 Wohneinheiten abschließen werden. In Graz planen wir den Beginn von zwei Wohnbauprojekten. In Westeuropa konzentrieren wir uns auf unseren Heimatmarkt Deutschland, wo wir besonders den Wohnungsmarkt in München, Frankfurt und Berlin bearbeiten. Im Gewerbebereich errichten wir ein Hotel in Frankfurt und planen ein Bürogebäude in München. In unseren neuen Märkten in Westeuropa (Niederlande und Frankreich) planen wir Hotelprojekte. In Zentral- und Osteuropa steht auch im Jahr 2014 Polen im Mittelpunkt

unserer Aktivitäten. In Warschau arbeiten wir an der Weiterentwicklung des Poleczki Business Park, weiters ist die Errichtung und Fertigstellung eines Bürogebäudes in Krakau im Gange. In Wroclaw beginnen wir mit dem Bau eines Bürogebäudes. In der Tschechischen Republik folgt die Fertigstellung der Ferienwohnanlage in Spindleruv Mlyn. Alle anderen Länder in Osteuropa haben wir unter Beobachtung mit dem Ziel, Grundstücke oder Projekte vertraglich so zu sichern, um bei einer Stabilisierung der Märkte unsere Aktivitäten wieder zu intensivieren. Unter der Voraussetzung, dass die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen nicht signifikant von den Prognosen der Wirtschaftsforscher abweichen, planen wir für das Jahr 2014 einen Umsatz und ein Ergebnis auf dem durchschnittlichen Niveau der letzten Jahre.

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 im Rahmen der permanenten Risikoüberwachung das technische und kaufmännische Risikomanagement.

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.

Markteintrittsrisiko

Die UBM kennt dank ihrer jahrelangen Erfahrung die Funktionsweisen und Besonderheiten der Immobilienmärkte Zentral- und Osteuropas. Jedem Expansions-schritt geht eine detaillierte Markt- und Risikoanalyse des jeweiligen Landes voraus. Diese Expertisen erfassen den mikro- und makroökonomischen Entwicklungsstand

der Region bzw. des jeweiligen Immobilienmarktes. Ausschlaggebend für die Realisierung eines Projektes sind aber vor allem seine individuellen Einflussfaktoren. Hierfür gilt es, die Marktentwicklung treffend zu prognostizieren und potenzielle Mieter bereits im Vorfeld ausfindig zu machen. Vorgaben über einen erforderlichen Mindestverwertungsgrad erhöhen die Sicherheit für die Investition in ein Projekt. Die breite geografische und sektorale Streuung des UBM-Konzerns bringt mit sich, dass der Eintritt in neue Märkte durch das solide Fundament des bestehenden Immobilienportfolios abgesichert ist. Nachfolgend werden die wesentlichsten uns bekannten Risiken aufgelistet, die einen nachhaltigen Einfluss auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage haben können.

Bestehende Risiken

Preisänderungsrisiko

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

Da UBM ein umfassendes Leistungsspektrum anbietet, besteht eine verstärkte Abhängigkeit 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 sek-

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

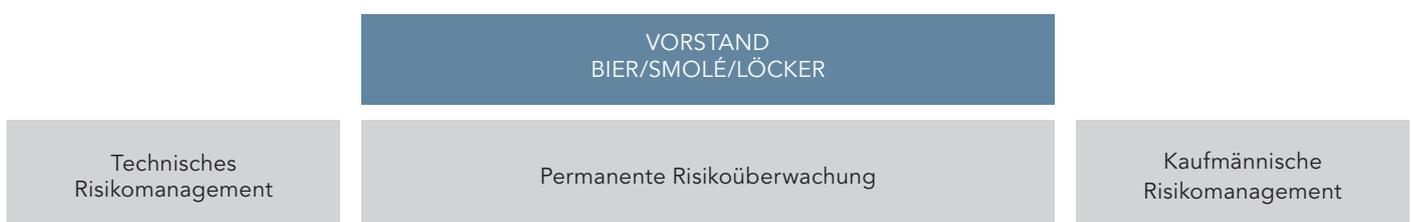
Liquiditätsrisiko

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

Zinsrisiko

Dem für den Renditeverlauf eines Objektes oft maßgeblichen Zinsrisiko begegnen wir, soweit möglich, mit fristenkonformen Finanzierungsmodellen, die den pro-

71



jektspezifischen 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 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 Stabsstellen 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 zuverlässigen 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 Vier-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. Eine Weiterentwicklung des Internen Kontrollsystems ist die Installierung einer Investitionskommission für neue Projekte, in der der Vorstand, die verantwortliche Geschäftsführung sowie das Controlling die möglichen Risiken eines Projektes bewerten und entscheiden, ob die Umsetzung des Projektes den Richtlinien des Risikomanagements im Konzern entspricht.

Sonstige Risiken

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

73

Forschung und Entwicklung

Die Gesellschaft betreibt keine Forschung und Entwicklung.

Offenlegung gem. § 243a UGB

1. Das Grundkapital setzt sich aus 6.000.000 auf den Inhaber lautende nennbetragslose Stückaktien zusammen, von denen jede am Grundkapital von € 18.000.000,00 im gleichen Umfang beteiligt ist. Zum Bilanzstichtag befinden sich 6.000.000 Aktien 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. Die Inhaberaktien sind in einer, gegebenenfalls in mehreren Sammelurkunden zu verbriefen und bei einer Wertpapiersammelbank nach § 1 Abs. 3 Depotgesetz oder einer gleichwertigen ausländischen Einrichtung zu hinterlegen.

2. Es gibt keine dem Vorstand bekannten Beschränkungen, die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien betreffen.

3. Eine direkte oder indirekte Beteiligung am Kapital, die zumindest 10 von Hundert beträgt, halten folgende Aktionäre:

- PORR AG, 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 Jurkowsch, Wien: 14,84%

4. Aktien mit besonderen Kontrollrechten sind bei der Gesellschaft nicht vorhanden.

5. Bei der UBM Realitätenentwicklung AG bestehen keine Mitarbeiterbeteiligungsmodelle, bei welchen die Arbeitnehmer das Stimmrecht nicht unmittelbar ausüben.

6. Gemäß § 21 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft werden die Beschlüsse der Hauptversammlung, soweit nicht zwingende Vorschriften des Aktiengesetzes etwas Abweichendes bestimmen, mit einfacher Mehrheit gefasst.

Diese Satzungsbestimmung hat nach der Rechtsansicht des Vorstandes die nach dem Aktiengesetz auch für Satzungsänderungen an sich notwendige Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals auf die einfache Kapitalmehrheit herabgesetzt.

7. Es bestehen keine Befugnisse der Mitglieder des Vorstandes, insbesondere hinsichtlich der Möglichkeit, Aktien auszugeben oder zurückzukaufen, die sich nicht unmittelbar aus dem Gesetz ergeben.

8. Die Gesellschaft hat im Jahr 2010 eine Anleihe (Teilschuldverschreibung) von € 100.000.000 (Zeitraum 2010 – 2015) sowie im Jahr 2011 eine Anleihe (Teilschuldverschreibung) von € 75.000.000 (Zeitraum 2011 – 2016) begeben, welche im Jahr 2012 um € 25.000.000 auf € 100.000.000 aufgestockt wurde.

Beide Anleihen enthalten folgende Vereinbarung: Erfolgt ein Kontrollwechsel i.S.d ÜbernahmeG und führt dieser Kontrollwechsel zu einer Verschlechterung der Bonität der Emittentin und kann die Emittentin keinen Bonitätsnach-

weis 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 11. März 2014



Mag. Karl Bier
(Vorsitzender)



Heribert Smolé



DI Martin Löcker

Konzern- abschluss

Die Umsatzzahlen aus unseren Niederlassungen in 13 europäischen Ländern auf einen Nenner zu bringen, ist unser jährlich geknipstes Familienporträt.

”



KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG für das Geschäftsjahr 2013

IN T€	Erläuterungen	2013	restated 2012*
Umsatzerlöse	(5)	217.225,5	133.974,5
Im Anlagevermögen aktivierte Eigenleistungen		309,8	0,0
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		12.763,8	4.556,9
Sonstige betriebliche Erträge	(6)	2.269,4	7.791,6
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	(7)	-145.538,5	-83.826,3
Personalaufwand	(8)	-20.385,0	-17.874,9
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	(9)	-2.453,4	-2.365,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(10)	-34.791,6	-30.113,0
Betriebsergebnis		29.400,0	12.143,3
Finanzertrag	(11)	6.395,4	18.581,3
Finanzaufwand	(12)	-17.951,8	-17.852,7
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		17.843,6	12.871,9
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(13)	-4.315,5	812,4
Jahresüberschuss		13.528,1	13.684,3
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		12.856,5	12.888,0
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		671,6	796,3
Ergebnis je Aktie (verwässert und unverwässert in €)	(14)	2,14	2,15

* Die Vergleichszahlen wurden gemäß IAS 8 retrospektiv angepasst.

77

KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG für das Geschäftsjahr 2013

IN T€	Erläuterungen	2013	restated 2012*
Jahresüberschuss		13.528,1	13.684,3
Sonstige Ergebnis			
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen		-43,5	-824,6
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand		10,9	206,1
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (nicht recycling-fähig)		-32,6	-618,5
realisiertes Ergebnis aus Hedging-Aktivitäten		0,0	182,1
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-55,3	-457,3
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand (-ertrag)		61,0	-41,3
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgliedert werden kann (recycling-fähig)		5,7	-316,5
Sonstiges Ergebnis des Jahres (other comprehensive income)		-26,9	-935,0
Gesamtergebnis des Jahres		13.501,2	12.749,3
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		12.828,8	11.956,5
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		672,4	792,8

* Die Vergleichszahlen wurden gemäß IAS 8 retrospektiv angepasst.

KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2013

Aktiva

IN T€	Erläuterungen	31.12.2013	31.12.2012* restated	1.1.2012* restated
Langfristige Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögenswerte	(15)	2.689,7	2.702,4	2.697,4
Sachanlagen	(16)	25.721,6	58.410,5	36.924,7
Finanzimmobilien	(17)	279.429,1	274.340,6	249.501,6
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	(18)	35.292,4	24.664,5	20.052,9
Projektfinanzierung	(19)	69.044,7	55.602,5	58.946,1
Übrige Finanzanlagen	(20)	9.088,8	17.191,2	17.290,9
Finanzielle Vermögenswerte	(23)	4,6	0,0	0,0
Latente Steueransprüche	(26)	6.383,5	4.901,4	3.762,3
		427.654,4	437.813,1	389.175,9
Kurzfristige Vermögenswerte				
Vorräte	(21)	117.359,3	119.737,3	101.838,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(22)	19.227,8	13.620,4	22.483,8
Finanzielle Vermögenswerte	(23)	3.223,9	3.215,5	7.626,6
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(24)	3.417,2	5.169,4	3.456,8
Liquide Mittel	(25)	59.893,3	53.434,9	67.033,6
		203.121,5	195.177,5	202.439,4
		630.775,9	632.990,6	591.615,3

* Die Vergleichszahlen wurden gemäß IAS 8 retrospektiv angepasst.

Passiva

IN T€	Erläuterungen	31.12.2013	31.12.2012* restated	1.1.2012* restated
Eigenkapital				
Grundkapital	(27,28)	18.000,0	18.000,0	5.450,5
Kapitalrücklagen		44.641,6	44.641,6	45.185,8
Fremdwährungsumrechnungsrücklage		1.972,6	1.615,2	2.438,7
Andere Rücklagen		93.488,0	85.181,3	88.058,4
Bilanzgewinn		3.764,3	3.320,3	3.312,0
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens		161.866,5	152.758,4	144.445,4
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		1.852,1	922,0	339,4
		163.718,6	153.680,4	144.784,8
Langfristige Verbindlichkeiten				
Rückstellungen	(29)	12.502,2	7.188,5	7.695,8
Anleihen	(30)	190.285,2	175.112,0	163.445,1
Finanzverbindlichkeiten	(31)	134.082,3	183.604,4	121.544,7
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(33)	4.333,1	12.657,5	13.385,2
Latente Steuerschulden	(26)	7.268,0	7.953,8	8.974,1
		348.470,8	386.516,2	315.044,9
Kurzfristige Verbindlichkeiten				
Rückstellungen	(29)	36,0	36,0	836,9
Anleihen	(30)	0,0	0,0	28.294,2
Finanzverbindlichkeiten	(31)	57.457,1	28.057,4	41.841,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(32)	29.449,2	38.463,9	37.788,1
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(33)	20.382,1	18.555,4	13.457,8
Übrige Verbindlichkeiten	(34)	2.729,6	4.607,9	4.770,6
Steuerschulden	(35)	8.532,5	3.073,4	4.796,5
		118.586,5	92.794,0	131.785,6
		630.775,9	632.990,6	591.615,3

* Die Vergleichszahlen wurden gemäß IAS 8 retrospektiv angepasst.

