



**Jahresabschluss 2025 der  
UBM Development AG**

# Inhalt

## **3 Lagebericht**

3 Gesamtwirtschaftliches Umfeld

4 Entwicklung der Immobilienmärkte

6 Geschäftsverlauf

6 Finanzielle Leistungsindikatoren

8 Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren

10 Prognosebericht

11 Risikoberichterstattung

19 Internes Kontrollsystem

20 Interne Revision

20 Offenlegung gemäß § 243a UGB

## **25 Jahresabschluss**

26 Bilanz

28 Gewinn- und Verlustrechnung

30 Anlagespiegel

32 Anhang zum Jahresabschluss

48 Beteiligungsspiegel

64 Bestätigungsvermerk

69 Bilanzaid

70 **Kontakt, Impressum**

# Lagebericht

## Gesamtwirtschaftliches Umfeld

### Weltwirtschaftlicher Ausblick

Die Weltwirtschaft zeigt sich weiterhin resilient. Das Weltwirtschaftswachstum lag bei rund 3,3 %, entsprechend den Prognosen des World Economic Outlook (WEO). Trotz Handelsentspannung und Lockerungen der US-Zölle bestehen weiterhin erhebliche wirtschaftspolitische Unsicherheiten.<sup>1</sup> Das globale Wachstum verläuft moderat, während die Inflation sinkt. Laut dem World Economic Outlook des Internationalen Währungsfonds (IWF) vom Januar 2026 wird das globale Wirtschaftswachstum für das Jahr 2026 auf 3,3 % prognostiziert, entsprechend dem Niveau des Vorjahres 2025. Sinkende Energiepreise, fiskalische Impulse und eine lockere Geldpolitik stützen das Wachstum. Insgesamt bleibt das globale Umfeld stabil, jedoch von Herausforderungen geprägt. Geopolitische Spannungen, besonders Konflikte im Nahen Osten und der Ukraine, haben weiterhin wirtschaftliche Unsicherheiten zur Folge. Die globale Inflation wird weiter abnehmen und 2026 bei 3,8 % sowie 2027 bei 3,4 % liegen.<sup>2</sup>

### Europäische Wirtschaftsentwicklung

Die Europäische Zentralbank (EZB) nimmt derzeit keine Änderungen an den Leitzinsen vor. Die Inflation liegt, wie bereits im Jahr 2025 prognostiziert, bei einem Zielwert von 2 %. Trotz der aktuell positiven geldpolitischen Lage bleibt die wirtschaftliche Unsicherheit bestehen. Während einige Finanzinvestoren keine weiteren Zinssenkungen erwarten, zeigt sich die EZB geduldig und rechnet mit einem stabilen Zinsniveau von 1,9 % für das Jahr 2026. In den Jahren 2027 wird eine Senkung auf 1,8 % erwartet, bevor die Inflation 2028 wieder auf 2 % steigt.<sup>3</sup> Die Wachstumsprognose des IWF für den Euroraum bleibt 2026 stabil bei 1,3 % und liegt 2027 bei 1,4 %. Das verhaltene Wachstum ist auf anhaltende strukturelle Belastungsfaktoren zurückzuführen.<sup>1</sup>

## Entwicklung in Österreich

Die Oesterreichische Nationalbank (OeNB) prognostiziert für das Jahr 2026 und 2027 ein BIP-Wachstum von 0,8 % bzw. 1,1 %, was eine leichte Erholung im Vergleich zum Rezessionsjahr 2025 darstellt, aber immer noch eine schwache Wirtschaftsentwicklung bedeutet. Die Arbeitslosenquote ist 2025 auf 7,5 % gestiegen, womit sich der Arbeitsmarkt weiter eintrübt. Die hohen Energiepreise und die Zurückhaltung der Investoren bremsen die wirtschaftliche Erholung Österreichs weiterhin aus. Nachdem die HVPI-Inflation im Jahr 2025 noch bei 3,6 % lag, wird 2026 ein Rückgang auf 2,4 % erwartet und eine weitere Abnahme auf 2,1 % in den Jahren 2027 und 2028. Trotz einer leichten Erholung im Jahr 2025 schränken die US-Zölle die exportorientierte österreichische Wirtschaft deutlich ein.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> IWF: World Economic Outlook 2026

<sup>2</sup> Economic Bulletin Issue 8, 2025

<sup>3</sup> Reuters (2026) ECB in no hurry to change rates, comfortable with market bets, accounts show

<sup>4</sup> Österreichische Nationalbank 2025: Stabilisierung der Konjunktur in herausforderndem Umfeld

## Entwicklung der Immobilienmärkte

### Europa

Im Jahr 2025 zeigte der europäische Immobilienmarkt Anzeichen einer leichten Erholung. Das Gesamtvolumen beträgt mit € 215 Mrd. 9% mehr als im Vorjahr. Der deutsche Immobilienmarkt präsentiert sich trotz bestehenden Herausforderungen stabil. Steigende Transaktionsaktivitäten in der ersten Jahreshälfte und ein besseres Finanzierungsumfeld wecken das Interesse der Investoren.

Insgesamt belief sich das europaweite Transaktionsvolumen im Jahr 2025 auf 77 Milliarden Euro, was einem Zuwachs von 12 Prozent gegenüber dem Vorjahr entspricht. Für die Tschechische Republik, Finnland, Portugal, Dänemark, Belgien, Spanien, Schweden, Ungarn und Norwegen wird prognostiziert, dass das Transaktionsvolumen im Vergleich zum Vorjahr um mindestens 20 Prozent steigen dürfte.

Für 2026 wird mit einem deutlichen Anstieg des Investitionsvolumens und weiterhin starken grenzüberschreitenden Kapitalströmen gerechnet. Besonders gefragt bleiben hochwertige Büroimmobilien in zentraler Lage und Hotels in etablierten Ganzjahresdestinationen. Institutionelle Wohnimmobilien in Hauptstädten zeichnen sich durch stabile Erträge und nachhaltige Wachstumsperspektiven aus und stellen somit weiterhin attraktive Marktchancen dar.<sup>1</sup>

### Deutschland

Im Jahr 2025 liegt das gesamte Transaktionsvolumen des deutschen Immobilienmarkts leicht unter dem Vorjahresniveau mit einem Rückgang von 4 % und € 33,9 Mrd. und bleibt somit weiterhin unter dem langjährigen Durchschnitt. Im Gegensatz zum Volumen stieg die Anzahl der registrierten Transaktionen um 10%.<sup>6</sup>

Der Wohnimmobilienmarkt zeigte 2025 eine positive Entwicklung. 2025 war Wohnen die umsatzstärkste Assetklasse in Deutschland. Das Investitionsvolumen in Höhe von € 10,2 Mrd., welches auf ein gesteigertes Interesse der Inves-

toren in diesem Segment hinweist, führt mit einem Anteil von 30%.<sup>2</sup> Das Bürosegment erzielte ein Transaktionsvolumen von € 5,13 Mrd., was demselben Niveau wie im Vorjahr entspricht. Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien stabilisierten sich im Jahresverlauf und lagen in den Top-7-Städten durchschnittlich bei 4,9 %. Die Spitzenmieten variierten je nach Standort, wobei München mit € 55,00/m<sup>2</sup> den höchsten Wert verzeichnete. Der Büroflächenumsatz erreichte an den fünf wichtigsten Bürostandorten Deutschlands (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) rund 2,2 Mio. m<sup>2</sup> und damit eine Steigerung von 3 %. Frankfurt führt mit rund 549.300 m<sup>2</sup> Bürofläche, was 56 % über dem Vorjahr entspricht.

Die sieben A-Standorte – Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart – leiden trotz positiven regionalen Entwicklungen unter dem Ausbleiben größerer Bürodeals. Mit einem Transaktionsvolumen von € 15 Mrd. sank der Anteil am gesamtdeutschen Volumen von diesen Städten von 48 % auf 44 % gegenüber dem Vorjahr 2024. Berlin führt nach wie vor auf Platz eins, jedoch mit deutlichem Rückgang, mit € 4,7 Mrd. Die beiden Metropolen Düsseldorf und Köln konnten im Vergleich zum Vorjahr ein Transaktionsplus von 23% und 10% erzielen.<sup>5</sup> Die Spitzenrenditen bleiben in den meisten Assetklassen stabil. Im Logistik- und Einzelhandelsbereich kam es zu einem leichten Anstieg um weitere 10 Basispunkte auf 4,5 %.

### Österreich

Nach den erheblichen Herausforderungen der Vorjahre, geprägt von wirtschaftlichen Unsicherheiten, steigenden Zinsen und regulatorischen Veränderungen, zeigen sich am österreichischen Immobilienmarkt im Jahr 2025 erste positive Entwicklungstendenzen durch Zinssenkungen und Lohnsteigerungen, doch die Lage bleibt angespannt. Insbesondere auf dem Mietmarkt ist weiterhin mit zunehmendem Druck zu rechnen.<sup>3</sup>

<sup>2</sup> JLL (2026) Investmentmarktüberblick Q4 2025

<sup>3</sup> OTS: Immobilienmarkt Österreich 2025: Erholung mit angezogener Handbremse

<sup>1</sup> Savills: Europäisches Immobilientransaktionsvolumen Q4 2025

Das Gesamtinvestitionsvolumen am österreichischen Immobilienmarkt erhöhte sich 2025 um 16,8 % gegenüber der Vorjahresperiode, mit insgesamt 117.782 registrierten Verbücherungen.<sup>4</sup> In nahezu allen Bundesländern zeigt sich eine klare Erholung. Besonders im Westen Österreichs und Wien gab es einen starken Anstieg des Transaktionsvolumen, mit einem Zuwachs von 34,8 % in der Bundeshauptstadt und ganzen 60,8 % in Tirol. Es zeichnet sich eine klare Belebung im Wohnsegment ab, gekennzeichnet durch die Anzahl der Wohnungskäufe im Jahr 2025 mit insgesamt 42.000 Transaktionen.<sup>5</sup> Bis auf das Burgenland erhöhen alle Bundesländer ihre Verkaufsmengen zweistellig, auch hier steht Wien gemeinsam mit Vorarlberg mit einem Zuwachs von 24,4 % und 26,2 % ganz vorne.<sup>8</sup>

Nach zwei Jahren rückläufiger Tendenzen stabilisiert sich der Wiener Immobilienmarkt langsam und deutet eine Trendwende an. Im ersten Halbjahr 2025 verzeichnete der Wiener Wohnungsmarkt eine Steigerung des Transaktionsvolumens um 45 % von knapp € 417 Mio. im Vergleich zum Vorjahr. Die Kaufpreise für Neubauwohnungen stiegen weiter, für gebrauchte Wohnimmobilien in Wien zeigten sie eine Stabilisierung. Weitere Korrekturen des Preisniveaus sind nicht zu erwarten. Die Mietpreise in Wien stiegen 2025 um 2,9 % an. In der Inneren Stadt wurden Spitzenmieten von bis zu € 23,30 pro Quadratmeter erreicht. Die Zinssenkungen und die Abschwächung der KIM-Verordnung wirken sich positiv auf die private Kauflaune aus.<sup>6</sup>

Der Büroimmobilienmarkt in Wien stellt weiterhin eine Herausforderung dar. Die Leerstandsquote erhöhte sich auf 4,6 % und erreichte somit den höchsten Wert der vergangenen vier Jahre. Die Mietpreise verzeichneten in allen Lagen deutliche Steigerungen; in zentralen Lagen wurden Spitzenmieten von € 28,50/m<sup>2</sup> erreicht.<sup>7</sup>

Für 2026 bleibt die Prognose differenziert. Die Marktteilnehmer gehen davon aus, dass der zunehmende Vermietungsdruck die Verhandlungsposition der Mietseite verbessern könnte. Ebenfalls beeinflussen wirtschaftliche Rahmenbedingungen und politische Unsicherheiten weiterhin die Nachfrage.<sup>12</sup>

### Entwicklung in CEE

Der Immobilieninvestmentmarkt in der CEE-Region verzeichnete im Jahr 2025 eine spürbare Belebung. Das Transaktionsvolumen erhöhte sich gegenüber dem Vorjahr um 31 % auf insgesamt € 11,6 Mrd. Wesentliche Impulse gingen dabei insbesondere von Polen, Tschechien, Rumänien und Bulgarien aus.

Trotz dieser insgesamt positiven Entwicklung blieb die Dynamik in einzelnen Märkten hinter den Erwartungen zurück, insbesondere in Ungarn und der Slowakei, wo das Wachstum deutlich verhaltener ausfiel. UBM ist in diesen beiden Märkten aktuell nicht tätig und fokussiert sich in der CEE-Region auf ihre Kernmärkte Polen und vor allem Tschechien.

Im Jahr 2025 verzeichneten die CEE-6-Länder – Polen, Tschechien, Slowakei, Rumänien, Ungarn und Bulgarien – ein durchschnittliches Wirtschaftswachstum von 2,6%. Polen lag mit einem Wachstum von 3,6 % an der Spitze, gefolgt von Bulgarien und Tschechien mit 3,1 % bzw. 2,5 %. Rumänien wies ein Wachstum von 0,9 % auf, während die Slowakei und Ungarn um 0,8 % bzw. 0,4 % zulegen.

Für 2026 prognostizieren Experten ein weiteres Wirtschaftswachstum in der CEE-Region. Stabile Preisniveaus und die wiedergewonnene Liquidität schaffen eine solide Grundlage für Investmentaktivitäten. Für 2026 wird eine Belebung des Investmentmarkts erwartet, aufgrund sinkender Inflation und Zinssenkungen, welche die Finanzierungsbedingungen weiter erhöhen und die Marktaktivität ankurbeln dürften. Insgesamt deuten bessere Finanzierungsbedingungen auf eine moderat wachsende Marktaktivität im Jahresverlauf hin.<sup>8</sup>

<sup>4</sup> RE/MAX-Immospiegel Gesamtmarkt 2025

<sup>5</sup> Immobilien-Compass: Marktrückblick 2025

<sup>6</sup> OTTO Immobilien (2025) Wiener Wohnmarktbericht

<sup>7</sup> OTTO Immobilien (2025) Wiener Büromarktbericht

<sup>8</sup> CEE Investment Scene (2025-2026)

## Geschäftsverlauf

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

Der Umsatz der UBM Development AG per 31. Dezember 2025 in Höhe von € 13,7 Mio. (Vorjahr: € 14,8 Mio.) wurde vor allem durch die Verrechnung von Managementdienstleistungen für Projekte in Tschechien, Polen und Deutschland erzielt.

## Finanzielle Leistungsindikatoren

### Geschäftsergebnis und Ertragslage

Die in der Gewinn- und Verlustrechnung der UBM Development AG ausgewiesenen Umsatzerlöse erreichten 2025 € 13,7 Mio. und reduzierten sich somit gegenüber dem Vorjahr um € 1,1 Mio. die Umsatzleistung beschränkt sich im Wesentlichen auf die Verrechnung von diversen Dienstleistungen an Tochterunternehmen im In- und Ausland.

Die sonstigen betrieblichen Erträge verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um € 3,0 Mio.

Die Aufwendungen für Material und bezogene Leistungen verminderten sich um € 0,1 Mio. auf € 2,2 Mio. Der Personalaufwand betrug rund € 11,7 Mio. gegenüber € 12,0 Mio. in 2024. Im Personalaufwand sind Aufwendungen in Höhe von € 1,1 Mio. (Vorjahr: € 0,5 Mio) aus dem Long-Term-Incentive-Programm (LTIP) enthalten. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, die im Wesentlichen Mieten und Verwaltungskosten für die Stabsstellen, Reisespesen, Werbekosten, sonstige Fremdleistungen, Abgaben und Gebühren sowie Rechts- und Beratungskosten, Bank- und Geldverkehrsspesen umfassen, erhöhten sich von € 8,4 Mio. im Jahr 2024 um € 1,2 Mio. auf € 9,6 Mio.

Die Erträge aus Beteiligungen reduzierten sich von € 2,5 Mio. auf € 2,0 Mio. und resultierten aus Ausschüttungen diverser Tochterunternehmen. Durch die Funktion von UBM als zentrale innerkonzernale Finanzierungsstelle der meisten Tochtergesellschaften und deren umfangreiche Investitionstätigkeit erhöhte sich der Zinsaufwand auf € 31,0 Mio. (Vorjahr: € 24,1 Mio.) und die Erträge aus Ausleihungen erhöhten sich auf € 51,7 Mio. (Vorjahr: € 47,0 Mio.)

Die Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen verminderten sich von € 34,3 Mio. auf € 11,8 Mio. Diese Position enthält im wesentlichen Einmaleffekte aus dem Verkauf von Gesellschaften und diversen Zuschreibungen.

Durch Auflösung der Wertberichtigungen im Bereich der Projektfinanzierung bzw. Beteiligungen vermindern sich die Aufwendungen aus Finanzanlagen auf € 22,4 Mio. (Vorjahr: € 40,2 Mio.).

Das Ergebnis vor Steuern verminderte sich gegenüber dem Vorjahr und betrug 2025 € 3,2 Mio. gegenüber € 16,4 Mio. im Vorjahr. Der Steueraufwand des Berichtsjahres betrug € 5,6 Mio. (Vorjahr: € 5,2 Mio.) und resultierte größtenteils aus Steuerrückstellungen der Gruppenmitglieder. Somit belief sich der Jahresfehlbetrag 2025 auf € 2,4 Mio. (Vorjahr: Jahresüberschuss € 11,1 Mio.).

Die UBM Development AG wies für das Jahr 2025 einen Bilanzverlust von € 19,6 Mio. aus (Vorjahr: Verlust € 17,3 Mio.). Zur Ausschüttung an die Aktionäre von UBM steht kein Bilanzgewinn zur Verfügung.

Die Gesamtkapitalrentabilität 2025 betrug 4,2 % (Vorjahr: 4,5 %). Die Eigenkapitalrentabilität errechnete sich mit 1,9 % (Vorjahr: 9,5 %), und die Eigenkapitalquote per 31. Dezember 2025 betrug 20,5 % (Vorjahr: 19,0%).

		2025		2024	
<b>Gesamtrentabilität</b>	EBT+Fremdkapitalzinsen	34.243	<b>4,2%</b>	40.432	<b>4,5%</b>
	Gesamtkapital	815.084		903.471	
<b>Eigenkapitalrentabilität</b>	EBT	3.230	<b>1,9%</b>	16.364	<b>9,5%</b>
	Eigenkapital	166.836		171.791	
<b>Eigenkapitalquote</b>	Eigenkapital	166.836	<b>20,5%</b>	171.791	<b>19,0%</b>
	Gesamtkapital	815.084		903.471	

### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme der UBM Development AG verminderte sich 2025 im Vergleich zum Vorjahr um 9,8% auf € 0,8 Mrd.

Das Sachanlagevermögen betrug € 1,9 Mio. (Vorjahr: € 2,1 Mio.)

Das gesamte Finanzanlagevermögen verminderte sich von € 792,4 Mio. um € 28,6 Mio. auf € 763,8 Mio. Dies ist in erster Linie auf die Verminderung der Projektfinanzierungen (Ausleihungen) auf € 569,7 Mio. (Vorjahr: € 605,1 Mio.) zurückzuführen.

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen erhöhten sich von € 3,5 Mio. auf € 4,7 Mio. Die Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, erhöhten sich von € 1,8 Mio. auf € 3,4 Mio.

Der Stand der liquiden Mittel zum 31. Dezember 2025 verminderte sich auf € 35,2 Mio. (Vorjahr: € 94,8 Mio.). Dieser Rückgang ist unter anderem auf die Rückzahlung von Anleiheverbindlichkeiten und Schuldscheindarlehen zurückzuführen.

Das Eigenkapital verminderte sich von € 171,8 Mio. um € 5 Mio. auf € 166,8 Mio.

Das Mezzaninkapital erhöhte sich von € 100 Mio auf € 121,4 Mio.

Die Nettoabnahme der Anleiheverbindlichkeiten betrug € 69,7 Mio. und führte zu einem Stand von € 320,2 Mio. (Vorjahr: € 389,9 Mio.).

In den Monaten Juli und August konnten Schuldscheindarlehen und Inhaberschuldverschreibungen mit einem Gesamtvolumen von T€ 22.500 vorzeitig verlängert werden.

Im Oktober 2025 wurde von UBM eine Anleihe in Höhe von T€ 75.000 mit einer Laufzeit von fünf Jahren begeben. Im Zuge eines Umtauschangebots der Teilschuldverschreibungen aus den Jahren 2019 und 2021 wurden T€ 48.671 in Teilschuldverschreibungen des neuen UBM Green Bonds 2025-2030 umgetauscht. Zusätzlich wurden im Rahmen der Barzeichnung weitere T€ 26.329 begeben.

Im November 2025 hat UBM die noch ausstehenden T€ 75.058 der UBM-Anleihe 2019-2025 pünktlich zurückgeführt. Außerdem wurden im Geschäftsjahr Schuldscheindarlehen sowie Inhaberschuldverschreibungen mit einem Gesamtvolumen von T€ 43.500 zurückgeführt.

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen verminderten sich von € 173,6 Mio. auf € 127,7 Mio.

Die sonstigen Verbindlichkeiten erhöhten sich von € 9,6 Mio. auf € 12,6 Mio.

**Investitionen**

Das Anlagevermögen des Geschäftsjahres verminderte sich von € 796,3 Mio. auf € 767,3 Mio. Das immaterielle Anlagevermögen verminderte sich auf € 1,6 Mio. (Vorjahr: € 1,8 Mio.), und das Sachanlagevermögen verminderte sich auf € 1,9 Mio. (Vorjahr: € 2,1 Mio.).

Aufgrund von Wertminderungen wurden im Bereich der Finanzanlagen Abschreibungen in Höhe von € 22,6 Mio. (Vorjahr: € 38,8 Mio.) sowie aufgrund von Wertaufholungen Zuschreibungen in Höhe von € 11,8 Mio. (Vorjahr: € 26,0 Mio.) durchgeführt.

**Kapitalflussrechnung - Kurzfassung**

in € Mio.	2025	2024
Jahresüberschuss	-2,4	11,1
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	14,1	21,2
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	17,6	-72,7
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-91,4	60,3
<b>Liquide Mittel per 31.12.</b>	<b>35,2</b>	<b>94,8</b>

**Nicht-finanzielle Leistungsindikatoren****Umweltbelange**

Global betrachtet ist die Immobilien- und Baubranche der CO<sub>2</sub>- und energieintensivste Sektor. Fast 40 % der globalen CO<sub>2</sub>-Emissionen und mehr als ein Drittel des weltweiten Energieverbrauchs gehen auf den Bau und Betrieb von Immobilien zurück. Aus diesem Grund ist es für UBM selbstverständlich, bei allen Entscheidungen ökologische Aspekte besonders zu berücksichtigen. Das klare Bekenntnis zum Holzbau, unser Augenmerk auf erneuerbare Energien und Energieeffizienz, der Fokus auf Green-Building-Zertifizierungen und unsere Bemühungen im Bereich der Kreislaufwirtschaft sind Ausdruck unserer Überzeugung.

