



Geschäftsbericht 2024

Kennzahlen

Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	2024	Veränderung	2023	2022
Gesamtleistung ¹	424,9	49,5%	284,2	390,7
Umsatzerlöse	106,2	24,5%	85,3	133,9
EBT	-23,2	41,1%	-39,4	31,5
Konzernergebnis	-29,6	35,7%	-46,0	27,1

Vermögens- und Finanzkennzahlen (in € Mio.)

	31.12.2024	Veränderung	31.12.2023	31.12.2022
Bilanzsumme	1.182,4	-5,7%	1.253,8	1.451,8
Eigenkapital	343,7	-9,5%	379,7	501,4
Eigenkapitalquote	29,1%	-1,2 PP	30,3%	34,5%
Nettoverschuldung ²	545,9	-10,5%	610,2	500,2
Liquide Mittel	199,5	31,7%	151,5	322,9

Aktienkennzahlen und Mitarbeitende

	31.12.2024	Veränderung	31.12.2023	31.12.2022
Ergebnis je Aktie (in €) ³	-4,77	32,1%	-7,03	2,25
Aktienkurs (in €)	16,10	-23,7%	21,10	22,80
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	120,3	-23,7%	157,7	170,4
Dividende je Aktie (in €) ⁴	-	-	-	1,10
Ausschüttungsquote ⁵	-	-	-	48,9%
Mitarbeitende	231	-13,8%	268	292

¹ Die Gesamtleistung umfasst die Umsätze der vollkonsolidierten Unternehmen, die anteiligen Umsätze der at-equity einbezogenen Unternehmen sowie Erlöse aus Immobilienverkäufen von Share- bzw. Asset Deals.

² Die Nettoverschuldung umfasst kurz- und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten exkl. Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel.

³ Ergebnis je Aktie nach Abzug von Hybridkapitalzinsen.

⁴ Die Dividendenzahlung erfolgte im folgenden Geschäftsjahr, die Dividende bezieht sich auf den Bilanzgewinn des Vorjahres.

⁵ Dividende im Verhältnis zum Gewinn je Aktie nach Abzug der Hybridkapitalzinsen.

Holz ist der Baustoff des 21. Jahrhunderts.

Inhalt

4	Vorwort des Vorstandes
6	Über UBM
7	Highlights
10	Investor Relations
14	Corporate Governance
30	Konzernlagebericht
56	Konzernabschluss

PODCAST

Ein Blick auf die Branche und die Zukunft von Thomas G. Winkler, CEO

Was bedeutet die strategische Ausrichtung der UBM in einem außergewöhnlich schwierigen Marktumfeld? Wie ist ihre Positionierung unter herausfordernden Rahmenbedingungen zu bewerten - und welche Schlüsse lassen sich aus den Geschäftszahlen 2024 ziehen?

CEO Thomas G. Winkler spricht im Podcast mit Wirtschaftsjournalist Christian Lenoble von DIE PRESSE über die Lage der Branche, aktuelle Herausforderungen und mögliche Zukunftsperspektiven.

Viel Vergnügen beim Nachhören!



**Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,
liebe Stakeholder,**

das Jahr 2024 hätte schlechter laufen können und die UBM hat einen hohen Grad an Resilienz in einer Existenz-bedrohlichen Branchenkrise bewiesen.

Liquidität vor Profitabilität hieß unser Versprechen für das Geschäftsjahr und mit knapp € 200 Mio zum Jahresende haben wir es übererfüllt. 400 verkaufte Wohnungen, eine Vervierfachung gegenüber dem Vorjahr, sind auch ein Beleg, dass die Talsohle im Wohnbau durchschritten ist und eine Trendwende in dieser Assetklasse eingesetzt hat. Unser Geschäftsmodell im Wohnbau funktioniert also. Offen ist, ob es im Bereich Light Industrial & Office bereits zu einer Bodenbildung gekommen ist. Das liegt einerseits an der nach wie vor geringen Anzahl an Transaktionen, andererseits an der allgemeinen Verunsicherung über die weitere konjunkturelle Entwicklung. Feststeht bisher lediglich, dass immer mehr Unternehmen ihre Mitarbeiter ins Büro zurückholen. Viele in die Jahre gekommene Büros können aber nicht mit der Arbeit von zu Hause konkurrieren. Darüber hinaus bedarf es bei der Mehrzahl der Bestandsbüros auch einer thermischen Sanierung sowohl aus Kosten- als auch aus ESG-Gründen. Unsere neuen Büro- und Gewerbeflächen in Holz-Hybrid Bauweise mit entsprechender von vorneherein mitgedachter erneuerbarer Primär-Energieversorgung stellen hier eine mehr als konkurrenzfähige Alternative dar.

Definitiv kein gutes Jahr war es für die vier an der Wiener Böse verbliebenen Immobilien-Aktien. Sie weisen im Jahresvergleich eine negative Performance zwischen -23% und -29% auf, wobei die UBM ein Minus von knapp 24% verzeichnete.

Angesichts des Veröffentlichungszeitpunktes des Geschäftsberichts stellt sich ohnedies die Frage, was uns in 2025 erwartet: Jedenfalls weiterhin eine Vielzahl an Unbekannten, die nicht in unserer Hand liegen. Es wird also definitiv ein Transformationsjahr. Dennoch wagen wir die Prognose, dass sich 2025 besser als 2024 entwickeln sollte und die Transaktionsvolumen im Immobilienbereich weiter steigen werden. Das Preisniveau hängt wesentlich von der Zinsentwicklung ab, die wiederum neben der Inflation von den wirtschaftlichen Aussichten geprägt sein wird. Mit Impulsen von der Politik kann nach den Wahlen in unseren Hauptmärkten gerechnet werden. Hinzu kommt die geopolitische Weltlage, die auch Europa maßgeblich beeinflusst. Selbst wenn es so aussieht, also ob Europa immer mehr in die Rolle eines Nebendarstellers gedrängt wird.

Aufmerksam beobachten wir auch die nunmehr schon über einen längeren Zeitraum anhaltende Unterbewertung der UBM am Kapitalmarkt – sowohl aus fundamentaler als auch aus technischer Sicht. Sie verlangt auch ein konkretes Handeln von uns. Daher haben wir auf Grundlage des Ermächtigungsbeschlusses der 142. Ordentlichen Hauptversammlung vom 19. Mai 2023 beschlossen, ein Aktienrückkaufprogramm durchzuführen und dabei eigene Aktien der UBM Development AG im Ausmaß von maximal € 3 Mio. am Markt nach den dafür vorgesehenen Mechanismen zu kaufen.

All das wird die UBM 2025 in Atem halten und für all das brauchen wir die volle Unterstützung unserer Stakeholder. Wir möchten uns an dieser Stelle für das ungebrochene Engagement unserer Mitarbeiter trotz fortgesetzter Herausforderungen genauso bedanken wie für das hohe Vertrauen unserer Aktionäre und Gläubiger.

Wir versprechen, auch 2025 in unseren Bemühungen nicht nachzulassen.

Der Vorstand



DI Peter Schaller
CTO



Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO



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



Über UBM

Fokus

- Wohnen sowie Light Industrial & Büro
- Ausschließlich Europäische Metropolen
- *green. smart. and more.*

Pipeline

- € 1,9 Mrd. (anteiliger Wert über die nächsten vier Jahre)
- Mehr als 300.000 m² in Holz-(Hybrid-)Bauweise
- 90% in Deutschland und Österreich

Börse

- Prime-Market-Listing an der Wiener Börse für maximale Transparenz
- Syndikat Ortner und Strauss als Kernaktionär (rund 39 %)
- Top-Management (ExCo) investiert und incentiviert (Aktienoptionsprogramm)

Track Record

- über 150-jährige Unternehmensgeschichte
- über 150-jährige Kapitalmarktgeschichte
- *kompetent. konsequent. transparent.*

Ein führender Entwickler von Holzbau-Projekten in Europa

UBM setzt Spatenstich für Wohn- und Büroprojekt HAVN

Mit dem Spatenstich für das von UBM Development entwickelte exklusive Wohn- und Bürogebäude HAVN erhält der Zollhafen Mainz einen weiteren prominenten Zugang. Das direkt an der Uferpromenade der Nordmole gelegene Projekt umfasst 44 Eigentumswohnungen sowie 5 Büroeinheiten mit insgesamt rund 6.700 Quadratmetern oberirdischer Bruttogeschossfläche.



Highlights 2024

Q1



UBM erhält Baugenehmigung für Holz-Hybrid-Hochhaus „Timber Peak“

Der über 40 Meter hohe Timber Peak bietet auf zwölf Stockwerken rund 9.500 Quadratmeter Bruttogrundfläche mit flexiblen Grundrissen für das neue Arbeiten. Mit möglichen Bürogrößen ab 300 Quadratmetern schafft der Timber Peak zudem Raum für individuelle Nutzungskonzepte. Darüber hinaus profitieren die Mieter von einer Terrasse im 5. Obergeschoss sowie einer Dachterrasse mit spektakulärem Panoramablick über ganz Mainz, den Zollhafen und die Flusslandschaft des Rheins. Auch die bodentiefen Fenster holen die Umgebung ins Büro.

Grundsteinlegung eröffnet den Vertrieb von 22.000 m² Bürofläche im LeopoldQuartier OFFICE

Das LeopoldQuartier OFFICE liegt in allerbesten city-nahen Lage zwischen dem 1. Bezirk und dem Augarten und bietet auf neun Büroetagen insgesamt rund 22.000 Quadratmeter modernen Büroraum für das Neue Arbeiten. Hohe Decken und natürliche Holzoberflächen im Holz-Hybrid-Bau schaffen eine gesunde Arbeitsatmosphäre, flexible und effiziente Flächen bieten beste Voraussetzungen für individuelle Bürokonzepte. Tiefenbohrungen sorgen über Erdwärme für einen nahezu CO₂-freien Betrieb.



Baustart für 135 nachhaltige Village Wohnungen

Die PARK HOMES - geplant von HNP architects - befinden sich zwischen Adolf-Blamauer-Gasse und Ecke Leo-Perutz-Promenade direkt am rund zwei Hektar großen Park. 135 Wohnungen verteilen sich auf elf Obergeschoße und bieten von 2 Zimmern mit 35 Quadrat-

metern bis hin zu fünf Zimmern mit maximal 166 Quadratmeter unterschiedlichste Wohnungstypen für Singles, Paare und Familien. Fast alle Wohnungen verfügen zudem über private Freiflächen wie Loggia, Balkon, Terrasse oder einen Eigengarten. „Die UBM entwickelt aktuell 1.000 Wohnungen mit Erdwärme und PV in Wien, die Hälfte davon gemeinsam mit der ARE im Village im Dritten. So geht Wohnen ohne schlechtes Gewissen“, sagt Thomas G. Winkler, CEO der UBM Development AG.



UBM verkauft Anteile am Center Wien Mitte

Der UBM Development ist zum Ende des zweiten Quartals 2024 ein weiterer Verkaufserfolg in ihrem Bestandsportfolio gelungen. Konkret wird ihr 80-Prozent-Anteil an der W3 Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft - 20 Prozent der Anteile gehören der Raiffeisen Bank International - zu einem Kaufpreis von rund € 30 Mio. an die RALT

Raiffeisen-Leasing GmbH & Co KG veräußert. Das Closing erfolgte am 27. 6. 2024 in Form eines Share Deals. „Mit dem W3 verkaufen wir ein weiteres nicht strategisches Asset an einen unserer Partner. Eine Win-win-Situation, die der UBM Cash bringt - entsprechend unserer Strategie Liquidität vor Profitabilität im laufenden Geschäftsjahr“, sagt Thomas G. Winkler, CEO der UBM Development AG.





UBM Top-Management investiert massiv in Aktien-Optionen-Programm

Die Gesellschaft hat dem Top-Management 600.000 Aktienoptionen zur Verfügung gestellt, die auch mit knapp 90% zum überwältigenden Teil in Anspruch genommen wurden. Voraussetzung für die Teilnahme am AOP ist ein Eigeninvestment in Form von Aktien der Gesellschaft. Dabei werden für eine Eigeninvestmentaktie jeder teilnahmeberechtigten Person fünf Aktienoptionen eingeräumt. „Mit dieser herausragenden Teilnahme-Quote beweist das Top-Management, wie sehr es hinter der Strategie der UBM steht und an die Umsetzung des neuen Geschäftsmodells glaubt“, sagt UBM-CEO Thomas G. Winkler.

Branchenführerschaft weiter ausgebaut

Im Rating der internationalen Ratingagentur ISS ESG erhielt UBM erneut den „Prime Status“ (Level „B-“) und ist damit innerhalb der Branche das nachhaltigste Unternehmen in Deutschland und Österreich. Auch die Listung im VBV-Österreichischen Nachhaltigkeitsindex (VÖNIX) wurde wieder bestätigt. Diese Nachhaltigkeitsbenchmark beinhaltet jene an der Wiener Börse notierten heimischen Unternehmen, die hinsichtlich ökologischer und gesellschaftlicher Aktivitäten und Leistungen führend sind.



7% UBM Green Bond 2024-2029
Zeichnungsfrist: 16.10.-22.10.2024
ISIN: AT0000A3FFK1

UBM Development
UBM Development stellt sich als einer der führenden Entwickler von Hochbau-Projekten in Europa. Das strategische Fokus liegt auf Green Building und Smart Office in Großstädten wie Wien, München, Frankfurt oder Prag. Das Platz-Rating von EcoVadis sowie der Prime-Status von ISS ESG bezeugen die kontinuierliche Ausrichtung auf Nachhaltigkeit. Mit über 150 Jahren Erfahrung bietet UBM von der Planung bis zur Vermarktung alle Development-Leistungen aus einer Hand an. Die Aktien sind im Prime-Markt der Wiener Börse gelistet, dem Segment mit dem höchsten Transparenzstandard.

LeopoldQuartier
Wien

green. smart. and more.

Auch zweiter UBM Green Bond erfolgreich platziert

Der 7% UBM Green Bond 2024-2029 (AT0000A3FFK1) wurde erfolgreich platziert und die Bücher wurden vorzeitig geschlossen. „Mit knapp dem doppelten Volumen gegenüber der im Vorjahr emittierten Anleihe und einer fünfjährigen Laufzeit stimmt der Trend für die UBM am Kapitalmarkt“, betont Patric Thate, Finanz-Vorstand der UBM Development AG und er hebt weiters hervor „Wir konnten damit das Rückzahlungsprofil der UBM weiter glätten – ein wichtiger Wettbewerbsvorteil in der aktuellen Marktphase“. Mit dem jetzt begebenen Volumen haben über 80% der Anleihe-Finanzierungen der UBM einen Nachhaltigkeitsbezug, womit die UBM ihre Strategie „green. smart. and more.“ auch im laufenden Jahr konsequent umsetzt.

UBM verkauft non-core Asset in Polen für € 18 Millionen

UBM Development verkauft eine nicht strategische Immobilie in Polen um € 17,85 Mio. an eine polnische Gesellschaft – Rewa prosta spółka akcyjna (einfache Aktiengesellschaft) mit Sitz in Krakau. Bei dem Projekt Galeria Szperk handelt es sich um ein Einkaufszentrum mit 57 bekannten Handelsketten, nationalen und lokalen Marken sowie attraktiven Einzelhandels- und Dienstleistungsangeboten in Kosakowo (Gdynia), Polen. Thomas G. Winkler, CEO der UBM Development AG, erklärt: „Liquidität vor Profitabilität ist das Mantra der UBM im Jahr 2024 und unsere Transaktion in Gdynia setzt dafür einen würdigen Abschluss im Dezember.“



Aktie

Entwicklung der Börsen

Im Berichtsjahr 2024 haben sich die internationalen Aktienmärkte in einem weiterhin herausfordernden wirtschaftlichen und geopolitischen Umfeld insgesamt positiv entwickelt. Die Hoffnungen auf eine nachlassende Inflation sowie eine mögliche Lockerung der Geldpolitik durch die Zentralbanken sorgten insbesondere im zweiten Halbjahr für eine anhaltende Marktstabilisierung. Nachdem die Zinsen in den USA und Europa im ersten Halbjahr auf hohem Niveau verharren hatten, begannen im Juni die ersten Zinssenkungen.