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr 2013

IN T€	2013	2012
Jahresüberschuss	13.528,1	13.684,3
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Anlagevermögen	15.202,0	7.735,9
Erträge/Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	-12.521,0	4.506,9
Zunahme/Abnahme der langfristigen Rückstellungen	4.260,3	-427,2
Latente Steueraufwendungen	-2.084,9	-1.953,3
Cashflow aus dem Ergebnis	18.384,5	23.546,6
Abnahme/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-141,6	-804,9
Gewinne/Verluste aus Anlagenabgängen	-8,0	-2.901,0
Zunahme/Abnahme der Vorräte	4.159,0	-13.896,7
Zunahme/Abnahme der Forderungen	-3.576,6	2.732,8
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	-12.632,3	15.593,7
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	6.449,4	-8.077,6
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	12.634,4	16.192,9
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Finanzimmobilien	31.659,0	5.560,7
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	13.144,0	10.068,1
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-26.344,0	-50.074,7
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-20.719,0	-15.055,9
Ein-/Auszahlungen aus Änderungen des Konsolidierungskreises	1.272,7	9.239,5
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-987,3	-40.262,3
Tilgungen von Anleihen	0,0	-28.400,0
Einzahlungen aus Anleihen	15.173,2	11.667,0
Dividenden	-3.370,1	-3.319,1
Veränderungen von Krediten und anderen Konzernfinanzierungen	-16.824,6	31.832,7
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-114,8	0,0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-5.136,3	11.780,6
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	12.634,4	16.192,9
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-987,3	-40.262,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-5.136,3	11.780,6
Veränderung der Liquiden Mittel	6.510,8	-12.288,8
Liquide Mittel am 01.01.	53.434,9	67.033,6
Währungsdifferenzen	-310,4	-831,4
Veränderung Liquide Mittel aufgrund von Konsolidierungskreisänderungen	258,0	-478,5
Liquide Mittel am 31.12.	59.893,3	53.434,9

EIGENKAPITALÜBERLEITUNG

für das Geschäftsjahr 2013

IN T€

Stand zum 01.01.2012

Erstmals angewandte Standards (IAS 19r)

Stand zum 1.1.2012 angepasst

Gesamtergebnis des Jahres

Dividendenzahlungen

Kapitalerhöhung

Veränderung von Minderheitsanteilen

Stand zum 31.12.2012

Stand zum 01.01.2013

Gesamtergebnis des Jahres

Dividendenzahlungen

Veränderung von Minderheitsanteilen

Stand zum 31.12.2013

	Grundkapital	Kapital- rücklage	Remeasure- ment aus leistungs- orientierten Verpflichtungen	Fremd- währungs- umrechnungs- rücklage	andere Rücklagen	Anteile der Aktionäre des Mutterunter- nehmens	Anteile nicht kon- trollierender Gesellschafter von Tochter- unternehmen	Summe
	5.450,5	45.185,8	0,0	2.438,7	91.370,4	144.445,4	339,4	144.784,8
	0,0	0,0	108,2	0,0	-108,2	0,0	0,0	0,0
	5.450,5	45.185,8	108,2	2.438,7	91.262,2	144.445,4	339,4	144.784,8
	0,0	0,0	-618,5	-823,5	13.398,5	11.956,5	792,8	12.749,3
	0,0	0,0	0,0	0,0	-3.300,0	-3.300,0	-19,1	-3.319,1
	12.549,5	-544,2	0,0	0,0	-12.005,3	0,0	0,0	0,0
	0,0	0,0	0,0	0,0	-343,5	-343,5	-191,1	-534,6
	18.000,0	44.641,6	-510,3	1.615,2	89.011,9	152.758,4	922,0	153.680,4
	18.000,0	44.641,6	-510,3	1.615,2	89.011,9	152.758,4	922,0	153.680,4
	0,0	0,0	-32,6	357,4	12.504,0	12.828,8	672,4	13.501,2
	0,0	0,0	0,0	0,0	-3.300,0	-3.300,0	-70,1	-3.370,1
	0,0	0,0	0,0	0,0	-420,7	-420,7	327,8	-92,9
	18.000,0	44.641,6	-542,9	1.972,6	97.795,2	161.866,5	1.852,1	163.718,6

Erläuterung zum Konzernabschluss 2013

UBM Realitätenentwicklung AG

I. ALLGEMEINE ANGABEN

Der UBM-Konzern besteht aus der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft (UBM AG) und deren Tochterunternehmen. Die UBM AG ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht und hat den Sitz in Wien mit der Geschäftsanschrift 1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1. Sie ist registriert beim Handelsgericht Wien unter FN 100059 x. Die Hauptaktivitäten der Gruppe sind Entwicklung, Verwertung und Verwaltung von Immobilien. Der Konzernabschluss wird gemäß § 245a UGB nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen und von der Europäischen Union übernommenen International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) aufgestellt. Berichtswährung ist der Euro, der auch die funktionale Währung der UBM AG ist. Bei den einzelnen in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen ist die funktionale Währung je nach Geschäftsfeld der Euro bzw. die jeweilige Landeswährung. Zahlenangaben erfolgen in T€ und werden entsprechend kaufmännisch gerundet. Das Berichtsjahr entspricht dem Kalenderjahr und endet am 31.12.2013.

82 II. KONSOLIDIERUNG

Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der UBM AG 8 (Vorjahr: 9) inländische Tochterunternehmen, sowie 54 (Vorjahr: 54) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. Daneben wurden 4 (Vorjahr: 6) inländische und 32 (Vorjahr: 27) 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. 8 (Vorjahr: 9) 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. Ein Unternehmen das im Mehrheitsbesitz der UBM AG ist, wurde nicht vollkonsolidiert, da das Unternehmen nicht unter beherrschendem Einfluss der Muttergesellschaft steht.

Im Geschäftsjahr 2013 wurden die folgenden Unternehmen erstmals vollkonsolidiert (Anteilshöhe siehe Beteiligungsspiegel):

- MG Sendling Hotelbetriebsgesell mbH (gegründet)
- Mainzer Landstraße Hotelbetriebs GmbH (gegründet)
- Stadtgrund Bauträger GmbH

Zwei Gesellschaften wurden neu gegründet. Aus Wesentlichkeitsgründen wurden vereinfachend sämtliche Unternehmen mit 01.01.2013 erstkonsolidiert.

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

Vermögenswerte und Schulden

IN T€	2013	2012
Aktiva		
Langfristiges Vermögen	0,0	13.884,1
Kurzfristiges Vermögen	2.520,1	13.427,4
Aktiva	2.520,1	27.311,5
Passiva		
Langfristige Schulden	0,0	17.271,4
Kurzfristige Schulden	2.354,7	7.462,2
Passiva	2.354,7	24.733,6
Umsatzerlöse im Berichtsjahr	2.813,6	233,1
Periodenergebnis im Berichtsjahr	-60,5	-537,2
Der Kaufpreis für die Anteile betrug	0,0	2.854,2

83

Im Berichtsjahr wurden aktivische Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung in Höhe von 0,0 (VJ: 4.075,7) T€ den Vermögenswerten zugeordnet. Die Vermögenswerte wurden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Von den erworbenen Unternehmen beträgt der zum Erwerbszeitpunkt angesetzte nicht beherrschte Anteil 0,0 (VJ: 143,6) T€.

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

Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

III. KAPITALRISIKOMANAGEMENT

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge der Unternehmensbeteiligten durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren. Die Kapitalstruktur des Konzerns besteht aus Schulden, Zahlungsmitteln und Zahlungsmitteläquivalenten sowie dem den Eigenkapitalgebern des Mutterunternehmens zustehenden Eigenkapital.

Nettoverschuldungsgrad

Das Risikomanagement des Konzerns überprüft laufend die Kapitalstruktur.

Der Nettoverschuldungsgrad zum Jahresende stellt sich wie folgt dar:

IN T€	31.12.2013	31.12.2012
Schulden ⁽ⁱ⁾	381.824,6	386.773,8
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-59.893,3	-53.434,9
Nettoschulden	321.931,3	333.338,9
Eigenkapital ⁽ⁱⁱ⁾	163.718,6	153.680,4
Nettoschulden zu Eigenkapitalquote	196,6%	216,9%

⁽ⁱ⁾ Schulden sind definiert als lang- und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten wie in Tz. 30 und 31 aufgeführt.

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

Die Gesamtstrategie des Konzerns ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2012 unverändert.

84 IV. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

Bewertungsgrundlagen

In Bezug auf immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen, Projektfinanzierungen, Vorräte, Forderungen aus abgerechneten Aufträgen und Verbindlichkeiten sind die fortgeführten Anschaffungskosten Basis für die Bewertung. In Bezug auf zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere, derivative Finanzinstrumente und Finanzimmobilien ist der zum Bilanzstichtag beizulegende Zeitwert Grundlage für die Bewertung.

Währungsumrechnung

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

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

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

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

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

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

Wurde eine Wertminderung (Impairment) festgestellt, werden die betreffenden immateriellen Vermögenswerte auf den erzielbaren Betrag, das ist der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder ein höherer Nutzungswert, abgeschrieben. Bei Wegfallen der Wertminderung erfolgt eine Zuschreibung in Höhe der Wertaufholung, maximal aber auf den Wert, der sich bei Anwendung des Abschreibungsplanes auf die ursprünglichen Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten errechnet. Der Geschäfts(firmen)wert wird als Vermögenswert erfasst und gemäß IFRS 3 in Verbindung mit IAS 36 mindestens einmal jährlich auf eine Wertminderung hin überprüft. Jede Wertminderung wird sofort erfolgswirksam erfasst. Eine spätere Wertaufholung findet nicht statt.

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

IN %

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

85

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. Immobilien die in Erstellung sind, werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

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.

Der Konzern als Leasinggeber

Es bestehen nur als Operating-Leasing zu klassifizierende Leasingverträge. Die Mieteinnahmen aus diesen Verträgen werden linear über die Laufzeit des entsprechenden Leasingverhältnisses ertragswirksam erfasst.

Der Konzern als Leasingnehmer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Die **Rückstellungen für Abfertigungen, für Pensionen und für Jubiläumsgelder** wurden gemäß IAS 19 nach dem laufenden Einmalprämienverfahren (Projected Unit Credit Method) unter Zugrundelegung der Generationentafel AVÖ 2008-P ermittelt, wobei zu jedem Stichtag eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt wird. Bei der Bewertung dieser Rückstellungen wurden ein Rechnungszinsfuß für Österreich und Deutschland von 3,75% (Vorjahr: 3,75%) und Bezugssteigerungen in Österreich von 2,76% (Vorjahr: 2,66%) p.a. berücksichtigt. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Abfertigungen und für Jubiläumsgelder werden für Österreich Fluktuationsabschläge auf Basis von statistischen Daten in einer Bandbreite von 0,0% bis 10,4% (Vorjahr: 0,0% bis 10,4%) berücksichtigt und für Deutschland bezüglich Jubiläumsgelder in einer Bandbreite von 0,0% bis 25,0% (Vorjahr: 0,0% bis 25,0%). Als rechnungsmäßiges Pensionsalter wird für österreichische Gesellschaften das frühestmögliche gesetzliche Pensionsantrittsalter nach der Pensionsreform 2004 (Korridorpension) unter Beachtung aller Übergangsregelungen und für deutsche Gesellschaften das gesetzliche Pensionsantrittsalter angesetzt. Bei der Berechnung der Rückstellungen wird für Österreich die Sterbetafel AVÖ 2008-P – Pagler & Pagler und für Deutschland die Sterbetafel Richttafeln 2005 G von Klaus Heubeck verwendet. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste für Abfertigungen und Pensionen werden zur Gänze im sonstigen Ergebnis erfasst, für Jubiläumsgelder im Gewinn oder Verlust der Periode. Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand ausgewiesen bzw. mit diesem verrechnet. Der Zinsaufwand wird unter Finanzierungsaufwand erfasst.

Sensitivitätsbetrachtung der Pensionsrückstellung:

Folgende versicherungsmathematischen Annahmen wurden als erheblich erachtet und mit folgenden Spannen gestresst:

Abzinsungssatz +/-0,25%, Rententrend +/-0,25%, Lebenserwartung +/-1 Jahr.

Die Sensitivitätsbetrachtung der Lebenserwartung erfolgte dabei über eine Verschiebung der durchschnittlichen Lebenserwartung für den Gesamtbestand des jeweiligen Plans.

87

Die Differenzen zu den bilanzierten Werten sind in nachfolgender Tabelle als relative Abweichung angegeben:

	ZINSEN +0,25%		ZINSEN -0,25%	
	aktive	liquide	aktive	liquide
Pensionen DB 0	-4,00%	-3,00%	5,00%	3,00%

	RENTENTREND +0,25%		RENTENTREND -0,25%	
	aktive	liquide	aktive	liquide
Pensionen DB 0	5,00%	3,00%	-4,00%	-3,00%

	LEBENSERWARTUNG +1 JAHR		LEBENSERWARTUNG -1 JAHR	
	aktive	liquide	aktive	liquide
Pensionen DB 0	3,00%	4,00%	-3,00%	-4,00%

Sensitivitätsbetrachtung der Abfertigungsrückstellung:

Folgende versicherungsmathematischen Annahmen wurden als erheblich erachtet und mit folgenden Spannen gestresst:

Abzinsungssatz +/-0,25%, Gehaltstrend +/-0,25%, Fluktuation +/-0,5% bis zum 25. Dienstjahr, Lebenserwartung +/-1 Jahr.

Die Sensitivitätsbetrachtung der Lebenserwartung erfolgte dabei über eine Verschiebung der durchschnittlichen Lebenserwartung für den Gesamtbestand des jeweiligen Plans.

Die Differenzen zu den bilanzierten Werten sind in nachfolgender Tabelle als relative Abweichung angegeben:

	Zinsen +0,25%	Zinsen -0,25%	Gehaltstrend +0,25%	Gehaltstrend -0,25%
Abfertigung DB 0	-1,81%	1,86%	1,84%	-1,79%
	Fluktuation +0,5% bis zum 25. Dienstjahr	Fluktuation -0,5% bis zum 25. Dienstjahr	Lebenserwartung +1 Jahr	Lebenserwartung -1 Jahr
Abfertigung DB 0	-0,04%	0,04%	0,16%	-0,16%

Die folgende Tabelle zeigt die durchschnittlichen Laufzeiten (Duration) der jeweiligen Verpflichtungen:

	FÄLLIGKEITSPROFIL-DB 0			DB 0	FÄLLIGKEITSPROFIL-CASH			CASH
	1-5 Jahre	6-10 Jahre	10+ Jahre	Duration	1-5 Jahre	6-10 Jahre	10+ Jahre	Duration
Pensionen DB 0	387	661	1.910	15,22	427	922	4.573	19,35
Abfertigungen	820	316	489	7,15	996	598	1.555	10,24

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

88

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 zugeschrieben.

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

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

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

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

Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts bei Immobilien: Der beizulegende Zeitwert wird in der Regel mit dem Barwert der bei einer Vermietung realisierbaren Erträge gleichgesetzt. Wenn sich daher die Einschätzung betreffend die bei einer Vermietung zukünftig realisierbaren Erträge bzw. die Renditeerwartung in Bezug auf Alternativenanlagen ändert, ändert sich auch der dem betreffenden Objekt beizulegende Zeitwert. Der Kapitalisierungszinssatz (die Bandbreite liegt zwischen 5,0 und 10,5%) ist jener Zinssatz, mit dem der Ertrag von Liegenschaften im Durchschnitt

marktüblich verzinst wird. Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist das allgemeine und spezielle Risiko, welchem der Ertrag aus der Liegenschaft unterworfen ist. Das bei einer Immobilieninvestition im Allgemeinen größte Risiko, nämlich die Leerstehung, ist durch einen mehr oder minder hohen Abzug bereits bei der Ermittlung des zu kapitalisierenden Ertrages berücksichtigt. Immobilien, die in Erstellung sind, werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten bewertet.