Mit der Abteilung „Timber Construction & Green Building“ hat UBM ein Kompetenzzentrum mit insgesamt sechs Experten aufgebaut, um die strategische Bedeutung des Holzbaus zu unterstreichen. Die Abteilung unterstützt und überwacht die UBM-weite operative Umsetzung der Green-Building-Prozesse. Neue Anforderungen auf nationaler und europäischer Ebene werden evaluiert und auf der Projektebene, in Einklang mit der green. smart. and more. Strategie, umgesetzt.

Außerdem koordiniert die Abteilung die Evaluierung und Durchführung von Gebäudezertifizierungen und EU-Taxonomie-Checks durch externe Partner bei Projektentwicklungen. Für die operative Implementierung der Green-Building-Strategie in der Projektentwicklung sind die Projektleiter\*innen zuständig. Diese optimieren die Projekte in Zusammenarbeit mit externen Expert\*innen, zum Beispiel im Bereich Energie, im Rahmen der jeweiligen standortspezifischen Möglichkeiten. Bei Bestandsobjekten und Konzernstandorten wird die Green-Building-Strategie von den jeweiligen Assetmanager\*innen implementiert.

**Zukunftsweisende Immobilienentwicklung**

Mit unseren Immobilien prägen wir Lebensräume für die Zukunft und gestalten damit auch die Umwelt. Immobilienentwicklung ist nicht nur unser Kerngeschäft, sie ist gleichzeitig unser größter Hebel, um unseren CO<sub>2</sub>-Fußabdruck maßgeblich zu reduzieren. UBM beschäftigt sich intensiv mit den ökologischen Auswirkungen ihrer Tätigkeit in allen Projektphasen. Das klare Bekenntnis zum Holzbau, unser Augenmerk auf erneuerbare Energien und Energieeffizienz, der Fokus auf Green-Building-Zertifizierungen und unsere Bemühungen im Bereich der Kreislaufwirtschaft sind Aus-

druck unserer Überzeugung. Schwerpunkte unserer Aktivitäten sind die folgenden Bereiche:

- Energieeffizienz, erneuerbare Energien und CO<sub>2</sub>-Emissionen
- Langlebigkeit und Recyclbarkeit der Materialien
- Bodenversiegelung, Klimawandel und Biodiversität
- Sanierung und Revitalisierung
- Gesunde Baustoffe & Wohnqualität

#### *Wir messen unsere Standorte am Fußabdruck*

Neben der Projektentwicklung ist es für uns wichtig, auch den eigenen Geschäftsbetrieb nachhaltig zu gestalten. Unser klares Ziel ist eine kontinuierliche Reduzierung des ökologischen Fußabdrucks. Relevante Stellschrauben sind Energieverbrauch und Emissionen. Auch Wasserverbrauch und Abfallmanagement sind für UBM wichtige Themen und werden intern verfolgt und berichtet.

#### *Weniger Bestandsimmobilien*

UBM konzentriert sich strategisch auf die Entwicklung und den Verkauf von Immobilien. Daher wird die Anzahl der Bestandsimmobilien seit 2015 konsequent reduziert. Auch im Bestand setzt UBM auf Maßnahmen im Sinne der Nachhaltigkeit; zu berücksichtigen ist, ob es sich um vermietete Objekte handelt, bei denen UBM indirekten Einfluss auf Energieverbrauch und Emissionen hat, etwa durch den Einsatz energiesparender Leuchtmittel oder effizienter Kühl- und Heizlösungen.

Weitere Informationen zu den Umweltbelangen finden sich im ESG-Bericht 2025 von UBM Development.

#### **Mitarbeitende**

Der durchschnittliche Personalstand der UBM Development AG betrug 78 (31.12.2024: 88).

Verantwortungsvolles Wirtschaften bedeutet für uns neben der Berücksichtigung von Umweltaspekten auch die Wahrnehmung unserer sozialen Verantwortung, also die Auswirkungen des Handelns auf die Gesellschaft.

Innerhalb unseres direkten Einflussbereichs gehört dazu ein fairer Umgang mit unseren Mitarbeitenden, die für unseren langfristigen Erfolg und unsere positive Weiterentwicklung von entscheidender Bedeutung sind. In diesem Kontext haben wir folgende Fokusbereiche definiert:

- Attraktiver Arbeitgeber sowie Aus- und Weiterbildung
- Diversität und Chancengleichheit
- Gesundheit und Arbeitssicherheit

Auf Vorstandsebene ist die COO verantwortlich für die Personalagenden, die im Bereich Human Resources zentral verankert sind. Die Head of Human Resources tauscht sich regelmäßig mit der COO zu den Entwicklungen aus. Zielvorgaben, Maßnahmen und strategische Ausrichtung werden gemeinsam mit dem Vorstand entwickelt und in die Organisation getragen. Das Human-Resources-Team besteht zusätzlich aus einer HR-Business-Partnerin, die gemeinsam mit den lokalen Führungskräften Personalthemen in Einklang mit der Personalstrategie umsetzt.

Mit unseren Werten kompetent. konsequent. transparent. schaffen wir ein Arbeitsklima, in dem sich jeder angesprochen, autorisiert und zum persönlichen Einsatz aufgerufen fühlt. Wir ermutigen unsere Mitarbeitenden zu Eigeninitiative durch kurze Entscheidungswege und flache Hierarchien.

Bei der Gestaltung unseres Arbeitsumfelds halten wir uns an die strengen nationalen und internationalen Gesetze und Vorschriften der Märkte, in denen wir tätig sind. Darüber hinaus orientieren wir uns an Übereinkommen wie der Allgemeinen Erklärung der Menschenrechte, den Leitlinien der Vereinten Nationen und internationalen Arbeitsnormen der Internationalen Arbeitsorganisation. Damit gehen wir über die Mindeststandards deutlich hinaus. In unseren Codes of Conduct (Ethik-Kodex und Verhaltenskodex für Geschäftspartner) ist dieses Commitment verankert.

Gezielte Aus- und Weiterbildungsangebote sind fester Bestandteil der Personalentwicklung von UBM. Die Basis dafür bildet das jährliche Mitarbeitergespräch, in dem sowohl Fokusthemen als auch konkrete Schulungs- und Fortbildungsmaßnahmen mit der jeweiligen Führungskraft vereinbart werden. Darüber hinaus bietet UBM vielfältige Weiterbildungsmaßnahmen aktiv an – von internen Workshops bis zu externen Weiterbildungsprogrammen. Gleichzeitig wird die eigenverantwortliche Weiterentwicklung der Mitarbeitenden gefördert und unterstützt.

Weitere Informationen zu den Mitarbeiterbelangen finden sich im ESG-Bericht 2025 von UBM Development.

### **Corporate-Governance-Bericht**

Der Bericht ist als Teil des Geschäftsberichts unter [www.ubm-development.com](http://www.ubm-development.com) im Submenu Investor Relations/ Finanzberichte bzw. Corporate Governance abrufbar.

### **Forschung und Entwicklung**

Die Gesellschaft betreibt keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

### **Zweigniederlassungen**

Die UBM Development AG hat folgende Zweigniederlassungen: Steiermark (Thalerstraße 88, 8141 Premstätten) und Tirol (Porr-Straße 1, 6175 Kematen).

### **Prognosebericht**

Die Weltwirtschaft zeigt sich weiterhin resilient. Das Weltwirtschaftswachstum lag bei rund 3,3 %, entsprechend der Prognosen des World Economic Outlook (WEO). Trotz Handelsentspannung und Lockerungen der US-Zölle bestehen weiterhin erhebliche wirtschaftspolitische Unsicherheiten.<sup>1</sup> <sup>1</sup>Das globale Wachstum verläuft moderat, während die Inflation sinkt. Laut dem World Economic Outlook des Internationalen Währungsfonds (IWF) vom Januar 2026 wird das

globale Wirtschaftswachstum für das Jahr 2026 auf 3,3% prognostiziert, entsprechend dem Niveau des Vorjahres 2025.

Sinkende Energiepreise, fiskalische Impulse und eine lockere Geldpolitik stützen das Wachstum. Insgesamt bleibt das globale Umfeld stabil, jedoch von Herausforderungen geprägt. Geopolitische Spannungen, besonders Konflikte im Nahen Osten und in der Ukraine, haben weiterhin wirtschaftliche Unsicherheiten zur Folge. Die globale Inflation wird weiter abnehmen und 2026 bei 3,8% sowie 2027 bei 3,4% liegen.

Trotz der gezielten Rückführung von Finanzverbindlichkeiten im ersten Halbjahr 2025 konnte frisches Kapital aufgenommen und die Eigenkapitalbasis gestärkt werden. Maßgeblich dazu beigetragen hat die erfolgreiche Platzierung der ersten grünen Hybridanleihe im Mai.

Die Emission des vierten Green Bonds im Oktober 2025 brachte zusätzliches Refinanzierungsvolumen und diente zugleich der weiteren Glättung des Rückzahlungsprofils. Inklusiv neuen Schuldscheindarlehen und Inhaberschuldverschreibungen erhöhte die UBM ihr Refinanzierungsvolumen am Kapitalmarkt im Jahr 2025 damit auf über € 160 Mio. – ein klares Signal für den weiterhin funktionierenden Zugang zum Fremdkapitalmarkt.

Dieser basiert nicht zuletzt auf der verlässlichen Rückzahlungshistorie der UBM: So wurden im November 2025 die ausstehenden € 75 Mio. der UBM-Anleihe 2019 vollständig zurückgeführt.

Die Strategie der UBM wird regelmäßig einer Überprüfung unterzogen und angepasst. Im Zuge eines Portfolio Re-Balancings ist geplant, Mittel in „Bezahlbares Wohnen“ umzuschichten, da für dieses Segment bereits ein erheblicher Nachfrage-Druck besteht, der bislang weitgehend unbedient in Zukunft noch weiter wachsen sollte. Durch Standardisierung, Vorfertigung und Modularisierung werden die Baukosten massiv reduziert. Ohne eine Vereinfachung der Vorschriften und Normen, einer Beschleunigung von Genehmigungen, „Typisierungen“ (im Gegensatz zu Einzelgenehmigungen) sowie Förderungen werden die Gesamt-In-

<sup>1</sup>IWF: World Economic Outlook 2026

vestitionskosten allerdings nicht ausreichend fallen, um die Wohnkosten nachhaltig in ein ausgewogenes Verhältnis zum Haushaltseinkommen der Nutzer zu bringen.

Konsequenzen daraus beim Bezahlbaren Wohnen sind eine Technologie-Offenheit sowie eine geografische Priorisierung primär auf Basis der Nachfrage (über A-Städte hinaus) und das Neu-Schneiden der existierenden Pipeline und Expertisen. Die UBM fährt in Zukunft eine 2-Produkte-Strategie (Bezahlbar, Premium), wie sie auch aus anderen Branchen bekannt und erfolgreich ist. Im Premium-Bereich bleibt es bei der Fokussierung auf Holz-Hybrid und A-Städte in unseren vier Märkten.

Für 2026 geht die UBM weiterhin von ersten Effekten der Marktberichtigung aus. Die anhaltenden makroökonomischen Unsicherheiten führen zu einer Flucht in reale Werte, dynamik und Preisentwicklung weiter unterstützt. Ansonsten wird 2026 von der Cash-Freisetzung und der Umschichtung von Mitteln und Ressourcen, inklusive Mitarbeiter, für Bezahlbares Wohnen geprägt sein.

## Risikoberichterstattung

Die Hauptgeschäftstätigkeit der UBM Development AG und ihrer operativen Tochtergesellschaften und Beteiligungen ist die Immobilien-Projektentwicklung in ausgewählten Ländern Europas. Bedingt durch dieses Geschäftsmodell ist die UBM-Gruppe einer Vielzahl von Risiken ausgesetzt. Gleichzeitig führt die Diversifizierung, d.h. die Tätigkeit in unterschiedlichen Ländern und in mehreren Assetklassen, zur Risikostreuung, da Veränderungen zumeist nicht gleichzeitig und in sämtlichen Märkten auftreten. Somit besteht aus risikopolitischer Sicht die Möglichkeit, einzelne Assetklassen zugunsten anderer zu forcieren, und/oder den Fokus auf bestimmte Länder und Märkte zu intensivieren oder zu reduzieren.

Trotz dieser Steuerungsmöglichkeiten sind Risiken vorhanden, die bewältigt werden müssen. Dies ist die Aufgabe des UBM-Risikomanagements.

## Generelle Ziele des UBM-Risikomanagements

- Die gesetzlichen Anforderungen jederzeit zu erfüllen
- Der Existenzsicherung, d.h. das Vermögen des Unternehmens zu schützen (Immobilien, Kapital, Liquidität, Image)
- Das Jahresergebnis abzusichern und den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern,
- Den Zahlungsverpflichtungen jederzeit nachkommen zu können
- Das Schaffen von Handlungsspielräumen, die ein bewusstes Eingehen von Risiken und Chancen, auf Basis einer adäquaten Kenntnis der Risikosituation und deren Zusammenhänge, erlauben.
- Das Erreichen der Unternehmensziele zu unterstützen, indem es die Risikosituation des Unternehmens sichtbar macht, Risiken bewertet und Risiko-Steuerungsmöglichkeiten anbietet
- Schaffung einer Risikokultur innerhalb der UBM

## Wesentliche Risiken

Die wesentlichen Risiken von UBM stammen aus dem Kerngeschäft, der Projektentwicklung, und beinhalten neben operativen Geschäftsrisiken auch makroökonomische Risiken und ESG-Risiken.

Als Hauptrisikokategorien hat UBM folgende definiert:

- Liegenschaftsankaufsrisiken
- Projektkalkulations- und Planungsrisiken
- Errichtungs- und Qualitätsrisiken
- Betriebsrisiken
- Vertriebs- Verwertungs- und Verkaufsrisiken
- Allgemeine Geschäftsrisiken (Unterstützungs- und kaufmännische Prozesse)
- Makroökonomische und sonstige Risiken
- ESG-Risiken

UBM verfügt über langjährige Erfahrung in der Früherkennung, Analyse, Bewertung, Überwachung und Steuerung von Risiken innerhalb des Geschäftsmodells. Dabei werden aus Unternehmenssicht sämtliche wesentliche Risiken betrachtet, die einen signifikanten Einfluss auf das operative Geschäft

sowie auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage der UBM haben.

### **Maßnahmen des Risikomanagementsystems (RMS) im Geschäftsjahr 2025**

#### **1. Risikoidentifikation und -analyse/Risikosystem**

Auf Basis der bereits 2016 durchgeführten, umfassenden Risikoidentifikation und -analyse, die entlang der UBM-Wertschöpfungskette erstellt wurde und regelmäßiger, kritischer Betrachtung unterzogen wird, erfolgte auch 2025 eine Bewertung der Einzelrisiken mittels einer „Risikoinventur“. Darüber hinaus erfolgt einmal jährlich eine externe, unabhängige Prüfung des UBM-Risikomanagementsystems. Das Risikosystem wird darüber hinaus einmal jährlich einer externen Prüfung unterzogen und den aktuellen Gegebenheiten angepasst.

Im Geschäftsjahr 2024 erfolgte die vollständige Integration von ESG-relevanten Risiken in das UBM-Risikosystem. Der UBM-Risikokatalog wurde um 29 ESG-Einzelrisiken aus den folgenden Kategorien erweitert:

- Umweltrisiken
  - Akute physische Klimarisiken
  - Chronische physische Klimarisiken
  - Nicht klimabedingte Umweltrisiken
  - Transitorische Klimarisiken
- Soziale Risiken
- Governance-Risiken

Somit findet seit 2024 zusätzlich zu den operativen Geschäftsrisiken und makroökonomischen Risiken eine quantitative Bewertung der Ergebnis- und Liquiditätsauswirkungen der ESG-Risiken statt. Im Gegensatz zur Bewertung der operativen Geschäftsrisiken und der makroökonomischen Risiken wurden auch ESG-Chancen definiert, die im Zuge der regelmäßigen Risikobewertung auf Basis einer auf dem Cashflow basierenden Skala bewertet werden. Eine Nettobetrachtung aus Risiken und Chancen wird nicht vorgenommen, um keine verzerrte Darstellung der Gesamtunternehmensrisikoposition zu erhalten.

#### **2. Risikobewertung**

Die Bewertung der Risiken in Form der Risikoinventur basiert auf einer Risikobeschreibung sowie auf der Einschätzung von Eintrittswahrscheinlichkeiten und möglichen Schadenshöhen von Ereignissen mit Auswirkung auf das Jahresergebnis und den Kapitalfluss im Vergleich zur Jahresplanung. Diese Einschätzung erfolgt durch den Vorstand, der sich durch die jeweiligen lokalen Experten beraten lässt, und wird durch regelmäßige Status- und Projektberichte der jeweiligen Ländergeschäftsführer sowie durch rechnerische Modelle unterstützt. Um auf mögliche Änderungen der Einzelrisikopositionen rasch reagieren zu können, erfolgt diese Bewertung halbjährlich.

In dieser Betrachtung werden die mögliche Schadenshöhe sowie die Eintrittswahrscheinlichkeit jedes Einzelrisikos bewertet. Die Ergebnisse werden auf einer Risk Map dargestellt, die die Verteilung der größten Einzelrisiken von UBM graphisch veranschaulicht.

Basierend auf der Einzelrisikobewertung findet eine Aggregation aller Risiken zu einer ergebnisorientierten Gesamtrisikozahl in Form des „Value at Risk“ (VaR) und einer kapitalflussorientierten Gesamtrisikozahl in Form des „Cashflow at Risk“ (CFaR) statt. In weiterer Folge wird überprüft, ob diese Gesamtrisikozahlen in Einklang mit dem festgelegten Risikoappetit und der ermittelten Risikotragfähigkeit auf Unternehmensebene stehen.

#### **3. Risikodokumentation**

Das Berichtswesen des Risikomanagements hat den Zweck, den Vorstand, den Aufsichtsrat und den Prüfungsausschuss der UBM über die aktuelle Risikosituation, die Veränderungen und Entwicklungen sowie über Risikobewertung und Risikomaßnahmen regelmäßig und umfassend zu informieren. Die Berichterstattung an den Aufsichtsrat erfolgt zweimal jährlich.

#### **4. Risikosteuerung und -monitoring**

Die Steuerung der Risiken von UBM erfolgt in einem ersten Schritt top-down. Dabei werden Arbeits- und Dienststanwei-

sungen sowie Richtlinien entworfen und entsprechend im Unternehmen kommuniziert. Die Zuteilung der Verantwortlichkeiten erfolgt ausgehend vom Management zu den Risk-Ownern. Im Bottom-up-Prozess berichten die Risk-Owner in regelmäßigen Abständen sowie anlassbezogen an den Vorstand.

### 5. Risikobewältigung

Abhängig von der Bedeutung des jeweiligen Risikos erfolgt die Risikobewältigung im Projektteam, in den Unternehmensbereichen oder im Vorstand.

Diese strukturierte Vorgangsweise ist als dauerhafter Prozess innerhalb des RMS festgeschrieben.

### Risikokategorien

Die wesentlichen Einzelrisiken von UBM wurden in zehn Hauptrisikokategorien geclustert.

**1. Liegenschaftsankaufsrissen:** Neben den direkten und unmittelbaren Risiken, die beim Ankauf von Liegenschaften bestehen, wie z. B. die Auslegung der Flächenwidmung, die Rechte Dritter (Nachbarn, Servitute etc.), die Aktualität des Grundbuchs, die Dauer bis zur Baugenehmigung, unvollständige Verdachtsflächen(-kataster), nicht dokumentierte Kontaminierungen, Schutzbestimmungen (Denkmalschutz, Baumbestand, Schutzzone), die erschwerte Erschließung bzw. Zufahrt, nicht bekannte Quellen, Grundwasser, Immissionen etc., werden Risiken wie Markteintrittsrisiko, Länderrisiko, politische Risiken sowie Wettbewerbs- und Marktumfeldrisiken berücksichtigt.

Die regionalen Kenntnisse und jene des Wettbewerbsumfelds, über welche die einzelnen operativen Tochtergesellschaften verfügen, deren Know-how und gute Vernetzung im regionalen Marktumfeld sowie standardisierte Due-Diligence- und Ankaufsprozesse helfen bei der Risikominimierung.

**2. Projektkalkulations- und Planungsrisiken:** In dieser Projektphase rücken Risiken aus den Beschaffungs- aber auch Verkaufspreisen, die Mietpreishöhe und -änderungen, die Finanzierung des Projekts und deren Zinsbelastungen sowie die Markttauglichkeit und die Drittverwendbarkeit in den Fokus. Interne und externe Experten erarbeiten die Grundlagen, die als Basis für die Entscheidung des Vorstands dienen.

**3. Errichtungsrisiken bzw. Qualitätsrisiken:** Hier sind sämtliche Risiken zu bewerten, die mit der eigentlichen Errichtung der Immobilie verbunden sind. Solche Risiken entstehen iZm Bau- und Baunebenkosten, der Baudauer und dem möglichen Verzug, einem möglichen Lieferantenausfall, der Qualität der Ausführung inkl. der Kosten für Nachbesserungen.

Zur Minimierung dieser Risiken setzt UBM auf erfahrene Projektleiter, um so bereits bei der Auftragsvergabe über-teuerte Angebote herauszufiltern und während der Errichtungsphase eine laufende Kosten-, Qualitäts- und Terminkontrolle sicherzustellen. Regelmäßige Projektberichte samt Soll-Ist-Vergleichen an den Vorstand lassen frühzeitig Abweichungen erkennen.

**4. Betriebsrisiken:** Der Betrieb einer Immobilie in Zusammenhang mit der Vermietung von Büros oder der Verpachtung von Hotels ist mit einer Vielzahl von Risiken verbunden, wobei insbesondere die Bonität der Mieter (Kreditwürdigkeit, Sicherheit der Mieteinkünfte), das Klumpenrisiko (Ausfall eines wichtigen Großmieters), das Leerstandsrisiko, das Instandhaltungsrisiko (regelmäßige Prüfungen, Wartungen, Servicierungen, Instandhaltungen, nachträgliche technische Investitionen) und das Hausverwaltungsrisiko (mangelhafter Inkasso- und Mahnwesenprozess, mangelhafte Abrechnungen von Betriebskosten) bewertet werden.

Um den Wert der Immobilie zu sichern, werden während des Betriebs unterschiedlichste Spezialisten aus Tochterunternehmen, Fachabteilungen oder externen Fachfirmen eingesetzt, um einerseits laufend die geplanten Erträge zu erwirtschaften, aber auch um die technische Qualität der Gebäude nachhaltig sicherzustellen.

**5. Vertriebs-, Verwertungs- und Verkaufsrisiken:** Hier werden die Vertriebsrisiken im Verkaufsprozess von Wohnungseigentum, die Verwertungsrisiken (Vermietungsrisiken bei Erstvermietung) und die Verkaufsrisiken bei der Veräußerung von Immobilien unterschieden. Innerhalb dieser Kategorien ist das Mietpreisrisiko relevant, da verringerte Mietzinsen unmittelbaren Einfluss auf laufende Einnahmen der Gesellschaft und im Verkaufsfall auf den zu erzielenden Kaufpreis haben. Es werden auch Bewertungsrisiken schlagend, sobald beim Verkauf einer Immobilie oder anlassbezogen der aktuelle Marktwert (erzielbarer Verkaufspreis) unter dem jeweiligen Buchwert liegt, was zu Abwertungen führt. Weiters können nach erfolgter Abwicklung der Transaktion unvorhergesehene Garantie- und Gewährleistungsrisiken schlagend werden, die zu höheren Aufwänden führen können und so den Verkaufserfolg schmälern.

