

# reale zahlen

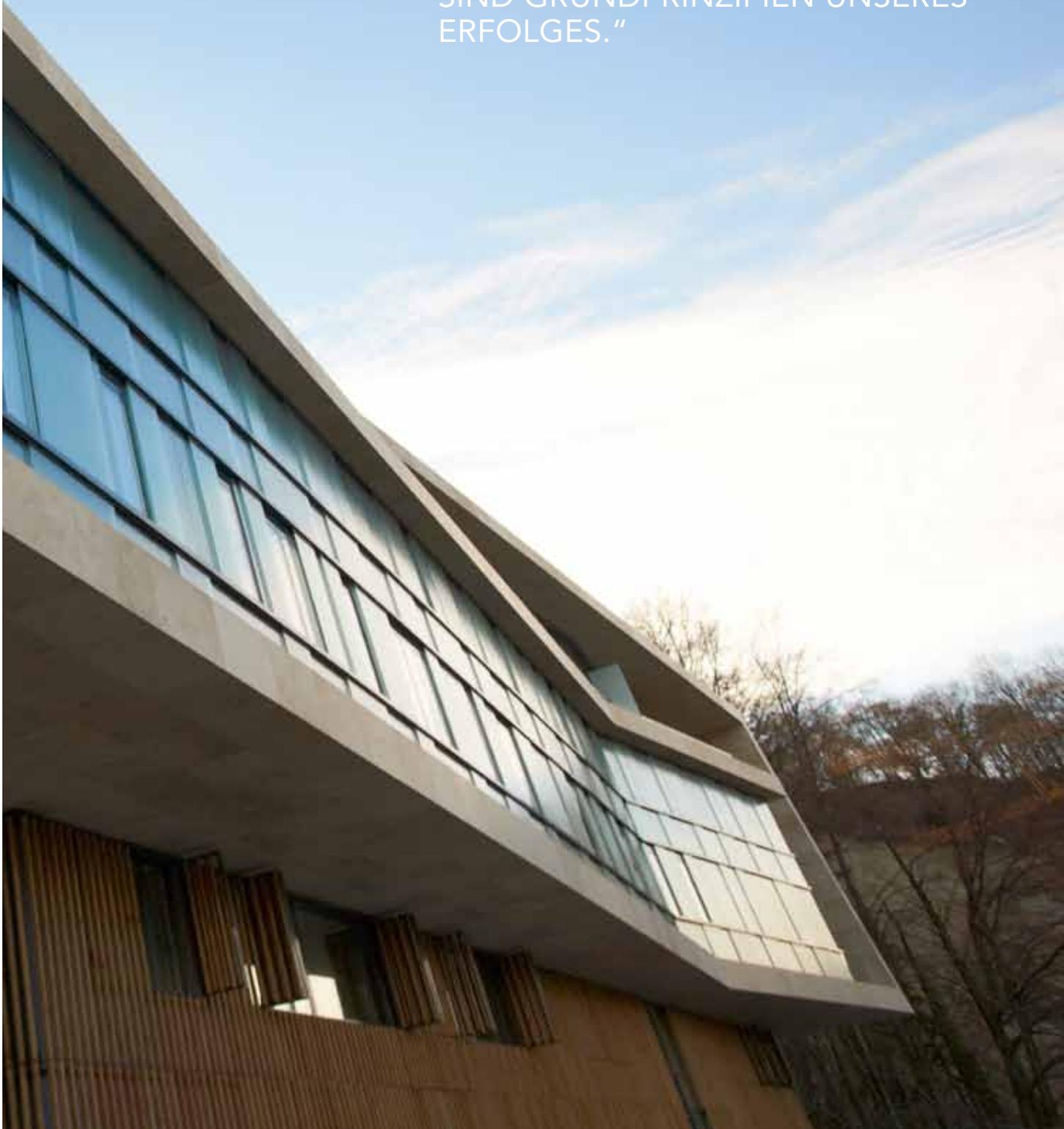


GESCHÄFTSBERICHT 2012

*Realitäten - Wissen, Sorgfalt  
und Respekt vor der Natur  
schaffen menschliche Werte.*

# REALITÄTEN

„IN BETON GEGOSSENE, MIT  
GLAS GEKLEIDETE, MIT FARBEN  
VERSEHENE, IN RÄUMEN UND  
FUNKTIONEN GEGLIEDERTE WERTE.  
GESTALTEN UND GESTALTUNG  
SIND GRUNDPRINZIPIEN UNSERES  
ERFOLGES.“



# KENNZAHLEN 2012

## Ergebniskennzahlen

in Mio. EUR	2012	Veränderung in %	2011	2010
Jahresgesamtleistung	258,3	-8,4	281,9	217,0
davon Auslandsanteil in %	78,0	-13,0 PP	91,0	86,9
Betriebsergebnis	6,8	-70,6	23,1	25,8
Ergebnis vor Ertragssteuer (EBT)	12,0	-17,8	14,6	14,4
Jahresüberschuss	13,1	47,2	8,9	9,4
Bilanzgewinn	3,3	-	3,3	3,3
Gesamtkapitalrentabilität in %	4,0	-	4,0	4,9
Eigenkapitalrentabilität in %	8,8	2,5 PP	6,3	6,9

Bilanzkennzahlen in Mio. EUR	2012	Veränderung in %	2011	2010
Bilanzsumme	634,0	7,0	592,6	559,3
Eigenmittelquote in % der Bilanzsumme per 31.12.	24,2	-0,2 PP	24,4	24,9
Investitionen	50,0	-30,3	78,7	72,4
Abschreibungen	2,4	41,2	1,7	1,5

Börsenkennzahlen *	2012	Veränderung in %	2011	2010
Ergebnis je Aktie in EUR	2,04	23,6	1,65	1,53
Dividende je Aktie in EUR <sup>1)</sup>	0,55	-	0,55	0,55
Pay-out-Ratio in %	27,0	-18,9	33,3	35,9

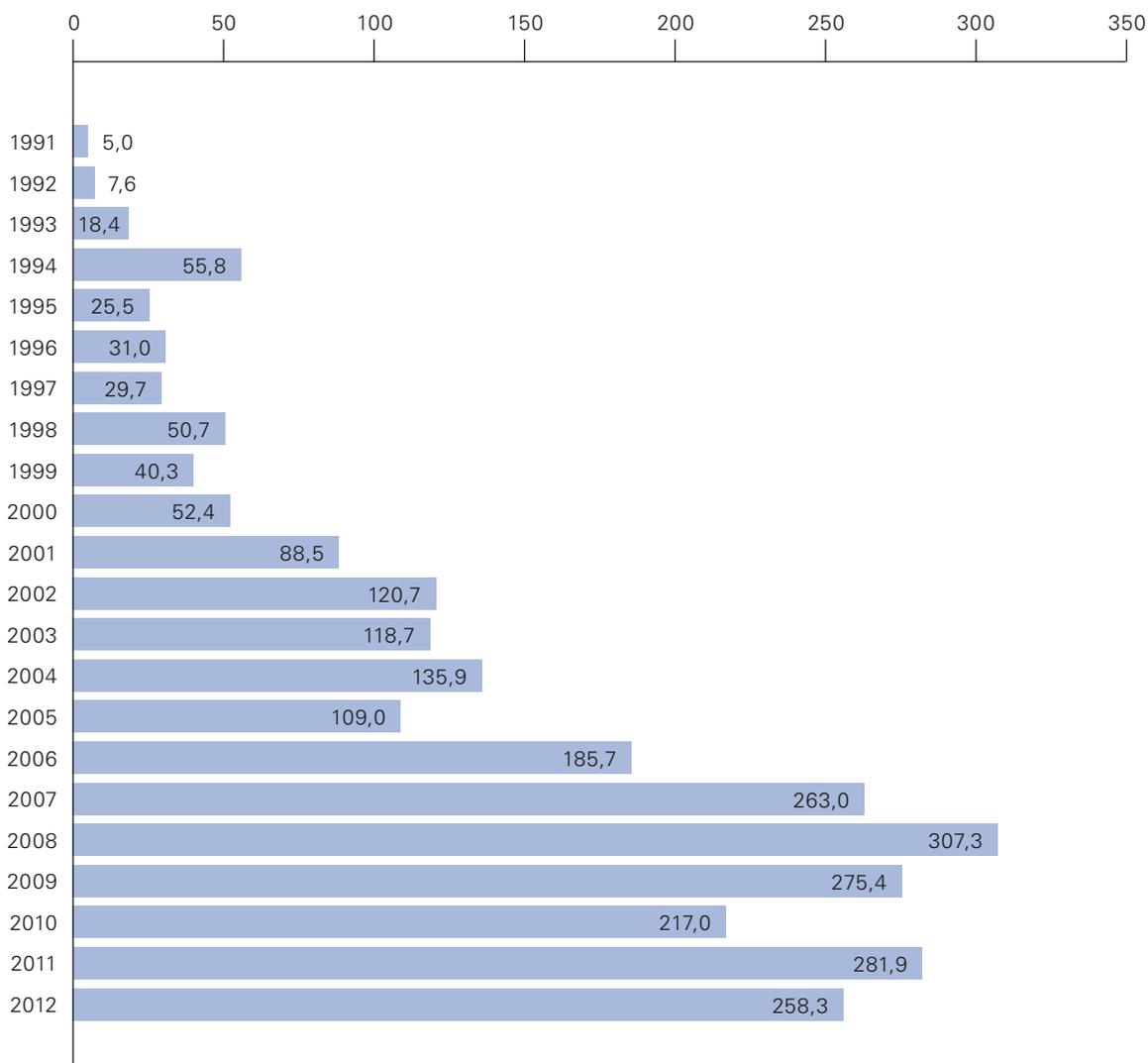
<sup>1)</sup> Vorschlag an die Hauptversammlung

\* in den Vorjahreszahlen ist der Aktiensplitt 2012 berücksichtigt

Anfang der 90-er Jahre zeigte die UBM AG eine eher geringere aber durchaus beständige Existenz am Markt. Bis zu diesem Zeitpunkt wickelte UBM „nur“ Immobilien- und Leasinggeschäfte ab. Zum Ende des Jahrhunderts hin, gab es in Österreich einen gehörigen Immobilienboom, was sich auch in der stetigen Steigerung des UBM-Umsatzes widerspiegelt. Mitte der 90-er Jahre hat die UBM ihre Geschäftstätigkeit nach Zentral- und Osteuropa verlagert, was sich auch in der Jahresgesamtleistung des UBM-Konzerns dauerhaft zeigt. Ab 2000 erfolgte aus Diversifikationsgründen auch eine Verlagerung der Geschäftstätigkeit in Richtung Westeuropa, wo zunächst Projekte in Deutschland, Frankreich und in der Schweiz realisiert wurden. Seit 2010 ist die UBM AG erfolgreich in den Niederlanden tätig.

#### Jahresgesamtleistung 1991 bis 2012

in Mio. Euro



# 140 JAHRE UBM

## Erfolgreich seit 1873

In den letzten 140 Jahren hat Zentraleuropa gute und schlechte Zeiten erlebt. Hochkonjunktur und Depression haben einander abgewechselt. Nur wenigen Unternehmen ist es gelungen, die häufigen konjunkturellen und politischen Veränderungen unbeschadet zu überstehen. Union Baumaterialien, die heute unter dem Namen UBM Realitätenentwicklung firmiert, konnte sich glänzend behaupten. Die lange Historie macht das Unternehmen und die Menschen, die dahinterstehen, einzigartig.





# INHALTS- VERZEICHNIS



## 01 / Unser Unternehmen

- 04 Vorwort des Vorstandes
- 06 Organe der Gesellschaft
- 07 Erfolgsfaktoren
- 08 Unsere Geschäftsfelder
- 10 Die UBM-Aktie
- 12 Unternehmenskalender
- 13 Wachstumsmärkte
- 14 Corporate Governance-Bericht 2012

## 18 / Lagebericht

- 20 Geschäftsverlauf, Geschäftsergebnis und Lage des Unternehmens
- 29 Voraussichtliche Entwicklung und Risiken des Unternehmens

## 34 / Jahresabschluss der UBM AG

- 36 Bilanz
- 38 Gewinn- und Verlustrechnung
- 40 Entwicklung des Anlagevermögens
- 42 Anhang
- 50 Bilanzzeit

## 52 / Konzernabschluss der UBM-Gruppe

- 53 Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung
- 53 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 54 Konzern-Bilanz
- 55 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 56 Eigenkapitalüberleitung
- 58 Erläuterungen zum Konzernabschluss
- 82 Segmentaufteilung
- 90 Beteiligungsspiegel
- 94 Bericht des Aufsichtsrates
- 95 Gewinnverwendung
- 95 Bilanzzeit

MAG.  
KARL BIER



DI. MARTIN  
LÖCKER



HERIBERT  
SMOLÉ

# UBM

„Realitätenentwicklung ist für uns keine Frage, die nach einer Antwort verlangt. Vielmehr ein Auftrag, der unser Handeln bestimmt.“

# Vorwort



Der UBM-Konzern hat im Jahr 2012 eine Gesamtleistung von € 258,3 Mio. erzielt. Dieser Wert stellt im Vergleich zum Vorjahr eine Reduktion von € 23,6 Mio. dar. Diese Reduktion ist auf die geringeren Immobilientransaktionswerte der Immobilienverkäufe im Jahr 2012 zurückzuführen.

Das EBT des Jahres 2012 beträgt € 12,0 Mio. (2012: € 14,6 Mio.).

Das Wirtschaftsjahr 2012 des UBM-Konzerns war geprägt von Immobilienverkäufen in Polen, Deutschland und in Österreich. In Polen konnten wir das Hotel Intercontinental Warschau sowie das Hotel Holiday Inn im Poleczki Business Park verkaufen. In Deutschland war der Wohnungsbau besonders erfolgreich und in Österreich verkauften wir Zinshäuser in Wien und Wohnungen der Sternbrauerei in Salzburg.

Unverändert zum Vorjahr waren die wichtigsten geografischen Leistungsträger für das vorliegende Ergebnis die Länder Deutschland und Polen. Die Bauaktivitäten setzen sich in erster Linie aus der Weiterführung des Projektes Poleczki Business Park sowie dem Baubeginn für Büroobjekte in Krakau und Wroclaw zusammen. Ebenfalls gestartet wurde ein Wohnbauprojekt in Spindleruv Mlyn in der Tschechischen Republik.

Im Jahr 2013 planen wir durch eine selektive Diversifikation zwischen unseren Heimmärkten und neuen Märkten sowie durch eine gezielte Spartenpolitik den vor allem durch die Finanzsituation der Staaten und Banken ausgelösten Marktveränderungen, Rechnung zu tragen.

In Österreich liegt der Schwerpunkt der Tätigkeit in Salzburg, wo wir das Projekt Sternbrauerei Riedenburg

mit weiteren rund 70 Wohneinheiten fortsetzen werden. In Graz planen wir den Beginn eines Wohnbauprojektes mit rund 36 Wohneinheiten. 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 2013 Polen im Mittelpunkt unserer Aktivitäten. In Warschau arbeiten wir an der Weiterentwicklung des Poleczki Business Park, weiters ist die Errichtung eines Bürogebäudes in Krakau im Gange. In Wroclaw planen wir ebenfalls ein Bürogebäude. In der Tschechischen Republik erfolgt die Fertigstellung eines Bürogebäudes in Prag und in Spindleruv Mlyn errichten wir eine Ferienwohnanlage. 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 2013 einen Umsatz und ein Ergebnis auf dem durchschnittlichen Niveau der letzten Jahre.

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

Mag. Karl Bier  
(Vorsitzender)

Heribert Smolc

DI Martin Löcker

# ORGANE DER GESELLSCHAFT



Mag. Karl Bier  
Vorsitzender des Vorstandes

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



Heribert Smolé

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



DI Martin Löcker

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

## AUFSICHTSRAT

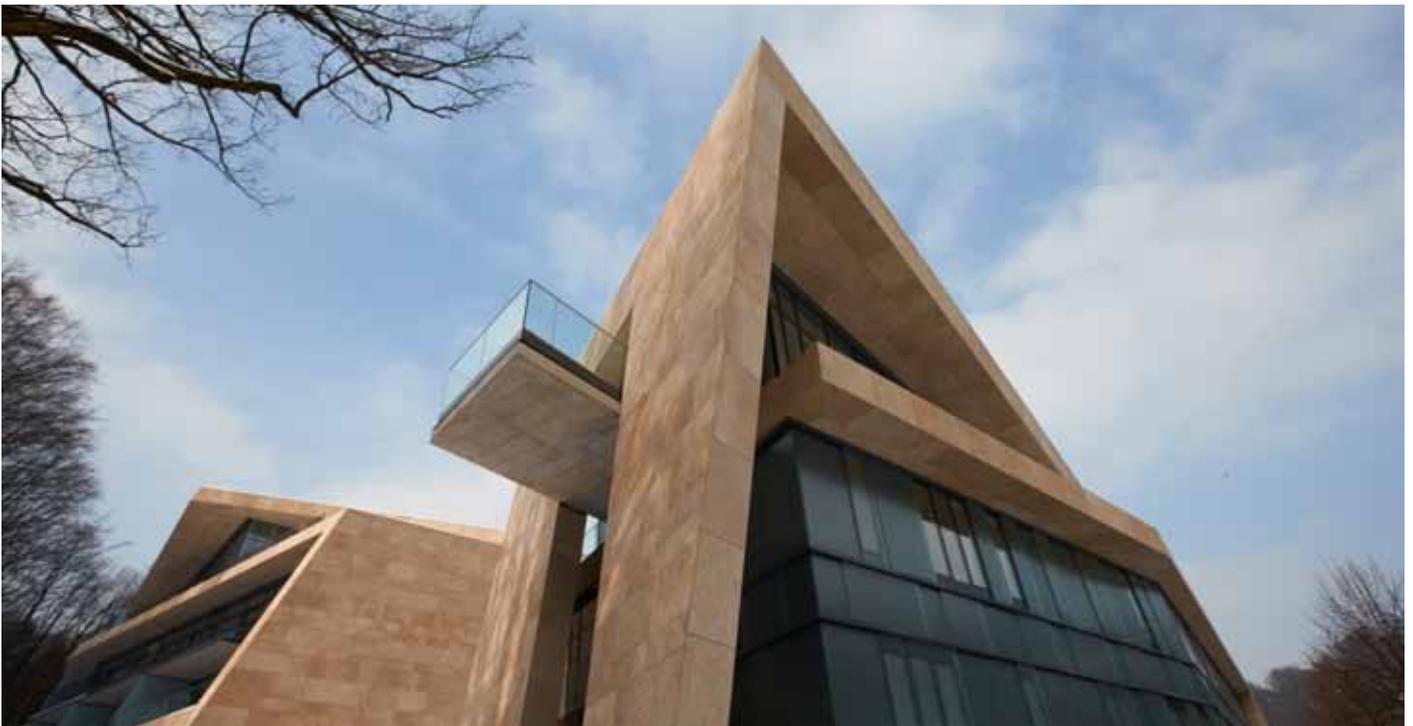
Dipl.-Ing. Horst Pöchhacker, Vorsitzender  
Ing. Karl-Heinz Strauss, Vorsitzender-Stellvertreter  
(Mitglied bis 27.02.2013,  
Vorsitzender-Stellvertreter ab 27.02.2013)  
Dr. Bruno Ettenauer  
Mag. Wolfhard Fromwald  
Dr. Johannes Pepelnik  
Dipl.-Ing. Iris Ortner  
Dr. Walter Lederer (bis 04.05.2012)  
Mag. (FH) Andrea Hauleitner  
(von 04.05.2012 bis 25.10.2012)  
Dr. Peter Weber (bis 30.12.2012)



# ERFOLGS- FAKTOREN

## 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 darauf bedacht, durch regionale und spartenmäßige Streuung unserer Projekte, das Risiko weitestgehend zu minimieren. Aus allen diesen Faktoren ergibt sich die Stellung von UBM im Immobilien-Development als Komplettanbieter.



Sternbrauerei, Salzburg

## UBM-UNTERNEHMENSGESCHICHTE

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

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

# UNSERE GESCHÄFTSFELDER

## HOTELS



Intercontinental, Warschau

## HANDEL/ENTERTAINMENT



Cine Nova, Wiener Neustadt

## BÜROGEBÄUDE



Florida Tower, Wien



## LOGISTIK/GEWERBE



Logistik Center, Regensdorf

# Geschäftsfelder

STADTTEILENTWICKLUNG



Andel City, Prag

WOHNEN



Riedenburg, Salzburg

REVITALISIERUNG



Andel's Berlin, Berlin

SONDERPROJEKTE



Neue Mitte Lehen, Salzburg

GARAGEN/PARKEN



Park Inn, Linz

# DIE UBM- AKTIE

## Entwicklung der internationalen Aktienmärkte

Nach Regionen betrachtet konnten europäische Aktien am stärksten zulegen. Zweistellige Kursgewinne gab es im 4. Quartal in Deutschland, Österreich und in lokaler Währung auch in Japan. Der japanische Aktienmarkt gewann dank des Wahlsiegs der konservativen liberaldemokratischen Partei Ende des Jahres deutlich an Dynamik. Aufgrund der überdurchschnittlich guten Performance im Dezember konnten Aktien der „emerging-markets“ 2012 wieder stärker zulegen und brachten für den Euroinvestor sogar 16,4% mehr, als jene in den „developed markets“. Der Weltaktienindex von MSCI konnte in Euro gerechnet rund 14% zulegen. In Europa lag der deutsche Aktienindex DAX mit fast 30% Performance an der Spitze. Aber auch der österreichische ATX zählte mit rund 27% Performance zu den Outperformern. Die Probleme in Spanien – hohe Verschuldung und Arbeitslosigkeit, angeschlagener Sparkassensektor – führten dazu, dass dieser Aktienmarkt als einziger in Europa das vergangene Jahr mit einem Minus beendete. In den USA konnten die Technologiebörse NASDAQ und der breite S&P 500-Index zweistellig zulegen, während die Standardwerte im Dow Jones vergleichsweise schwächer abschnitten. In Asien lagen – übers Jahr betrachtet – die Aktien in Hong Kong mit einem Anstieg von rund 23% gleichauf mit dem japanischen Nikkei-Index. Währungsbereinigt waren japanische Aktien für den Euroinvestor hingegen nicht so lukrativ.

## Entwicklung der Wiener Börse

Die Wiener Börse war 2012 wie alle internationalen Börsen nach wie vor mit einem schwierigen Marktum-

feld konfrontiert, das sich in der zweiten Jahreshälfte jedoch deutlich besserte und nach zwei schwierigen Jahren eine positive Bilanz für das Jahr 2012 ziehen kann. Der Leitindex ATX schloss das Jahr 2012 bei 2.401,21 Punkten, was gegenüber Ultimo 2011 ein Plus von 26,94% bedeutet. Die Marktkapitalisierung lag per Ende Dezember 2012 bei 80,43 Mrd. EUR und damit um 22,45% höher als per Ultimo 2011 (65,68 Mrd. EUR). Die durchschnittlichen monatlichen Handelsumsätze kamen 2012 auf 3,01 Mrd. EUR; sie liegen damit weiterhin weit unter dem Niveau von vor der Finanzkrise. 2012 gab es drei Kapitalerhöhungen mit in Summe 522 Mio. EUR. Weiters war 2012 das bisher stärkste Corporate Bond-Jahr an der Wiener Börse: 29 Unternehmensanleihen und eine Aufstockung brachten 5,5 Mrd. EUR. Sollte das Rezessionstief im 1. Quartal 2013 durchschritten werden, erwartet die Wiener Börse durch einen weiteren ATX-Anstieg mehrere Kapitalmarkttransaktionen und steigende Aktienumsätze.

## Entwicklung der UBM-Aktie

Die Entwicklung der UBM-Aktie entspricht heuer zu großen Teilen der ATX-Linie: In der ersten Jahreshälfte gab es einige Schwankungen und schließlich einen rapiden Abfall, sodass Ende Juni der Tiefstwert von € 10,00 erreicht wurde. Weiters wurde im Juni ein Aktiensplitting im Verhältnis 1:2 durchgeführt. Von diesem Zeitpunkt an machte sich aber rasch ein Aufwärtstrend mit zwischenzeitlichem Auf- und Abstiegen bemerkbar. Ende des Jahres konnte ein Jahreshöchstkurs von € 13,5 verbucht werden. Ein erneuter Rückgang konnte rasch überwunden werden, wodurch das Jahr 2013 mit positiven Aussichten begann.



## Börsenkennzahlen in €

	2012	2011*	2010*	2009*
Kurs per 31.12.	13,50	12,50	16,00	14,25
Höchstkurs	13,50	15,75	16,00	17,50
Tiefstkurs	10,00	12,00	11,50	13,31
Ergebnis je Aktie	2,04	1,65	1,53	2,36
Dividende je Aktie	0,55	0,55	0,55	0,50
KGV per 31.12.	6,62	7,58	10,46	6,05
Dividendenrendite per 31.12. in %	4,07	4,40	3,44	3,51
Total Shareholder Return in %	12,07	-17,50	15,76	-1,49
Börsenkapitalisierung in € Mio.	81,0	75,0	96,0	85,5
Pay-out-ratio in %	27,0	33,3	35,9	21,2

\* in den Vorjahreszahlen ist der Aktiensplitt 2012 berücksichtigt.

## 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 2012 verzeichnete mit einem Wert von € 81,0 Mio. eine Erhöhung um 7,41% (der Vergleichswert aus dem Vorjahr beträgt € 75,0 Mio.). Die UBM-Aktien fließen mit einer Indexgewichtung von 0,10% (Stand: 31.12.2012) in den Wiener Börse-Index (WBI) ein, der als Gesamtindex die Entwicklung des österreichischen Aktienmarkts widerspiegelt.

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

## Dividendenvorschlag

Für das Geschäftsjahr 2012 schlägt der Vorstand der Hauptversammlung eine Dividende von € 0,55 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 März 2012 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 sonst für die UBM tätige Personen über das gesetzliche Verbot des Missbrauchs von Insiderinformationen. Bei der UBM wurden acht ständige Vertraulichkeitsbereiche definiert.

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

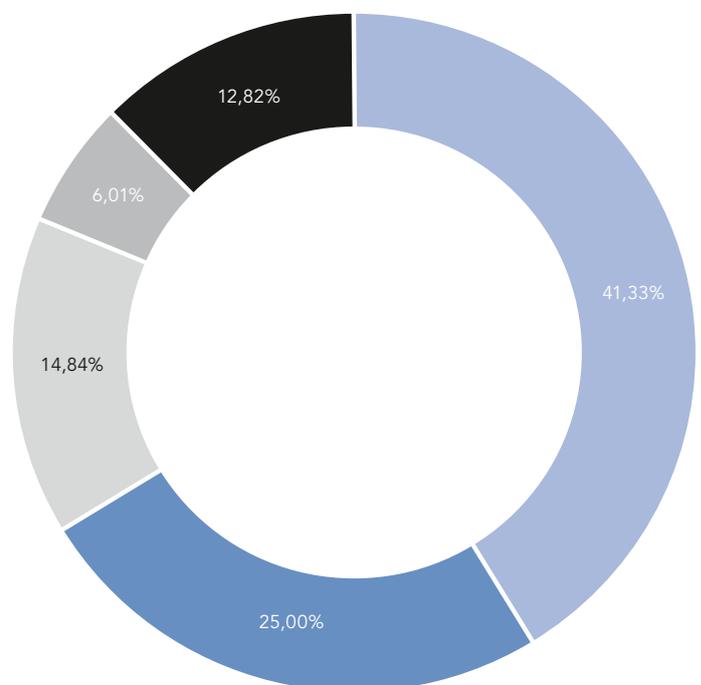
# UNTERNEHMENS- KALENDER

## Finanzkalender

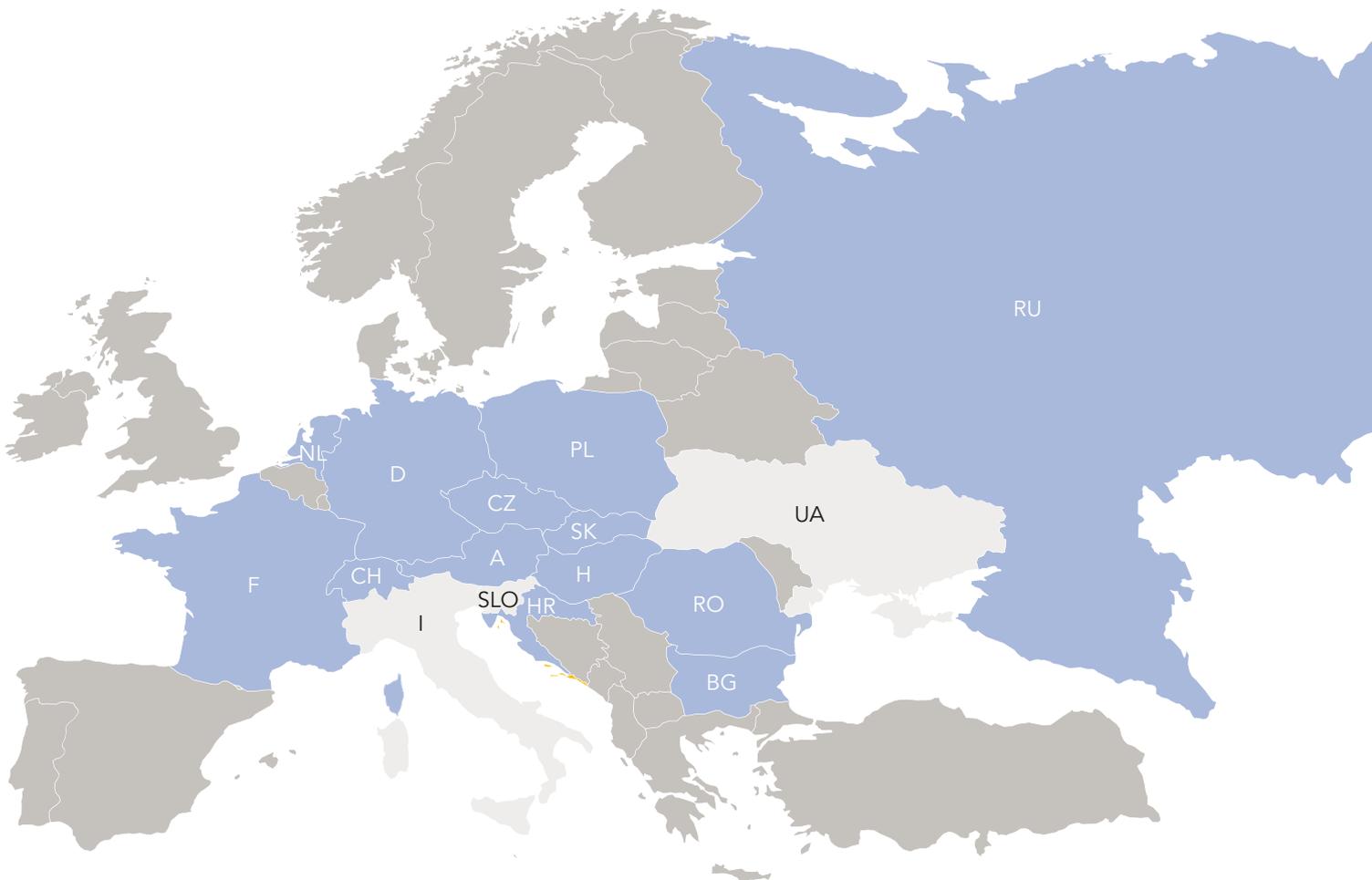
Veröffentlichung des Jahresfinanzberichtes/Geschäftsberichtes 2012	03.04.2013
132. ordentliche Hauptversammlung	03.05.2013
Zahltag der Dividende für das Geschäftsjahr 2012	10.05.2013
Veröffentlichung der Zwischenmitteilung über das 1. Quartal 2013	08.05.2013
Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichtes	29.08.2013
Veröffentlichung der Zwischenmitteilung über das 3. Quartal 2013	07.11.2013

## Aktionärsstruktur der UBM AG in %

- 41,33% A. PORR AG
- 25,00% CA Immo International  
Beteiligungsverwaltungs GmbH
- 14,84% Gruppe Amber Privatstiftung,  
Bocca Privatstiftung,  
Dkfm. Georg Folian,  
Dr. Franz Jurkowitsch
- 6,01% Ortner Gruppe
- 12,82% Streubesitz



# WACHSTUMS- MÄRKTE



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

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

## Immobilienbesitz

Der UBM-Konzern verfügt über Immobilien im Gesamtausmaß einer Grundstücksfläche von rd. 2,5 Mio. m<sup>2</sup>. Dieser Liegenschaftsbesitz verteilt sich über ganz Europa. Rund 87% davon werden im Ausland gehalten und sind ein wichtiger Faktor für die strategische Marktbearbeitung. Rund 450.000 m<sup>2</sup> unseres Immobilien-Besitzes sind vermietbare Flächen, die sich wiederum in rund 31% Büros, 30% Gewerbe und 3% Wohnfläche aufteilen. 36% der Nutzfläche betreffen Hotels.

# CORPORATE GOVERNANCE- BERICHT 2012

UBM versteht Corporate Governance als gesamtheitliches Konzept im Kontext einer verantwortungsvollen und transparenten Unternehmensführung sowie der damit verbundenen umfassenden Kontrolle. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten im Interesse des Unternehmens und seiner Beschäftigten eng zusammen und befinden sich in ständiger Evaluierung hinsichtlich der strategischen Ausrichtung der UBM-Gruppe. Ein stetiger Dialog mit den relevanten Interessengruppen schafft Vertrauen, auch für das unternehmerische Handeln, und legt damit die Basis für eine zukunftsfähige Unternehmensentwicklung. Die UBM-Gruppe hat bislang keine Verpflichtungserklärung zur Einhaltung des „Österreichischen Corporate Governance-Kodex“ abgegeben, weil der Kodex aufgrund des Regelwerks prime market nur auf Emittenten zwingend anzuwenden ist, deren Aktien im prime market notieren. Die Aktien der UBM notieren derzeit im Marktsegment standard market auction. Die Unterwerfung unter den Corporate Governance-Kodex ist daher für UBM nicht zwingend. UBM hält aber – wie schon in den vorangegangenen Jahren – sämtliche gesetzliche Bestimmungen sowie einen großen Teil der „Comply or Explain“-Regeln (C-Regeln) des Corporate Governance-Kodex ein. Die Einhaltung aller 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 Einhaltung des vom Österreichischen Arbeitskreis für Corporate Governance veröffentlichten „Österreichischen Corporate Governance-Kodex“ an. Dieser Kodex ist auf der Homepage des Arbeitskreises für Corporate Governance unter [www.corporate-governance.at](http://www.corporate-governance.at) verfügbar und öffentlich zugänglich.