- Die Klassifizierung als Finanzimmobilie (IAS 40) oder Vorratsimmobilie (IAS 2) wird aufgrund folgender Überlegungen vorgenommen: Als Finanzimmobilien werden jene Projekte klassifiziert, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. zur Wertsteigerung gehalten werden. In der Kategorie der Vorratsimmobilien werden jene Immobilien dargestellt, die im Vorhinein zur Weiterveräußerung bestimmt sind. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um Wohnimmobilien.
- Nutzungsdauern: Die Nutzungsdauern der Sachanlagen und abschreibbaren immateriellen 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.
- Rückstellungen: Die Bewertungen von Abfertigungs-, Pensions- und Jubiläumsgeldrückstellungen beruhen auf Parametern wie Abzinsungsfaktoren, Gehaltssteigerungen oder Fluktuationen, deren Änderungen zu höheren oder niedrigeren Rückstellungen beziehungsweise Personal- oder Zinsaufwendungen führen können. Sonstige Rückstellungen beruhen auf der Einschätzung über den Eintritt oder Nichteintritt eines Ereignisses und auf der Wahrscheinlichkeit eines Mittelabflusses. Die Änderung dieser Einschätzung oder der Eintritte eines als nicht wahrscheinlich eingestuften Ereignisses kann wesentliche Auswirkungen auf die Ertragslage der Gruppe haben.
- Wertminderungen: Werthaltigkeitsprüfungen von Firmenwerten, sonstigen immateriellen Vermögenswerten, Sachanlagen und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien basieren grundsätzlich auf geschätzten künftigen abgezinsten Netto-Zahlungsströmen, die aus der fortgesetzten Nutzung eines Vermögenswertes und seinem Abgang am Ende der Nutzungsdauer zu erwarten sind. Faktoren wie geringere Umsatzerlöse oder steigende Aufwendungen und daraus resultierenden niedrigeren Netto-Zahlungsströmen sowie Änderungen der zu verwendenden Abzinsungsfaktoren können zu einer Wertminderung oder, soweit zulässig, zu einer Zuschreibung führen.
- Latente Steueransprüche aus Verlustvorträgen: Die Verwertbarkeit steuerlicher Verlustvorträge ist wesentlich von der steuerlichen Ertragsentwicklung einzelner Gesellschaften abhängig. Latente Steueransprüche wurden insoweit aktiviert, als diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können. Die tatsächlichen steuerlichen Gewinne können von diesen Planannahmen abweichen.

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

NEUE UND GEÄNDERTE RECHNUNGSLEGUNGSSTANDARDS

Im Berichtsjahr erstmals angewandte Standards

Änderung an IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer

Die Änderungen an IAS 19 führen zur Abschaffung der Korridormethode. Es werden alle Änderungen in der leistungsorientierten Verpflichtung sowie im Planvermögen sofort erfasst. Dabei sind sämtliche versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste unmittelbar im sonstigen Ergebnis erfasst. Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen, rückwirkend anzuwenden. Die versicherungsmathematischen Gewinne und Verluste und die darauf entfallenden Steuern wurden daher nicht wie bisher zur Gänze im Gewinn oder Verlust der Periode erfasst, sondern im sonstigen Ergebnis. Die entsprechenden Beträge wurden in der Entwicklung des Konzerneigenkapitals von der Gewinnrücklage in eine eigene umgegliedert.

Die Änderungen an IAS 19 wurden in Übereinstimmung mit IAS 8 rückwirkend angewandt und führten zur Anpassung der Vergleichsinformationen. Diese wurden so angepasst, als ob der überarbeitete Standard schon

im Geschäftsjahr 2012 und Vorperioden angewandt worden wäre. Folgende Anpassungen wurden vorgenommen:

IN T€	Änderungen per 31. Dezember 2013	Änderungen per 1. Jänner 2012	Änderungen per 31. Dezember 2012
Verminderung der Pensionsrückstellung	1.136,4	973,4	1.053,5
Verminderung der sonstigen finanziellen Vermögenswerte	1.136,4	973,4	1.053,5
Verminderung des Ergebnisvortrages	–	36,0	–
Verminderung des Personalaufwands	43,5	–	824,6
Erhöhung des Ergebnisvortrages	–	144,2	–
Erhöhung des latenten Steueraufwands	10,9	–	206,1

Auswirkung auf das Ergebnis je Aktie 2012 und 2013:

Das Ergebnis je Aktie änderte sich im Jahr 2012 von EUR 2,04 auf EUR 2,15.

Neue Standards

IFRS 13 – Bemessung des beizulegenden Zeitwerts

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

Neue Interpretationen

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

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

Änderungen zu Standards und Interpretationen

Änderung an IAS 1: Darstellung des sonstigen Ergebnisses

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

Realisierung der zugrunde liegenden Vermögenswerte: Änderungen zu IAS 12 Ertragsteuern

Es wird festgelegt, dass der Bewertung von Steuerabgrenzungsposten, die sich auf als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien bzw. Sachanlagen beziehen, die nach dem Modell des beizulegenden Zeitwerts bzw. nach der Neubewertungsmethode bewertet werden, die widerlegbare Vermutung zugrunde zu legen ist, dass die Buchwerte dieser Vermögenswerte durch Veräußerung realisiert werden. Die Änderung ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2012 beginnen, für die Gruppe gilt jedoch das durch das EU-Endorsement abweichende Datum des Inkrafttretens 1. Jänner 2013. Die Änderung hatte keine Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderung an IAS 32 Finanzinstrumente: Ausweis und IFRS 7 Finanzinstrumente: Angaben zum Thema Saldierungsvorschriften

Mit den Änderungen sollen Inkonsistenzen in der Auslegung der bestehenden Vorschriften zur Saldierung von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten beseitigt werden. Ergänzend müssen Unternehmen in Zukunft

Brutto- und Nettobeträge aus der Saldierung sowie Beträge für bestehende Saldierungsrechte, welche nicht den bilanziellen Saldierungskriterien genügen, angeben. Die Ergänzungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2014 beginnen, verpflichtend rückwirkend anzuwenden. Die Zusatzangaben sind jedoch bereits für Geschäftsjahre bzw. Zwischenperioden ab dem 1. Jänner 2013 verpflichtend rückwirkend anzuwenden.

Änderung an IFRS 1 – Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards

Die Änderungen führen zur Streichung der Verweise auf den festen Umsetzungszeitpunkt für Erstanwender. Zudem wurden Leitlinien ergänzt für die erstmalige Anwendung der IFRS bei Vorliegen ausgeprägter Hochinflation. Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen, für die Gruppe gilt jedoch das durch das EU-Endorsement abweichende Datum des Inkrafttretens 1. Jänner 2013. Die Änderung ist für den Konzernabschluss nicht relevant.

Änderungen an IFRS 1 – Government Grants

Diese Änderungen sollen die Vorschriften für erstmalige Anwender an jene Vorschriften angleichen, die bestehende IFRS-Bilanzierer im Hinblick auf die Anwendung der Änderungen, die an IAS 20 Bilanzierung und Darstellung von Zuwendungen der öffentlichen Hand hinsichtlich der Bilanzierung von Darlehen der öffentlichen Hand vorgenommen wurden, zu berücksichtigen haben. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01. Jänner 2013 beginnen, anzuwenden und ist für den Konzernabschluss derzeit nicht relevant.

Sammelstandard – Improvement to IFRS (Änderungen 2009 – 2011)

Die jährlichen Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2009 – 2011 umfassen eine Vielzahl von Änderungen an verschiedenen Standards. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen, anzuwenden. Von den Änderungen sind unter anderem betroffen:

Änderungen an IAS 16

Die Änderungen an IAS 16 stellen klar, dass die Ersatzteile, Ersatzausrüstung und Wartungsgeräte als Sachanlagen zu klassifizieren sind, wenn sie deren Definition erfüllen. Andernfalls sind sie als Vorräte zu behandeln. Die Änderungen hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Änderungen an IAS 32

Die Änderungen an IAS 32 stellen klar, dass Ertragsteuern im Zusammenhang mit Ausschüttungen an Inhaber eines Eigenkapitalinstruments sowie mit Kosten einer Eigenkapitaltransaktion nach IAS 12 zu behandeln sind. Die Änderungen hatte keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Neue Rechnungslegungsstandards, die noch nicht angewendet werden

Die folgenden bei Aufstellung des Konzernabschlusses bereits veröffentlichten Standards und Interpretationen waren auf Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 begannen, noch nicht zwingend anzuwenden und wurden auch nicht freiwillig vorzeitig angewandt.

Von der Europäischen Union bereits übernommene Standards und Interpretationen

Neue Standards

IFRS 10 – Konzernabschlüsse

In IFRS 10 wird Beherrschung (control) als einzige Grundlage für die Konsolidierung festgelegt, unbeachtlich von Art und Hintergrund des Beteiligungsunternehmens. Daraus folgt, dass der aus SIC-12 bekannte Risiko und Chancen-Ansatz abgelöst wird. Dieser Standard ist auf Geschäftsjahre rückwirkend anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen, für die Gruppe gilt jedoch das durch das EU-Endorsement abweichende Datum des Inkrafttretens 1. Jänner 2014. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

IFRS 11 – Gemeinsame Vereinbarungen

Das Kernprinzip von IFRS 11 besteht in der Vorschrift, dass eine an einer gemeinsamen Vereinbarung beteiligte Partei die Art der gemeinsamen Vereinbarung, in die sie eingebunden ist, mittels Beurteilung ihrer Rechte und

Verpflichtungen zu bestimmen und diese Rechte und Verpflichtungen entsprechend der Art der gemeinsamen Vereinbarung zu bilanzieren hat. Die Möglichkeit einer Quotenkonsolidierung von Gemeinschaftsunternehmen entfällt künftig. Dieser Standard ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen, für die Gruppe gilt jedoch das durch das EU-Endorsement abweichende Datum des Inkrafttretens 1. Jänner 2014. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

IFRS 12 – Angaben zu Beteiligungen an anderen Unternehmen

Durch IFRS 12 werden die Angabepflichten für Beteiligungen an Tochterunternehmen, gemeinsamen Vereinbarungen, assoziierten Unternehmen und nicht konsolidierten strukturierten Einheiten in einem umfassenden Standard zusammengeführt. Viele dieser Angaben wurden aus IAS 27, IAS 31 oder IAS 28 übernommen, während andere Angabepflichten neu aufgenommen wurden. Dieser Standard ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen, für die Gruppe gilt jedoch das durch das EU-Endorsement abweichende Datum des Inkrafttretens 1. Jänner 2014. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

Änderungen zu Standards und Interpretationen

Änderungen an IFRS 10, IFRS 12, IAS 27 – Investment Entities

Durch die Änderung wird eine Ausnahme in Bezug auf die Konsolidierung von Tochterunternehmen gewährt, wenn das Mutterunternehmen die Definition einer Investmentgesellschaft erfüllt. Bestimmte Tochtergesellschaften werden dann erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert nach IFRS 9 bzw. IAS 39 bewertet. Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Jänner 2014 beginnen, rückwirkend anzuwenden. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

IFRS 10 – 12 Transitional Guidance (IASB Veröffentlichung:

28. Juni 2012; Verschiebung der Erstanwendung entsprechend zugrundeliegender Standards)

Mit den Änderungen werden die Übergangsleitlinien in IFRS 10 klargestellt und zusätzliche Erleichterungen in allen drei Standards gewährt. Dazu gehört insbesondere, dass die Angabe angepasster Vergleichszahlen auf die bei Erstanwendung unmittelbar vorangegangene Vergleichsperiode beschränkt wird.

Änderung an IAS 27 – Separate Abschlüsse

Als Folge der Veröffentlichung von IFRS 10 enthält IAS 27 nur noch Regelungen zu Einzelabschlüssen. Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen, für die Gruppe gilt jedoch das durch das EU-Endorsement abweichende Datum des Inkrafttretens 1. Jänner 2014.

Änderung an IAS 28 – Anteile an assoziierten Unternehmen und Joint Ventures

IAS 28 wurde in Folge der Veröffentlichung von IFRS 10 und IFRS 11 entsprechend angepasst. Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen, für die Gruppe gilt jedoch das durch das EU-Endorsement abweichende Datum des Inkrafttretens 1. Jänner 2014.

Änderung an IAS 36 – Wertminderung von Vermögenswerten

Die Änderungen betreffen die Angabe von Informationen zur Ermittlung des erzielbaren Betrages von wertgeminderten Vermögenswerten, falls dieser Betrag auf dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten basiert. Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2014 beginnen.

Änderung an IAS 39 Finanzinstrumente – Ansatz und Bewertung

Durch die Änderung bleiben Derivate trotz einer Novation weiterhin als Sicherungsinstrumente in fortbestehenden Sicherungsbeziehungen designiert. Voraussetzung dafür ist, dass die Novation zur Einschaltung einer zentralen Gegenpartei bzw. eines Zentralkontrahenten infolge rechtlicher oder regulatorischer Anforderungen führt. Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2014 beginnen. Die Gruppe geht davon aus, dass die Änderungen an IAS 39 keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben werden.

Neue Standards

IFRS 9 – Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung finanzieller Vermögenswerte

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

IFRS 9 – Finanzinstrumente: Ergänzung zur Bilanzierung finanzieller Verbindlichkeiten

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

Neue Interpretationen

IFRIC 21 – Abgaben

Die Interpretation bietet Leitlinien dazu, wann eine Schuld für eine Abgabe anzusetzen ist, die von einer Regierung auferlegt wird. Änderungen sind für Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2014 beginnen. Die Gruppe geht davon aus, dass die Interpretation keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben wird.

Änderungen zu Standards und Interpretationen

Änderungen an IAS 19 Leistungen an Arbeitnehmer

Die Änderung enthält eine Klarstellung der Zuordnung von Arbeitnehmerbeiträgen oder Beiträgen von dritten Parteien, die mit der Dienstzeit verknüpft sind zu Dienstleistungsperioden sowie eine Erleichterung, wenn der Betrag der Beiträge von der Anzahl der geleisteten Dienstjahre unabhängig ist. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen, anzuwenden. Die Gruppe geht davon aus, dass die Änderung keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben wird.

Sammelstandard – Improvement to IFRS (Änderungen 2010 – 2012)

Die jährlichen Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2010 – 2012 umfassen eine Vielzahl von kleinen Änderungen an verschiedenen Standards. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen, anzuwenden. Von den Änderungen sind unter anderem betroffen: IFRS 2 – Anteilsbasierte Vergütungen, IFRS 3 – Unternehmenszusammenschlüsse, IFRS 8 – Geschäftssegmente, IFRS 13 – Bemessung des beizulegenden Zeitwerts, IAS 16 – Sachanlagen, IAS 24 – Angaben über Beziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen und IAS 38 – Immaterielle Vermögenswerte.