UBM bindet daher schon zu Beginn eines jeden Developments neben den technischen Fachabteilungen eigene Vermietungs- sowie Transaktionsteams ein, die aufgrund umfangreicher Expertise bei der Kalkulation und Festlegung von Mietpreisen und zu erzielenden Verkaufspreisen federführend agieren. Die ständige Aufrechterhaltung des Kontakts zu Großkunden, die Marktexpertise (wie beispielsweise die Kenntnis über Renditeerwartungen der Käufer) sowie die Festlegung des jeweils optimalen Verkaufszeitpunkts stellen sicher, dass das Produkt optimal am Markt platziert wird. Dabei werden sie von Experten der Rechtsabteilung sowie externen Beratern unterstützt, um so den gesamten Vertriebsprozess optimal zu begleiten.

**6. Allgemeine Geschäftsrisiken:** Dazu zählen insbesondere das IT-Risiko (Hard- und Software, Datenverlust, Hacker, Spionage etc.), kaufmännische Risiken (Liquiditätsrisiko, steuerliche Risiken, Finanzstrafen etc.) sowie das Rechtsrisiko (Schadenersatz, allgemeine Vertrags- und Versicherungsvertragsrisiken, Gesetzeslage etc.). Die Risiken werden in den jeweiligen Fachabteilungen laufend überwacht und bei Bedarf umgehend an den Vorstand kommuniziert.

**7. Makroökonomische und sonstige Risiken:** Zu diesen Risiken zählen die Konjunktorentwicklung (Inflation, Arbeitslosigkeit, Kaufkraft etc.), das Zinsänderungsrisiko sowie das Währungsrisiko. Die Risiken werden von den ressortverantwortlichen Vorständen in enger Zusammenarbeit mit den Stabsstellen kontinuierlich beobachtet; bei Bedarf wird mit geeigneten Maßnahmen gegengesteuert.

**8. Umweltrisiken:** In dieser Risikokategorie werden akute und chronische physische Klimarisiken (Temperaturvariabilität, Variabilität von Niederschlägen oder der Hydrologie, Änderung der Windverhältnisse etc.), nicht klimabedingte Umweltrisiken (Beeinträchtigung kritischer Infrastruktur, etc.) und transitorische Klimarisiken (Kosten für den Übergang zu Technologien mit niedrigeren Emissionen, erweiterte Pflichten zur Emissionsberichterstattung etc.) und ihre potenziellen Auswirkungen bewertet. Diese Risiken werden in der ESG-Fachabteilung laufend überwacht und bei Bedarf umgehend an den Vorstand kommuniziert.

**9. Soziale Risiken:** Hier sind sämtliche Personalrisiken enthalten, wie unter anderem das Risiko von menschlichen Fehlern, das Risiko der außerplanmäßigen Fluktuation von Mitarbeiter:innen, das Risiko eines Reputationsschadens und die Auswirkungen von Hitzewellen auf die Gesundheit der Belegschaft. Diese Risiken werden vor allem von der Personalabteilung laufend überwacht und bei Bedarf umgehend an den Vorstand kommuniziert.

**10. Governance-Risiken:** Unter dieser Risikokategorie werden vor allem Compliance-Risiken verstanden, die sich aus Verletzungen von Verträgen, Vorschriften oder Gesetzen in der globalen Lieferkette ergeben. Zusätzlich wird hier das Risiko aus einer mangelnden Diversität in den UBM-Gremien bewertet. Hier stehen vor allem die Rechtsabteilung und externe Berater dem Vorstand beratend zur Seite.

**Sonstige Risiken:** Bezüglich der Angaben zu Risiken im Zusammenhang mit Finanzinstrumenten wird auf das Kapitel 43 „Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten“ im Anhang zum Konzernabschluss verwiesen.

## **Risiken im Zusammenhang mit dem wirtschaftlichen Umfeld (Ukraine-Krieg und Nahostkonflikt)**

### **Allgemeine Lage**

Die geopolitische Lage blieb im Jahr 2025 weiterhin angespannt und von hoher Unsicherheit geprägt. Der Ukraine-Krieg dauert unverändert an, und die daraus resultierenden Spannungen zwischen den westlichen Staaten (USA, EU, Kanada) und der russischen Föderation bleiben auf hohem Niveau bestehen.

Die wirtschaftlichen Sanktionen gegenüber der russischen Föderation bleiben weitgehend aufrecht, der direkte Handel sowie der Kapitalmarktverkehr sind weiterhin stark eingeschränkt. Gleichzeitig hat sich die Energieversorgungssituation in der Europäischen Union weiter stabilisiert. Die Abhängigkeit von russischen Gaslieferungen konnte deutlich reduziert werden, wodurch sich die Versorgungssicherheit insgesamt verbessert hat. Eine vollständige Rückkehr zu den historisch niedrigen Energiepreinsniveaus ist jedoch weiterhin nicht absehbar, wodurch Energiepreise weiterhin einen strukturellen Einfluss auf das Inflationsniveau behalten.

Die finanziellen und militärischen Unterstützungsleistungen der europäischen Staaten für die Ukraine bleiben weiterhin auf hohem Niveau und gehen mit steigenden Verteidigungsbudgets einher. Dies schränkt die fiskalische Flexibilität vieler Staaten ein und führt zu Priorisierungen sowie Umschichtungen in den nationalen Haushalten. Eine mögliche Reduktion der US-Hilfen könnte die europäischen Staaten stärker in die Pflicht nehmen, die entstehende Finanzierungslücke zu schließen. Dies würde zusätzliche Belastungen für die öffentlichen Haushalte bedeuten und eine intensivere strategische Koordination innerhalb der Europäischen Union erforderlich machen.

Auch im Nahen Osten hat sich die sicherheitspolitische Lage zuletzt deutlich verschärft. Seit Ende Februar 2026 haben sich die militärischen Spannungen zu einem offenen regionalen Konflikt zwischen Israel und dem Iran ausgeweitet, in den auch die Vereinigten Staaten involviert sind. Die militärischen Auseinandersetzungen umfassen unter anderem

Luft-, Raketen- und Drohnenangriffe sowie Aktivitäten verbündeter Gruppierungen, etwa der Hisbollah im Libanon. Diese Entwicklung erhöht die geopolitische Unsicherheit und kann über steigende Energiepreise, mögliche Störungen wichtiger Handelsrouten sowie erhöhte Volatilität an den internationalen Finanzmärkten indirekte Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben.

Im makroökonomischen Umfeld hat sich die Inflationsdynamik im Jahr 2025 weiter abgeschwächt. Gegen Jahresende näherte sich die Inflation im Euroraum wieder dem mittelfristigen Zielwert der Europäischen Zentralbank von rund 2 % an. Während in der frühen Phase vor allem Energiepreise inflationsbestimmend waren, blieb die Kerninflation – getrieben durch Dienstleistungen, Mieten sowie ausgewählte Konsumgüter – weiterhin erhöht, zeigte jedoch im Jahresverlauf eine sukzessive Abschwächung. Die in den Vorjahren abgeschlossenen, teils überdurchschnittlichen Lohnsteigerungen wirkten dabei zeitverzögert weiterhin inflationsstützend.

Die Geldpolitik der Europäischen Zentralbank war im Jahr 2025 durch eine vorsichtige Fortsetzung des Lockerungskurses geprägt. Nach den ersten Zinssenkungen im Jahr 2024 setzte die EZB ihre graduelle Reduktion der Leitzinsen fort, um die konjunkturelle Entwicklung zu stabilisieren und die Kreditvergabe zu unterstützen. Das Zinsniveau blieb jedoch im historischen Vergleich weiterhin erhöht, wodurch die Finanzierungsbedingungen insbesondere für kapitalintensive Branchen wie die Immobilienentwicklung nur schrittweise Entlastung erfuhren.

In Bezug auf das Geschäftsmodell werden im Folgenden die Auswirkungen auf die UBM näher beschrieben.

### **Bezug auf das Geschäftsmodell der UBM**

Auch wenn kein direktes Engagement der UBM in den am Krieg beteiligten Ländern mehr besteht, so kann es im weiteren Verlauf der kriegerischen Auseinandersetzungen zu Auswirkungen auf die benachbarten Länder der Ukraine kommen. Aufgrund räumlicher und kultureller Nähe zu ihrem ukrainischen Nachbarn besteht das Risiko, dass der polnische Markt, auf dem die UBM als Immobilienentwickler

und Hotelbetreiber tätig ist, unter der aktuellen Krise leiden wird. Bislang ist dieses Risiko nicht eingetreten. Die direkte finanzielle Unterstützung der Ukraine durch alle Länder, in denen die UBM tätig ist, sowie die erhöhten Haushaltsausgaben für Verteidigung führen insgesamt zu angespannteren Staatshaushalten. Diese führen zu Diskussionen und können Auswirkungen auf staatliche Förderungen in der Immobilienbranche haben.

Das Hauptgeschäftsmodell der UBM ist die Entwicklung und der Verkauf von Immobilien. Aufgrund des schnellen Zinsanstiegs ist der Immobilienmarkt seit 2023 faktisch zum Erliegen gekommen. Dabei manifestiert sich der Zinsdruck nicht nur in höheren Zinskosten in der Entwicklung selbst, sondern insbesondere in niedrigen Verkaufspreisen, da die Finanzierungskosten für die Käufer deutlich gestiegen sind und die Alternativanlagen deutlich höher rentieren. Transaktionen außerhalb des Einzelwohnungsabverkaufs kommen mittlerweile wieder vereinzelt zustande, erfolgen jedoch häufig zu marktangepassten Konditionen und Preisniveaus, was die weiterhin selektive Investoren-Nachfrage widerspiegelt.

2025 war weiterhin von Insolvenzen von größeren Immobilienentwicklern geprägt, was auch weitreichende Auswirkungen auf die Finanzierungsfähigkeit der Banken der Eurozone hatte. So hat die EZB die Banken im Euroraum vor den steigenden Risiken im Immobiliensektor gewarnt und die Finanzierungen im Immobiliensektor als eine der aufsichtsrechtlichen Hauptprioritäten eingestuft. Insbesondere im Bereich der Gewerbeimmobilien wurden potenzielle Kapitalverluste thematisiert, weshalb die EZB die Bankinstitute aufforderte, ihre Risikomanagementpraktiken zu überprüfen und gegebenenfalls höhere Kapitalpuffer für potenzielle Verluste vorzuhalten. Dies führte zu einer restriktiveren Finanzierungspolitik der Banken für gewerbliche Immobilienprojekte und daraus folgend zu deutlich höheren Eigenkapitalbedingungen für Immobilienentwicklern und Bestandshaltern.

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass das Kapitalmarktumfeld für die Emission von Anleihen und anderen Inhaberschuldverschreibungen weiterhin für (Immobilien-) Unternehmen insbesondere ohne Rating schwierig bleibt.

Trotz der weiterhin volatilen Kapitalmärkte für Immobilienunternehmen ist es der UBM auch im Jahr 2025 gelungen, zwei Anleihen zu platzieren. Hierzu beigetragen hat auch das weiterhin klare Bekenntnis zur Nachhaltigkeit in Form von Green Bonds.

Nachdem die Inflation im Euroraum im Jahr 2025 weiter zurückgegangen ist und sich dem mittelfristigen Ziel der Europäischen Zentralbank annähert, werden kurzfristig keine weiteren Zinserhöhungen erwartet. Vielmehr setzte die EZB ihren im Jahr 2024 begonnenen Lockerungskurs fort und nahm im Jahresverlauf 2025 weitere, schrittweise Zinssenkungen vor. Für die kommenden Quartale wird ein vorsichtiges, datenabhängiges Vorgehen der EZB erwartet.

Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass sich die Renditeerwartungen auf Investorensseite mittelfristig wieder moderat nach unten entwickeln könnten. In Kombination mit einem weiterhin robusten Mietniveau in den Kernmärkten könnte sich dadurch schrittweise ein neues Marktgleichgewicht im Immobiliensektor herausbilden.

Das Risiko einer EU-weiten Rezession hat sich im Jahr 2025 nicht materialisiert, wenngleich das wirtschaftliche Umfeld weiterhin von verhaltenem Wachstum geprägt ist. Das im historischen Vergleich weiterhin erhöhte Zinsniveau sowie die nur schrittweise Verbesserung der Finanzierungsbedingungen belasten kurz- bis mittelfristig die Investitionsdynamik und sorgen für einen insgesamt gedämpften konjunkturellen Ausblick.

Die Risiken sind in der laufenden Unternehmensplanung berücksichtigt und auch in der Risikobewertung entsprechend eingepreist. Durch die gute Liquiditäts- und Eigenkapitalausstattung und eine Pipeline mit starkem Fokus auf EU-Taxonomie-konforme Objekte ist die UBM derzeit gut aufgestellt, um auch in diesem volatilen Marktumfeld weiterhin tätig zu sein.

Im Hotelgeschäft bleiben geopolitische Spannungen ein Unsicherheitsfaktor für den internationalen Reiseverkehr. Trotz einer insgesamt stabilen touristischen Nachfrage in Europa

im Jahr 2025 können geopolitische Ereignisse weiterhin zu kurzfristigen Schwankungen in einzelnen Märkten führen. Gleichzeitig bleibt das operative Umfeld durch ein erhöhtes Kostenniveau, insbesondere bei Personal, Energie und Beschaffung, geprägt. Ein Teil dieser Kosten konnte über höhere Zimmerpreise kompensiert werden, dennoch steht die Profitabilität weiterhin unter Druck und erfordert konsequentes Kostenmanagement.

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

Die originären finanziellen Vermögenswerte umfassen im Wesentlichen Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen, Projektfinanzierungen und andere Finanzanlagen und Forderungen aus Lieferungen und Leistungen. Die originären finanziellen Verbindlichkeiten umfassen die Anleihen und die anderen Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

### **Zinsänderungsrisiko**

Das Zinsrisiko von UBM ist definiert als das Risiko steigender Aufwands- oder sinkender Ertragszinsen aus Finanzpositionen und resultiert bei UBM nahezu ausschließlich aus dem Szenario fallender Zinsen für die variabel verzinsten Ausleihungen in Höhe von T€ 569.679 (Vorjahr: T€ 605.129). Im Bereich der Anleihen besteht kein Zinsänderungsrisiko, da diese fix verzinst sind.

### **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. Die Ausleihungen stehen im direkten Zusammenhang mit Immobilienprojekten. Somit ergibt sich das Kreditrisiko aus den Mietverpflichtungen und den Risiken aus der Projektentwicklung. Dieses Risiko wird auf Basis der Expertenschätzungen auf Projektebene mitberücksichtigt. Für die Bewertungsergebnisse wird auf Kapitel II. 2. im Anhang verwiesen.

Das Risiko bei Forderungen betrifft bei UBM im Wesentlichen Forderung gegenüber verbundenen Unternehmen. Diese resultieren aus finanziellen Forderungen (Cash Pooling) sowie aus zentralen Dienstleistungen. Das Kreditrisiko ist ebenso von der Entwicklung der Immobilienprojekte abhängig.

### **Fremdwährungsrisiko**

Das Fremdwährungsrisiko besteht bei Ausleihungen, welche in einem untergeordneten Volumen in fremder Währung an die Projektgesellschaften gewährt werden.

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

Zum Stichtag bestehen keine Absicherungsgeschäfte für die innerkonzernalen Finanzierungen.

### **Liquiditätsrisiko**

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

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

Zum 31. Dezember 2025 bestanden freie Finanzierungslinien bei UBM in Höhe von T€ 9.000 (Vorjahr: T€ 9.000), das Liquiditätsrisiko wird insgesamt als gering beurteilt.

### 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 die UBM von untergeordneter Bedeutung.

### Beteiligungsrisiken

Das Beteiligungsrisiko betrifft die Wertansätze an den Projektgesellschaften sowie den operativen Landesgesellschaften. Die Werthaltigkeit ist von der Entwicklung der jeweiligen Immobilienprojekte abhängig und wird auf Einzelprojektbasis beurteilt. Grundlage für den Wertansatz bilden Verkehrswertgutachten von unabhängigen Sachverständigen bzw. wurde er aus dem Barwert der geschätzten künftigen Cashflows, die aus der Nutzung der Immobilien erwartet werden, oder über Vergleichstransaktionen ermittelt. Wenn sich daher die Einschätzung betreffend die bei einer Vermietung zukünftig realisierbaren Erträge bzw. die Renditeerwartung in Bezug auf Alternativanlagen ändert, ändert sich auch der dem betreffenden Objekt beizulegende Zeitwert.

### Internes Kontrollsystem

Die wesentlichen Ziele des Internen Kontrollsystems (IKS) innerhalb der UBM sind die Kontrolle

- der Einhaltung externer und interner Regularien (gesetzliche und rechtliche Vorschriften),
- der Geschäftspolitik und der vorgegebenen Ziele,
- die Sicherung des Vermögens des Unternehmens,
- die Sicherstellung der Zuverlässigkeit des Rechnungs- und Berichtswesens,
- die Sicherstellung der Wirksamkeit und Effizienz betrieblicher Abläufe,
- die frühzeitige Risikoerkennung und die verlässliche Einschätzung möglicher Risiken sowie

- des effizienten Einsatzes von Ressourcen und der Kosten

Neben den in den Kernprozessen von UBM implementierten internen Kontrollen verfügt UBM über ein kaufmännisches und ein technisches Controlling. Beide Bereiche berichten direkt an den Vorstand. Das kaufmännische Controlling überwacht die laufende Geschäftsentwicklung auf Abweichungen von Planzahlen und stellt sicher, dass bei Planabweichungen die notwendigen Informationen an die Geschäftsleitung ergehen. Das technische Controlling überwacht die laufende Abwicklung von Projekten hinsichtlich Terminen, Baukosten, Baufortschritt und aller für die technische Umsetzung relevanter Prozesse. Dessen periodische Berichte bieten dem Management eine Grundlage für etwaige notwendige Maßnahmen, um die oben genannten Ziele erreichen zu können.

Neben gesetzlichen Vorgabe verfügt UBM über eine Vielzahl eigener Regularien, Dienstanweisungen und verbindlich festgeschriebenen Prozessabläufen. Die Rollen und Verantwortlichkeiten innerhalb der Prozesse sind klar zugewiesen, und die Kontrollmechanismen werden laufend überarbeitet und neuen Gegebenheiten angepasst. Diese Prozesse und Regularien dienen den Mitarbeitenden einerseits als entsprechende Werkzeuge bei der Erfüllung ihrer Aufgaben und ermöglichen andererseits die effiziente Gestaltung von Prozessen und Kontrollen. Derartige Arbeitsanweisungen, Richtlinien und Vorlagen schaffen Transparenz, erleichtern die Kommunikation und Dokumentation, helfen, Arbeitsabläufe effizient zu gestalten und ermöglichen es, Kontrollen effektiv durchzuführen.

Das dafür in der UBM eingerichtete System (intern bezeichnet als „Projekt 360°“) ist eine Gesamtschau auf Prozesse, Regelungen und Anweisungen innerhalb der UBM. Es ist für sämtliche Mitarbeitende jederzeit einsehbar, die Unterlagen dazu abrufbar und die Einhaltung der Vorgaben verpflichtend. Eine Aktualisierung der Dokumente und die laufende Fortentwicklung des 360°-Projekts wird durch eigens dafür verantwortliche MitarbeiterInnen sichergestellt.

Damit hat UBM die notwendigen Vorkehrungen getroffen, sodass einerseits gesetzliche, aber auch interne Richtlinien eingehalten und andererseits mögliche Schwachstellen in betrieblichen und organisatorischen Abläufen rasch identifiziert und korrigiert werden können.

Im Bereich Rechnungswesen dienen konzerneinheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften der Sicherstellung einer aussagekräftigen und ordnungsgemäßen Finanzberichterstattung. Durch klare Funktionstrennungen und Kontrollmaßnahmen wie Plausibilitätsprüfungen, regelmäßige Kontrollaktivitäten und Rechnungsfreigaberegulungen sowie das Vier-Augen-Prinzip werden eine verlässliche und ordnungsgemäße Buchführung und Rechnungslegung sichergestellt.

Dieses systematische Kontrollmanagement stellt sicher, dass die Rechnungslegung des UBM-Konzerns im 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.

## Interne Revision

Die Abteilung Interne Revision hat als Zielsetzung, unabhängige und objektive Prüfungs- und Beratungstätigkeiten innerhalb von UBM durchzuführen. Grundlage ihres Arbeitens sind die Revisionsordnung, welche die Legitimation nach außen darstellt, und das Revisionshandbuch, das die Aufgaben, Kompetenzen und Verantwortlichkeiten innerhalb von UBM festlegt. Die Abteilung ist gemäß C-Regel 18 des Österreichischen Corporate Governance Kodex dem Gesamtvorstand unterstellt. Die Interne Revision prüft sämtliche Unternehmensprozesse sowie die Wirksamkeit der internen Kontrollen und trägt zu deren Verbesserung bei.

Die Prüfergebnisse münden in Prüfberichten, in denen neben den getroffenen Feststellungen Empfehlungen vorgeschla-

gen werden. Daraus werden konkrete Verbesserungsmaßnahmen abgeleitet. Die Umsetzung der Maßnahmen wird von der Internen Revision überwacht, um sicherzustellen, dass die aufgezeigten Verbesserungspotenziale auch fristgerecht umgesetzt werden.

Projektbezogen unterstützen externe Berater einzelne Prüfungshandlungen.

Zusätzlich steht die Interne Revision dem Vorstand beratend zur Seite. Durch ihre integrierte Sichtweise und ihre Kenntnisse des Unternehmens aus der Prüftätigkeit heraus soll sie wirksame Möglichkeiten zur Verbesserung von Effektivität, Effizienz und Wirtschaftlichkeit der Prozesse aufzeigen.

Der jährliche Revisionsplan wird vom Vorstand beschlossen und dem Aufsichtsrat zur Kenntnis gebracht.

Anlassbezogen führt die Interne Revision nach entsprechendem Auftrag durch den Vorstand Ad-hoc-Prüfungen durch.

Im Jahr 2025 wurden keine Ad-hoc-Prüfungen beauftragt.

## Offenlegung gemäß § 243a UGB per 31. Dezember 2025

### 1. Zusammensetzung des Kapitals

Das Grundkapital der Gesellschaft setzte sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 aus 7.350.000 auf den Inhaber lautenden, nennbetragslosen Stückaktien zusammen, von denen jede am Grundkapital von € 52.305.260,00 im gleichen Umfang beteiligt ist. Zum Bilanzstichtag befanden sich 7.472.180 Aktien im Umlauf. Alle Stückaktien haben die gleichen, gesetzlich normierten Rechte und Pflichten; insbesondere gewährt jede Stückaktie das Stimmrecht, welches nach der Zahl der Aktien ausgeübt wird, sofern nicht eigene Aktien gehalten werden und die Rechte daraus ruhen.