## Der Vorstand der Gesellschaft

Gemäß § 7 der Satzung der UBM besteht der Vorstand aus zwei, drei oder vier vom Aufsichtsrat zu bestellenden Mitgliedern. Derzeit besteht der Vorstand aus 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 2012 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 Immobilienökonomie an der European Business School in München. 2001 erfolgte der Eintritt in den PORR-Konzern respektive bei der UBM. Ab seinem Eintritt war er für Projekte in Österreich, Frankreich und Deutschland verantwortlich und wurde 2007 Prokurist der UBM und der Münchner Grund Immobilien Bauträger AG. Daneben ist er zum Geschäftsführer verschiedener Projektgesellschaften im In- und Ausland bestellt und seit 1.3.2009 Mitglied des Vorstandes der UBM und als solches verantwortlich für Projektkalkulation,

Name	Geburtsdatum	Position	Mitglied seit	bestellt bis
Mag. Karl Bier	03.03. 1955	Vorstandsvorsitzender	01.08.1992	31.12.2013
Dipl.-Ing. Martin Löcker	13.03. 1976	Vorstandsmitglied	01.03.2009	31.12.2013
Heribert Smolé	16.02. 1955	Vorstandsmitglied	15.07.1997	31.12.2013

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 Lehrlingsausbilderprüfung. Mit 1997 bestellt zum Vorstandsmitglied der UBM für die Bereiche Finanz- und Rechnungswesen, Konzern- und Projektfinanzierungen, Kfm. Risikomanagement, Controlling, Berichtswesen/Budgetierung/Prognosen, Personaladministration sowie für Versicherungen 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 Vorstandes setzen sich aus einem festen Gehaltsbezug, einem variablen Leistungsbonus, sowie sonstigen Bezügen zusammen. Der Maximalwert für den variablen Leistungsbonus beträgt für den Vorsitzenden des Vorstandes 2,5% vom EBT der Bilanz, maximal jedoch EUR 300.000,- brutto jährlich. Die anderen Vorstandsmitglieder erhalten jährlich einen variablen Leistungsbonus, dessen Höhe vom Aufsichtsrat der Gesellschaft festgesetzt wird. Der Vorsitzende des Vorstandes 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 Vorstandes besteht eine D&O-Versicherung, deren Kosten von der Gesellschaft getragen werden.

### Vergütung der Vorstandsmitglieder

Name	Gehaltsbezug 2012	Variable Vergütung	Pensionskasse	gesamt
Mag. Karl Bier	330.728,-	300.000		630.728,00
Dipl.-Ing. Martin Löcker	188.090,-	100.000	9.040,-	297.130,00
Heribert Smolé	220.668,-	100.000	17.216,-	337.794,00

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

Frist mit schriftlicher Mitteilung an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats niederlegen. Der Aufsichtsrat wählt alljährlich nach der ordentlichen Hauptversammlung aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen oder mehrere Stellvertreter. Scheiden im Laufe der Amtszeit der Vorsitzende oder einer der gewählten Stellvertreter aus ihrem Amt aus, hat der Aufsichtsrat unverzüglich eine Neuwahl für den Ausgeschiedenen vorzunehmen. Nach den Vorschriften der Satzung ist der Aufsichtsrat beschlussfähig, wenn mindestens drei gewählte Mitglieder anwesend sind. Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse mit Stimmenmehrheit der anwesenden Mitglieder. Bei 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 2012 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 im Hinblick auf die für die UBM erbrachten zusätzlichen Leistungen, (v) die Prüfung des Jahresabschlusses und die Vorbereitung seiner Feststellung, die Prüfung des Vorschlags für

die Gewinnverteilung, des Lageberichts und gegebenenfalls des Corporate Governance-Berichts sowie die Erstattung des Berichts über die Prüfungsergebnisse an den Aufsichtsrat, (vi) gegebenenfalls die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts sowie die Erstattung des Berichts über die Prüfungsergebnisse an den Aufsichtsrat des Mutterunternehmens und (vii) die Vorbereitung des Vorschlags des Aufsichtsrats für die Auswahl des Abschlussprüfers (Konzernabschlussprüfers).

Der Prüfungsausschuss hat im Geschäftsjahr 2012 zwei Sitzungen abgehalten.

Weitere Ausschüsse bestehen nicht.

## Personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrates

Die nachstehende Tabelle zeigt die Mitglieder des Aufsichtsrates im GJ 2012, ihr Geburtsdatum, ihre Position sowie das Datum ihrer ersten Bestellung zum Aufsichtsrat.

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. Peter Weber	11.10.1949	Stellvertretender Vorsitzender	<sup>1</sup> 26.07.1995
Dr. Bruno Ettenauer	25.01.1961	Mitglied	11.04.2007
Mag. Wolfhard Fromwald	22.06.1952	Mitglied	11.04.2007
Mag. (FH) Andrea Hauleitner	26.01.1979	Mitglied	<sup>2</sup> 04.05.2012
Dr. Walter Lederer	24.10.1961	Mitglied	<sup>3</sup> 02.07.2003
Dipl.-Ing. Iris Ortner	31.08.1974	Mitglied	<sup>4</sup> 14.04.2011
Dr. Johannes Pepelnik	14.06.1970	Mitglied	25.06.2004

<sup>1</sup> Ausgeschieden als Aufsichtsratsmitglied mit 30.12.2012

<sup>2</sup> Ausgeschieden als Aufsichtsratsmitglied mit 25.10.2012

<sup>3</sup> Ausgeschieden als Aufsichtsratsmitglied mit 04.05.2012

<sup>4</sup> Dipl.-Ing. Ortner war bereits vom 02.07.2003 bis 05.05.2010 Mitglied des Aufsichtsrates

Alle Aufsichtsratsmitglieder sind bis zur Beendigung der Hauptversammlung, die über die Entlastung des Geschäftsjahres 2013 Beschluss fasst, bestellt. Die anschließend angeführten Mitglieder des Aufsichtsrates der UBM üben jeweils folgende weiteren Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen (nicht in den Konzernabschluss einbezogenen) Gesellschaften zum 20.02.2013 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, Stv. Aufsichtsratsvorsitzender
- Autobahnen- und Schnellstraßen-Finanzierungs-Aktiengesellschaft, Stv. Aufsichtsratsvorsitzender
- Bundesimmobiliengesellschaft m.b.H., Stv. Aufsichtsratsvorsitzender
- ARE Austrian Real Estate Development GmbH, Stv. Aufsichtsratsvorsitzender

Dr. Bruno Ettenauer

- CA Immo AG, Aufsichtsratsmitglied
- BA Business Center a.s., Aufsichtsratsmitglied
- Kapas Center Kft., Aufsichtsratsmitglied

- Bank Austria Real Invest Immobilien-Kapitalanlage GmbH, Aufsichtsratsmitglied
- Bank Austria Real Invest GmbH, Aufsichtsratsmitglied
- Bank Austria Wohnbaubank AG, Aufsichtsratsmitglied
- WED Wiener Entwicklungsgesellschaft für den Donauraum Aktiengesellschaft, Stv. Aufsichtsratsvorsitzender
- Europolis AG, Aufsichtsratsvorsitzender

#### Dipl.-Ing. Iris Ortner

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

#### Ing. Karl-Heinz Strauss

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

#### Frauenförderungsmaßnahmen

Per 28.02.2013 sind sieben Frauen konzernweit in leitenden Positionen (inkl. Vorstand, 1. und 2. Führungsebene). Das sind 25% 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.



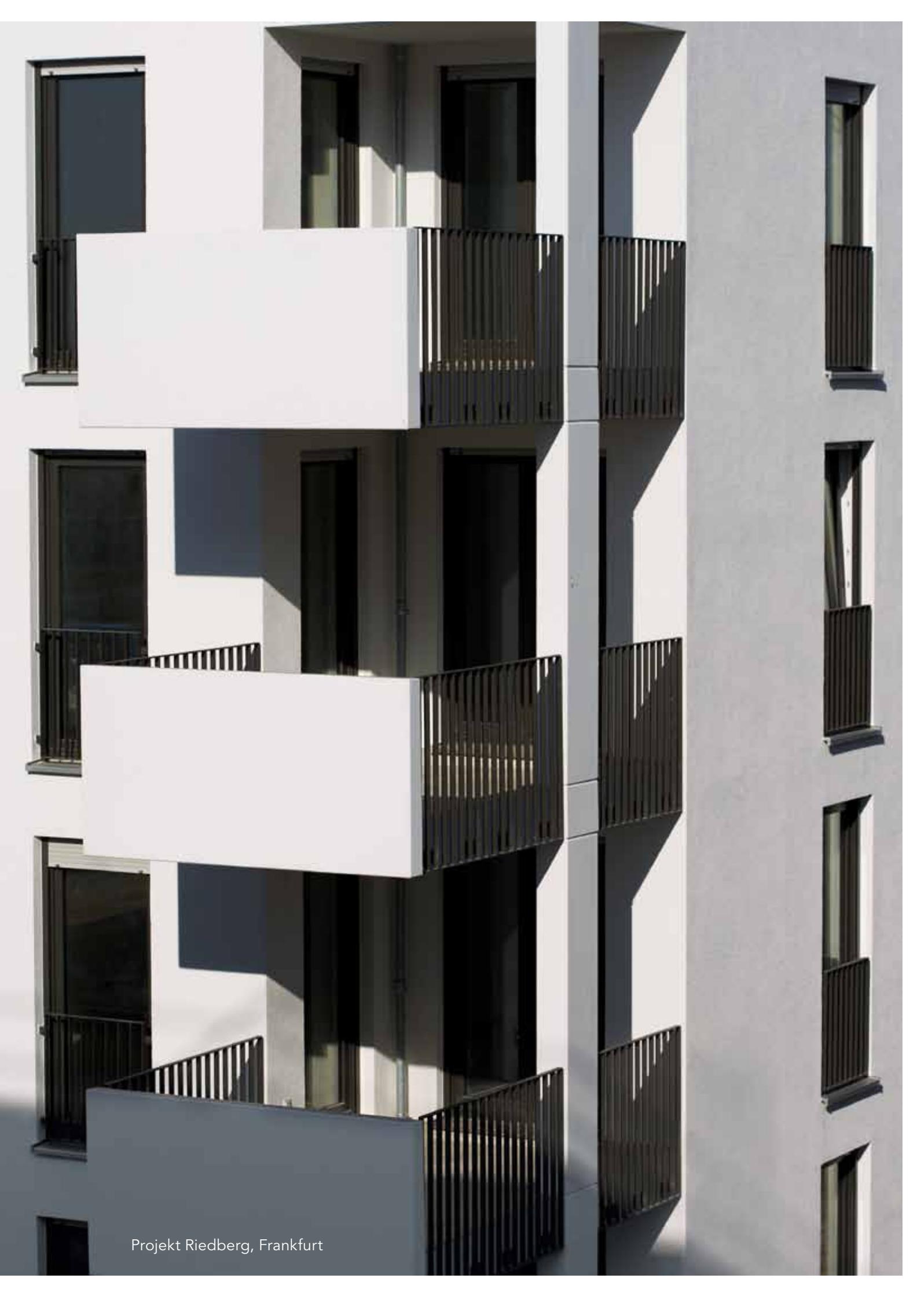
Mag. Karl Bier  
(Vorsitzender)



Heribert Smolé



DI Martin Löcker



Projekt Riedberg, Frankfurt

# LAGEBERICHT 2012

„IN BETON GEGOSSENE, MIT  
GLAS GEKLEIDETE, MIT FARBEN  
VERSEHENE, IN RÄUMEN UND  
FUNKTIONEN GEGLIEDERTE WERTE.  
GESTALTEN UND GESTALTUNG  
SIND GRUNDPRINZIPIEN UNSERES  
ERFOLGES.“

# GESCHÄFTSVERLAUF, GESCHÄFTSERGEBNIS UND LAGE DES UNTERNEHMENS

## WIRTSCHAFTLICHE LAGE

### Rahmenbedingungen

Das vergangene Jahr war erneut von schwierigen Rahmenbedingungen geprägt. Der Euro-Raum kämpfte mit der anhaltenden konjunkturellen Schwäche und der Bewältigung der Schuldenkrise. Dieser stagnierenden Tendenz in Europa steht auf globaler Ebene eine positivere Entwicklung gegenüber. Weltweit stieg die Wirtschaftsleistung 2012 um 3,1%, heuer soll sie um 3,2% zunehmen. Das Wachstum war zu einem wesentlichen Teil von den Emerging Markets getragen, die weiterhin einen deutlichen Kapitalzufluss verzeichneten. In Asien, Heimat für zwei Drittel der Weltbevölkerung, ist das Wachstum robust. Chinas Wirtschaft wuchs erneut um 7,8%. Das Land wird auch in den kommenden Jahren ein wesentlicher Wachstumstreiber bleiben, vor allem wenn wichtige Aufgaben in Richtung marktwirtschaftlicher Reformen und der Stärkungen des Privatkonsums erfolgreich gelöst werden. Die Wirtschaft in den USA entwickelte sich mit einem Plus von 2,2% überraschend positiv. Die Krise am Gebäudemarkt ist überwunden, das Umfeld für die Finanzmärkte wird mit positiven Impulsen gestärkt. Die Wirtschaftsleistung Japans war erneut rückläufig, wobei die aktuelle Krise mit China einen wesentlichen Faktor darstellte. Der Internationale Währungsfonds rechnet aufgrund des japanischen Konjunkturprogrammes jedoch mit einem baldigen Aufschwung.

### Europa

Die 17 Länder der Euro-Zone verharren weiterhin in der Krise – seit dem 3. Quartal 2011 war im Euro-Raum insgesamt kein Wachstum mehr zu verzeichnen. Auch die Entwicklung in Deutschland verliert an Schwung und Frankreich leidet unter einer anhaltenden Wachstumsflaute. Die langfristigen Konsequenzen der Finanzkrise von 2008 belasten vor allem die Länder an der Peripherie der Euro-Zone. Die notwendigen Maßnahmen zur Unterstützung der Banken und zur Konjunkturbelebung führten zu einer deutlich höheren Staatsverschuldung. Strikte Sparziele und die sich zuspitzende Euro-Krise wirkten sich schließlich nachteilig auf den privaten Konsum und die Produktion aus. Die Staatsschuldenquote erhöhte sich in der Euro-Zone seit 2008 von 67,8% auf 91,3% und die Arbeitslosenquote von 7,7% auf 11,4%. Die Europäische Kommission rechnet damit, dass 2013 mit einem Mittelwert von 12,2% der Höchststand erreicht wird, wobei zwischen den Ländern deutliche Unterschiede bestehen. Von der Anpassungsrezession sind Griechenland, Italien, Spanien und Irland besonders betroffen. Spanien, die viertgrößte

Volkswirtschaft der Euro-Zone, wird nach Auffassung der EU-Kommission noch zumindest zwei Jahre ein deutliches Haushaltsdefizit ausweisen. Auch Italiens Wirtschaft musste 2012 massive Einbrüche hinnehmen, die Talsohle scheint nun durchschritten zu sein, 2013 wird die Wirtschaft voraussichtlich nur geringfügig schrumpfen, ab 2014 sollte es moderat bergauf gehen. Somit scheint es Anlass zu vorsichtigem Optimismus zu geben. Strukturreformen zeitigen erste Erfolge und die Konsolidierung der öffentlichen Haushalte befindet sich auf gutem Weg. Die Unsicherheiten auf den Finanzmärkten sind nach wie vor gegeben, aber die europäische Wirtschaftspolitik setzte mit Maßnahmen wie den Outright Monetary Transactions (OMT) wichtige vertrauensbildende Akzente. Die Europäische Zentralbank kann damit Staatsanleihen in unbeschränkter Höhe erwerben, bereits die Ankündigung dieser Interventionsmöglichkeit bewirkte einen Rückgang bei den Anleihezinssätzen. Zugleich gilt es jedoch auf EU-Ebene weitere Aufgaben zu lösen, wie die weitere Entwicklung des ESM-Programms und die Realisierung einer künftigen Bankenaufsicht durch die EZB.

### Österreich

Die heimische Wirtschaft musste im Vorjahr eine deutliche Wachstumsdelle hinnehmen. Das Bruttoinlandsprodukt (BIP) stagnierte seit dem 2. Quartal 2012 – im Gesamtjahr konnte somit nur ein schwacher Zuwachs von 0,7% erreicht werden. 2011 war noch ein kräftiges Plus von 2,7% erzielt worden. Bedingt durch die schwache Reallohnentwicklung verzeichnete der private Konsum ebenso nur ein schwaches Plus von 0,6%. Der Arbeitsmarkt zeigte bis Jahresmitte eine dynamische Entwicklung, die danach jedoch deutlich nachließ. Die Arbeitslosenquote stieg auf 7% nach nationaler Definition. Nach wie vor ist Österreich allerdings das Land mit der niedrigsten Arbeitslosenquote in der EU. Der Preisauftrieb beschleunigte sich ab Herbst 2012, im Jahresdurchschnitt kletterte die Inflationsrate laut Verbraucherpreisindex auf 2,5%. Damit dürfte allerdings ein Spitzenwert erreicht sein, in den beiden kommenden Jahren sollte der Wert unter der Zweiprozentmarke bleiben. Das schwache Umfeld auf wichtigen Märkten Österreichs belastete die Export-Entwicklung. Im Gesamtjahr konnte nur ein realer Zuwachs von 0,7% (nominell 1,9%) erreicht werden. Vor allem aufgrund der Banken-Risiken in Osteuropa stufte Standard & Poor's das Rating Österreichs von AAA auf AA+ zurück, weitere Ratinggesellschaften halten aber an der Höchstbewertung fest. Mittlerweile drehte Standard & Poor's zumindest den Ausblick von negativ auf positiv.

## Zentral- und Osteuropa

Nach einem Wirtschaftswachstum von 5,3% im Jahr 2011 schwächte sich die Entwicklung in der CEE-Zone im vergangenen Jahr deutlich ab – der Zuwachs belief sich 2012 nur noch auf 1,8%. Damit erreichte der wirtschaftliche Abschwung die Region Zentral- und Osteuropas, die zudem gravierende Ernteaussfälle zu verzeichnen hatte. Ungarn, Tschechien, Kroatien und Rumänien litten darüber hinaus unter einer schwachen Nachfrage am Binnenmarkt. Auch vormalige Wachstumsländer wie die Slowakei und Polen wurden über den Außenhandel von der Euro-Krise erfasst. Nur Russland zeigte sich weitgehend unbeeindruckt und erzielte 2012 ein BIP-Wachstum von 3,4%. Trotz eines gewissen Wachstumsknicks weist die Region Zentral- und Osteuropa eine deutlich erfreulichere Entwicklung auf als der westliche Euro-Raum. Die meisten Staaten schnürten in Folge der Finanzkrise massive Reformpakete und setzten damit wichtige Strukturreformen um. Kriterien wie Verschuldung, Lohnniveau und Besteuerung sind heute deutliche Argumente für ihre Standort-Attraktivität.

Quellen: Europäische Kommission, IHS, IWF, OeNB, Raiffeisen, Unicredit, WIFO

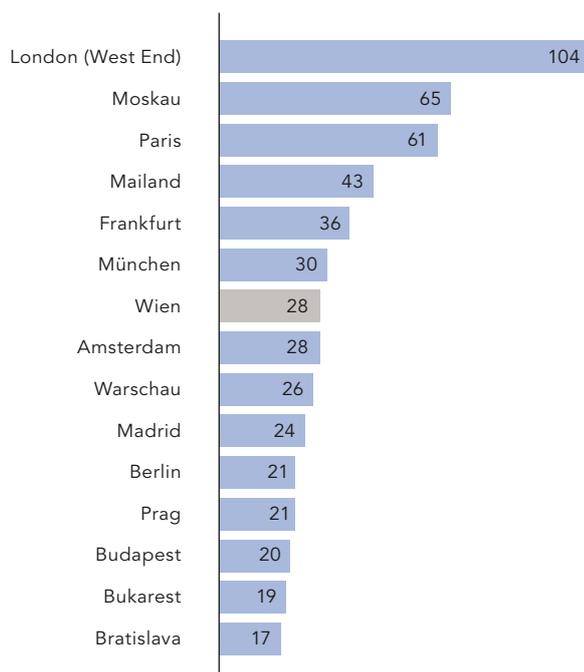
## Entwicklung der europäischen Immobilienmärkte

### Westeuropa

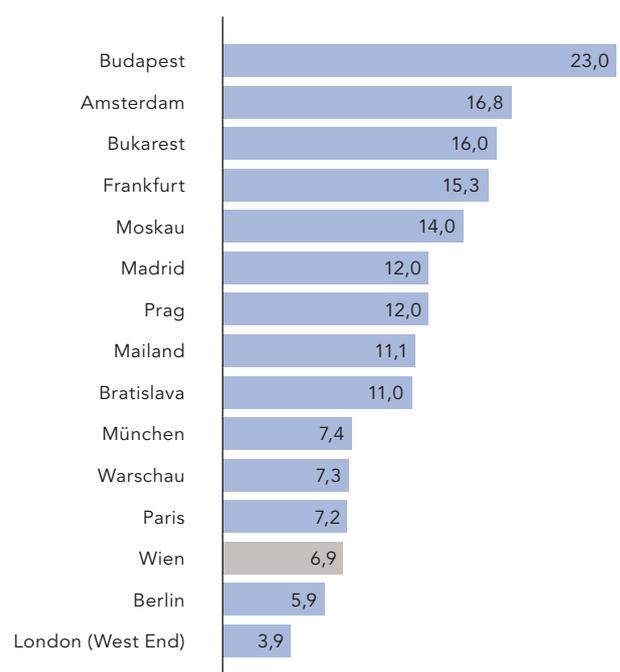
Die kommerziellen Immobilien-Investments beliefen sich 2012 in Europa auf rund € 123 Mrd. Zum Gesamt-

volumen lieferte das letzte Quartal einen wesentlichen Beitrag: Durch den Rückstau an Projekten und das Anliegen der Investoren, Abschlüsse zu tätigen, stieg das Volumen um 81% gegenüber dem Vorquartal an. Insgesamt werden die konjunkturellen Aussichten noch vorsichtig beurteilt, außerdem leidet der Immobilienmarkt in Europa unter den Beschränkungen bei den Finanzierungsmöglichkeiten, Investoren konzentrieren sich folglich auf risikoarme Core-Assets. Dies kam großen Märkten zugute, gerade Global Hubs wie London ziehen das Interesse internationaler Investoren auf sich. Großbritannien war wiederum der umsatzstärkste Markt, gefolgt von Deutschland und Frankreich. Diese drei Länder vereinen alleine 60% des europäischen Gesamtvolumens. In Deutschland sorgte der Abschluss einiger größerer Projekte im 4. Quartal für ein starkes Jahresfinale. Am deutschen Wohnungsmarkt belief sich das Transaktionsvolumen 2012 auf €11,4 Mrd. Damit konnte das gute Resultat des Vorjahres beinahe nochmals verdoppelt werden. In Südeuropa ist die Korrektur noch nicht abgeschlossen. Die Wohnungspreise in Spanien sind seit dem Start der Finanzkrise um ein Drittel gefallen, dürften aber den Boden noch nicht erreicht haben. Die kommerziellen Investitionen in Südeuropa gingen 2012 gegenüber dem Vorjahr fast um die Hälfte zurück. Die Pipeline mit Immobilien, die von Banken, Regierungen und Fonds aus Zwangssituationen angeboten werden, ist gut gefüllt. Bei den Mieten in Europa sind primär im oberen Marktsegment Aufwärtsbewegungen festzustellen – dies gilt insbesondere für Toplagen im Einzelhandel. Dies führte gerade im letzten Quartal 2012 in den wichtigen Märkten Großbritannien, Deutschland und Frankreich zu einem deutlichen Preisanstieg.

### Spitzenmieten in Europa (in €/m<sup>2</sup> pro Monat)



### Leerstandsdaten in Europa (in %)



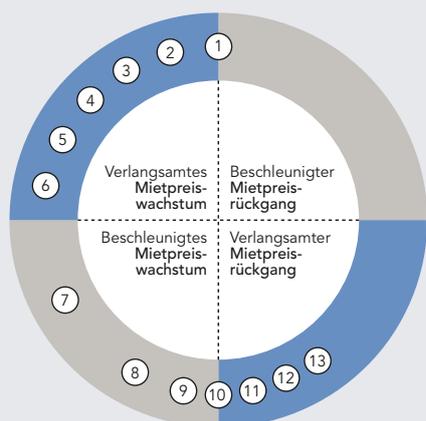
## Zentral- und Osteuropa

Nach der sehr starken Entwicklung 2011 war im Vorjahr weniger Bewegung im Markt. Die kommerziellen Immobilien-Investments gingen im ersten Halbjahr 2012 um 40% auf € 1,26 Mrd. zurück. Große Märkte wie Russland, Polen und Tschechien konnten nicht an das herausragende Ergebnis des Vorjahres anschließen, sind aber nach wie vor wichtige Markttreiber. Russland zeigte zu Jahresende eine hervorragende Performance, daneben weisen gerade die beiden Hauptstädte Warschau und Prag ein beachtliches Transaktionsvolumen auf. Ein Mangel an geeigneten Liegenschaften und die konservative Finanzierungspolitik der Banken wirkten in vielen Staaten bremsend. In Ländern wie Russland und Rumänien reduzierten außerdem politische Risiken die Investitionsbereitschaft. Die Nachfrage nach Büroflächen ging im abgelaufenen Jahr zurück. Die Anzahl offener Flächen war in Zentral- und Osteuropa dennoch niedrig, da weniger Projekte fertiggestellt wurden – im ersten Halbjahr 2012 reduzierte sich die Leerstandsrate auf 11,8%. Die Erträge für Büros in Top-Lagen blieben weitgehend stabil, in einigen Städten wie St. Peters-

burg und Kiew steigen sie weiterhin. Mit mehr als 9% liegen die Büro-Renditen in der Region deutlich über den Werten in Westeuropa. Nicht zuletzt deshalb zählt die CEE-Region nach wie vor zu den wichtigsten Fokusgebieten von Investoren.

## Wiener Büromarkt

Der Wiener Markt setzte 2012 wieder ein stärkeres Lebenszeichen. Die vermieteten Büroflächen stiegen um rund 34,5% auf 345.000 m<sup>2</sup>. Durch einige größere Abschlüsse vorwiegend im öffentlichen Bereich zu Jahresende 2012, wurde damit der höchste Wert seit der Finanzkrise 2009 erreicht. Auch bei den neuen und generalsanierten Büroflächen war ein Zuwachs zu verzeichnen: Insgesamt wurden 338.000 m<sup>2</sup> Bürofläche fertiggestellt – beinahe doppelt so viel wie im Vorjahr. Die Gesamtfläche stieg damit auf 10,66 Mio. m<sup>2</sup>. Das Mietpreisniveau ist in Wien nach wie vor moderat. Die Spitzenmieten, die in einigen anderen Metropolen rückläufig sind, stiegen im abgelaufenen Jahr leicht an. In der Wiener Innenstadt sind demnach bis zu € 24,75 je m<sup>2</sup> zu erzielen. Für



- 1 Amsterdam, Paris CBD, Warsaw
- 2 Helsinki, Lyon
- 3 Oslo, Stockholm, Stuttgart
- 4 Berlin, Cologne, Düsseldorf, Vienna
- 5 Copenhagen, Hamburg, Moscow
- 6 Munich
- 7 London City, London West End
- 8 Istanbul, Luxembourg, St. Petersburg
- 9 Manchester
- 10 Bucharest, Brussels, Edinburgh, Frankfurt, Kiev, Prague
- 11 Barcelona, Dublin
- 12 Budapest, Madrid, Rome
- 13 Athens, Lissabon

## ERLÄUTERUNGEN ZUR IMMOBILIENUHR

Strenge Sparmaßnahmen im Zusammenhang mit der Schuldenkrise in der Euro-Zone, hemmen das Wachstum des europäischen Büroflächenmarktes. Generell war das vierte Quartal 2012 auf Nachfrageseite das umsatzstärkste. Der Büroflächenumsatz erreichte im 4. Quartal 2012 ein Plus von 11% gegenüber dem vorangegangenen Quartal, jedoch konnte dies den Rückgang im Gesamtjahr 2012 nicht ausgleichen. Dies spiegelt sich in der Immobilienuhr von Jones Lang LaSalle in den unterschiedlichen Entwicklungen der einzelnen Märkte wieder. Der europäische Mietpreisindex von Jones Lang LaSalle (basierend auf der gewichteten Performance von 24 Index-Städten) zeigte von Oktober bis Dezember 2012 bereits das vierte Quartal in Folge eine Entwicklung mit Negativ-Vorzeichen (-0,6 %). Zwar blieben die Mieten im Quartal in 18 Index-Städten stabil, der Anstieg in Lyon (+5,6%), Düsseldorf (+4,0%) und München (+1,6%) konnte die Rückgänge in Moskau (-4,2%), Mailand (-3,8%) und Paris (-3,1%) allerdings nicht gänzlich ausgleichen. In neun Märkten lagen die Spitzenmieten Ende 2012 unter dem Vorjahresniveau, darunter Paris (-7,2 %), Dublin (-6,3%), Madrid (-5,8%) und Mailand (-5,7%). Auf der anderen Seite verzeichneten im Jahresvergleich 2012 acht Index-Städte einen Anstieg der Spitzenmieten, angeführt von Düsseldorf (+8,3%), Lyon (+5,6%) und Luxemburg (+5,3%). In London und sechs weiteren Märkten blieben die Mieten im Jahresvergleich unverändert. Die meisten Märkte bewegen sich entweder im Quadranten „Verlangsamtes Mietpreiswachstum“ oder im Quadranten „Verlangsamter Mietpreisrückgang“. Nachdem im vierten Quartal in Wien eine leichte Steigerung der Spitzenmieten zu beobachten war, ist Wien auf der Immobilienuhr, gemeinsam mit Berlin, Köln und Düsseldorf, auf 10.30 Uhr zu positionieren.

solche topsanierte Objekte in bester Lage besteht hohe Nachfrage. Insgesamt ist der Anteil der Hochpreis-Objekte am Gesamtmarkt im vergangenen Jahr gestiegen. Die Leerstandsrate stieg im Vorjahr auf 6,6 %. Sie ist damit im internationalen Vergleich noch immer äußerst niedrig und betrifft vorwiegend ältere Objekte. Neue Gebäude in gängigen Bürolagen werden in Wien üblicherweise innerhalb des veranschlagten Zeithorizonts voll vermietet.

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

## GESCHÄFTSVERLAUF

Das Kerngeschäft des UBM-Konzerns bildet das projektspezifische Immobiliengeschäft. Aufgrund der mehrjährigen Realisierungsdauer unserer Projekte unterliegt der Umsatzausweis der Gewinn- und Verlustrechnung starken abrechnungsbedingten Schwankungen, die die Aussagekraft und die Vergleichbarkeit mit Vorjahren beeinflussen. Um eine möglichst wirklichkeitsgetreue Darstellung unserer Geschäftsentwicklung zu gewährleisten, definieren wir die 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 2012 eine Gesamtleistung von € 258,3 Mio. erzielt. Dieser Wert stellt im Vergleich zum Vorjahr eine Reduktion um € 23,6 Mio. dar. Die Reduktion ist auf die geringeren Immobilientransaktionswerte der Immobilienverkäufe im Jahr 2012 zurückzuführen.

### Umsatzentwicklung des Konzerns nach operativen Geschäftsfeldern

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

und Kroatien bilden das Geschäftsfeld „Zentral- und Osteuropa“.

Die Gesamtleistung des Geschäftsfeldes „Österreich“ beträgt € 56,0 Mio. Im Vergleich zum Vorjahr stellt das eine Steigerung um € 29,6 Mio. dar, was vor allem auf den Verkauf von Liegenschaften in Wien und Wohnungen in Salzburg sowie auf Mieteinnahmen aus dem österreichischen Immobilienbesitz zurückzuführen ist.

Die Gesamtleistung des Geschäftsfeldes „Westeuropa“ ist um € 70,4 Mio. geringer als im Vorjahr (2012: € 72,2 Mio., 2011: € 142,6 Mio.). Ebenfalls enthalten sind Hotel-einnahmen aus Frankreich („Dreamcastle“ und „Holiday Inn“ beim Eurodisney in Paris). Da in diesem Segment keine Projektverkäufe abgewickelt wurden, ist die Gesamtleistung um nahezu 50% gesunken.

Die Gesamtleistung des Geschäftsfeldes „Zentral- und Osteuropa“ umfasst einen Wert von € 130,1 Mio. (2011: € 112,9 Mio.), das entspricht einer Steigerung von rund 15%. Diese Steigerung ist auf den Verkauf des Hotels Intercontinental in Warschau, die Fertigstellung des Hotels Holiday Inn im Poleczki Business Park sowie auf unsere Bauaktivitäten zurückzuführen.

Im Jahr 2012 beträgt der Auslandsanteil an der Jahresgesamtleistung rund 78% und liegt damit unter dem Anteil im Jahr 2011 (91%). Der Inlandsanteil an der Jahresgesamtleistung beträgt rund 22% und ist damit höher als im Vorjahr (9%).

Der höchste Auslandsanteil an der Jahresgesamtleistung wurde in Polen erzielt, mit einem Anteil von 58% (Vorjahr: 28%) vor Deutschland (2012: 22%, 2011: 16%). Beide Länder verzeichnen einen Anstieg (Polen durch den Verkauf der Hotels Intercontinental und Holiday Inn Express in Warschau). Auf dem dritten Platz liegt Frankreich mit € 18,4 Mio. (2011: 16,3 Mio.), dann folgen die Niederlande mit € 9,6 Mio. Die Tschechische Republik (3,6%) konnte heuer wieder Russland (1,9%) verdrängen.

In Deutschland wurde hauptsächlich durch Wohnungsverkäufe in München eine Jahresgesamtleistung von € 44,2 Mio. erzielt, das entspricht einer Steigerung von € 4,5 Mio. gegenüber 2011.

In den Niederlanden konnte durch den Betrieb des Hotels Crown Plaza Amsterdam eine Jahresgesamtleistung von € 9,6 Mio. (2011: € 51,3 Mio. – durch den Verkauf des Hotels Crown Plaza Amsterdam) erzielt werden.

In Polen ist bei der Jahresgesamtleistung eine Steigerung auf aktuelle € 117,2 Mio. (2011: € 71,6 Mio.) festzustellen, was auf den Verkauf des Hotels Intercontinental in Warschau und die Bauarbeiten für das Hotel Holiday Inn im Poleczki Business Park zurückzuführen ist.

Die Tschechische Republik weist eine Jahresgesamtleistung von € 7,3 Mio. auf. Dadurch ergibt sich eine Reduzierung der Jahresgesamtleistung um € 11,2 Mio. gegenüber dem Vorjahr.

Frankreich konnte eine Steigerung um 5% (2012: € 18,4 Mio., 2011: € 17,5 Mio.) verbuchen. Das ist vor allem durch Umsatzsteigerungen der Hotels beim Eurodisney zu erklären.

Russland weist einen Umsatz von € 3,8 Mio. auf, was primär auf Leistungen für das Hotelprojekt in St. Petersburg zurückzuführen ist.