Sammelstandard – Improvement to IFRS (Änderungen 2011 – 2013)

Die jährlichen Verbesserungen an den IFRS-Zyklus 2011 – 2013 umfassen eine Vielzahl von kleinen Änderungen an verschiedenen Standards. Die Änderungen sind für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 1. Juli 2014 beginnen, anzuwenden. Von den Änderungen sind unter anderem betroffen: IFRS 1 – Erstmalige Anwendung der International Financial Reporting Standards, IFRS 3 – Unternehmenszusammenschlüsse, IFRS 13 – Bemessung des beizulegenden Zeitwerts, IAS 40 – Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Da das Kernziel des Annual Improvement Projects die Klarstellung von Formulierungen in bestehenden IFRS und vergleichsweise kleine Berichtigungen zur Beseiti-

gung von unbeabsichtigten Konsequenzen und Konflikten ist, geht die Gruppe davon aus, dass die Änderungen durch die Improvements to IFRS jeweils keinen wesentlichen Einfluss auf den Konzernabschluss haben werden.

V. UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse in Höhe von 217.225,5 (Vorjahr: 133.974,50) T€ enthalten Verkaufserlöse von Immobilien und Immobilienprojektgesellschaften, Mieterträge, die abgerechneten Bauleistungen eigener Projekte und andere Erlöse aus der typischen Geschäftstätigkeit. In der nachfolgenden Tabelle wird die Gesamtleistung der Gruppe aus dem internen Berichtswesen nach Regionen dargestellt, indem insbesondere auch die anteilige Leistung von assoziierten Unternehmen und nicht vollkonsolidierten Tochterunternehmen erfasst werden.

IN T€	2013	2012
Regionen		
Österreich	37.540,0	56.036,0
Westeuropa	193.375,0	72.216,0
Osteuropa	55.834,0	130.069,2
Gesamtleistung der Gruppe	286.749,0	258.321,2
Abzüglich Umsätze aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen, sowie. aus Leistungsgemeinschaften	-69.523,5	-124.346,7
Umsatzerlöse lt. Gewinn- und Verlustrechnung	217.225,5	133.974,5

VI. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

94

Die übrigen betrieblichen Erträge umfassen im Wesentlichen Nebenkostenerlöse aus der Hotel- bzw. aus der Hausbewirtschaftung. Weiters sind Kursgewinne in Höhe von 108,6 (im Vorjahr: 3.867,8) T€ enthalten.

VII. AUFWENDUNGEN FÜR MATERIAL UND SONSTIGE BEZOGENE HERSTELLUNGSLEISTUNGEN

IN T€	2013	2012
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-3.433,2	-3.497,6
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-142.105,3	-80.328,7
Gesamt	-145.538,5	-83.826,3

VIII. PERSONALAUFWAND

IN T€	2013	2012
Löhne und Gehälter	-16.788,0	-14.524,0
Soziale Abgaben	-3.461,7	-3.519,5
Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen	-135,3	168,6
Gesamt	-20.385,0	-17.874,9

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

IX. ABSCHREIBUNGEN

Auf immaterielle Vermögenswerte wurden 18,0 (Vorjahr: 19,3) T€ und auf das Sachanlagevermögen 2.435,4 (Vorjahr 2.346,2) T€ planmäßige Abschreibungen vorgenommen.

X. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

IN T€	2013	2012
Bürobetrieb	-3.151,1	-3.220,8
Werbung	-1.067,0	-1.733,9
Rechts- und Beratungskosten	-1.905,2	-2.705,9
Rückstellungsauflösung/-dotierung	972,8	1.321,5
Wertanpassung Finanzimmobilien	-12.748,7	-6.058,3
Abschreibung Immobilien im Umlaufvermögen	-5.003,2	-5.888,7
Kursverluste	-1.243,0	-839,5
Übrige	-10.646,2	-10.987,4
Gesamt	-34.791,6	-30.113,0

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

95

XI. FINANZERTRAG

IN T€	2013	2012
Erträge aus Beteiligungen	322,0	915,1
(davon aus verbundenen Unternehmen)	254,0	326,9
Zinsen und ähnliche Erträge	4.194,3	5.233,3
(davon aus verbundenen Unternehmen)	451,6	382,2
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	1.879,1	12.432,9
(davon aus verbundenen Unternehmen)	-	-
Gesamt	6.395,4	18.581,3

XII. FINANZAUFWAND

IN T€	2013	2012
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend Anleihen	-9.766,0	-8.549,0
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend andere Finanzverbindlichkeiten	-3.860,2	-2.900,2
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-4.049,1	-2.583,5
Aufwendungen aus Beteiligungen	-229,1	-0,0
(davon aus verbundenen Unternehmen)	-229,1	-0,0
Aufwendungen aus sonstigen Finanzanlagen	-47,4	-3.820,0
Gesamt	-17.951,8	-17.852,7

XIII. STEUERN VOM EINKOMMEN UND VOM ERTRAG

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

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

IN T€	2013	2012
Tatsächlicher Steueraufwand	6.470,9	1.893,1
latenter Steueraufwand/-ertrag	-2.155,4	-2.705,5
Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	4.315,5	-812,4

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

IN T€	2013	2012
Ergebnis vor Ertragsteuern	17.843,6	12.871,9
Theoretischer Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	4.460,9	3.217,9
Steuersatzunterschiede	2.637,1	324,8
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	50,1	-1.668,8
Erträge/Aufwendungen aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	-1.747,6	-1.174,3
Veränderung des in Bezug auf Verlustvorträge nicht angesetzten latenten Steueranspruchs	-1.223,3	-1.464,2
Periodenfremder Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	35,2	-135,0
Sonstige Unterschiede	103,1	87,2
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	4.315,5	-812,4

Zusätzlich zu dem in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Steueraufwand wurde der Steuereffekt von im sonstigen Ergebnis dargestellten Aufwendungen und Erträgen ebenfalls im sonstigen Ergebnis verrechnet. Der im sonstigen Ergebnis erfasste Betrag belief sich auf 72,0 (Vorjahr: -41,3) T€. (detaillierte Aufstellung)

XIV. ERGEBNIS JE AKTIE

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

IN T€	2013	2012
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens am Jahresüberschuss	12.856,5	12.888,0
Gewichteter Durchschnitt = Anzahl ausgegebener Aktien	6.000.000,0	6.000.000,0
Ergebnis je Aktie in €	2,14	2,15

XV. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

IN T€	Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte	Goodwill	Summe
Anschaffungs- und Herstellungskosten			
Stand 1.1.2012	235,4	3.860,5	4.095,9
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–
Zugänge	19,7	–	19,7
Abgänge	–2,9	–	–2,9
Umbuchungen	3,0	–	3,0
Währungsanpassungen	18,7	–	18,7
Stand 31.12.2012	273,9	3.860,5	4.134,4
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–
Zugänge	5,8	–	5,8
Abgänge	–	–	–
Umbuchungen	–	–	–
Währungsanpassungen	–3,7	–	–3,7
Stand 31.12.2013	276,0	3.860,5	4.136,5
Kumulierte Abschreibungen			
Stand 1.1.2012	216,6	1.181,9	1.398,5
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–
Zugänge	19,3	–	19,3
Abgänge	–2,9	–	–2,9
Umbuchungen	–	–	–
Währungsanpassungen	17,1	–	17,1
Zuschreibungen	–	–	–
Stand 31.12.2012	250,1	1.181,9	1.432,0
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–
Zugänge	18,0	–	18,0
Abgänge	–	–	–
Umbuchungen	–	–	–
Währungsanpassungen	–3,2	–	–3,2
Zuschreibungen	–	–	–
Stand 31.12.2013	264,9	1.181,9	1.446,8
Buchwerte Stand 31.12.2012	23,8	2.678,6	2.702,4
Buchwerte Stand 31.12.2013	11,1	2.678,6	2.689,7

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 des Impairment Tests wird die 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 des Impairment Tests aktuellen Planungen der Jahre 2014 und der folgenden 4 Jahre (Detailplanungszeitraum) und einer Wachstumsrate von 1% abgeleitet. Diese Prognosen basieren auf Erfahrungen aus der Vergangenheit sowie auf Erwartungen über die zukünftige Marktentwicklung. Die Diskontierung wurde auf Basis der spezifischen Kapitalkosten in Höhe von 6,67% (Vorjahr: 7,0%) unter Zugrundelegung einer ewigen Rente vorgenommen. Bei einer Änderung des Zinssatzes von 1% gäbe es keine Änderung des Wertansatzes.

XVI. SACHANLAGEVERMÖGEN

IN T€	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	technische Anlagen und Maschinen	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Summe
Anschaffungs- und Herstellungskosten					
Stand 1.1.2012	32.658,5	1.465,0	8.885,7	2.976,4	45.985,6
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-
Zugänge	-	158,6	608,5	21.339,7	22.106,8
Abgänge	-	-26,8	-288,6	-34,0	-349,4
Umgliederungen	50,0	41,8	30,0	-124,8	-3,0
Währungsanpassungen	2.064,8	116,7	275,6	4,4	2.461,5
Stand 31.12.2012	34.773,3	1.755,3	9.511,2	24.161,7	70.201,5
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-
Zugänge	64,9	88,7	301,3	168,3	623,2
Abgänge	-6.982,7	-	-298,9	-24.101,1	-31.382,7
Umgliederungen	-	-	-	-	-
Währungsanpassungen	-394,4	-24,7	-74,5	1,5	-492,1
Stand 31.12.2013	27.461,1	1.819,3	9.439,1	230,4	38.949,9

Kumulierte Abschreibung					
Stand 1.1.2012	4.190,4	1.145,6	3.725,0	–	9.060,9
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–
Zugänge	679,1	127,3	1.538,5	–	2.344,9
Abgänge	–	–26,8	–242,1	–	–268,9
Umgliederungen	–	–	–	–	–
Währungsanpassungen	351,0	89,6	213,3	0,1	654,0
Zuschreibungen	–	–	–	–	–
Stand 31.12.2012	5.220,5	1.335,7	5.234,7	0,1	11.791,0
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–
Zugänge	680,9	96,1	1.042,3	616,1	2.435,4
Abgänge	–	–36,7	–207,5	–616,1	–860,3
Umgliederungen	–	–	–	–	–
Währungsanpassungen	–63,8	–19,2	–54,7	–	–137,7
Zuschreibungen	–	–	–	–	–
Stand 31.12.2013	5.837,6	1.375,9	6.014,8	–	13.228,3
Buchwerte Stand 31.12.2012	29.552,8	419,6	4.276,5	24.161,6	58.410,5
Buchwerte Stand 31.12.2013	21.623,5	443,4	3.424,3	230,4	25.721,6

99

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

Der Buchwert der Sachanlagen, die zum Bilanzstichtag zur Sicherstellung verpfändet sind, beträgt 21.517,0 (Vorjahr: 53.601,6) T€. Sachanlagen mit einem Buchwert von 21.517,0 (Vorjahr: 53.601,6) T€ unterliegen Verfügungsbeschränkungen.

XVII. FINANZIMMOBILIEN

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

IN T€

Buchwerte	
Stand 1.1.2012	249.501,6
Änderung des Konsolidierungskreises	–
Zugänge	27.948,3
Abgänge	–2.580,3
Umgliederungen	–
Währungsanpassungen	5.529,3
Anpassung an den beizulegenden Zeitwert	–6.058,3
Stand 31.12.2012	274.340,6

Änderung des Konsolidierungskreises	-4.551,0
Zugänge	25.714,8
Abgänge	-1.128,9
Umgliederungen	-
Währungsanpassungen	-2.197,7
Anpassung an den beizulegenden Zeitwert	-12.748,7
Stand 31.12.2013	279.429,1

Beizulegender Zeitwert von Grundstücken und Gebäuden

Die Ermittlung des Zeitwertes der Liegenschaften wird nach einem revolvierenden Zyklus jeweils nach Ländern durchgeführt. Bei jenen Liegenschaften die keiner externen Bewertung unterzogen werden, werden durch ein internes Bewertungsteam die Verkehrswerte ermittelt. Diskussionen bezüglich der anzusetzenden Parameter zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte (Stufe 3) werden zwischen den operativen Projektentwicklern, dem Vorstand und dem Bewertungsteam geführt.

In unregelmäßigen Abständen wird das gesamte Immobilienportfolio des Konzerns von externen Gutachtern bewertet. Im laufenden Geschäftsjahr wurden die Verkehrswerte aller Liegenschaften, inklusive jener von Minderheitsbeteiligungen, die in den Konzernabschluss einfließen, ab einem Buchwert von T€ 1.000 durch externe Gutachter ermittelt.

Für jene Immobilien, für die durch vergleichbare Transaktionen ein Marktwert bestimmbar ist, wurde der Verkehrswert mittels Vergleichswert- bzw. Sachwertverfahren ermittelt. Dies gilt großteils für unsere Immobilien im Umlaufvermögen (Wohnbauten), die zur sofortigen Weiterveräußerung nach Fertigstellung gedacht sind. Gemäß Rechnungslegungsvorschriften wird der Buchwert nur dann an den Verkehrswert angepasst, wenn dieser niedriger ist. Die externen Gutachter haben mit den lokalen Projektentwicklern basierend auf Größe, Alter und Zustand der Gebäude und nach länderspezifischen Gegebenheiten die Parameter bestimmt.

Für Immobilien die in der Entwicklung stehen (Anlagen in Bau – IAS 40) wurde als Bewertungsverfahren die Residualwertmethode angewandt. Bei dieser Bewertungsmethode werden die Ertragswerte, soweit noch keine Vorverwertung stattgefunden hat, durch die Gutachter in Abstimmung mit den Projektentwicklern geschätzt. Die budgetierten Fertigstellungskosten inklusive eines angemessenen Developergewinnes werden von den Ertragswerten in Abzug gebracht. Das Residuum dieser Bewertungsmethode ergibt dann den Verkehrswert unserer Liegenschaften in Entwicklung.

Die nachfolgende Tabelle stellt die nichtfinanziellen Vermögenswerte, die zum beizulegenden Zeitwert bewertet werden, nach Bewertungsmethode dar.