Im Vergleich zu den Vorjahren war 2024 ein Jahr mit zunehmender Marktberuhigung, wenngleich geopolitische Unsicherheiten und konjunkturelle Schwankungen weiterhin für Volatilität sorgten. Der MSCI World konnte von der robusten US-Wirtschaft und einer leichten Erholung in Europa profitieren und verzeichnete einen Anstieg von ca. 24,8%.

Die Leitzinsen in den USA standen auch 2024 im Fokus der Investoren. Nach den Zinserhöhungen im Vorjahr verhielt sich die Federal Reserve zunächst abwartend, bevor sie im zweiten Halbjahr erste Lockerungsschritte einleitete. Zum Jahresende lag der US-Leitzins in einer Spanne von 4,25 % bis 4,50 %. Dies unterstützte insbesondere den US-Aktienmarkt: Während der Dow Jones Industrial Index um 12,9 % zulegte, konnte der S&P 500 um 23,3 % wachsen. Der technologieelastige Nasdaq-Composite verzeichnete eine Steigerung um 28,6%.

Die europäischen Märkte entwickelten sich ebenfalls positiv, wenn auch mit regionalen Unterschieden. Der Euro Stoxx 50 legte um 8,3% zu, während der deutsche DAX mit einem Plus von 18,9% das Jahr abschloss.

In Österreich blieb das Marktumfeld herausfordernd. Die geopolitischen Unsicherheiten, insbesondere der andauernde Krieg in der Ukraine, führten zu einer verhaltenen Investitionsbereitschaft internationaler Anleger. Der ATX schloss das Jahr mit einem Zuwachs von 6,6 % ab und blieb damit hinter den großen internationalen Indizes zurück.

Entwicklung der UBM-Aktie

Die UBM-Aktie notiert seit 10. April 1873 an der Wiener Börse. Seit 22. August 2016 sind die Aktien von UBM im prime market, dem Top-Segment der Wiener Börse mit den höchsten Transparenzstandards, gelistet. Außerdem ist die UBM-Aktie im österreichischen Immobilienindex IATX enthalten.

Die verbliebenen 4 Immobilien-Aktien der Wiener Börse litten das ganze Jahr an der fast täglichen, negativen Berichterstattung über Signa und andere insolvente Mitbewerber.

Die UBM-Aktie erreichte am 5. Januar 2024 ihr Jahreshoch von € 22,90. Danach fiel der Kurs bis Mitte April auf € 19,00. Dieser Rückgang war jedoch nur von kurzer Dauer, da sich die Aktie im weiteren Verlauf wieder leicht stabilisierte.

Nach einem insgesamt stabilen ersten Halbjahr startete der Kurs mit € 21,10 in die zweite Jahreshälfte. In den darauffolgenden Monaten entwickelte sich die Aktie in einer Seitwärtsbewegung. Ende Oktober fiel sie auf € 19,20, bevor sie am 10. Dezember 2024 mit € 15,20 ihr Jahrestief erreichte. Gegen Jahresende konnte sich der Kurs leicht erholen und schloss das Jahr bei € 16,10. Mit knapp -24 % im Jahresvergleich war die Performance der UBM zwar unbefriedigend, aber dennoch besser als die der beiden Wiener Immobilien-Schergewichte. Die Börsenkapitalisierung betrug zum Jahresresultimo € 120,3 Mio. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der UBM-Aktie lag für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2024 bei 3.190 Aktien pro Tag (2023: 3.966). Der Gesamtstückumsatz belief sich auf 810.315 Stück.

Analystencoverage

Die folgenden Investmenthäuser veröffentlichten 2024 regelmäßig Einschätzungen und Analysen zu UBM: Erste Group, NuWays by Hauck Aufhäuser, M.M.Warburg & CO, Raiffeisen Bank International und SRC Research. Mit Ende Dezember gab es von fünf Investmenthäusern Kaufempfehlungen für die UBM-Aktie und eine Empfehlung, die Aktie zu halten. Das Kursziel für die UBM lag auf Basis des Analystenkonsensus bei € 27,95.

Entwicklung der UBM-Aktie im Indexvergleich und Handelsvolumen 2024



Kennzahlen der UBM-Aktie

(in €)	2024	2023	2022
Kurs per Jahresultimo	16,10	21,10	22,80
Jahreshöchstkurs	22,90	32,90	44,00
Jahrestiefstkurs	15,20	20,00	22,80
Ergebnis je Aktie ¹	-4,77	-7,03	2,25
Dividende je Aktie	-	-	1,10
Dividendenrendite (in %) ²	-	-	4,8%
Ausschüttungsquote (in %) ³	-	-	48,9%
Marktkapitalisierung (in € Mio., Stand 31.12.)	120,30	157,70	170,40
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)	n.a.	n.a.	10,13
Anzahl der Aktien (gewichteter Durchschnitt)	7.472.180	7.472.180	7.472.180

¹ Gewinn pro Aktie nach Abzug von Hybridkapitalzinsen

² bezogen auf den Kurs per Jahresultimo

³ Dividende im Verhältnis zum Gewinn pro Aktie nach Abzug der Hybridkapitalzinsen

Aktionärsstruktur

Das Grundkapital von UBM betrug zum 31. Dezember 2024 € 52.305.260,00 und ist in 7.472.180 Aktien eingeteilt. Das Syndikat aus IGO Industries und Strauss-Gruppe hielt zum Stichtag weiterhin 38,8% der ausstehenden Aktien. Zusätzlich hielt IGO Industries außerhalb des Syndikats 7,0% an UBM. 5,0% wurden vom Privatinvestor Jochen Dickinger gehalten. Insgesamt befanden sich 49,2% der Aktien im Streubesitz, darin sind Anteile des Vorstands und Aufsichtsrats von 3,0% inkludiert. Der weitere Streubesitz entfiel zum größten Teil auf Investoren aus Österreich (80%). Der Anteil deutscher Investoren lag bei 9%. Rund 8% verteilten sich auf die übrigen europäischen Länder, und 2% entfielen auf sonstige Investoren.

Dividendenpolitik

UBM verfolgt eine Dividendenpolitik der Kontinuität, die die zukünftige Ertragskraft des Unternehmens berücksichtigt. In der aktuellen Situation sind der Aufsichtsrat und der Vorstand in der Aufsichtsratssitzung am 7. April 2025 zu dem Schluss gelangt, dass die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2024 nicht geboten ist. Der Entfall der Dividende wird der Hauptversammlung als Vorsichtsmaßnahme im Hinblick auf die Branchenentwicklung sowie aus Solidarität gegenüber allen Stakeholdern der UBM vorgeschlagen. Dies stellt keine Abkehr von der grundsätzlichen Dividendenpolitik der UBM dar, mit der im Regelfall eine Ausschüttungsquote von 35% bis 50% angestrebt wird, sondern trägt der außergewöhnlichen wirtschaftlichen Situation Rechnung.

Anleihen

Zum Bilanzstichtag hatte UBM vier ausstehende Anleihen, hinzu kommen eine Hybridanleihe sowie fünf Schuld-scheindarlehen bzw. Inhaberschuldverschreibungen österreichischen Rechts. Im Oktober 2024 wurde eine neue

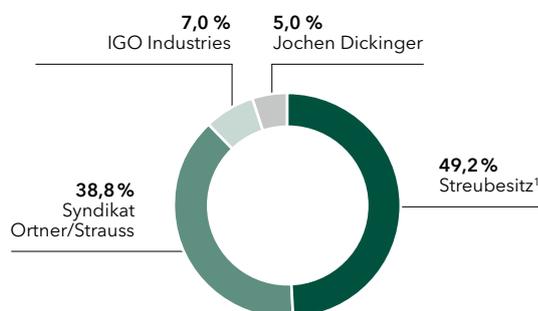
Anleihe begeben. Im Rahmen des Green Finance Framework der UBM wurde zum zweiten Mal ein Green Bond mit einem Volumen von € 93 Millionen erfolgreich platziert, was knapp dem doppelten Volumen des im Vorjahr begebenen Green Bond entspricht. Dem Barzeichnungsangebot ist ein Angebot an die Inhaber der UBM-Anleihe 2019-2025 und die Inhaber der UBM-Anleihe 2021-2026 zum Umtausch dieser UBM-Anleihen in den neuen fünfjährigen UBM Green Bond 2024 vorangegangen, das von jeweils rund einem Viertel der Inhaber der UBM-Anleihe 2019-2025 bzw. der UBM-Anleihe 2021-2026 angenommen wurde. Eine Übersicht der bestehenden Anleihen samt Laufzeit, Nominale, Kupon/Marge und Zinszahlungstermin befindet sich auf der nächsten Seite.

Investor Relations

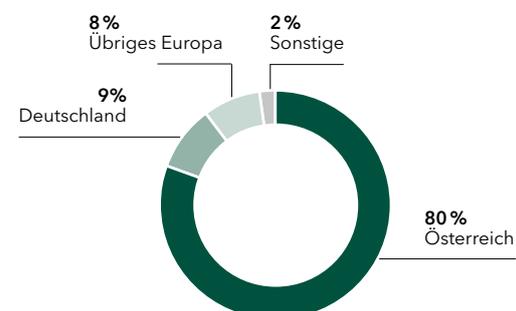
Für UBM stehen der kontinuierliche Dialog und transparente, zeitnahe Information im Zentrum der Kommunikationsstrategie. Beides zielt darauf ab, dass sich alle Anleger ein faires und realistisches Bild des Unternehmens machen können. Das gilt auch und insbesondere in einem schwierigen Marktumfeld. In ihrer Investor-Relations-Arbeit fokussiert UBM auf den Kontakt zu bestehenden Investoren sowie die Gewinnung neuer, möglichst langfristig orientierter Investoren. Auch in 2024 nahm UBM an zahlreichen Meetings mit Investoren und Analysten teil. Im ersten Halbjahr 2024 wurden diese Meetings fast ausschließlich virtuell abgehalten. Die Konferenzen fanden teilweise im hybriden Format statt. Im zweiten Halbjahr gab es vermehrt Roadshows in Präsenz. Diese fanden in Wien, Frankfurt, München und Mailand statt.

Zusätzlich zu den Investorentreffen wurden im Geschäftsjahr 2024 die Pressekonferenz zum Jahresergebnis 2023 und die 143. Hauptversammlung in Präsenz abgehalten. Darüber hinaus berichtet das Unternehmen im Rahmen von vierteljährlichen Telefonkonferenzen für Analysten, institutionelle Investoren und Banken sowie mittels Presseaussendungen und Social Media umfassend über den Geschäftsverlauf, um alle Stakeholder auf dem Laufenden zu halten.

Aktionärsstruktur (in %)



Regionale Verteilung des Streubesitzes (in %)²



¹ inkl. Vorstand und Aufsichtsrat (3,0%) – davon Thomas G. Winkler 75.000 Stück, Patric Thate 10.000 Stück, Peter Schaller 10.000 Stück, Martina Maly-Gärtner 2.200 Stück
² geografischer Split exkl. 3,0% Vorstand und Aufsichtsrat

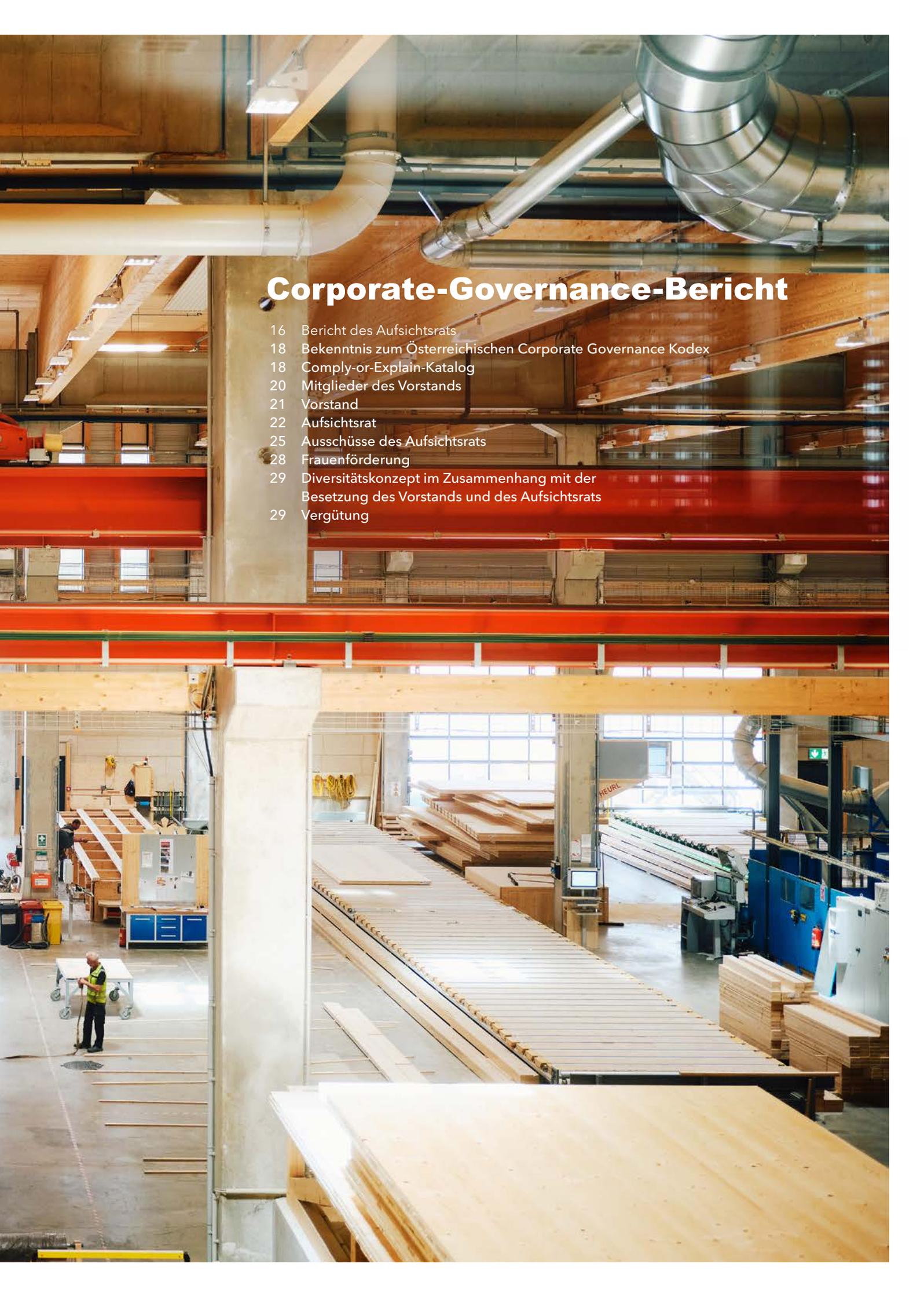
Anleihen 2025

Anleihe	Laufzeit	Nominale (in € Mio.)	Kupon/Marge	Zinszahlungs-termin
2,750% UBM-Anleihe	2019 - 2025	86,9	2,75%	13.11.
3,125% sustainability-linked UBM-Anleihe	2021 - 2026	109,5	3,125%	21.05.
7% UBM Grüne Anleihe	2023 - 2027	50,0	7,00%	10.07.
7% UBM Grüne Anleihe	2024 - 2029	93,0	7,00%	29.10.
5,50% sustainability-linked Hybridanleihe	unbegrenzte Laufzeit	100,0	5,50%	18.06.
Inhaberschuldverschreibungen	2020 - 2025	13,5	3,00%	17.12.
Schuldscheindarlehen	2020 - 2025	26,0	3,00%	17.12.
Schuldscheindarlehen	2020 - 2025	4,0	3,00%	17.12.
Schuldscheindarlehen	2021 - 2026	4,0	3,00%	30.03.
Schuldscheindarlehen	2021 - 2026	3,0	3,00%	02.02.