Rumänien musste aber heuer einen Rückgang verzeichnen (16%), wodurch sich ein aktueller Wert von € 1,6 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

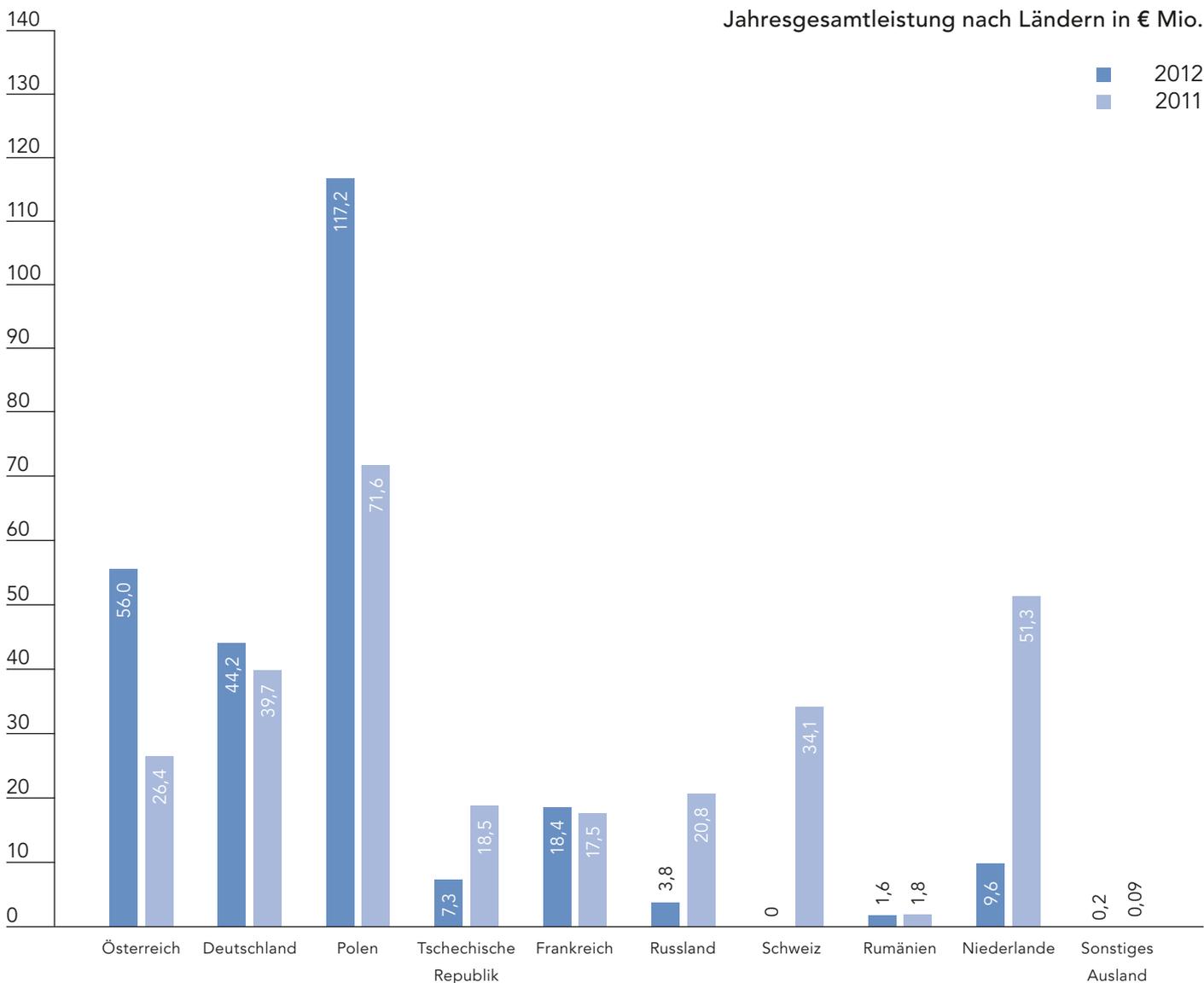
Die in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichen 2012 einen Wert

von € 134,0 Mio. und liegen somit um 31,8% über dem Wert des Vorjahres. Die für uns relevante, weil aussagekräftigere betriebswirtschaftliche Kenngröße, die Jahresgesamtleistung, erreichte im Berichtsjahr mit € 258,3 Mio. einen um 23,6 Mio. geringeren Wert als im Jahr 2011.

Die Sonstigen betrieblichen Erträge in der Höhe von € 7,8 Mio. sind im Vergleich zum Vorjahr (€ 7,6 Mio.) nahezu unverändert und beinhalten vor allem Kursgewinne.

Die Materialaufwendungen haben sich vor allem auf Grund projektbedingt geringerer Bauleistungen um € 50,1 Mio. auf aktuelle € 83,8 Mio. verringert.

Die Mitarbeiterzahl aller voll konsolidierten Gesellschaften und Beteiligungen ist auf Grund der Erhöhung der durchschnittlichen Mitarbeiterzahl der vollkonsolidierten Hotelgesellschaften von 423 auf 456 MitarbeiterInnen gestiegen. Der Personalaufwand beträgt rund € 18,7 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 € 30,1 Mio. auf dem Niveau des Jahres 2011 (€ 29,2 Mio.).

Das Betriebsergebnis reduzierte sich im Vergleich zum Vorjahr aufgrund eines Asset-Deals in Equitygesellschaften in Polen um rund 71% auf aktuelle € 6,8 Mio.

Das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen des Jahres 2012 beträgt € +4,6 Mio. (Vorjahr € -1,0) und beinhaltet den Verkauf des Hotels Intercontinental in Polen. Die Erträge aus sonstigen Finanzanlagen betragen € 18,6 Mio. (Vorjahr € 10,1 Mio.) und sind auf Grund von Zuschreibungen zu einem polnischen und deutschen Tochterunternehmen um € +8,5 Mio. gestiegen. Der Finanzierungsaufwand liegt mit € -17,9 Mio. geringfügig über dem Wert des Jahres 2011 (€ -17,6 Mio.).

Das EBT (Ergebnis vor Ertragssteuern) reduzierte sich von € 14,6 Mio. des Vorjahres auf € 12,0 Mio. Der Steueraufwand des Berichtjahres beträgt € +1,0 Mio. gegenüber einem Wert von € -5,7 Mio. im Vorjahr. Nach Abzug des Ergebnisanteils fremder Gesellschafter beläuft sich der Jahresüberschuss 2012 auf € 13,1 Mio. und liegt damit um € +4,2 Mio. über dem Wert des Vorjahres. Das Ergebnis je Aktie beträgt € 2,04 (2011: € 1,65).

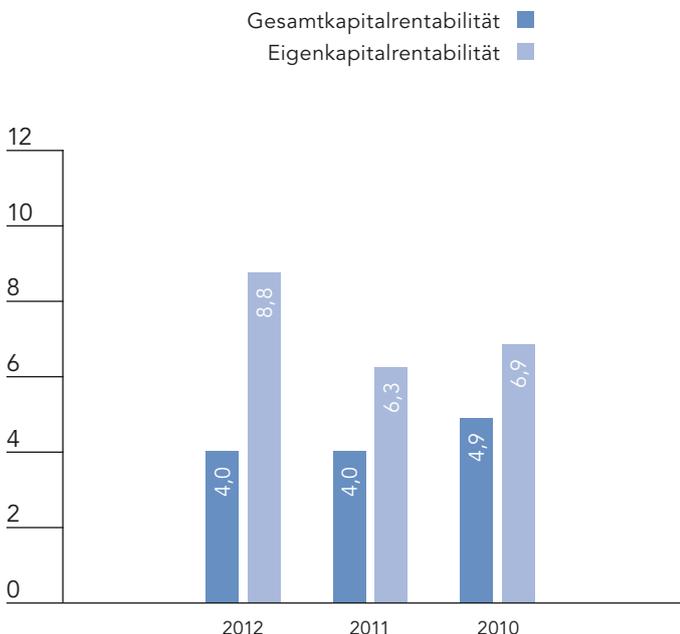
Der UBM-Konzern weist für das Jahr 2012 einen Bilanzgewinn von rund € 3,3 Mio. aus, der dem Bilanzgewinn der UBM AG entspricht: Dieser bildet die Bemessungsgrundlage für die Dividendenausschüttung. Der Vorstand wird der Hauptversammlung eine Dividende in Höhe von € 0,55 je dividendenberechtigter Aktie konform des Vorjahres vorschlagen.

### Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung – Kurzfassung

in € Mio.	2012	Veränderung in %	2011	2010
Jahresgesamtleistung	258,3	-8,4 %	281,9	217,0
Umsatzerlöse	134,0	-31,8 %	196,4	114,6
EBT	12,0	-17,8 %	14,6	14,4
Jahresüberschuss	13,1	47,2 %	8,9	9,4
Bilanzgewinn	3,3	0 %	3,3	3,3
Ergebnis je Aktie (in €)	2,04	+23,6 %	1,65*	1,53*

\* in den Vorjahreszahlen ist der Aktiensplitt 2012 berücksichtigt

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



in %	2012	2011	2010
Gesamtkapitalrentabilität	4,0	4,0	4,9
Eigenkapitalrentabilität	8,8	6,3	6,9
Eigenmittelquote per 31.12.	24,2	24,4	24,9

## Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns erhöhte sich 2012 im Vergleich zum Vorjahr um 7,0% auf rund € 634,0 Mio. Die Erhöhung der Bilanzsumme ist vor allem auf die Zunahme im Bereich der Vorräte und Finanzimmobilien zurückzuführen.

Auf der Aktivseite bilden die langfristigen Vermögenswerte mit einem Anteil von 69,2% (2010: 65,7%) den Schwerpunkt der Bilanzsumme und belaufen sich per Jahresende 2012 auf € 438,9 Mio. Das Sachanlagevermögen beträgt € 58,4 Mio. (Vorjahr: € 36,9 Mio.), wobei die Erhöhung des Wertes auf den Bau einer Hotelimmobilie in Deutschland zurückzuführen ist. Die Finanzimmobilien stellen per 31.12.2012 einen Wert von € 274,3 Mio. dar (Vorjahr: € 249,5 Mio.) und sind damit gegenüber dem Vorjahr aufgrund von Projekten in Polen und Deutschland um € +24,8 Mio. gestiegen. Die Beteiligungen an assoziierten Unternehmen haben sich auf Grund von Kapitalerhöhungen von € 20,1 Mio. auf € 24,7 Mio. erhöht. Der Wert aus Projektfinanzierung hat sich auf € 55,6 Mio. reduziert, während die übrigen Finanzanlagen mit € 17,2 Mio. relativ konstant geblieben sind (2011: € 17,3 Mio.).

Die Struktur und das Volumen der kurzfristigen Vermögenswerte haben sich wie folgt verändert: Die Vorräte haben sich vor allem durch unsere Projektaktivitäten im Wohnbau in Österreich, der Tschechischen Republik, Polen und Deutschland insgesamt um € 17,9 Mio. auf € 119,7 Mio. gesteigert. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen haben sich reduziert und betragen 2012 € 13,6 Mio. Die liquiden Mittel haben sich auf aktuelle € 53,4 Mio. reduziert (Vorjahr: € 67,0 Mio.). Insgesamt haben sich die kurzfristigen Vermögenswerte damit in Summe auf € 195,2 Mio. (2011: € 203,4 Mio.) reduziert.

Das Eigenkapital beträgt zum Bilanzstichtag rund € 153,7 Mio. und ist damit nominell um € 8,9 Mio. gewachsen. Die Eigenkapitalquote hat sich mit 24,2% trotz höherer Bilanzsumme gegenüber dem Wert des Vorjahres nur geringfügig verändert.

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 (€ 75,1 Mio.) ausgewiesen. Die langfristigen Rückstellungen haben sich von rund € 8,7 Mio. auf € 8,2 Mio. reduziert. Die langfristigen Verbindlichkeiten haben sich vor allem durch eine Steigerung der Finanzverbindlichkeiten von insgesamt € 121,5 Mio. auf € 183,6 Mio. erhöht.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten haben sich von € 131,8 Mio. auf € 92,8 Mio. reduziert. Diese Entwicklung ist auf Reduktionen bei den Finanzverbindlichkeiten und auf die Veränderung in der Position „Anleihen“ durch die Tilgung der Restschuld der im Jahr 2005 ausgegebenen Anleihe in der Höhe von € 28,3 Mio. zurückzuführen.

Bedingt durch den höheren Jahresüberschuss und den Erträgen aus assoziierten Unternehmen, erhöht sich der Cashflow aus dem Ergebnis auf € 22,7 Mio. Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit verbesserte sich auf aktuelle € 16,2 Mio. Die Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Finanzimmobilien erreichten mit rd. € 5,6 Mio. eine Reduktion um rund € 50,4 Mio. gegenüber dem Vorjahr, die Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien sanken um € -21,6 Mio., womit der Cashflow aus Investitionstätigkeit € -40,3 Mio. beträgt. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit beträgt wegen der Aufstockung einer bestehenden Anleihe und Tilgung der Anleihe aus 2005 bzw. der Veränderungen von Krediten und anderen Konzernfinanzierungen rund € 11,8 Mio.

## Konzern-Kapitalflussrechnung – Kurzfassung

in € Mio.	2012	2011	2010
Jahresüberschuss	13,1	8,9	9,4
Cashflow aus dem Ergebnis	22,7	12,2	17,9
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	16,2	-10,3	-3,0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-40,2	-3,9	-47,3
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	11,8	36,1	56,3
Liquide Mittel per 31.12.	53,4	67,0	46,7

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

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

## Bilanzstruktur

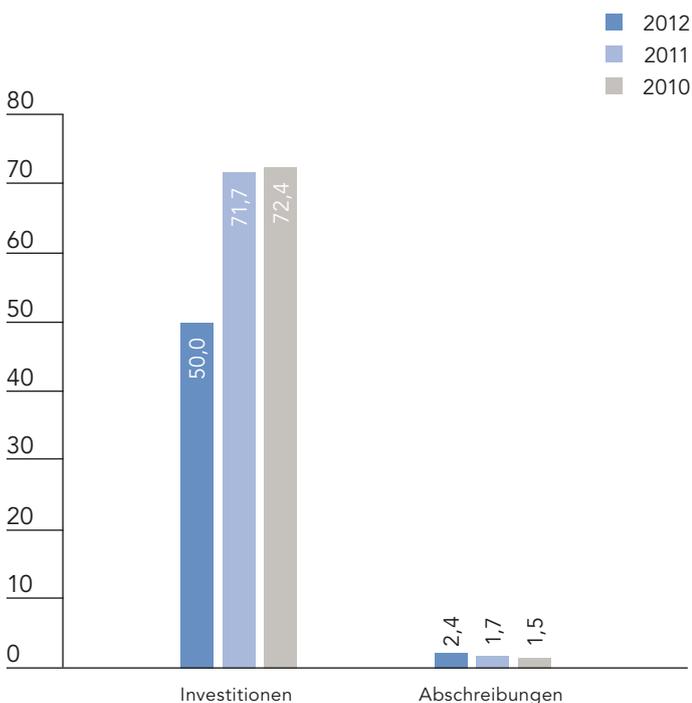
in %	2012	2011	2010
kurzfristige Vermögenswerte	30,8	34,3	28,4
langfristige Vermögenswerte	69,2	65,7	71,6
davon Finanzimmobilien	43,3	42,1	45,0
Eigenkapital	24,2	24,4	24,9
langfristige Verbindlichkeiten	61,1	53,3	64,0
kurzfristige Verbindlichkeiten	14,7	22,3	11,1
<b>Bilanzsumme in € Mio.</b>	<b>634,0</b>	<b>592,6</b>	<b>559,3</b>

## Investitionen

Das Investitionsvolumen in Sachanlagen des Geschäftsjahres ist mit € 22,1 Mio. um € 4,6 Mio. höher als jenes des Vorjahres. Dieser Zugang ist im Wesentlichen auf die Ausbauarbeiten für das Hotel Angelo Westpark in München zurückzuführen. Die Investitio-

nen in Finanzimmobilien sind gesunken und betragen nun € 27,9 Mio. (Vorjahr: € 54,2 Mio.): In Deutschland haben wir das Immobilienprojekt Dornach fertiggestellt und auch in das Bürogebäude Roßhaupterstraße investiert. In Summe beliefen sich die Investitionen in Finanzimmobilien und Sachanlagen damit auf € 50,0 Mio.

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



in € Mio.	2012	2011	2010
Investitionen Sachanlagen und Finanzimmobilien	50,0	71,7	72,4
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0
Finanzimmobilien	27,9	54,2	42,7
Sachanlagen	22,1	17,5	29,7

## NICHTFINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

### Umweltbelange

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

### Arbeitnehmerbelange

Die Mitarbeiterstruktur per 31.12.2012 zeigt, dass rd. 88% unserer MitarbeiterInnen im Ausland beschäftigt sind. Fort- und Weiterbildungsmaßnahmen bieten wir vor allem in den Bereichen Planung und Projektent-

wicklung, 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 31.12.2012 965 MitarbeiterInnen (davon 742 HotelmitarbeiterInnen) (2011: 889, davon 663 HotelmitarbeiterInnen).

Angestellte und gewerbliche MitarbeiterInnen (vollkonsolidierte Gesellschaften)	2012	2011	2010
Inland	56	68	68
Ausland	400	355	313
<b>MitarbeiterInnen gesamt (Durchschnitt)</b>	<b>456</b>	<b>423</b>	<b>381</b>
davon HotelmitarbeiterInnen	235	198	169

## 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 2013

### Weltwirtschaftswachstum

Mehrere Indikatoren lassen für 2013 eine positive Entwicklung der globalen Wirtschaft erwarten: Der Welt-handel gewinnt wieder etwas an Schwung und sollte bis 2017 jedes Jahr um fast 6% wachsen. Ebenso weist der weltweite Einkaufsmanagerindex sowohl für Emerging Markets als auch für die USA Werte über der Wachstumsschwelle aus. Zu einer weiteren Erholung auf den Finanzmärkten hat unter anderem beigetragen, dass die Fiskalklippe in den USA vorerst abgewendet werden konnte. Der Konsolidierungsbedarf ist jedoch weiterhin gegeben und stellt eine mögliche Bedrohung für die US-Konjunktur dar. Die Erholung der globalen Wirtschaft ist zerbrechlich. Um sie zu sichern, muss es den entwickelten Ländern gelingen, zwei wesentliche Herausforderungen zu bewältigen: Zum einen geht es darum, eine beständige und nachhaltige Konsolidierung der Staatsfinanzen zu erreichen. Zum anderen ist es entscheidend, die Risiken im Finanzsystem zu verringern. Nur wenn diese Herausforderungen bewältigt werden, kann eine wirtschaftliche Erholung nachhaltig erreicht und das Risiko eines Abschwungs verhindert werden.

### Europa

Die anhaltende Konjunkturschwäche im Euro-Raum und der verhaltene private Konsum dämpfen die Erwartungen für 2013. Vertrauenskrise und hohe Staatsschulden stellen weiterhin ein ernstzunehmendes Risiko dar. Die Achillesferse der Euro-Zone ist nach wie vor ihre Heterogenität – mit der individuellen Fiskalpolitik eines jeden Landes sowie unterschiedlichen Asset-Klassen und Markt-Liquiditäten. Die Wirtschaftsleistung aller Euro-Länder wird auch 2013 leicht schrumpfen – die Europäische Kommission erwartet einen leichten Rückgang um 0,3%, 2014 sollte die Umkehr auf ein Plus von 1,4% bringen. Vertrauens-Indizes zeigen positive Tendenzen, wenn auch verhalten. Darüber hinaus ist auf den Finanzmärkten eine gewisse Entspannung festzustellen, die Strukturreformen im Euro-Raum scheinen zu einer Festigung beizutragen. Die positiven Impulse haben die Realwirtschaft allerdings noch nicht erreicht, eine spürbare Aufwärts-Tendenz im Euro-Raum ist daher erst ab Jahresmitte 2013 zu erwarten. Sie wird auch nicht alle Länder umfassen. Die wirtschaftliche Talfahrt in Spanien wird sich in diesem Jahr voraussichtlich fortsetzen, erst 2014 wird wieder ein Zuwachs bei der Wirtschaftsleistung möglich sein.

### Österreich

Das BIP wird 2013 voraussichtlich um 0,7% und 2014 schon um 1,9% wachsen. Die Wirtschaft in Österreich

entwickelt sich damit erfreulicher als im gesamten Euro-Raum, was auch auf ihre robuste und exportorientierte Ausrichtung sowie die Fokussierung auf wissensintensive Branchen zurückzuführen ist. Zudem sind finanzielle Konsolidierungen nicht in dem Ausmaß anderer Euro-Ländern erforderlich. Aufgrund der Lohnabschlüsse ist damit zu rechnen, dass die reale Kaufkraft 2013 steigen wird, die hohe Arbeitslosigkeit bedeutet jedoch ein Limit für den Aufwärtstrend. Der private Konsum wird sich daher wie im Vorjahr eher schwach entwickeln, erst 2014 erscheint ein Wachstum über 1% realistisch. Die Bau-Investitionen stiegen aufgrund des Plus im Wohnbau bereits 2012 um 2% und werden auch 2013 in ähnlichem Ausmaß zulegen.

### Zentral- und Osteuropa

Die intensiven Verflechtungen mit dem Euro-Raum beeinflussen auch die wirtschaftlichen Perspektiven der CEE-Staaten. Vor allem für Ungarn, Tschechien, Slowenien und die Balkanländer sind die Vorzeichen nicht erfreulich. Polen und die Slowakei können ein höheres Wachstum erwarten, ebenso Russland, das für 2013 mit einem BIP-Zuwachs von 3,9% rechnen darf. Insgesamt wird das Wachstum in der Region deutlich höher ausfallen als im Westen. Das BIP sollte in Zentral- und Osteuropa heuer um 2,4% zulegen. Die CEE-Region ist damit nach wie vor Wachstumsmotor und kann sich in gewissem Maß von der Euro-Krise lösen – 2014 könnte das Wirtschaftswachstum bereits über 3% liegen.

### Wiener Büromarkt

Die attraktive Entwicklung bei den Spitzenmieten von 2012 dürfte sich fortsetzen, die moderate Preislage in Wien erlebt damit eine Aufwärtsbewegung. Neubezüge erfolgen weniger durch Neuansiedlungen von Konzernen, sondern meist durch Umsiedlungen im Sinne der Kosten- und Flächenoptimierung. Nach der Finanzkrise entschieden sich zunächst kleinere Unternehmen mit kürzerer Vorlaufzeit für einen Umzug, nun tun dies vermehrt auch größere Unternehmen. Die Leerstandsrate am Wiener Büromarkt wird 2013 voraussichtlich leicht steigen – auf ca. 6,7%. Grund dafür ist das große Angebot an neuen und generalsanierten Büroflächen aus dem Jahr 2012 und eine Vermietungsleistung, die sich 2013 wieder auf dem Niveau der vergangenen Quartale einpendeln wird. Eine deutlichere Erhöhung ist vorerst allerdings nicht abzusehen, da in den beiden kommenden Jahren keine Überproduktion zu erwarten ist.

Quellen: CBRE, EHL, Europäische Kommission, IHS, IWF, OeNB, Raiffeisen, WIFO

## VORAUSSICHTLICHE ENTWICKLUNG DES UNTERNEHMENS: AUSBLICK 2013

Das Wirtschaftsjahr 2013 des UBM-Konzerns wird weiterhin durch die Finanzkrise beeinflusst. Die Erholung der Weltwirtschaft im Jahr 2011 hat im Laufe des vergangenen Jahres an Schwung verloren und die Krise im Euro-Raum wirkt sich auch auf die Wachstumsperspektiven der benachbarten Länder in Zentral- und Osteuropa aus. Von den großen Volkswirtschaften weist lediglich Deutschland positive Wachstumsaussichten auf; alle anderen Länder müssen mit einer rückläufigen Wirtschaftsleistung rechnen. Für Österreich wird mit einem Wachstum von 0,7% gerechnet, erst ab 2014 soll sich das Wachstum wieder beschleunigen. 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 weiteren rund 70 Wohneinheiten fortsetzen werden. In Graz planen wir den Beginn eines Wohnbauprojektes mit rund 36

Wohneinheiten. 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 2013 Polen im Mittelpunkt unserer Aktivitäten. In Warschau arbeiten wir an der Weiterentwicklung des Poleczki Business Park, weiters ist die Errichtung eines Bürogebäudes in Krakau im Gange. In Wroclaw planen wir ein Bürogebäude. In der Tschechischen Republik erfolgt die Fertigstellung eines Bürogebäudes in Prag und in Spindleruv Mlyn errichten wir eine Ferienwohnanlage. 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 2013 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.

VORSTAND

RISIKOMANAGEMENT

Allg. Verfahrensabläufe  
ISO 9001  
Compliance

Technik

Development

Kaufmännische Aspekte

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

### Ausfallsrisiko

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

### Liquiditätsrisiko

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

### Zinsrisiko

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

### Personalrisiko

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

### Beteiligungsrisiko

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

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

### **Kreditrisiko**

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

### **IT-Risiko**

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

### **Länderrisiko**

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

### **Wertminderungsrisiko**

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

## **Internes Kontrollsystem**

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

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

Die Aufgaben des Internen Kontrollsystems in der UBM AG werden durch zwei dem Vorstand untergeordnete Stabstellen erfüllt: Das kaufmännische Controlling überwacht die laufende Geschäftsentwicklung auf Abweichungen von Planzahlen und stellt sicher, dass auf Planabweichungen die notwendigen Gegenmaßnahmen eingeleitet werden. Zusätzlich können bei Veranlassung des Managements bei aktuellen Anlässen, die risikorelevant sind, jederzeit Ad hoc-Prüfungen eingeleitet werden. Das technische Controlling überwacht die laufende Abwicklung von Projekten hinsichtlich Zeitplan, Baukosten und allen für die technische Umsetzung relevanten Prozessen. Durch diese Maßnahmen soll sichergestellt werden, dass das Unternehmensvermögen bewahrt wird und das Management durch ein effektives und zuverlässiges Berichtswesen unterstützt wird. Dazu wurden in der UBM-Gruppe die notwendigen Vorkehrungen getroffen, sodass einerseits gesetzliche, aber auch interne Richtlinien eingehalten und andererseits mögliche Schwachstellen in betrieblichen und organisatorischen Abläufen erkannt und korrigiert werden können. Relevante Anforderungen zur Sicherstellung der Ordnungsmäßigkeit der Rechnungslegung werden in konzerneinheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften festgehalten und kommuniziert. Durch klare Funktionstrennungen und Kontrollmaßnahmen wie Plausibilitätsprüfungen, regelmäßige Kontrollaktivitäten auf diversen Berichtsebenen und das 4-Augen-Prinzip wird eine verlässliche und korrekte Rechnungslegung sichergestellt. Dieses systematische Kontrollmanagement stellt sicher, dass die Rechnungslegung der UBM-Gruppe in Einklang mit den nationalen und internationalen Rechnungslegungsstandards sowie internen Richtlinien steht. Innerhalb des Internen Kontrollsystems übernimmt der Prüfungsausschuss für den Aufsichtsrat die Aufgabe der Überwachung des Rechnungslegungsprozesses und der Finanzberichterstattung.

### **Sonstige Risiken**

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

## FORSCHUNG UND ENTWICKLUNG

Die Gesellschaft betreibt keine Forschung und Entwicklung.

## OFFENLEGUNG GEM. § 243a UGB

1. Das Grundkapital setzt sich aus 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:
  - Allgemeine Baugesellschaft-A. PORR Aktiengesellschaft, Wien: 41,33%
  - CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH, Wien: 25,00% (Die CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH ist eine 100%-ige Tochtergesellschaft der CA Immobilien Anlagen Aktiengesellschaft, Wien)
  - Gruppe Amber Privatstiftung, Wien, Bocca Privatstiftung, Wien, Dkfm. Georg Folian, Wien, Dr. Franz 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 EUR 25.000.000 auf EUR 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 Bonitätsnachweis innerhalb von 60 Tagen ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Kontrollwechselerignisses 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 11.03.2013

  
Mag. Karl Bier  
(Vorsitzender)

  
Heribert Smolč

  
DI Martin Löcker



Hotel angelo, München

# JAHRES- ABSCHLUSS

... DIE UTOPIE IST DER GEDANK-  
LICHE MOTOR JEDER ENT-  
WICKLUNG. UNSERE ERFAHRUNG  
UND UNSER WISSEN GEBEN  
SICHERHEIT UND SORGEN FÜR  
DEN ERFOLG.

# BILANZ ZUM 31. DEZEMBER 2012

## UBM Realitätenentwicklung AG

### AKTIVA

	€	€	31.12.2012 €	31.12.2011 €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
1. Mietrechte		931.408,00		818
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund, davon Grundwert € 5.497.542,76 (2011: T€ 8.674)	30.922.817,26			45.439
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	249.781,00			333
		31.172.598,26		45.772
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	19.519.641,09			19.639
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	130.794.835,68			128.870
3. Beteiligungen	17.780.297,47			17.947
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	43.022.546,14			49.782
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	27.679.623,18			14.347
6. Sonstige Ausleihungen	3.071.199,24			2.858
		241.868.142,80		233.443
			273.972.149,06	280.033
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>				
I. Vorräte				
1. Sonstige Vorräte				
a) Projektierte Bauten	1.782.019,05			855
b) Zur Verwertung bestimmte Liegenschaften	7.361.706,52			587
		9.143.725,57		1.442
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände				
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	705.724,55			5.912
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	32.615.899,74			26.415
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.351.935,44			685
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	2.816.179,05			2.792
		37.489.738,78		35.804
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten		29.343.403,92		41.825
			75.976.868,27	79.071
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			5.387.949,00	494
<b>SUMME AKTIVA</b>			<b>355.336.966,33</b>	<b>359.598</b>

## PASSIVA

	€	€	31.12.2012 €	31.12.2011 €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>				
I. Grundkapital		18.000.000,00		5.450
II. Kapitalrücklagen				
1. gebundene	44.641.566,51			44.642
2. nicht gebundene	0,00			544
		44.641.566,51		45.186
III. Gewinnrücklagen				
freie Rücklagen		43.377.384,35		47.563
IV. Bilanzgewinn				
Gewinnvortrag	12.030,38			15
Gewinn 2012	3.308.328,38			3.297
		3.320.358,76		3.312
			109.339.309,62	101.511
<b>B. UNVERSTEUERTE RÜCKLAGEN</b>				
1. Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen			399.237,58	399
<b>C. RÜCKSTELLUNGEN</b>				
1. Rückstellung für Abfertigungen		1.518.109,00		1.411
2. Rückstellungen für Pensionen		2.833.775,00		2.339
3. Steuerrückstellungen		1.658.744,00		1.123
4. Sonstige Rückstellungen		5.281.754,20		8.382
			11.292.382,20	13.255
<b>D. VERBINDLICHKEITEN</b>				
1. Anleihe		200.000.000,00		203.400
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		14.925.951,10		21.229
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		596.458,71		198
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		3.118.872,41		5.136
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		1.665.010,65		2.274
6. Sonstige Verbindlichkeiten				
aus Steuern	1.363.683,44			2.967
im Rahmen der sozialen Sicherheit	85.031,11			109
diverse	10.681.029,51			7.070
		12.129.744,06		10.146
			232.436.036,93	242.383
<b>E. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>			1.870.000,00	2.050
<b>SUMME PASSIVA</b>			<b>355.336.966,33</b>	<b>359.598</b>
Haftungsverhältnisse, davon gegenüber verbundenen Unternehmen € 50.409.617,50 (2011: T€ 47.477)			138.855.541,49	108.782

# GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2012

UBM Realitätenentwicklung AG

	€	2012 €	2011 in T€
1. Umsatzerlöse		38.460.867,38	37.460
2. Veränderung des Bestands an noch nicht abrechenbaren Leistungen		938.018,81	374
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		0	0
4. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom Anlagevermögen	0		9
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0		350
c) Übrige	929.586,43		221
		929.586,43	580
<b>BETRIEBSLEISTUNG</b>		40.328.472,62	38.414
5. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Materialaufwand	-69.883,09		-122
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-17.022.008,18		-8.833
		-17.091.891,27	-8.955
6. Personalaufwand			
a) Gehälter	-5.563.285,29		-5.938
b) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-227.621,17		-175
c) Aufwendungen für Altersversorgung	-565.893,69		-185
d) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.134.265,23		-1.078
e) Sonstige Sozialaufwendungen	-62.280,90		-91
		-7.553.346,28	-7.467
7. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-2.347.687,58	-2.397
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
a) Steuern, soweit sie nicht unter die Steuern vom Einkommen fallen	-146.850,42		-69
b) Übrige	-3.927.427,65		-7.191
		-4.074.278,07	-7.260
<b>9. ZWISCHENSUMME AUS Z 1 BIS 8 (BETRIEBSERFOLG)</b>		9.261.269,42	12.335

	€	2012 €	2011 €
10. Erträge aus Beteiligungen			
a) aus verbundenen Unternehmen	8.779.379,46		8.512
b) aus beteiligten Unternehmen	24.450,00		425
		8.803.829,46	8.937
11. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens, davon aus verbundenen Unternehmen € 9.798.377,07 (2011: T€ 9.701)		12.834.711,10	12.416
12. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge, davon aus verbundenen Unternehmen € 1.936.085,67 (2011: T€ 896)		2.738.788,95	1.347
13. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen		12.432.905,43	722
14. Aufwendungen aus Finanzanlagen			
a) davon Aufwendungen aus Abschreibungen € 22.011.081,40 (2011: T€ 18.421)		-22.011.081,40	-18.767
b) davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen € 18.565.347,92 (2011: T€ 15.857)			
15. Zinsen und ähnliche Aufwendungen, davon aus verbundenen Unternehmen € 364.558,85 (2011: T€ 71)		-12.545.926,23	-11.442
<b>16. ZWISCHENSUMME AUS Z 10 BIS 15 (FINANZERFOLG)</b>		2.253.227,31	-6.787
<b>17. ERGEBNIS DER GEWÖHNLICHEN GESCHÄFTSTÄTIGKEIT</b>		11.514.496,73	5.548
18. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-386.168,35	-2.218
<b>19. JAHRESÜBERSCHUSS</b>		11.128.328,38	3.330
20. Auflösung unverteuerter Rücklagen			
a) Bewertungsreserve auf Grund von Sonderabschreibungen		0,00	397
21. Zuweisung zu Gewinnrücklagen		-7.820.000,00	-430
<b>22. JAHRESGEWINN</b>		3.308.328,38	3.297
23. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr		12.030,38	15
<b>24. BILANZGEWINN</b>		3.320.358,76	3.312

## ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS

	Anschaffungs- und Herstellungskosten		
	Stand 01.01.2012 €	Zugänge €	Abgänge €
<b>I. IMMATERIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE</b>			
1. Mietrechte	1.203.935,14	139.249,34	–
<b>II. SACHANLAGEN</b>			
1. Grundstücke und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	69.328.307,66		25.543.548,67
2. technische Anlagen und Maschinen	18.160,00		
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	939.791,89	81.440,06	108.562,96
	70.286.259,55	81.440,06	25.652.111,63
<b>III. FINANZANLAGEN</b>			
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	25.937.372,89	2.495.657,85	319.196,94
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	139.174.922,69	33.598.447,57	15.404.613,45
3. Beteiligungen	35.367.476,39	722.650,90	29,29
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	63.676.448,28	6.357.266,60	17.794.168,74
5. Wertpapiere des Anlagevermögens	14.390.085,01	25.000.000,00	11.666.998,70
6. sonstige Ausleihungen	7.578.673,00	64.250,00	50.000,00
	286.124.978,26	68.238.272,92	45.235.007,12
	<b>357.615.172,95</b>	<b>68.458.962,32</b>	<b>70.887.118,75</b>

Umbuchungen	Stand 31.12.2012	kumulierte Abschreibungen	Buchwerte 31.12.2012	Buchwerte 31.12.2011	Jahres- abschreibung/ -zuschreibung
€	€	€	€	€	€
-	1.343.184,48	411.776,48	931.408,00	818.163,00	26.004,34
	43.784.758,99	12.861.941,73	30.922.817,26	45.438.872,74	2.157.202,18
	18.160,00	18.160,00	-	-	-
	912.668,99	662.887,99	249.781,00	332.822,00	164.481,06
-	44.715.587,98	13.542.989,72	31.172.598,26	45.771.694,74	2.321.683,24
2.025.379,06	30.139.212,86	10.619.571,77	19.519.641,09	19.639.606,97	3.821.805,85
-2.025.379,06	155.343.377,75	24.548.542,07	130.794.835,68	128.869.922,69	14.743.542,07
-	36.090.098,00	18.309.800,53	17.780.297,47	17.947.186,75	889.525,53
-	52.239.546,14	9.217.000,00	43.022.546,14	49.781.703,84	-4.677.744,44
	27.723.086,31	43.463,13	27.679.623,18	14.346.621,88	-
	7.592.923,00	4.521.723,76	3.071.199,24	2.858.539,29	-198.409,95
-	309.128.244,06	67.260.101,26	241.868.142,80	233.443.581,42	14.578.719,06
-	355.187.016,52	81.214.867,46	273.972.149,06	280.033.439,16	16.926.406,64

# ANHANG 2012

## UBM REALITÄTENENTWICKLUNG AKTIENGESELLSCHAFT

### I. ALLGEMEINES

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 wurde nach den Vorschriften des UGB idGF unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und der Generalnorm, ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln, aufgestellt. Die Zahlenangaben des Vorjahres werden in tausend Euro (€ 1.000,00) gemacht. Zahlen, die nicht gesetzlich vorgeschrieben sind, sind in Mio. € angegeben. Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewendet. Der Konzernabschluss der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft liegt in 1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1, auf.