Die unterschiedlichen Ebenen werden wie folgt definiert:

- Notierte (nicht berichtete Preise) in aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Schulden (Stufe 1)
- Inputfaktoren, andere als die auf Stufe 1 genannten Marktpreisnotierungen, die für den Vermögenswert oder die Schuld entweder unmittelbar (d.h. als Preis) oder mittelbar (d.h. vom Preis abgeleitet) zu beobachten sind (Stufe 2).
- Inputfaktoren, die für den Vermögenswert oder die Schuld nicht auf Grund von beobachtbaren Marktdaten (d.h. nicht beobachtbar) basieren (Stufe 3)

Informationen zu der Erfassung des beizulegenden Zeitwertes unter der hauptsächlichen Verwendung von nicht beobachtbarem Input (Stufe 3)

Art der Immobilie	Segment	Beizulegender Zeitwert 31.12.2013 T€	Bewertungsverfahren	BANDBREITE DER NICHT BEOBACHTBAREN INPUTFAKTOREN			
				Kapitalisierungs Zinssatz %	Miete pro m ² €/m ²	Instandhaltung %	Leerstand %
FINANZIMMOBILIEN							
retail	Ö	35.089,6	EW ^{*)}	6,3–7,3	7,9–12,1	2,0–8,0	2,0–12,0
retail	Ost	63.064,9	EW/Resi- dual	7,0–8,3	8,4–32,4	2,5–7,0	3,0–5,0
Büro	Ö	37.452,6	EW ^{*)}	6,0–6,3	6,4–14,0	5,0–9,0	7,0–10,0
Büro	West	73.300,1	Residual	5,3–5,5	12,0–16,0	3,0–5,5	4,0
Büro	Ost	31.222,1	Residual	6,3–7,3	6,0–14,5	2,0–8,0	3,0–5,0
Gewerbe	Ö	29.366,5	EW ^{*)}	5–6,8	2,5–10,7	2,0–12,0	3,0–10,0
Gewerbe	Ost	9.933,3	EW/Resi- dual	8,25	5,26	11,0	8,0

^{*)} EW = Ertragswert

Beziehungen der nicht beobachtbaren Inputfaktoren zum beizulegenden Zeitwert

101

- Miete: Je höher der m² Preis, desto höher ist der beizulegende Zeitwert
- Instandhaltung: Je höher der Instandhaltungsabschlag, desto niedriger ist der beizulegende Zeitwert
- Leerstand: Je höher der Leerstandsabschlag, desto niedriger ist der beizulegende Zeitwert

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 31.12.2013 wurden die beizulegenden Zeitwerte für die wesentlichen Immobilien mit einem Buchwert von 210.811,5 (Vorjahr: 106.378,4) T€ durch einen externe Sachverständigen (MRG Metzger) ermittelt, welcher Anfang März 2014 entsprechende Gutachten erstellte.

Die zum Stichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen zum Erwerb oder zur Erstellung von Finanzimmobilien belaufen sich auf 10.365,0 (Vorjahr: 51.814,0) T€. Zudem sind Finanzimmobilien mit einem Buchwert von 228.199,0 (Vorjahr: 220.170,0) T€ zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden 3.133,3 (Vorjahr: 3.705,9) T€ Zinsen auf Finanzimmobilien aktiviert. Für den Finanzierungskostensatz wird auf die Angaben in Punkt 31 verwiesen.

Die Mieterträge aus Finanzimmobilien belaufen sich auf 16.031,9 (Vorjahr: 14.745,2) T€, während die betrieblichen Aufwendungen 4.377,9 (Vorjahr: 4.275,6) T€ betragen.

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

IN T€	2013	2012
Immobilienleasing	30.753,0	27.982,4

Diesen stehen Verbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der Mindestleasingzahlungen, nämlich in Höhe von 23.991,3 (Vorjahr: 22.564,9) T€ gegenüber.

Die Restlaufzeiten der Finanzierungsleasingverträge für Immobilien liegen zwischen 5 und 15 Jahren. Es bestehen keine Verlängerungsoptionen allerdings Kaufoptionen.

XVIII. BETEILIGUNGEN AN ASSOZIIERTEN UNTERNEHMEN

IN T€	2013	2012
Anschaffungskosten	45.725,6	41.794,1
Anteil am seit Erwerb erzielten Ergebnis abzüglich bezogener Dividenden	-10.433,2	-17.129,6
Buchwert	35.292,4	24.664,5

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

IN T€	2013	2012
Vermögenswerte	589.670,6	560.459,3
Verbindlichkeiten	530.437,5	515.830,4
Nettovermögen	59.233,1	44.628,9
Anteil der Gruppe am Nettovermögen	27.654,1	20.214,4

IN T€	2013	2012
Umsatzerlöse	119.501,4	110.693,0
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	5.875,2	30.724,7
Anteil der Gruppe am Jahresüberschuss/-fehlbetrag	2.945,2	15.469,9

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten assoziierter Unternehmen im Geschäftsjahr 2013 belaufen sich auf 82,8 (Vorjahr: 0,0) T€ und kumuliert zum 31. Dezember 2013 auf 879,5 (Vorjahr: 659,6) T€.

XIX. PROJEKTFINANZIERUNG

IN T€	2013	2012
Projektfinanzierungen für nicht konsolidierte Tochterunternehmen	19.084,3	16.114,9
Projektfinanzierungen für assoziierte Unternehmen	47.092,5	36.416,4
Sonstige Projektfinanzierungen	2.867,9	3.071,2
Gesamt	69.044,7	55.602,5

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Wertminderungen in Höhe von 1.890,0 (Vorjahr: 3.120,0) T€ und Wertaufholungen in Höhe von 6.243,7 (Vorjahr: 7.996,1) T€ vorgenommen.

XX. ÜBRIGE FINANZANLAGEN

IN T€	2013	2012
Beteiligungen an nicht konsolidierten Tochterunternehmen	138,9	241,3
Übrige Beteiligungen	5.770,3	13.770,3
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	3.179,6	3.179,6
Gesamt	9.088,8	17.191,2

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

XXI. VORRÄTE

Die Vorräte setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

IN T€	2013	2012
Zum Verkauf bestimmte Immobilien und Projektkosten	117.315,0	119.671,4
Geleistete Anzahlungen	44,3	65,9
Gesamt	117.359,3	119.737,3

103

Vorräte mit einem Buchwert von 55.346,4 (Vorjahr: 60.295,7) T€ sind zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet. Im Berichtsjahr wurden Wertberichtigungen in Höhe von 4.995,3 (Vorjahr: 5.877,7) T€ durchgeführt.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden 4.171,8 (Vorjahr: 4.695,7) T€ Zinsen auf zum Verkauf bestimmte Immobilien und Projektvorkosten aktiviert.

XXII. FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

IN T€	2013	2012
Forderungen gegenüber Dritten	9.232,2	4.251,0
Forderungen gegenüber Arbeitsgemeinschaften	0,0	2.729,2
Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen	2.266,2	2.964,6
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	7.729,4	3.675,6
Gesamt	19.227,8	13.620,4

Die Forderungen gegenüber Dritten sind mit 4.029,0 (Vorjahr: 1.157,3) T€ nicht fällig und mit 5.203,2 (Vorjahr: 3.093,0) T€ unter einem Jahr fällig. Sämtliche andere Forderungen sind nicht fällig.

XXIII. FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

IN T€	Restlaufzeit		2012	Restlaufzeit > 1 Jahr
	2013	> 1 Jahr		
Forderungen aus Versicherungen	0,0	0,0	0,0	0,0
Übrige	3.228,5	4,6	3.215,5	0,0
Gesamt	3.228,5	4,6	3.215,5	0,0

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

Die Forderung aus der Rückdeckungsversicherung in Höhe von T€ 1.053,5 wurde gem. IAS 19 mit den Pensionsrückstellungen saldiert.

XXIV. SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE

IN T€	Restlaufzeit		2012	Restlaufzeit > 1 Jahr
	2013	> 1 Jahr		
Forderungen aus Steuern	3.416,9	–	5.169,4	–
Übrige	0,3	–	–	–
Gesamt	3.417,2	–	5.169,4	–

104

XXV. LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten von 58.803,1 (Vorjahr: 52.603,6) T€ sowie Kassenbestände in Höhe von 84,9 (Vorjahr: 88,2) T€.

XXVI. 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€	2013		2012	
	Aktiv	Passiv	Aktiv	Passiv
Finanzimmobilien, sonstige Bewertungsunterschiede	4.589,8	5.355,1	3.179,6	5.952,0
Sachanlagen	–	1.912,9	–	2.001,8
Steuerliche Verlustvorträge	1.793,7	–	1.721,8	–
Latente Steuern	6.383,5	7.268,0	4.901,4	7.953,8
Saldierte latente Steuern		884,5		3.052,4

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 991,9 (Vorjahr: 2.404,6) T€ nicht angesetzt. Der Stand der zum 31.12.2013 nicht angesetzten aktiven latenten Steuern beträgt 4.808,2 (Vorjahr 3.816,2) T€. Die angesetzten aktiven latenten Steuern für Verlustvorträge betreffen im Wesentlichen polnische Konzerngesellschaften und verfallen nach fünf Jahren.

XXVII. EIGENKAPITAL

GRUNDKAPITAL	Stück	€
Inhaber-Stammaktien	6.000.000	18.000.000,0

Das Grundkapital von 18.000.000,00 (Vorjahr: 18.000.000,00) € ist in 6.000.000 (Vorjahr: 6.000.000) Stück nennbetragslose Stückaktien zerlegt. Der auf die einzelne auf den Inhaber lautende Stückaktie entfallende Betrag des Grundkapitals beträgt rd. 3,00 (Vorjahr: 3,00) €.

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

XXVIII. RÜCKLAGEN

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

105

Die anderen Rücklagen umfassen die Währungsumrechnungsdifferenzen. Die Veränderungen im Geschäftsjahr setzen sich aus -0,0 (Vorjahr: -0,0) T€ Endkonsolidierungen und aus 318,0 (Vorjahr: -823,5) T€ Anpassung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen zusammen. Weiters enthalten sie die Gewinnrücklagen der UBM AG und die seit Erwerb einbehaltenen Gewinne der Tochterunternehmen einschließlich der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen an die im Konzernabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden. Zur Ausschüttung an die Aktionäre der UBM AG steht deren Bilanzgewinn in Höhe von 3.764,3 (Vorjahr: 3.320,3) T€ zur Verfügung. Zusätzlich können die freien Gewinnrücklagen der UBM AG, die zum 31. Dezember 2013 mit 47.527,4 (Vorjahr: 43.377,4) T€ ausgewiesen werden, in folgenden Perioden aufgelöst und an die Aktionäre der UBM AG ausgeschüttet werden.

Im Berichtsjahr wurden an die Aktionäre der UBM AG Dividenden in Höhe von € 3.300.000 bezahlt, je Aktie somit € 0,55. Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende von € 0,62 je Stück Stammaktie auszuschütten, d. s. insgesamt € 3.720.000.

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

XXIX. RÜCKSTELLUNGEN

IN T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Sonstige Personalrückstellungen	Bauten	Andere	Summe
Stand zum 1.1.2012	1.410,8	1.370,6	80,6	–	300,0	5.370,7	8.532,7
Währungsanpassungen	–	0,3	–	–	–	124,8	125,1
Zuführung	110,5	414,6	5,1	–	–	6,8	537,0
Verwendung/Auflösung	–0,3	–5,2	–	–	–300,0	–1.664,8	–1.970,3
Umgliederung	–	–	–	–	–	–	–
Stand zum 31.12.2012	1.521,0	1.780,3	85,7	–	0,0	3.837,5	7.224,5
davon langfristig	1.521,0	1.780,3	85,7	–	–	3.801,5	7.188,5
davon kurzfristig	–	–	–	–	–	36,0	36,0

IN T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Sonstige Personalrückstellungen	Bauten	Andere	Summe
Stand zum 1.1.2013	1.521,0	1.780,3	85,7	–	0,0	3.837,5	7.224,5
Währungsanpassungen	–	–	–	–	–	–9,4	–9,4
Zuführung	112,3	29,1	9,4	–	2.304,6	4.985,9	7.441,3
Zuführung OCI	–4,9	48,4	–	–	–	–	43,5
Verwendung/Auflösung	–	–	–	–	–	–642,7	–642,7
Umgliederung	–	–	–	–	–	–1.519,0	–1.519,0
Stand zum 31.12.2013	1.628,4	1.857,8	95,1	–	2.304,6	6.652,3	12.538,2
davon langfristig	1.628,4	1.857,8	95,1	–	2.304,6	6.616,3	12.502,2
davon kurzfristig	–	–	–	–	–	36,0	36,0

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

Die Rückstellungen für Bauten betreffen Verpflichtungen aus Gewährleistungen. Die anderen Rückstellungen beinhalten großteils Drohverlustrückstellungen bzw. Rückstellungen für zu übernehmende Verluste von Tochtergesellschaften sowie zugesagte Garantien im Zusammenhang mit einer geplanten Hotelveräußerung.

ALTERSVERSORGUNGSPLÄNE

Leistungsorientierte Pläne

Rückstellungen für Abfertigungen wurden für Angestellte und Arbeiter, die gemäß Angestelltengesetz, Arbeiterabfertigungsgesetz bzw. Betriebsvereinbarung Abfertigungsansprüche haben, gebildet. Angestellte, deren Dienstverhältnisse österreichischem Recht unterliegen, haben, wenn das betreffende Dienstverhältnis vor dem 1. Jänner

2003 begonnen und eine bestimmte Zeit gedauert hat, Anspruch auf eine Abfertigung in jedem Fall der Auflösung des Dienstverhältnisses bei Erreichen des gesetzlichen Pensionsalters. Die Höhe der Abfertigung ist abhängig von der Höhe des Bezugs zum Zeitpunkt der Auflösung und von der Dauer des Dienstverhältnisses. Diese Ansprüche der Dienstnehmer sind daher wie Ansprüche aus leistungsorientierten Pensionsplänen zu behandeln, wobei Planvermögen zur Deckung dieser Ansprüche nicht vorliegt.

Die Abfertigungsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

IN T€	2013	2012
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	1.521,0	1.410,8
Überstellungen	–	–17,5
Dienstzeitaufwand	63,7	57,7
Zinsaufwand	56,9	64,1
Abfertigungszahlungen	–8,3	–46,2
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	–4,9	52,1
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.	1.628,4	1.521,0

IN T€	2013	2012
Dienstzeitaufwand (erworbene Ansprüche)	63,7	57,7
Nettozinsaufwand	56,9	64,1
Abfertigungsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)	120,6	121,8
Abfertigungsaufwand (im Gesamtperiodenergebnis erfasst)	120,6	121,8

107

In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Für das folgende Geschäftsjahr ist ein Dienstzeitaufwand von 65,3 T€ und ein Zinsaufwand von 60,9 T€ geplant.