Finanzkalender 2025

Veröffentlichung Jahresfinanzbericht 2024/Geschäftsbericht 2024	10.4.2025
Conference Call Geschäftsjahr 2024	10.4.2025
Nachweisstichtag für die Teilnahme an der 144. ordentlichen Hauptversammlung	11.5.2025
144. ordentliche Hauptversammlung, Wien	21.5.2025
Zinszahlung UBM Anleihe 2021	21.5.2025
Handel ex Dividende an der Wiener Börse	26.5.2025
Record Date Dividende	27.5.2025
Veröffentlichung Q1-Bericht 2025	28.5.2025
Zahltag der Dividende für das Geschäftsjahr 2024	2.6.2025
Zinszahlung Hybridanleihe 2021	18.6.2025
Zinszahlung UBM Green Bond 2023	10.7.2025
Veröffentlichung Halbjahresbericht 2025	28.8.2025
Zinszahlung UBM Green Bond 2024	29.10.2025
Rückzahlung UBM Anleihe 2019	13.11.2025
Veröffentlichung Q3-Bericht 2025	27.11.2025





Corporate-Governance-Bericht

- 16 Bericht des Aufsichtsrats
- 18 Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex
- 18 Comply-or-Explain-Katalog
- 20 Mitglieder des Vorstands
- 21 Vorstand
- 22 Aufsichtsrat
- 25 Ausschüsse des Aufsichtsrats
- 28 Frauenförderung
- 29 Diversitätskonzept im Zusammenhang mit der Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats
- 29 Vergütung

Bericht des Aufsichtsrats

Die UBM befindet sich in einer weiteren großen Transformation in ihrer über 150-jährigen Unternehmensgeschichte. Das Vorstandsteam hat frühzeitig den wachsenden Bedarf an ESG-konformen Immobilien in Europa erkannt – sowohl seitens der Mieter als auch der Investoren. Mit dem klaren Ziel, sich als führender Entwickler von Holzbau-Projekten in Europa zu positionieren, wurde der Transformationsprozess im vergangenen Geschäftsjahr konsequent vorangetrieben. Die Holz-Hybrid-Pipeline umfasst mehr als 300.000 m² und vereint zukunftsweisende Projekte wie das LeopoldQuartier in Wien und die Timber Factory in München. Dank des Leitprinzips „Liquidität vor Profitabilität“ gelang es, die liquiden Mittel im abgelaufenen Geschäftsjahr auf einem soliden Niveau zu sichern. Dadurch ist das Unternehmen finanziell stabil und gut für zukünftige Herausforderungen aufgestellt.

Der Aufsichtsrat wurde laufend und umfassend informiert und ist überzeugt, dass das Vorstandsteam nicht nur die richtigen strategischen Schwerpunkte gesetzt hat, sondern auch diese Weichenstellungen im schwierigen Umfeld umsetzen wird.

Der Aufsichtsrat hat alle dafür notwendigen Beschlüsse ausführlich geprüft und ohne Gegenstimme beschlossen. In diesem Sinn hat der Aufsichtsrat die Entwicklung der Gesellschaft im Rahmen der ihm zukommenden Aufgaben aktiv begleitet und unterstützt. Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat gemäß § 81 AktG laufend durch mündliche und schriftliche Berichte zeitnah und umfassend über den Gang der Geschäfte des Unternehmens, über die Geschäfts- und Finanzlage des Konzerns auf Grundlage des Unternehmens und seiner Beteiligungen, über Personal- und Planungsfragen sowie über Investitions- und Akquisitionsvorhaben. Neben der Strategie wurden die künftige Geschäftspolitik und das Risikomanagement mit dem Aufsichtsrat besprochen.

Der Aufsichtsrat fasste in fünf Sitzungen die jeweils erforderlichen Beschlüsse. Für die zustimmungspflichtigen Geschäfte gemäß § 95 Abs. 5 AktG wurden die erforderlichen Genehmigungen eingeholt; in dringenden Fällen in Form schriftlicher Stimmabgabe. Die durchschnittliche Präsenzrate in den Aufsichtsratssitzungen betrug 92 %.

Der seit dem Geschäftsjahr 2021 eingerichtete ESG-Ausschuss hielt im Geschäftsjahr 2024 zwei Sitzungen ab. In der

Sitzung am 09. Juli 2024 wurden der Bericht des Wirtschaftsprüfers über die freiwillige Prüfung des ESG-Berichts 2023, die aktuellen Entwicklungen im regulatorischen Umfeld, die Weiterentwicklung der ESG Berichterstattung, die ESG-Risiken und -Chancen sowie die Fortschritte zu „Green Building“ und dem Bereich „social“ mit dem Vorstand erörtert. In der Sitzung am 11. Dezember 2024 berichtete der Vorstand über die aktuellen Weiterentwicklungen der ESG Berichterstattung sowie über die laufenden Fortschritte der UBM im Bereich ESG (z.B. „Green Building“, ESG-Ratings, Lieferanten-Checks, Social Events). Der ESG-Ausschuss besteht aus den folgenden Mitgliedern: DI Iris Ortner (Vorsitzende), Dr. Susanne Weiss (stellvertretende Vorsitzende), Dr. Birgit Wagner und Dipl.-Ök. Anke Duchow.

Ein Zusammentreten des Nominierungsausschusses war im Geschäftsjahr 2024 nicht erforderlich.

Der Vergütungsausschuss hielt im Geschäftsjahr 2024 eine Sitzung am 20. März 2024 ab, in der die fehlenden Voraussetzungen für die Auszahlung der Jahresboni für alle Mitglieder des Vorstands, die Anpassung der Pensionsregelung für die Vorstandsmitglieder Thomas Winkler und Patric Thate, die Anpassung der Vergütungspolitik, der Vergütungsbericht an die Hauptversammlung sowie der Vorschlag für die Durchführung eines Aktien-Optionen-Programms für Führungskräfte besprochen wurden.

Der Prüfungsausschuss hielt im Geschäftsjahr 2024 fünf Sitzungen ab. Am 19. Februar 2024 fand die erste Sitzung des Prüfungsausschusses gemäß C-Regel 81a des Österreichischen Corporate Governance Kodex ohne Beisein des Vorstands statt, in der die Prüfungsplanung, die Prüfungsschwerpunkte und die wechselseitige Kommunikation zwischen (Konzern-)Abschlussprüfer und dem Prüfungsausschuss erörtert wurden. Am 20. März 2024 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses statt, in der der Abschlussprüfer über den Stand der Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31.12.2023 berichtet hat. Am 09. April 2024 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses 2023 unter Beiziehung des Abschlussprüfers statt. In derselben Sitzung befasste sich der Aufsichtsrat unter anderem auch mit dem Revisionsplan 2024 sowie mit dem Bericht

des Vorstands zu den Related Party Transactions 2023 und über das Risikomanagement. In der unter Beiziehung des Abschlussprüfers stattfindenden Prüfungsausschusssitzung am 26. September 2024 befasste sich der Prüfungsausschuss unter anderem mit dem Bericht des Vorstands über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des internen Revisionsystems und des Risikomanagements (Fraud) sowie mit der Compliance (Corruption) im Sinne der C-Regeln 18 und 18a des Österreichischen Corporate Governance Kodex und der Prüfungsplanung von Einzel- und Konzernabschluss 2024. In der letzten Sitzung des Geschäftsjahres, am 12. Dezember 2024, befasste sich der Prüfungsausschuss entsprechend der C-Regel 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex mit dem Bericht des Vorstands über die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 der UBM Development AG samt Anhang und Lagebericht sowie der nach den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 und der Konzernlagebericht wurden von der Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. geprüft. Die Prüfung aufgrund der Bücher und Schriften der Gesellschaft sowie der vom Vorstand erteilten Aufklärungen und Nachweise ergab, dass die Buchführung und der betreffende Jahres- und Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften entsprechen und zu wesentlichen Beanstandungen kein Anlass gegeben war. Der Lagebericht und der Konzernlagebericht stehen im Einklang mit dem Jahres- und Konzernabschluss. Die genannte Wirtschaftsprüfungsgesellschaft hat daher einen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk für den Jahres- und Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2024 erteilt.

Sämtliche Abschlussunterlagen, der Corporate Governance-Bericht, der Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands und die Prüfungsberichte der Abschlussprüfer wurden am 7. April 2025 im Prüfungsausschuss eingehend mit dem Prüfer behandelt und dem Aufsichtsrat vorgelegt. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024, den Lagebericht, den Corporate-Governance-Bericht sowie den Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands nach intensiver Erörterung und Prüfung gebilligt.



Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 ist damit festgestellt. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben weiters den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2024 sowie den Konzernlagebericht gebilligt.

In der aktuellen, durch die Zinspolitik ausgelösten Situation sind der Aufsichtsrat und der Vorstand in der Aufsichtsratsitzung am 7. April 2025 zu dem Ergebnis gelangt, dass die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2024 nicht geboten ist. Der Entfall der Dividende wird der Hauptversammlung als Vorsichtsmaßnahme im Hinblick auf die Branchenentwicklung sowie aus Solidarität gegenüber allen Stakeholdern der UBM vorgeschlagen. Dies stellt keine Abkehr von der grundsätzlichen Dividendenpolitik der UBM dar, mit der im Regelfall eine Ausschüttungsquote von 35 % bis 50 % angestrebt wird, sondern trägt der außergewöhnlichen wirtschaftlichen Situation Rechnung.

Der Aufsichtsrat dankt den Kunden und Aktionären für das entgegengebrachte Vertrauen und ihre Verbundenheit zu UBM sowie dem Vorstand und allen Mitarbeitern von UBM Development für den unermüdlichen Einsatz und die Arbeit im abgelaufenen Jahr.

Mit den besten Wünschen,

Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS
Vorsitzender des Aufsichtsrats

Wien, im April 2025

Governance

Bekanntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex

Die UBM Development AG versteht Corporate Governance als gesamtheitliches Konzept im Kontext einer verantwortungsvollen und transparenten Unternehmensführung sowie der damit verbundenen umfassenden Kontrolle. Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten im Interesse des Unternehmens und seiner Beschäftigten eng zusammen und befinden sich in ständiger Evaluierung und Abstimmung hinsichtlich der strategischen Ausrichtung. Die Zusammenarbeit zwischen Aufsichtsrat und Vorstand ist durchwegs von offenen Diskussionen geprägt. Ein stetiger Dialog mit den relevanten Interessengruppen schafft Vertrauen und legt damit die Basis für eine zukunftsfähige Unternehmensentwicklung. Ein zentrales Anliegen von UBM ist es, die Standards einer verantwortungsvollen und nachhaltigen Unternehmensführung fortzuführen und weiterzuentwickeln.

Der UBM-Konzern hat sich im August 2016 mit einer gemeinsamen Verpflichtungserklärung des Vorstands und des Aufsichtsrats zur Einhaltung des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) bekannt. Gemäß § 267b UGB hat UBM als börsennotiertes Mutterunternehmen, deren Aktien zum Handel auf einem geregelten Markt im Sinn des § 1 Z 2 BörseG 2018 zugelassen sind, einen Corporate-Governance-Bericht auf konsolidierter Basis aufzustellen. Da dem UBM-Konzern kein börsennotiertes Tochterunternehmen angehört, können sich die notwendigen Angaben auf die in § 243c UGB angeführten und an den passenden Stellen des vorliegenden Corporate-Governance-Berichts eingefügten Angaben beschränken. Seit 22. August 2016 notieren die Aktien von UBM im prime market, dem Premium-Segment der Wiener Börse, wodurch UBM auch formal zur Einhaltung erhöhter Transparenz-, Qualitäts- und Publizitätskriterien verpflichtet ist. UBM bekennt sich – unter Hinweis auf die im nachstehenden Comply-or-Explain-Katalog angeführten Abweichungen – zur Einhaltung der im Österreichischen Corporate Governance Kodex festgelegten Verhaltensregeln und sieht darin eine wesentliche Voraussetzung für verantwortungsbewusste Unternehmensführung. Der vom Österreichischen Arbeitskreis für Corporate Governance ver-

öffentlichte Österreichische Corporate Governance Kodex ist auf der Internetseite des Arbeitskreises für Corporate Governance unter www.corporate-governance.at verfügbar und öffentlich zugänglich.

Dieser Corporate-Governance-Bericht wird als Teil des Geschäftsberichts auf der Internetseite der Gesellschaft unter www.ubm-development.com im Submenü Investor Relations/Finanzberichte bzw. unter Corporate Governance veröffentlicht. Entsprechend der C-Regel 36 des Österreichischen Corporate Governance Kodex führte der Aufsichtsrat auch im Geschäftsjahr 2024 eine Selbstevaluierung in Form der Aussendung eines Fragebogens durch, der sich vor allem mit der Effizienz der Tätigkeit des Aufsichtsrats sowie seiner Organisation und Arbeitsweise auseinandersetzte. Die ausgewerteten Ergebnisse wurden anschließend im Aufsichtsrat diskutiert.

Comply-or-Explain-Katalog

C-Regel 27a: Die Vorstandsverträge aus der Zeit vor Umsetzung der aktuellen Vergütungspolitik im Sinne der maßgebenden Rechtsvorschriften sehen keine ausdrückliche Regelung vor, wonach Abfindungszahlungen bei vorzeitiger Beendigung der Vorstandstätigkeit ohne wichtigen Grund mehr als zwei Jahresgesamtvergütungen nicht überschreiten und nicht mehr als die Restlaufzeit des Anstellungsvertrags abgelten. Ebenso ist derzeit nicht vorgesehen, dass bei vorzeitiger Beendigung des Vorstandsvertrags aus einem vom Vorstandsmitglied zu vertretenden wichtigen Grund keine Abfindung zu zahlen ist. Die Vorstandsverträge enthalten keine Regelungen, wonach im Fall des vorzeitigen Ausscheidens eines Vorstandsmitglieds die Umstände des Ausscheidens und die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft berücksichtigt werden sollen. Bei Abschluss dieser Vorstandsverträge stand die Einhaltung der C-Regel 27a des Österreichischen Corporate Governance Kodex noch nicht im Vordergrund. Bei den ab dem Jahr 2021 abgeschlossenen Neuverträgen für Vorstandsmitglieder wurde die C-Regel 27a des Österreichischen Corporate Governance Kodex umgesetzt.

C-Regel 28: Die Regel 28 (Comply or Explain) des Österreichischen Corporate Governance Kodex bestimmt, dass für Aktienübertragungsprogramme eine Warte- und/oder eine Behaltefrist von mindestens drei Jahren festzulegen ist. Aus Sicht des Managements der UBM ist die C-Regel 28 aus mehreren Gründen nicht geeignet, sie auf das Aktienoptionsprogramm (AOP) und den Geschäftsbereich der UBM Development AG anzuwenden: Zum einen handelt es sich beim AOP um ein virtuelles Aktienoptionsprogramm; das bedeutet, dass die Teilnehmer – im Fall des Vorliegens der Voraussetzungen – keine Aktien erhalten werden, sondern ausschließlich einen Barausgleich beziehen können. Zum anderen berücksichtigt die C-Regel 28 nicht den Umstand, dass sich insbesondere Immobilienentwicklungsgesellschaften derzeit aufgrund der Inflation und der gestiegenen Zinsen in einem äußerst volatilen und schwierigen Marktumfeld befinden. Obwohl die Inflation seit einiger Zeit sinkt, ist nicht absehbar, auf welches Niveau sich die Inflation nachhaltig einpendeln wird. Aufgrund dieser Volatilität erscheint ein Zeitraum von zwei Jahren anstelle von drei Jahren insbesondere in der Immobilienentwicklungsbranche angemessener für eine langfristige Vergütungskomponente, die, bei Eintritt der Bedingungen, überdies nicht in Aktien gewährt, sondern ausschließlich in bar erfolgen wird. Gerade in diesem schwierigen Marktumfeld der Immobilienentwicklungsgesellschaften ist es umso wichtiger, Mitglieder des Vorstandes und andere Führungskräfte der Gesellschaft an die UBM-Gruppe zu binden und die Förderung ihrer Motivation und Identifikation mit den Zielen der UBM-Gruppe hochzuhalten, um weiterhin eine positive wirtschaftliche Entwicklung der UBM-Gruppe zu gewährleisten. Die Voraussetzungen dafür werden mit dem aktuellen, an die Marktgegebenheiten angepassten virtuellen AOP der Gesellschaft geschaffen.

C-Regel 38: Das Anforderungsprofil und die Grundlagen des Besetzungsverfahrens für Vorstandsmitglieder werden anlassbezogen definiert. Der Aufsichtsrat definiert im Fall einer Bestellung eines Vorstandsmitglieds ein jeweiliges Anforderungsprofil, wobei hier in erster Linie auf die Qualifikation, Erfahrung und Kenntnis des Geschäftsfelds des Kandidaten besonderes Augenmerk gelegt wird. Auch wird

sichergestellt, dass kein Kandidat rechtskräftig wegen eines Delikts gerichtlich verurteilt ist, das seine berufliche Zuverlässigkeit als Vorstand in Frage stellt. Auf ein formal definiertes Besetzungsverfahren und ein allgemeines Anforderungsprofil wird im Interesse der Gesellschaft verzichtet. Dies könnte Kandidaten, trotz herausragender Qualifikationen und hervorragender Kenntnis des Geschäftsfelds, von der Bestellung zum Vorstandsmitglied ausschließen.