Das Grundkapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt. Die Gesellschaft hielt zum 31. Dezember 2025 insgesamt 122.180 Stück eigene Aktien, das entspricht rund 1,64% des Grundkapitals. Aus eigenen Aktien stehen der Gesellschaft

gemäß § 65 Abs 5 AktG keine Rechte, insbesondere keine Stimmrechte, zu.

Gemäß § 5 Abs. 2 der Satzung der Gesellschaft können Aktien aus künftigen Kapitalerhöhungen auf den Inhaber oder Namen lauten; wird bei einer Kapitalerhöhung im Erhöhungsbeschluss keine Bestimmung darüber getroffen, ob die neuen Aktien auf den Inhaber oder auf Namen lauten, so lauten sie auf den Inhaber. Die Gesellschaft ist ihrer Verpflichtung gemäß § 5 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft und im Einklang mit § 10 Abs. 2 AktG nachgekommen, wonach die Inhaberaktien in einer, gegebenenfalls in mehreren Sammelurkunden zu verbriefen und bei einer Wertpapiersammelbank nach § 1 Abs. 3 Depotgesetz oder einer gleichwertigen ausländischen Einrichtung zu hinterlegen sind. Aus § 4 Abs. 5 (b) der Satzung der Gesellschaft ergibt sich weiters, dass das Grundkapital gemäß § 159 Abs. 2 Z 1 AktG um bis zu Nominale € 5.230.526,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien zur Ausgabe an Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen unter Ausschluss des Bezugsrechts bedingt erhöht ist (bedingte Kapitalerhöhung).

## **2. Beschränkungen betreffend die Stimmrechte oder die Übertragung von Aktien**

Zwischen der IGO Industries-Gruppe und der Strauss-Gruppe besteht ein Syndikatsvertrag (Syndikat Ortner & Strauss). Der Vorstand der Gesellschaft hat keine Kenntnis vom Inhalt dieses Syndikatsvertrags. Syndikatsbeschlüsse binden die Syndikatsmitglieder in der Ausübung ihrer Stimmrechte. Zwischen den Syndikatsmitgliedern besteht ein wechselseitiges Aufgriffsrecht.

## **3. Direkte oder indirekte Beteiligung**

Eine direkte oder indirekte Beteiligung am Kapital, die zumindest zehn von hundert beträgt, hielten zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 folgende Aktionäre: Syndikat Ortner & Strauss 38,84 % (davon IGO Industries-Gruppe 27,62 % und Strauss-Gruppe 11,22%); dabei werden (i) die der IGO Industries-Gruppe (an deren Spitze die IGO Industries GmbH steht) zuzuordnenden Aktien von der IGO Development GmbH und (ii) die der Strauss-Gruppe (an deren Spitze die PROS-

PERO Privatstiftung steht) zuzuordnenden Aktien von der SuP Beteiligungs GmbH gehalten. Darüber hinaus hält die IGO Industries-Gruppe einen weiteren Anteil von 6,99%, und die Strauss-Gruppe 0,9 %, der nicht Teil des Syndikats Ortner & Strauss ist.

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

**5. Mitarbeiterbeteiligungsmodelle** ohne unmittelbar ausübende Stimmrechte

Mitarbeiterbeteiligungsmodelle, bei welchen die Arbeitnehmer das Stimmrecht nicht unmittelbar ausüben, bestehen bei der UBM Development AG nicht. Arbeitnehmer, die am Kapital der Gesellschaft beteiligt sind, üben ihr Stimmrecht individuell und unmittelbar aus.

## **6. Bestimmungen zur Zusammensetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats sowie zur Änderung der Satzung**

Gemäß § 6 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft besteht der Vorstand nach näherer Bestimmung durch den Aufsichtsrat aus zwei bis sechs Personen. Die Bestellung von stellvertretenden Vorstandsmitgliedern in diesem zahlenbezogenen Rahmen (insgesamt zwei bis sechs Personen) ist gemäß § 6 Abs. 2 der Satzung zulässig. Gemäß § 6 Abs. 3 der Satzung kann der Aufsichtsrat ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstands und ein Mitglied zum Stellvertreter des Vorsitzenden des Vorstands ernennen. Allfällige stellvertretende Vorstandsmitglieder stehen gemäß § 8 Abs. 3 der Satzung hinsichtlich der Vertretungsmacht ordentlichen Vorstandsmitgliedern gleich.

Der Aufsichtsrat besteht gemäß § 9 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft aus mindestens drei und höchstens zwölf von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern. Gemäß § 9 Abs. 8 der Satzung kann mit der Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds gleichzeitig ein Ersatzmitglied gewählt werden, welches mit sofortiger Wirkung in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn das Aufsichtsratsmitglied vor dem Ablauf seiner Amtszeit aus dem Aufsichtsrat ausscheidet. Werden mehrere Ersatzmitglieder gewählt, ist bei der Wahl die Reihenfolge

zu bestimmen, in der sie für aus dem Aufsichtsrat ausscheidende Mitglieder nachrücken. Ein Ersatzmitglied kann auch für mehrere bestimmte Aufsichtsratsmitglieder gewählt werden, sodass es in den Aufsichtsrat nachrückt, wenn eines dieser Mitglieder vorzeitig aus dem Aufsichtsrat ausscheidet. Das Amt eines in den Aufsichtsrat nachgerückten Ersatzmitglieds erlischt, sobald ein Nachfolger für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied bestellt ist, spätestens jedoch mit Ablauf der restlichen Amtszeit des ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds. Ist das Amt eines in den Aufsichtsrat nachgerückten Ersatzmitglieds erloschen, weil ein Nachfolger für das ausgeschiedene Aufsichtsratsmitglied gewählt wurde, so bleibt es Ersatzmitglied für die weiteren Aufsichtsratsmitglieder, für die es gewählt wurde. Die Hauptversammlung kann gemäß § 9 Abs. 2 der Satzung bei der Wahl für einzelne oder für alle der von ihr zu wählenden Aufsichtsratsmitglieder eine kürzere als die gesetzlich vorgesehene Funktionsperiode beschließen. Scheidet ein von der Hauptversammlung gewähltes Aufsichtsratsmitglied vor Ablauf der Funktionsperiode aus, so bedarf es gemäß § 9 Abs. 6 der Satzung der Ersatzwahl erst in der nächsten ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft. Sinkt jedoch die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft unter drei, ist die Ersatzwahl in einer außerordentlichen Hauptversammlung binnen sechs Wochen vorzunehmen. Die Bestellung zum Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft kann gemäß § 9 Abs. 4 der Satzung vor Ablauf der Funktionsperiode von der Hauptversammlung durch Beschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen widerrufen werden.

Gemäß § 20 Abs. 1 der Satzung der Gesellschaft werden die Beschlüsse der Hauptversammlung, soweit das Gesetz nicht zwingend etwas Abweichendes bestimmt, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen, und in Fällen, in denen eine Kapitalmehrheit erforderlich ist, mit einfacher Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst. Nach Rechtsansicht des Vorstands der Gesellschaft wird durch diese Satzungsbestimmung die vom Aktiengesetz für Satzungsänderungen grundsätzlich vorgesehene Mehrheit von mindestens drei Viertel des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals auf die einfache Kapitalmehrheit

herabgesetzt, sofern es sich nicht um eine Änderung des Gegenstands des Unternehmens handelt.

### **7. Befugnisse der Mitglieder des Vorstands**

Der Vorstand ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 gemäß § 4 Abs. 4 der Satzung der Gesellschaft ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab Eintragung der in der Hauptversammlung vom 21. Mai 2024 beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch – somit bis zum 27. August 2029 – das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu € 26.152.630,00 durch Ausgabe von bis zu 3.736.090 Stück neuen, auf den Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, allenfalls in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Abs. 6 AktG und auch mit der Möglichkeit des Ausschlusses des Bezugsrechts, zu erhöhen (genehmigtes Kapital) und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die aus dem genehmigten Kapital ausgegebenen neuen Aktien ist ausgeschlossen, wenn und sofern eine Ausnutzung dieser Ermächtigung (genehmigtes Kapital) durch Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen bei Mehrzuteilungsoptionen im Rahmen der Platzierung neuer Aktien der Gesellschaft erfolgt. Darüber hinaus ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.

Zudem ist der Vorstand zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 gemäß § 4 Abs. 5 (b) der Satzung der Gesellschaft im Hinblick auf die bedingte Erhöhung des Grundkapitals nach § 159 Abs 2 Z 1 AktG zur Gewährung von Umtausch- oder Bezugsrechten an Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der bedingten Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen, insbesondere die Einzelheiten der Ausgabe und des Wandlungsverfahrens der Wandelschuldverschreibungen, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis. Der Aufsichtsrat

ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe der Aktien aus dem bedingten Kapital ergeben, zu beschließen. Ausgabebetrag und Umtauschverhältnis sind nach Maßgabe finanzmathematischer Methoden sowie des Aktienkurses der Gesellschaft in einem anerkannten Preisfindungsverfahren zu ermitteln. Im Fall einer in den Ausgabebedingungen von Wandelschuldverschreibungen festgelegten Wandlungspflicht dient das bedingte Kapital auch zur Erfüllung dieser Wandlungspflicht.

§ 4 Abs. 6 der Satzung der Gesellschaft sieht weiters die Ermächtigung des Vorstands gemäß § 159 Abs. 3 AktG vor, innerhalb von fünf Jahren ab Eintragung der in der Hauptversammlung vom 27. Mai 2021 beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch – somit bis zum 9. Juli 2026 – mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft gemäß § 159 Abs. 2 Z 3 AktG, auch in mehreren Tranchen, bedingt um bis zu € 3.917.480,00 durch Ausgabe von bis zu 559.640 auf den Inhaber lautenden neuen Stückaktien zum Zweck der Bedienung von Aktienoptionen im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 und der in der Hauptversammlung vom 27. Mai 2021 beschlossenen Fortsetzung und Verlängerung des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (samt Anpassung der Planbedingungen 2017) an Arbeitnehmer, leitende Angestellte und Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sowie mit ihr verbundener Unternehmen zu erhöhen. Der Ausübungskurs beträgt € 36,33. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die sich aus einer Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung ergebenden Änderungen der Satzung zu beschließen.

Kaufrecht der Aktionäre bei Veräußerung oder Verwendung auf andere Art als über die Börse oder durch ein öffentliches Angebot wird ausgeschlossen (Ausschluss des Bezugsrechts).

Schließlich ist der Vorstand zum Stichtag 31. Dezember 2025 gemäß Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 21. Mai 2025 ermächtigt, ohne weitere Befassung der Hauptversammlung, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien einzuziehen. Der Aufsichtsrat wurde ermäch-

tigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Einziehung von eigenen Aktien ergeben, zu beschließen.

### **8. Bedeutende Vereinbarungen**

Im Oktober/November 2019 wurde von der Gesellschaft (Emittentin) die UBM-Anleihe 2019-2025 (2019-UBM-Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 120.000.000,00 mit sechsjähriger Laufzeit (2019-2025) begeben, wobei diese Anleiheemission sowohl ein Umtauschangebot, in dessen Rahmen den Investoren der UBM-Anleihe 2015-2020 die Möglichkeit zum Umtausch in die UBM-Anleihe 2019-2025 geboten wurde, als auch ein Barzeichnungsangebot umfasste. Während im Zuge des Umtauschangebots Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2015 begebenen und zwischenzeitlich zur Gänze zurückgeführten Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 25.164.000,00 in 2019-UBM-Teilschuldverschreibungen umgetauscht wurden, wurden im Rahmen der Barzeichnung 2019-UBM-Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 94.836.000,00 begeben. In Bezug auf diese 2019-UBM-Teilschuldverschreibungen gab es bereits im Oktober 2024 ein Umtauschangebot durch die Emittentin, in dessen Rahmen den Anleihegläubigern der 2019-UBM-Teilschuldverschreibungen die Möglichkeit zum Umtausch in den UBM Green Bond 2024-2029 der Emittentin angeboten wurde. Im Zuge dieses ersten Umtauschangebots wurden 2019-UBM-Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 33.100.500,00 in Teilschuldverschreibungen des UBM Green Bonds 2024-2029 umgetauscht. Im Oktober 2025 gab es ein weiteres Umtauschangebot zum Umtausch der 2019-UBM-Teilschuldverschreibungen in den zweiten UBM Green Bond 2025-2030, bei dem 2019-UBM-Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 11.041.500,00 umgetauscht wurden. Schließlich wurde der nach den Umtauschangeboten noch ausstehende Gesamtnennbetrag von € 75,06 Millionen der UBM-Anleihe 2019-2025 im November 2025 von der Gesellschaft zur Gänze zurückgeführt.

Im Dezember 2020 wurde eine Inhaberschuldverschreibung (Inhaberschuldverschreibung 2020-2025) im Gesamtnennbetrag von € 21.500.000,00 begeben. Dabei wurde (i) die im November 2016 im Gesamtnennbetrag von € 18.500.000,00

begebene Inhaberschuldverschreibung 2016-2021 im Ausmaß von € 10.500.000,00 bis Dezember 2025 prolongiert (die Rückzahlung des verbliebenen, nicht prolongierten Betrags dieser Inhaberschuldverschreibung 2016-2021 erfolgte im Dezember 2021) und (ii) der weitere Betrag von € 11.000.000,00 neu abgeschlossen. Davon wurden im Oktober 2024 zunächst Inhaberschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 8,0 Mio. und im Dezember 2025 weitere Inhaberschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 6.000.000,00 getauscht bzw. zurückgeführt, so dass die Inhaberschuldverschreibung 2020-2025 zur Gänze zurückgezahlt ist.

Im ersten Quartal 2021 wurde von der Gesellschaft eine Inhaberschuldverschreibung von € 7.000.000,00 mit der Laufzeit 2021-2026 begeben, wovon € 7.000.000,00 aushafteten.

Im Mai 2021 wurde von der Gesellschaft (Emittentin) die Sustainability-Linked UBM-Anleihe 2021-2026 (2021-UBM-Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 150.000.000,00 mit fünfjähriger Laufzeit (2021-2026) begeben, wobei diese Anleiheemission sowohl (i) ein Umtauschangebot, in dessen Rahmen den Investoren der UBM-Anleihe 2017-2022 (2017-UBM-Teilschuldverschreibungen) die Möglichkeit zum Umtausch in die neue UBM-Anleihe 2021-2026 geboten wurde, als auch (ii) ein Barzeichnungsangebot umfasste. Während im Zuge des Umtauschgebots 2017-UBM-Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 68.897.500,00 in 2021-UBM-Teilschuldverschreibungen umgetauscht wurden, wurden im Rahmen der Barzeichnung 2021-UBM-Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 81.102.500,00 begeben. In Bezug auf diese 2021-UBM-Teilschuldverschreibungen gab es bereits im Oktober 2024 ein Umtauschangebot durch die Emittentin, in dessen Rahmen den Anleihegläubigern der 2021-UBM-Teilschuldverschreibungen die Möglichkeit zum Umtausch in den UBM Green Bond 2024-2029 der Emittentin angeboten wurde. Im Zuge dieses Umtauschgebots wurden 2021-UBM-Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 40.481.000,00 in Teilschuldverschreibungen des UBM Green Bonds 2024-2029 umgetauscht. Im Oktober 2025 gab es ein weiteres Umtauschangebot zum Umtausch der 2021-UBM-Teilschuldverschreibungen in den zweiten UBM Green Bond 2025-2030, bei dem 2021-UBM-Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbe-

trag von € 36.629.500 umgetauscht wurden. Die Sustainability-Linked UBM-Anleihe 2021-2026 steht daher im Gesamtnennbetrag von € 72.889.500,00 aus. Bei dieser im Mai 2021 begebenen Anleihe mit fünfjähriger Laufzeit (2021-2026) handelt es sich um eine „Sustainability-Linked“-Anleihe. Das bedeutet, dass der Rückzahlungsbetrag über 100% des Nominales liegen kann, wenn sich das ESG-Rating der Gesellschaft während der Laufzeit der Anleihe verschlechtert.

Im zweiten Quartal 2021 erfolgte die Emission einer tief nachrangigen Sustainability-Linked Hybridanleihe 2021 im Gesamtnennbetrag von € 100.000.000,00. Im Rahmen dieser Emission konnten knapp 50% einer Hybridanleihe von 2018 vorzeitig rückgekauft und damit bis 2026 verlängert werden. Im Mai 2025 wurde die Sustainability-Linked Hybridanleihe 2021 im Gesamtnennbetrag von € 43.600.000,00 im Rahmen eines Umtauschgebots in die Grüne Hybridanleihe 2025 (Green Hybrid Bond 2025) umgetauscht, so dass die Sustainability-Linked Hybridanleihe 2021 im Gesamtnennbetrag von EUR 56.400.000,00 aussteht. Die Sustainability-Linked Hybridanleihe 2021 enthält eine Regelung, wonach die Emittentin bei Eintritt eines Kontrollwechsels im Sinn einer Übernahme gemäß österreichischem Übernahmegesetz (wie in den Anleihebedingungen definiert) berechtigt ist, die Hybrid-Teilschuldverschreibungen vorzeitig vollständig zum erhöhten Nennbetrag zuzüglich bis zum Rückzahlungstag aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen; dabei ist der erhöhte Nennbetrag mindestens der Nennbetrag der Hybrid-Teilschuldverschreibungen, vorbehaltlich Erhöhung(en) nach Eintritt eines Anpassungsereignisses in Bezug auf das ESG-Rating und das Nachhaltigkeitserkennungslevels (sustainability recognition level) der Emittentin.

Im Juli 2023 wurde von der Gesellschaft (Emittentin) die erste Grüne Anleihe (UBM Green Bond 2023-2027 oder 2023-UBM-Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 50.000.000,00 mit vierjähriger Laufzeit (2023-2027) zur Finanzierung nachhaltiger Projektentwicklungen begeben. Diese Anleiheemission umfasste sowohl (i) ein Umtauschangebot, in dessen Rahmen den Investoren der zwischenzeitlich zur Gänze rückgeführten UBM-Anleihe 2018-2023 die Möglichkeit zum Umtausch in den neuen UBM Green Bond 2023-2027 geboten wurde, als auch (ii) ein Barzeichnungsangebot. Während im Zuge des Umtauschgebots Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2018 begebenen

nen Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 28,95 Mio. in Teilschuldverschreibungen des UBM Green Bonds 2023-2027 umgetauscht wurden, wurden im Rahmen der Barzeichnung 2023-UBM-Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 91,05 Mio. begeben.

Im Oktober 2024 wurde von der Gesellschaft (Emittentin) eine weitere Grüne Anleihe (UBM Green Bond 2024-2029 oder 2024-UBM-Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 93.000.000,00 mit fünfjähriger Laufzeit (2024-2029) zur Finanzierung nachhaltiger Projektentwicklungen begeben. Neben dem Barzeichnungsangebot umfasste diese Anleiheemission auch zwei Umtauschangebote, in dessen Rahmen sowohl (i) den Investoren der UBM-Anleihe 2019-2025 als auch (ii) den Investoren der Sustainability-Linked UBM-Anleihe 2021-2026 die Möglichkeit zum Umtausch in den zweiten UBM Green Bond 2024-2029 geboten wurde (zu den Umtauschangeboten betreffend die in den Jahren 2019 und 2021 begebenen Anleihen siehe auch oben). Während im Zuge der Umtauschangebote 2019-UBM-Teilschuldverschreibungen und 2021-UBM-Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von zusammen € 73.581.500,00 in Teilschuldverschreibungen des UBM Green Bonds 2024-2029 umgetauscht wurden, wurden im Rahmen der Barzeichnung 2024-UBM-Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 19.418.500,00 begeben.

Im zweiten Quartal 2025 erfolgte seitens der Gesellschaft (Emittentin) die Emission einer tief nachrangigen Grünen Hybridanleihe 2025 (Green Hybrid Bond 2025) im Gesamtnennbetrag von € 65.000.000,00, deren Nettoemissionserlös insbesondere zur (Re-)Finanzierung neuer oder bestehender förderfähiger Projekte der Emittentin mit eindeutigen Umweltnutzen einzusetzen sind. Im Rahmen dieser Emission konnten mehr als 40 % der Teilschuldverschreibungen der Sustainability-Linked Hybridanleihe 2021 vorzeitig rückgekauft und damit bis 2030 verlängert werden. Die Grüne Hybridanleihe 2025 (Green Hybrid Bond 2025) enthält eine Regelung, wonach die Emittentin bei Eintritt eines Kontrollwechsels im Sinn einer Übernahme gemäß österreichischem Übernahmegesetz (wie in den Anleihebedingungen definiert) berechtigt ist, die Teilschuldverschreibungen des Green Hyb-

rid Bonds 2025 vorzeitig vollständig und zuzüglich bis zum Rückzahlungstag aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen.

Im Oktober 2025 wurde von der Gesellschaft (Emittentin) eine weitere Grüne Anleihe (UBM Green Bond 2025-2030 oder 2025-UBM-Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 75.000.000,00 mit fünfjähriger Laufzeit (2025-2030) zur Finanzierung nachhaltiger Projektentwicklungen begeben. Neben dem Barzeichnungsangebot umfasste diese Anleiheemission neuerlich zwei Umtauschangebote, in dessen Rahmen sowohl (i) den Investoren der UBM-Anleihe 2019-2025 als auch (ii) den Investoren der Sustainability-Linked UBM-Anleihe 2021-2026 die Möglichkeit zum Umtausch in den zweiten UBM Green Bond 2024-2029 geboten wurde (zu den Umtauschangeboten betreffend die in den Jahren 2019 und 2021 begebenen Anleihen siehe auch oben). Während im Zuge der Umtauschangebote 2019-UBM-Teilschuldverschreibungen und 2021-UBM-Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von zusammen € 47.671.000,00 in Teilschuldverschreibungen des UBM Green Bonds 2025-2030 umgetauscht wurden, wurden im Rahmen der Barzeichnung 2025-UBM-Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 27.329.000,00 begeben.

Die Anleihen enthalten in den jeweiligen Anleihebedingungen insbesondere folgende Bestimmung: Erfolgt ein Kontrollwechsel im Sinn einer Übernahme bzw. der Erlangung einer unmittelbaren kontrollierenden Beteiligung an der Emittentin im Sinn des Übernahmegesetzes mit der Rechtsfolge eines Pflichtangebots durch eine natürliche oder juristische Person, die im Zeitpunkt der Begebung der Anleihe keine (oder keine kontrollierende) Beteiligung hält (Kontrollwechselereignis wie in den jeweiligen Anleihebedingungen definiert), und führt dieser Kontrollwechsel zu einer Verschlechterung der Bonität der Emittentin und kann die Emittentin keinen Bonitätsnachweis innerhalb von 60 Tagen ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Kontrollwechselereignisses erbringen, ist jeder Anleihegläubiger berechtigt, seine Teilschuldverschreibungen zu kündigen und fällig zu stellen und die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen.