Die erfahrungsbedingten Anpassungen bei den Abfertigungsverpflichtungen stellen sich im Berichtsjahr und den vorangegangenen Geschäftsjahren wie folgt dar:

IN T€	2013	2012	2011	2010	2009
erfahrungsbedingte Anpassungen zum 31.12.	–16,7	–74,1	125,8	–19,3	–109,4

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

IN T€	2013	2012	2011	2010	2009
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen zum 31.12.	1.628,4	1.521,0	1.410,8	1.434,4	1.419,2

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

Rückstellung für Pensionen:

Überleitung von der Pensionsverpflichtung zur Rückstellung:

IN T€	2013	2012
Barwert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	2.994,2	2.833,8
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-1.136,4	-1.053,5
Nettowert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	1.857,8	1.780,3
Barwert der nicht durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtungen	0,0	0,0
Buchwert der Rückstellungen zum 31.12.	1.857,8	1.780,3

Pensionsaufwand:

IN T€	2013	2012
Dienstzeitaufwand (erworbene Ansprüche)	83,4	65,5
Nettozinsaufwand	104,8	109,4
Pensionsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)	188,2	174,9
Zinserträge	-0,4	-462,4
Pensionsaufwand/-ertrag (im Gesamtperiodenergebnis erfasst)	187,8	-287,5

108 Die Pensionsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

IN T€	2013	2012
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	2.833,8	2.344,0
Dienstzeitaufwand	83,4	65,5
Zinsaufwand	104,8	109,4
Pensionszahlungen	-108,9	-75,3
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	81,1	390,2
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.	2.994,2	2.833,8

Die Verpflichtungen aus den direkten Pensionszusagen werden zum Teil durch Versicherungsverträge, die bei der WIENER STÄDTISCHE VERSICHERUNGS AG Vienna Insurance Group abgeschlossen wurden, rückgedeckt. Zur Sicherstellung der Pensionsansprüche der versicherten Dienstnehmer aus den Firmenpensionszusagen sind die Ansprüche aus den Versicherungsverträgen zugunsten der versicherten Dienstnehmer verpfändet. Die Versicherung der Alterspension ist gewinnbeteiligt gemäß § 16 der Allgemeinen Versicherungsbedingungen für Erlebens- und Rentenversicherungen. Die Versicherung der Berufsunfähigkeitspension und die Versicherung der Hinterbliebenenpension sind gewinnberechtig. Hierfür wird am Ende jedes Versicherungsjahres eine Einnahmen-Ausgabenrechnung durchgeführt. Im Falle eines positiven Ergebnisses werden 50% des Saldos aus Einnahmen und Ausgaben an den Versicherungsnehmer refundiert. Im Falle eines Verlustes wird dieser auf das nächste Versicherungsjahr vorge tragen. Erst wenn der Verlustvortrag getilgt ist, können wieder Gewinne ausgeschüttet werden. Die Höhe der jährlichen Versicherungsprämien ergibt sich aus den Tarifen der Versicherer und wird im Mitgliederverzeichnis ausgewiesen. Die Prämien sind jährlich im Vorhinein zu entrichten. Letztmalig ist die Jahresprämie für jenes Jahr zu entrichten, im dem der Versicherte sein Pensionsantrittsalter erreicht. Die Pensionsrückdeckungsversicherungen werden in der gesonderten Abteilung des Deckungsstockes für die Lebensversicherung im Sinne des § 20 Abs.2 Z 1 in Verbindung mit § 78 des Versicherungsaufsichtsgesetzes geführt.

Entwicklung des Planvermögens:

IN T€	2013	2012
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1.1.	1.053,5	973,4
Beitragszahlungen	81,4	0,0
Zinserträge	0,4	462,4
Auszahlungen (Leistungszahlungen)	-31,6	0,0
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	32,7	-382,3
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31.12.	1.136,4	1.053,5

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 110,8 T€ und ein Zinsaufwand von 93,6 T€ geplant.

Die erfahrungsbedingten Anpassungen bei den Pensionsverpflichtungen stellen sich im Berichtsjahr und den vorangegangenen Geschäftsjahren wie folgt dar:

IN T€	2013	2012	2011	2010	2009
erfahrungsbedingte Anpassungen zum 31.12.	74,9	-4,2	-59,4	116,5	-219,0

109

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

IN T€	2013	2012	2011	2010	2009
Barwert der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.	2.994,2	2.833,8	2.344,0	2.230,0	2.261,1

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.

Die Barwerte des Planvermögens stellen sich im Berichtsjahr und den zwei vorangegangenen Geschäftsjahren wie folgt dar:

IN T€	2013	2012	2011
Barwert des Planvermögens zum 31.12.	1.136,4	1.053,5	973,4

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. 2013 ist diesbezüglich ein Aufwand von insgesamt 45,3 (Vorjahr: 46,1) T€ angefallen. Für ein Vorstandsmitglied wird ein Betrag von 27,0 (Vorjahr: 26,3) T€ in eine Pensionskasse einbezahlt. Die Mitarbeiter der Gruppe in Österreich, Deutschland, Tschechien, Polen und Ungarn gehören zudem staatlichen Pensionsplänen an, die in der

Regel im Umlageverfahren finanziert werden. Die Verpflichtung der Gruppe beschränkt sich darauf, die Beiträge in Abhängigkeit vom Entgelt laufend zu entrichten. Eine rechtliche oder faktische Verpflichtung besteht nicht.

XXX. ANLEIHEN

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

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

Im Geschäftsjahr 2011 wurde durch die UBM AG eine weitere Anleihe zum Nominale von € 75,0 Mio. zu folgenden Konditionen begeben. 2012 wurde die Anleihe um € 25,0 Mio. auf € 100,0 Mio. erhöht.

Nominale: € 75.000.000,-
 Aufstockung: € 25.000.000,-
 Gesamt: € 100.000.000,-
 Laufzeit: 2011 – 2016
 Verzinsung: 6,000%
 Kupontermin: 09. November des jeweiligen Jahres; erstmals 09. November 2012
 Tilgung: 100% endfällig

110 XXXI. FINANZVERBINDLICHKEITEN

2013	Nominale in T€	Buchwert in T€	Durchschnittl. Effektivver- zinsung in %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
Variable Verzinsung	121.449,4	121.449,4	1,1 – 7,5
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern			
Variable Verzinsung	46.098,7	46.098,7	3,25 – 10,0
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggesellschaften			
Variable Verzinsung	30.484,7	23.991,3	1,85 – 2,84
Gesamt	198.032,8	191.539,4	

2012	Nominale in T€	Buchwert in T€	Durchschnittl. Effektivver- zinsung in %
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten			
Variable Verzinsung	143.631,2	143.631,2	1,1 – 5,0
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern			
Variable Verzinsung	45.465,7	45.465,7	3,25 – 10,0
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggesellschaften			
Variable Verzinsung	30.554,5	22.564,9	1,85 – 2,9
Gesamt	219.651,4	211.661,8	

2013 IN T€	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis < 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	121.449,4	21.292,2	56.944,3	43.212,9	121.145,5
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern variabel verzinst	46.098,7	35.270,4	10.828,3	0,0	35.064,7
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	23.991,3	894,5	3.854,7	19.242,1	23.991,3
Gesamt	191.539,4	57.457,1	71.627,3	62.455,0	180.201,5

2012 IN T€	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis < 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	143.631,2	19.089,7	82.976,9	41.564,5	143.255,1
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern variabel verzinst	45.465,7	8.167,9	12.297,8	25.000	39.297,8
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	22.564,9	799,8	3.725,9	18.039,3	22.564,9
Gesamt	211.661,8	28.057,4	99.000,6	84.603,8	205.117,8

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

IN T€	2013			2012		
	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert
Fällig bis 1 Jahr	954,4	60,0	894,4	1.493,7	693,9	799,8
Fällig 1 bis 5 Jahre	6.411,3	2.556,6	3.854,7	5.740,3	2.014,5	3.725,8
Fällig über 5 Jahre	23.119,0	3.876,8	19.242,2	23.320,5	5.281,2	18.039,3
Gesamt	30.484,7	6.493,4	23.991,3	30.554,5	7.989,6	22.564,9

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 2013 betrug der durchschnittliche Effektivzinssatz 2,35% (Vorjahr: 2,38%). Vereinbarungen über bedingte Mietzahlungen wurden nicht getroffen, sondern alle Leasingverhältnisse basieren auf fixen Raten. Die Verbindlichkeiten sind zur Gänze im Folgejahr fällig.

XXXII. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

IN T€	2013	2012
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	29.064,8	35.307,4
Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitsgemeinschaften	384,4	3.156,5
Gesamt	29.449,2	38.463,9

Die Verbindlichkeiten sind zur Gänze im Folgejahr fällig.

XXXIII. SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

2013 IN T€	Gesamt	< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	7,6	7,6	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	8.726,7	8.726,7	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Beteiligungsunternehmen	2.519,1	2.519,1	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen	5.064,2	5.064,2	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Beteiligungserwerb	300,0	300,0	-	-	-
Übrige	8.097,6	3.764,5	741,8	3.591,3	-
Gesamt	24.715,2	20.382,1	741,8	3.591,3	

2012 IN T€	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis < 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	97,6	97,6	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	3.876,7	3.876,7	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Beteiligungsunternehmen	5.659,0	5.659,0	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen	4.931,8	4.931,8	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Beteiligungserwerb	8.100,0	100,0	8.000,0	-	-
Übrige	8.547,8	3.890,3	738,4	3.919,1	-
Gesamt	31.212,9	18.555,4	8.738,4	3.919,1	

XXXIV. ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN

2013 IN T€	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis < 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten aus Steuern	1.485,3	1.485,3	-	-	-
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	250,4	250,4	-	-	-
Erhaltene Anzahlungen	875,0	875,0	-	-	-
Übrige	118,9	118,9	-	-	-
Gesamt	2.729,6	2.729,6	-	-	-

2012 IN T€	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit >1 bis < 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten aus Steuern	1.239,9	1.239,9	-	-	-
Verbindlichkeiten im Rah- men der sozialen Sicherheit	244,4	244,4	-	-	-
Erhaltene Anzahlungen	3.074,4	3.074,4	-	-	-
Übrige	49,2	49,2	-	-	-
Gesamt	4.607,9	4.607,9	-	-	-

XXXV. STEUERSCHULDEN

Die Vorauszahlungen an Körperschaftsteuer in Höhe von 214,7 (Vorjahr: 183,8) T€ wurden konform der Vorjahre mit den Zahlungsverpflichtungen aus der Körperschaftsteuer saldiert.

XXXVI. HAFTUNGSVERHÄLTNISSSE

Haftungsverhältnisse betreffen Kreditbürgschaften und Garantierklärungen für assoziierte Unternehmen. Die Eventualverbindlichkeiten für assoziierte Unternehmen belaufen sich auf 94.950,8 (Vorjahr: 93.175,3) T€. Eine Inanspruchnahme aus diesen Haftungen ist nicht wahrscheinlich.

XXXVII. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

113

Hotel Euro-Disney

Die UBM AG und die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG haben sich der RL KG Raiffeisen-Leasing Gesellschaft m.b.H. gegenüber verpflichtet, deren Gesellschaftsanteile an UBX (Luxemburg) s.a.r.l. auf deren schriftliche Aufforderung hin 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 2013 belief sich die Verpflichtung auf 30.921,8 (Vorjahr: 32.543,1) T€, von der 50% auf UBM AG und 50% auf Warimpex entfällt. UBM AG und Warimpex haften auch für die Verpflichtung des jeweils anderen Partners.

Hotel „Magic Circus“

Die UBM AG und die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG haben sich gegenüber der RL KG Raiffeisen-Leasing Gesellschaft m.b.H. verpflichtet, deren Gesellschaftsanteile an Asset Paris II (Luxemburg) s.a.r.l. auf deren schriftliche Aufforderung hin und zwar je zu 50% anzukaufen. Asset Paris II (Luxemburg) s.a.r.l. ist wiederum alleinige Gesellschafterin von Asset Paris II s.a.r.l., die auf einem geleasteten Grundstück in der Gemeinde Magny-le-Hongre bei Paris ein Hotelgebäude einschließlich aller Neben- und Außenanlagen errichtet hat. Der Kaufpreis entspricht dem von Raiffeisen eingebrachtem Kapital zuzüglich Verzinsung abzüglich Rückzahlungen sowie an Raiffeisen bezahlte Verwaltungsentgelte. Zum 31. Dezember 2013 belief sich die Verpflichtung auf 17.450,0 (Vorjahr: 18.200,0) T€, von der 50% auf UBM AG und 50% auf Warimpex entfällt. UBM AG und Warimpex haften auch für die Verpflichtung des jeweils anderen Partners.

XXXVIII. ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung erfolgt entsprechend der internen Organisationsstruktur des UBM-Konzerns nach geographischen 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 geographischen Kriterien dargestellt sind, entfallen die Angaben nach geographischen 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.