C-Regel 49: Der Abschluss von Verträgen mit Mitgliedern des Aufsichtsrats, durch die sich diese außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat gegenüber der Gesellschaft oder einem Tochterunternehmen zu einer Leistung gegen ein nicht bloß geringfügiges Entgelt verpflichten, wird gesetzeskonform und gemäß L-Regel 48 des Österreichischen Corporate Governance Kodex vom Aufsichtsrat genehmigt. Die Veröffentlichung von Gegenstand und Entgelt solcher zustimmungspflichtigen Verträge wird jedoch aufgrund der damit zusammenhängenden Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse nicht vorgenommen. Im Übrigen enthält der Anhang zum Konzernabschluss der UBM Development AG Angaben zu sog. „related party transactions“ (Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen), in welchen die Entgelte für Leistungen von Unternehmen angeführt werden, in denen Mitglieder des Aufsichtsrats außerhalb ihrer Tätigkeit im Aufsichtsrat der UBM Development AG eine Organfunktion wahrnehmen bzw. an denen sie beteiligt sind.

C-Regel 83: Die UBM Development AG hat sich für Zwecke der Beurteilung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements entschlossen, einen Wirtschaftsprüfer, der nicht gleichzeitig auch ihr Abschlussprüfer ist, zu beauftragen. Dies mit dem Ziel, unterschiedliche Prüfungsaufträge mit gesonderten Prüfungsgegenständen auf unterschiedliche Fachgutachter zu verteilen. Durch das dadurch umgesetzte Vier-Augen-Prinzip wird insbesondere auch die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers noch weiter hervorgehoben. In diesem Sinne wurde in einem Ausschreibungsprozess PwC Wirtschaftsprüfung GmbH als Bestbieter ausgewählt und anschließend mit der Beurteilung des Risikomanagementsystems beauftragt.

Mitglieder des Vorstands

Mag. Thomas G. Winkler, LL.M., wurde 1963 in Salzburg, Österreich, geboren. Er schloss im Jahr 1985 das Studium der Rechtswissenschaften an der Universität Salzburg, Österreich, ab und erwarb 1987 den Master of Laws (LL.M.) an der University of Cape Town, Südafrika. Nach dem Studium begann er seine Laufbahn bei der Erste Bank AG (vormals Girozentrale), ab 1990 war er Prokurist, Leiter Investor Relations und Unternehmenssprecher bei der Maculan Holding AG. In den Jahren 1996 bis 1998 übernahm er die Position des Vizepräsidenten und Leiters Sonderprojekte bei der Magna (Europe) Holding AG. Von 1998 bis 2001 war er als Leiter des Zentralbereichs Investor Relations bei der Deutschen Telekom AG in Bonn tätig und wechselte anschließend zu T-Mobile International AG & Co. KG, wo er als Mitglied des Vorstands für den Bereich Finanzen verantwortlich zeichnete. Im Zeitraum 2007 bis 2009 war Thomas G. Winkler als selbstständiger Berater in London tätig. Von 2010 bis 2013 übernahm er die Position des Finanzvorstands der Lenzing AG. Von 2012 bis 2015 war er zusätzlich im Aufsichtsrat der ÖIAG Österreichische Industrieholding AG tätig, zuletzt als stellvertretender Vorsitzender. Ebenfalls bis April 2015 war er Vorsitzender des Audit Committee und unabhängiges Mitglied des Aufsichtsrats der Bashneft JSOC. Von 2014 bis Ende 2021 war er als Senior Advisory Board Member bei Minsait, Spanien, tätig. Mit 1. Juni 2016 übernahm Thomas G. Winkler den Vorstandsvorsitz der UBM Development AG. Er ist als Vorstandsvorsitzender und CEO verantwortlich für Investor Relations & ESG, Investment Management, Corporate Communications, Legal, Corporate & Compliance und Strategy & Corporate Development.

Dipl.-Ök. Patric Thate wurde 1973 in Bergisch Gladbach, Deutschland, geboren. Nach dem Studium der Wirtschaftswissenschaften an den Universitäten Wuppertal und Nottingham startete er 1999 seine Karriere bei der in Bonn ansässigen Deutschen Telekom, bei der er bis Ende 2010 in diversen Führungspositionen im Finanzbereich tätig war. Danach leitete er bis 2015 als Vice President Global Finance den gesamten Finanzbereich der Lenzing AG, Österreich. Darüber hinaus war Patric Thate an internationalen Kapital-

markttransaktionen maßgeblich beteiligt, unter anderem am Re-IPO der Lenzing AG. Zuletzt war Patric Thate Leiter Finanzen und Mitglied des Executive Committee der UBM Development AG. Seit 1. Juli 2017 ist er Finanzvorstand von UBM und für die Bereiche Group Controlling, Accounting & Consolidation, Treasury, Tax sowie IT verantwortlich.

Martina Maly-Gärtner, MRICS, wurde 1975 in Wien, Österreich, geboren und sammelte zu Beginn ihrer Karriere über zehn Jahre operative Hotelmanagement-Erfahrung in Amerika, dem Nahen Osten und Europa bei international anerkannten Hotelketten. Im Anschluss hat sie acht Jahre lang das auf Europa konzentrierte Tourismusberatungs- und Hotelentwicklungs-Unternehmen Michaeler & Partner in Wien als Managing Director geleitet. Im Rahmen ihrer internationalen Berufstätigkeit war sie seit 2018 als COO für das Hotelportfolio und die Strategie-Entwicklung der Arabella Hospitality mit Sitz in Deutschland verantwortlich. Seit 1. September 2021 ergänzt sie als COO den Vorstand der UBM Development AG. Gemäß der Geschäftsordnung des Vorstands ist Martina Maly-Gärtner verantwortlich für Hotel Operations, Human Resources & Work Safety sowie Insurance.

DI Peter Schaller wurde 1973 in Graz, Österreich geboren. Er schloss 1998 das Studium des Wirtschaftsingenieurwesens/Bauwesen an der Technischen Universität Graz, Österreich, ab und heuerte im Anschluss bei PORR in der Auslandsabteilung an, wo er Projekte in Polen, Tschechien und Deutschland umsetzte. 2005 wechselte er innerhalb des PORR-Konzerns in die Steiermark, wo er ab 2010 die Niederlassungsleitung Hochbau übernahm und bis zur Berufung in den Vorstand der UBM inne hatte. DI Peter Schaller ist außerdem Aufsichtsratsvorsitzender in der SK Sturm Wirtschaftsbetriebe GmbH. Seit 1. November 2023 ist er Mitglied des Vorstands der UBM Development AG und als CTO verantwortlich für die Bereiche Technical Competences sowie Timber Construction & Green Building. Außerdem übt er auch die Funktion des technischen Geschäftsführers der UBM Development Österreich GmbH aus.

Vorstand

Gemäß § 6 der Satzung von UBM besteht der Vorstand aus zwei bis sechs Mitgliedern. Im Geschäftsjahr 2024 bestand der Vorstand aus vier Personen. Der Aufsichtsrat kann ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden und ein Vorstandsmitglied zum Stellvertreter des Vorsitzenden ernennen sowie stellvertretende Vorstandsmitglieder (innerhalb des vorgesehenen Rahmens von zwei bis sechs Personen) bestellen. Ist ein Vorstandsmitglied zum Vorsitzenden des Vorstands ernannt, so gibt seine Stimme bei Stimmgleichheit den Ausschlag (Dirimierungsrecht). Die Mitglieder des Vorstands werden vom Aufsichtsrat für eine Amtszeit von höchstens fünf Jahren bestellt. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit (jeweils für höchstens fünf Jahre) ist zulässig. Der Aufsichtsrat kann die Bestellung eines Vorstandsmitglieds vor Ablauf der Amtszeit widerrufen, wenn ein wichtiger Grund vorliegt, etwa bei grober Pflichtverletzung oder wenn die Hauptversammlung dem Vorstandsmitglied das Vertrauen entzieht. Der Vorstand hat die Geschäfte nach Maßgabe der Bestimmungen des Aktiengesetzes, der Satzung, der sonstigen Gesetze sowie der Geschäftsordnung zu führen und dem Aufsichtsrat darüber regelmäßig zu berichten. Diese Berichtspflicht erstreckt sich auch auf Tochtergesellschaften. Kommunikationsaufgaben von wesentlicher Bedeutung nimmt der Vorstand umfassend selbst wahr. Der Aufsichtsrat bestimmt unter Aufrechterhaltung der Gesamtverantwortung des Vorstands die Verteilung der Geschäfte im Vorstand. Zur Vornahme der in § 95 Abs. 5 AktG in der jeweils geltenden Fassung angeführten Geschäfte bedarf der Vorstand der vor-

herigen Zustimmung des Aufsichtsrats. Soweit in § 95 Abs. 5 AktG gesetzlich vorgesehen, legt der Aufsichtsrat Betragsgrenzen fest, bis zu welchen seine Zustimmung nicht erforderlich ist. Darüber hinaus kann der Aufsichtsrat Geschäftsarten, die zusätzlich zu den gesetzlich vorgesehenen Fällen (§ 95 Abs. 5 AktG) seiner Zustimmung bedürfen, bestimmen. Der Aufsichtsrat hat eine entsprechende Geschäftsordnung für den Vorstand zu erlassen. Der Vorstand hat dem Aufsichtsrat regelmäßig über seine Tätigkeit zu berichten. Unabhängig von einzelnen Vorstands- bzw. Bereichsverantwortlichkeiten werden sämtliche Agenden in regelmäßig stattfindenden Vorstandssitzungen in offener Diskussion untereinander sowie unter Einbindung der Bereichsverantwortlichen abgestimmt. Die Vorstandsmitglieder haben ihre Tätigkeit hauptberuflich auszuüben und die Geschäfte der Gesellschaft mit der Sorgfalt eines ordentlichen und gewissenhaften Geschäftsleiters zu führen. Sie haben die Geschäfte so zu leiten, wie das Wohl der Gesellschaft unter Berücksichtigung der Interessen der Aktionäre und der Arbeitnehmer sowie des öffentlichen Interesses es erfordert. Die Mitglieder des Vorstands dürfen ohne Zustimmung des Aufsichtsrats keine andere Erwerbstätigkeit ausüben und keine Organfunktionen in von der Gesellschaft nicht konsolidierten Unternehmen übernehmen. UBM wird durch zwei Vorstandsmitglieder gemeinsam oder durch ein Vorstandsmitglied gemeinsam mit einem Prokuristen vertreten; mit gesetzlichen Einschränkungen kann UBM auch durch je zwei Prokuristen vertreten werden. Allfällige stellvertretende Vorstandsmitglieder stehen hinsichtlich der Vertretungsmacht ordentlichen Vorstandsmitgliedern gleich.

Mitglieder des Vorstands

Name	Geburtsdatum	Position	Mitglied seit	bestellt bis
Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.	24.6.1963	Vorstandsvorsitzender	1.6.2016	20.4.2028
Dipl.-Ök. Patric Thate	25.5.1973	Vorstandsmitglied	1.7.2017	20.4.2028
Martina Maly-Gärtner, MRICS	3.1.1975	Vorstandsmitglied	1.9.2021	30.4.2028
DI Peter Schaller	15.5.1973	Vorstandsmitglied	1.11.2023	31.10.2028

Die Auflistung auf Seite 21 zeigt die Mitglieder des Vorstands, ihr Geburtsdatum, ihre Position, das Datum ihrer erstmaligen Bestellung und das voraussichtliche Ende ihrer Mandatsperiode bzw. das Datum des Ausscheidens aus ihrer Funktion.

Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen (nicht in den Konzernabschluss einbezogenen) Gesellschaften:

Mag. Thomas G. Winkler, Dipl.-Ök. Patric Thate und Martina Maly-Gärtner, üben weder Aufsichtsratsmandate noch vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen (nicht in den Konzernabschluss einbezogenen) Gesellschaften aus. DI Peter Schaller bekleidet die Funktion des Vorsitzenden des Aufsichtsrats in der SK Sturm Wirtschaftsbetriebe GmbH.

Leitungs- und Aufsichtsmandate bei wesentlichen Tochtergesellschaften:

Die Vorstandsmitglieder Mag. Thomas G. Winkler, Dipl.-Ök. Patric Thate und Martina Maly-Gärtner, MRICS nahmen zwar Leitungsfunktionen in einzelnen Projektgesellschaften, jedoch keine Leitungs- und Aufsichtsmandate in wesentlichen Tochtergesellschaften wahr. DI Peter Schaller bekleidet die Geschäftsführerfunktion der UBM Development Österreich GmbH.

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat von UBM setzt sich aus den von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern zusammen. Weiters gehören dem Aufsichtsrat die gemäß § 110 Abs. 1 ArbVG entsandten Mitglieder an. Gemäß § 9 der Satzung von UBM beträgt die Zahl der von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder mindestens drei und höchstens zwölf. Im Jahr 2024 bestand der Aufsichtsrat von UBM aus acht von der Hauptversammlung gewählten Mitgliedern zuzüglich vier weiterer Mitglieder, die vom Betriebsrat als Arbeitnehmervertreter in den Aufsichtsrat entsandt wurden.

Die Aufsichtsratsmitglieder werden, falls die Hauptversammlung nicht bei der Wahl für einzelne oder für alle der von ihr zu wählenden Mitglieder einen kürzeren Zeitraum

beschließt, für die Zeit bis zur Beendigung der Hauptversammlung gewählt, die über die Entlastung des Aufsichtsrats für das vierte Geschäftsjahr nach der Wahl beschließt. Das Geschäftsjahr, in dem das Aufsichtsratsmitglied gewählt wird, wird hierbei nicht mitgerechnet. Die Wiederwahl – auch ausscheidender Aufsichtsratsmitglieder – ist zulässig. Scheiden gewählte Mitglieder vor dem Ablauf der Funktionsperiode aus, so bedarf es der Ersatzwahl erst in der nächsten ordentlichen Hauptversammlung. Eine Ersatzwahl durch eine außerordentliche Hauptversammlung ist jedoch innerhalb von sechs Wochen vorzunehmen, wenn die Zahl der Aufsichtsratsmitglieder unter drei sinkt. Ersatzwahlen erfolgen für den Rest der Funktionsperiode des vorzeitig ausgeschiedenen Aufsichtsratsmitglieds, falls die Hauptversammlung bei der Wahl nichts anderes beschließt.

Die Bestellung zum Mitglied des Aufsichtsrats kann vor Ablauf der Funktionsperiode von der Hauptversammlung widerrufen werden. Der Beschluss bedarf einer einfachen Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Jedes Mitglied des Aufsichtsrats kann sein Amt unter Einhaltung einer Frist von 21 Tagen auch ohne wichtigen Grund durch schriftliche Mitteilung an den Vorsitzenden des Aufsichtsrats niederlegen. Der Vorsitzende des Aufsichtsrats, im Fall einer Amtsniederlegung durch den Vorsitzenden dessen Stellvertreter, kann einer Kürzung der Frist zustimmen.

Mit der Wahl eines Aufsichtsratsmitglieds kann gleichzeitig ein Ersatzmitglied gewählt werden, das 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.

Der Aufsichtsrat wählt alljährlich nach der ordentlichen Hauptversammlung aus seiner Mitte einen Vorsitzenden und einen oder zwei Stellvertreter. Im Fall von zwei Stellvertretern wird vom Aufsichtsrat die Reihenfolge der Stellvertretung festgelegt. Die Funktionsperiode dauert bis zur Beendigung der nächsten ordentlichen Hauptversammlung. Scheidet im Laufe der Amtszeit der Vorsitzende oder einer der gewählten Stellvertreter aus seinem Amt aus, hat der Aufsichtsrat unverzüglich eine Neuwahl für den Ausgeschiedenen vorzunehmen. Erhält bei einer Wahl niemand die einfache Mehrheit, so erfolgt eine Stichwahl zwischen den Personen, die die meisten Stimmen erhalten haben. Ergibt die Stichwahl Stimmgleichheit, so entscheidet das Los. Scheidet im Laufe einer Funktionsperiode der Vorsitzende oder einer seiner Stellvertreter aus seinem Amt aus, hat der Aufsichtsrat unverzüglich eine Neuwahl für den Ausgeschiedenen vorzunehmen. Der Vorsitzende und die Stellvertreter können ihre jeweiligen Funktionen jederzeit unter Einhaltung einer Frist von 14 Tagen schriftlich an den Aufsichtsrat zurücklegen, auch ohne, dass sie gleichzeitig aus dem Aufsichtsrat ausscheiden.