Weiters hat die Gesellschaft als Darlehensnehmerin im November 2016 Schuldscheindarlehensverträge im Gesamtnennbetrag von € 32.000.000,00 (die im Ausmaß von € 20.500.000,00 bis Dezember 2025 prolongiert wurden; die Rückzahlung der verbliebenen, nicht prolongierten Beträge erfolgte im Dezember 2021) und im Dezember 2020 Schuldscheindarlehensverträge im Gesamtnennbetrag von € 9.500.000,00 abgeschlossen.

Im Juli 2025 wurden Schuldscheindarlehensverträge im Gesamtnennbetrag von € 15.000.000,00, die im Juli 2030 zur Rückzahlung fällig sind, neu abgeschlossen; dieser Betrag setzt sich aus € 12.000.000,00 Verlängerungen bestehender Schuldscheindarlehen sowie € 3.000.000,00 neu aufgenommenen Schuldscheindarlehen zusammen. Zusätzlich wurden im Juli 2025 Schuldscheindarlehen im Gesamtnennbetrag von € 9.000.000,00 teilweise in Höhe von € 5.000.000,00 zurückgeführt und teilweise in Höhe von € 4.000.000,00 in einen Kredit umgewandelt; weitere € 1.000.000,00 wurden im Oktober 2025 in den Green Bond 2025 getauscht.

Im Dezember 2025 wurden schließlich Schuldscheindarlehen im Gesamtnennbetrag von € 8.000.000,00 zurückgeführt, wovon € 3.000.000,00 auf nicht prolongierte Schuldscheindarlehensverträge entfielen.

Die jeweiligen Schuldscheindarlehensverträge sehen ein Kündigungsrecht für den Fall vor, dass ein Kontrollwechselereignis eintritt und dieses Kontrollwechselereignis (i) zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Gesellschaft führt, ihre Verpflichtungen aus dem jeweiligen Darlehensvertrag zu erfüllen, oder (ii) zu einem Verstoß des jeweiligen Darlehensgebers gegen gesetzlich zwingende Vorschriften führt. (Kontrollwechsel bedeutet in diesem Zusammenhang die Erlangung einer unmittelbaren kontrollierenden Beteiligung an der Gesellschaft im Sinn des Übernahmegesetzes mit der Rechtsfolge eines Pflichtangebots durch eine natürliche oder juristische Person, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des jeweiligen Darlehensvertrags keine Beteiligung an der Gesellschaft hielt.) Gemäß den Schuldscheindarlehensverträgen vom Dezember 2020 und Juli 2025 ist jeder Schuldscheindarlehensgläubiger nur dann berechtigt, seine

Schuldscheindarlehen zu kündigen und fällig zu stellen und die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen, sofern dieser Kontrollwechsel zu einer Verschlechterung der Bonität der Emittentin führt und die Emittentin keinen Bonitätsnachweis innerhalb von 60 Tagen ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Kontrollwechselereignisses erbringen kann.

Eine Übersicht der Anleihen befindet sich ab Seite 11 des Geschäftsberichts 2025.

In der Hauptversammlung vom 21. Mai 2024 hat die Gesellschaft ein Aktien-Optionen-Programm für Führungskräfte beschlossen (AOP 2024). Im Rahmen des AOP 2024 wurden bestimmten teilnahmeberechtigten Personen virtuelle Aktienoptionen (Aktienoptionen) eingeräumt, welche von diesen nach Ablauf eines Zeitraums von zwei (2) oder drei (3) Jahren und unter Einhaltung besonderer Teilnahmevoraussetzungen ausgeübt werden können. Das Recht, die Aktienoptionen auszuüben, entsteht erst mit Ablauf definierter Zeiträume und unter der Voraussetzung, dass die Performancekriterien erreicht werden und die im AOP 2024 festgelegten weiteren Voraussetzungen erfüllt sind. Das AOP 2024 sieht die Einräumung von insgesamt maximal 600.000 virtuellen Aktienoptionen vor, wobei jede virtuelle Aktienoption zur Barablöse des virtuellen Bezugs einer Stammaktie der Gesellschaft berechtigt. Im Fall eines Kontrollwechselereignisses sind die teilnahmeberechtigten Personen nicht mehr an die Ausübungsfenster, sehr wohl jedoch an den ungewichteten Durchschnitt der Schlusskurse der Aktie der Gesellschaft von zumindest EUR 27,00 gebunden. Die teilnahmeberechtigten Personen können ihre jeweiligen Aktienoptionen zehn (10) Handelstage nach Beginn der Nachfrist, die einem freiwilligen Angebot zur Kontrollenerlangung gemäß § 25a ÜbG oder einem öffentlichen Pflichtangebot gemäß §§ 22 ff ÜbG folgt, ausüben, wobei in einem solchen Fall der Ausübungszeitraum 20 Handelstage beträgt. Der dafür relevante Beobachtungszeitraum ist der Zeitraum von zwölf Wochen vor dem Tag der öffentlichen Bekanntgabe eines Übernahmeangebots an zumindest fünfzehn (15) aufeinanderfolgenden Handelstagen.

**9. Entschädigungsvereinbarungen** im Sinn des § 243a Z 9  
UGB bestehen nicht.

Wien, am 18. März 2026

Der Vorstand



**Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.**  
CEO, Vorsitzender



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO



**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
COO



**Dipl. Ing. Peter Schaller**  
CTO

# Jahresabschluss

**Bilanz**  
zum 31. Dezember 2025

	2025 in €	2024 in T€
<b>Aktiva</b>		
<b>A. Anlagevermögen</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>		
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	1.565.461	1.808
2. Geleistete Anzahlungen	19.254	13
	1.584.715	1.821
<b>II. Sachanlagen</b>		
1. Bauten auf fremdem Grund (davon Grundwert € 0,00; 2024: T€ 0)	780.478	884
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.167.710	1.237
	1.948.188	2.121
<b>III. Finanzanlagen</b>		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	186.368.740	175.304
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	413.879.309	461.756
3. Beteiligungen	7.691.643	11.933
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	155.799.661	143.373
	763.739.353	792.366
	<b>767.272.256</b>	<b>796.308</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
<b>I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2024: T€ 0)	344.196	195
2. Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2024: T€ 0)	4.695.248	3.538
3. Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2024: T€ 0)	3.377.003	1.768
4. Sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0; (2024: T€ 125)	1.703.172	3.776
	10.119.619	9.277
<b>II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>	35.171.830	94.787
	<b>45.291.449</b>	<b>104.064</b>
<b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<b>223.216</b>	<b>729</b>
<b>D. Aktive latente Steuer</b>	<b>2.297.665</b>	<b>2.370</b>
	<b>815.084.587</b>	<b>903.471</b>

JAHRESABSCHLUSS

	2025 in €	2024 in T€
Passiva		
<b>A. Eigenkapital</b>		
<b>I. eingefordertes Grundkapital</b>		
übernommenes, eingefordertes und eingezahltes Grundkapital	52.305.260	52.305
Nennbetrag eigener Anteile	-855.260	-
	51.450.000	52.305
<b>II. Kapitalrücklagen</b>		
gebundene	98.953.928	98.954
<b>III. Gewinnrücklagen</b>		
1. andere (freie) Rücklagen	35.217.052	37.798
2. Rücklage für eigene Anteile (gebunden)	855.260	-
	36.072.312	37.798
<b>IV. Bilanzverlust</b>		
1. Verlustvortrag	-17.266.728	-28.389
2. Jahresverlust/-gewinn	-2.373.708	11.123
	-19.640.436	-17.266
	<b>166.835.804</b>	<b>171.791</b>
<b>B. Mezzaninkapital</b>	<b>121.400.000</b>	<b>100.000</b>
<b>C. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Abfertigungen	741.946	734
2. Rückstellungen für Pensionen	170.487	193
3. Steuerrückstellungen	10.903.295	8.244
4. Sonstige Rückstellungen	5.362.804	4.660
	<b>17.178.532</b>	<b>13.831</b>
<b>D. Verbindlichkeiten</b>		
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 225.106.447; (2024: T€ 318.289)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 284.563.804; (2024: T€ 299.519)		
1. Anleihen	320.189.500	389.919
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 79.625.549; (2024: T€ 130.400)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 240.563.951; (2024: T€ 259.519)		
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	43.999.853	40.000
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 0; (2024: T€ 0)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 43.999.853; (2024: T€ 40.000)		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.329.763	899
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 1.329.763; (2024: T€ 899)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2024: T€ 0)		
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	127.651.594	173.643
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 127.651.594; (2024: T€ 173.643)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2024: T€ 0)		
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.936.169	3.723
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 3.936.169; (2024: T€ 3.723)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2024: T€ 0)		
6. Sonstige Verbindlichkeiten	12.563.372	9.624
davon aus Steuern € 74.836; (2024: T€ 559)		
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit € 169.505; (2024: T€ 166)		
davon mit einer RLZ ≤ 1 Jahr: € 12.563.372; (2024: T€ 9.624)		
davon mit einer RLZ > 1 Jahr: € 0,00; (2024: T€ 0)		
	<b>509.670.251</b>	<b>617.808</b>
<b>E. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	-	<b>41</b>
	<b>815.084.587</b>	<b>903.471</b>

## Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2025

	2025 in €	2025 in €	2024 in T€
1. Umsatzerlöse		13.689.391	14.759
2. Sonstige betriebliche Erträge			
a) Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme von Finanzanlagen	67.522		599
b) Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	-		2.458
c) übrige	181.433		227
		248.955	3.284
3. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen			
a) Materialaufwand	-152.879		-174
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-2.048.093		-2.125
		-2.200.973	-2.299
4. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter			
aa) Gehälter		-9.629.776	-10.366
b) Soziale Aufwendungen			
aa) Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-248.998		-232
bb) Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.714.708		-1.852
cc) Aufwendungen für Altersversorgung	16.526		503
dd) Übrige Sozialaufwendungen	-85.364		-115
		-2.032.544	-1.696
		-11.662.319	-12.062
5. Abschreibungen auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		-624.669	-629
6. Sonstige betriebliche Aufwendungen			
übrige		-9.649.962	-8.351
		-9.649.962	-8.351
<b>7. Zwischensumme aus Z1 bis 6</b>		<b>-10.199.578</b>	<b>-5.298</b>
8. Erträge aus Beteiligungen		1.976.751	2.499
davon aus verbundenen Unternehmen € 1.976.751; (2024: T€ 1.015)			
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		51.698.431	47.010
davon aus verbundenen Unternehmen € 39.355.160; (2024: T€ 36.110)			
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.331.991	2.143

JAHRESABSCHLUSS

	2025 in €	2025 in €	2024 in T€
davon aus verbundenen Unternehmen € 61.285; (2024: T€ 69)			
11. Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen		11.809.436	34.291
12. Aufwendungen aus Finanzanlagen			
davon		-22.373.938	-40.213
a) Abschreibungen € -22.570.352; (2024: T€ -38.792)			
b) Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen € -10.720.349; (2024: T€ -9.458)			
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		-31.013.464	-24.068
davon betreffend verbundene Unternehmen € -1.824.569; (2024: T€ -1.657)			
<b>14. Zwischensumme aus Z8 bis 13</b>		<b>13.429.207</b>	<b>21.662</b>
<b>15. Ergebnis vor Steuern (Zwischensumme aus Z7 und Z14)</b>		<b>3.229.629</b>	<b>16.364</b>
16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag		-5.603.337	-5.241
davon latente Steuern € -72.011 (2024: T€ 150)			
davon aus Steuerumlagen/-rückstellungen € -5.813.787 (2024: T€ -4.284)			
<b>17. Ergebnis nach Steuern = Jahresfehlbetrag/-überschuss</b>		<b>-2.373.708</b>	<b>11.123</b>
18. Verlustvortrag aus dem Vorjahr		-17.266.728	-28.389
<b>19. Bilanzverlust</b>		<b>-19.640.436</b>	<b>-17.266</b>

## Anlagenpiegel

zum 31. Dezember 2025

in EUR	Anschaffungs- und Herstellungskosten					Stand am 31.12.2025
	Stand am 1.1.2025	Zugänge	davon Zinsen	Um- buchungen	Abgänge	
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>						
1. Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte, Lizenzen und ähnliche Rechte	2.864.874	-	-	-	-	2.864.874
2. geleistete Anzahlungen	13.279	5.976	-	-	-	19.254
	<b>2.878.152</b>	<b>5.976</b>	-	-	-	<b>2.884.128</b>
<b>II. Sachanlagen</b>						
1. Bauten auf fremdem Grund	1.370.008	-	-	-	-	1.370.008
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.248.822	394.728	-	-	-460.486	2.183.063
3. Geringwertige Wirtschaftsgüter	-	4.529	-	-	-4.529	-
	<b>3.618.830</b>	<b>399.258</b>	-	-	<b>-465.016</b>	<b>3.553.071</b>
<b>III. Finanzanlagen</b>						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	242.859.947	8.165.189	-	4.241.076	-3.163.939	252.102.273
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	575.159.407	103.389.529	-	-3.926.592	-150.253.602	524.368.742
3. Beteiligungen	50.964.080	11.250.073	-	-4.241.076	-8.000.000	49.973.077
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	182.242.927	37.050.335	-	3.926.592	-36.581.632	186.638.221
	<b>1.051.226.361</b>	<b>159.855.125</b>	-	-	<b>-197.999.173</b>	<b>1.013.082.314</b>
	<b>1.057.723.343</b>	<b>160.260.359</b>	-	-	<b>-198.464.189</b>	<b>1.019.519.513</b>

JAHRESABSCHLUSS

Stand am 1.1.2025	kumulierte Abschreibungen				Stand am 31.12.2025	Buchwerte	
	Zugänge/ Abschreibungen	Zuschreibung	Um- buchungen	Abgänge		Buchwert 31.12.2025	Buchwert 31.12.2024
-1.056.549	-242.864	-	-	-	-1.299.413	1.565.461	1.808.324
					-	19.254	13.279
<b>-1.056.549</b>	<b>-242.864</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-1.299.413</b>	<b>1.584.715</b>	<b>1.821.603</b>
-486.431	-103.099	-	-	-	-589.530	780.478	883.577
-1.011.670	-274.177	-	-	270.494	-1.015.353	1.167.710	1.237.151
-	-4.529	-	-	4.529	-	-	-
<b>-1.498.101</b>	<b>-381.805</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>275.024</b>	<b>-1.604.883</b>	<b>1.948.188</b>	<b>2.120.728</b>
-67.556.264	-1.466.268	139.000	-	3.149.999	-65.733.533	186.368.740	175.303.684
-113.403.430	-9.453.495	9.247.600	-	3.119.892	-110.489.433	413.879.309	461.755.976
-39.031.361	-3.250.073	-	-	-	-42.281.434	7.691.643	11.932.719
-38.869.564	-8.400.516	2.410.201	-	14.021.319	-30.838.561	155.799.661	143.373.362
<b>-258.860.620</b>	<b>-22.570.352</b>	<b>11.796.801</b>	<b>-</b>	<b>20.291.210</b>	<b>-249.342.960</b>	<b>763.739.353</b>	<b>792.365.741</b>
<b>-261.415.270</b>	<b>-23.195.021</b>	<b>11.796.801</b>	<b>-</b>	<b>20.566.234</b>	<b>-252.247.257</b>	<b>767.272.256</b>	<b>796.308.073</b>

# Anhang zum Jahresabschluss 2025

## I. Allgemeines

Die UBM Development AG (UBM) ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht und hat den Sitz in Wien mit der Geschäftsanschrift 1100 Wien, Laaer-Berg-Straße 43. Sie ist registriert beim Handelsgericht Wien unter FN 100059 x. Die UBM erstellt den Konzernabschluss für den kleinsten und größten Kreis von Unternehmen, dieser liegt in 1100 Wien, Laaer-Berg-Straße 43, auf.

Der Jahresabschluss wurde unter Beachtung der Grundsätze ordnungsgemäßer Buchführung und grundsätzlich unter Beachtung der Generalnorm aufgestellt, um ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Unternehmens zu vermitteln (Generalklausel § 236 UGB).

Es wurden die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden unter dem Aspekt der Unternehmensfortführung angewandt.

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Die Rechnungslegungsvorschriften in der geltenden Fassung wurden angewandt.

Der Abschluss 2025 wurde zum Stichtag 31. Dezember 2025 aufgestellt und betrifft das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember. Zahlenmäßige Angaben erfolgen zumeist in 1.000 (T€). Durch die Angaben in T€ können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

### 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 25,0% zur Anwendung gebracht.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten unter Abzug von Anschaffungskostenminderungen bzw. zu Herstellungskosten und der bisher aufgelaufenen und im Berichtsjahr 2025 planmäßig fortgeführten linearen Abschreibungen bewertet, wobei entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer folgende Abschreibungssätze (Neuanschaffungen) angewandt wurden:

in %	2025	2024
Immaterielles Vermögen	10,00-25,00	10,00-25,00
Miet- und Nutzungsrechte	1,28	1,28
Gebäude	6,67-9,09	6,67-9,09
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,00-50,00	1,00-50,00

Kommt es im Geschäftsjahr bei Gegenständen des Anlagevermögens zu einer voraussichtlichen dauernden Wertminderung, werden diese Gegenstände außerplanmäßig auf den niedrigeren am Abschlussstichtag beizulegenden Wert abgeschrieben. **Geringwertige Wirtschaftsgüter** (§ 204 UGB) wurden voll abgeschrieben und im Anlagespiegel als Zugänge und Abgänge ausgewiesen.

Die **Finanzanlagen** wurden zu Anschaffungskosten oder mit dem niedrigeren beizulegenden Wert, bewertet, auch wenn diese Wertminderung nicht von Dauer ist. Die Werthaltigkeit ist von der Entwicklung der jeweiligen Immobilienprojekte abhängig und wird auf Einzelprojektbasis beurteilt. Grundlage für den Wertansatz bilden Verkehrswertgutachten von unabhängigen Sachverständigen bzw. wurde er aus dem Barwert der geschätzten künftigen Cashflows, die aus der Nutzung der Immobilien erwartet werden, oder über Vergleichstransaktionen ermittelt.

Sind die Gründe für die in den vorangegangenen Geschäftsjahren vorgenommen außerplanmäßigen Abschreibungen weggefallen, dann erfolgt eine Werterhöhung bis höchstens zu den fortgeschriebenen Anschaffungskosten.

## 2. Umlaufvermögen

### 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 Rückstellungen betreffen ihrer Eigenart nach genau umschriebene Aufwendungen, die dem Geschäftsjahr oder einem früheren Geschäftsjahr zuzuordnen sind; sie werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Sie berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und der Höhe nach noch nicht feststehende Verbindlichkeiten. Andere Rückstellungen als die gesetzlich vorgeschriebenen werden nicht gebildet.

Die Abfertigungsrückstellungen wurden aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß IAS 19 auf Basis eines Rechnungszinssatzes von 4,00 % (Vorjahr: 3,30 %) und erwarteter zukünftiger Gehaltssteigerungen von 3,50 % (Vorjahr: 3,70 %) sowie eines frühestmöglichen Pensionseintrittsalters nach ASVG (Pensionsreform 2004) ermittelt. Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste werden zur Gänze in dem Jahr angesetzt, in dem sie anfallen. Als Sterbetafel werden die Rechnungsgrundlagen für die Pensionsversicherung AVÖ 2018-P (Angestellte) herangezogen. Bei der Ermittlung der Rückstellungen für Abfertigungen werden für Österreich keine Fluktuationsabschläge berücksichtigt. Für Jubiläumsgelder werden für Österreich Fluktuationsabschläge auf Basis von statistischen Daten in einer Bandbreite von 0,00 % bis 13,20 % (Vorjahr: 0,00 % bis 13,20 %) 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 Parameter wie für die Abfertigungsrückstellungen herangezogen wurden. Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste werden zur Gänze in dem Jahr angesetzt, in dem sie anfallen. Der Zinsaufwand wird im Personalaufwand erfasst.

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

Die Verbindlichkeiten werden mit ihrem Erfüllungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten in Fremdwährung wurden mit dem Devisenbriefkurs am Bilanzstichtag angesetzt, soweit dieser über dem Anschaffungskurs liegt.

## II. Erläuterungen zur Bilanz

### 1. Anlagevermögen

Hinsichtlich der Entwicklung der einzelnen Positionen des Anlagevermögens und der Aufgliederung der Jahresabschreibung verweisen wir auf den beiliegenden Anlagenspiegel. Im Geschäftsjahr wurden keine Fremdkapitalzinsen gemäß § 203 Abs. 4 UGB (Vorjahr: T€ 0) aktiviert.

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** in Höhe von T€ 1.585 (Vorjahr: T€ 1.821) betreffen das Mietrecht in Innsbruck und die Umstellung auf SAP S4/Hana. 2025 und 2024 erfolgten keine außerplanmäßigen Abschreibungen bzw. auch kein Verkauf.

Die geleistete Anzahlungen setzen sich aus geleisteten Anzahlungen für SAP Group Reporting zusammen.

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

in T€	2025	2024
für das folgende Jahr	956	939
für die folgenden fünf Jahre	4.902	4.885

Eine Zusammenstellung der Daten von Beteiligungsunternehmen ist aus dem beiliegenden Beteiligungsspiegel zu ersehen.

2025 gab es Zugänge in Höhe von T€ 8.165 zu den **Anteilen an verbundenen Unternehmen** (Vorjahr: T€ 51) und Abgänge in Höhe von T€ 3.164 (Vorjahr: T€ 3.372). Außerdem erfolgte der Kauf weiterer 50% einer Beteiligung.

Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 1.466 (Vorjahr: T€ 645) auf den niedrigeren beizulegenden Wert sowie Zuschreibungen in Höhe von T€ 139 (Vorjahr: T€ 1.250).

Bei den Beteiligungen gab es 2025 Zugänge in Höhe von T€ 11.250 (Vorjahr: T€ 21.167) und Abgänge in Höhe von T€ 8.000 (Vorjahr: T€ 2.598). Es erfolgten 2025 außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 3.250 (Vorjahr: T€ 21.202) auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

## Ausleihungen

in T€	2025	2024
Verbundene Unternehmen	413.879	461.756
Beteiligungsunternehmen	155.800	143.373

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

Die Ausleihungen resultieren im Wesentlichen aus Projektfinanzierungen, im Geschäftsjahr gab es Zugänge in Höhe von T€ 140.440 (Vorjahr: T€ 212.663) sowie Abgänge in Höhe von T€ 186.835 (Vorjahr: T€ 167.284).

Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 17.854 (Vorjahr: T€ 16.945) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert. Im Geschäftsjahr 2025 gab es Zuschreibungen in Höhe von T€ 11.658 (Vorjahr: T€ 24.822).

## 2. Umlaufvermögen

### Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Pauschalwertberichtigungen zu Forderungen wurden im Geschäftsjahr nicht vorgenommen.