### II. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Die Bilanzierung, die Bewertung und der Ausweis der einzelnen Posten des Jahresabschlusses wurden nach den Bestimmungen des UGB vorgenommen. Die Bewertung der Fremdwährungsbeträge erfolgte ordnungsgemäß mit den Anschaffungskosten bzw. allenfalls niedrigeren Bilanzstichtagskursen.

#### 1. Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßige lineare Abschreibung, bilanziert. Dabei wurden entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer Abschreibungssätze in Höhe von 1,28 bis 2% zur Anwendung gebracht. Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten unter Abzug von Anschaffungskostenminderungen bzw. zu Herstellungskosten und der bisher aufgelaufenen und im Berichtsjahr 2012 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 – 33,3

Die geringwertigen Vermögensgegenstände wurden im Anschaffungsjahr im vollen Umfang abgeschrieben. Die Finanzanlagen wurden grundsätzlich zu Anschaffungskosten bzw. zum niedrigeren am Bilanzstichtag beizulegenden Wert bewertet.

#### 2. Umlaufvermögen

##### Vorräte

Die projektierten Bauten wurden zu Herstellungskosten bewertet. Die zur Verwertung bestimmten Liegenschaften betreffen Liegenschaften, die zum Bilanzstichtag zur Weiterveräußerung bestimmt sind. Die Herstellungskosten umfassen im Wesentlichen Fremdleistungen, Material- und Personalaufwendungen. Bei Aufträgen, deren Ausführung sich über mehr als zwölf Monate erstreckt, wurden angemessene Teile der Verwaltungskosten angesetzt.

## Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

## 3. Rückstellungen und Verbindlichkeiten

Die Abfertigungsrückstellungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß IAS 19 auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 3,75% (2011: 4,75%) und erwarteter zukünftiger Gehaltssteigerungen von 2,66% (2011: 2,54%) sowie eines frühestmöglichen Pensionseintrittsalters nach ASVG (Pensionsreform 2004) ermittelt. Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste werden zur Gänze in dem Jahr, in dem sie anfallen, angesetzt. Als Sterbetafel werden die Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung AVÖ 2008-P (Angestellte) herangezogen. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Abfertigungen und für Jubiläumsgelder wurden Fluktuationsabschläge auf Basis von statistischen Daten berücksichtigt. Der Dienstzeitaufwand wird über die gesamte Dienstzeit verteilt. Die Berechnung der Pensionsrückstellungen erfolgte ebenfalls aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß IAS 19 wobei die gleichen Basisdaten wie für die Abfertigungsrückstellungen herangezogen wurden. Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste werden zur Gänze in dem Jahr, in dem sie anfallen, angesetzt. Die sonstigen Rückstellungen wurden entsprechend aller erkennbarer Risiken und drohenden Verluste gebildet. Die Verbindlichkeiten werden mit dem Nennwert bzw. dem höheren Rückzahlungsbetrag angesetzt.

## 4. Umsatzerlöse

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

# III. ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

## 1. Anlagevermögen

Die Zusammensetzung und Entwicklung des Anlagevermögens ist dem Anlagenspiegel (auf Seite 40 und 41) zu entnehmen. Die **immateriellen Vermögensgegenstände** in Höhe von € 0,931 Mio. (2011: € 0,820 Mio.) betreffen Mietrechte in Innsbruck und Wolkersdorf. Der Grundwert der **bebauten Grundstücke** beträgt € 4.380.179,56 (2011: € 7,557 Mio.), der unbebauten Grundstücke € 1.117.363,20 (2011: € 1,117 Mio.). 2012 gab es keine Zugänge zu den bebauten Grundstücken (2011: € 0,132 Mio.). Bei den bebauten Grundstücken wurden die Liegenschaften Rummelhardtgasse, Schöffelgasse, Wr. Neustadt Cine Nova, Linz/Liebermannweg zur Gänze und ein Reihenhaus in Hall in Tirol und eine Wohnung in Klagenfurt/Stadt Triest in das Umlaufvermögen umgegliedert und verkauft. 2012 wurde keine Teilwertabschreibung (2011: € 0,05 Mio.) durchgeführt. Zugänge bei den unbebauten Grundstücken sind nicht erfolgt. Aus der Nutzung von in der Bilanz nicht ausgewiesenen Sachanlagen ergeben sich aufgrund langfristiger Mietverträge Verpflichtungen wie folgt:

in T€	2012	2011
für das folgende Jahr	1.436,7	983,1
für die folgenden fünf Jahre	7.183,3	4.915,5

Eine Zusammenstellung der in § 238 Abs 2 UGB geforderten Daten der Beteiligungsunternehmen ist auf Seite 90 bis 92 zu ersehen.

Die Zugänge zu den **Anteilen an verbundenen Unternehmen** betragen € 2,496 Mio. (2011: € 6,375 Mio.) und resultieren aus der Anteilserhöhung der Rainbergstraße – Immobilienprojektentw. GmbH und Kapitalerhöhungen bzw. Gesellschafterzuschüssen bei Tosan Park a.s., Immo Future 6 s.r.o. und UBM Bulgaria EOOD. Die Abgänge betragen € 0,319 Mio. (2011: € 2,440 Mio.) und betreffen die Liquidation der CM OO Vermögensverwaltungs 511 GmbH. Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 3,822 Mio. (2011: € 5,770 Mio.) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert. Die Zugänge bei den **Beteiligungen** betragen € 0,724 Mio. (2011: € 0,215). An eine österreichische Tochtergesellschaft wurde ein Gesellschafterzuschuss in Höhe von € 0,7 Mio. gewährt. Zwei Beteiligungen wurden neu erworben. Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von € 0,890 Mio. (2011: € 0,769 Mio.) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert.

## Ausleihungen

in T€	2012	2011
Verbundene Unternehmen	130.795	128.870
Beteiligungsunternehmen	43.022	49.782
sonstige Unternehmen	3.071	2.858

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 € 17,864 Mio. (2011: € 11,865 Mio.) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert sowie Zuschreibungen in Höhe von € 7,996 Mio. (2011: € 0,721 Mio.)

## Wertpapiere des Anlagevermögens

in T€	2012	2011
Festverzinsliche Wertpapiere	24.500	11.167
Sonstige Wertpapiere	3.180	3.180

Der Zugang bei den festverzinslichen Wertpapieren betrifft die eigene 6% UBM Anleihe 2011 bis 2016 mit einem Betrag in Höhe von Nom. € 25.000.000,- (Aufstockung der Anleiheverbindlichkeit) wovon € 500.000,- noch 2012 verkauft wurden. Der Bestand aus 2011 wurde ebenfalls verkauft. Bei den sonstigen Wertpapieren erfolgte 2012 keine außerplanmäßige Abschreibung (2011: € 0,016 Mio.) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert.

## 2. Umlaufvermögen

### Vorräte

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

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

in T€	Gesamtbetrag lt. Bilanz		Restlaufzeit bis zu einem Jahr		Restlaufzeit über einem Jahr	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	706	5.912	706	5.912	-	-
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	32.616	26.415	32.616	26.415	-	-
(hievon aus Lieferungen und Leistungen)	(3.935)	(3.459)	(3.935)	(3.459)	-	-
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.352	685	1.352	685	-	-
(hievon aus Lieferungen und Leistungen)	(441)	(288)	(441)	(288)	-	-
Sonstige Forderungen	2.816	2.792	1.763	1.819	1.053	973
Summe Forderungen	37.490	35.804	36.437	34.831	1.053	973

Von den sonstigen Forderungen werden T€ 818 (2011: T€ 85) erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam.

### Flüssige Mittel

in T€	2012	2011
Kassenbestand	10	2
Guthaben bei Kreditinstituten	29.333	41.823
	29.343	41.825

## 3. Eigenkapital

Das Grundkapital von EUR 18.000.000,- ist in 6.000.000 Stück Stammaktien zerlegt. Die Stückaktien lauten auf den Inhaber.

Gemäß Beschlussfassung lt. Protokoll der 131. ordentlichen Hauptversammlung vom 04.05.2012 wurde das Grundkapital aus Gesellschaftsmitteln von derzeit EUR 5.450.462,56 um EUR 12.549.537,44 auf EUR 18.000.000,- durch Umwandlung des entsprechenden Teilbetrages der im Jahresabschluss zum 31.12.2011 ausgewiesenen nicht gebundenen Kapitalrücklage über EUR 544.201,68 und Gewinnrücklage über EUR 12.005.335,76 ohne Ausgabe neuer Aktien (Kapitalberichtigung gemäß dem Kapitalberichtigungsgesetz) erhöht. Weiters wurde die Neueinteilung des Grundkapitals durch Durchführung eines Aktiensplits (Aktienteilung) im Verhältnis 1:2, wodurch die Anzahl der Aktien auf 6.000.000 Stück erhöht wurden und auf jede Stückaktie ein anteiliger Betrag am Grundkapital von EUR 3,00 entfällt, beschlossen.

#### Kapital- und Gewinnrücklagen

Die gebundene Kapitalrücklage resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhungen. Die nicht gebundene Kapitalrücklage wurde in Grundkapital umgewandelt. Der Posten „andere (freie) Rücklagen“ hat sich von € 47,563 Mio. auf € 43,377 Mio. vermindert. Die Verminderung resultiert aus der Umwandlung eines Teilbetrages von € 12,005 Mio. in Grundkapital und der Dotierung der freien Gewinnrücklage für 2012 in Höhe von € 7,820 Mio.

#### 4. Unversteuerte Rücklagen

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

	Stand am 2012-01-01	Zugänge U=Umbuchung	Verbrauch durch Anlagenab- schreibung	Auflösung durch Zeitablauf EUR	Stand am 2012-12-31
<b>I. Sachanlagen</b>					
1. Unbebaute Grund- stücke aus Übertragung § 12 EStG	287.165,48	-	-	-	287.165,48
	287.165,48	-	-	-	287.165,48
<b>II. Finanzanlagen</b>					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen aus Über- trag § 12 EStG	112.072,10	-	-	-	112.072,10
	112.072,10	-	-	-	112.072,10
	399.237,58	-	-	-	399.237,58

#### 5. Rückstellungen

in T€	2012	2011
<b>Abfertigungen</b>	1.518	1.410
<b>Pensionen</b>	2.834	2.339
<b>Steuern</b>	1.659	1.123
<b>Sonstige</b>		
Bauten	2.059	3.924
Personal	1.560	1.684
Diverse	1.662	2.774
	<b>11.292</b>	13.254

Zur Bedeckung der Pensionsrückstellungen besteht eine Pensionsrückdeckungsversicherung mit einem Deckungskapital zum 31.12.2012 in der Höhe von € 1.053.478,82 (2011: € 973.423,84). Die Rechte und Ansprüche aus diesen Verträgen sind zur Gänze zugunsten der Pensionsberechtigten verpfändet.

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

## 6. Verbindlichkeiten

in T€	Gesamtbetrag lt. Bilanz		Restlaufzeit bis zu einem Jahr		Restlaufzeit über einem Jahr	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
Anleihe	200.000	203.400	–	28.400	200.000	175.000
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	14.926	21.230	1.358	2.109	13.568	19.121
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	596	198	596	198	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	3.119	5.136	3.119	5.136	–	–
(hievon aus Lieferungen und Leistungen)	(64)	(884)	(64)	(884)	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.665	2.274	1.665	2.274	–	–
(hievon aus Lieferungen und Leistungen)	(299)	(1.082)	(299)	(1.082)	–	–
Sonstige Verbindlichkeiten						
aus Steuern	1.364	2.967	1.364	2.967	–	–
im Rahmen der sozialen Sicherheit	85	109	85	109	–	–
diverse	10.681	7.071	10.022	6.523	659	548
<b>Summe Verbindlichkeiten</b>	<b>232.436</b>	<b>242.385</b>	<b>18.209</b>	<b>47.716</b>	<b>214.227</b>	<b>194.669</b>

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

### Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als fünf Jahren

in T€	2012	2011
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	9.550	12.966
Sonstige Verbindlichkeiten		
Diverse	571	478

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind mit einem Betrag von € 25,625 Mio. (2011: € 21,230 Mio.) mittels Hypotheken dinglich besichert. Von den sonstigen Verbindlichkeiten werden € 5,935 Mio. (2011: € 5,793 Mio.) erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam.

## 7. Haftungsverhältnisse

in T€	2012	2011
Kreditbürgschaften	138.856	108.782

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€	2012	2011
Aufgliederung nach Tätigkeitsbereichen		
Mieten aus Hausbewirtschaftung	6.402	6.306
Projektentwicklung und Bau	32.059	31.154
	<b>38.461</b>	<b>37.460</b>

in T€	2012	2011
Inland	35.052	16.519
Ausland	3.409	20.941
Gesamtsumme	<b>38.461</b>	<b>37.460</b>

### Personalaufwendungen

Im Posten 6b. Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von € 227.621,17 (2011: T€ 175) entfallen € 181.568,77 (2011: T€ 96) auf den Abfertigungsaufwand, der sich wie folgt verteilt:

2012	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	2.788,00	596.187,81
leitende Angestellte	-14.719,00	-
andere Arbeitnehmer	193.499,77	-
<b>Summe</b>	<b>181.568,77</b>	<b>596.187,81</b>

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

### Finanzerfolg

in T€	2012	2011
Erträge aus Beteiligungen		
a) aus verbundenen Unternehmen	8.779	8.512
b) aus beteiligten Unternehmen	24	425
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	12.835	12.416
davon aus verbundenen Unternehmen	9.798	9.701
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.739	1.347
davon aus verbundenen Unternehmen	1.936	896
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	12.433	721
Aufwendungen aus Finanzanlagen	22.011	18.767
davon aus verbundenen Unternehmen	18.565	15.857
davon Abschreibungen	22.011	18.422
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	12.546	11.442
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	365	71

In den Erträgen aus Beteiligungen ist eine phasenkongruente Gewinnausschüttung der „UBM 1 Liegenschaftsverwertung GmbH“ in Höhe von € 3,1 Mio. (2011: € 1,5 Mio.) enthalten.

## Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Im Jahresabschluss wurden aktive latente Steuern in Höhe von T€ 149 (2011: T€ 13) nicht angesetzt. Der Stand zum 31.12.2012 beträgt € 0,490 Mio. (2011: 0,341 Mio.) Die Gesellschaft ist Gruppenträger einer Unternehmensgruppe mit insgesamt 17 Gruppenmitgliedern, die mit der Gesellschaft gemäß § 9 Abs 4 KStG unmittelbar oder mittelbar direkt verbunden sind. Gemäß der jeweiligen Gruppen- und Steuerausgleichsverträge ist das jeweilige Gruppenmitglied verpflichtet, eine Steuerumlage in Höhe der entsprechend den Vorschriften des EStG bzw. KStG auf das Ergebnis eines Wirtschaftsjahres entfallenden Körperschaftssteuer zu entrichten. Ein allfälliger nach den Vorschriften des EStG und des KStG ermittelter Verlust wird evident gehalten und mit den in nachfolgenden Wirtschaftsjahren erzielten steuerlichen Gewinnen verrechnet. Insoweit evident gehaltene Verluste verrechnet werden, entfällt die Verpflichtung zur Zahlung einer Steuerumlage. Die Gruppenträgerin darf dem Gruppenmitglied Akontierungen der Steuerumlage nach Maßgabe der Fälligkeiten der Körperschaftssteuervorauszahlungen vorschreiben.

## Kosten der Wirtschaftsprüfung

Die prüfungs- und prüfungsnahen Leistungen des Abschlussprüfers wurden von der UBM mit einem Betrag von T€ 55,0 (2011: T€ 53,0) vergütet. Weiters hat der Abschlussprüfer für sonstige Beratungsleistungen Honorare in Höhe von T€ 49,9 (2011: T€ 38,6) erhalten.

## V. BEZIEHUNGEN ZU VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

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

## VI. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

### Hotel Euro-Disney

Die UBM AG und die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG haben sich RL KG Raiffeisen-Leasing Gesellschaft m.b.H. gegenüber verpflichtet, deren Gesellschaftsanteile an UBX (Luxemburg) s.a.r.l. auf deren schriftliche Aufforderung und zwar je zu 50% anzukaufen. UBX (Luxemburg) s.a.r.l. ist wiederum alleinige Gesellschafterin von RL UBX Hotelinvestment France s.a.r.l., die auf einem geleasteten Grundstück des Euro-Disney-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 2012 belief sich die Verpflichtung auf 32.543,1 (Vorjahr: 34.025,5) T€, von der 50% auf UBM AG und 50% auf Warimpex entfällt. UBM AG und Warimpex haften auch für die Verpflichtung des jeweils anderen Partners.

### Hotel „Magic Circus“

Die UBM AG und die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG haben sich gegenüber der RL KG Raiffeisen-Leasing Gesellschaft m.b.H. verpflichtet, deren Gesellschaftsanteile an Asset Paris II (Luxemburg) s.a.r.l. auf deren schriftliche Aufforderung und zwar je zu 50% anzukaufen. Asset Paris II (Luxemburg) s.a.r.l. ist wiederum alleinige Gesellschafterin von Asset Paris II s.a.r.l., die auf einem geleasteten Grundstück in der Gemeinde Magny-le-Hongre bei Paris ein Hotelgebäude einschließlich aller Neben- und Außenanlagen errichtet hat. Der Kaufpreis entspricht dem von Raiffeisen eingebrachten Kapital zuzüglich Verzinsung abzüglich Rückzahlungen sowie an Raiffeisen bezahlte Verwaltungsentgelte. Zum 31. Dezember 2012 belief sich die Verpflichtung auf 18.200,0 (Vorjahr: 18.971,6) T€, von der 50% auf UBM AG und 50% auf Warimpex entfällt. UBM AG und Warimpex haften auch für die Verpflichtung des jeweils anderen Partners.

## VII. ERLÄUTERUNGEN ZU DEN FINANZINSTRUMENTEN

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

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

Nominale:	€ 100.000.000,-
Laufzeit:	2005 – 2012
Verzinsung:	3,875%
Kupontermin:	10. Juni des jeweiligen Jahres; erstmals 10. Juni 2006
Tilgung:	100% endfällig
Tilgung 2010	– € 28.700.000,-
Tilgung 2011	– € 42.900.000,-
Tilgung 2012	– € 28.400.000,-
Stand 31.12.2012	€ 0,-

Die Entscheidung zur Anleihebegebung wurde im April 2005 getroffen. Da man grundsätzlich von einem steigenden Zinsniveau ausging, wurde für die Laufzeit der Anleihe der Zinssatz durch einen Forward Start Swap gesichert. Das Zinsniveau entwickelte sich allerdings entgegen der Einschätzung. Somit ergab sich bei Schließung des Forward Start Swap zum Zeitpunkt der Anleihebegebung ein negativer Marktwert von € 2,36 Mio. Da der Swap ausschließlich zu Sicherungszwecken abgeschlossen wurde, wurde der negative Marktwert des geschlossenen Forward Start Swaps nicht sofort aufwandswirksam erfasst. Jedoch wird dieser als Zinsaufwand über die Laufzeit mit dem im April 2005 gesicherten Zinssatz (3,875% plus 0,44% für Zinsswap) erfasst. Der Marktwert des Zinsswaps beträgt zum 31.12.2012 € 0 Mio. (2011: € –0,182 Mio.) Mit 16. April 2010 wurden von dieser Anleihe ein Betrag von € 28,7 Mio., am 21. Dezember 2011 ein weiterer Betrag von 42,9 Mio. und am 11.06.2012 wurde der Restbetrag in Höhe von € 28,4 Mio getilgt.

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

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

Im Geschäftsjahr 2011 wurde durch die UBM AG eine weitere Anleihe 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	2012	2011
Angestellte	55	68

Die Bezüge des Vorstands betragen im Jahr 2012 € 1.141.449,37 (2011: € 1.422.401,05).

## Mitglieder des Vorstandes

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

## 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  
Dr. Johannes Pepelnik  
Dipl.-Ing. Iris Ortner

Dr. Walter Lederer (bis 04.05.2012)  
Mag. (FH) Andrea Hauleitner  
(von 04.05.2012 bis 25.10.2012)  
Dr. Peter Weber (bis 30.12.2012)

Die Vergütungen an die Mitglieder des Aufsichtsrates einschließlich der Sitzungsgelder betragen im Berichtsjahr € 74.293,47 (2011: € 69.305,10).

Wien, am 11. März 2013

Mag. Karl Bier e. h.  
(Vorsitzender)

Heribert Smolé e. h.

Dipl.-Ing. Martin Löcker e.h.

# BILANZ- EID

## ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETERER 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 2013  
Der Vorstand

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

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

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

# BESTÄTIGUNGSVERMERK

## Bericht zum Jahresabschluss

Wir haben den beigefügten Jahresabschluss der **UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft, Wien**, für das Geschäftsjahr vom 01. Jänner 2012 bis zum 31. Dezember 2012 unter Einbeziehung der Buchführung geprüft. Dieser Jahresabschluss umfasst die Bilanz zum 31. Dezember 2012, die Gewinn- und Verlustrechnung für das am 31. Dezember 2012 endende Geschäftsjahr sowie den Anhang.

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

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

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

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

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Jahresabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsystem,

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

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

## Prüfungsurteil

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt. Auf Grund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss nach unserer Beurteilung den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2012 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 01. Jänner 2012 bis zum 31. Dezember 2012 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 12. März 2013

BDO Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



Mag. Markus Trettnak  
Wirtschaftsprüfer



Mag. Klemens Eiter  
Wirtschaftsprüfer

# KONZERN- ABSCHLUSS



Poleczki Business Park, Warschau

## KONZERN-GEWINN- UND -VERLUSTRECHNUNG für das Geschäftsjahr 2012

in T€	Erläuterungen	2012	2011
Umsatzerlöse	(5)	133.974,5	196.370,0
Sonstige betriebliche Erträge	(6)	7.791,6	7.630,7
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	(7)	-83.826,3	-133.913,5
Personalaufwand	(8)	-18.699,5	-16.030,7
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	(9)	-2.365,5	-1.725,6
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(10)	-30.113,0	-29.197,9
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>6.761,8</b>	<b>23.133,0</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		4.556,9	-1.005,3
Finanzertrag	(11)	18.581,3	10.072,5
Finanzaufwand	(12)	-17.852,7	-17.643,1
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)</b>		<b>12.047,3</b>	<b>14.557,1</b>
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(13)	1.018,5	-5.651,4
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>13.065,8</b>	<b>8.905,7</b>
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		12.269,5	9.901,1
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		796,3	-995,4
<b>Ergebnis je Aktie</b> (verwässert und unverwässert in €)	(14)	<b>2,04</b>	<b>3,30*</b>
<b>*Ergebnis je Aktie</b> (in €) (Vergleichszahl Vorjahr bei 6 Mio. Stück)		2,04	1,65

## KONZERN-GESAMTERGEBNISRECHNUNG für das Geschäftsjahr 2012

in T€	Erläuterungen	2012	2011
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>13.065,8</b>	<b>8.905,7</b>
realisiertes Ergebnis aus Hedging-Aktivitäten	(29)	182,1	400,0
Ertragsteueraufwand (-ertrag)		-41,3	226,9
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-457,3	-1.224,1
<b>Sonstiges Ergebnis der Periode</b>		<b>-316,5</b>	<b>-597,2</b>
<b>Gesamtergebnis der Periode</b>		<b>12.749,3</b>	<b>8.308,5</b>
davon Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens		11.956,5	9.206,5
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		792,8	-898,0

# KONZERNBILANZ

zum 31. Dezember 2012

## AKTIVA

in T€	Erläuterungen	31.12.2012	31.12.2011
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	(15)	2.702,4	2.697,4
Sachanlagen	(16)	58.410,5	36.924,7
Finanzimmobilien	(17)	274.340,6	249.501,6
Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	(18)	24.664,5	20.052,9
Projektfinanzierung	(19)	55.602,5	58.946,1
Übrige Finanzanlagen	(20)	17.191,2	17.290,9
Finanzielle Vermögenswerte	(23)	1.053,5	0,0
Latente Steueransprüche	(26)	4.901,4	3.762,3
		<b>438.866,6</b>	<b>389.175,9</b>
<b>kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	(21)	119.737,3	101.838,6
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(22)	13.620,4	22.483,8
Finanzielle Vermögenswerte	(23)	3.215,5	8.600,0
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(24)	5.169,4	3.456,8
Liquide Mittel	(25)	53.434,9	67.033,6
		<b>195.177,5</b>	<b>203.412,8</b>
		<b>634.044,1</b>	<b>592.588,7</b>

## PASSIVA

in T€	Erläuterungen	31.12.2012	31.12.2011
<b>Eigenkapital</b>			
	(27,28)		
Grundkapital		18.000,0	5.450,5
Kapitalrücklagen		44.641,6	45.185,8
Fremdwährungsumrechnungsrücklage		1.615,2	2.438,7
Andere Rücklagen		85.181,3	88.058,4
Bilanzgewinn		3.320,3	3.312,0
<b>Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens</b>		152.758,4	144.445,4
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		922,0	339,4
		<b>153.680,4</b>	<b>144.784,8</b>
<b>Langfristige Verbindlichkeiten</b>			
Rückstellungen	(29)	8.242,0	8.669,2
Anleihen	(30)	175.112,0	163.445,1
Finanzverbindlichkeiten	(31)	183.604,4	121.544,7
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(33)	12.657,5	13.385,2
Latente Steuerschulden	(26)	7.953,8	8.974,1
		<b>387.569,7</b>	<b>316.018,3</b>
<b>Kurzfristige Verbindlichkeiten</b>			
Rückstellungen	(29)	36,0	836,9
Anleihen	(30)	0,0	28.294,2
Finanzverbindlichkeiten	(31)	28.057,4	41.841,5
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(32)	38.463,9	37.788,1
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(33)	18.555,4	13.457,8
Übrige Verbindlichkeiten	(34)	4.607,9	4.770,6
Steuerschulden	(35)	3.073,4	4.796,5
		<b>92.794,0</b>	<b>131.785,6</b>
		<b>634.044,1</b>	<b>592.588,7</b>

# KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

für das Geschäftsjahr 2012

in T€	2012	2011
Jahresüberschuss	13.065,8	8.905,7
Abschreibungen/Zuschreibungen auf Anlagevermögen	7.735,9	6.957,8
Erträge/Aufwendungen aus assoziierten Unternehmen	4.506,9	-7.295,5
Abnahme/Zunahme der langfristigen Rückstellungen	-427,2	2.992,0
Latente Steueraufwendungen	-2.159,4	673,5
<b>Cashflow aus dem Ergebnis</b>	<b>22.722,0</b>	<b>12.233,5</b>
Abnahme/Zunahme der kurzfristigen Rückstellungen	-804,9	-2.140,4
Gewinne/Verluste aus Anlagenabgängen	-2.901,0	-11.234,0
Zunahme/Abnahme der Vorräte	-13.896,7	-9.406,2
Zunahme/Abnahme der Forderungen	2.732,8	-7.171,5
Zunahme/Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	15.593,7	10.013,5
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-7.253,0	-2.566,3
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>16.192,9</b>	<b>-10.271,4</b>
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Finanzimmobilien	5.560,7	55.974,5
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	10.068,1	6.647,7
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-19,7	-16,5
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-50.055,0	-71.676,5
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-15.055,9	-10.329,4
Ein-/Auszahlungen aus Änderungen des Konsolidierungskreises	9.239,5	15.532,2
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-40.262,3</b>	<b>-3.868,0</b>
Tilgungen von Anleihen	-28.400,0	-42.900,0
Einzahlungen aus Anleihen	11.667,0	63.339,3
Dividenden	-3.319,1	-3.349,8
Veränderungen von Krediten und anderen Konzernfinanzierungen	31.832,7	19.046,4
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>11.780,6</b>	<b>36.135,9</b>
<b>Cashflow aus der Betriebstätigkeit</b>	<b>16.192,9</b>	<b>-10.271,4</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>-40.262,3</b>	<b>-3.868,0</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>11.780,6</b>	<b>36.135,9</b>
<b>Veränderung der Liquiden Mittel</b>	<b>-12.288,8</b>	<b>21.996,5</b>
Liquide Mittel am 01.01.	67.033,6	46.711,1
Währungsdifferenzen	-831,4	-1.130,6
Veränderung Liquide Mittel aufgrund von Konsolidierungskreisänderungen	-478,5	-543,4
<b>Liquide Mittel am 31.12.</b>	<b>53.434,9</b>	<b>67.033,6</b>

# EIGENKAPITALÜBERLEITUNG

für das Geschäftsjahr 2012

in T€

**Stand zum 01.01.2011**

Gesamtergebnis des Jahres

Dividendenzahlungen

Veränderung von Minderheitsanteilen

**Stand zum 31.12.2011**

**Stand zum 01.01.2012**

Gesamtergebnis des Jahres

Dividendenzahlungen

Kapitalerhöhung

Veränderung von Minderheitsanteilen

**Stand zum 31.12.2012**

Grundkapital	Kapital- rücklage	Fremd- währungs- umrechnungs- rücklage	andere Rücklagen	Anteile der Aktionäre des Mutterunter- nehmens	Anteile nicht kontrollierender Gesellschafter von Tochter- unternehmen	Summe
5.450,5	45.185,8	3.533,3	84.369,3	138.538,9	988,7	139.527,6
-	-	-1.094,6	10.301,1	9.206,5	-898,0	8.308,5
-	-	-	-3.300,0	-3.300,0	-49,8	-3.349,8
-	-	-	-	-	298,5	298,5
5.450,5	45.185,8	2.438,7	91.370,4	144.445,4	339,4	144.784,8
5.450,5	45.185,8	2.438,7	91.370,4	144.445,4	339,4	144.784,8
-	-	-823,5	12.780,0	11.956,5	792,8	12.749,3
-	-	-	-3.300,0	-3.300,0	- 19,1	- 3.319,1
12.549,5	-544,2	-	-12.005,3	0,0	-	0,0
-	-	-	-343,5	- 343,5	- 191,1	- 534,6
18.000,0	44.641,6	1.615,2	88.501,6	152.758,4	922,0	153.680,4

# ERLÄUTERUNG ZUM KONZERNABSCHLUSS 2012

## 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 31.12.2012.

### II. KONSOLIDIERUNG

#### Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben der UBM AG 9 (Vorjahr: 8) inländische Tochterunternehmen sowie 54 (Vorjahr: 52) ausländische Tochterunternehmen einbezogen. Daneben wurden 6 (Vorjahr: 6) inländische und 27 (Vorjahr: 23) 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. 9 (Vorjahr: 13) Gesellschaften wurden wegen untergeordneter wirtschaftlicher Bedeutung nicht in die Vollkonsolidierung einbezogen. In den Konzernabschluss sind alle Unternehmen, die unter dem beherrschenden Einfluss der Muttergesellschaft stehen („Tochtergesellschaften“), durch Vollkonsolidierung einbezogen. Ein beherrschender Einfluss besteht, wenn die Muttergesellschaft direkt oder indirekt in der Lage ist, die Finanz- und Geschäftspolitik des Unternehmens zu bestimmen. Die Einbeziehung einer Tochtergesellschaft beginnt mit dem Zeitpunkt der Erlangung des beherrschenden Einflusses und endet bei dessen Wegfall. Unternehmen, die gemeinsam mit einem anderen Unternehmen geführt werden („Gemeinschaftsunternehmen“) sowie Unternehmen, auf die die Muttergesellschaft direkt oder indirekt einen maßgeblichen Einfluss ausübt („assoziierte Unternehmen“), sind nach der Equity-Methode bilanziert.

Im Geschäftsjahr 2012 wurden die folgenden Unternehmen erstmals vollkonsolidiert (Anteilshöhe siehe Beteiligungsspiegel):

- UBM Rumba Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia
- UBM Riwiera Spólka z ograniczona odpowiedzialnoscia
- UBM Times Spólka z ograniczona odpowiedzialnoscia
- Na Záhonech a.s.
- Schlosshotel Tutzing GmbH

Bei zwei Gesellschaften wurden die Anteile erworben, alle anderen wurden gegründet. Aus Wesentlichkeitsgründen wurden vereinfachend sämtliche Unternehmen mit 01.01.2012 erstkonsolidiert.