Jeder Stellvertreter des Vorsitzenden hat, wenn er in Vertretung des Vorsitzenden handelt, die gleichen Rechte und Pflichten wie dieser. Dies gilt auch für das Dirimierungsrecht bei Beschlussfassungen und bei Wahlen. Sind der Vorsitzende und dessen Stellvertreter an der Ausübung ihrer Obliegenheiten verhindert, so hat diese Obliegenheit für die Dauer der Verhinderung das an Lebensjahren älteste Aufsichtsratsmitglied zu übernehmen. Willenserklärungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse sind vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats - im Fall seiner Verhinderung von einem seiner Stellvertreter - abzugeben.

Der Aufsichtsrat gibt sich im Rahmen der gesetzlichen und der durch die Satzung aufgestellten Bestimmungen eine Geschäftsordnung. Beschlüsse des Aufsichtsrats über

seine Geschäftsordnung bedürfen neben den allgemeinen Beschlusserfordernissen der Zustimmung der einfachen Mehrheit der von der Hauptversammlung gewählten Mitglieder.

Der Aufsichtsrat kann aus seiner Mitte Ausschüsse bilden. Ihre Aufgaben und Befugnisse sowie ihre allfällige Geschäftsordnung werden vom Aufsichtsrat festgelegt. Den Ausschüssen kann auch die Befugnis zu Entscheidungen übertragen werden. Die Ausschüsse können auf Dauer oder für einzelne Aufgaben bestellt werden. Die Arbeitnehmervertreter im Aufsichtsrat haben das Recht, für Ausschüsse des Aufsichtsrats Mitglieder mit Sitz und Stimme nach dem in § 110 Abs. 1 ArbVG festgelegten Verhältnis namhaft zu machen. Dies gilt nicht für Sitzungen und Abstimmungen, die die Beziehungen zwischen der Gesellschaft und Mitgliedern des Vorstands betreffen, ausgenommen Beschlüsse auf Bestellung oder Widerruf der Bestellung eines Vorstandsmitglieds sowie auf Einräumung von Optionen auf Aktien der Gesellschaft.

Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse regelmäßig in Sitzungen. Er hat, so oft es die Interessen der Gesellschaft erfordern, mindestens aber vierteljährlich, eine Sitzung abzuhalten. Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2024 fünf ordentliche Aufsichtsratssitzungen abgehalten. Der Vorsitzende bestimmt die Form der Sitzung, die Form der Beschlussfassung außerhalb von Sitzungen und das Verfahren zur Stimmenauszählung. Die Vorstandsmitglieder nehmen an allen Sitzungen des Aufsichtsrats und seiner Ausschüsse mit beratender Stimme teil, sofern der Vorsitzende der Sitzung nichts anderes bestimmt.

Ein Aufsichtsratsmitglied kann ein anderes schriftlich mit seiner Vertretung bei einer einzelnen Sitzung betrauen. Ein so vertretenes Mitglied ist bei der Feststellung der Beschlussfähigkeit einer Sitzung nicht mitzuzählen. Das Recht, den Vorsitz zu führen, kann nicht übertragen werden. Ein Aufsichtsratsmitglied, das verhindert ist, an einer Sitzung des Aufsichtsrats oder seiner Ausschüsse teilzunehmen, ist berechtigt, seine schriftlichen Stimmabgaben zu den einzelnen Punkten der Tagesordnung durch ein anderes Mitglied des betreffenden Gremiums überreichen zu lassen.

Mitglieder des Aufsichtsrats

Name	Geburtsdatum	Position	Mitglied seit	bestellt bis
Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS ¹	27.11.1960	Vorsitzender	14.4.2011	HV 2029
DI Iris Ortner ²	31.8.1974	stellvertretende Vorsitzende	14.4.2011	HV 2029
DI Klaus Ortner ³	26.6.1944	Mitglied	15.1.2015	HV 2029
Dr. Ludwig Steinbauer ⁴	26.10.1965	Mitglied	15.1.2015	HV 2029
Mag. Paul Unterluggauer	28.4.1967	Mitglied	15.1.2015	HV 2029
Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas ⁴	10.7.1954	Mitglied	15.1.2015	HV 2029
Dr. Birgit Wagner ⁴	9.1.1972	Mitglied	29.5.2019	HV 2029
Dr. Susanne Weiss ⁴	15.4.1961	Mitglied	15.1.2015	HV 2029
Dipl.-Ök. Anke Duchow	19.1.1968	Mitglied	27.5.2019	n/a ⁵
Martin Mann	14.2.1972	Mitglied	30.6.2016	n/a ⁵
Hannes Muster	28.11.1967	Mitglied	30.6.2016	n/a ⁵
Günter Schnötzing	20.8.1973	Mitglied	30.6.2016	n/a ⁵

¹ Ing. Karl-Heinz Strauss war von 27.2.2013 bis 18.9.2014 stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats und ist seit 18.9.2014 Vorsitzender des Aufsichtsrats.

² DI Iris Ortner ist seit 18.09.2014 stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats und war bereits von 2.7.2003 bis 5.5.2010 Mitglied des Aufsichtsrats.

³ DI Klaus Ortner war bereits von 18.3.2000 bis 14.5.2014 Mitglied des Aufsichtsrats.

⁴ Unabhängiges Mitglied, das nicht Anteilseigner mit einer Beteiligung von mehr als 10% ist (C-Regel 54)

⁵ gemäß § 110 Abs. 1 ArbVG am 02.05.2024 vom Betriebsrat entsandt

Nach den Vorschriften der Satzung ist der Aufsichtsrat beschlussfähig, wenn alle Mitglieder des Aufsichtsrats ordnungsgemäß eingeladen wurden und wenn mindestens drei Aufsichtsratsmitglieder, darunter der Vorsitzende oder ein Stellvertreter, an der Beschlussfassung teilnehmen. Über einen Verhandlungsgegenstand, der nicht auf der Tagesordnung steht, kann der Aufsichtsrat nur dann einen Beschluss fassen, wenn alle Aufsichtsratsmitglieder anwesend oder vertreten sind und kein Mitglied der Beschlussfassung widerspricht. Der Aufsichtsrat fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen. Stimmenthaltung gilt nicht als Stimmabgabe. Bei Stimmgleichheit - auch bei Wahlen - entscheidet der Vorsitzende (Dirimierungsrecht). Jeder Stellvertreter des Vorsitzenden, wenn er in Vertretung des Vorsitzenden handelt, sowie der Vorsitzende eines Ausschusses hat das Dirimierungsrecht bei Beschlussfassungen und bei Wahlen.

Personelle Zusammensetzung des Aufsichtsrats

Die Auflistung oben zeigt die in der Hauptversammlung des Geschäftsjahres 2024 neu gewählten Mitglieder des Aufsichtsrats, ihr Geburtsdatum, ihre Position, das Datum ihrer ersten Bestellung zum Mitglied des Aufsichtsrats sowie das voraussichtliche Ende ihrer Amtsperiode. Die Mitglieder des Aufsichtsrats der Gesellschaft übten zum 31. Dezember 2024 weitere Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen (nicht in den Konzernabschluss einbezogenen) Gesellschaften aus, die in der Tabelle auf Seite 26 dargestellt werden.

Leitlinien für die Unabhängigkeit

Die C-Regel 53 des Österreichischen Corporate Governance Kodex sieht vor, dass die Mehrheit, der von der Hauptversammlung gewählt oder von Aktionären aufgrund der Satzung entsandten Mitglieder des Aufsichtsrats von der Gesellschaft und deren Vorstand unabhängig sein soll. Ein Aufsichtsratsmitglied ist als unabhängig anzusehen, wenn es

in keiner geschäftlichen oder persönlichen Beziehung zu der Gesellschaft oder deren Vorstand steht, die einen materiellen Interessenkonflikt begründet und daher geeignet ist, das Verhalten des Mitglieds zu beeinflussen.

Auf dieser Grundlage legt der Aufsichtsrat von UBM die Kriterien der Unabhängigkeit, die auf der Website von UBM öffentlich zugänglich sind, wie folgt fest:

- a) Das Aufsichtsratsmitglied war in den vergangenen fünf Jahren nicht Mitglied des Vorstands oder leitender Angestellter von UBM oder eines Tochterunternehmens von UBM.
- b) Das Aufsichtsratsmitglied unterhält und unterhielt im letzten Jahr zu UBM oder einem Tochterunternehmen von UBM kein Geschäftsverhältnis in einem für das Aufsichtsratsmitglied bedeutenden Umfang. Dies gilt auch für Geschäftsverhältnisse mit Unternehmen, an denen das Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat, jedoch nicht für die Wahrnehmung von Organfunktionen im Konzern. Konzernsachverhalte sowie die bloße Ausübung der Tätigkeit eines Vorstandsmitglieds oder Geschäftsführers durch ein Aufsichtsratsmitglied führen in der Regel nicht dazu, dass das betreffende Unternehmen als „Unternehmen, an dem ein Aufsichtsratsmitglied ein erhebliches wirtschaftliches Interesse hat“ anzusehen ist, sofern nicht nach den Umständen zu vermuten ist, dass das Aufsichtsratsmitglied aus einem Geschäft mit diesen Unternehmen einen unmittelbaren persönlichen Vorteil zieht. Die Genehmigung einzelner Geschäfte durch den Aufsichtsrat gemäß L-Regel 48 des Österreichischen Corporate Governance Kodex führt nicht automatisch zur Qualifikation als nicht unabhängig.
- c) Das Aufsichtsratsmitglied war in den letzten drei Jahren nicht Abschlussprüfer von UBM oder Beteiligter oder Angestellter der prüfenden Prüfungsgesellschaft.
- d) Das Aufsichtsratsmitglied ist nicht Vorstandsmitglied in einer anderen Gesellschaft, in der ein Vorstandsmitglied von UBM Aufsichtsratsmitglied ist.
- e) Das Aufsichtsratsmitglied gehört nicht länger als 15 Jahre dem Aufsichtsrat an. Dies gilt nicht für Aufsichtsratsmitglieder, die Anteilseigner mit einer unternehmerischen Beteiligung sind oder die Interessen eines solchen Anteilseigners vertreten.
- f) Das Aufsichtsratsmitglied ist kein enger Familienangehöriger (direkte Nachkommen, Ehegatten, Lebensgefährten, Eltern, Onkeln, Tanten, Geschwister, Nichten, Neffen) eines Vorstandsmitglieds von UBM oder von Personen, die sich in einer in den vorstehenden Punkten a) bis e) beschriebenen Position befinden.

Nach diesen Kriterien haben sich die Aufsichtsratsmitglieder Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS (Vorsitzender), Dr. Birgit Wagner, Dr. Ludwig Steinbauer, Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas und Dr. Susanne Weiss als unabhängig erklärt.

Ausschüsse des Aufsichtsrats

Die Satzung von UBM sieht vor, dass der Aufsichtsrat aus seiner Mitte Ausschüsse bilden kann. Zur Unterstützung und effizienten Behandlung von komplexen Sachverhalten waren im Geschäftsjahr 2024 der Prüfungsausschuss, der Nominierungsausschuss, der Vergütungsausschuss sowie der ESG-Ausschuss eingerichtet.

Prüfungsausschuss: Zu den Aufgaben des Prüfungsausschusses gehören (i) die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses sowie die Erteilung von Empfehlungen oder Vorschlägen zur Gewährleistung seiner Zuverlässigkeit, (ii) die Überwachung der Wirksamkeit des unternehmensweiten internen Kontrollsystems, gegebenenfalls des internen Revisionssystems, und des Risikomanagementsystems der Gesellschaft, (iii) die Überwachung der Abschlussprüfung und der Konzernabschlussprüfung unter Einbeziehung von Erkenntnissen und Schlussfolgerungen in den Berichten, die von der Abschlussprüferaufsichtsbehörde (APAB) gemäß § 4 Abs. 2 Z 12 Abschlussprüfer-Aufsichtsgesetz (APAG) veröffentlicht werden, (iv) die Prüfung und Überwachung der Unabhängigkeit des Abschlussprüfers (Konzernabschluss-

Funktionen des Aufsichtsrats

Name	Gesellschaft	Funktion
Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS	PORR Bau GmbH	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	PORR GmbH & Co. KGaA	Vorsitzender des Aufsichtsrats
	PORR SUISSE AG	Verwaltungsratspräsident
	Sappho dreiundneunzigste Holding GmbH	stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates
DI Iris Ortner	ELIN GmbH	Vorsitzende des Aufsichtsrats
	PORR AG ¹	Vorsitzende des Aufsichtsrats
	ÖBAG	Aufsichtsratsmitglied
	Liechtensteinische Landesbank (Österreich) AG	Aufsichtsratsmitglied
	TKT Engineering Sp. z.o.o. (Polen)	stellvertretende Vorsitzende des Aufsichtsrats
DI Klaus Ortner	ELIN GmbH	Aufsichtsratsmitglied
	PORR AG ¹	Aufsichtsratsmitglied
Dr. Ludwig Steinbauer	Klinikum Austria Gesundheitsgruppe GmbH	Aufsichtsratsmitglied
Mag. Paul Unterluggauer	ELIN GmbH	stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrats
Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas	PORR AG ¹	Aufsichtsratsmitglied
	Wolfgang Denzel Holding AG	Aufsichtsratsmitglied
	Bankhaus Denzel AG	Aufsichtsratsmitglied
	Wolfgang Denzel AG	Aufsichtsratsmitglied
	Wolfgang Denzel Auto AG	Aufsichtsratsmitglied
Dr. Birgit Wagner	-	-
Dr. Susanne Weiss	ROFA AG	Vorsitzende des Aufsichtsrats
	PORR AG ¹	Aufsichtsratsmitglied
	Wacker Chemie AG ¹	Aufsichtsratsmitglied
Dipl.-Ök. Anke Duchow	-	-
Martin Mann	-	-
Hannes Muster	-	-
Günter Schnötzing	-	-

¹ Börsennotiert

prüfers), insbesondere im Hinblick auf die für UBM erbrachten zusätzlichen Leistungen, (v) die Erstattung des Berichts über das Ergebnis der Abschlussprüfung an den Aufsichtsrat und die Darlegung, wie die Abschlussprüfung zur Zuverlässigkeit der Finanzberichterstattung beigetragen hat, sowie die Rolle des Prüfungsausschusses dabei, (vi) die Prüfung des Jahresabschlusses und die Vorbereitung seiner Feststellung,

die Prüfung des Vorschlags für die Gewinnverteilung, des Lageberichts und des Corporate-Governance-Berichts sowie die Erstattung des Berichts über die Prüfungsergebnisse an den Aufsichtsrat, (vii) die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts, des konsolidierten Corporate-Governance-Berichts sowie die Erstattung des Berichts über die Prüfungsergebnisse an den Aufsichtsrat, und (viii) die

Durchführung des Verfahrens für die Auswahl des Abschlussprüfers (Konzernabschlussprüfers) unter Bedachtnahme auf die Angemessenheit des Honorars sowie die Empfehlung für seine Bestellung an den Aufsichtsrat.

Der Prüfungsausschuss hielt im Geschäftsjahr 2024 fünf Sitzungen ab. Am 19. Februar 2024 fand die erste Sitzung des Prüfungsausschusses gemäß C-Regel 81a des Österreichischen Corporate Governance Kodex ohne Beisein des Vorstands statt, in der die Prüfungsplanung, die Prüfungsschwerpunkte und die wechselseitige Kommunikation zwischen (Konzern-) Abschlussprüfer und dem Prüfungsausschuss erörtert wurden. Am 20. März 2024 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses statt, in der der Abschlussprüfer über den Stand der Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31.12.2023 berichtet hat. Am 09. April 2024 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses 2023 unter Beiziehung des Abschlussprüfers statt. In derselben Sitzung befasste sich der Aufsichtsrat unter anderem auch mit dem Revisionsplan 2024 sowie mit dem Bericht des Vorstands zu den Related Party Transactions 2023 und über das Risikomanagement. In der unter Beiziehung des Abschlussprüfers stattfindenden Prüfungsausschusssitzung am 26. September 2024 befasste sich der Prüfungsausschuss unter anderem mit dem Bericht des Vorstands über die Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des internen Revisionssystems und des Risikomanagements (Fraud) sowie mit der Compliance (Corruption) im Sinne der C-Regeln 18 und 18a des Österreichischen Corporate Governance Kodex und der Prüfungsplanung von Einzel- und Konzernabschluss 2024. In der letzten Sitzung des Geschäftsjahres, am 12. Dezember 2024, befasste sich der Prüfungsausschuss entsprechend der C-Regel 83 des Österreichischen Corporate Governance Kodex mit dem Bericht des Vorstands über die Funktionsfähigkeit des Risikomanagements. Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS (Vorsitzender), DI Iris Ortner, Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas (Finanzexperte) und Dr. Susanne Weiss.