SEGMENTAUFTEILUNG

IN T€	Österreich	
	2013	2012
Gesamtleistung		
Projektverkäufe, Projektentwicklung und Bau	23.670,0	43.430,6
Hotel	2.603,0	2.281,8
Vermietung und Verwaltung von Immobilien	11.267,0	10.323,6
Facilitymanagement	0,0	0,0
Grundstücke in Entwicklung	0,0	0,0
Summe Gesamtleistung	37.540,0	56.036,0
EBT		
Projektverkäufe, Projektentwicklung und Bau	3.059,1	3.549,0
Hotel	-179,7	-275,7
Vermietung und Verwaltung von Immobilien	1.743,8	2.931,9
Facilitymanagement	0,0	0,0
Grundstücke in Entwicklung	0,0	0,0
Verwaltung	-1.243,2	1.376,2
Summe EBT	3.380,0	7.581,4
darin enthalten:		
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1.049,4	-562,6
Abschreibungen	-126,4	-164,5
Zinserträge	3.990,7	4.839,9
Zinsaufwand	-13.460,2	-11.564,8
Segmentvermögen 31.12.	481.080,9	459.184,9
darin enthalten immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzimmobilien	86.592,2	86.095,1
darin enthalten assoziierte Unternehmen	3.393,5	2.893,9
Segmentverschulden 31.12.	296.667,5	288.373,2
Investitionen in langfristige Vermögenswerte sowie in Finanzimmobilien	19.783,5	1.756,7
Mitarbeiter	54	56

XXXIX. 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 –258,0 (Vorjahr: –478,5) T€ zugeflossen.

Westeuropa		Zentral- und Osteuropa		Überleitung		Konzern	
2013	2012	2013	2012	2013	2012	2013	2012
141.133,0	26.281,2	13.564,0	95.327,1			178.367,0	165.038,9
46.087,0	41.203,9	28.192,0	20.401,6			76.882,0	63.887,3
6.155,0	4.730,9	9.392,0	9.826,2			26.814,0	24.880,7
0,0	0,0	4.685,0	4.512,8			4.685,0	4.512,8
0,0	0,0	1,0	1,5			1,0	1,5
193.375,0	72.216,0	55.834,0	130.069,2			286.749,0	258.321,2
20.298,0	981,2	–781,9	7.801,3			22.575,2	12.331,5
775,7	77,7	–1.200,0	–1.978,0			–604,0	–2.176,0
–1.500,1	–350,2	–1.400,8	79,9			–1.157,1	2.661,6
0,0	0,0	529,4	634,5			529,4	634,5
–174,0	–178,0	–1.413,7	–1.250,2			–1.587,7	–1.428,2
–344,0	–159,7	–325,0	–368,0			–1.912,2	848,5
19.055,6	371,0	–4.592,0	4.919,5			17.843,6	12.871,9
–866,0	–2.294,4	12.580,4	7.413,9			12.763,8	4.556,9
–1.100,5	–880,1	–1.226,5	–1.320,9			–2.453,4	–2.365,5
62,3	131,1	141,3	262,3			4.194,3	5.233,3
–2.958,4	–907,3	–1.256,7	–1.560,6			–17.675,3	–14.032,7
206.440,9	237.547,8	236.337,7	234.736,8	–293.083,6	–300.654,0	630.775,9	630.815,5
94.185,8	128.742,2	127.062,4	120.616,2			307.840,4	335.453,5
9.620,6	10.408,9	22.278,3	11.312,7			35.292,4	24.615,5
160.855,3	198.107,2	218.649,6	221.444,3	–209.115,1	–230.740,6	467.057,3	477.184,1
8.681,4	29.321,0	18.596,7	18.997,0			47.061,6	50.074,7
129	66	326	334			509	456

XL. 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	6,0%
• Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	1,1 – 7,5%
• Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern	3,25 – 10,0%
• Leasing	1,85 – 2,84%

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

Bei den variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten wirken sich Änderungen des Marktzinssatzes auf die Höhe der Zinsbelastungen aus. Eine Änderung des Marktzinssatzes um 1%-Punkt würde zu einer Änderung der Zinsbelastung von ungefähr 1.915,4 (Vorjahr: 2.116,6) T€ p.a. führen und nach Berücksichtigung von Steuern das Eigenkapital belasten.

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

Kreditrisiko

Das Kreditrisiko bezeichnet die Gefahr von Verlusten infolge des Ausfalls eines Geschäftspartners, der seinen vertraglich zugesicherten Zahlungsverpflichtungen nicht mehr nachkommt. Es umfasst Ausfall- und Länderrisiken sowie Bonitätsverschlechterungen von Kreditnehmern. Im Immobilienbereich ergibt sich das Kreditrisiko aus den Mietverpflichtungen. Der Ausfall eines Mieters und die dadurch entfallenen Mietzinsszahlungen 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		
		2014	2015 – 2018	ab 2019
Anleihen				
fix verzinst	6,0%	12.000,0	212.887,7	–
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
variabel verzinst	3,17%	12.736,6	78.186,2	35.992,4
Leasingverbindlichkeiten				
variabel verzinst	2,35%	1.602,8	6.411,3	23.119,0
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten				
variabel verzinst	6,61%	42.450,0	11.606,0	5.573,0
Gesamt		68.789,4	309.091,2	64.684,4

IN T€	Durchschnitts- verzinsung	Undiskontierte Zahlungsströme		
		2013	2014 – 2017	ab 2018
Anleihen				
fix verzinst	6,0%	12.000,0	224.887,7	–
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten				
variabel verzinst	3,0%	23.406,4	91.724,2	45.800,3
Leasingverbindlichkeiten				
variabel verzinst	2,38%	1.493,7	5.740,3	23.320,5
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten				
variabel verzinst	9,0%	11.268,2	23.203,5	32.266,4
Gesamt		48.168,3	345.555,7	101.387,2

117

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 Kreditfinanzierungen betreffen weitgehend laufende Immobilienprojekte, deren Entwicklung aus heutiger Sicht nicht gefährdet ist.

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

Sonstiges Preisrisiko

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

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

Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte

	Bewertung nach IAS 39					in T€	
	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte am 31.12.2012	(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value am 31.12.2012	
AKTIVA							
Projektfinanzierung variabel verzinst	LaR	55.602,5	55.602,5			55.602,5	
übrige Finanzanlagen	LaR	2.906,9	2.906,9			3.381,8	
übrige Finanzanlagen	AfS (at cost)	14.284,3	14.284,3			k.A.	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	13.620,4	13.620,4			13.620,4	
Finanzielle Vermögenswerte	LaR	3.154,9	3.154,9			3.154,9	
Derivate (ohne Hedgebeziehung)	FAHFT	60,6			60,6	60,6	
Liquide Mittel		53.434,9				53.434,9	
PASSIVA							
Anleihen fix verzinst	FLAC	175.112,0	175.112,0			198.346,0	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	FLAC	143.631,2	143.631,2			143.631,2	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten variabel verzinst	FLAC	45.465,7	45.465,7			45.465,7	
Leasingverbindlichkeiten		22.564,9	22.564,9			22.564,9	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistung	FLAC	38.463,9	38.463,9			38.463,9	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	31.212,9	31.212,9			31.212,9	
NACH KATEGORIEN:							
Loans and Receivables	LaR	75.284,7	75.284,7			75.759,6	
Financial Asset Held for Trading	FAHFT	60,6			60,6	60,6	
Liquide Mittel		53.434,9				53.434,9	
Available-for-Sale Financial Assets	AfS (at cost)	14.284,3	14.284,3			k.A.	
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	FLAC	433.885,7	433.885,7			457.119,7	

Bewertung nach IAS 39							in T€
	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte am 31.12.2013	(Fortgeführte) Anschaffungs- kosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value am 31.12.2013	
AKTIVA							
Projektfinanzierung variabel verzinst	LaR	69.044,7	69.044,7			69.044,7	
übrige Finanzanlagen	LaR	2.906,9	2.906,9			3.107,3	
übrige Finanzanlagen	AfS (at cost)	6.181,9	6.181,9			k.A.	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	19.227,8	19.227,8			19.227,8	
Finanzielle Vermögenswerte	LaR	3.187,9	3.187,9			3.187,9	
Derivate (ohne Hedgebeziehung)	FAHfT	40,6			40,6	40,6	
Liquide Mittel		59.893,3				59.893,3	
PASSIVA							
Anleihen fix verzinst	FLAC	190.285,2	190.285,2			197.251,0	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	FLAC	121.449,5	121.449,5			121.449,5	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten variabel verzinst	FLAC	46.098,6	46.098,6			46.098,6	
Leasingverbindlichkeiten		23.991,3	23.991,3			23.991,3	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistung	FLAC	29.449,2	29.449,2			29.449,2	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	24.715,2	24.715,2			24.715,2	
NACH KATEGORIEN:							
Loans and Receivables	LaR	94.367,3	94.367,3			94.567,7	
Financial Assets Held for Trading	FAHfT	40,6			40,6	40,6	
Liquide Mittel		59.893,3				59.893,3	
Available-for-Sale Financial Assets	AfS (at cost)	6.181,9	6.181,9			k.A.	
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	FLAC	411.997,7	411.997,7			418.963,5	

Der Fair Value der Forderungen und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, der sonstigen Vermögenswerte sowie der sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten entspricht dem Buchwert, da diese überwiegend sehr kurzfristig sind. Die available-for-sale-Finanzanlagen bestehen zur Gänze aus Beteiligungsunternehmen (GmbH-Anteile) von untergeordneter Bedeutung, welche nicht an einem aktiven Markt notieren und deren Marktwert sich nicht zuverlässig ermitteln lässt. Diese werden zu Anschaffungskosten bilanziert. Solange ein Projekt nicht realisiert ist, besteht für die Anteile dieser Projektgesellschaften keine Verkaufsabsicht. Als available for sale werden jene Finanzinstrumente eingestuft, die keiner anderen Bewertungskategorie nach IAS 39 zugeordnet werden können. Die Fair-Value-Bewertung für die Anleihe erfolgt aufgrund von Marktdaten des Informationsdienstleisters REUTERS. Die Kreditverbindlichkeiten und übrigen Finanzanlagen wurden mit der Berechnungsmethode des Discounted Cashflow bewertet, wobei die am 31.12.13 von REUTERS publizierte Zero Coupon Yield Curve zur Diskontierung der Cashflows herangezogen wurde.

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

Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien

IN T€	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Aus der Folgebewertung Wertberichtigung	Nettoergebnis 2013
Loans and Receivables	56,8		4.353,7	4.410,5
Available-for-Sale Financial Assets		321,9		321,9
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	-16.671,3			-16.671,3

IN T€	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Aus der Folgebewertung Wertberichtigung	Nettoergebnis 2012
Loans and Receivables	682,4		4.876,1	5.558,2
Available-for-Sale Financial Assets		915,1		915,1
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	-13.247,6			-13.247,6

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

120

IN T€	2013	2012
kumulierte Wertminderungen		
Loans and Receivables	10.904,0	13.738,7

XLII. DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL DER MITARBEITER

IN T€	2013	2012
Angestellte und gewerbliche Mitarbeiter		
Inland	54	56
Ausland	455	400
Mitarbeiter gesamt	509	456

XLIII. 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€	2013	2012
Assoziierte Unternehmen		
Verkauf von Waren u. Leistungen	8.701,9	3.613,4
Erwerb von Waren u. Leistungen	643,3	369,6
Forderungen	7.729,4	3.675,5
Verbindlichkeiten	8.726,7	3.876,7

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. Da im Vorjahr nur die Allgemeine Baugesellschaft – A. Porr Aktiengesellschaft als nahestehendes Unternehmen einbezogen wurde, wurden die Vorjahresziffern entsprechend angepasst.

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€	2013	2012
PORR-Gruppe		
Verkauf von Waren u. Leistungen	1.086,4	1.059,0
Erwerb von Waren u. Leistungen	62.017,6	45.863,0
Forderungen	9,1	13,4
Verbindlichkeiten	1.803,7	1.475,5

121

XLIII. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG UND SONSTIGE ANGABEN

Der Vorstand der UBM Realitätenentwicklung AG hat den Konzernabschluss am 07.03.2014 zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Die prüfungs- und prüfungsnahen Leistungen des Konzernabschlussprüfers wurden von der UBM mit einem Betrag von 55,0 (im Vorjahr: 55,0) T€ vergütet. Weiters hat der Konzernabschlussprüfer für sonstige Beratungsleistungen Honorare in Höhe von 6,3 (im Vorjahr: 49,9) T€ erhalten.

XLIV. ORGANE DER GESELLSCHAFT

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

IN T€	2013	2012
Bezüge des Vorstandes		
Kurzfristig fällige Leistungen (Jahresbezug)	1.257,4	1.141,4
Nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen (Pension)	27,0	26,3
Andere langfristig fällige Leistungen (Abfertigung)	32,4	2,8
Gesamt	1.316,8	1.170,4
Vergütungen des Aufsichtsrates		
	77,9	74,3

Mitglieder des Vorstandes:

Mag. Karl Bier, Baden, Vorsitzender
 Heribert Smolé, Wien
 Dipl.-Ing. Martin Löcker, Kobens

Mitglieder des Aufsichtsrates:

Dipl.-Ing. Horst Pöchhacker, Vorsitzender
 Ing. Karl-Heinz Strauss, Vorsitzender-Stellvertreter
 (Mitglied bis 27.02.2013, Vorsitzender-Stellvertreter
 ab 27.02.2013)

Dr. Bruno Ettenauer
 Mag. Wolfhard Fromwald (bis 03.05.2013)
 Dr. Johannes Pepelnik
 Dipl.-Ing. Iris Ortner

Bernhard H. Hansen (ab 03.05.2013)
 MMag. Christian B. Maier (ab 03.05.2013)
 Dr. Peter Weber (ab 03.05.2013)

122

Wien, am 11. März 2014
 Der Vorstand



Mag. Karl Bier e. h.
 (Vorsitzender)



Heribert Smolé e. h.



Dipl.-Ing. Martin Löcker e.h.