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

### Vermögenswerte und Schulden

in T€	2012	2011
<b>Aktiva</b>		
Langfristiges Vermögen	13.884,1	0,0
Kurzfristiges Vermögen	13.427,4	11.661,8
<b>Aktiva</b>	<b>27.311,5</b>	<b>11.661,8</b>
<b>Passiva</b>		
Langfristige Schulden	17.271,4	0,0
Kurzfristige Schulden	7.462,2	9.400,0
<b>Passiva</b>	<b>24.733,6</b>	<b>9.400,0</b>
Umsatzerlöse im Berichtsjahr	233,1	9.462,9
Periodenergebnis im Berichtsjahr	-537,2	777,6
<b>Der Kaufpreis für die Anteile betrug</b>	<b>2.854,2</b>	<b>2.032,5</b>

Im Berichtsjahr wurden aktivische Unterschiedsbeträge aus der Erstkonsolidierung in Höhe von 4.075,7 (VJ: 3.065,5) T€ den Vermögenswerten zugeordnet. Die Vermögenswerte wurden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Von den erworbenen Unternehmen beträgt der zum Erwerbszeitpunkt angesetzte nicht beherrschte Anteil 143,6 (VJ: 278,8) 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 Erwerbstitel 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€	31.12.2012	31.12.2011
Schulden <sup>(i)</sup>	386.773,8	355.125,5
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-53.434,9	-67.033,6
Nettoschulden	333.338,9	288.091,9
Eigenkapital <sup>(ii)</sup>	153.680,4	144.784,8
Nettoschulden zu Eigenkapitalquote	216,9%	179,4%

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

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

Die Gesamtstrategie des Konzerns ist im Vergleich zum Geschäftsjahr 2011 unverändert.

### IV. BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

#### Bewertungsgrundlagen

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

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

#### Währungsumrechnung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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%

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.

## Leasingverhältnisse

### 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 von 3,75% (Vorjahr: 4,75%) und Bezugssteigerungen von 2,66% (Vorjahr: 2,54%) p.a. berücksichtigt. Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste werden zur Gänze im Ergebnis der Periode erfasst, in der sie anfallen. Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand ausgewiesen. Der Zinsaufwand wird unter Finanzierungsaufwand erfasst.

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

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

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

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

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

Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts bei Immobilien: Der beizulegende Zeitwert wird in der Regel mit dem Barwert der bei einer Vermietung realisierbaren Erträge gleichgesetzt. Wenn sich daher die Einschätzung betreffend die bei einer Vermietung zukünftig realisierbaren Erträge bzw. die Renditeerwartung in Bezug auf Alternativenanlagen ändert, ändert sich auch der dem betreffenden Objekt beizulegende Zeitwert. Der Kapitalisierungszinssatz (die Bandbreite liegt zwischen 6 und 9%) ist jener Zinssatz, mit dem der Ertrag von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist das allgemeine und spezielle Risiko, welchem der Ertrag aus der Liegenschaft unterworfen ist. Das bei einer Immobilieninvestition im Allgemeinen größte Risiko, nämlich die Leerstehung, ist durch einen mehr oder minder hohen Abzug bereits bei der Ermittlung des zu kapitalisierenden Ertrages berücksichtigt. Immobilien, die in der 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 Vermögenswerte stellen den geschätzten Zeitraum dar, über den die Vermögenswerte voraussichtlich genutzt werden. Eine aufgrund von geänderten Rahmenbedingungen erforderliche Anpassung der Nutzungsdauern kann Auswirkungen auf die Ertragslage der Gruppe haben.
- 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**

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

Übertragung von finanziellen Vermögenswerten: Änderungen zu IFRS 7 – Finanzinstrumente: Angaben: Es werden zusätzliche Angaben zu übertragenen finanziellen Vermögenswerten, die weiterhin bilanziert werden, vorgeschrieben. Die Änderung ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Juli 2011 beginnen und hatte keine wesentliche Auswirkung 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 2012 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. Es ergeben sich keine 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.

###### **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. Die Gruppe evaluiert derzeit die Auswirkungen der Anwendung auf den Konzernabschluss.

## Neue Interpretationen

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

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

## Änderungen zu Standards und Interpretationen

### Änderung an IAS 1: Darstellung des sonstigen Ergebnisses

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

### 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.

### 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 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. Die künftigen Auswirkungen dieser Standardänderung werden derzeit untersucht.

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

Die Änderungen führen zur Streichung der Verweise auf den festen Umsetzungszeitpunkt für Erstanwender, zudem wurden Leitlinien ergänzt für die erstmalige Anwendung der IFRS bei Vorliegen ausgeprägter Hochinflation. Änderungen sind für Geschäftsjahre 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.

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

### Neue Standards

#### IFRS 9 – Finanzinstrumente: Klassifizierung und Bewertung finanzieller Vermögenswerte

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

#### IFRS 9 – Finanzinstrumente: Ergänzung zur Bilanzierung finanzieller Verbindlichkeiten

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

### Änderungen zu Standards und Interpretationen

#### Änderungen an IFRS 1 – Government Grants

Die Änderungen betreffen unterverzinliche Kredite der öffentlichen Hand. Erstanwender müssen bei der Bilanzierung derartiger Kredite keine vollständige retrospektive Anwendung der IFRS vornehmen. Diese Änderung ist auf Geschäftsjahre anzuwenden, die am oder nach dem 1. Jänner 2013 beginnen und ist für den Konzernabschluss nicht relevant.

#### 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.

## V. UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse in Höhe von 133.974,5 (Vorjahr: 196.370,0) 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€	2012	2011
Regionen		
Österreich	56.036,0	26.364,3
Westeuropa	72.216,0	142.622,4
Osteuropa	130.069,2	112.898,1
<b>Gesamtleistung der Gruppe</b>	<b>258.321,2</b>	<b>281.884,8</b>
Abzüglich Umsätze aus assoziierten und untergeordneten Unternehmen, sowie. aus Leistungsgemeinschaften	-124.346,7	-85.514,8
<b>Umsatzerlöse lt. Gewinn- und Verlustrechnung</b>	<b>133.974,5</b>	<b>196.370,0</b>

## VI. SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Die übrigen betrieblichen Erträge umfassen im Wesentlichen Nebenkostenerlöse aus der Hotel- bzw. aus der Hausbewirtschaftung. Weiters sind Kursgewinne in Höhe von 3.867,8 (im Vorjahr: 2.692,1) T€ enthalten.

## VII. AUFWENDUNGEN FÜR MATERIAL UND SONSTIGE BEZOGENE HERSTELLUNGSLEISTUNGEN

in T€	2012	2011
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-3.497,6	-41.696,6*
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-80.328,7	-92.216,9
<b>Gesamt</b>	<b>-83.826,3</b>	<b>-133.913,5</b>

\*In 2012 wurden entgegen den Vorjahren die Buchwertabgänge der Immobilien im Umlaufvermögen unter der Position Aufwendungen für bezogene Leistungen gezeigt. Der bereinigte Vorjahreswert der Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren ist 2.237,1 T€.

## VIII. PERSONALAUFWAND

in T€	2012	2011
Löhne und Gehälter	-14.524,0	-13.191,3
Soziale Abgaben	-3.519,5	-2.629,4
Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen	-656,0	-210,0
<b>Gesamt</b>	<b>-18.699,5</b>	<b>-16.030,7</b>

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 19,3 (Vorjahr: 18,1) T€ und auf das Sachanlagevermögen 2.346,2 (Vorjahr 1.707,5) T€ planmäßige Abschreibungen vorgenommen.

## X. SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die wesentlichen sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

in T€	2012	2011
Bürobetrieb	-3.220,8	-2.991,2
Werbung	-1.733,9	-1.822,4
Rechts- und Beratungskosten	-2.705,9	-2.899,7
Rückstellungsauflösung/-dotierung	1.321,5	-3.150,1
Wertanpassung Finanzimmobilien	-6.058,3	-1.721,9
Abschreibung Immobilien im Umlaufvermögen	-5.888,7	-2.000,1
Kursverluste	-839,5	-5.108,9
Übrige	-10.987,4	-9.503,6
<b>Gesamt</b>	<b>-30.113,0</b>	<b>-29.197,9</b>

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

## XI. FINANZERTRAG

in T€	2012	2011
Erträge aus Beteiligungen	915,1	415,3
(davon aus verbundenen Unternehmen)	326,9	316,1
Zinsen und ähnliche Erträge	5.233,3	8.488,5
(davon aus verbundenen Unternehmen)	382,2	4.483,3
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	12.432,9	1.168,7
(davon aus verbundenen Unternehmen)	–	–
<b>Gesamt</b>	<b>18.581,3</b>	<b>10.072,5</b>

## XII. FINANZAUFWAND

in T€	2012	2011
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend Anleihen	–8.549,0	–9.814,7
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend andere Finanzverbindlichkeiten	–2.900,2	–2.214,9
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	–2.583,5	–2.487,2
Aufwendungen aus Beteiligungen	–0,0	–345,6
(davon aus verbundenen Unternehmen)	–0,0	–210,3
Aufwendungen aus sonstigen Finanzanlagen	–3.820,0	–2.780,7
<b>Gesamt</b>	<b>–17.852,7</b>	<b>–17.643,1</b>

## 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€	2012	2011
Tatsächlicher Steueraufwand	1.893,1	6.132,1
latenter Steueraufwand/-ertrag	–2.911,6	–480,7
<b>Steueraufwand (+)/-ertrag (–)</b>	<b>–1.018,5</b>	<b>5.651,4</b>

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

in T€	2012	2011
Ergebnis vor Ertragsteuern	12.047,3	14.557,1
Theoretischer Steueraufwand (+)/-ertrag (–)	3.011,8	3.639,3
Steuersatzunterschiede	324,8	576,9
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	–1.668,8	589,5
Erträge/Aufwendungen aus Beteiligungen an assoziierten Unternehmen	–1.174,3	383,0
Veränderung des in Bezug auf Verlustvorträge nicht angesetzten latenten Steueranspruchs	–1.464,2	–1.878,0
Periodenfremder Steueraufwand (+)/-ertrag (–)	–135,0	2.517,5
Sonstige Unterschiede	87,2	–176,8
<b>Steuern vom Einkommen und vom Ertrag</b>	<b>–1.018,5</b>	<b>5.651,4</b>

Zusätzlich zu dem in der Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung erfassten Steueraufwand wurde der Steuer-  
effekt von im sonstigen Ergebnis dargestellten Aufwendungen und Erträgen ebenfalls im sonstigen Ergebnis  
verrechnet. Der im sonstigen Ergebnis erfasste Betrag belief sich auf –41,3 (Vorjahr: 226,9) T€.

## 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€	2012	2011
Anteil der Aktionäre des Mutterunternehmens am Jahresüberschuss	12.269,5	9.901,1
Gewichteter Durchschnitt = Anzahl ausgegebener Aktien	6.000.000,0	3.000.000
<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>2,04</b>	<b>3,30</b>
nach Splitting 1:2	2,04	1,65

## XV. IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

in T€	Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte	Goodwill	Summe
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>			
Stand 1.1.2011	244,2	3.860,5	4.104,7
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–
Zugänge	16,5	–	16,5
Abgänge	–	–	–
Umbuchungen	–	–	–
Währungsanpassungen	–25,3	–	–25,3
<b>Stand 31.12.2011</b>	<b>235,4</b>	<b>3.860,5</b>	<b>4.095,9</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–
Zugänge	19,7	–	19,7
Abgänge	–2,9	–	–2,9
Umbuchungen	3,0	–	3,0
Währungsanpassungen	18,7	–	18,7
<b>Stand 31.12.2012</b>	<b>273,9</b>	<b>3.860,5</b>	<b>4.134,4</b>

in T€	Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte	Goodwill	Summe
<b>Kumulierte Abschreibungen</b>			
Stand 1.1.2011	221,6	1.181,9	1.403,5
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–
Zugänge	18,1	–	18,1
Abgänge	–	–	–
Umbuchungen	–	–	–
Währungsanpassungen	–23,1	–	–23,1
Zuschreibungen	–	–	–
<b>Stand 31.12.2011</b>	<b>221,6</b>	<b>1.181,9</b>	<b>1.398,5</b>
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–
Zugänge	19,3	–	19,3

Abgänge	-2,9	-	-2,9
Umbuchungen	-	-	-
Währungsanpassungen	17,1	-	17,1
Zuschreibungen	-	-	-
<b>Stand 31.12.2012</b>	<b>250,1</b>	<b>1.181,9</b>	<b>1.432,0</b>
<b>Buchwerte Stand 31.12.2011</b>	<b>22,6</b>	<b>2.678,6</b>	<b>2.697,4</b>
<b>Buchwerte Stand 31.12.2012</b>	<b>18,8</b>	<b>2.678,6</b>	<b>2.702,4</b>

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

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

Im Rahmen der Impairment Tests wird der Summe der Buchwerte der Vermögenswerte der einzelnen zahlungsmittelgenerierenden Einheit, der ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wurde, mit dem erzielbaren Betrag derselben verglichen. Die zahlungsmittelgenerierende Einheit entspricht im UBM-Konzern der einzelnen konsolidierten Gesellschaft. Der Firmenwert ist der zahlungsmittelgenerierenden Einheit Münchner Grund Immobilien Bauträger AG zugeordnet. Der erzielbare Betrag entspricht dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder einem höheren Nutzungswert. Der beizulegende Zeitwert spiegelt die bestmögliche Schätzung des Betrags wieder, für den ein unabhängiger Dritter die zahlungsmittelgenerierende Einheit zu Marktbedingungen am Bilanzstichtag erwerben würde. In Fällen, in denen kein beizulegender Zeitwert ermittelt werden kann, ist der Nutzungswert, das ist der Barwert der von der zahlungsmittelgenerierenden Einheit künftig voraussichtlich generierten Cashflows, als erzielbarer Betrag zugrunde gelegt. Da ein beizulegender Zeitwert für keine der zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, dem ein Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet ist, festgestellt werden konnte, wurde zur Feststellung des erzielbaren Betrags der Nutzungswert dieser zahlungsmittelgenerierenden Einheit ermittelt. Die Cashflows wurden von den vom Vorstand erstellten und im Zeitpunkt der Durchführung der Impairment Tests aktuellen Planungen der Jahre 2013 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 7,0% (Vorjahr: 7,0%) unter Zugrundelegung einer ewigen Rente vorgenommen. Bei einer Änderung des Zinssatzes von 1% gäbe es keine Änderung des Wertansatzes.

## XVI. SACHANLAGEVERMÖGEN

in T€	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	technische Anlagen und Maschinen	andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	geleistete Anzahlungen und Anlagen in Bau	Summe
<b>Anschaffungs- und Herstellungskosten</b>					
Stand 1.1.2011	58.101,3	1.857,0	4.592,0	9,9	64.560,2
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-
Zugänge	10.059,6	54,7	421,6	6.990,5	17.526,4
Abgänge	-39.459,7	-	-119,3	-	-39.579,0
Umgliederungen	6.916,9	-275,7	4.361,7	-4.020,2	6.982,7
Währungsanpassungen	-2.959,6	-171,0	-370,3	-3,8	-3.504,7
<b>Stand 31.12.2011</b>	<b>32.658,5</b>	<b>1.465,0</b>	<b>8.885,7</b>	<b>2.976,4</b>	<b>45.985,6</b>
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
<b>Stand 31.12.2012</b>	<b>34.773,3</b>	<b>1.755,3</b>	<b>9.511,2</b>	<b>24.161,7</b>	<b>70.201,5</b>
<b>Kumulierte Abschreibung</b>					
Stand 1.1.2011	3.957,9	1.321,8	3.028,8	-	8.308,5
Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-	-
Zugänge	684,4	172,6	850,5	-	1.707,5
Abgänge	-	-	-107,0	-	-107,0
Umgliederungen	-	-222,1	222,1	-	-
Währungsanpassungen	-451,9	-126,7	-269,4	-	-848,1
Zuschreibungen	-	-	-	-	-
<b>Stand 31.12.2011</b>	<b>4.190,4</b>	<b>1.145,6</b>	<b>3.725,0</b>	<b>-</b>	<b>9.060,9</b>
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	-	-	-	-	-
<b>Stand 31.12.2012</b>	<b>5.220,5</b>	<b>1.335,7</b>	<b>5.234,7</b>	<b>-</b>	<b>11.791,0</b>
<b>Buchwerte Stand 31.12.2011</b>	<b>28.468,1</b>	<b>319,4</b>	<b>5.160,7</b>	<b>2.976,4</b>	<b>36.924,7</b>
<b>Buchwerte Stand 31.12.2012</b>	<b>29.552,8</b>	<b>419,6</b>	<b>4.276,5</b>	<b>24.161,6</b>	<b>58.410,5</b>

Allfällig ergebniswirksam vorgenommene außerplanmäßige Abschreibungen werden zusammen mit den planmäßigen Abschreibungen unter „Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen“ und allfällig ergebniswirksam vorgenommene Zuschreibungen auf zuvor außerplanmäßig abgeschriebene Anlagen werden unter „Sonstige betriebliche Erträge“ in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen. Der Buchwert der Sachanlagen, die zum Bilanzstichtag zur Sicherstellung verpfändet sind, beträgt 53.601,6 (Vorjahr: 31.371,4) T€. Sachanlagen mit einem Buchwert von 53.601,6 (Vorjahr: 31.371,4) T€ unterliegen Verfügungsbeschränkungen.

## XVII. FINANZIMMOBILIEN

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

in T€	
<b>Buchwerte</b>	
Stand 1.1.2011	251.717,6
Änderung des Konsolidierungskreises	-35.421,5
Zugänge	54.150,1
Abgänge	-5.268,5
Umgliederungen	-8.693,9
Währungsanpassungen	-5.260,4
Anpassung an den beizulegenden Zeitwert	-1.721,8
<b>Stand 31.12.2011</b>	<b>249.501,6</b>

Änderung des Konsolidierungskreises	
Zugänge	27.948,3
Abgänge	-2.580,3
Umgliederungen	
Währungsanpassungen	5.529,3
Anpassung an den beizulegenden Zeitwert	-6.058,3
<b>Stand 31.12.2012</b>	<b>274.340,6</b>

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

Für den Konzernabschluss zum 31.12.2012 wurden die beizulegenden Zeitwerte für die wesentlichen Immobilien mit einem Buchwert von 106.378,4 (Vorjahr: 233.358,9) T€ durch einen externe Sachverständigen (MRG Metzger) ermittelt, welcher im Jänner 2013 entsprechende Gutachten erstellte. Bei der Konzernabschlusserstellung zum 31.12.2012 wurden darüber hinaus frühere externe Bewertungen (August 2011) einer internen Revision zugeführt und von der Gesellschaft dahingehend überprüft inwieweit es bei wesentlichen wertbeeinflussenden Faktoren seit Erstellung der Gutachten zu Änderungen gekommen ist, die eine Auswirkung auf den beizulegenden Zeitwert haben könnten.

Die zum Stichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen zum Erwerb oder zur Erstellung von Finanzimmobilien belaufen sich auf 51.814,0 (Vorjahr: 46.428,0) T€. Zudem sind Finanzimmobilien mit einem Buchwert von 220.170,0 (Vorjahr: 136.653,2) T€ zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden 3.705,9 (Vorjahr: 5.108,1) T€ Zinsen auf Finanzimmobilien aktiviert. Für den Finanzierungskostensatz wird auf die Angaben in Punkt 30 verwiesen.

Die Mieterträge aus Finanzimmobilien belaufen sich auf 14.745,2 (Vorjahr: 10.695,8) T€, während die betrieblichen Aufwendungen 4.275,6 (Vorjahr: 2.120,3) T€ betragen.

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

in T€	2012	2011
Immobilienleasing	27.982,4	6.216,4

Diesen stehen Verbindlichkeiten in Höhe des Barwerts der Mindestleasingzahlungen, nämlich in Höhe von 22.564,9 (Vorjahr: 6.122,0) T€ gegenüber.

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

## XVIII. BETEILIGUNGEN AN ASSOZIERTEN UNTERNEHMEN

in T€	2012	2011
Anschaffungskosten	41.794,1	41.739,4
Anteil am seit Erwerb erzielten Ergebnis abzüglich bezogener Dividenden	-17.129,6	-21.686,5
<b>Buchwert</b>	<b>24.664,5</b>	<b>20.052,9</b>

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

in T€	2012	2011
Vermögenswerte	560.459,3	621.653,5
Verbindlichkeiten	515.830,4	598.992,9
Nettovermögen	44.628,9	22.660,6
Anteil der Gruppe am Nettovermögen	20.214,4	8.684,4

in T€	2012	2011
Umsatzerlöse	110.693,0	101.651,9
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	30.724,7	-6.542,1
Anteil der Gruppe am Jahresüberschuss/-fehlbetrag	15.469,9	-2.955,9

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten assoziierter Unternehmen im Geschäftsjahr 2012 belaufen sich auf 0,0 (Vorjahr: 1.485,3) T€ und kumuliert zum 31. Dezember 2012 auf 659,6 (Vorjahr: 4.862,8) T€.

## XIX. PROJEKTFINANZIERUNG

in T€	2012	2011
Projektfinanzierungen für nicht konsolidierte Tochterunternehmen	16.114,9	12.178,4
Projektfinanzierungen für assoziierte Unternehmen	36.416,4	43.909,2
Sonstige Projektfinanzierungen	3.071,2	2.858,5
<b>Gesamt</b>	<b>55.602,5</b>	<b>58.946,1</b>

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Wertminderungen in Höhe von 3.120,0 (Vorjahr: 1.989,0) T€ und Wertaufholungen in Höhe von 7.996,1 (Vorjahr: 120,4) T€ vorgenommen.

## XX. ÜBRIGE FINANZANLAGEN

in T€	2012	2011
Beteiligungen an nicht konsolidierten Tochterunternehmen	241,3	339,8
Übrige Beteiligungen	13.770,3	13.770,2
Zur Veräußerung verfügbare Wertpapiere	3.179,6	3.180,9
<b>Gesamt</b>	<b>17.191,2</b>	<b>17.290,9</b>

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

## XXI. VORRÄTE

Die Vorräte setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

in T€	2012	2011
Zum Verkauf bestimmte Immobilien und Projektkosten	119.671,4	101.704,7
Geleistete Anzahlungen	65,9	133,9
<b>Gesamt</b>	<b>119.737,3</b>	<b>101.838,6</b>

Vorräte mit einem Buchwert von 60.295,7 (Vorjahr: 55.215,1) T€ sind zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet. Im Berichtsjahr wurden Wertberichtigungen in Höhe von 5.877,7 (Vorjahr: 1.900,0 T€) durchgeführt.

Im laufenden Geschäftsjahr wurden 4.695,7 (Vorjahr: 3.985,5) 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€	2012	2011
Forderungen gegenüber Dritten	4.251,0	13.830,4
Forderungen gegenüber Arbeitsgemeinschaften	2.729,2	2.659,4
Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen	2.964,6	3.985,1
Forderungen gegenüber assoziierten Unternehmen	3.675,6	2.008,9
<b>Gesamt</b>	<b>13.620,4</b>	<b>22.483,8</b>

Die Forderungen gegenüber Dritten sind mit 1.157,3 (VJ: 9.543,9) T€ nicht fällig und mit 3.093,0 (VJ: 4.286,5) T€ unter einem Jahr überfällig. Sämtliche anderen Forderungen sind nicht fällig.

## XXIII. FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in T€	2012	Restlaufzeit > 1 Jahr	2011	Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen aus Versicherungen	1.053,5	1.053,5	973,4	–
Übrige	3.215,5	0	7.626,6	–
<b>Gesamt</b>	<b>4.269,0</b>	<b>1.053,5</b>	<b>8.600,0</b>	<b>–</b>

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

## XXIV. SONSTIGE FORDERUNGEN UND VERMÖGENSWERTE

in T€	2012	Restlaufzeit > 1 Jahr	2011	Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen aus Versicherungen	5.169,4	–	3.456,8	–
<b>Gesamt</b>	<b>5.169,4</b>	<b>–</b>	<b>3.456,8</b>	<b>–</b>

## XXV. LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten von 52.603,6 (Vorjahr: 66.542,4) T€ sowie Kassenbestände in Höhe von 831,3 (Vorjahr: 491,2) 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€	2012		2011	
	Aktiv	Passiv	Aktiv	Passiv
Sachanlagen, Finanzimmobilien, sonstige Bewertungsunterschiede	3.179,6	7.953,8	1.872,4	8.974,1
Steuerliche Verlustvorträge	1.721,8	–	1.889,9	–
<b>Latente Steuern</b>	<b>4.901,4</b>	<b>7.953,8</b>	<b>3.762,3</b>	<b>8.974,1</b>
<b>Saldierte latente Steuern</b>		<b>3.052,4</b>		<b>5.211,8</b>

Latente Steueransprüche aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können. Im Konzernabschluss wurde die Veränderung der aktiven latenten Steuern in Höhe von 2.404,6 (VJ: –1.985,7) T€ nicht angesetzt. Der Stand der zum 31.12.2012 nicht angesetzten aktiven latenten Steuern beträgt 3.816,2 (Vorjahr 1.411,6) 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 (VJ: 5.450.462,56) € ist in 6.000.000 (VJ: 3.000.000) Stück nennbetragslose Stückaktien zerlegt. Der auf die einzelne auf den Inhaber lautende Stückaktie entfallende Betrag des Grundkapitals beträgt rd. 3,00 (VJ: 1,82) €.

Gemäß Beschlussfassung vom 04. Mai 2012 wurde das Grundkapital aus Gesellschaftsmitteln von derzeit 5.450.462,56 € um 12.546.537,44 € auf 18.000.000,00 € durch Umwandlung des entsprechenden Teilbetrages der nicht gebundenen Kapitalrücklage über 544.201,68 € und Gewinnrücklage über 12.005.335,76 € ohne Ausgabe neuer Aktien erhöht. Weiters wurde die Neueinteilung des Grundkapitals durch Durchführung eines Aktiensplits im Verhältnis 1:2 erhöht.

Jedes Stück Stammaktie ist in gleichem Umfang am Gewinn einschließlich Liquidationsergebnis 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.

Die anderen Rücklagen umfassen die Währungsumrechnungsdifferenzen. Die Veränderungen im Geschäftsjahr setzen sich aus –0,0 (VJ: –758,1) T€ Endkonsolidierungen und aus –823,5 (VJ: –336,5) 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 3.320,3 (VJ: 3.312,0) T€ zur Verfügung. Zusätzlich können die freien Gewinnrücklagen der UBM AG, die zum 31. Dezember 2012 mit 43.377,4 (VJ: 47.562,7) T€ ausgewiesen werden, in folgenden Perioden aufgelöst und an die Aktionäre der UBM AG ausgeschüttet werden. Die Veränderung der freien Gewinnrücklagen resultiert aus der Umwandlung eines Teilbetrages von 12.005,3 T€ in Grundkapital und einer Dotierung für 2012 in Höhe von 7.820,0 T€.

Im Berichtsjahr wurden an die Aktionäre der UBM AG Dividenden in Höhe von € 3.300.000,-- bezahlt, je Aktie somit € 1,10. Der Vorstand schlägt vor, aus dem Bilanzgewinn eine Dividende von € 0,55 je Stück Stammaktie auszuschütten, d. s. insgesamt € 3.300.000,--.

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

## XXIX. RÜCKSTELLUNGEN

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

in T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Sonstige Personalrückstellungen	Bauten	Andere	Summe
Stand zum 1.1.2012	1.410,8	2.344,0	80,6	–	300,0	5.370,7	9.506,1
Währungsanpassungen	–	0,3	–	–	–	124,8	125,1
Änderung des Konsolidierungskreises	–	–	–	–	–	–	–
Zuführung	110,5	494,7	5,1	–	–	6,8	617,1
Verwendung/Auflösung	0,3	5,2	–	–	300,0	1.664,8	1.970,3
Umgliederung	–	–	–	–	–	–	–
<b>Stand zum 31.12.2012</b>	<b>1.521,0</b>	<b>2.833,8</b>	<b>85,7</b>	<b>–</b>	<b>0,0</b>	<b>3.837,5</b>	<b>8.278,0</b>
davon langfristig	1.521,0	2.833,8	85,7	–	–	3.801,5	8.242,0
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.

## ALTERSVERSORGUNGSPLÄNE

### Leistungsorientierte Pläne

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

Die Abfertigungsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T€	2012	2011
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	1.410,8	1.434,4
Überstellungen	-17,5	
Dienstzeitaufwand	57,7	63,4
Zinsaufwand	64,1	66,1
Abfertigungszahlungen	-46,2	-42,9
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	52,1	-110,2
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.	1.521,0	1.410,8

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 63,7 (VJ: 59,0) T€ und ein Zinsaufwand von 56,9 (VJ: 65,0) T€ geplant.

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

in T€	2012	2011	2010	2009	2008
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen zum 31.12.	1.521,0	1.410,8	1.434,4	1.419,2	1.370,7

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

Die Pensionsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T€	2012	2011
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	2.344,0	2.230,0
Dienstzeitaufwand	65,5	60,9
Zinsaufwand	109,4	105,6
Pensionszahlungen	-75,3	-18,5
Versicherungsmathematische Gewinne/Verluste	390,2	-34,0
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.	2.833,8	2.344,0

In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Für das folgende Geschäftsjahr ist ein Dienstzeitaufwand von 83,4 (VJ: 65,5) T€ und ein Zinsaufwand von 104,8 (VJ: 109,4) T€ geplant.

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

in T€	2012	2011	2010	2009	2008
Barwert der Pensionsverpflichtungen zum 31.12.	2.833,8	2.344,0	2.230,0	2.261,1	1.646,4

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

## Beitragsorientierte Pläne

Mitarbeiter, deren Dienstverhältnis österreichischem Recht unterliegt und die nach dem 31. Dezember 2002 in das Dienstverhältnis eingetreten sind, erwerben keine Abfertigungsansprüche gegenüber dem jeweiligen Dienstgeber. Für diese Mitarbeiter sind Beiträge in Höhe von 1,53% des Lohnes bzw. Gehalts an eine Mitarbeitervorsorgekasse zu zahlen. 2012 ist diesbezüglich ein Aufwand von insgesamt 46,1 (Vorjahr: 54,8) T€ angefallen. Für ein Vorstandsmitglied wird ein Betrag von 26,3 (Vorjahr: 25,5) 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,-	Tilgung:	endfällig
Laufzeit:	2005 – 2012	Tilgung 2010	– € 28.700.000,-
Verzinsung:	3,875%	Tilgung 2011	– € 42.900.000,-
Kupontermin:	10. Juni des jeweiligen Jahres; erstmals 10. Juni 2006	Tilgung 2012	– € 28.400.000,-
		<b>Stand 31.12.2012</b>	<b>€ 0,-</b>

Die Entscheidung zur Anleihebegebung wurde im April 2005 getroffen. Da man grundsätzlich von einem steigenden Zinsniveau ausging, wurde für die Laufzeit der Anleihe der Zinssatz durch einen Forward Start Swap gesichert. Das Zinsniveau entwickelte sich allerdings entgegen der Einschätzung. Somit ergab sich für den Forward Start Swap im Juni 2005 (resultierend aus der fixen Zinsmehrbelastung von 0,44%-Punkten) ein negativer Marktwert von € 2,36 Mio., welcher erfolgsneutral im Eigenkapital erfasst wurde und entsprechend dem Zinsaufwand für die Anleihe über die Laufzeit verteilt in den Zinsaufwand umgebucht wird. Die in den anderen Rücklagen enthaltene Cashflow-Hedge Rücklage beträgt zum 31.12.2012 0,0 (Vorjahr: –182,1) T€. Im Berichtsjahr wurde ein Betrag in Höhe von 182,1 (VJ: 400,0) T€ vom sonstigen Ergebnis ins Periodenergebnis als Zinsaufwand gebucht. Mit 11. Juni 2012 wurde der Restbetrag in Höhe von € 28,4 Mio getilgt und die Rücklage entsprechend aufgelöst.

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

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

Im Geschäftsjahr 2011 wurde durch die UBM AG eine weitere Anleihe 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,-	Verzinsung:	6,000%
Aufstockung:	€ 25.000.000,-	Kupontermin:	09. November des jeweiligen Jahres; erstmals 09. November 2012
Gesamt	€ 100.000.000,-	Tilgung:	100% endfällig
Laufzeit:	2011 – 2016		

## XXXI. FINANZVERBINDLICHKEITEN

2011	Nominale in T€	Buchwert in T€	Durchschnittl. Effektivver- zinsung in %
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>			
Variable Verzinsung	127.211,1	127.211,1	1,51 – 5,0%
<b>Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern</b>			
Variable Verzinsung	30.053,1	30.053,1	6,0 – 10,0%
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggesellschaften</b>			
Variable Verzinsung	7.272,5	6.122,0	2,12% – 2,75%
<b>Gesamt</b>	<b>164.536,7</b>	<b>163.386,2</b>	

2012	Nominale in T€	Buchwert in T€	Durchschnittl. Effektivverzinsung in %
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten</b>			
Variable Verzinsung	143.631,2	143.631,2	1,1 – 5,0
<b>Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern</b>			
Variable Verzinsung	45.465,7	45.465,7	8,0 – 10,0
<b>Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggesellschaften</b>			
Variable Verzinsung	30.554,5	22.564,9	1,85 – 2,9
<b>Gesamt</b>	<b>219.651,4</b>	<b>211.661,8</b>	

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

	Gesamt	Restlaufzeit			
2012 in T€		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 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
<b>Gesamt</b>	<b>211.661,8</b>	<b>28.057,4</b>	<b>99.000,6</b>	<b>84.603,8</b>	<b>205.117,8</b>

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

in T€	2012			2011		
	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert
Fällig bis 1 Jahr	1.493,7	693,9	799,8	501,9	206,8	295,1
Fällig 1 bis 5 Jahre	5.740,3	2.014,5	3.725,8	2.007,7	726,4	1.281,2
Fällig über 5 Jahre	23.320,5	5.281,2	18.039,3	4.762,9	217,3	4.545,7
<b>Gesamt</b>	<b>30.554,5</b>	<b>7.989,6</b>	<b>22.564,9</b>	<b>7.272,5</b>	<b>1.150,5</b>	<b>6.122,0</b>

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

Einzelne Finanzimmobilien werden im Wege von Finanzierungsleasingverträgen gehalten. Zum 31. Dezember 2012 betrug der durchschnittliche Effektivzinssatz 2,38% (Vorjahr: 2,23%). Vereinbarungen über bedingte Mietzahlungen wurden nicht getroffen, sondern alle Leasingverhältnisse basieren auf fixen Raten.

## XXXII. VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in T€	2012	2011
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	35.307,4	34.650,4
Verbindlichkeiten gegenüber Arbeitsgemeinschaften	3.156,5	3.137,7
<b>Gesamt</b>	<b>38.463,9</b>	<b>37.788,1</b>

Die Verbindlichkeiten sind zur Gänze im Folgejahr fällig.