Nominierungsausschuss: Dem Nominierungsausschuss kommen folgende Aufgaben zu: (i) Vorbereitung von Vorstandsbestellungen inklusive Nachfolgeplanung: Der Nomi-

nierungsausschuss hat vor Bestellung von Mitgliedern des Vorstands unter Berücksichtigung der Unternehmensausrichtung und der Unternehmenslage das jeweils erforderliche Anforderungsprofil für den Vorstand zu definieren und die Entscheidung des Gesamtaufsichtsrats vorzubereiten; (ii) Erstellung von Wahlvorschlägen zur Besetzung freier Mandate im Aufsichtsrat: Der Nominierungsausschuss befasst sich mit der Planung der Besetzung von Aufsichtsratsmandaten. Der Nominierungsausschuss unterbreitet dem Gesamtaufsichtsrat Besetzungsvorschläge, welche aufgrund eines Beschlusses des Gesamtaufsichtsrats der Hauptversammlung zur Beschlussfassung vorzulegen sind. Bei Besetzungsvorschlägen ist auf die fachliche und persönliche Qualifikation der Aufsichtsratsmitglieder sowie auf eine im Hinblick auf die Struktur und das Geschäftsfeld von UBM fachlich ausgewogene Zusammensetzung des Aufsichtsrats zu achten. Weiters sind Aspekte der Diversität des Aufsichtsrats im Hinblick auf die Vertretung beider Geschlechter und die Altersstruktur sowie die Internationalität der Mitglieder angemessen zu berücksichtigen. Es ist auch darauf zu achten, dass niemand als Aufsichtsratsmitglied vorgeschlagen wird, der rechtskräftig wegen einer gerichtlich strafbaren Handlung verurteilt worden ist, die seine berufliche Zuverlässigkeit in Frage stellt.

Ein Zusammentreten des Nominierungsausschusses war im Geschäftsjahr 2024 nicht erforderlich. Der Nominierungsausschuss besteht aus folgenden Aufsichtsratsmitgliedern: Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS (Vorsitzender), DI Iris Ortner und Dr. Susanne Weiss.

Vergütungsausschuss: Dem Vergütungsausschuss kommen im Sinn der maßgebenden Rechtsvorschriften und im Hinblick auf die aktuelle Vergütungspolitik folgende Aufgaben zu: (i) Befassung mit den Angelegenheiten der Vergütung der Vorstandsmitglieder und dem Inhalt von Anstellungsverträgen mit Vorstandsmitgliedern, insbesondere Festlegung und Umsetzung der Grundsätze für die Vergütung der Vorstandsmitglieder im Sinne der C-Regeln 27 (insbesondere Festlegung eines Kriterienkatalogs für variable Vergütungsbestandteile), 27a und 28 des Österreichischen Corporate Governance Kodex; (ii) Überprüfung der Vergütungspolitik

für Vorstandsmitglieder in regelmäßigen Abständen; (iii) Zustimmung zur Übernahme von Nebentätigkeiten durch Vorstandsmitglieder.

Der Vergütungsausschuss hielt im Geschäftsjahr 2024 eine Sitzung am 20. März 2024 ab, in der die fehlenden Voraussetzungen für die Auszahlung der Jahresboni für alle Mitglieder des Vorstands, die Anpassung der Pensionsregelung für die Vorstandsmitglieder Thomas Winkler und Patric Thate, die Anpassung der Vergütungspolitik, der Vergütungsbericht an die Hauptversammlung sowie der Vorschlag für die Durchführung eines Aktien-Optionen-Programms für Führungskräfte besprochen wurden. Der Vergütungsausschuss besteht aus folgenden Mitgliedern: Ing. Karl-Heinz Strauss, MBA, FRICS (Vorsitzender), DI Iris Ortner und Dr. Susanne Weiss (Vergütungsexpertin).

ESG-Ausschuss: Der ESG-Ausschuss befasst sich mit der Analyse von Nachhaltigkeitskriterien und Corporate-Social-Responsibility-Konzepten im Unternehmensprozess, insbesondere Festlegung maßgeblicher Environmental-, Social- und Governance-Faktoren (ESG), die im Einzelnen durch Branchenzugehörigkeit und Geschäftsmodell des Unternehmens bestimmt werden und regionalen Einflüssen unterliegen; ESG zielt auf die Berücksichtigung von Faktoren ab, die aus dem Einfluss auf oder durch die Umwelt (ökologisch), aus sozialen und gesellschaftlichen Einflüssen sowie aus der Unternehmensverfassung und -führung resultieren. Der ESG-Ausschuss übernimmt zusätzlich die Aufsicht und Beratung zu einem ESG-Maßnahmenkatalog mit klarer Zuordnung der Verantwortlichkeiten auf Vorstands- und Aufsichtsratsebene sowie die Überwachung und Prüfung der gesetzten ESG-Maßnahmen, wie insbesondere Auswirkungen von Beschaffungs- und Entwicklungsprozessen auf Ökosysteme, Nutzung von Ressourcen, die unmittelbare und mittelbare Nachbarschaft sowie gute Unternehmensführung.

Der ESG-Ausschuss hielt im Geschäftsjahr 2024 zwei Sitzungen ab. In der Sitzung am 09. Juli 2024 wurden der Bericht des Wirtschaftsprüfers über die freiwillige Prüfung des ESG-Berichts 2023, die aktuellen Entwicklungen im regulatori-

schen Umfeld, die Weiterentwicklung der ESG Berichterstattung, die ESG-Risiken und -Chancen sowie die Fortschritte zu „Green Building“ und dem Bereich „social“ mit dem Vorstand erörtert. In der Sitzung am 11. Dezember 2024 berichtete der Vorstand über die aktuellen Weiterentwicklungen der ESG Berichterstattung sowie über die laufenden Fortschritte der UBM im Bereich ESG (z.B. „Green Building“, ESG-Ratings, Lieferanten-Checks, Social Events). Der ESG-Ausschuss besteht aus folgenden Mitgliedern: DI Iris Ortner (Vorsitzende), Dr. Susanne Weiss (stellvertretende Vorsitzende), Dr. Birgit Wagner und Dipl.-Ök. Anke Duchow.

Frauenförderung

UBM arbeitet verstärkt daran, den Frauenanteil in ihrer Organisation zu heben. Im Vergleich zu anderen Unternehmen der Immobilienbranche schneidet UBM konzernweit per 31. Dezember 2024 mit 22 Frauen (per 31. Dezember 2023: 24) in leitenden Positionen (Aufsichtsräte, Geschäftsführer, Prokuristen und leitende Angestellte der UBM Development AG sowie deren Tochtergesellschaften) positiv ab. Als nachhaltig wirtschaftender Konzern orientiert sich UBM an gesellschaftsrelevanten Themen wie der Chancengleichheit am Arbeitsplatz. Im Jahr 2024 waren von den konzernweit 18 neu eingestellten Mitarbeitern 7 Frauen und 11 Männer (exkl. Hotelmitarbeiter). Es bestehen keine Gehaltsunterschiede zwischen Männern und Frauen bei gleicher Tätigkeit und gleicher Ausbildung. Bereits bei den Stellenausschreibungen werden Frauen konkret angesprochen. Um die Vereinbarkeit von Beruf und Familie zu unterstützen, bietet das Unternehmen konzernweit flexible Arbeitszeiten mittels Gleitzeitregelung an.

UBM setzt sich aktiv und nachhaltig für ein diskriminierungsfreies Arbeitsumfeld sowie für eine Kultur der wechselseitigen Anerkennung und Wertschätzung aller Beschäftigten ein. Das Unternehmen behandelt seine Mitarbeiter gleich – ohne Differenzierung nach Geschlecht, gesellschaftlicher Herkunft, sexueller Orientierung, Nationalität, Religion oder Alter. Jeder Form von Diskriminierung wird entschieden entgegengetreten.

Diversitätskonzept im Zusammenhang mit der Besetzung des Vorstands und des Aufsichtsrats

Der Aufsichtsrat verfolgt hinsichtlich der Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat kein gesondertes Diversitätskonzept. UBM arbeitet daran, den Anteil der weiblichen Mitarbeiter in der Gesamtbelegschaft und in leitenden Positionen zu erhöhen. Zudem erfolgt bei Mitarbeitenden - unabhängig von Funktion und Ebene - keinerlei Differenzierung nach Geschlecht, gesellschaftlicher Herkunft, sexueller Orientierung, Nationalität, Religion oder Alter. Vor diesem Hintergrund hält der Aufsichtsrat die Festlegung von Diversitätszielen bei einem Kontrollorgan für nicht zweckmäßig und zielführend. Bildungs- und Berufshintergrund spielen insoweit eine wesentliche Rolle, als die jeweilige für ein Aufsichtsratsmandat in Frage kommende Person in der Lage sein muss, das Mandat auch optimal auszuüben. Diese Voraussetzungen werden ebenfalls nicht abstrakt im Vorhinein definiert, sondern vielmehr im jeweiligen konkreten Fall individuell beurteilt. Bei der Vorbereitung von entsprechenden Vorschlägen an die Hauptversammlung sind daher ausschließlich die Kompetenz und der konkrete Bedarf in der jeweiligen Besetzungssituation ausschlaggebend. Dasselbe gilt nach Auffassung des Aufsichtsrats auch für die Besetzung des Vorstands.

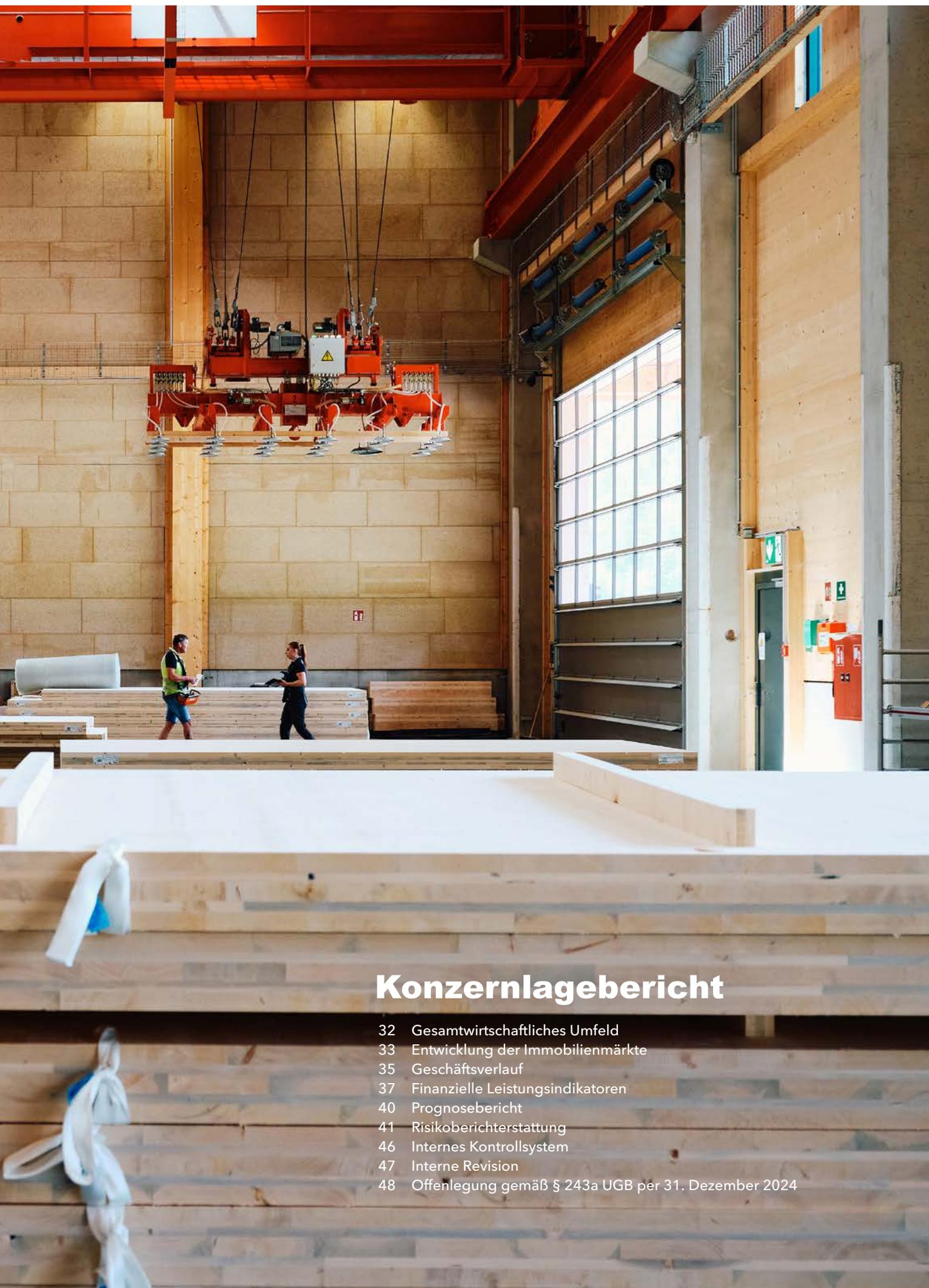
Vergütung

Hinsichtlich der Vergütung des Vorstands und des Aufsichtsrats wird auf den anlässlich der 144. ordentlichen Hauptversammlung 2025 vorzulegenden Vergütungsbericht verwiesen.

Externe Evaluierung

Die Einhaltung der Bestimmungen des Corporate Governance Kodex durch UBM Development AG wurde vom Abschlussprüfer, der Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H., im Rahmen der sonstigen Prüfung (gemäß KFS/PG13) des Corporate Governance Berichts evaluiert und darüber ein Bericht erstattet, der auf der Website der UBM Development AG, eingesehen werden kann. Die Evaluierung des Corporate-Governance-Berichts für das Jahr 2024 ergab keine Beanstandungen.