BETEILIGUNGSSPIEGEL

FIRMA

VERBUNDENE UNTERNEHMEN

VERBUNDENE KAPITALGESELLSCHAFTEN

FIRMA	Länder- kennzeichen	Sitz	Anteilshöhe UBM AG	Anteilshöhe UBM Konzern	Kons Art	Währung	Nennkapital/ Nominale
„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
Logistikpark Ailecgasse GmbH	AUT	Wien	99,80%	100,00%	V	EUR	36.336,41
MBU Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	90,00%	90,00%	V	EUR	36.336,42
Rainbergstraße - Immobilienprojektentwicklungs GmbH	AUT	Wien	99,00%	99,00%	V	EUR	35.000,00
Rudolf u. Walter Schweder Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	90,00%	90,00%	V	EUR	36.336,42
sternbrauerei-riedenburg revitalisierung gmbh	AUT	Wien	99,00%	99,00%	V	EUR	35.000,00
UBM Seevillen Errichtungs-GmbH	AUT	Wien	100,00%	100,00%	N	EUR	0,00
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	2.732.100,00
ANDOVLEN INVESTMENTS LIMITED	CYP	Limassol	100,00%	100,00%	V	EUR	3.000,00
DICTYSATE INVESTMENTS LIMITED	CYP	Limassol	100,00%	100,00%	V	EUR	181.260,00
AC Offices Klicperova s.r.o.	CZE	Prag	0,36%	100,00%	V	CZK	11.000.000,00
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
Na Záhonech a.s.	CZE	Prag	0,00%	100,00%	V	CZK	1.000.000,00
TOSAN park a.s.	CZE	Prag	100,00%	100,00%	V	CZK	2.000.000,00
UBM - Bohemia 2 s.r.o.	CZE	Prag	100,00%	100,00%	V	CZK	200.000,00
UBM Klánovice s.r.o.	CZE	Prag	100,00%	100,00%	V	CZK	200.000,00
UBM Plzen - Hamburk s.r.o.	CZE	Prag	100,00%	100,00%	V	CZK	200.000,00
UBM-Bohemia Projectdevelopment-Planning-Construction, s.r.o.	CZE	Prag	100,00%	100,00%	V	CZK	8.142.000,00
Blitz 01-815 GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	V	EUR	25.000,00
Bürohaus Leuchtenbergring Verwaltungs GmbH	DEU	München	0,00%	95,04%	N	EUR	0,00
City Objekte München GmbH	DEU	München	0,00%	84,60%	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
Leuchtenbergring Hotelbetriebsgesellschaft mbH*	DEU	München	0,00%	94,00%	E	EUR	25.000,00
Mainzer Landstraße Hotelbetriebs GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	V	EUR	25.000,00
MG Projekt-Sendling GmbH	DEU	München	0,00%	94,00%	V	EUR	25.000,00
MG Sendling Hotelbetriebsgesellschaft mbH	DEU	München	0,00%	94,00%	V	EUR	25.000,00
MG Sendling Komplementär 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-Dornach Bestandsgebäude GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	V	EUR	25.000,00
Münchner Grund Immobilien Bauträger Aktiengesellschaft	DEU	München	94,00%	94,00%	V	EUR	3.000.000,00
Münchner Grund Projektmanagement, -Beratung, -Planung GmbH	DEU	München	0,00%	65,80%	N	EUR	0,00
Münchner Grund Riem GmbH	DEU	München	0,00%	60,16%	N	EUR	0,00
Schloßhotel Tutzing GmbH	DEU	Starnberg	0,00%	82,72%	V	EUR	25.000,00
Stadtgrund Bauträger GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	V	EUR	76.694,96
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	9.166.100,00
UBM Projektmanagement Korlátolt Felegősségű Társaság	HUN	Budapest	100,00%	100,00%	V	HUF	20.000.000,00
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
UBM Spinoza B.V.	NLD	Amsterdam	0,00%	100,00%	V	EUR	18.000,00
„FMP Planning and Facility Management Poland“ Sp. z o.o.	POL	Warschau	100,00%	100,00%	V	PLN	150.000,00
„Hotel Akademia“ Sp. z o.o.	POL	Warschau	0,00%	100,00%	V	PLN	5.100,00
„UBM Polska“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	100,00%	100,00%	V	PLN	50.000,00
„UBM Residence Park Zakopianka“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Krakau	100,00%	100,00%	V	PLN	50.000,00
„UBM-HPG“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Krakau	0,00%	100,00%	V	PLN	50.000,00
FMZ Gdynia Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	70,00%	100,00%	V	PLN	100.000,00
FMZ Lublin Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	70,00%	V	PLN	50.000,00
FMZ Sosnowiec Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	55,00%	V	PLN	50.000,00
Hotel PBP Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia w likwidacji	POL	Warschau	0,00%	100,00%	V	PLN	5.000,00
Oaza Kampinos Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	100,00%	V	PLN	50.000,00
UBM GREEN DEVELOPMENT SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	POL	Warschau	100,00%	100,00%	V	PLN	156.000,00
UBM Riviera Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	100,00%	V	PLN	5.000,00
UBM Rumba Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	100,00%	V	PLN	5.000,00
UBM Times Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	100,00%	V	PLN	5.000,00
UBM Zielone Tarasy Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Krakau	100,00%	100,00%	V	PLN	50.000,00
UBM DEVELOPMENT S.R.L.	ROM	Bukarest	100,00%	100,00%	V	RON	175.000,00
Gesellschaft mit beschränkter Haftung „UBM development doo“	RUS	St. Petersburg	100,00%	100,00%	V	RUB	3.700.000,00
UBM Koliba s.r.o.	SVK	Preßburg	100,00%	100,00%	V	EUR	6.390.000,00
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
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG*	DEU	München	0,00%	95,04%	E	EUR	100.000,00
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. KG*	DEU	München	0,00%	94,09%	E	EUR	60.000,00
Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG	DEU	München	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

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	535.000,00
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	800.000,00
DOCK V1, s.r.o.	CZE	Prag	0,00%	50,00%	E	CZK	200.000,00
UBX Plzen s.r.o.	CZE	Prag	50,00%	50,00%	E	CZK	200.000,00
ACC Berlin Konferenz Betriebs GmbH	DEU	Berlin	50,00%	50,00%	E	EUR	25.000,00
BLV Objekt Pasing GmbH	DEU	Grünwald, Landkreis München	0,00%	47,00%	E	EUR	25.000,00
Lilienthalstraße Wohnen GmbH Münchner Grund und Baywobau	DEU	Grünwald, Landkreis München	0,00%	47,00%	E	EUR	25.000,00
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	DEU	München	50,00%	50,00%	E	EUR	25.000,00
UBX 2 Objekt Berlin GmbH	DEU	München	50,00%	50,00%	E	EUR	25.000,00
UBX 3 Objekt Berlin GmbH	DEU	München	50,00%	50,00%	E	EUR	25.000,00
GALLIENI DEVELOPPEMENT SARL	FRA	Boulogne Billancourt	50,00%	50,00%	E	EUR	50.000,00
HOTEL PARIS II S.A.R.L.	FRA	Marne la Vallée	50,00%	50,00%	E	EUR	650.000,00

UBX Development (France) s.a.r.l.	FRA	Serris	50,00%	50,00%	E	EUR	50.000,00
Sarphati 104 B.V.	NLD	Amsterdam	0,00%	50,00%	E	EUR	18.000,00
Styria B.V.	NLD	Amsterdam	0,00%	50,00%	E	EUR	18.000,00
„GF Ramba“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	138.800,00
„POLECZKI BUSINESS PARK“ SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	7.936.000,00
„SOF DEBNIKI DEVELOPMENT“ SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	POL	Krakau	0,00%	50,00%	E	PLN	66.000,00
„UBX Katowice“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	50.000,00
Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	2.700.000,00
Berlin Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	5.000,00
Hatley Investments Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	5.000,00
Lanzarota Investments spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	34,00%	50,00%	E	PLN	5.000,00
PBP IT-Services spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	50.000,00
Poleczki Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	5.000,00
Poleczki Development Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	5.000,00
Poleczki Vienna Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	5.000,00
Vienna Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	3.300.000,00
Warsaw Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	5.000,00
M Logistic Distribution S.R.L.	ROM	Bukarest	50,00%	50,00%	E	RON	11.376.000,00

ASSOZIIERTE PERSONENGESELLSCHAFTEN

Emma Hotel C.V.	NLD	Amsterdam	0,00%	47,50%	E	EUR	2.100,00
-----------------	-----	-----------	-------	--------	---	-----	----------

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	Unterprestätten	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
PPP Campus Bednar Park Errichtungs- und Betriebs GmbH	AUT	Wien	0,00%	1,00%	N	EUR	0,00
PRAJO-BÖHM Recycling GmbH	AUT	Wien	0,00%	1,00%	N	EUR	0,00
REHA Tirol Errichtungs GmbH	AUT	Münster	0,00%	25,00%	N	EUR	0,00
Reha Zentrum Münster Betriebs GmbH	AUT	Münster	0,00%	25,00%	N	EUR	0,00
REHAMED Beteiligungsges.m.b.H.	AUT	Graz	0,00%	10,89%	N	EUR	0,00
REHAMED-Rehabilitationszentrum für Lungen- und Stoffwechselerkrankungen Bad Gleichenberg Gesellschaft m.b.H.	AUT	Bad Gleichenberg	0,00%	8,06%	N	EUR	0,00
St. Peter-Straße 14-16 Liegenschaftsverwertung Ges.m.b.H.	AUT	Wien	50,00%	50,00%	N	EUR	0,00
VBV delta Anlagen Vermietung Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	0,00%	20,00%	N	EUR	0,00
„S1“ Hotelerrichtungs AG	CHE	Savognin	6,21%	6,21%	N	CHF	0,00
UBX 3 s.r.o.	CZE	Prag	50,00%	50,00%	N	CZK	0,00
BF Services GmbH	DEU	München	0,00%	46,53%	N	EUR	0,00
REAL I.S. Project GmbH in Liqu.	DEU	München	0,00%	46,53%	N	EUR	0,00
UBX II (France) s.à.r.l.	FRA	Serris	0,00%	50,00%	N	EUR	0,00
Hotelinvestments (Luxembourg) S.à r.l.	LUX	Luxemburg	50,00%	50,00%	N	EUR	0,00
Lanzarota Investments spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	N	PLN	0,00
Sienna Hotel spółka komandytowo-akcyjna	POL	Warschau	0,00%	25,00%	N	PLN	0,00
SNH spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	25,00%	N	PLN	0,00
ZAO „AVIELEN A.G.“	RUS	St. Petersburg	0,00%	10,00%	N	RUB	0,00
Sonstige Personengesellschaften							
C.V. Nederlanden	NLD	Amsterdam	0,00%	0,05%	N	EUR	0,00
Hatley Investments Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia spółka komandytowo-akcyjna	POL	Warschau	0,00%	50,00%	N	PLN	0,00

* keine Vollkonsolidierung, da gemeinsame Beherrschung mit Partner

Bestätigungs- vermerk

Bericht zum Konzernabschluss

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der **UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft Wien** für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2013 bis zum 31. Dezember 2013 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2013, die Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzerngeldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das am 31. Dezember 2013 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 und den Inhalt 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, sowie mit den in Österreich geltenden anzuwendenden Vorschriften 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 2013 sowie der Ertragslage des Konzerns und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 1. Jänner 2013 bis zum 31. Dezember 2013 in Übereinstimmung mit den In-

ternational Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind, sowie mit den in Österreich geltenden anzuwendenden Vorschriften.

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.

127 Wien, am 11. März 2014

BDO Austria GmbH
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



Mag. Markus Trettnak
Wirtschaftsprüfer



Mag. Klemens Eiter
Wirtschaftsprüfer

Bericht des Aufsichtsrates

Der UBM-Konzern hat im Geschäftsjahr 2013 überwiegend durch den Verkauf eines Hotel- und Büroobjektes sowie von Wohnungen in Deutschland eine Jahresgesamtleistung in Höhe von 286,7 Mio. EUR erzielt.

Das Ergebnis vor Ertragssteuern 2013 (EBT) konnte gegenüber dem Vorjahr um +4,9 Mio. EUR auf 17,8 Mio. EUR gesteigert werden.

Der Aufsichtsrat hat die Entwicklung der Gesellschaft im Rahmen der ihm zukommenden Aufgaben aktiv begleitet und unterstützt. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat laufend durch mündliche und schriftliche Berichte zeitnah und umfassend über die Geschäfts- und Finanzlage des Konzerns und seiner Beteiligungen, über Personal- und Planungsfragen sowie über Investitions- und Akquisitionsvorhaben und besprach Strategie, Geschäftsentwicklung und Risikomanagement mit dem Aufsichtsrat.

Der Aufsichtsrat fasste in insgesamt fünf Sitzungen die jeweils erforderlichen Beschlüsse. Zu den zustimmungspflichtigen Geschäften gemäß § 95 Abs. 5 Aktiengesetz bzw. gemäß Geschäftsordnung für den Vorstand wurden die erforderlichen Genehmigungen eingeholt; in dringenden Fällen in Form schriftlicher Stimmabgabe. Die durchschnittliche Präsenzrate in den Aufsichtsratssitzungen betrug 86,1%.

Am 20. März 2013 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses 2012 unter Beiziehung der Wirtschaftsprüfer statt. Am 19. September 2013 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 2013 der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft samt Anhang und Lagebericht sowie der nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2013 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 19. März 2014 im Prüfungsausschuss eingehend mit dem Prüfer behandelt und dem Aufsichtsrat vorgelegt.

Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 sowie den Lagebericht, den Corporate Governance-Bericht sowie den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes nach intensiver Erörterung und Prüfung gebilligt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 ist damit festgestellt. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben weiters den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2013 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 2014

Dipl.-Ing. Horst Pöchlacker
Vorsitzender des Aufsichtsrates

Gewinn- verwendung

Das Geschäftsjahr 2013 der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft schließt mit einem Bilanzgewinn von € 3.764.334,96.

Der Vorstand schlägt vor, eine Dividende in Höhe von € 0,62 je Stückaktie, das sind bei 6.000.000 Stückaktien in Summe € 3.720.000,00 auszuschütten und den Restgewinn in Höhe von € 44.334,96 auf neue Rechnung

vorzutragen. Bei zustimmender Beschlussfassung der Hauptversammlung über diesen Gewinnverwendungsvorschlag erfolgt die Auszahlung der Dividende von € 0,62 pro Stückaktie ab 06.05.2014 nach Maßgabe der steuergesetzlichen Bestimmungen durch Gutschrift der depotführenden Bank. Als Hauptzahlstelle fungiert die UniCredit Bank Austria AG.

Wien, am 11. März 2014

Der Vorstand



Mag. Karl Bier
(Vorsitzender)



Heribert Smolé



DI Martin Löcker

Bilanz- eid

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 Geschäftsergebnis und die

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

Wien, am 11. März 2014

Der Vorstand



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



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



DI Martin Löcker
Mitglied des Vorstandes
mit Verantwortung für 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 Gemäß IAS 36 erfolgt eine Wertfeststellung von Vermögenswerten über einen regelmäßigen Test, der zwischenzeitliche Wertminderungen des Vermögenswertes eruiert und gegebenenfalls zu Anpassungsbuchungen führt.
Impairment Test	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.
Jahresbauleistung	Kurs-Gewinn-Verhältnis, Aktienkurs im Verhältnis zum Gewinn je Aktie
KGV	Börsenwert, Aktienkurs x Anzahl der ausgegebenen Aktien
Marktkapitalisierung	MSCI Inc. ist ein in New York City ansässiger US-amerikanischer Finanzdienstleister, welcher Finanzdienstleistungen vor allem für das Investment Banking anbietet.
MSCI	Nachhaltigkeit ist die auf ökologische Kriterien ausgerichtete wirtschaftliche Entwicklung
Nachhaltigkeit	Ausschüttungsquote, Dividende je Aktie geteilt durch Gewinn je Aktie, in %
Pay-out-Ratio	Dividendenrendite plus Kurssteigerung
Total Shareholder's Return	Wiener Börse Index
WBI	

130

Impressum

Medieninhaber und Herausgeber

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

Konzept und Gestaltung, Imagetexte

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

Lektorat

Dr. Binder KG Schreib- und Übersetzungsbüro
www.binder-uebersetzungen.at

Druck

Estermann-Druck GmbH
Weierfing 80, 4971 Aurolzmünster, Österreich

Bildnachweis

Florian Vierhauser, Schillerstraße 28
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.