## XXXIII. SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

2011 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	120,9	120,9	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	160,2	160,2	–	–	–
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Beteiligungsunternehmen	2.199,9	2.199,9	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen	5.792,6	5.792,6	–	–	–
Verbindlichkeiten aus Beteiligungserwerb	9.850,3	–	8.000,0	1.850,3	–
Übrige	8.719,1	5.184,2	969,1	2.565,8	–
<b>Gesamt</b>	<b>26.843,0</b>	<b>13.457,8</b>	<b>8.969,1</b>	<b>4.416,1</b>	<b>–</b>

2012 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
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	–
<b>Gesamt</b>	<b>31.212,9</b>	<b>18.555,4</b>	<b>8.738,4</b>	<b>3.919,1</b>	<b>–</b>

## XXXIV. ÜBRIGE VERBINDLICHKEITEN

2009 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten aus Steuern	3.424,9	3.424,9	–	–	–
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	240,4	240,4	–	–	–
Erhaltene Anzahlungen	871,4	871,4	–	–	–
Übrige	233,9	233,9	–	–	–
<b>Gesamt</b>	<b>4.770,6</b>	<b>4.770,6</b>	–	–	–

2012 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten aus Steuern	1.239,9	1.239,9	–	–	–
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	244,4	244,5	–	–	–
Erhaltene Anzahlungen	3.074,4	3.074,4	–	–	–
Übrige	49,2	49,2	–	–	–
<b>Gesamt</b>	<b>4.607,9</b>	<b>4.607,9</b>	–	–	–

## XXXV. STEUERSCHULDEN

Die Vorauszahlungen an Körperschaftsteuer in Höhe von 183,8 (VJ: 1.422,8) T€ wurden konform der Vorjahre mit den Zahlungsverpflichtungen aus der Körperschaftsteuer saldiert.

## XXXVI. HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Haftungsverhältnisse betreffen Kreditbürgschaften und Garantieerklärungen für assoziierte Unternehmen. Die Eventualverbindlichkeiten für assoziierte Unternehmen belaufen sich auf 93.175,3 (Vorjahr: 66.035,1) T€. Eine Inanspruchnahme aus diesen Haftungen ist nicht wahrscheinlich.

## XXXVII. SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

### Hotel Euro-Disney

Die UBM AG und die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG haben sich RL KG Raiffeisen-Leasing Gesellschaft m.b.H. gegenüber verpflichtet, deren Gesellschaftsanteile an UBX (Luxemburg) s.a.r.l. auf deren schriftliche Aufforderung und zwar je zu 50% anzukaufen. UBX (Luxemburg) s.a.r.l. ist wiederum alleinige Gesellschafterin von RL UBX Hotelinvestment France s.a.r.l., die auf einem geleasteten Grundstück des Euro-Disney-Parks bei Paris ein Hotelgebäude einschließlich aller Neben- und Außenanlagen errichtet hat. Der Kaufpreis entspricht dem von Raiffeisen eingebrachtem Kapital zuzüglich Verzinsung abzüglich Rückzahlungen sowie an Raiffeisen bezahlte Verwaltungsentgelte. Zum 31. Dezember 2012 belief sich die Verpflichtung auf 32.543,1 (Vorjahr: 34.025,5) T€, von der 50% auf UBM AG und 50% auf Warimpex entfällt. UBM AG und Warimpex haften auch für die Verpflichtung des jeweils anderen Partners.

### Hotel „Magic Circus“

Die UBM AG und die Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG haben sich gegenüber der RL KG Raiffeisen-Leasing Gesellschaft m.b.H. verpflichtet, deren Gesellschaftsanteile an Asset Paris II (Luxemburg) s.a.r.l. auf deren schriftliche Aufforderung und zwar je zu 50% anzukaufen. Asset Paris II (Luxemburg) s.a.r.l. ist wiederum alleinige Gesellschafterin von Asset Paris II s.a.r.l., die auf einem geleasteten Grundstück in der Gemeinde Magnyle-Hongre bei Paris ein Hotelgebäude einschließlich aller Neben- und Außenanlagen errichtet hat. Der Kaufpreis entspricht dem von Raiffeisen eingebrachtem Kapital zuzüglich Verzinsung abzüglich Rückzahlungen sowie an Raiffeisen bezahlte Verwaltungsentgelte. Zum 31. Dezember 2012 belief sich die Verpflichtung auf 18.200,0 (Vorjahr: 18.971,6) T€, von der 50% auf UBM AG und 50% auf Warimpex entfällt. UBM AG und Warimpex haften auch für die Verpflichtung des jeweils anderen Partners.

## XXXVIII. ERLÄUTERUNGEN ZUR SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

### SEGMENTAUFTEILUNG

in T€	Österreich	
	2012	2011
<b>Gesamtleistung</b>		
- Projektverkäufe, Projektentwicklung und Bau	43.430,6	8.159,2
- Hotel	2.281,8	2.456,9
- Vermietung und Verwaltung von Immobilien	10.323,6	15.748,1
- Facilitymanagement	0,0	0,0
- Grundstücke in Entwicklung	0,0	0,0
<b>Summe Gesamtleistung</b>	<b>56.036,0</b>	<b>26.364,2</b>
<b>EBT</b>		
- Projektverkäufe, Projektentwicklung und Bau	3.549,0	576,8
- Hotel	-275,7	-389,3
- Vermietung und Verwaltung von Immobilien	2.931,9	3.690,3
- Facilitymanagement	0,0	0,0
- Grundstücke in Entwicklung	0,0	0,0
- Verwaltung	551,6	-1.124,4
<b>Summe EBT</b>	<b>6.756,8</b>	<b>2.753,4</b>
darin enthalten:		
Abschreibungen	-164,5	-154,6
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	-562,6	-201,4
<b>Segmentvermögen 31.12.</b>	<b>459.184,9</b>	<b>449.599,0</b>
darin enthalten assoziierte Unternehmen	2.893,9	3.456,6
<b>Segmentschulden 31.12.</b>	<b>288.373,2</b>	<b>295.258,6</b>
Investitionen in langfristige Vermögenswerte sowie in Finanzimmobilien	1.756,7	668,8
Mitarbeiter	56	68

## 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 –478,5 (Vorjahr: 543,4) T€ zugeflossen.

Westeuropa		Zentral- und Osteuropa		Überleitung		Konzern	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
26.281,2	108.280,6	95.327,1	76.660,9			165.038,9	193.100,7
41.203,9	30.896,9	20.401,6	25.908,7			63.887,3	59.262,5
4.730,9	3.444,9	9.826,2	6.505,6			24.880,7	25.698,6
0,0	0,0	4.512,8	3.823,0			4.512,8	3.823,0
0,0	0,0	1,5	0,0			1,5	0,0
<b>72.216,0</b>	<b>142.622,4</b>	<b>130.069,2</b>	<b>112.898,2</b>			<b>258.321,2</b>	<b>281.884,8</b>
981,2	9.810,8	7.801,3	8.106,7			12.331,5	18.494,3
77,7	-824,7	-1.978,0	-1.996,3			-2.176,0	-3.210,3
-350,2	-413,7	79,9	-757,3			2.661,6	2.519,3
0,0	0,0	634,5	365,1			634,5	365,1
-178,0	-2,0	-1.250,2	-2.229,2			-1.428,2	-2.231,2
-159,7	-128,9	-368,0	-126,8			23,9	-1.380,1
<b>371,0</b>	<b>8.441,5</b>	<b>4.919,5</b>	<b>3.362,2</b>			<b>12.047,3</b>	<b>14.557,1</b>
-880,1	-299,1	-1.320,9	-1.271,9			-2.365,5	-1.725,6
-2.294,4	-1.190,8	7.413,9	387,1			4.556,9	-1.005,1
<b>237.547,8</b>	<b>177.963,3</b>	<b>234.736,8</b>	<b>216.468,4</b>	<b>-300.654,0</b>	<b>-251.442,0</b>	<b>630.815,5</b>	<b>592.588,7</b>
10.408,9	12.692,4	11.312,7	3.903,9			24.615,5	20.052,9
<b>198.107,2</b>	<b>145.059,5</b>	<b>221.444,3</b>	<b>212.016,4</b>	<b>-230.740,6</b>	<b>-204.530,9</b>	<b>477.184,1</b>	<b>447.803,6</b>
29.321,0	43.008,8	18.997,0	34.998,1			50.074,7	78.675,7
66	20	334	335			456	423

# **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 – 5,0%
▪ Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern	8,0 – 10,0%
▪ Leasing	1,85 – 2,9%

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 einen Prozentpunkt würde zu einer Änderung der Zinsbelastung von ungefähr 2.116,6 (Vorjahr: 1.633,9) T€ p.a. führen und nach Berücksichtigung von Steuern das Eigenkapital belasten.

Die Forderungen aus Projektfinanzierungen werden entsprechend des 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 Mietzinszahlungen stellen eine barwertige Minderung des Immobilienprojekts dar. Dieses Risiko wird auf Basis der Expertenschätzungen auf Projektebene mitberücksichtigt.

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

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

### **Währungsänderungsrisiko**

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

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

## Liquiditätsrisiko

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

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
<b>Gesamt</b>		<b>48.168,3</b>	<b>345.555,7</b>	<b>101.387,2</b>

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

## Sonstiges Preisrisiko

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

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

## Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte

	Bewertung nach IAS 39					
	Bewertungs- kategorie nach IAS 39	Buchwerte am 31.12.2011	(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgs- neutral	Fair Value erfolgs- wirksam	Fair Value am 31.12.2011
<b>Aktiva</b>						
Projektfinanzierung variabel verzinst	LaR	58.946,1	58.946,1			58.946,1
übrige Finanzanlagen	LaR	2.906,9	2.906,9			3.207,6
übrige Finanzanlagen	AfS (at cost)	14.384,0	14.384,0			k.A.
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	LaR	22.483,8	22.483,8			22.483,8
sonstige Vermögenswerte	LaR	8.600,0	8.600,0			8.600,0
Liquide Mittel		67.033,6				67.033,6
<b>Passiva</b>						
Anleihen fix verzinst	FLAC	191.739,3	191.739,3			193.011,2
Verbindlichkeiten gegen über Kreditinstituten variabel verzinst	FLAC	127.211,1	127.211,1			127.211,1
Sonstige Finanzverbindlichkeiten variabel verzinst	FLAC	30.053,1	30.053,1			30.053,1
Leasingverbindlichkeiten		6.122,0	6.122,0			6.122,0
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistung	FLAC	37.788,1	37.788,1			37.788,1
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	FLAC	26.843,0	26.843,0			26.843,0
<b>nach Kategorien:</b>						
Loans and Receivables	LaR	92.936,8	92.936,8			93.237,5
Liquide Mittel		67.033,6	67.033,6			67.033,6
Available-for-Sale Financial Assets	AfS (at cost)	14.384,0	14.384,0			
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	FLAC	413.634,6	413.634,6			414.906,5

	Bewertung nach IAS 39					
	Bewertungs-kategorie nach IAS 39	Buch-werte am 31.12.2012	(Fortgeführte) Anschaffungskosten	Fair Value erfolgs-neutral	Fair Value erfolgswirksam	Fair Value am 31.12.2012
<b>Aktiva</b>						
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	4.208,4	4.208,4			4.208,4
Derivate (ohne Hedgebeziehung)	FAHfT	60,6			60,6	60,6
sonstige Vermögenswerte		53.434,9				53.434,9
Liquide Mittel		67.033,6	67.033,6			67.033,6
<b>Passiva</b>						
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
<b>nach Kategorien:</b>						
Loans and Receivables	LaR	76.338,2	76.338,2			76.813,1
Financial Assets 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

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 31.12.12 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 2011
Loans and Receivables	811,9		-1.267,6	-455,7
Available-for-Sale Financial Assets		415,3		415,3
Financial Liabilities Measured at Amortised Cost	-14.098,0			-14.098,0

In T€	Aus Zinsen	aus Dividenden	Aus der Folgebewertung Wertberichtigung	Nettoergebnis 2012
Loans and Receivables	682,4		-4.876,1	-4.193,7
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.

In T€	2012	2011
kumulierte Wertminderungen		
Loans and Receivables	13.738,7	18.614,9

## XLII. DURCHSCHNITTLICHE ANZAHL DER MITARBEITER

Angestellte und gewerbliche MitarbeiterInnen (vollkonsolidierte Gesellschaften)	2012	2011
Inland	56	68
Ausland	400	355
<b>MitarbeiterInnen gesamt</b>	<b>456</b>	<b>423</b>
davon HotelmitarbeiterInnen	235	198

## 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€	2012	2011
<b>Assoziierte Unternehmen</b>		
Verkauf von Waren und Leistungen	3.613,4	3.912,4
Erwerb von Waren und Leistungen	369,6	172,8
Forderungen	3.675,5	2.008,9
Verbindlichkeiten	3.876,7	160,2

Lieferungen an bzw. von nahestehenden Unternehmen und Personen

Neben den assoziierten Unternehmen kommen als nahestehende Personen und Unternehmen im Sinne von IAS 24 die Allgemeine Baugesellschaft – A. PORR Aktiengesellschaft, deren Tochterunternehmen und die CA Immo International Beteiligungsverwaltungs GmbH in Betracht, da sie wesentliche Anteile an der UBM AG halten. 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€	2012	2011
<b>PORR-Gruppe</b>		
Verkauf von Waren und Leistungen	1.059,0	1.053,7
Erwerb von Waren und Leistungen	45.863,0	10.527,5
Forderungen	13,4	1.902,1
Verbindlichkeiten	1.475,5	1.112,5

**XLIII. EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG UND SONSTIGE ANGABEN**

Der Vorstand der UBM Realitätenentwicklung AG hat den Konzernabschluss am 11.03.2013 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 49,9 (im Vorjahr: 38,6) 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€	2012	2011
<b>Bezüge des Vorstandes</b>		
Kurzfristig fällige Leistungen (Jahresbezug)	1.141,4	1.422,4
Nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen (Pension)	26,3	159,3
Andere langfristig fällige Leistungen (Abfertigung)	2,8	-8,3
<b>Gesamt</b>	<b>1.170,4</b>	<b>1.573,4</b>
<b>Vergütungen des Aufsichtsrates</b>	<b>74,3</b>	<b>69,3</b>

Mitglieder des Vorstandes:

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

Dr. Bruno Ettenauer  
Mag. Wolfhard Fromwald  
Dr. Johannes Pepelnik  
Dipl.-Ing. Iris Ortner

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. Walter Lederer (bis 04.05.2012)  
Mag. (FH) Andrea Hauleitner (vom 04.05. bis 25.10.2012)  
Dr. Peter Weber, Vorsitzender-Stellvertreter  
(bis 30.12.2012)

Wien, am 11. März 2013  
Der Vorstand

  
Mag. Karl Bier

  
Heribert Smolé

  
Dipl. Ing. Martin Löcker

# BETEILIGUNGSSPIEGEL

Firma	Länderkennzeichen	Sitz	Anteilshöhe UBM AG	Anteilshöhe UBM-Konzern	Kons. Art	Währung	Nennkapital Nominale
VERBUNDENE UNTERNEHMEN							
VERBUNDENE KAPITALGESELLSCHAFTEN							
„Athos“ Bauplanungs- und Errichtungsgesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	90,00%	90,00%	V	EUR	36.336,42
„UBM 1“ Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	100,00%	100,00%	V	EUR	36.336,42
Ariadne Bauplanungs- und Baugesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	100,00%	100,00%	V	EUR	36.336,42
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
UML Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungs-GmbH in Liqu.	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	179.550,00
AC Offices Klicperova s.r.o.	CZE	Prag	20,00%	100,00%	V	CZK	200.000,00
FMB - Facility Management Bohemia, s.r.o.	CZE	Prag	100,00%	100,00%	V	CZK	100.000,00
Immo Future 6 - Crossing Point Smichov s.r.o.	CZE	Prag	20,00%	100,00%	V	CZK	24.000.000,00
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%	57,91%	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
MG Projekt-Sendling GmbH	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
MG-Projekt Königstraße GmbH	DEU	München	0,00%	94,00%	V	EUR	25.000,00
Münchner Grund Immobilien Bauträger Aktiengesellschaft	DEU	München	94,00%	94,00%	V	EUR	3.000.000,00
Münchner Grund Projektmanagement, -Beratung, -Planung GmbH	DEU	München	0,00%	65,80%	V	EUR	250.000,00
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%	N	EUR	0,00
UBM Leuchtenbergring GmbH	DEU	München	100,00%	100,00%	V	EUR	25.000,00
UBM d.o.o. za poslovanje nekretninama	HRV	Zagreb	100,00%	100,00%	V	HRK	20.000,00
UBM Projektmanagement Korlátolt Felegősségű Társaság	HUN	Budapest	100,00%	100,00%	V	HUF	20.000.000,00
UBM Asset Zuidas B.V.	NLD	Amsterdam	0,00%	100,00%	V	EUR	18.000,00
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 ograniczoną odpowiedzialnością	POL	Warschau	100,00%	100,00%	V	PLN	50.000,00
„UBM Residence Park Zakopianka“ Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością	POL	Krakau	100,00%	100,00%	V	PLN	50.000,00

Firma	Länderkennzeichen	Sitz	Anteils-höhe UBM AG	Anteils-höhe UBM-Konzern	Kons. Art	Wäh-rung	Nennkapital Nominale
„UBM-HPG“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Krakau	0,00%	100,00%	V	PLN	50.000,00
FMZ Gdynia Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	60,00%	V	PLN	50.000,00
FMZ Lublin Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	70,00%	V	PLN	50.000,00
FMZ Sosnowiec Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	55,00%	V	PLN	50.000,00
Hotel PBP Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	100,00%	V	PLN	5.000,00
Oaza Kampinos Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	100,00%	V	PLN	50.000,00
UBM GREEN DEVELOPMENT SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	POL	Warschau	100,00%	100,00%	V	PLN	156.000,00
UBM Riwiera 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%	99,00%	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	5.000,00
UBM Kosice s.r.o.	SVK	Preßburg	100,00%	100,00%	V	EUR	5.000,00
UBM Slovakia s.r.o.	SVK	Preßburg	100,00%	100,00%	V	EUR	6.639,00
Tovarystvo z obmezhenouj vidpovidalnistu „UBM Ukraine“	UKR	Kiew	100,00%	100,00%	N	UAH	0,00
<b>VERBUNDENE PERSONENGESELLSCHAFTEN</b>							
Münchner Grund Lilienthal GbR	DEU	München	0,00%	93,06%	V	EUR	0,00
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%	57,91%	V	EUR	100.000,00
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. KG	DEU	München	0,00%	57,33%	N	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
MG Projekt-Sending Gewerbegrundstücks GmbH & Co. KG	DEU	München	0,00%	94,00%	V	EUR	1.000,00
<b>ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN</b>							
<b>ASSOZIIERTE KAPITALGESELLSCHAFTEN</b>							
„Internationale Projektfinanz“ Warenverkehrs- & Creditvermittlungs-Aktiengesellschaft	AUT	Wien	20,00%	20,00%	E	EUR	726.728,34
„Zentrum am Stadtpark“ Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft	AUT	Wien	33,33%	33,33%	E	EUR	87.207,40
Hessenplatz Hotel- und Immobilienentwicklung GmbH	AUT	Wien	50,00%	50,00%	E	EUR	37.000,00
hospitals Projektentwicklungsges.m.b.H.	AUT	Graz	25,00%	25,00%	E	EUR	535.000,00
Reha Zentrum Münster Betriebs GmbH	AUT	Münster	0,00%	25,00%	E	EUR	35.000,00
Ropa Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	50,00%	50,00%	E	EUR	36.336,42
W 3 Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft	AUT	Wien	26,67%	26,67%	E	EUR	74.126,29
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
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
Leuchtenbergring Hotelbetriebsgesellschaft mbH	DEU	München	0,00%	47,00%	E	EUR	25.000,00
Lilienthalstraße Wohnen GmbH Münchner Grund und Baywobau	DEU	Grünwald, Landkreis München	0,00%	47,00%	E	EUR	25.000,00
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	DEU	München	50,00%	50,00%	E	EUR	25.000,00
UBX 2 Objekt Berlin GmbH	DEU	München	50,00%	50,00%	E	EUR	25.000,00
UBX 3 Objekt Berlin GmbH	DEU	München	50,00%	50,00%	E	EUR	25.000,00
GALLIENI DEVELOPPEMENT SARL	FRA	Boulogne Billancourt	50,00%	50,00%	E	EUR	50.000,00
HOTEL PARIS II S.A.R.L.	FRA	Marne la Vallée	50,00%	50,00%	E	EUR	50.000,00
UBX Development (France) s.a.r.l.	FRA	Serris	50,00%	50,00%	E	EUR	50.000,00

Firma	Länderkennzeichen	Sitz	Anteilshöhe UBM AG	Anteilshöhe UBM-Konzern	Kons. Art	Währung	Nennkapital Nominale
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“ SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	7.936.000,00
„SOF DEBNIKI DEVELOPMENT“ SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	POL	Krakau	0,00%	50,00%	E	PLN	50.000,00
„UBX Katowice“ Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	50.000,00
Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	5.000,00
Berlin Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	5.000,00
Lanzarota Investments spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	34,00%	50,00%	E	PLN	5.000,00
PBP IT-Services spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	50.000,00
SNH spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	25,00%	E	PLN	15.000,00
Vienna Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	POL	Warschau	0,00%	50,00%	E	PLN	5.000,00
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
<b>ASSOZIIERTE PERSONENGESELLSCHAFTEN</b>							
Emma Hotel C.V.	NLD	Amsterdam	0,00%	47,50%	E	EUR	2.000,00
<b>SONSTIGE UNTERNEHMEN</b>							
<b>SONSTIGE KAPITALGESELLSCHAFTEN</b>							
„hospitals“ Projektentwicklungsges.m.b.H.	AUT	Wien	21,78%	21,78%	N	EUR	0,00
BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH	AUT	Wien	50,00%	50,00%	N	EUR	0,00
IMMORENT-KRABA Grundverwertungsgesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	10,00%	10,00%	N	EUR	0,00
Impulszentrum Telekom Betriebs GmbH	AUT	Unterpriestätten	30,00%	30,00%	N	EUR	0,00
KBB - Klinikum Besitz- und Betriebs Gesellschaft m.b.H.	AUT	Wien	0,00%	7,98%	N	EUR	0,00
KMG - KLINIKUM MANAGEMENT GESELLSCHAFT MBH	AUT	GRAZ	0,00%	10,78%	N	EUR	0,00
REHA Tirol Errichtungs 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 Sienna Hotel spółka komandytowo-akcyjna	POL	Warschau	0,00%	50,00%	N	PLN	0,00
ZAO „AVIELEN A.G.“	RUS	St. Petersburg	0,00%	10,00%	N	RUB	0,00
<b>SONSTIGE PERSONENGESELLSCHAFTEN</b>							
C.V. Nederlanden	NLD	Amsterdam	0,00%	0,05%	N	EUR	0,00

# BESTÄTIGUNGSVERMERK

## Bericht zum Konzernabschluss

Wir haben den beigefügten Konzernabschluss der **UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft, Wien**, für das Geschäftsjahr vom 01. Jänner 2012 bis zum 31. Dezember 2012 geprüft. Dieser Konzernabschluss umfasst die Konzernbilanz zum 31. Dezember 2012, die Konzern-Gewinn- und -Verlustrechnung, die Konzern-Gesamtergebnisrechnung, die Konzerngeldflussrechnung und die Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung für das am 31. Dezember 2012 endende Geschäftsjahr sowie den Konzernanhang.

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

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

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

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

Eine Prüfung beinhaltet die Durchführung von Prüfungshandlungen zur Erlangung von Prüfungsnachweisen hinsichtlich der Beträge und sonstigen Angaben im Konzernabschluss. Die Auswahl der Prüfungshandlungen liegt im pflichtgemäßen Ermessen des Abschlussprüfers unter Berücksichtigung seiner Einschätzung des Risikos eines Auftretens wesentlicher Fehldarstellungen, sei es auf Grund von beabsichtigten oder unbeabsichtigten Fehlern. Bei der Vornahme dieser Risikoeinschätzung berücksichtigt der Abschlussprüfer das interne Kontrollsys-

tem, 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 2012 sowie der Ertragslage des Konzerns und der Zahlungsströme des Konzerns für das Geschäftsjahr vom 01. Jänner 2012 bis zum 31. Dezember 2012 in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRSs), wie sie in der EU anzuwenden sind.

## Aussagen zum Konzernlagebericht

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

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

Wien, am 12. März 2013

BDO Austria GmbH  
Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft



Mag. Markus Trettnak  
Wirtschaftsprüfer



Mag. Klemens Eiter  
Wirtschaftsprüfer

# BERICHT DES AUFSICHTSRATES

Der UBM-Konzern hat im Geschäftsjahr 2012 durch den Verkauf von Immobilien in Polen sowie durch den Verkauf von Wohnungen in Deutschland eine Jahresgesamtleistung in Höhe von 258,3 Mio. EUR erzielt.

Das Ergebnis vor Ertragssteuern 2012 (EBT) hat sich gegenüber dem Vorjahr verringert, jedoch konnte der Jahresüberschuss um 4,2 Mio. EUR auf 13,1 Mio. EUR durch geringere Steuern vom Einkommen und vom Ertrag 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 87,2 %. Am 15. März 2012 hat eine Sitzung des Prüfungsausschusses zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses 2011 unter Beiziehung der Wirtschaftsprüfer stattgefunden. Am 27. September 2012 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 2012 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 2012 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 20. März 2013 im Prüfungsausschuss eingehend mit dem Prüfer behandelt und dem Aufsichtsrat vorgelegt.

Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 sowie den Lagebericht, den Corporate Governance-Bericht sowie den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes nach intensiver Erörterung und Prüfung gebilligt. Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 ist damit festgestellt. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben weiters den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2012 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 2013

Dipl.-Ing. Horst Pöchlhacker  
Vorsitzender des Aufsichtsrates

# GEWINN- VERWENDUNG

Das Geschäftsjahr 2012 der UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft schließt mit einem Bilanzgewinn von € 3.320.358,76.

Der Vorstand schlägt vor, eine Dividende in Höhe von € 0,55 je Stückaktie, das sind bei 6.000.000 Stückaktien in Summe € 3.300.000,00 auszuschütten und den Restgewinn in Höhe von € 20.358,76 auf neue Rechnung vorzutragen.

Bei zustimmender Beschlussfassung der Hauptversammlung über diesen Gewinnverwendungsvorschlag erfolgt die Auszahlung der Dividende von € 0,55 pro Stückaktie ab 10.05.2013 nach Maßgabe der steuerrechtlichen Bestimmungen durch Gutschrift der depotführenden Bank. Als Hauptzahlstelle fungiert die UniCredit Bank Austria AG.

Wien, am 11.03.2013  
Der Vorstand



Mag. Karl Bier  
(Vorsitzender)



Heribert Smolé



DI Martin Löcker

# BILANZ- EID

## ERKLÄRUNG DER GESETZLICHEN VERTRETERER 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 2013  
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
Impairment Test	Gemäß IAS 36 erfolgt eine Wertfeststellung von Vermögenswerten über einen regelmäßigen Test, der zwischenzeitliche Wertminderungen des Vermögenswertes eruiert und gegebenenfalls zu Anpassungsbuchungen führt.
Jahresbauleistung	Darstellung der Leistungserbringung nach betriebswirtschaftlichen Kriterien, die vom Umsatzausweis der Gewinn- und Verlustrechnung abweicht, weil sie auch anteilige Leistungen in Arbeits- und Leistungsgemeinschaften erfasst sowie den Umsatz der nichtkonsolidierten Beteiligungen.
KGV	Kurs-Gewinn-Verhältnis, Aktienkurs im Verhältnis zum Gewinn je Aktie
Marktkapitalisierung	Börsenwert, Aktienkurs x Anzahl der ausgegebenen Aktien
MSCI	MSCI Inc. ist ein in New York City ansässiger US-amerikanischer Finanzdienstleister, welcher Finanzdienstleistungen vor allem für das Investment Banking anbietet.
Nachhaltigkeit	Nachhaltigkeit ist die auf ökologische Kriterien ausgerichtete wirtschaftliche Entwicklung
Pay-out Ratio	Ausschüttungsquote, Dividende je Aktie geteilt durch Gewinn je Aktie, in %
Total Shareholder's Return	Dividendenrendite plus Kurssteigerung
WBI	Wiener Börse Index

## IMPRESSUM

### Medieninhaber und Herausgeber

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

### Konzept und Gestaltung, Imagetexte

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

### Lektorat

Helmut Maresch, [www.typokorrektur.at](http://www.typokorrektur.at)

### Druck

Estermann-Druck GmbH  
 Weierfing 80, 4971 Aurolzmünster, Österreich

### Bildnachweis

Florian Vierhauser, Industriezeile 36  
 4020 Linz, Österreich

UBM Realitätenentwicklung AG

## NACHHALTIGKEIT

Nachhaltiges Wirtschaften ist für uns nicht nur eine Sache des Planens und Bauens, wir sehen Grün als ganzheitliches Projekt. So verwenden wir für diesen Bericht auch nur Papier, das mit dem FSC-Garantiesiegel gekennzeichnet ist. Der Forest Stewardship Council (FSC) ist eine internationale Non-Profit-Organisation, die das erste System zur Zertifizierung nachhaltiger Forstwirtschaft schuf, es betreibt und weiterentwickelt. Das FSC-System zur Zertifizierung von Forstwirtschaft wurde zur Sicherung der nachhaltigen Waldnutzung ins Leben gerufen. Diese beinhaltet die Wahrung und auch Verbesserung der ökonomischen, ökologischen und sozialen Funktionen der Forstbetriebe. Wir von UBM meinen, dass Ressourcenschonung ein Gebot der Stunde ist und geben Ihnen dieses Bekenntnis zu einer intakten Umwelt „Grün auf Weiß“. In diesem Bericht auf FSC-Papier.



## IHRE UBM-ANSPRECHPARTNER



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

### UBM ÖSTERREICH

**UBM-Investorenbetreuung**  
Dr. Julia Kozielski  
Mail: julia.kozielski@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-3827

**UBM Wien/NÖ/Burgenland**  
Mag. Andreas Grassl  
Mail: andreas.grassl@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1473

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

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

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

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

### UBM INTERNATIONAL

**UBM in Ungarn**  
Eva Tarcsay  
Mail: e.tarcsay@ubm-bp.hu  
Tel: +36 (1) 41 10 443

**UBM in der Tschechischen Republik**  
Mag. Margund Schuh  
Mail: margund.schuh@ubm.at  
Tel: +42 (02) 510 13-0

**UBM in Polen**  
Mag. Peter Oberhuber  
Mail: peter.oberhuber@ubm.pl  
Tel: +48 (22) 356 81 10

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

**UBM in Deutschland**  
Münchener Grund  
Dr. Bertold Wild  
Mail: bertold.wild@muenchnergrund.de  
Tel: +49 (89) 74 15 05-0

**UBM in der Slowakei**  
DI Mark-John Pippan  
Mail: mark.pippan@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1723

**UBM in Kroatien**  
Erwin Zeller  
Mail: erwin.zeller@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1486

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

**UBM in Rumänien**  
DI Daniel Halswick  
Mail: daniel.halswick@muenchnergrund.de  
Tel: +49 (89) 741 505-42

**UBM in der Ukraine**  
Heribert Smolé  
Mail: heribert.smole@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1487

**UBM in Russland**  
DI Peter Maitz  
Mail: peter.maitz@ubm.at  
Tel: +43 (0) 50 626-1294

**UBM in den Niederlanden**  
(A) Ton Fransoo  
Mail: ton.fransoo@ubm.at  
Tel: +31 (6) 22 33 0825

Dieser Geschäftsbericht enthält auch zukunftsbezogene Aussagen, die auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Managements beruhen. Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnliche Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogene Aussagen hin. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der zum 31.12.2012 vorhandenen Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter Höhe eintreten, so können die tatsächlichen Ergebnisse von den Prognosen abweichen.

Der Geschäftsbericht zum 31.12.2012 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

REALITÄTEN. IN BETON GEGOSSENE, MIT GLAS GEKLEIDETE,  
MIT FARBEN VERSEHENE, IN RÄUMEN UND FUNKTIONEN  
GEGLIEDERTE WERTE. GESTALTEN UND GESTALTUNG  
SIND GRUNDPRINZIPIEN UNSERES ERFOLGES.

# reale bauten

ARCHITEKTONISCHES  
MEISTERWERK AUF  
HÖCHSTEM NIVEAU

Nationale &  
internationale  
Projekte







**UBM**



1)

**PROJEKTÜBERSICHT / 06**

**EDITORIALS / 08 – 13**

**PROJEKTE / 16 – 43**

**FOTOSTRECKE / 46 – 53**

**REPORTAGEN / 54 – 57**

**AUSBLICK / 60 – 67**



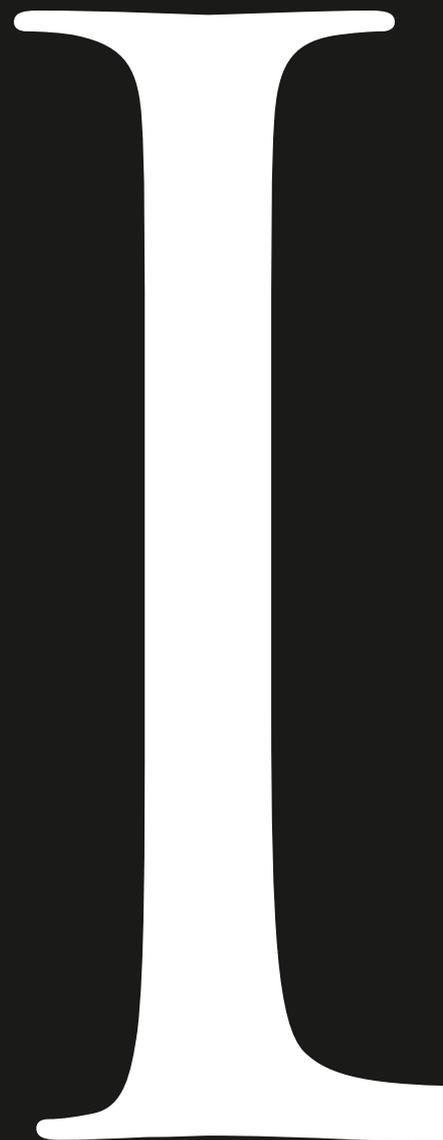
VISIONS

Reale  
Bauten

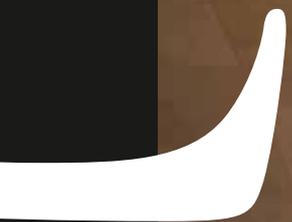
BUILT  
OBJECTS

# REALITÄTEN...

...IN BETON GEGOSSENE, MIT GLAS GEKLEIDETE, MIT FARBEN  
VERSEHENE, IN RÄUMEN UND FUNKTIONEN GEGLIEDERTE  
WERTE. GESTALTEN UND GESTALTUNG SIND GRUNDPRINZIPIEN  
UNSERES ERFOLGES.