Konzernlagebericht

- 32 Gesamtwirtschaftliches Umfeld
- 33 Entwicklung der Immobilienmärkte
- 35 Geschäftsverlauf
- 37 Finanzielle Leistungsindikatoren
- 40 Prognosebericht
- 41 Risikoberichterstattung
- 46 Internes Kontrollsystem
- 47 Interne Revision
- 48 Offenlegung gemäß § 243a UGB per 31. Dezember 2024

Lagebericht

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Weltwirtschaftlicher Ausblick

Die Weltwirtschaft zeigt sich weiterhin resilient, bleibt aber unter dem historischen Durchschnittswachstum zurück. Laut dem World Economic Outlook des Internationalen Währungsfonds (IWF) vom Januar 2025 wird das globale Wirtschaftswachstum für das Jahr 2025 auf 3,3% prognostiziert. Dies liegt unter dem Durchschnittswert von 3,7% für den Zeitraum 2000 bis 2019 und signalisiert eine weiterhin fragile wirtschaftliche Erholung, wobei der Bericht keine Annahmen über erste Maßnahmen der neuen US-Regierung trifft und deren potenzielle Auswirkungen auf die globale Marktwirtschaft nicht berücksichtigt. Herausforderungen bleiben bestehen: Die geopolitischen Spannungen, insbesondere der andauernde Krieg in der Ukraine und die Konflikte im Nahen Osten, bleiben hoch und tragen zur wirtschaftlichen Unsicherheit bei. Ebenso bestehen in einigen Ländern weiterhin restriktive Geldpolitiken der Zentralbanken und fiskalische Konsolidierung, was wirtschaftliche Herausforderungen mit sich bringen kann. Ein zentrales Thema bleibt die Inflation. Die globale Teuerung wird voraussichtlich von 6,7% im Jahr 2023 auf 4,2% im Jahr 2025 zurückgehen. Besonders die Rohstoffpreise und Energiepreise bleiben ein Unsicherheitsfaktor.¹

Europäische Wirtschaftsentwicklung

Die Wirtschaft des Euroraums bleibt weiterhin herausfordernd. Nachdem die Europäische Zentralbank (EZB) in den Jahren 2022 und 2023 eine aggressive Zinserhöhungspolitik verfolgt hatte, kam es im Januar 2025 zur fünften Zinssenkung seit Juni 2024.² Die EZB senkte den Leitzins um weitere 25 Basispunkte, da die Inflation weiter sinkt und sich mittelfristig dem Ziel von 2% annähern dürfte.³ Trotz der geldpolitischen Lockerung bleibt die wirtschaftliche Unsicherheit bestehen. Während einige EZB-Ratsmitglieder weitere Zinssenkungen

für 2025 in Aussicht stellen, mahnen andere zur Vorsicht. Derzeit erwarten Investoren, dass der Leitzins bis Ende 2025 auf 2% gesenkt wird², nachdem er im September 2023 noch bei 4,5% lag⁴. Die Wachstumsprognose für den Euroraum bleibt verhalten. Der IWF erwartet für 2025 ein Wirtschaftswachstum von 1,0%, was eine leichte Verbesserung gegenüber 2024 darstellt.⁵ Der anhaltend schwache private Konsum trotz steigender Realeinkommen könnte die wirtschaftliche Erholung im Euroraum jedoch dämpfen. Die saisonbereinigte Arbeitslosenquote im Euroraum lag im Januar 2025 bei 6,2%, was einem leichten Rückgang gegenüber dem Vorjahr entspricht.⁶

Entwicklung in Österreich

Die Oesterreichische Nationalbank (OeNB) prognostiziert für das Jahr 2025 ein BIP-Wachstum von 0,8%, was eine leichte Erholung im Vergleich zum Rezessionsjahr 2023 darstellt, aber immer noch ein schwaches Wachstum bedeutet. Die Arbeitslosenquote wird voraussichtlich auf 7,4% steigen, womit sich der Arbeitsmarkt weiter eintrübt. Die hohen Energiepreise, die steigenden Zinsen und die Zurückhaltung der Investoren bremsen die wirtschaftliche Erholung Österreichs weiterhin aus. Auch die Inflation bleibt ein großes Thema: Nachdem die HVPI-Inflation im Jahr 2023 noch bei 7,7% lag, sank sie im Jahr 2024 deutlich auf 2,9%. Für 2025 wird erwartet, dass sie sich weiter in Richtung des Zielwerts von 2% bewegt. Die österreichische Wirtschaft leidet weiterhin unter der schwachen Industriekonjunktur, insbesondere im Exportsektor. Durch die erheblichen Anstiege der Energiepreise sowie die hohen Lohnzuwächse, kombiniert mit gestiegenen Finanzierungskosten und einer schwachen Nachfrage aus dem Ausland, haben die Unternehmen ihre Investitionstätigkeit 2024 deutlich reduziert. Ein Anstieg der Investitionstätigkeit wird erst wieder ab Mitte 2025 erwartet. Trotz hoher Realeinkommenszuwächse ist der Konsum der privaten Haushalte weiter gehemmt.⁷

⁴ Statista (2025). EZB-Leitzinsen: Hauptrefinanzierungssatz bis 2025.

⁵ International Monetary Fund (2025). World Economic Outlook. Update, Global Growth: Divergent and Uncertain.

⁶ Eurostat (2025). Arbeitslosenquote im Euroraum bei 6,2%.

⁷ Oesterreichische Nationalbank (2024). Wirtschaftliche Prognose für Österreich. Industrieschwäche und Konsumzurückhaltung dämpfen Wirtschaftsaussichten.

¹ International Monetary Fund (2025). World Economic Outlook. Update, Global Growth: Divergent and Uncertain.

² Reuters (2025). ECB accounts show lingering inflation worries.

³ Europäische Zentralbank (2025). Economic Bulletin, Februar 2025.

Entwicklung der Immobilienmärkte

Europa

Im Jahr 2024 zeigte der europäische Immobilienmarkt Anzeichen einer leichten Erholung, nachdem er 2023 erhebliche Rückgänge verzeichnet hatte. Das gesamte Transaktionsvolumen stieg um 4 % auf € 188,8 Mrd., blieb jedoch das zweit schlechteste Ergebnis der letzten zwölf Jahre.⁸ Der deutsche Immobilienmarkt verzeichnete 2024 ein Transaktionsvolumen von € 35,3 Mrd., was einem Anstieg von 14 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Trotz dieses Wachstums bleibt das Volumen unter dem langjährigen Durchschnitt, was die anhaltenden Herausforderungen im Markt widerspiegelt. Wohnimmobilien waren 2024 die umsatzstärkste Assetklasse in Deutschland.⁹ Es wurden € 9,3 Mrd. in größere Wohnungsbestände investiert, was einer Steigerung von 78 % gegenüber 2023 entspricht. Dennoch liegt dieses Volumen 50 % unter dem langjährigen Durchschnitt. Der Münchener Investmentmarkt erlebte 2024 eine Verdopplung des Transaktionsvolumens auf € 2,7 Mrd. gegenüber dem Vorjahr. Trotz dieses Anstiegs liegt das Volumen immer noch 52 % unter dem langjährigen Durchschnitt. Die Spitzenrenditen stabilisierten sich 2024 in den meisten Assetklassen. Bei Wohnimmobilien in den Top-Standorten Deutschlands kam es zu einer Renditekompression von 10 bis 20 Basispunkten. Aktuelle Entwicklungen deuten auf eine sich abschließende Konsolidierungsphase hin.¹⁰

Für 2025 wird eine weitere Belebung des Marktes erwartet. Prognosen deuten auf ein Wachstum des Transaktionsvolumens um 13 bis 19 % hin, was einem Gesamtvolumen von € 40 bis € 42 Mrd. entsprechen würde. Trotz dieser positiven Signale bleibt der Markt herausfordernd. Faktoren wie geopolitische Unsicherheiten, wirtschaftliche Rahmenbedingungen und die Entwicklung der Zinssätze werden weiterhin einen erheblichen Einfluss auf den Immobilienmarkt haben.⁹

⁸ Reuters (2025). European office sales slumped to lowest since 2009 last year, data shows.

⁹ JLL (2025). Investmentmarktüberblick - 4. Quartal 2024.

¹⁰ BNP Paribas Real Estate (2024). München At A Glance - Investmentmarkt.

Deutschland

Im Jahr 2024 zeigte der deutsche Immobilienmarkt nach zwei Jahren signifikanter Rückgänge Anzeichen einer leichten Erholung. Das gesamte Transaktionsvolumen stieg um 14 % auf € 35,3 Mrd., blieb jedoch weiterhin unter dem langjährigen Durchschnitt.¹¹

Der Wohnimmobilienmarkt zeigte 2024 eine positive Entwicklung. Das Transaktionsvolumen in große Wohnungsbestände stieg um 78 % auf € 9,3 Mrd., was auf ein gesteigertes Interesse der Investoren in diesem Segment hinweist.¹²

Das Bürosegment erzielte ein Investitionsvolumen von € 5,5 Mrd., was einem leichten Anstieg von 6 % gegenüber dem Vorjahr entspricht. Trotz dieses Zuwachses bleibt das Volumen hinter den Erwartungen zurück, was die anhaltende Zurückhaltung der Investoren in diesem Bereich widerspiegelt. Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien stabilisierten sich im Jahresverlauf und lagen in den Top-7-Städten durchschnittlich bei 3,56 %.¹² Die Spitzenmieten variierten je nach Standort, wobei München mit € 53,50/m² den höchsten Wert verzeichnete.¹³ Der Büroflächenumsatz erreichte an den fünf wichtigsten Bürostandorten Deutschlands (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) 2024 rund 2,14 Mio. m², was 4 % über dem Vorjahr entspricht.¹⁴

Die sieben großen Immobilienhochburgen - Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg, Köln, München und Stuttgart - profitierten von der Markterholung. Mit einem Gesamtvolumen von € 16,8 Mrd. stieg das Transaktionsvolumen in diesen Städten um 39 % gegenüber dem Vorjahr. Berlin führte mit € 6,1 Mrd.¹² Für 2025 wird ein moderater Anstieg des Transaktionsvolumens um 13 bis 19 % erwartet, was einem Gesamtvolumen von € 40 bis € 42 Mrd. entsprechen würde.¹²

¹¹ JLL (2024). Investmentmarktüberblick - 4. Quartal 2024.

¹² BNP Paribas Real Estate Deutschland (2024). Deutschland At A Glance - Wohnungsmarkt.

¹³ BNP Paribas Real Estate (2024). Büroimmobilienmarkt München Q4 2024.

¹⁴ Cushman & Wakefield (2025). Büroflächenumsatz minimal über dem Vorjahr - Mietpreise steigen weiter.

Österreich

Im Jahr 2024 stand der österreichische Immobilienmarkt vor erheblichen Herausforderungen, die durch wirtschaftliche Unsicherheiten, steigende Zinsen und regulatorische Veränderungen geprägt waren. Diese Faktoren führten zu einer spürbaren Zurückhaltung bei Investoren und beeinflussten sowohl das Transaktionsvolumen als auch die Preisentwicklung in verschiedenen Immobiliensegmenten.¹⁵

Das Gesamtinvestitionsvolumen im österreichischen Immobilienmarkt sank im ersten Halbjahr 2024 um 17,8% gegenüber der Vorjahresperiode, mit insgesamt 47.823 registrierten Verkäufen.¹⁶

Besonders betroffen war der Wohnimmobilienmarkt in Wien. Im ersten Halbjahr 2024 verzeichnete der Wiener Wohnungsmarkt einen leichten Rückgang des Transaktionsvolumens um 7,5% auf insgesamt 1,19 Milliarden Euro. Die Kaufpreise für gebrauchte Wohnimmobilien in Wien zeigten hingegen eine rückläufige Tendenz. Trotz sinkender Preise bleibt der Erwerb von Wohneigentum aufgrund hoher Zinsen und strenger Kreditvergaberichtlinien für viele eine Herausforderung. Die Mietpreise in Wien stiegen 2024 geringfügig an. In der Inneren Stadt wurden Spitzenmieten von bis zu 21,10 Euro pro Quadratmeter erreicht. Die gestiegenen Zinsen und die im Sommer 2022 in Kraft getretene KIM-Verordnung, die die private Kauflaune seitdem massiv trübt, haben den Wohnungsmarkt gedrosselt.¹⁶

Der Büroimmobilienmarkt in Wien zeigte ebenfalls eine gedämpfte Entwicklung. Die Leerstandsquote blieb aber mit 3,56% auf einem der niedrigsten Werte der letzten fünf Jahre. Die Mietpreise verzeichneten in allen Lagen deutliche Steigerungen; in zentralen Lagen wurden Spitzenmieten von € 28,50/m² erreicht.¹⁷

Für 2025 wird eine Erholung erwartet. Die Marktteilnehmer gehen davon aus, dass die Herausforderungen, insbesondere die gestiegenen Finanzierungskosten und die regulatorischen Anforderungen, weiterhin Einfluss auf den Immobilienmarkt haben werden. Eine nachhaltige Erholung könnte von einer Stabilisierung der wirtschaftlichen Rahmenbedingungen und einer Anpassung der Marktstrategien abhängen.¹⁷

Entwicklung in CEE

Im Jahr 2024 sollen die CEE-6-Länder – Polen, Tschechien, Slowakei, Rumänien, Ungarn und Bulgarien – ein durchschnittliches Wirtschaftswachstum von 1,9% verzeichnet haben. Polen soll mit einem Wachstum von 2,9% geführt haben, gefolgt von Bulgarien und Slowakei mit 2,2% und 2,1%. Tschechien soll ein Wachstum von 1,0% verzeichnet haben, während Ungarn und Rumänien um 0,5% und 0,9% gewachsen sein sollten.¹⁸

Der Immobilieninvestmentmarkt in der CEE-Region erlebte 2024 eine deutliche Belebung. Das Transaktionsvolumen stieg um 70% gegenüber dem Vorjahr und erreichte € 8,8 Mrd. Besonders Polen, Tschechien, Rumänien und Bulgarien trugen maßgeblich zu diesem Anstieg bei.¹⁸

Trotz dieser positiven Entwicklung blieben die Investitionsvolumina in einigen Ländern hinter den Erwartungen zurück. In Ungarn und der Slowakei war das Wachstum verhaltener.¹⁸

Für 2025 prognostizieren Experten ein weiteres Wirtschaftswachstum in der CEE-Region. Die Umnutzung von Büroflächen in Wohnraum gewinnt in der CEE-Region an Bedeutung, besonders in gefragten Lagen. Für 2025 wird eine Belebung des Investmentmarkts erwartet, da Zinssenkungen die Marktaktivität ankurbeln dürften. Insgesamt deuten bessere Finanzierungsbedingungen auf eine steigende Marktaktivität im Jahresverlauf hin.¹⁸

¹⁵ OTTO Immobilien (2024). Wiener Wohnmarktbericht.

¹⁶ Die Presse (2024). Experten sehen eine Trendwende bei Immobilienkäufen in Österreich.

¹⁷ OTTO Immobilien (2025). Büro Marktbericht.

¹⁸ Colliers (2025). The CEE Investment Scene 2024-2025.

Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2024 erwirtschaftete UBM Development eine Gesamtleistung von € 424,9 Mio., im Vergleich zu € 284,2 Mio. im Vorjahr. Eine wesentliche Kennzahl in der internen Berichterstattung der UBM-Gruppe stellt die Gesamtleistung dar. Sie beinhaltet neben den Umsatzerlösen des Konzerns auch die Umsatzerlöse von at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe der Anteilsquote sowie die Erlöse aus dem Verkauf von Finanzimmobilien unabhängig von der rechtlichen Struktur des Deals. Somit spiegelt die Gesamtleistung das gesamte Transaktionsvolumen des Konzerns sowie Generalunternehmer- und Projektmanagementleistung wider. Im Zuge der laufenden Geschäftstätigkeit des UBM-Konzerns werden beim Verkauf von Immobilienprojekten hohe Volumen erzielt, die jedoch keine Abhängigkeit von bestimmten Kunden vermitteln. Den größten Beitrag zur Gesamtleistung leisteten der Verkauf des Bestandsobjekts W3 Wien Mitte und Anteilsverkäufe am LeopoldQuartier Bauteil A in Wien, Hotel Andaz in Prag, Teile des Poleczki Business Parks in Warschau sowie ein Fachmarktzentrum in Gdynia. Weitere positive Beiträge lieferten Wohnbauprojekte wie die Gmunder Höfe in München oder Astrid Garden Residences und das Projekt Arcus City in Prag. Die Gesamtleistung im Geschäftsjahr 2024 aus dem Segment Hotel belief sich auf € 110,3 Mio., im Vergleich zu € 110,4 Mio. im Vorjahr. Die Leistung insgesamt ist auf die anhaltend hohe Reisetätigkeit nach dem Ende der Covid-19-Pandemie sowie auf den Anteilsverkauf des Andaz Hotels zurückzuführen.

Die Gesamtleistung des **Segments Deutschland** sank im Berichtszeitraum von € 62,8 Mio. des Vorjahres auf € 61,0 Mio. im Berichtsjahr 2024. Maßgeblich zur Gesamtleistung trugen

in der Berichtsperiode Wohnungsprojekte wie Flösserhof und Havn in Mainz sowie das forward verkaufte Projekt Gmunder Höfe bei. Bei letzterem hat die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt München 124 Wohnungen in Obersendling erworben, welche auch bereits schlüsselfertig an die Münchner Wohner übergeben wurden.

Die Gesamtleistung des **Segments Österreich** erhöhte sich im Jahr 2024 von € 78,2 Mio. des Vorjahres auf € 133,5 Mio. und stellt somit den größten Anteil der Gesamtleistung im Berichtsjahr 2024 dar. Ein wesentlicher Anteil der Gesamtleistung wurde aus dem Anteilsverkauf LeopoldQuartier Bauteil A und dem Verkauf des Bestandsobjekts W3 Wien Mitte erwirtschaftet. Im Wohnbereich erwirtschaftete vor allem das Projekt PEAK HOMES im VILLAGE IM DRITTEN, welches mit Spatenstich Anfang Dezember 2023 mit 67 Wohnungen positiv in die Vermarktung gestartet ist, einen wesentlichen Beitrag.