Bei Forderungen gegenüber einem verbundenen Unternehmen besteht eine Einzelwertberichtigung zu zweifelhaften Forderungen in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 2.710). Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 4.695 (Vorjahr: T€ 3.538) bestehen zu Gänze aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Unter dem Posten Sonstige Forderungen sind Erträge in Höhe von T€ 350 (Vorjahr: T€ 499) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

### Flüssige Mittel

in T€	2025	2024
Kassenbestand	-	-
Guthaben bei Kreditinstituten	35.172	94.787
<b>Gesamt</b>	<b>35.172</b>	<b>94.787</b>

Von den Bankguthaben sind T€ 4.000 (Vorjahr: T€ 7.000) zum Zweck der Sicherstellung von Bankkrediten verpfändet.

## 3. Eigenkapital

Das Grundkapital in Höhe von € 52.305.260 (Vorjahr: € 52.305.260) ist in 7.472.180 (Vorjahr: 7.472.180) Stück nennbetragslose Stückaktien zerlegt. Der auf die einzelne auf den Inhaber lautende Stückaktie entfallende Betrag des Grundkapitals beträgt € 7 (Vorjahr: € 7).

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

### Genehmigtes Kapital, bedingtes Kapital

In der 144. ordentlichen Hauptversammlung vom 21. Mai 2025 wurde der Beschluss aus der Hauptversammlung vom 19. Mai 2023 zum Erwerb eigener Aktien im Ausmaß von 10 % des Grundkapitals sowie die Veräußerung und Einziehung eigener Aktien verlängert.

In der 143. ordentlichen Hauptversammlung vom 21. Mai 2024 wurde unter anderem folgender Beschluss gefasst:

Die Ermächtigung des Vorstands gemäß § 169 AktG, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis 9. Juni 2027 um bis zu EUR 5.230.526,00 durch Ausgabe von bis zu 747.218 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlagen, auch in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Absatz 6 AktG und auch mit der Möglichkeit des Ausschlusses des Bezugsrechts, zu erhöhen, wie derzeit in § 4 Absatz 4 der Satzung vorgesehen, wird widerrufen.

Der Vorstand ist ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab Eintragung der in der Hauptversammlung vom 21. Mai 2024 beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu EUR 26.152.630,00 durch Ausgabe von bis zu 3.736.090 neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage, allenfalls in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Absatz 6 AktG und auch mit der Möglichkeit des Ausschlusses des Bezugsrechts, zu erhöhen (genehmigtes Kapital) und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die aus dem genehmigten Kapital ausgegebenen neuen Aktien ist ausgeschlossen, wenn und sofern eine Ausnutzung dieser Ermächtigung (genehmigtes Kapital) durch Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen bei Mehrzuteilungsoptionen im Rahmen der Platzierung neuer Aktien der Gesellschaft erfolgt. Darüber hinaus ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen.

Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.

§ 4 Absatz 4 der Satzung in der derzeit vorliegenden Fassung wird widerrufen. An dessen Stelle wird der folgende Absatz als neuer Absatz (4) in die Satzung eingefügt:

„(4) Der Vorstand ist ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab Eintragung der in der Hauptversammlung vom 21.05.2024 beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu EUR 26.152.630,00 (Euro sechszwanzig Millionen einhundertzweiundfünfzigtausendsechshundertdreißig) durch Ausgabe von bis zu 3.736.090 (drei Millionen siebenhundertsechsdreißigtausendneunzig) neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage, allenfalls in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Abs 6 (Paragraph einhundertdreißig Absatz sechs) AktG und auch mit der Möglichkeit des Ausschlusses des Bezugsrechts, zu erhöhen (genehmigtes Kapital) und den Ausgabekurs, die Ausgabebedingungen, das Bezugsverhältnis und die weiteren Einzelheiten der Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen. Das Bezugsrecht der Aktionäre auf die aus dem genehmigten Kapital ausgegebenen neuen Aktien ist ausgeschlossen, wenn und sofern eine Ausnutzung dieser Ermächtigung (genehmigtes Kapital) durch Ausgabe von Aktien gegen Bareinlagen bei Mehrzuteilungsoptionen im Rahmen der Platzierung neuer Aktien der Gesellschaft erfolgt. Darüber hinaus ist der Vorstand mit Zustimmung des Aufsichtsrats ermächtigt, das Bezugsrecht der Aktionäre auszuschließen. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch das Ausnutzen dieser Ermächtigung des Vorstands ergeben, zu beschließen.“

### Eigene Anteile

Im Rahmen der Ermächtigung zum Rückkauf eigener Aktien wurden im Geschäftsjahr 122.180 Aktien um T€ 2.581 von UBM zurückerworben und vom Eigenkapital in Abzug gebracht. Das Rückkaufprogramm zum Erwerb eigener Aktien wurde mit 18. November 2025 beendet.

### Kapital- und Gewinnrücklagen

Die gebundene Kapitalrücklage resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhungen.

#### Eigenkapitalspiegel

in T€	Grundkapital	Kapital- rücklagen	Gewinn- rücklage	Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	Gesamt
Stand 31.12.2024	52.305	98.954	37.798	-17.266	171.791
Nennbetrag eigener Anteile	-855	-	855	-	-
Eigene Anteile	-	-	-2.581	-	-2.581
Jahresfehlbetrag	-	-	-	-2.374	-2.374
Stand 31.12.2025	51.450	98.954	36.072	-19.640	166.836

#### Mezzaninkapital und Hybridkapital

Am 18. Juni 2021 hat UBM eine tief nachrangige Sustainability-Linked Anleihe (Hybridanleihe) mit einem Gesamtvolumen in Höhe von € 100 Mio. und einem jährlichen Kupon von 5,50 % begeben, die Zinshöhe ist abhängig von einem bestimmten ESG-Rating. Die Anleihe hat eine unbegrenzte Laufzeit mit einer vorzeitigen Rückzahlungsmöglichkeit der Emittentin nach fünf Jahren.

UBM hat am 7. Mai 2025 eine neue, grüne Hybridanleihe mit einem Gesamtvolumen von T€ 65.000 und einem jährlichen Kupon von 10,00 % begeben. Die Anleihe hat eine unbegrenzte Laufzeit mit einer vorzeitigen Rückzahlungsmöglichkeit der Emittentin nach fünf Jahren. Im Zuge der Transaktion wurden 43,60 % der Hybridanleihe 2021 umgetauscht. Somit konnte das Hybridanleihevolumen um einen Nominalbetrag von T€ 21.400 erhöht werden.

Die Hybridanleihe wird als Mezzaninkapital ausgewiesen. Dieses wird als eigener Posten in der Bilanz dargestellt, da die entsprechenden Voraussetzungen gemäß Fachgutachten KFS/RL 13 erfüllt sind.

#### 4. Rückstellungen

in T€	2025	2024
Abfertigungen	742	734
Pensionen	171	193
Steuern	10.903	8.244
Sonstige		
Ausstehende Eingangsrechnungen	1.116	1.014
Personal	2.313	1.406
Diverse	1.934	2.240
<b>Gesamt</b>	<b>17.179</b>	<b>13.831</b>

Zur Bedeckung der Pensionsrückstellungen besteht eine Pensionsrückdeckungsversicherung mit einem Deckungskapital zum 31. Dezember 2025 in Höhe von T€ 293 (Vorjahr: T€ 310). Diese wird mit der Rückstellung saldiert, da die Rechte und Ansprüche aus diesen Verträgen zur Gänze zugunsten der Pensionsberechtigten verpfändet sind.

Die Steuerrückstellung besteht im Wesentlichen für evident gehaltene Verluste von Gruppenmitgliedern (siehe Punkt III.4 Steuern).

Die Rückstellungen für Bauten betreffen im Wesentlichen ausstehende Eingangsrechnungen. Die anderen Rückstellungen beinhalten die Jahresabschlussprüfung und Aufsichtsratsantien.

Die Auflösung von personalbezogenen Rückstellungen wird in den Sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen, die Auflösung von Beteiligungsrisikorückstellungen wird im Finanzergebnis ausgewiesen.

#### 5. Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen resultieren, wie im Vorjahr, im Wesentlichen aus sonstigen Verbindlichkeiten.

Es bestehen, wie im Vorjahr, keine Verbindlichkeiten mit einer Restlaufzeit von mehr als 5 Jahren.

Von den sonstigen Verbindlichkeiten werden T€ 12.510 (Vorjahr: T€ 9.086) erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam. In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 127.652 (Vorjahr: T€ 173.643) sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 1.201 (Vorjahr: T€ 1.075) enthalten.

#### Haftungsverhältnisse

in T€	2025	2024
Kreditbürgschaften	228.483	282.633

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

Der Konzern verfügt über Avalkreditlinien in Höhe von insgesamt T€ 54.500 (Vorjahr: T€ 64.500), davon sind T€ 51.400 (Vorjahr: T€ 51.400) ohne feste Laufzeit abgeschlossen.

### III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

#### 1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

in T€	2025	2024
Aufgliederung nach Tätigkeitsbereichen:		
Mieten aus Hausbewirtschaftung	189	224
Umsätze aus Konzerndienstleistungen	13.500	14.535
<b>Gesamt</b>	<b>13.689</b>	<b>14.759</b>
Inland	5.118	5.756
Ausland	8.571	9.003
<b>Gesamt</b>	<b>13.689</b>	<b>14.759</b>

#### 2. Personalaufwendungen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeiter-Vorsorgekassen in Höhe von T€ 249 (Vorjahr: T€ 232) sind T€133 (Vorjahr: T€ 144) Leistungen an betriebliche Mitarbeiter-Vorsorgekassen enthalten.

2025 in T€	Abfertigungs- aufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	-	-16
Leitende Angestellte	2	-
Andere Arbeitnehmer	247	-
<b>Gesamt</b>	<b>249</b>	<b>-16</b>

  

2024 in T€	Abfertigungs- aufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	-	-503
Leitende Angestellte	42	-
Andere Arbeitnehmer	190	-
<b>Gesamt</b>	<b>232</b>	<b>-503</b>

UBM führte für 20 ausgewählte Führungskräfte ein Aktienoptionsprogramm ein, welches einen Beitrag zur langfristigen Steigerung des Unternehmenswerts leisten soll und gleichzeitig die Möglichkeit bietet, an der positiven wirtschaftlichen Entwicklung zu partizipieren. Voraussetzung für die Teilnahme ist ein bestehendes Eigeninvestment in UBM-Aktien. Die virtuellen Aktienoptionen können in zwei jeweils zweimonatigen Ausübungsfenstern bis zum 31. Oktober 2027 ausgeübt werden, sofern an 15 aufeinander folgenden Handelstagen der Kurs der UBM-Aktie bei mindestens € 27,00 liegt und die Nettoverschuldung maximal 25 % der Marktkapitalisierung beträgt.

Der Stichtag für die Teilnahme am Aktienoptionsprogramm war der 19. Juli 2024. Im Geschäftsjahr 2024 wurden 534.810 Optionen zugeteilt, wobei der Einräumungskurs von € 21,43 den ungewichteten Durchschnittskurs der UBM-Aktie zwischen dem 27. Mai 2024 und dem 22. Juli 2024 widerspiegelt.

Die Bewertung der Verbindlichkeit erfolgte unter Anwendung des Black/Scholes Modells für Optionsbewertungen, wobei die zugrunde gelegte Volatilität auf Basis der historischen Volatilität der UBM-Aktie ermittelt wurde. Dabei wurde der Beobachtungszeitraum so gewählt, dass er der zukünftigen Haltedauer der Optionen entspricht. Da die Optionen in zwei Ausübungsfenstern in den Jahren 2026 und 2027 ausgeübt werden können, wurde ein durchschnittlicher Optionswert zur Bewertung der Verbindlichkeit herangezogen.

Bewertungsparameter	31.12.2025	31.12.2024
Ausübungskurs in €	21,43	21,43
Kursminimum in €	27,00	27,00
Risikoloser Zinssatz	2,93%	2,46%
Volatilität	29,54%	32,20 - 34,4%
Optionswert in €	6,30	6,26
Anzahl der gewährten Optionen	534.810	534.810
Beizulegender Zeitwert des Aktienoptionsprogramms in T€	3.370	3.345
Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in T€	1.569	485

### 3. Finanzerfolg

in T€	2025	2024
Erträge aus Beteiligungen		
davon aus verbundenen Unternehmen	1.977	1.015
davon aus Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	-	1.484
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	51.698	47.010
davon aus verbundenen Unternehmen	39.355	36.110
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.332	2.143
davon aus verbundenen Unternehmen	61	69
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	11.809	34.291
Aufwendungen aus Finanzanlagen	22.374	40.213
davon aus verbundenen Unternehmen	10.720	9.458
davon Abschreibungen	22.570	38.792
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	31.013	24.068
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	1.825	1.657

In den Erträgen aus Beteiligungen sind phasenkongruente Gewinnausschüttungen in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 0) enthalten.

### 4. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Gesellschaft ist Gruppenträger einer Unternehmensgruppe mit insgesamt 13 Gruppenmitgliedern (Vorjahr: 13), 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 entsprechenden 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. Für diese evident gehaltenen Verluste wird eine Steuerrückstellung in dem Ausmaß gebildet, in dem für die UBM AG voraussichtlich eine Steuerbelastung entsteht. Insgesamt bestehen evident gehaltene Verluste in Höhe von T€ 73.602 (Vorjahr: T€ 66.177). Die Gruppenträgerin darf dem Gruppenmitglied Akontierungen der Steuerumlage nach Maßgabe der Fälligkeiten der Körperschaftsteuervorauszahlungen vorschreiben.

Im ausgewiesenen Steueraufwand in Höhe von T€ -5.603 (Vorjahr: T€ -5.241) sind Steuerumlagen in Höhe von T€ -2.872 (Vorjahr: T€ -1.856), Rückstellungen für Verluste von Gruppenmitgliedern in Höhe von T€ -2.942 (Vorjahr: T€ -2.623) sowie die Körperschaftsteuerrückstellung 2025 der UBM in Höhe von T€ -304 (Vorjahr: T€ -1.180) enthalten.

Für folgende Posten wurden aufgrund von Unterschieden (temporary differences) zwischen dem steuerlichen und unternehmensrechtlichen Wertansatz aktive latente Steuern angesetzt:

Ausgehend von der Basis in T€	31.12.2025	31.12.2024
Immaterielle Vermögensgegenstände	-	-
Sachanlagen	-	-
Finanzanlagen	7.458	7.783
Rückstellungen, Personal	348	375
Geldbeschaffungskosten	2.184	2.146
Steuerliche Verlustvorträge	-	-
	<b>9.990</b>	<b>10.304</b>
Daraus resultierende latente Steuern	2.298	2.370
Abzüglich: Saldierung mit passiven latenten Steuern (BWR)	-	-
<b>Stand zum 31.12.</b>	<b>2.298</b>	<b>2.370</b>

Die Bewegung der latenten Steuersalden im Lauf des Geschäftsjahres beträgt T€ -72 (Vorjahr: T€ 150).

Es wurde der Steuersatz in Höhe von 23,00 % (Vorjahr: 23,00 %) angewandt.

## 5. Kosten der Wirtschaftsprüfung

Die Prüfungsleistungen des Abschlussprüfers wurden von UBM mit einem Betrag von T€ 136 (Vorjahr: T€ 112) vergütet. Weiters hat der Abschlussprüfer für sonstige Leistungen T€ 0 (Vorjahr: T€ 38) und für sonstige Bestätigungsleistungen T€ 390 (Vorjahr: T€ 147) erhalten.

## IV. 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.

## V. 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.

Die UBM hat zum 31. Dezember 2025 Devisentermingeschäfte in Höhe von CZK 88,9 Mio. abgeschlossen (Vorjahr: CZK 88,9 Mio), diese dienen der Absicherung von in CZK finanzierten Krediten. Der Marktwert zum 31. Dezember 2025 beträgt T€ -77 (Vorjahr: T€ -33).

2019 wurde eine Anleihe im Gesamtnominale von T€ 120.000 (inkl. Anleihetausch) zu nachstehenden Konditionen begeben:

Laufzeit	2019-2025
Verzinsung	2,750%
Kupontermin	jährlich jeweils am 13. November
Tilgung	100% endfällig

<b>in T€</b>	
Nominale aus Barzeichnung	94.836
Umtausch Anleihe 2015-2020	25.164
Umtausch Anleihe 2024-2029	-33.101
Umtausch Anleihe 2025-2030	-11.841
Tilgung 13.11.2025	-75.058
<b>Gesamtnominale 31.12.2025</b>	<b>-</b>

Im Geschäftsjahr 2020 wurde eine Anleihe im Nominale von T€ 21.500 sowie ein Schuldscheindarlehen im Nominale von T€ 30.000 zu nachstehenden Konditionen platziert:

Laufzeit	2020-2025
Verzinsung	3,000%
Kupontermin	jährlich jeweils am 17. Dezember
Tilgung	100% endfällig

in T€	
Nominale aus Barzeichnung	20.500
Umtausch Anleihe 2016-2021	31.000
Erhöhung 2022	500
Verminderung 2024	-8.500
Tilgungen 2025	-43.500
<b>Gesamtnominale 31.12.2025</b>	<b>-</b>

2021 wurde ein Schuldscheindarlehen im Nominale von T€ 7.000 platziert:

Laufzeit	2021-2026
Verzinsung	3,000%
Kupontermin	jährlich jeweils am 2.Feber + 30.März
Tilgung	100% endfällig

in T€	
Nominale aus Barzeichnung	7.000
<b>Gesamtnominale 31.12.2025</b>	<b>7.000</b>

Weiters wurde im Geschäftsjahr 2021 eine Anleihe im Nominale von T€ 150.000 begeben:

Laufzeit	2021-2026
Verzinsung	3,125%
Kupontermin	jährlich jeweils am 21. Mai
Tilgung	100% endfällig

in T€	
Nominale aus Barzeichnung	81.102
Umtausch Anleihe 2017-2022	68.898
Umtausch Anleihe 2024-2029	-40.481
Umtausch Anleihe 2025-2030	-36.830
<b>Gesamtnominale 31.12.2025</b>	<b>72.689</b>

2023 wurde eine Anleihe im Gesamtnominale von T€ 50.000 (inkl. Anleihetausch) zu nachstehenden Konditionen begeben:

Laufzeit	2023 – 2027
Verzinsung	7,000 %
Kupontermin	jährlich jeweils am 10. Juli
Tilgung	100 % endfällig
<b>in T€</b>	
Nominale aus Barzeichnung	21.054
Umtausch Anleihe 2018 - 2023	28.946
<b>Gesamtnominale 31.12.2025</b>	<b>50.000</b>

2024 wurde eine Anleihe im Gesamtnominale von T€ 93.000 (inkl. Anleihetausch) zu nachstehenden Konditionen begeben:

Laufzeit	2024 – 2029
Verzinsung	7,000 %
Kupontermin	jährlich jeweils am 29. Oktober
Tilgung	100 % endfällig
<b>in T€</b>	
Nominale aus Barzeichnung	19.418
Umtausch Anleihe 2019 - 2025	33.101
Umtausch Anleihe 2021 - 2026	40.481
<b>Gesamtnominale 31.12.2025</b>	<b>93.000</b>

2025 wurde eine Anleihe im Gesamtnominale von T€ 75.000 (inkl. Anleihetausch) zu nachstehenden Konditionen begeben:

Laufzeit	2025 – 2030
Verzinsung	6,750 %
Kupontermin	jährlich jeweils am 30. Oktober
Tilgung	100 % endfällig
<b>in T€</b>	
Nominale aus Barzeichnung	26.329
Umtausch Anleihe 2019 - 2025	11.841
Umtausch Anleihe 2021 - 2026	36.830
<b>Gesamtnominale 31.12.2025</b>	<b>75.000</b>

Weiters wurden 2025 Schuldscheindarlehen im Nominale von T€ 15.000 platziert:

Laufzeit	2025 – 2030
Verzinsung	7,000 %
Kupontermin	jährlich jeweils am 21. Juli
Tilgung	100% endfällig
<b>in T€</b>	
Nominale aus Barzeichnung	15.000
<b>Gesamtnominale 31.12.2025</b>	<b>15.000</b>

Sowie eine Inhaberschuldverschreibung im Nominale von T€ 7.500 platziert:

Laufzeit	2025 – 2030
Verzinsung	7,000 %
Kupontermin	jährlich jeweils am 21. August
Tilgung	100% endfällig
<b>in T€</b>	
Nominale aus Barzeichnung	7.500
<b>Gesamtnominale 31.12.2025</b>	<b>7.500</b>

## VI. Sonstiges

Die Marktüblichkeit der Transaktionen zwischen nahestehenden Personen und Unternehmen wird laufend dokumentiert und überwacht.

## VII. Dividende

Der Bilanzverlust in Höhe von T€ -19.640 wird auf neue Rechnung vorgetragen. Die freien Gewinnrücklagen von UBM, die zum 31. Dezember 2025 mit T€ 36.072 (Vorjahr: T€ 37.798) ausgewiesen werden, können in folgenden Perioden aufgelöst werden. Vom Gesamtbetrag in Höhe von T€ 16.432 (Vorjahr: T€ 20.531) ist ein Teilbetrag in Höhe von T€ 2.298 (Vorjahr: T€ 2.370), resultierend aus dem Ansatz von aktiven latenten Steuern, zur Ausschüttung gesperrt.

Im Berichtsjahr wurden keine Dividenden an die Aktionäre von UBM bezahlt. Für das Geschäftsjahr 2025 wird keine Ausschüttung vorgeschlagen.

## VIII. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und sonstige Angaben

Nach dem Bilanzstichtag sind keine Ereignisse eingetreten, die wesentliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der UBM haben.

Der Vorstand von UBM hat den Jahresabschluss am 18. März 2026 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Jahresabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Jahresabschluss billigt.

## IX. Angaben über Arbeitnehmer und Organe

Durchschnittlicher Beschäftigtenstand:

	2025	2024
Angestellte	78	88

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

in T€	Vergütungen des Vorstands fix	Vergütungen des Vorstands variabel	Sachbezüge	Pensionskasse/ Abfertigung	Gesamt 2025
<b>Vergütungen des Vorstands 2025</b>					
Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.	640	-	10	20	670
Dipl.-Ök. Patric Thate	425	-	9	17	451
Martina Maly-Gärtner, MRICS	425	-	9	17	451
DI Peter Schaller	425	-	9	17	451
<b>Gesamt</b>	<b>1.915</b>	<b>-</b>	<b>37</b>	<b>71</b>	<b>2.023</b>
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.915	-	37	-	1.952
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstands- vertrags fällige Vergütungen	-	-	-	71	71
<b>Vergütungen des Aufsichtsrats 2025</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>350</b>

in T€	Vergütungen des Vorstands fix	Vergütungen des Vorstands variabel	Sachbezüge	Pensionskasse/ Abfertigung	Gesamt 2024
<b>Vergütungen des Vorstands 2024</b>					
Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.	640	-	12	20	672
Dipl.-Ök. Patric Thate	425	-	9	17	451
Martina Maly-Gärtner, MRICS	425	-	9	17	451
DI Peter Schaller	425	-	10	17	452
<b>Gesamt</b>	<b>1.915</b>	<b>-</b>	<b>40</b>	<b>71</b>	<b>2.026</b>
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.915	-	40	-	1.955
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstands- vertrags fällige Vergütungen	-	-	-	71	71
<b>Vergütungen des Aufsichtsrats 2024</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>346</b>

In diesen Bezügen sind Rückstellungsdotierungen für Pensionen für ehemalige Vorstände nicht enthalten.