B





# Unsere Projekte im Überblick

1) STERNBRAUEREI  
SALZBURG

2) INSELSTRASSE  
BERLIN

3) RIEDBERG  
FRANKFURT

4) HOTEL ANGELO  
MÜNCHEN

5) SPINDLERMÜHLE  
MEDVEDIN, TSCHECHIEN

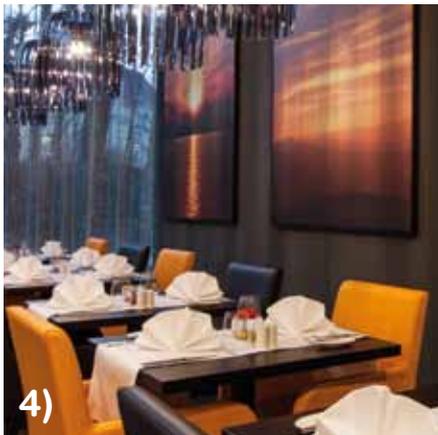
6) VILLA GALICJA  
KRAKAU

8) TRIKOT  
MÜNCHEN

7) ALMA TOWER  
KRAKAU

9) POLECZKI BUSINESS PARK  
WARSCHAU

10) TIMES II  
BRESLAU



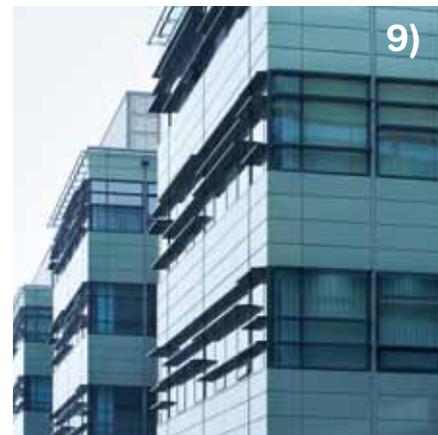
4)



5)



6)



9)



10)

**Realitäten stehen im Mittelpunkt unseres Handelns  
Best in Architecture, Sustainability and Design ist  
unser Anspruch.**

Unsere Realitäten sind unsere Projekte. Hier entsteht die Wertschöpfung für unser Unternehmen, aber vor allem Bauwerke, die Jahrzehnte lang ihr Umfeld und seine Menschen prägen.

Mit dieser Verantwortung gehen wir sorgsam um und haben daher höchste Ansprüche an Konzeption, Planung, Bauausführung und Betrieb vom Immobilien.

**P**rojekte  
the best in  
architecture  
& design.



**KARL  
BIER**

**UBM**

„Bei annähernd gleichem Risiko lässt sich in Deutschland eine deutlich günstigere Rendite als in Österreich erzielen.“

**UNSERE PHILOSOPHIE DER DIVERSIFIZIERUNG BEWÄHRT SICH GERADE IN UNRUHIGEN ZEITEN: DEN ABSCHWUNG IN EINER REGION ODER EINEM SEKTOR GLEICHEN WIR DURCH ANDERE INVESTMENTS AUS. INSGESAMT HAT DIE DERZEITIGE SITUATION AUCH IHR GUTES: DAS UNSICHERE WIRTSCHAFTLICHE UMFELD KURBELT DIE NACHFRAGE NACH DER VERANLAGUNG IN IMMOBILIEN DEUTLICH AN.**

Mag. Karl Bier  
Vorstandsvorsitzender der UBM

### **Sprint versus Marathon**

Immobilien zu entwickeln ist selten eine Sprint-Disziplin, sehr oft aber ein Marathon-Bewerb. Es gilt, einem Projekt für die Planung und die Entwicklung jene Zeit zu geben, die es braucht. Dies ist uns soeben beim zweiten Hotel angelo in München Westpark gelungen. Wir haben das Grundstück dort zu einem günstigen Zeitpunkt erworben, das Projekt gezielt entwickelt und nach 18 Monaten Bauzeit zu Jahresbeginn 2013 eröffnet. Wie

beim ersten Hotel angelo in München zeigt sich bereits: Der Standort und das stilvolle Ambiente sprechen Business-Gäste genauso an wie Städtereisende.

### **Erfreuliche Renditen in Deutschland**

Vor allem erfreut das neue Haus auf der Ertrags-Seite. Denn der Münchner Raum weist eine gesunde wirtschaftliche Entwicklung auf und hat hohes Potenzial. Aber auch in anderen deutschen Regionen lässt sich bei annähernd gleichem Risiko eine deutlich günstigere Rendite als in Österreich erzielen. Dies gilt für Hotels ebenso wie für intelligente multifunktionale Immobilien. Solch eine gemischte Nutzung ist nun auch unser Konzept für die weitere Entwicklung des Areals rund um das Hotel angelo. Live – Work – Stay ist unser Motto für den gesamten Komplex 3.41 – „Drei für eins“.

### **Hyper-Investmentstrategie**

Mit Design-Hotel, Wohnungen und modernem Office-Gebäude entspricht dieses Areal genau unserer Strategie, gezielt in unterschiedlichen Sektoren zu investieren: Durch die Streuung zwischen gewerblichen und privaten Immobilien minimieren wir Risiken und erzielen so zuverlässige Erträge. Streuung ist ebenso auf geografischer Ebene unser Investitionsansatz. Daher erwirtschaftete die UBM in den vergangenen Jahren den Großteil der Bauleistung außerhalb Österreichs. Die Grundstückspreise und Baukosten sind in anderen Ländern Europas meist niedriger als in Österreich, die Höhe der Mieten aber auf ähnlichem Niveau. Die gezielte internationale Expansion der UBM war damit ein richtiger Schritt.

Unsere Philosophie der Diversifizierung bewährt sich auch im Umfeld der Wirtschaftskrise: Den Abschwung in einer Region oder einem Sektor gleichen wir durch andere Investments aus. Insgesamt hat die derzeitige Situation auch ihr Gutes: Das unsichere wirtschaftliche Umfeld kurbelt die Nachfrage nach der Veranlagung in Immobilien deutlich an.



## Bereich/Kompetenz

Eine der wesentlichsten Stärken von UBM ist der langjährige Track-Record. Die Historie unterscheidet die Gesellschaft nicht nur deutlich von den Mitbewerbern, sondern stellt auch die Basis zur unternehmensinternen Ausbildung der Mitarbeiter dar. Wir schreiben „learning by doing“ groß. Eine grundsolide Ausbildung ist zwar wichtig, Praxis aber noch viel mehr. Das heißt, wir rekrutieren junge MitarbeiterInnen aus den Universitäten, höheren technischen Lehranstalten (HTL), Handelsakademien oder Handelsschulen beziehungsweise bilden sogar selbst Lehrlinge aus und führen die neuen Kollegen Schritt für Schritt an immer verantwortungsvollere Aufgaben heran. Der Erfolg kann sich sehen lassen. Alle Führungskräfte der ersten und zweiten Ebene konnten aus dem eigenen Unternehmen gewonnen werden. Resultat ist nicht nur eine hohe Verbundenheit des Managements mit dem Unternehmen, sondern auch eine langjährige, gewachsene Erfahrung.

Ich selbst habe ein derartiges Traineeprogramm in den 80er-Jahren im PORR-Konzern durchlaufen. 2013 feiere ich mein 40-jähriges Konzernjubiläum. Seit 1984 bin ich in verschiedenen Funktionen für UBM tätig, die letzten 16 Jahre als Finanzvorstand.

*Dankenswerterweise hat der gesamte Vorstand meinen Leitspruch „profit is an opinion, cash is a fact“ immer unterstützt. Diese konservative Strategie hat sich bis heute nicht geändert. Unsere positiven Ergebnisse sind immer Cashflow-hinterlegt und nicht von Aufwertungsgewinnen getrieben.*

Dass UBM gut durch die Rezession gekommen ist, hat auch damit zu tun, dass wir den Versuchungen der Märkte widerstehen konnten. Selbst in den Jahren des ungebremsten Wachstums haben wir uns nicht auf die von der Finanzwirtschaft propagierten Finanzierungsalternativen, wie Cross-borderleasing, Fremdwährungskredite mit Tilgungsträgern, Fremdwährungs- und Kursspekulationen etc., eingelassen. Ich kann mich noch sehr gut an die entsetzten Gesichter von Schweizer Bankern erinnern, weil Vorstandskollege Bier und ich ihr Finanzierungsangebot mit den Worten „wenn wir spielen wollen, gehen wir ins Casino“ zurückgewiesen haben. Es muss aber gesagt werden, dass es nicht immer leicht war, den eingeschlagenen Weg konsequent weiterzuverfolgen. Wegen meines Risikobewusstseins haben mich einige Aktionäre als biedereren Buchhalter ohne Fantasie titulierte, der die Zeichen der Zeit nicht erkennt. Die Subprime-Krise hat sie aber eines Besseren belehrt. Auch die jüngsten Ergebnisse in so manchen öffentlichen Haushalten des Landes bestätigen meine Haltung.



„Realitätenentwicklung ist für uns keine Frage, die nach einer Antwort verlangt. Vielmehr ein Auftrag, der unser Handeln bestimmt.“

# UBM

**Wie sehen Sie die Zukunft Ihres Unternehmens?**

Um den erfolgreichen Weg der letzten Jahre fortzusetzen, werden wir in Österreich, Deutschland, Polen und Tschechien den Wohnungsbau forcieren. In diesen Ländern ist die Nachfrage vielversprechend. Parallel dazu widmen wir uns natürlich weiterhin dem Büro- und Gewerbebau, wo im Gegensatz zum Wohnbau die Internationalität zählt. Seit Anfang der 90er-Jahre hat UBM über 30 Hotels entwickelt. Diese Asset-Klasse wird weiter an Bedeutung gewinnen, da vermehrt spezialisierte Investoren und Fonds in den Markt drängen. UBM ist einer von wenigen Entwicklern, der in der Lage ist, nach Wunsch des jeweiligen Endinvestors in nahezu allen Städten Europas ein Hotel jeder Ausstattungskategorie zu errichten.

**Möglichkeiten der Finanzierungen im Euro-Krisenland**

Das Bankgeschäft ist und bleibt auch bei noch so vielen mathematischen und regulativen Risikobetrachtungen eine Frage des Vertrauens. Man muss seinen Geschäftspartner kennen. Durch die jahrzehntelange Partnerschaft von UBM mit den wichtigen österreichischen Geldinstituten, welche uns im Rahmen der verschiedenen Projektfinanzierungen immer zum beiderseitigen Erfolg durch halb Europa begleiteten, sollte es auch in Zukunft möglich sein, für neue Entwicklungen die entsprechenden Finanzierungen sicherzustellen.

Wir sind der Meinung, dass gute Projekte immer einen Financier finden. Die Vorbereitung einer Finanzierung nimmt aber immer mehr Zeit in Anspruch. Die verschärften Eigenkapitalvorschriften verlangen genauere Prüfungen und muss für einen Kredit der Größe wegen ein Konsortium gebildet werden, kann man schon drei bis sechs Monate für die Strukturierungsgespräche veranschlagen. Deshalb wickeln wir derartige Großprojekte aus Gründen der Eigenkapital- und Risikostreuung nur mit etablierten, starken Partnern ab. Sehr gute Erfahrungen haben wir diesbezüglich mit unseren Aktionären gemacht.

**Apropos Aktionär**

Die gesamtunternehmerische Entwicklung von UBM hängt natürlich stark von den Vorstellungen unserer Hauptaktionäre „PORR“ und „CA Immo“ ab. Ich hoffe, dass sich diese, wie bereits in der Vergangenheit, mit unseren weitgehend decken. Aktuelle Themen sind Dividendenpolitik und die Entwicklung des Grundkapitals.

**Welche Traumimmobilie möchten Sie entwickeln?**

Für mich ist jede Immobilienentwicklung, die wir wirtschaftlich mit Erfolg abschließen bzw. abgeschlossen haben, „meine Traumimmobilie“ und diese möchte ich weiterhin entwickeln.

**BERT  
MOLÉ**

# UBM

„Die UBM zertifiziert Büro-Gebäude nach internationalen Öko-Standards. Die Nachfrage von Investoren und vieler Mieter bestätigt uns auf diesem Weg.“



**i**nsight

**MARTIN  
LÖCKER**

*Martin Löcker*



**UNSERE HEIMAT IST ÖSTERREICH, UNSER MARKT IST EUROPA. DESIGN-UNITS IN TSCHECHIEN UND POLEN PLANEN HEUTE PROJEKTE QUER ÜBER DEN KONTINENT, PROJEKT-MANAGER SIND AN ALLEN STANDORTEN MIT LOKALEM KNOW-HOW AKTIV.**

DI Martin Löcker  
Vorstandsmitglied der UBM

### **Gebäude zum Leben**

Zahlen begleiten die gesamte Entwicklung einer Immobilie: Quadratmeter, Investitions-Volumen, Ertrag. Neben all diesen Werten gibt es jedoch eine andere Bilanz, die den Erfolg eines Projektes ausmacht. Es sind dies Wohnungen, in denen es sich gut leben lässt, oder ein neues Quartier, das ein Viertel mit frischem Leben erfüllt. Auch wenn sich diese Rendite nicht direkt in Zahlen messen lässt, trägt sie entscheidend zum Ertrag einer Immobilie bei: Denn hochwertige Wohnungen lassen

sich besser vermieten oder verkaufen und ein florierender Business-Park bringt eine erfreuliche Auslastung bei Büros und Geschäften.

### **Nachhaltiger Return-on-Investment**

Das ist auch mit ein Grund, warum nachhaltiges Denken für die UBM einen hohen Wert darstellt. Wir wollen den Faktor Nachhaltigkeit bei Projekten bewusst weiter forcieren. In unseren Hotels nutzen wir dazu jetzt ein neues Energiemanagement-Tool, das tagesaktuell aufzeigt, ob Strom und Wasser effizient eingesetzt werden. Mit dem Green Building Award haben wir außerdem eine Initiative gestartet, die unsere nachhaltigsten Projekte auszeichnet. Schließlich haben wir uns entschieden, Büro-Gebäude nach internationalen Öko-Standards zu zertifizieren. Die Nachfrage von Investoren und vieler Mieter – gerade auf der Ebene internationaler Konzerne – bestätigt uns auf diesem Weg.

### **100 Spezialisten**

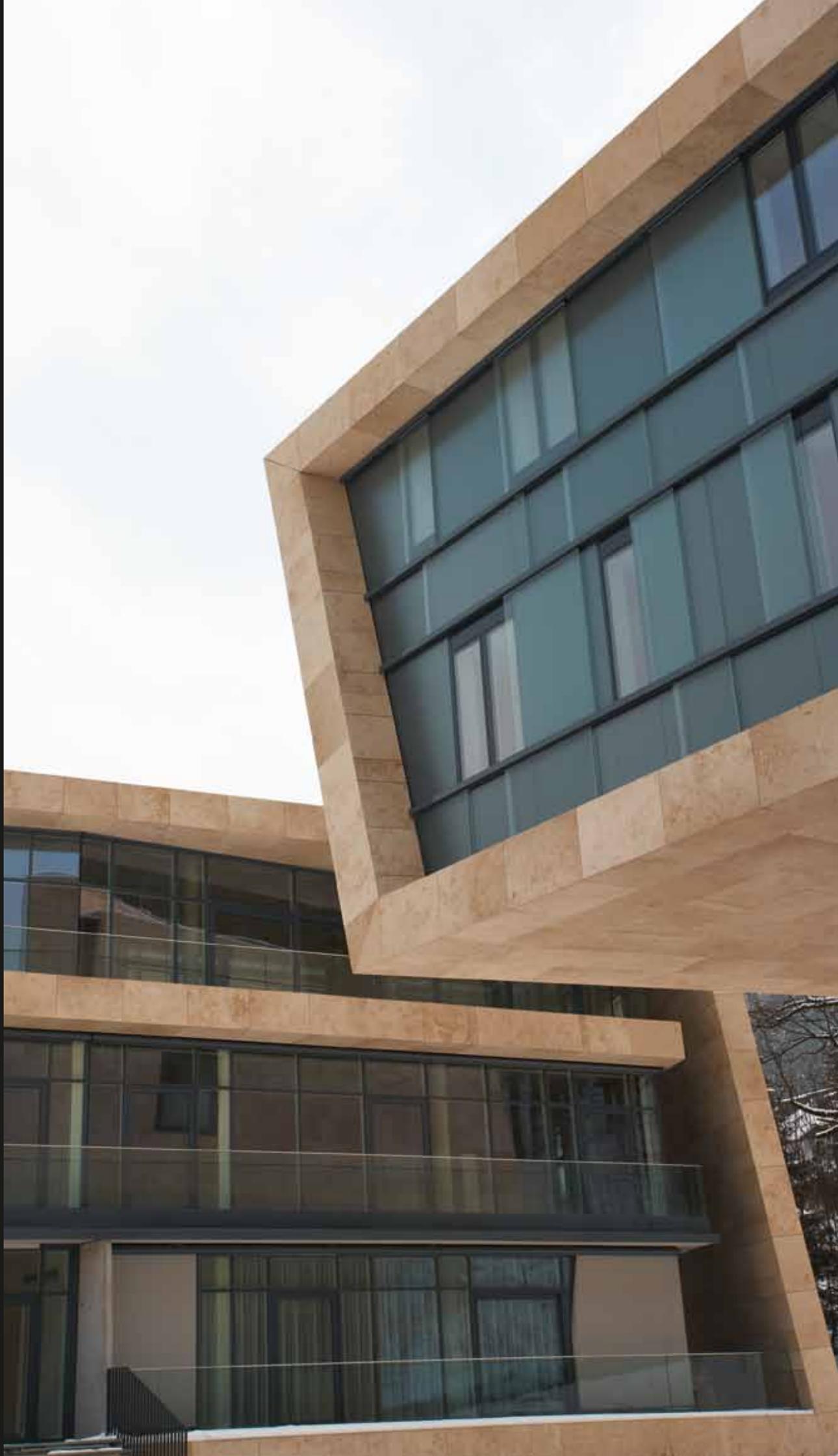
UBM-Immobilien wie der Polecki Business Park in Warschau setzen damit neue Standards: Wir haben dort erstmals ein Bürogebäude als Green Building zertifiziert. Mit Projekten in Polen und weiteren Ländern Zentraleuropas haben wir vor 15 Jahren erfolgreich den Schritt über die Grenze gesetzt. Mit Objekten in Frankreich und in anderen europäischen Staaten werden wir unseren Radius weiter vergrößern. So verschieden die Märkte auch sein mögen, in allen Ländern bewährt sich die hohe technische Kompetenz unserer mehr als 100 Spezialisten. Design-Units in Tschechien und Polen planen heute Projekte quer über den Kontinent, Projekt- und Facility-Manager sind an allen Standorten mit lokalem Know-how aktiv. Unsere Heimat ist nach wie vor Österreich, unser Markt aber ist Europa.

# REALITÄTEN...

... DIE UTOPIE IST DER GEDANKLICHE MOTOR JEDER ENTWICKLUNG. UNSERE ERFAHRUNG UND UNSER WISSEN GEBEN SICHERHEIT UND SORGEN FÜR DEN ERFOLG.

M  
H





# Sternbrauerei

DAS PROJEKT STERNBRAUEREI IM SALZBURGER STADTTEIL RIEDENBURG IST EIN JUWEL FÜR ZEITGENÖSSISCHES, STÄDTISCHES WOHNEN.

Am Fuße des Rainberges entsteht auf dem Gelände der ehemaligen Sternbrauerei hochwertigster Wohnbau. Die Entwicklung basiert auf einem internationalen Architekturwettbewerb aus dem Jahr 2009.

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

dieses Jahres abgeschlossen sein. Die Gesamtanlage gliedert sich in mehrere Baukörper sowie einer Tiefgarage im Untergeschoss.

## ZAHLEN UND FAKTEN

- Innenstadtlage ca. 500 m zum Festspielhaus
- ca. 11.500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche
- ca. 10.000 m<sup>2</sup> Wohnnutzfläche
- ca. 2.400 m<sup>2</sup> Terrassenfläche
- 96 Wohnungen
- 143 Tiefgaragenplätze
- Kinderspielplatz, Gartenanlage



**n**ews:  
Riedenburg  
*Sternbrauerei*

NEW YORKER ARCHITEKTUR IN SALZBURG

BLICK AUF DEN MÖNCHSBERG

DEN FELSEN SPÜREN DIE NATUR ERLEBEN



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

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

In diesem Jahr wurden weitere 65 Wohneinheiten in Angriff genommen.

Die Fertigstellung des Projektes ist bis Anfang 2014 geplant. Mit diesem einzigartigen Wohnquartier in der Salzburger Innenstadt, entstehen insgesamt fast 100 Wohnungen im hochwertigen Wohnungssegment.

Sowohl für Eigennutzer als auch für Anleger und Penthouse-Kunden erfüllt dieses Projekt mit seiner Lage, aufregenden Architektur und großzügigen Freiräumen und Terrassen sämtliche Wünsche.

STYLISCHE ATELIERWOHNUNGEN, ATTRAKTIVE STADTWOHNUNGEN UND EXKLUSIVE PENTHOUSES BIETEN PERFEKTE LEBENSQUALITÄT IN BESTER LAGE.



1)

RAUMHÖHEN BIS ZU 4,5 METER, WOHNFLÄCHEN VON 46 BIS 286 M<sup>2</sup> IN UNTERSCHIEDLICHSTEN SCHNITTEN UND DIE GROSSZÜGIGE AUSSTATTUNG MIT LOGGIEN, BALKONEN, TERRASSEN, GÄRTEN UND EINEM ANGRENZENDEN WALD GARANTIEREN ERSTKLASSIGES, URBANES WOHNEN.



projekte  
**P**

# REALITÄTEN...

...KLARHEIT SCHAFFEN IN EINER KOMPLEXEN WELT IST EINE KONSTRUKTIVE HERAUSFORDERUNG UND EINE STÄNDIGE QUELLE DER INSPIRATION. ANGEMESSENHEIT IST UNSER ZUGANG ZUM GRÜNEN BAUEN.







# Inselstraße

DAS PROJEKT INSELSTRASSE  
IN BERLIN.

## Im Zentrum idyllisch wohnen?

Fast unmöglich. Aber nur fast, denn die Inselstraße erlaubt beides – ruhig leben und doch zentral in wenigen Minuten z.B. die Hackeschen Höfe erreichen. Deshalb: Die andere Mitte!

Über die beiden Haupteingänge an der Inselstraße gelangt man durch repräsentativ gestaltete Foyers in alle Wohnungen und den Innenhof. Die Grünanlagen und privaten Hofgärten bilden die zentrale Mitte. Stufenlose Nebeneingänge ermöglichen auch den direkten Weg zu den Wohnungen. In der Inselstraße 9 entstehen insgesamt 38 Wohnungen, eine Ladeneinheit und 35 Tiefgaragen-Stellplätze, die sich auf acht Ebenen verteilen. Mit der Inselstraße 10 stehen zusätzlich 48 Wohnungen, eine Ladeneinheit und 36 Tiefgaragen-Stellplätze zur Verfügung.

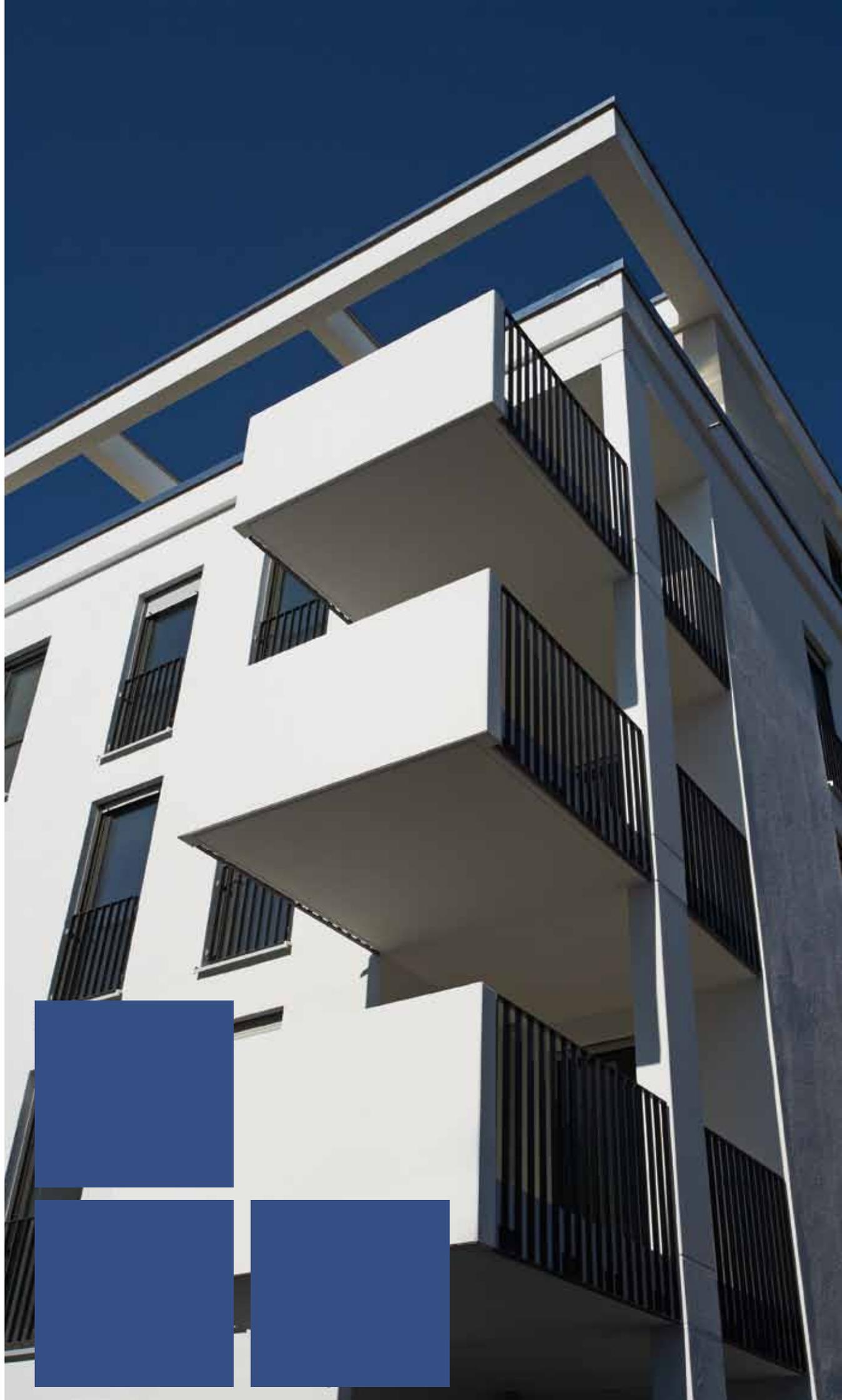
Moderne 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen mit gehobener Ausstattung erfüllen jeden Geschmack und individuelle Wohnräume. Deckenhöhen von drei Metern betonen die hellen großzügigen Räume. Nachhaltigkeit und optimaler Ressourceneinsatz wurden bei der Gebäudeplanung berücksichtigt. Die Anforderungen nach EnEV 2009, KfW-Effizienzhaus 70 werden erfüllt. Kontrollierte Wohnraumlüftung, Solarthermieanlage zur Unterstützung der Wassererwärmung

und Fußbodenheizung mit separaten Thermostatreglern sorgen für ein umweltbewusstes und ökologisches Energiekonzept. Holz-Isolierfenster entsprechend den gültigen Wärme- und Schallschutzanforderungen komplettieren die energiesparende Anlage. Die hochwertige Ausstattung mit ausgewählten Fliesenbelegen in Küche, Bad und WC, Handtuchwärmer und vielem mehr, sorgt für ganz persönliche Wohlfühlatmosphäre. In allen Wohnräumen wird angenehmes Eichenparkett verlegt, in den Penthouse- und Dachgeschosswohnungen erfolgt die Verlegung in Fischgrätmuster.

Videosprechanlage und ein Breitband-Kabelanschluss sind ebenso selbstverständlich, wie eine zentrale Schließanlage. Die elektronische Verbrauchserfassung wird per Funk abgelesen, so dass lästige Ablesetermine entfallen.

Alle Wohnungen sind wahlweise mit eigenem Garten, Balkon oder Dachterrassen ausgestattet. Sämtliche Dachterrassen können ohne lästige Stufen betreten werden. Von der Tiefgarage führt der ebenerdig zu erreichende Lift in alle Etagen. Im Erdgeschoss garantieren Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume sowie im Untergeschoss separate Kellerabteile für die perfekte Ordnung.





# Riedberg

DAS PROJEKT RIEDBERG IN FRANKFURT  
IST EIN JUWEL FÜR ZEITGENÖSSISCHES,  
STÄDTISCHES WOHNEN.

## **Lebendiges Wohnquartier in grüner Lage:**

Der Stadtteil Riedberg entwickelt sich zu einem der attraktivsten Wohngebiete Frankfurts. Genau in dessen Mitte entsteht das Wohnbauprojekt LIVING AFFAIRS. Drei Stadtvillen mit insgesamt 42 Eigentumswohnungen sowie ein Mietwohnungsbau mit insgesamt 75 Wohneinheiten integrieren sich in ein eigenständiges Quartier.

Riedberg ist umgeben von Grünflächen und Parkanlagen, die ein Drittel der Gesamtfläche ausmachen. Aber auch sämtliche Einkaufsmöglichkeiten für den täglichen Bedarf bietet das Riedbergzentrum in 5 Minuten Entfernung.

Die umfangreiche Infrastruktur wird durch die idealen Verkehrsanbindungen in alle Richtungen abgerundet. So erreicht man beispielsweise mit der neuen U-Bahnlinie U8 in etwa 20 Minuten die Innenstadt oder mit dem PKW in 25 Minuten den Flughafen.

LIVING AFFAIRS steht für modernes Wohnen in aufgelockerter und kleinteiliger Bebauung.





**n**ews:  
Frankfurt  
Riedberg



LIVING AFFAIRS

STEHT FÜR MODERNES WOHNEN

UND ÖKOLOGISCHES ENERGIEKONZEPT



Die Wohngebäude integrieren sich harmonisch in großzügige Grünflächen und bieten mit ihren Freiräumen zu den Nachbarhäusern eine hervorragende Privatsphäre. Optimal gestaltete Grundrisse garantieren die Umsetzung von individuellen Wohnansprüchen. Das ökologische Energiekonzept mit Solarthermeanlage, Fußbodenheizung und Wohnraumlüftung als KfW-70-Effizienzhaus-Bauweise sorgt für einen sparsamen Umgang mit Ressourcen.

*Die modernen 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen mit gehobener Ausstattung, erfüllen individuelle Wohnansprüche. Großzügige und helle Räume sorgen gleichzeitig für Wohlbefinden. Die Ausstattung kann sich sehen lassen: Massivparkett in Eiche, großformatige Fliesenbeläge in Küche, Bad und WC, Handtuchwärmeheizkörper, Rollläden an sämtlichen Fenstern, Klingel- und Sprechanlage.*

Alle Wohnungen sind mit Garten, Balkon oder Dachterrassen ausgestattet und liegen nach Süden oder Westen. Ein Lift führt direkt ohne Stufen von der Tiefgarage in alle Etagen. Ausreichend Trocken-, Fahrrad- und Kinderwagenabstellräume sowie separate Kellerabteile sind selbstverständlich auch vorhanden.



# REALITÄTEN...

...ENTWICKLUNG IST FÜR UNS KEINE FRAGE,  
DIE NACH EINER ANTWORT VERLANGT.  
VIELMEHR EIN KLARER AUFTRAG,  
DER UNSER HANDELN BESTIMMT.









# angelo Hotel

WILLKOMMEN IN MÜNCHEN.



# angelo Hotel

## DAS PROJEKT ANGELO HOTEL IN MÜNCHEN.

Auf dem Grundstück in der Albert-Roßhaupter-Straße 41 in München entstand der Neubau des nunmehr 7. angelo-Design-Hotels.

Das 4-Sterne-Hotel „angelo“ verfügt über 207 Zimmer, Restaurant und Konferenzflächen sowie einen Fitnessbereich. Der zweite Gebäudeteil, entlang der Albert-Roßhaupter-Straße wird als hochwertiges Bürogebäude errichtet. Das Projekt wird durch einen Wohnbaukörper mit 26 Wohnungen im dahinter liegenden Rückgebäude abgeschlossen. Für die Gesamtbaumaßnahme wurde eine gemeinsame, eingeschossige Tiefgarage mit 133 Stellplätzen hergestellt. Die Gebäudekonstruktion ist aus Stahlbeton.

Das „angelo“ ist ein Hotel der 4-Sterne-Kategorie, mit anteiliger Tiefgarage, Lager- und Technikräumen im Untergeschoss. Im Erdgeschoss befinden sich Eingangshalle mit Bar und Rezeption, Restaurant und Küchenbereich sowie die Konferenzflächen. In den Obergeschossen 1 bis 3 sind die Gästezimmer untergebracht (Standardzimmer mit anteiligen behindertengerechten Zimmern); das oberste Staffelgeschoss 4 beherbergt die Suiten (Suiten und Junior Suiten) mit Dachterrassen. Die Geschosse werden durch drei Treppenhäuser sowie durch eine Aufzugsdreiergruppe erschlossen. Das Hotel wurde fristgerecht am 9. Jänner 2013 eröffnet.

Im fünfgeschossigen Bürogebäude entlang der Albert-Roßhaupter-Straße wurden im Erdgeschoss zwei Ladeneinheiten geplant. Der Eingang zur Büronutzung ist zentral im Erdgeschoss mit einem Aufzug und angrenzendem Treppenhaus angeordnet. Die Büroeinheiten werden gemäß den zukünftigen Mieteranforderungen ausgebaut. Es sind Mieteinheiten von ca. 200 m<sup>2</sup> bis

ca. 800 m<sup>2</sup> pro Etage möglich. Durch das zurückspringende Dachgeschoss entsteht eine großzügige Dachterrasse.

Die Wohnnutzung ist schallgeschützt im Rückgebäude parallel zur Albert-Roßhaupter-Straße angeordnet. Hier entstanden 26 Wohneinheiten mit einem Wohnungsmix aus 2-, 3- und 4-Zimmer-Wohnungen. Die Erdgeschosswohnungen erhalten einen eigenen Südgartenanteil. Im Regelgeschoss sind je fünf Wohnungen mit Südbalkonen sowie im Dachgeschoss drei großzügige Dachterrassenwohnungen geplant worden. Das Gebäude wurde über die Albert-Roßhaupter-Straße mit einem Durchgang durch das Bürogebäude erschlossen.





2)









# Spindlermühle

DAS PROJEKT „APARTMANY MEDVEDIN“  
– SPINDLERMÜHLE IN TSCHECHIEN.

## „Apartmany Medvedin“ – Spindlermühle, Tschechien

Das Projekt „Apartmany Medvedin“ ist eine Apartmentanlage in Spindlermühle, dem bekanntesten und beliebtesten Schigebiet Tschechiens, bestehend aus vier Gebäuden und einer Tiefgarage. Die Liegenschaft befindet sich direkt an der Talstation des Skilifts Medvedin unmittelbar neben dem Aquapark und der Einfahrt in den Nationalpark Riesengebirge.

Mit dem Bau von Apartmany Medvedin, mit einer Gesamtgeschossfläche von 14.300 m<sup>2</sup>, wurde im August 2012 begonnen. Die Fertigstellung der 108 Apartments mit einer Nutzfläche von ca. 6.350 m<sup>2</sup> und 115 Garagenstellplätzen ist für Anfang 2014 vorgesehen.

### ZAHLEN UND FAKTEN

- Baubeginn: August 2012
- Fertigstellung: Anfang 2014
- 108 Apartments
- 115 Garagenplätze





# Villa Galicja

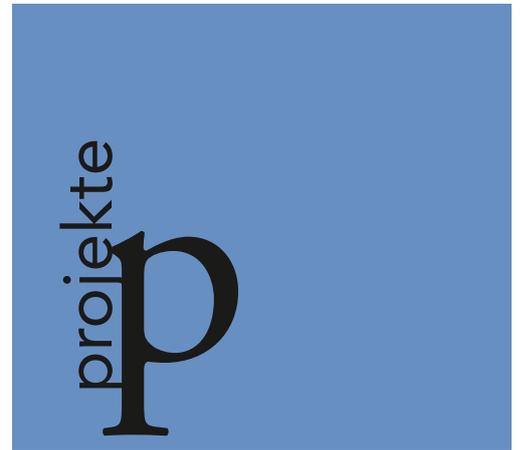
DAS PROJEKT VILLA GALICJA  
IN KRAKAU.



## **Lage und Umgebung**

Das Objekt Villa Galicja befindet sich nur 4 km vom Stadtzentrum entfernt in der Dominikanskastraße im Bezirk „Pradnik Czerwony“ und wurde 2011 fertiggestellt. Die Lage ist perfekt für alle, die das Stadtleben lieben sowie auch für alle Naturliebhaber, denn das Bauwerk liegt direkt neben dem „Enchanted Droshky“-Park (der Name des Parks stammt von einem Gedicht eines großartigen polnischen Schriftstellers, Konstanty Ildefons Gałczyński). Ein schöner Spaziergang in der grünen Oase von Bäumen und Sträuchern, kann durch einen Besuch am Kin-

derspielplatz abgerundet werden. Weiters gibt es eine optimale Anbindung an das öffentliche Verkehrsnetz durch Busse und Straßenbahnen. In nächster Nähe befinden sich Schulen, Kindergärten und Geschäfte (Krokus, Alma, OBI), was Zeit für längere Einkaufsfahrten spart und man somit die wertvolle Freizeit entspannt im Aqua Park oder im Multikinocomplex verbringen kann. Große Einkaufszentren wie der Rondo Business Park und der Quattro Business Park liegen in unmittelbarer Nähe.



### Projekt und Architektur

Die Bauweise des Projektes Villa Galicja verbindet sowohl neue Trends als auch traditionelle architektonische Lösungen auf natürliche und sanfte Weise und gibt dadurch den Bewohnern das Gefühl von Sicherheit und Wohlbefinden.

Als Ergebnis der Arbeit unserer Architekten aus unserem Büro in Krakau entstand ein Gebäude, das durch seine Raum-, Licht- und Funktionalitätslösungen besticht. Jedoch geben wir jedem Kunden die Möglichkeit, die eigene Wohnung durch den Umbau der Innenwände individuell zu planen und zu gestalten.

Aufgrund der guten Lage und der einzigartigen Architektur, wurde das Projekt vorwiegend für Kunden der „gehobenen Mittelschicht“ sowie der „Oberschicht“ gebaut.

Villa Galicja besteht, entsprechend dem polnischen Standard, aus 72 geschickt geplanten und ausgeführten Apartments mit einer Größe zwischen 32m<sup>2</sup> und 129 m<sup>2</sup>. Speziell am „Polnischen Standard“ ist, dass Innenarbeiten, wie zum Beispiel Malerarbeiten, Bodenlegerarbeiten, Sanitäreinrichtung etc., nicht in der Standardausstattung enthalten sein sollen.

Aus Gründen der Bequemlichkeit und Sicherheit gibt es zwei Haupteingänge. Die Immobilie wird von einem Zaun und einem Überwachungssystem im Haus umgeben, was eine 24-Stunden-Bewachung bietet. Erdgeschosswohnungen verfügen über einen Garten; alle übrigen Wohneinheiten vom 1. bis zum 3. Stock haben einen großzügigen Balkon.



Die Wohnungen im letzten Geschoss wurden als zweistöckige Maisonettenapartments gestaltet und haben einen fantastischen, luxuriösen Flair mit einem direkten Zugang zu den Dachterrassen.

Das Gebäude wurde mit den besten Materialien wie Holz (Fenster, Blenden und Balkontüren), Glas (Geländer) und Aluminium gebaut. Auch die Außenanlagen, mit Bäumen und einem Spielplatz, wurden so gestaltet, dass alles stimmig ist.

Den Bewohnern stehen 40 Tiefgaragenplätze sowie zusätzliche Außenparkplätze und ein Kellerabteil zur Verfügung.

#### **Award**

Diese gelungene Arbeit wurde 2012 mit dem „ESSA-Preis“, einem Award für Umwelt, Gesellschaft und Nachhaltigkeit, vom „Green Residential Development“ ausgezeichnet und überreicht von den „CIJ Residential Awards“ für Mittel- und Osteuropa 2012.

Als Hauptgrund für den ersten Preis wurde vor allem die Qualität des Gebäudes, die Eingliederung an die urbane Struktur und das einzigartige Design, genannt.

Mit diesem Projekt gelang es UBM ein modernes, einzigartiges Gebäude mit neuen Standards zu kreieren, welches sich von anderen Projekten in Krakau deutlich abhebt und die unvergleichliche Handschrift vom UBM trägt.





NI

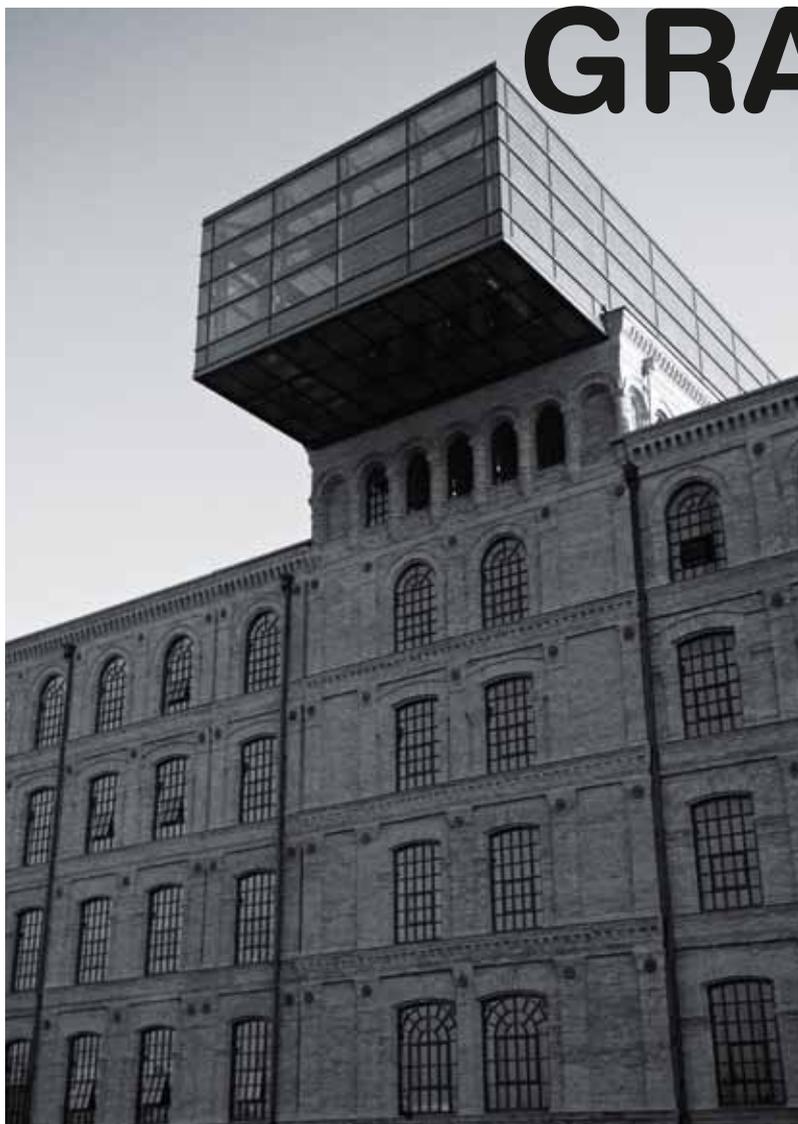
# R

## REALITÄTEN...

... DIREKTHEIT UND SORGFALT SCHAFFEN IN EINER AUFREGENDEN WELT FUNKTIONIERENDE FORMEN IN NEUEN RÄUMEN MIT NEUEN QUALITÄTEN.

Diese Bilderstrecke ist ein Auszug aus dem beim „Berliner Econ Award“ nominierten Geschäftsbericht 2009. Projekte: *Park Inn Krakau und Andel's Hotel Lodz, Polen.*

# FINE ART FOTO- GRAPHY



















# Neues Wohnen in Berlin

Deutschlands Hauptstadt und ihre Wirtschaft freuen sich über ein erfreuliches Wachstum: Mehr als 3,5 Mio. Menschen wohnen bereits in Berlin, die Wirtschaftsleistung und die Anzahl der Arbeitsplätze verspüren einen deutlichen Aufwind. Mehr Einwohner, mehr Kaufkraft – das belebt auch die Nachfrage nach Wohnraum.

Aufbruchsstimmung macht sich somit breit auf Deutschlands größtem Immobilienmarkt: Mieten und Kaufpreise für Wohnungen erleben den stärksten Anstieg seit mehr als 20 Jahren. Das Transaktionsvolumen für Wohn- und Geschäftshäuser stieg 2012 um 35% auf fast € 4 Mrd.

Die Leerstandszahlen sind in Berlin äußerst niedrig und gehen abgesehen von stark sanierungsbedürftigen Objekten weiter zurück. In den letzten zehn Jahren wurden kaum neue Wohnungen gebaut, aber konstant mehr nachgefragt. Nun hat der Wohnungsneubau stark angezogen, vor allem bei hochwertigen Projekten. Ein Rückstau ist jedoch vorhanden. Die Wohnungsknappheit ist damit ein rationaler Beweggrund für den Preisauftrieb am Markt.

In Berlin-Mitte, Friedrichshain-Kreuzberg, Charlottenburg-Wilmersdorf und in manch anderem Kiez erreicht der Preis je Quadratmeter bereits

€ 3.000,- und mehr, viele Nachzügler entwickeln sich jedoch weit verhaltener. Daher ist das richtige Gespür gefragt, um die Standortqualität und das Entwicklungspotenzial eines Quartiers richtig einzuschätzen. Zu bedenken ist auch, dass der jetzige Preisauftrieb von einem bescheidenen Niveau startet – die Wohnkosten erreichen in deutschen Metropolen wie München, Hamburg oder Frankfurt einen ganz anderen Pegel.

Investitionen in Berliner Immobilien werden von Anlegern als inflationssichere Veranlagung geschätzt, das hat den Markt 2012 deutlich verengt. Viele Eigentümer gehen von einem weiteren Preisanstieg aus oder sehen keine ebenso attraktive Veranlagungs-Alternative in anderen Asset-Klassen.

UBM realisierte in Berlin-Mitte zuletzt ein Wohnhaus mit zwei Gewerbe-Einheiten. In bestem Innenstadt-Umfeld und zugleich ruhig gelegen überzeugt das Wohnhaus in der Inselstraße durch hochwertige Ausstattung und die gute Anbindung an das öffentliche S-Bahn-Netz. Aufgrund der interessanten Renditen in Deutschland sind Nachfolger des Projektes bereits in Planung.

Quellen: BNP Paribas, CBRE, Engel & Völkers Commercial, GSW, Jones Lang LaSalle



# 50 Jahre Vertrauen & Erfahrung

Seit über 50 Jahren engagiert sich die Münchner Grund Immobilien Bauträger AG in der Projektentwicklung, Projektsteuerung und der verantwortlichen und kompletten Abwicklung von Projekten in ganz Deutschland.

Die Münchner Grund Immobilien Bauträger AG ist eine Tochter der UBM Realitätenentwicklung AG, Wien und der PORR Deutschland AG, München und verantwortet innerhalb des Konzerns die Projektentwicklungsaktivitäten in Deutschland. Gegründet in den 60er-Jahren von der Radmer Bau AG, München, ist sie seit dieser Zeit als gewerblicher Bauträger speziell in München tätig und hat beispielsweise den Bau des Olympischen Dorfes maßgeblich mitgeprägt.

Neben der kontinuierlichen Entwicklung von Wohnungsbauprojekten ist sie in den Bereichen Projektierung und Errichtung von Bürostandorten und Hotelimmobilien aktiv.

Die Erfahrung und Erfolge schöpft die Münchner Grund Immobilien Bauträger AG aus der Planung und dem Bau von über 9000 Wohn- und Geschäftseinheiten in mehr als 100 Objekten – und das seit über 50 Jahren. Daher steht der Grundsatz „Qualität und Werte über Jahrzehnte“ bei allen Aktivitäten im Vordergrund.

Daher bietet die Münchner Grund Immobilien Bauträger AG immer höchste Bauqualität zum vereinbarten Termin und zum bestmöglichen Preis.

## 1961 – 1964

- München Schwabing, Arthur-Kutscher-Platz, Wohnanlage 130 WE
- München Schwabing, Rümmanstr. 57 / 59, Wohnanlage 162 WE
- München Schwabing, Leopoldstr. 254, Wohnanlage 261 WE
- München Bogenhausen, Cosimapark, Wohnanlage 400 WE
- München Schwabing, Klopstockstr. 6 / 8, Wohnanlage 130 WE



## 1970 – 1974

- München Perlach, Staudingerstr., Wohnanlage & Gewerbe, 280 WE
- Bad Godesberg Metzentel, Haus 1 – 6, Wohnanlage 610 WE
- München Milbertshofen, Helene-Mayer-Ring 4 – 15, Wohnen 312 WE
- München Moosach, Hencky-/Dieselstr., Wohnen & Gewerbe 190 WE
- Wuppertal, Roßkamper Höhe, Wohnanlage & Gewerbe 833 WE



## 1965 – 1969

- München Bogenhausen, 2. BA, Cosimapark, Wohnanlage 315 WE
- München Cosimapark, Ort Lindenstr. 2 / 6, Wohnanlage 180 WE
- München Schwabing, Osterwaldstr. 71 – 73, Wohnanlage 53 WE
- München Johanneskirchen, Preziosastr. 18, Wohnanlage 180 WE
- München Bogenhausen, 3. BA, Cosimapark, Wohnanlage 385 WE



Münchner Grund

### 1975 – 1979

München Milbertshofen, Oberhoferplatz 4, Wohnanlage 56 WE  
Frankenthal, Schraderstr. 31 + 39, Wohnanlage & Gewerbe 192 WE  
Alling, Hirtenstraße, Wohnanlage mit 113 Häusern  
München Bogenhausen, Meistersingerstr., Wohnanlage 29 WE  
Frankenthal, Mahlstr. 30, 1. BA, Wohnanlage 99 WE



### 1980 – 1984

München Großhadern, Stiftsbogen, 1. BA, Wohnanlage 100 WE  
Frankenthal, Mahlstraße 32, 2. BA, Wohnanlage 88 WE  
München Perlach, Therese-Giehse-Hof, Wohnanlage 241 WE  
München Perlach, Carl-Wery-Hof, Wohnanlage 249 WE  
München Pasing, Karl-Hrodmadnik-Str., Wohnanlage 57 WE



### 1990 – 1994

Chemnitz, Glockenstraße 25, Denkmalsanierung, Wohngebäude 17 WE  
Chemnitz Klaffenbach, Adorfer Straße, Wohnungsbau 112 WE  
Leipzig Stahmeln, Baulanderschließung, Wohnungsbau 175 WE  
Bad Gögging, Forstner Park, Wohnanlage & Gewerbe 40 WE  
Schmölln, Weststraße, Wohnanlage 15 WE

### 1985 – 1989

München Altperlach, Lorenz-Hagen-Weg 12 – 14, Wohnanlage 75 WE  
München Solln, Ludwigshöher Str. 38 – 44, Wohnanlage 61 WE  
München Altperlach, Lorenz-Hagen-Weg 12, 2. BA, Wohnanlage 20 WE  
München Großhadern, Stiftsbogen, 2. BA, Wohnanlage 169 WE



### 1995 – 1999

Berlin Hohen-Neuendorf, Pauschkinallee / Emmastr., Wohnanlage 11 WE  
München Unterbiberg, Vivamus-Park, Wohnanlage & Reihenhäuser 202 WE  
Berlin Niederschönhausen, Siegfriedstraße 13, Wohnanlage 13 WE  
München Pullach, Georg-Kalb-Straße, Doppelhäuser 8 WE  
Aschaffenburg, Bretano Park, Seniorenwohnanlage 117 WE



München Unterbiberg, Vivamus-Park, Reihenhäuser & Wohnen 78 RH, 164 WE  
Erlangen, Seniorenwohnanlage, 15 Wohneinheiten  
Hohenbrunn bei München, Luitpoldsiedlung, Wohnanlage 16 WE  
München Schwabing, Therese-Studer-Str. 11 – 15, Wohnen 24 WE  
München Riem, Stockholmstr., Wohnen & RH 34 WE, 10 RH

### 2000 – 2004

### 2010 – heute

### 2005 – 2009

München Riem, Seegarten, Wohnen & Reihenhäuser 26 WE, 52 RH  
München Schwabing, Marianne-Brandt-Str. 11 – 15, Wohnanlage 48 WE  
München Westend, Bergmannstr. 47 – 49, Baudenkmal & Lofts 36 WE  
München Schwabing, Marianne-Brandt-Str., Wohnanlage 112 WE



München Oberföhring, Cosimastr. / Franz-Wolter-Str., Wohnanlage 62 WE  
München Unterbiberg, Lilienthalstr., Wohnanlage 66 WE  
Frankfurt Riedberg, Robert-Koch-Str., Wohnanlage 114 WE  
Berlin-Mitte, Inselstraße, Wohnanlage 98 WE  
München Sendling, Albert-Roßhaupter-Str. 41, Wohnen 26 WE



# REALITÄTEN...

...WISSEN, SORGFALT UND RESPEKT VOR DER NATURE SIND MENSCHLICHE WERTE. WERT UND WERTE BILDEN NUR GEMEINSAM DIE KRAFT EINER NEUEN SCHÖNHEIT.







# Alma Tower

DAS PROJEKT ALMA TOWER  
IN KRAKAU.

Mit dem Bau des Bürohauses „Alma Tower“ wurde im September begonnen. Das Grundstück liegt im 3. Bezirk der Stadt Krakau, etwa 3,2 km nordöstlich vom Krakauer Hauptplatz entfernt. Die unmittelbare Nachbarschaft besteht aus einem Komplex von mehreren Kaufhäusern, Wohnhausanlagen, einem großen Einkaufszentrum sowie mehreren, kleinen Parkanlagen.

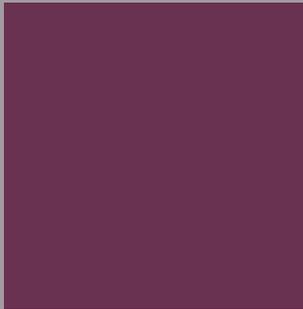
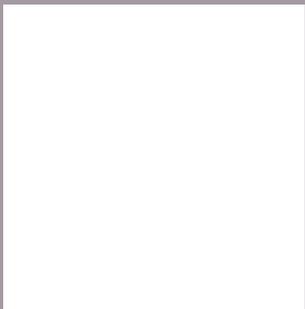
Das Gebäude zeichnet sich durch seine interessante Architektur und Fassadengestaltung sowie die innerstädtische Lage aus. Als eines der ersten zertifizierten Green Buildings in Krakau, die Zertifizierung nach LEED Gold wird erarbeitet, stellt dieses Haus einen Meilenstein am Bürohausmarkt Krakaus dar.

Das Hochhaus mit einer Höhe von rund 50 m verfügt auf 14 Obergeschossen und drei Untergeschossen über eine vermietbare Fläche von

ca. 10.000 m<sup>2</sup> sowie 149 Stellplätzen. Die Verkehrsanbindung des Grundstückes ist durch die Nähe zu drei Hauptverkehrsadern sehr gut, wodurch eine problemlose Erreichbarkeit sowohl mit dem Auto, als auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln gewährleistet ist. Die Vorvermietung beträgt bereits über 55% der Mietflächen.

## ZAHLEN UND FAKTEN

- Baubeginn: 10.09.2012
- Fertigstellungstermin: Mai 2014
- Grundstücksgröße: 2.892 m<sup>2</sup>
- Bruttogeschossfläche: 19.546 m<sup>2</sup>
- Netto-Mietfläche: 10.087 m<sup>2</sup>
- Anzahl Garagenplätze: 149
- Anzahl Außenstellplätze: 26



# Trikot

## DAS PROJEKT TRIKOT IN MÜNCHEN.

An der Elsenheimerstraße 1 / Landsberger Straße 191 in München-Laim wird ein neues Geschäftsgebäude mit Büro-, Dienstleistungs- und Einzelhandelsnutzung errichtet.

Auf dem Grundstück befinden sich derzeit zwei gewerblich genutzte Gebäude, die im Zuge der Neubaumaßnahme abgebrochen werden.

Das Objekt ist mit öffentlichen Verkehrsmitteln bestens erreichbar: Die S-Bahn-Stammstrecke und die Trambahn befinden sich in unmittelbarer Nähe. Die Lage bietet durch ihre Nähe zum Mittleren Ring auch eine optimale Anbindung an das städtische und überregionale Straßennetz.

Das neue Gebäude soll zu einer attraktiven und markanten Adresse an der Kreuzung Landsberger Straße / Friedenheimer Brücke / Elsenheimerstraße werden. Für diese anspruchsvolle Bauaufgabe musste eine städtebaulich, architektonisch, funktional und wirtschaftlich optimierte Lösung gefunden werden. Um dies zu erreichen, wurde im Frühjahr 2011 in Zusammenarbeit mit der Landeshauptstadt München ein konkurrierendes Planungsverfahren durchgeführt, an dem sechs Planer-Teams, bestehend aus Architekten und Landschaftsarchitekten, teilnahmen. Der Siegerentwurf überzeugt durch die städtebauliche Einfügung in die umgebende Bebauung und den Hochpunkt des Gebäudes

an der Schnittstelle von Straße und Bahnlinie, der nach Meinung der Jury „mit einfachen geometrischen Mitteln die räumlich komplizierte Situation ordnet“. Die Büroflächen (teilbar ab ca. 300 m<sup>2</sup>) werden einen modernen Standard mit effizienten Grundrisslösungen bieten. Die konkrete Ausbauplanung wird nach den individuellen Ansprüchen der Mieter erfolgen.

Im Sinne einer ökonomischen und ökologischen Erstellung und Bewirtschaftung des Neubaus werden auf allen Planungsebenen die Prinzipien der Nachhaltigkeit berücksichtigt. Es wird eine Nachhaltigkeitszertifizierung nach dem Deutschen Gütesiegel Nachhaltiges Bauen (DGNB) durchgeführt, bei der eine sehr gute Bewertung (Gold) angestrebt wird.

### ZAHLEN UND FAKTEN

- Nutzung: Büro ca. 11.000 m<sup>2</sup>
- Handel und Gastronomie: 1.500 m<sup>2</sup>
- Lager: 1.100 m<sup>2</sup>
- Baubeginn: 2. Quartal / 2013
- Grundstücksfläche: ca. 4.900 m<sup>2</sup>
- Bruttogeschossfläche: ca. 14.300 m<sup>2</sup> (o.i.)
- Gesamtfertigstellung: 1. Quartal / 2015  
ca. 7.200 m<sup>2</sup> (u.i.)

# Poleczki Business Park

DAS PROJEKT POLECZKI BUSINESS PARK  
IN WARSCHAU.

## **Poleczki Business Park, Warschau**

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

Alle Baukörper werden unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit – ökologisch verträgliches und ressourceneffizientes Gebäude mit hoher Lebensqualität – geplant und gebaut, um den Marktanforderungen in Richtung „green building“ Rechnung zu tragen. Die erste Bauphase mit ca. 45.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche wurde im März 2010 fertiggestellt. Die Geschossfläche von 6.000 m<sup>2</sup> macht diese Gebäude besonders attraktiv für Großmieter. Der erste Bauabschnitt ist zu 95% vermietet, wobei die Landwirtschaftsagentur ARiMR als größter Einzelmietter für ca. ein Drittel der gesamt vermietbaren Fläche gewonnen werden konnte. Der zweite Bauabschnitt mit ca. 21.000 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche

wurde Januar 2011 begonnen und wurde im Mai 2012 fertiggestellt. Dank der innovativen und energiesparenden Bauweise wurde den in der zweiten Bauphase errichteten Gebäuden als ersten Gebäuden in Warschau das ökologische, prestigeträchtige LEED-Zertifikat CS Gold (Core and Shell) verliehen. Ökologische Lösungen, die in dem Projekt zur Anwendung kommen, ermöglichen eine Ersparung von bis zu 25% Energie- und 40% Wasserverbrauch sowie eine Reduktion von 30% von CO<sub>2</sub>-Emissionen.

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

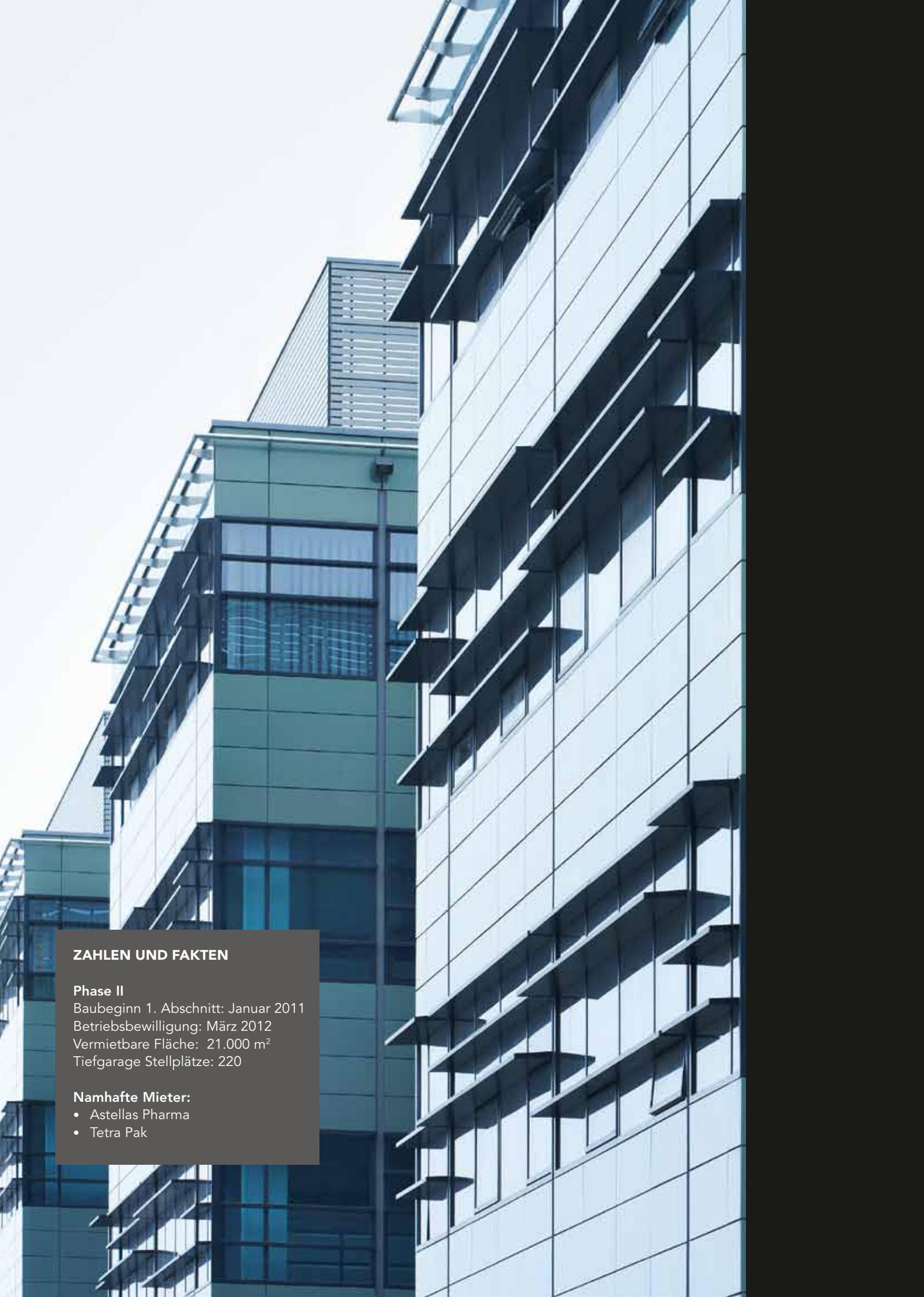
## **ZAHLEN UND FAKTEN**

### **Phase I**

Baubeginn 1. Abschnitt: Mai 2008  
Betriebsbewilligung: März 2010  
Vermietbare Fläche: 45.000 m<sup>2</sup>  
Tiefgarage Stellplätze: 550

### **Namhafte Mieter:**

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



## ZAHLEN UND FAKTEN

### Phase II

Baubeginn 1. Abschnitt: Januar 2011

Betriebsbewilligung: März 2012

Vermietbare Fläche: 21.000 m<sup>2</sup>

Tiefgarage Stellplätze: 220

### Namhafte Mieter:

- Astellas Pharma
- Tetra Pak





# Times II

DAS PROJEKT TIMES II  
IN Breslau.

Im Oktober 2012 hat UBM bei einer öffentlichen Ausschreibung der Stadt Breslau, den Zuschlag für den Erwerb eines Grundstückes bekommen.

Das Grundstück hat eine Größe von 5.300 m<sup>2</sup> und liegt direkt am Innenring der Stadt Breslau mit einer Entfernung von fünf Gehminuten zum historischen Marktplatz der Altstadt Breslaus. Geplant ist die Errichtung eines gemischt genutzten Ensembles in drei Bauteilen auf einer Gesamtnutzfläche von rund 17.000 m<sup>2</sup> sowie einer Garage mit ca. 380 Stellplätzen.

Das Projekt wird sich neben seiner funktionalen Ausrichtung auf die innerstädtischen Bedürfnisse und der öffentlich nutzbaren Tiefgarage durch seine herausragende Architektur und Fassadengestaltung und seiner Konzeption als Green Building auszeichnen.

Erlangung der Baubewilligung und Baubeginn des Bürogebäudes ist mit Oktober 2013 geplant. Nach einer Bauzeit von 20 Monaten soll das Gebäude für den Bezug durch die Mieter fertiggestellt sein.



# REALITÄTEN...

... DIE BEWEGLICHKEIT EINER  
UNBEWEGLICHEN MATERIE  
UMFASST NEUE QUALITÄTEN DES  
ENTWICKELNS UND SCHAFFENS.

## IMPRESSUM

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

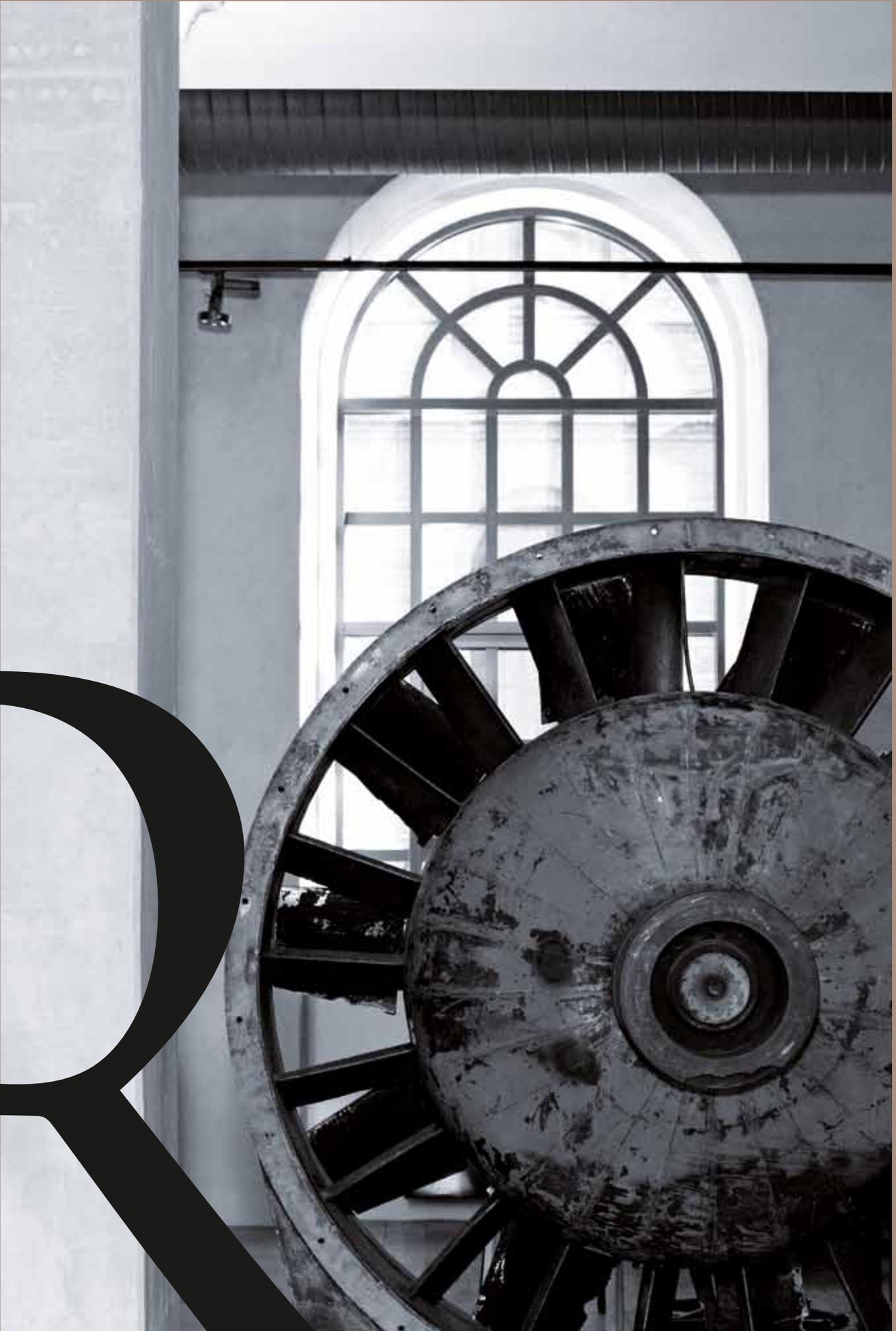
Konzept und Gestaltung, Imagetexte  
Projektagentur Weixelbaumer  
Landstraße 22, 4020 Linz, Österreich  
[www.projektagentur.at](http://www.projektagentur.at)

Lektorat  
Helmut Maresch, [www.typokorrektur.at](http://www.typokorrektur.at)

Druck  
Estermann-Druck GmbH  
Weierfing 80, 4971 Auzolzmünster, Österreich

Bildnachweis  
Florian Vierhauser, Industriezeile 36  
4020 Linz, Österreich

UBM Realitätenentwicklung AG





**UBM Realitätenentwicklung AG**

A-1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1  
T: +43 (0) 50 626-0, F: +43 (0) 50 626-1472  
ubm@ubm.at, www.ubm.at