Für einen ehemaligen Vorstand besteht, nach Abzug der vorhandenen Wertpapierdeckung, eine Pensionsrückstellung in Höhe von T€ 170 (Vorjahr: T€ 194).

Sowohl für ehemalige als auch für bestehende Vorstände bestehen keine Abfertigungsrückstellungen.

An Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

**Mitglieder des Vorstands:**

Mag. Thomas G. Winkler, LL.M., Vorsitzender  
Dipl.-Ök. Patric Thate  
Martina Maly-Gärtner, MRICS  
DI Peter Schaller

**Mitglieder des Aufsichtsrats:**

Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS, Vorsitzender  
DI Iris Ortner, MBA, stellvertretende Vorsitzende  
Dr. Susanne Weiss  
DI Klaus Ortner  
Dr. Ludwig Steinbauer  
Mag. Paul Unterluggauer  
Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas  
Dr. Birgit Wagner (bis 21.5.2025)  
Michael Strauss (seit 21.5.2025)  
Ing. Martin Mann  
Hannes Muster  
Ing. Günter Schnötzing  
Dipl.-Ök. Anke Duchow

Die ausbezahlten Vergütungen an die Mitglieder des Aufsichtsrats einschließlich der Sitzungsgelder betragen im Berichtsjahr € 350.000,00 (Vorjahr: € 346.000,00).

Wien, am 18. März 2026

Der Vorstand



**Mag. Thomas G. Winkler, LL.M**  
CEO, Vorsitzender



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO



**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
COO



**Dipl. Ing. Peter Schaller**  
CTO

# Beteiligungsspiegel

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
<b>Tochterunternehmen</b>							
"UBM 1" Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	-9.877.896,41
Aiglhof Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	1.202.720,03
Donauhof Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-26.666.543,73
Donauhof Management GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	6.730,18
Gartenau Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	173,08
Gartenauer Platz 7 GmbH & Co KG (vorm.: LQ Epsilon KG)	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-3.896,82
EPS Höhenstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	9.717,97
Gepal Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	1.952,45
Gevas Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-144.928,07
Golera Beteiligungsverwaltungs GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	0,00	V	
GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	149.129,51
Gospela Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	71.443,92
IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Premstätten	0,00	100,00	V	-7.355.068,22
LQ Timber-A GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		18.839.674,20
LQ Timber-B-One GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	7.440.461,81
LQ Timber-B-Two GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	11.176.184,27
LQ Timber-C GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	11.548.410,99
LQ Timber-D GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	4.357.736,58
MBU Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	1.929,97
MySky Verwertungs GmbH & Co. OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	619,44
Porr - living Solutions GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	7.842,86
Rainbergstraße - Immobilienprojekt- entwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	99,00	100,00	V	770,12
RBK Wohnbau Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	77.238,66
Sabimo Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	7.923,91
Sabimo Monte Laa Bauplatz 2 GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	106.827,90
SFZ Freizeitbetriebs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Premstätten	0,00	100,00	V	98.107,44
SFZ Immobilien GmbH	AT	EUR	Premstätten	0,00	100,00	U	229.377,56
SFZ Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Premstätten	0,00	100,00	V	349.052,40
Siebenbrunnengasse 21 GmbH & Co OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	1.804.165,09
SP Graumanngasse 8-10 Immobilien GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	0,00	V	
sternbrauerei-riedenburg revitalisie- rung gmbh	AT	EUR	Wien	99,00	99,00	V	51.786,31

JAHRESABSCHLUSS

<u>Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag</u>	<u>Bilanzstichtag</u>	<u>Anteil in % direkt (Vorjahr)</u>	<u>Anteil in % indirekt (Vorjahr)</u>	<u>Kons. Art</u>	<u>Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)</u>	<u>Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)</u>	<u>Bilanzstichtag (Vorjahr)</u>
3.746.364,55	31.12.2025	100,00	100,00	V	-13.699.529,17	-1.143.063,70	31.12.2024
9.306,03	31.12.2025	0,00	100,00	V	1.193.414,00	-23.855,52	31.12.2024
-4.703.136,08	31.12.2025	0,00	100,00	V	-21.963.407,65	-5.697.653,59	31.12.2024
-1.965,42	31.12.2025	0,00	100,00	V	8.695,60	-1.740,27	31.12.2024
-826,92	31.12.2025	0,00	100,00	V	199,48	-800,52	31.12.2024
-455,26	31.12.2025	0,00	100,00	V	-3.441,56	-386,92	31.12.2024
-1.068,08	31.12.2025	0,00	100,00	V	10.786,05	-7.066,84	31.12.2024
-1.738,51	31.12.2025	0,00	100,00	V	3.690,96	-1.299,06	31.12.2024
20.812,82	31.12.2025	0,00	100,00	V	-165.740,89	349.815,71	31.12.2024
	31.12.2025	0,00	100,00	V	6.508,88	-371.008,88	31.12.2024
-2.052,09	31.12.2025	0,00	100,00	V	151.181,60	-25.080,64	31.12.2024
-894,00	31.12.2025	0,00	100,00	V	72.337,92	-874,00	31.12.2024
-792.296,74	31.12.2025	0,00	100,00	V	-6.562.771,48	-624.888,45	31.12.2024
-2.800.340,70	31.12.2025	0,00	0,00		21.640.014,90	-248.260,43	31.12.2024
-6.132,74	31.12.2025	0,00	100,00	V	7.446.594,55	69.715,45	31.12.2024
-17.245,26	31.12.2025	0,00	100,00	V	11.193.429,53	1.142,32	31.12.2024
7.938.395,88	31.12.2025	0,00	100,00	V	3.610.015,11	-1.377.418,73	31.12.2024
-2.825.717,13	31.12.2025	0,00	100,00	V	7.183.453,71	-2.640.031,24	31.12.2024
-17.158,55	31.12.2025	90,00	100,00	V	19.088,52	-13.631,68	31.12.2024
-543,32	31.12.2025	0,00	100,00	V	453,87	-708,89	31.12.2024
-2.022,50	31.12.2025	0,00	100,00	V	9.865,36	-121.016,48	31.12.2024
-1.019,34	31.12.2025	99,00	100,00	V	1.789,46	-973,58	31.12.2024
3.561,04	31.12.2025	0,00	100,00	V	73.677,62	-5.886,24	31.12.2024
-648,65	31.12.2025	0,00	100,00	V	8.572,56	-79.056,21	31.12.2024
-1.649,89	31.12.2025	0,00	100,00	V	108.477,79	-950,16	31.12.2024
-1.892,56	31.12.2025	0,00	100,00	V	76.404,12	-23.595,88	31.12.2024
5.202,27	31.12.2025	0,00	100,00	U	224.175,29	8.296,74	31.12.2024
-398.968,78	31.12.2025	0,00	100,00	V	54.768,19	-693.252,99	31.12.2024
-1.731,92	31.12.2025	0,00	100,00	V	1.805.897,01	-13.502,75	31.12.2024
		0,00	100,00	V	204.905,58	-289,71	31.12.2024
-677,59	31.12.2025	99,00	99,00	V	52.463,90	1.539.426,09	31.12.2024

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
Timber Marina Tower Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien				
UBM - Satteins Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	52.448,73
UBM BBH Entwicklungs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	0,00	V	
UBM Beteiligungsmanagement GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	179.164,41
UBM Development Österreich GmbH	AT	EUR	Wien	99,96	100,00	V	148.463.405,92
UBM Kirchberg Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	-1.385.208,54
WA Bad Häring Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	52.176,48
WA Kufstein Salurnerstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	283.321,50
WA Terfens-Roan Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	118.894,82
Waterfront Süd Primärenergie- versorgungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	1.952,04
WLB Projekt Laaer Berg Liegenschafts- verwertungs- und Beteiligungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	39.852,81
ANDOVLEN INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	4.109.697,72
DICTYSATE INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	3.599.672,43
Immo Future 6 - Crossing Point Smi- chov s.r.o.	CZ	CZK	Prag	20,00	100,00	V	25.983.351,88
Na Záhonech a.s.	CZ	CZK	Prag	30,12	100,00	V	-171.406.356,71
UBM Development Czechia s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	124.370.571,71
UBM Stodůlky 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	12.057.706,50
UBM Stodůlky s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	-16.262.960,28
Arena Boulevard GmbH & Co. KG i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	0,00	V	
Arena Boulevard Verwaltungs GmbH i.L. - liquidiert	DE	EUR	Berlin	0,00	0,00	V	
BERMUC Hotelerrichtungs GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	164.015,85
Blitz 01 -815 GmbH i.L.	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	9.348,04
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG	DE	EUR	München	0,00	0,00	V	
City Objekte München GmbH i.L.	DE	EUR	München	0,00	90,00	V	
Colmarer Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	-2.237.646,45
Colmarer Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	33.381,23
Frauentorgraben GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	0,00	V	
Friendsfactory Projekte GmbH i.L.	DE	EUR	München	0,00	0,00	V	
GeMoBau Gesellschaft für modernes Bauen mbH i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	94,00	U	
Georg-Mooseder-Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-54.296,96
Georg-Mooseder-Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	30.584,09

JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
		100,00	100,00	V	2.811.635,85	-238.547,94	31.12.2024
2.053,57	31.12.2025	0,00	100,00	V	50.395,16	12.431,99	31.12.2024
	31.12.2025	0,00	100,00	V	-1.456.460,77	-376.831,00	31.12.2024
3.783,14	31.12.2025	100,00	100,00	V	175.381,27	-2.004,91	31.12.2024
-2.185.745,55	31.12.2025	99,96	100,00	V	150.649.151,47	23.110.750,34	31.12.2024
299.907,36	31.12.2025	0,00	100,00	V	-1.685.115,90	-1.321.053,07	31.12.2024
-896,84	31.12.2025	0,00	100,00	V	53.073,32	-2.549,45	31.12.2024
4.085,86	31.12.2025	0,00	100,00	V	279.235,64	36.270,88	31.12.2024
1.013,48	31.12.2025	0,00	100,00	V	117.881,34	-583,19	31.12.2024
-3.047,96	31.12.2025						
-1.827,75	31.12.2025	0,00	100,00	V	41.680,56	-2.349,84	31.12.2024
-26.010,01	31.12.2025	100,00	100,00	V	4.135.707,73	739.829,34	31.12.2024
429.511,06	31.12.2025	100,00	100,00	V	3.170.161,37	-41.922,96	31.12.2024
67.018.603,10	31.12.2025	20,00	100,00	V	172.939.748,78	95.568.064,77	31.12.2024
-16.781.865,10	31.12.2025	30,12	100,00	V	-154.624.491,61	-27.172.016,12	31.12.2024
6.730.689,10	31.12.2025	100,00	100,00	V	126.210.153,61	7.873.176,97	31.12.2024
-247.817,48	31.12.2025	0,00	100,00	V	21.305.523,98	3.117.495,65	31.12.2024
32.494.615,61	31.12.2025	0,00	100,00	V	-47.765.460,14	49.239.288,66	31.12.2024
		0,00	94,00	V	1.379,63	0,00	31.12.2024
		0,00	100,00	V			
-1.266,12	31.12.2025	100,00	100,00	V	165.281,97	15.609,45	31.12.2024
0,00	31.12.2025	100,00	100,00	V	9.348,04	0,00	31.12.2024
	31.12.2025	0,00	100,00	V	-192.219,34	-292.219,34	31.12.2024
	31.12.2025	0,00	90,00	V	164.587,89	-109.291,10	31.12.2024
-557.935,13	31.12.2025	0,00	100,00	V	-1.679.711,32	-48.807,21	31.12.2024
8.381,23	31.12.2025	0,00	100,00	U	32.130,70	7.130,70	31.12.2024
	31.12.2025	0,00	100,00	V	697,20	0,00	31.12.2024
	31.12.2025	0,00	55,00	V	8.387,32	0,00	31.12.2024
		0,00	94,00	U			
-11.360,27	31.12.2025	0,00	100,00	V	-42.936,69	-12.737,03	31.12.2024
1.250,76	31.12.2025	0,00	100,00	U	29.333,33	1.052,19	31.12.2024

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
Holzstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-6.572.507,14
Holzstraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	29.601,37
Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	56.649,51
Kühnehöfe Hamburg GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	62,99	V	302.808,63
Kühnehöfe Hamburg Komplementär GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	32.116,84
Levelingstraße GmbH & Co. KG i.L.	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-8.558,13
Levelingstraße Verwaltungs GmbH i.L.	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	27.905,27
Mainz Zollhafen Hotel GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	-3.711,46
Mainz Zollhafen Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	26.356,06
Max-Dohrn-Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	0,00	V	
MG Brehmstrasse BT C GmbH & Co. KG i.L.	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	1.246,87
MG Projekt-Sending GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	899.464,02
MG-Brehmstrasse BT C GmbH i.L.	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	5.218,57
MG-Brehmstrasse BT C Komplementär GmbH i.L.	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	133.344,06
MG-Dornach Bestandsgebäude GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	399.494,35
MGO I Development GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	2.000,00
MGO II Development GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	2.000,00
Münchner Grund Riem GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	28.889,12
MZ Zollhafen Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	42.891,97
Oben Borgfelde Projekt GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	-2.836.879,25
Oben Borgfelde Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	27.688,87
Pelkovenstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-8.804.710,39
PELKOVENSTRASSE Objekt GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	29.042,55
Schloßhotel Tutzing GmbH	DE	EUR	Starnberg	0,00	100,00	V	212.082,68
SIL Realinvest GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	37.092.835,16
SONUS City GmbH & Co. KG i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	84,00	V	
SONUS City Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	56.914,00
SONUS II Verwaltungs GmbH i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
St.-Veit-Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-13.707.595,64
St.-Veit-Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	28.456,84
Stadtgrund Bauträger GmbH	DE	EUR	Berlin	100,00	100,00	V	-265.744,39
Top Office Munich GmbH i.L. - liqui- diert	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	0,00		0,00
UBM Development Deutschland GmbH	DE	EUR	München	94,00	94,00	V	90.228.394,37

JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
-1.708.887,84	31.12.2025	0,00	100,00	V	-4.863.619,30	-3.924.897,29	31.12.2024
1.247,45	31.12.2025	0,00	100,00	U	28.353,92	1.053,20	31.12.2024
-6.035,62	31.12.2025	0,00	100,00	V	62.685,13	-9.450,25	31.12.2024
0,00	31.12.2025	0,00	62,99	V	337.178,76	0,00	31.12.2024
1.251,09	31.12.2025	0,00	100,00	U	30.865,75	1.052,53	31.12.2024
2.767,17	31.12.2025	0,00	100,00	V	-11.325,30	0,00	31.12.2024
1.250,28	31.12.2025	0,00	100,00	U	26.654,99	1.051,99	31.12.2024
-4.711,46	31.12.2025	0,00	100,00	V	1.000,00	0,00	31.12.2024
1.250,00	31.12.2025	0,00	100,00	U	25.106,06	1.230,54	31.12.2024
	31.12.2025	0,00	100,00	V	2.481,35	0,00	31.12.2024
0,00	31.12.2025	0,00	100,00	V	1.246,87	-11.415,64	31.12.2024
-6.170,50	31.12.2025	0,00	100,00	V	905.634,52	-16.952,84	31.12.2024
0,00	31.12.2025	100,00	100,00	V	5.218,57	-44.438,93	31.12.2024
0,00	31.12.2025	100,00	100,00	V	133.344,06	1.832,56	31.12.2024
-6.569,78	31.12.2025	100,00	100,00	V	406.064,13	12.055,77	31.12.2024
-226.225,01	31.12.2025	0,00	100,00	V	2.000,00	-263.450,39	31.12.2024
0,00	31.12.2025	0,00	100,00	V	2.000,00	0,00	31.12.2024
1.100,16	31.12.2025	0,00	100,00	U	27.788,96	1.263,39	31.12.2024
4.211,68	31.12.2025	0,00	100,00	U	38.680,29	4.370,32	31.12.2024
-1.379.274,64	31.12.2025	0,00	100,00	V	-1.457.604,61	-842.650,37	31.12.2024
1.160,88	31.12.2025	0,00	100,00	U	26.527,99	1.052,00	31.12.2024
-2.531.980,50	31.12.2025	0,00	100,00	V	-6.272.729,89	-3.578.528,00	31.12.2024
1.250,55	31.12.2025	0,00	100,00	U	27.792,00	1.052,65	31.12.2024
827,84	31.12.2025	0,00	100,00	V	211.254,84	-8.224,69	31.12.2024
854.540,40	31.12.2025	0,00	100,00	V	36.238.294,76	781.980,22	31.12.2024
		0,00	84,00	V			
3.043,19	31.12.2025	0,00	100,00	U	53.870,81	4.209,81	31.12.2024
		0,00	100,00	U			
-455.254,17	31.12.2025	0,00	100,00	V	-13.252.341,47	393.102,44	31.12.2024
1.251,72	31.12.2025	0,00	100,00	U	27.205,12	1.052,20	31.12.2024
106.891,13	31.12.2025	100,00	100,00	V	-672.635,52	949.267,94	31.12.2024
0,00		0,00	0,00		0,00	0,00	
6.791.026,34	31.12.2025	94,00	94,00	V	43.660.722,03	6.157.959,02	31.12.2024

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
UBM Holding Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	1.962,22
UBM Invest Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	42.682.715,73
UBM Leuchtenberggring GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	678.179,85
Unterbibergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-7.205.925,97
Unterbibergerstrasse Verwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	27.886,72
ZH Hafenblick I GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-9.787.891,10
ZH Hafenspitze GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-2.219.487,31
ZH Molenkopf GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-6.096.947,28
ZH Rheinwiesen GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-1.769.507,51
Sitnica društvo s ogranicenom odgovornoscu za usluge	HR	EUR	Samobor	83,89	100,00	V	-204.433,96
UBM Development Netherlands B.V.	NL	EUR	Amsterdam	100,00	100,00	V	-1.473.959,97
UBM Kneuterdijk B.V.	NL	EUR	Amsterdam	0,00	100,00	V	-16.985.347,77
"UBM Residence Park Zakopianka" Spółka z ograniczona odpowiedzial- noscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	-65.484.041,09
Bartycka Real Estate Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-10.682.430,49
FMZ Gdynia Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	70,30	100,00	V	-119.457.479,37
FMZ Sosnowiec Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-48.202.106,38
Ligustria 12 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	17.441.437,79
Oaza Kampinos Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-172.425.315,22
PBP IT-Services spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	881.633,08
Poleczki Development Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	9.721.915,71
Poleczki Infrastructure Sp z oo	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	13.681.512,23
Poleczki Parking House Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	6.831.368,98
UBM Development Polska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	-571.590,71
UBM GREEN DEVELOPMENT SPÓŁKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIAL- NOSCIA	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	-31.966.498,18
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-396.681,18
UBM RIWIERA 2 Spółka z ograniczo- na odpowiedzialnoscia BIS Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	12.304.107,92
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia Spółka koman- dytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	5.325.863,10

JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
-3.130,04	31.12.2025	100,00	100,00	V	5.092,26	-1.953,31	31.12.2024
2.906.069,73	31.12.2025	100,00	100,00	V	39.776.646,00	4.005.108,21	31.12.2024
-350.286,03	31.12.2025	100,00	100,00	V	1.028.465,88	-20.001,39	31.12.2024
-1.565.390,79	31.12.2025	0,00	100,00	V	-5.640.535,18	-1.528.749,44	31.12.2024
871,92	31.12.2025	0,00	100,00	U	27.014,80	1.052,57	31.12.2024
-2.984.478,93	31.12.2025	0,00	100,00	V	-6.803.412,17	-2.157.373,90	31.12.2024
-698.225,66	31.12.2025	0,00	100,00	V	-1.521.261,65	382.052,33	31.12.2024
-1.409.667,80	31.12.2025	0,00	100,00	V	-4.687.279,48	-1.458.618,33	31.12.2024
553.051,69	31.12.2025	0,00	100,00	V	-2.322.599,20	-742.788,55	31.12.2024
-179.691,97	31.12.2025	83,89	100,00	V	-24.741,99	-42.449,41	31.12.2024
-118.554,39	31.12.2025	100,00	100,00	V	-1.355.405,58	-155.114,40	31.12.2024
-2.656.273,42	31.12.2025	0,00	100,00	V	-14.329.074,35	-2.625.553,86	31.12.2024
-3.897.141,32	31.12.2025	100,00	100,00	V	-61.586.899,77	-2.075.049,19	31.12.2024
2.737.286,89	31.12.2025	0,00	100,00	V	-13.419.717,38	4.149.427,02	31.12.2024
-5.015.043,38	31.12.2025	70,30	100,00	V	-114.442.435,99	-35.062.937,89	31.12.2024
-3.418.143,51	31.12.2025	0,00	100,00	V	-44.783.962,87	-2.013.205,32	31.12.2024
-181.569,94	31.12.2025	0,00	100,00	V	17.623.007,73	-177.236,13	31.12.2024
-6.592.711,19	31.12.2025	0,00	100,00	V	-165.832.604,03	-3.754.851,75	31.12.2024
195.538,75	31.12.2025	0,00	100,00	V	686.094,33	301.516,25	31.12.2024
-4.664.864,43	31.12.2025	0,00	100,00	V	14.386.780,14	23.739.886,49	31.12.2024
-257.544,12	31.12.2025	0,00	100,00	V	13.939.056,35	212.729,71	31.12.2024
961.091,97	31.12.2025	0,00	100,00	V	5.870.277,01	906.690,99	31.12.2024
5.768.708,52	31.12.2025	100,00	100,00	V	5.197.117,81	-2.328.093,80	31.12.2024
-1.478.195,30	31.12.2025	100,00	100,00	V	-30.488.302,88	-7.204.426,05	31.12.2024
-62.816,11	31.12.2025	0,00	100,00	V	-333.865,07	-43.972,66	31.12.2024
3.300.721,10	31.12.2025	0,00	100,00	V	9.003.386,82	-2.227.369,53	31.12.2024
-9.728,01	31.12.2025	0,00	100,00	V	5.335.591,11	-603.533,94	31.12.2024

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
UBM Zielone Tarasy Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia w likwidacji	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	-13.692.498,48
Yavin Holding Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia w likwidacji	PL	PLN	Warschau	0,00	0,00	V	
UBM Koliba s.r.o.	SK	EUR	Bratislava	0,00	0,00	V	

Assoziierte Unternehmen

CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	49,90	E/A	12.548.329,32
CAMG Zollhafen HI IV V Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	49,90	U	
German Hotel Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	47,00	U	

Gemeinschaftsunternehmen

Amraser-See-Straße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	50,00	E/G	32.163,24
Amraser-See-Straße Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	47,00	E/G	-7.202.362,53
Aspanggründe Beteiligungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	U	86.523,87
FWUBM Management GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	36.102.057,04
FWUBM Services GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	106.193,64
Grundstück 1454/2 KG Gries BT2 Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	46.907,97
Grundstück 1454/2 KG Gries BT2 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	71,80	E/G	105.962,90
Grundstück 1454/5 KG Gries BT3 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	48.160,66
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	U	41.588,40
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	E/G	20.122.236,12
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	6.767.253,19
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	38.096,97
Jochberg Kitzbüheler Straße Hotelbetriebs GmbH	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	E/G	-5.590.949,99
LQ Timber-A GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	23.023.183,90
LQ Timber-A Verwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	U	24.213,57
Nordbahnhof-Vierte Wohnungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	137.913,10
Portunus Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	U	32.928,82

JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
-1.372.848,08	31.12.2025	100,00	100,00	V	-12.319.650,40	-116.673,72	31.12.2024
		0,00	100,00	V	-1.202.040,09	-74.588,78	31.12.2024
	31.12.2025	100,00	100,00	V	274.222,39	3.035,09	31.12.2024
<hr/>							
255.429,32	31.12.2025	0,00	49,90	E/A	12.292.900,00	8.730.295,89	31.12.2024
		0,00	49,90	U			
		0,00	47,00	U			
<hr/>							
-191,40	31.12.2025	0,00	50,00	E/G	32.354,64	52,27	31.12.2024
-2.499.973,69	31.12.2025	0,00	47,00	E/G	-4.702.388,84	-2.536.054,12	31.12.2024
9.855,08	31.12.2025	0,00	51,00	U	76.668,79	9.312,89	31.12.2024
3.867.800,18	31.12.2025	50,00	50,00	E/G	32.234.256,86	39.643,45	31.12.2024
369,94	31.12.2025	50,00	50,00	E/G	105.823,70	141,96	31.12.2024
413,31	31.12.2025	0,00	70,00	E/G	46.494,66	656,46	31.12.2024
-5.266,97	31.12.2025	0,00	71,80	E/G	111.229,87	44.066,27	31.12.2024
6.447,91	31.12.2025	0,00	70,00	E/G	316.712,75	340.478,64	31.12.2024
1.633,19	31.12.2025	0,00	50,00	U	39.955,21	966,90	31.12.2024
-1.195.406,84	31.12.2025	0,00	50,00	E/G	21.317.642,96	-950.768,44	31.12.2024
528.210,72	31.12.2025	0,00	50,00	E/G	6.239.042,47	314.420,45	31.12.2024
1.982,50	31.12.2025	0,00	50,00	U	36.114,47	-647,27	31.12.2024
-1.199.722,56	31.12.2025	0,00	50,00	E/G	-4.391.227,43	-1.019.498,31	31.12.2024
-1.193.104,31	31.12.2025	0,00	70,00	E/G	24.216.288,21	4.321.739,57	31.12.2024
-2.196,78	31.12.2025	0,00	70,00	U	26.410,35	-3.328,87	31.12.2024
-32.730,39	31.12.2025	0,00	50,00	E/G	170.643,49	-103.573,20	31.12.2024
3.630,22	31.12.2025	0,00	50,00	U	29.298,60	3.640,54	31.12.2024

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
Portunus Projektentwicklung GmbH & Co KG	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	E/G	-857.725,54
PP Tansanit Vermögensverwaltungs GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	U	2.140,28
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	39,84
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	96.159,26
Stella Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	U	14.325,36
Stella Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	E/G	-628.178,36
Timber Marina Tower Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	47,00	50,00	E/G	2.695.642,78
UBM hotels Management GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	-15.312.241,33
Wohnanlage EZ 208 KG Andritz GmbH i.L.	AT	EUR	Graz	0,00	0,00	E/G	
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	8.758.509,87
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	1.474.698,60
WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	2.884.016,86
WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	2.474.781,67
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	3.424.371,86
GOLD NEMOVITOSTNÍ s.r.o.	CZ	CZK	Prag	50,00	50,00	E/G	19.420.499,68
Grafická 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	50,00	50,00	E/G	62.501.152,46
Sugar Palace Op Co s.r.o.	CZ	CZK	Prag	60,00	60,00	E/G	-27.782.001,71
Sugar Palace Prop Co s.r.o.	CZ	CZK	Prag	60,00	60,00	E/G	-582.714.809,60
Anders Wohnen GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	1.391.104,64
AVALERIA Beteiligungsgesellschaft mbH	DE	EUR	Düsseldorf	0,00	40,00	U	
AVALERIA Hotel Hafencity GmbH & Co. KG	DE	EUR	Düsseldorf	0,00	37,92	E/G	945.661,18
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	60,00	E/G	19.426.132,98
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	60,00	U	29.240,53
Central Tower Berlin Hotelbetriebs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	2.454,42
German Hotel Invest IV GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	144.685,07
German Hotel IV Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	

JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
-225.425,90	31.12.2025	0,00	50,00	E/G	-632.299,64	-267.752,82	31.12.2024
-7.859,72	31.12.2025						
-409,51	31.12.2025	0,00	50,00	U	449,35	-886,73	31.12.2024
-10.445,45	31.12.2025	0,00	50,00	E/G	106.604,71	-1.016,93	31.12.2024
3.630,22	31.12.2025	0,00	50,00	U	10.695,14	3.587,33	31.12.2024
-167.145,26	31.12.2025	0,00	50,00	E/G	-461.033,10	-210.840,60	31.12.2024
-115.993,07	31.12.2025						
-22.527.148,38	31.12.2025	50,00	50,00	E/G	-785.092,95	-245.879,36	31.12.2024
		0,00	51,00	E/G	27.991,10	1.897,45	31.12.2024
9.470.119,58	31.12.2025	0,00	51,00	E/G	1.409.916,90	-520.085,14	31.12.2024
-273.621,89	31.12.2025	0,00	51,00	E/G	310.584,17	-714.150,80	31.12.2024
-1.289.846,23	31.12.2025	0,00	51,00	E/G	1.772.840,92	-801.022,17	31.12.2024
-475.807,05	31.12.2025	0,00	51,00	E/G	2.950.588,72	-602.017,16	31.12.2024
-621.002,30	31.12.2025	0,00	51,00	E/G	4.045.374,16	-767.980,09	31.12.2024
-15.285.462,38	31.12.2025	50,00	50,00	E/G	34.705.962,06	-5.908.595,01	31.12.2024
2.192.491,41	31.12.2025	50,00	50,00	E/G	60.308.661,05	3.360.782,28	31.12.2024
16.805.655,61	31.12.2025	60,00	60,00	E/G	-44.587.657,32	14.211.971,22	31.12.2024
-195.956.990,48	31.12.2025	60,00	60,00	E/G	-386.757.819,12	-306.383.503,87	31.12.2024
342.635,96	31.12.2025	0,00	50,00	E/G	39.345,71	0,00	31.12.2024
		0,00	40,00	U			
-598,37	31.12.2025	0,00	37,92	E/G	946.259,55	-17.036,60	31.12.2024
-12.061.553,09	31.12.2025	0,00	60,00	E/G	31.487.686,07	-17.887.963,62	31.12.2024
1.252,07	31.12.2025	0,00	60,00	U	27.988,46	955,13	31.12.2024
-1.074,83	31.12.2025	0,00	50,00	E/G	3.529,25	-43.337,37	31.12.2024
148.797,61	31.12.2025	0,00	50,00	E/G	54.842,34	153.093,78	31.12.2024
		0,00	50,00	U			

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
Lilienthalstraße Wohnen GmbH Münchner Grund und Baywobau i.L.	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	69.884,49
MGH Potsdam I GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	-644.564,94
MGH Potsdam Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	U	35.468,76
MGR Thulestraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	-4.042.423,81
MGR Thulestraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	U	35.125,27
Obersendlinger Grund GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	30,00	E/G	100.000,00
Obersendlinger Grund Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	30,00	U	24.638,17
PGE Grundstücksgesellschaft Europaviertel mbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	74,90	E/G	16.281.564,63
UBX 1 Objekt Berlin GmbH i.L.	DE	EUR	München	50,00	50,00	E/G	893.770,37
Berlin Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	3.775.860,71
Poleczki Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	-8.941.506,78
Poleczki Vienna Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	-14.024.535,78
Warsaw Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	983.456,88

Legende:

V = vollkonsolidierte Unternehmen

E/A = at-equity konsolidierte assoziierte Unternehmen

E/G = at-equity konsolidierte Gemeinschaftsunternehmen

U = untergeordnete Unternehmen

JAHRESABSCHLUSS

<u>Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag</u>	<u>Bilanzstichtag</u>	<u>Anteil in % direkt (Vorjahr)</u>	<u>Anteil in % indirekt (Vorjahr)</u>	<u>Kons. Art</u>	<u>Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)</u>	<u>Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)</u>	<u>Bilanzstichtag (Vorjahr)</u>
0,00	31.12.2025	0,00	50,00	E/G	69.884,49	4.901,36	31.12.2024
675.969,44	31.12.2025	0,00	50,00	E/G	-674.801,10	986.680,85	31.12.2024
5,02	31.12.2025	0,00	50,00	U	35.463,74	1.467,75	31.12.2024
60.000,01	31.12.2025	0,00	50,00	E/G	-3.276.068,30	14.853,36	31.12.2024
1.414,94	31.12.2025	0,00	50,00	U	33.710,33	1.719,48	31.12.2024
0,00	31.12.2025	0,00	30,00	E/G	100.000,00	0,00	31.12.2024
1.236,25	31.12.2025	0,00	30,00	U	23.401,92	325,33	31.12.2024
-6.526.297,84	31.12.2025	0,00	74,90	E/G	22.807.862,47	-4.810.761,85	31.12.2024
0,00	31.12.2025	50,00	50,00	E/G	893.770,37	60.872,66	31.12.2024
2.753.027,22	31.12.2025	0,00	74,00	E/G	1.023.097,70	-5.831.127,06	31.12.2024
6.764.714,94	31.12.2025	0,00	74,00	E/G	-15.705.080,00	-4.558.712,54	31.12.2024
8.945.301,51	31.12.2025	0,00	74,00	E/G	-22.969.127,63	-8.869.857,28	31.12.2024
6.873.072,30	31.12.2025	0,00	74,00	E/G	-5.889.050,03	-7.645.470,25	31.12.2024

# Bestätigungsvermerk

## Bericht zum Jahresabschluss

### Prüfungsurteil

Wir haben den Jahresabschluss der UBM Development AG, Wien, bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025, der Gewinn- und Verlustrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Anhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage zum 31. Dezember 2025 sowie der Ertragslage der Gesellschaft für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-Verordnung Nr. 537/2014 (im Folgenden EU-VO) und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Diese Grundsätze erfordern die Anwendung der International Standards on Auditing (ISA). Unsere Verantwortlichkeiten nach diesen Vorschriften und Standards sind im Abschnitt „Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von der Gesellschaft unabhängig in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften, und wir haben unsere sonstigen beruflichen Pflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns bis zum Datum des Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu diesem Datum zu dienen.

### Besonders wichtige Prüfungssachverhalte

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten für unsere Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir den aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalt dar:

- Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sowie der Beteiligungen und Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht

### Risiko

Im Jahresabschluss der UBM Development AG zum 31. Dezember 2025 sind Anteile an verbundenen Unternehmen (EUR 186,4 Mio), Ausleihungen an verbundene Unternehmen (EUR 413,9 Mio), Beteiligungen (EUR 7,7 Mio) sowie Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht (EUR 155,8 Mio) ausgewiesen. Darüber hinaus sind Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen (EUR 11,8 Mio) und Abschreibungen aus Finanzanlagen (EUR 22,6 Mio) im Jahresabschluss erfasst.

Für sämtliche Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungen und Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, wird ein Werthaltigkeitstest durchgeführt. Im Rahmen dieses Werthaltigkeitstests sind wesentliche Annahmen und Schätzungen zu treffen.

Da es sich bei den verbundenen Unternehmen und Beteiligungen vor allem um Immobilienprojektgesellschaften handelt, basiert der Werthaltigkeitstest auf einer vereinfachten Unternehmensbewertung, deren wesentliche Basis die von externen, unabhängigen Sachverständigen erstellten Immobiliengutachten sind. Das wesentliche Risiko besteht bei den Immobiliengutachten in der Festlegung von Annahmen und Schätzungen wie Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz und erzielbare Mieteinnahmen sowie bei Immobilien in Entwicklung in der Festlegung ausstehender Bau-/Entwicklungskosten und des

Developmentgewinnes. Eine geringfügige Änderung dieser Annahmen und Schätzungen kann einen wesentlichen Einfluss auf die Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sowie der Beteiligungen und Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, haben.

Die Angaben der Gesellschaft zu Anteilen und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen, Beteiligungen und Ausleihungen an Unternehmen mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht sowie der Abschreibungen und Zuschreibungen dieser, sind im Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 in Abschnitt „I.1 Anlagevermögen“ sowie in „II.1. Anlagevermögen“ enthalten.

### **Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung**

Um dieses Risiko zu adressieren, haben wir die Annahmen und Schätzungen des Managements und der externen Sachverständigen hinterfragt und dabei unter Beiziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten unter anderem die folgenden Prüfungshandlungen durchgeführt:

- Beurteilung der Konzeption und Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses sowie Identifikation der Kontrollen zur Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sowie der Beteiligungen und Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
- Prüfung der angewandten Methodik sowie der rechnerischen Richtigkeit der vorgelegten Unterlagen und Berechnungen zur Bewertung der Anteile und Ausleihungen an verbundenen Unternehmen sowie der Beteiligungen und Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht
- Beurteilung der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der vom Management beauftragten externen Sachverständigen
- Für ausgewählte Gutachten: Beurteilung der angewandten Methodik, Plausibilisierung der zugrundeliegenden Annahmen und Schätzungen (z.B. erzielbare Mieteinnahmen und Diskontierungs-/Kapitalisierungssatz, ausstehende Bau-/Entwicklungskosten, Developmentgewinn) mittels Vergleichs mit Marktdaten sowie Vergleich der Marktwerte laut Bewertungsgutachten mit einer von uns ermittelten Marktwertbandbreite
- Zu ausgewählten Immobilien in Entwicklung: Befragung des Projektmanagements hinsichtlich der Gründe für Abweichungen zwischen geplanten Kosten und Istkosten und zur aktuellen Beurteilung der bis zur Fertigstellung voraussichtlich noch anfallenden Kosten; Untersuchung der Kostenverbuchung auf diesen Projekten durch Einsichtnahme in die Projektunterlagen und stichprobenweisen Abgleich der erfassten Kosten mit den Rechnungen sowie Evaluierung des daraus abgeleiteten Fertigstellungsgrades
- Für vermietete Finanzimmobilien: Überprüfung ausgewählter Input-Daten laut Bewertungsgutachten anhand zugrundeliegender Verträge und Rechnungen
- Überprüfung, ob die Angaben der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft im Anhang vollständig und zutreffend sind

### **Sonstige Informationen**

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Geschäftsbericht und im Jahresfinanzbericht, ausgenommen den Jahresabschluss, den Lagebericht und den Bestätigungsvermerk. Der Geschäftsbericht und der Jahresfinanzbericht werden uns voraussichtlich nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt.

Unser Prüfungsurteil zum Jahresabschluss erstreckt sich nicht auf diese sonstigen Informationen, und wir werden dazu keine Art der Zusicherung geben.

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses haben wir die Verantwortlichkeit, diese sonstigen Informationen zu lesen, sobald sie vorhanden sind, und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

#### **Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Jahresabschluss**

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen, Sachverhalte im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit - sofern einschlägig - anzugeben, sowie dafür, den Rechnungslegungsgrundsatz der Fortführung der Unternehmenstätigkeit anzuwenden, es sei denn, die gesetzlichen Vertreter beabsichtigen, entweder die Gesellschaft zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft.

#### **Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses**

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unser Prüfungsurteil beinhaltet. Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, durchgeführte Abschlussprüfung eine wesentliche falsche Darstellung, falls eine solche vorliegt, stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn von ihnen einzeln oder insgesamt vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie die auf der Grundlage dieses Jahresabschlusses getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Nutzern beeinflussen.

Als Teil einer Abschlussprüfung in Übereinstimmung mit der EU-VO und mit den österreichischen Grundsätzen ordnungsmäßiger Abschlussprüfung, die die Anwendung der ISA erfordern, üben wir während der gesamten Abschlussprüfung pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung.

Darüber hinaus gilt:

- Wir identifizieren und beurteilen die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern im Abschluss, planen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken, führen sie durch und erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als ein aus Irrtümern resultierendes, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen oder das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- Wir gewinnen ein Verständnis von den für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft abzugeben.

- Wir beurteilen die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte in der Rechnungslegung und damit zusammenhängende Angaben.
- Wir ziehen Schlussfolgerungen über die Angemessenheit der Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit durch die gesetzlichen Vertreter sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die erhebliche Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir die Schlussfolgerung ziehen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, in unserem Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch die Abkehr der Gesellschaft von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.

Wir tauschen uns mit dem Prüfungsausschuss unter anderem über den geplanten Umfang und die geplante zeitliche Einteilung der Abschlussprüfung sowie über bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger bedeutsamer Mängel in den internen Kontrollen, die wir während unserer Abschlussprüfung erkennen, aus.

Wir geben dem Prüfungsausschuss auch eine Erklärung ab, dass wir die relevanten beruflichen Verhaltensanforderungen zur Unabhängigkeit eingehalten haben, und tauschen uns mit ihm über alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte aus, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit und - sofern einschlägig - auf vorgenommene Handlungen zur Beseitigung von Gefährdungen oder angewandte Schutzmaßnahmen auswirken.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, über die wir uns mit dem Prüfungsausschuss ausgetauscht haben, diejenigen Sachverhalte, die am bedeutsamsten für die Prüfung des Jahresabschlusses des Geschäftsjahres waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte in unserem Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus oder wir bestimmen in äußerst seltenen Fällen, dass ein Sachverhalt nicht in unserem Bestätigungsvermerk mitgeteilt werden sollte, weil vernünftigerweise erwartet wird, dass die negativen Folgen einer solchen Mitteilung deren Vorteile für das öffentliche Interesse übersteigen würden.

## **Sonstige gesetzliche und andere rechtliche Anforderungen**

### **Bericht zum Lagebericht**

Der Lagebericht ist aufgrund der österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften darauf zu prüfen, ob er mit dem Jahresabschluss in Einklang steht und ob er nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt wurde.

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts in Übereinstimmung mit den österreichischen unternehmensrechtlichen Vorschriften.

Wir haben unsere Prüfung in Übereinstimmung mit den Berufsgrundsätzen zur Prüfung des Lageberichts durchgeführt.

#### **Urteil**

Nach unserer Beurteilung ist der Lagebericht nach den geltenden rechtlichen Anforderungen aufgestellt worden, enthält zutreffende Angaben nach § 243a UGB, und steht in Einklang mit dem Jahresabschluss.

#### **Erklärung**

Angesichts der bei der Prüfung des Jahresabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über die Gesellschaft und ihr Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Lagebericht nicht festgestellt.

#### **Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO**

Wir wurden von der Hauptversammlung am 21. Mai 2025 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 21. Mai 2025 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2024 Abschlussprüfer.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt „Bericht zum Jahresabschluss“ mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 der EU-VO in Einklang steht.

Wir erklären, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungsleistungen (Artikel 5 Abs 1 der EU-VO) erbracht haben und dass wir bei der Durchführung der Abschlussprüfung unsere Unabhängigkeit gewahrt haben.

#### **Auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer**

Der für die Abschlussprüfung auftragsverantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Herr Mag. Stefan Uher.

Wien, am 18. März 2026

**Ernst & Young**

**Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.**

**Mag. Stefan Uher**

Wirtschaftsprüfer

**Mag. (FH) Isabelle Vollmer**

Wirtschaftsprüfer

Die Veröffentlichung oder Weitergabe des Jahresabschlusses mit unserem Bestätigungsvermerk darf nur in der von uns bestätigten Fassung erfolgen. Dieser Bestätigungsvermerk bezieht sich ausschließlich auf den deutschsprachigen und vollständigen Jahresabschluss samt Lagebericht. Für abweichende Fassungen sind die Vorschriften des § 281 Abs. 2 UGB zu beachten.

## Bilanzeid

### Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 124 Abs 1 Börsegesetz 2018 - Jahresabschluss

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

Wien, am 18. März 2026

Der Vorstand



**Mag. Thomas G. Winkler, LLM**  
CEO, Vorsitzender



**Dipl.-Ök. Patric Thate**  
CFO



**Martina Maly-Gärtner, MRICS**  
COO



**Dipl. Ing. Peter Schaller**  
CTO

## Kontakt

### Investor Relations

Christoph Rainer

Tel: +43 (0) 664 80 1873 200

investor.relations@ubm-development.com

## Impressum

### Medieninhaber und Herausgeber

UBM Development AG

Laaer-Berg-Straße 43,

1100 Wien, Österreich

Tel: +43 (0) 50 1873 100

www.ubm-development.com

### Disclaimer

Dieser Jahresabschluss enthält auch zukunftsbezogene Aussagen, die auf gegenwärtigen, nach bestem Wissen vorgenommenen Einschätzungen und Annahmen des Managements der UBM Development AG beruhen. Angaben unter Verwendung der Worte „Erwartung“ oder „Ziel“ oder ähnliche Begriffe und Formulierungen deuten auf solche zukunftsbezogenen Aussagen hin. Zukunftsbezogene Aussagen zum künftigen Geschäftsverlauf enthalten naturgemäß Risiken und Unsicherheiten. Die Prognosen, die sich auf die zukünftige Entwicklung des Unternehmens beziehen, stellen Einschätzungen dar, die auf Basis der im Rahmen der Erstellung des Geschäftsberichts vorhandenen und der UBM Development AG vorliegenden Informationen gemacht wurden. Sollten die den Prognosen zugrunde liegenden Annahmen nicht eintreffen oder unerwartet Risiken in nicht kalkulierter oder nicht kalkulierbarer Höhe eintreten, so können die künftige tatsächliche (Geschäfts-)Entwicklung und die künftigen tatsächlichen Ergebnisse von diesen Einschätzungen, Annahmen und Prognosen abweichen.

Maßgebliche Faktoren für ein solches Abweichen können beispielsweise die Veränderung der gesamtwirtschaftlichen Lage, der politischen, gesetzlichen und regulatorischen Rahmenbedingungen in Österreich, der EU und anderen relevanten Wirtschaftsräumen sowie Veränderungen in der Branche sein. Die UBM Development AG übernimmt keine Gewährleistung und keine Haftung dafür, dass die künftige (Geschäfts-)Entwicklung und die künftig erzielten Ergebnisse mit den in diesem Geschäftsbericht geäußerten Einschätzungen und Annahmen übereinstimmen werden. Die UBM Development AG wird diese zukunftsbezogenen Aussagen nicht aktualisieren, weder aufgrund geänderter tatsächlicher Umstände noch aufgrund geänderter Annahmen oder Erwartungen.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 wurde mit größtmöglicher Sorgfalt erstellt, um die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben in allen Teilen möglichst sicherzustellen. Die Kennzahlen wurden kaufmännisch gerundet. Rundungs-, Satz- und Druckfehler können dennoch nicht ausgeschlossen werden.

Zugunsten der besseren Lesbarkeit wurde im Geschäftsbericht auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Personenbegriffe verzichtet und die männliche grammatische Form angeführt. Gemeint und angesprochen sind immer alle Geschlechter.