Das **Segment Polen** erzielte im Berichtsjahr 2024 mit € 105,4 Mio. eine Gesamtleistung über dem Vorjahresniveau von € 50,5 Mio. Die Leistung ergab sich aus dem laufenden Hotelbetrieb, dem Anteilsverkauf im Poleczki Business Park sowie diversen Serviceleistungen. Außerdem konnte im letzten Quartal 2024 ein Fachmarktzentrum in Gdynia verkauft werden.

Im **Segment Sonstige Märkte** steigerte sich die Gesamtleistung im Jahr 2024 auf € 124,9 Mio. von rund € 92,8 Mio. des Vorjahres. Der größte Anteil der Gesamtleistung betraf den Anteilsverkauf des Prager Luxushotels Andaz. Ebenfalls positiv zur Gesamtleistung trugen das Wohnbauprojekt Arcus City im Prager Stadtteil Stodůlky und das im Herzen

Gesamtleistung nach Regionen

in € Mio.	1-12/2024	1-12/2023	Veränderung
Deutschland	61,0	62,8	-2,9 %
Österreich	133,5	78,2	70,7 %
Polen	105,4	50,5	>100 %
Sonstige Märkte	124,9	92,8	34,6 %
Gesamt	424,9	284,2	49,5 %

des Prager Stadtteils Holešovice liegende Wohnprojekt Astrid Garden bei. Bei dem Projekt Arcus City werden insgesamt 283 Wohneinheiten errichtet, welche ebenso gemäß Baufortschritt (Percentage of Completion, PoC) verbucht wurden.

Im **Segment Residential** belief sich die Gesamtleistung in der Berichtsperiode auf € 122,4 Mio., nach € 62,6 Mio. in der Vorjahresperiode. Die Gesamtleistung 2024 setzt sich im Wesentlichen aus dem Baufortschritt bereits verkaufter Wohneinheiten von Projekten in Deutschland, Österreich und Tschechien zusammen. Ein bedeutender Beitrag wurde hierbei durch die Wohnprojekte Arcus City in Prag und VILLAGE IM DRITTEN geleistet, überwiegend durch Einzelverkäufe. Zudem verzeichneten die Gmunder Höfe in Deutschland einen signifikanten Anteil an der Gesamtleistung durch den Verkauf an die Münchner Wohnen.

Im **Segment Office** erzielte UBM Development eine Gesamtleistung von € 125,6 Mio. im Jahr 2024, nach € 35,0 Mio. des Vorjahres 2023. Die wesentliche Leistung der Berichtsperiode betraf vor allem den anteiligen Verkauf des Polezki Business Parks sowie des Bestandsobjekts W3 Wien Mitte. Auf der Gesamtliegenschaft befindet sich das im Jahr 2000 eröffnete „W3 - Center Wien Mitte“. Im Center befinden sich namhafte Mieter wie z. B. Büros der Raiffeisen Bankengruppe, das Buchhandelsunternehmen Thalia sowie das Village Cinema von Cineplexx. Insgesamt stehen ca. 9.200 m²

Büroflächen, 5.900 m² Geschäftsflächen, 4.730 m² Kinocenter und 136 Parkplätze zur Verfügung.

Das **Segment Hotel** erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2024 eine Gesamtleistung von € 110,3 Mio., nach € 110,4 Mio. in der Berichtsperiode des Vorjahres 2023. Die Gesamtleistung des Segments Hotel in der Berichtsperiode wurde durch den laufenden Hotelbetrieb positiv beeinflusst, was auf die weiterhin erhöhte Reisetätigkeit nach der Pandemie Covid 19 zurückzuführen ist. Darüber hinaus leistete der Verkauf der Anteile am Hotel Andaz einen wesentlichen positiven Beitrag zur Gesamtleistung. Es befindet sich aber nach wie vor kein Hotelprojekt in Entwicklung.

Im **Segment Other** belief sich die Gesamtleistung auf € 29,5 Mio., nach € 23,4 Mio. des Vorjahres. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode enthält vor allem Zuflüsse aus der Vermietung von gemischt genutzten Bestandsobjekten in Österreich. Der Verkauf eines Non-core Assets in Polen - eines Fachmarktzentrums in Gdynia - trug fast zum gesamten Leistungsvolumen bei.

Die Gesamtleistung des **Segments Service** reduzierte sich von € 53,0 Mio. im Geschäftsjahr 2023 auf € 37,2 Mio. im Geschäftsjahr 2024. Ein wesentlicher Anteil der Serviceleistungen entfiel auf diverse Projekte in Tschechien, Österreich und Deutschland. Diese Position umfasst zudem Verrechnungen von Managementleistungen und Konzernumlagen.

Gesamtleistung nach Assetklassen

in € Mio.	1-12/2024	1-12/2023	Veränderung
Residential	122,4	62,6	95,5 %
Office	125,6	35,0	>100 %
Hotel	110,3	110,4	-0,1 %
Other	29,5	23,4	26,1 %
Service	37,2	53,0	-29,8 %
Gesamt	424,9	284,2	49,5 %

Finanzielle Leistungsindikatoren

Geschäftsergebnis und Ertragslage

Das Kerngeschäft des UBM-Konzerns bildet das projektspezifische Immobiliengeschäft. Durch die mehrjährige Realisierungsdauer der Projekte kann der Umsatzausweis der Gewinn- und Verlustrechnung starken Schwankungen unterliegen. Immobilienprojekte werden erst ab dem Signing anteilig gemäß Baufortschritt und Verwertungsstand erfasst (Percentage of Completion, PoC). Werden Finanzimmobilien veräußert oder Projekte innerhalb von At-equity-Beteiligungen entwickelt und verkauft, schlagen sich diese allerdings nicht im Umsatz nieder. Um den Überblick und die Transparenz über den Geschäftsverlauf zu verbessern, weist UBM zusätzlich die Gesamtleistung aus. Diese betriebswirtschaftliche Kenngröße erfasst - analog zum Umsatz - Erlöse aus Immobilienverkäufen der Assetklasse Wohnen, Vermietungsleistungen, Einnahmen aus dem Hotelbetrieb sowie an Dritte erbrachte Generalunternehmer- und Projektmanagementleistungen. Zusätzlich werden die Leistungen der at-equity bilanzierten Unternehmen und Verkaufserlöse von Finanzimmobilien erfasst. Der Ausweis der Gesamtleistung erfolgt insgesamt entsprechend der Beteiligungshöhe von UBM. Nicht in der Gesamtleistung erfasst werden Anzahlungen, die vor allem für Großprojekte oder auch Wohnbauprojekte anfallen.

Die Gesamtleistung lag im Geschäftsjahr 2024 mit € 424,9 Mio. um € 140,7 Mio. über dem Vorjahreswert von € 284,2 Mio. Wesentliche Beiträge zur Gesamtleistung lieferten der Verkauf des Bestandsobjekts W3 Wien Mitte und Anteilsverkäufe am LeopoldQuartier Bauteil A in Wien, Hotel Andaz in Prag und Teile des Poleczki Business Parks in Warschau. Eine detaillierte Beschreibung der Gesamtleistung befindet sich im Kapitel Geschäftsverlauf. Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse lagen in der Berichtsperiode mit € 106,2 Mio. über dem Niveau des Vorjahres (2023: € 85,3 Mio.). Der Umsatz war vor allem auf den Baufortschritt bereits veräußerter Immobilienprojekte zurückzuführen, die zeitraumbezogen nach Höhe des Fertig-

stellungsgrads und des Verwertungsstands erfasst werden. Einen maßgeblichen Umsatzbeitrag leisteten diverse Wohnprojekte in Deutschland und Tschechien sowie Forward-Verkäufe in Österreich.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen belief sich in der Berichtsperiode auf € -13,1 Mio. nach € -14,1 Mio. in 2023. Ergebnisbeiträge resultierten insbesondere aus Neubewertungen von Immobilienprojekten sowie aus Verkäufen von Wohnbauprojekten wie etwa VILLAGE IM DRITTEN. Hinzu kommt die Übergabe des Projekts Gmunder Höfe.

Die Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien beliefen sich im Jahr 2024 auf € 16,1 Mio., nach T€ 318 im Jahr 2023, und sind gleichzeitig zu einem großen Teil auf ein Großprojekt in Wien zurückzuführen, welches eine Widmung der Behörde erhielt. Die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen betragen im Berichtsjahr € 23,2 Mio. Diese ergaben sich hierbei insbesondere bei Büroprojekten in Österreich, Deutschland und Polen sowie einem Hotel. Im Vorjahr lagen die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen bei € 40,8 Mio.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 10,5 Mio. und beinhalten u.a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Personalkostenverrechnungen und Wechselkursgewinne. Im Vorjahr lagen die sonstigen betrieblichen Erträge bei € 55,9 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich im Jahresvergleich von € 40,8 Mio. auf € 26,5 Mio. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf die geringeren IAS-2-Abwertungen zurückzuführen. Die Position beinhaltet des Weiteren Bürobetriebskosten, Rechts- und Beratungskosten, Management Fees sowie Steuern, Gebühren und verschiedene Spesen.

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen reduzierten sich gegenüber dem Jahreswert von € 70,4 Mio. auf € 66,2 Mio. Die Position umfasst im Wesentlichen den Materialaufwand für die Errichtung von vollkonsolidierten Wohnbauimmobilien und diversen anderen Entwicklungsimmobilen, die bereits Forward verkauft wurden.

Im Geschäftsjahr 2024 wurde bei den Bestandsveränderungen, welche Wohnbauimmobilien im Vorratsvermögen betreffen, ein Ertrag in Höhe von € 12,3 Mio. ausgewiesen, während im Vorjahr ein Ertrag von € 33,0 Mio. erfasst worden war.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei € 22,7 Mio. und damit um € 8,2 Mio. unter dem Wert des Vorjahres von € 30,9 Mio. Die Reduktion ist darauf zurückzuführen, dass ausgeschiedene Mitarbeiter nicht nachbesetzt und Bonusrückstellungen aufgelöst wurden. Die stichtagsbezogene Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften lag zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2024 mit 231 unter dem Niveau des Bilanzstichtags des Vorjahres (31. Dezember 2023: 268).

Der Finanzertrag reduzierte sich von € 16,9 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres auf € 18,1 Mio., was auf Zinsen und ähnliche Erträge aus Projektfinanzierungen gegenüber at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen zurückzuführen ist. Der Finanzaufwand lag mit € 32,1 Mio. über dem Niveau des Vorjahres (2023: € 31,1 Mio.). Hier spiegeln sich vor allem die höheren Zinsbelastungen aus den Projektfinanzierungen wider.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag im Jahr 2024 mit € -23,2 Mio. um € 16,2 Mio. über dem Vorjahresergebnis von € -39,4 Mio. Der Steueraufwand belief sich in der Berichtsperiode auf € 6,4 Mio., nach € 6,7 Mio. im Jahr 2023. Die Steuerquote lag im Jahr 2024 demnach bei 27,6 % nach 17,0 % im Jahr 2023.

Der Nettoverlust (Periodenergebnis nach Steuern) erreichte 2024 € 29,6 Mio., nach einem Nettoverlust von € 46,0 Mio. im Jahr 2023. Der den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Nettoverlust betrug in der Berichtsperiode € 35,6 Mio. (2023: Nettoverlust von € 52,5 Mio.). Bei der Berechnung des den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbaren Nettoverlusts wurden die Anteile der Hybridkapitalgeber abgezogen. Die Anteile der Hybridkapitalin-

haber sanken von € 5,9 Mio. auf € 5,5 Mio. im Jahr 2024. Der daraus abgeleitete Verlust pro Aktie reduzierte sich von € 7,03 auf einen Verlust pro Aktie von € 4,77 im Betrachtungszeitraum 2024.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per 31. Dezember 2024 mit € 1.182,4 Mio. um € 71,4 Mio. unter dem Niveau per 31. Dezember 2023 von € 1.253,8 Mio. Zu einer Verringerung der Bilanzsumme führte im Wesentlichen der Anteilsverkauf des Poleczki Business Parks, wodurch Fremdmittelverschuldungen aus dem Projekt von der Bilanz abgegangen sind.

Die langfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende 2024 bei € 627,6 Mio., was einem Rückgang von € 117,7 Mio. im Vergleich zum Jahresende 2023 entspricht. Das Sachanlagevermögen belief sich per 31. Dezember 2024 auf € 9,6 Mio. und lag damit unter dem Niveau von € 11,1 Mio. per 31. Dezember 2023. Diese Position beinhaltet vor allem aktivierte Nutzungsrechte aus Leasingverbindlichkeiten.

Die Finanzimmobilien reduzierten sich per Ende Dezember 2024 um € 113,0 Mio. und lagen zum Bilanzstichtag bei € 294,9 Mio. Gleichzeitig reduzierten sich die Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen im Vergleich zum Vorjahr um € 37,8 Mio. auf € 112,4 Mio. Die Projektfinanzierungen erhöhten sich um € 51,5 Mio. auf € 195,1 Mio.

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende 2024 bei € 554,8 Mio., was einem Anstieg von € 46,3 Mio. im Vergleich zum Jahresende 2023 entspricht. Die liquiden Mittel erhöhten sich, da in der Berichtsperiode, wie angekündigt, nicht betriebsnotwendige Assets über das Jahr hinweg verkauft wurden. Zum 31. Dezember 2024 lagen die liquiden Mittel bei € 199,5 Mio.

Das Vorratsvermögen lag per Ende Dezember 2024 mit € 293,9 Mio. über dem Niveau vom 31. Dezember 2023 von € 265,4 Mio. In dieser Position befinden sich neben sonstigen

Vorräten insbesondere die zum Verkauf bestimmten Wohnimmobilien in Entwicklung.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich von € 37,3 Mio. per Ende 2023 auf € 26,2 Mio. zum Bilanzstichtag 2024. Diese Position beinhaltet im Wesentlichen bereits während der Entwicklung verkaufte Vorratsimmobilien.

Das Eigenkapital lag zum 31. Dezember 2024 mit € 343,7 Mio. unter dem Niveau per Ende 2023 (€ 379,7 Mio.). Der Rückgang ist vor allem durch das negative Ergebnis zu erklären. Die Eigenkapitalquote erreichte trotz des schwierigen Umfelds per Ende des Jahres 2024 29,1% (31. Dezember 2023: 30,3%) und lag damit knapp außerhalb der angepeilten Bandbreite von 30-35%.

Die Verbindlichkeiten aus Anleihen und Schuldscheindarlehen (kurz- und langfristig) betrugen per Ende Dezember 2024 € 387,8 Mio. und lagen damit um € 11,7 Mio. über dem Niveau zum Bilanzstichtag des Vorjahres (31. Dezember 2023: € 376,1 Mio.). Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich leicht gegenüber dem Bilanzstichtag 2023 von € 25,7 Mio. auf € 25,2 Mio. zum Ende der Berichtsperiode. Dieser Wert beinhaltet im Wesentlichen die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen.

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig) reduzierten sich von € 27,9 Mio. per 31. Dezember 2023 auf € 16,3 Mio. per 31. Dezember 2024. Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerschulden sank im Vergleich zum Vorjahr auf € 11,7 Mio. (2023: € 17,2 Mio.). Die Finanzverbindlichkeiten (kurz- und langfristig) reduzierten sich um € 29,3 Mio. auf € 378,9 Mio.

Die Nettoverschuldung betrug per Ende 2024 € 545,9 Mio. und lag damit unter dem Wert zum 31. Dezember 2023 von € 610,2 Mio. Die Nettoverschuldung umfasst kurz- und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten exklusive der Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel.

Cashflow

Im Vergleich zum Vorjahr erhöhte sich der Cashflow aus dem Ergebnis von € 31,6 Mio. auf € 37,2 Mio. Die im Periodenergebnis der Berichtsperiode enthaltenen Fair-Value-Anpassungen werden aufgrund des unbaren Charakters beim Cashflow aus dem Ergebnis exkludiert.

Der Cashflow aus der Betriebstätigkeit lag im Berichtszeitraum bei € 11,4 Mio., nach € -54,5 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Insbesondere die Zunahme der Vorräte (€ 12,9 Mio.), die gezahlten Zinsen (€ 32,0 Mio.) und die Abnahme der Verbindlichkeiten (€ 0,9 Mio.) wirkten cashflowmindernd.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Jahr 2024 bei € 5,3 Mio., nach € 12,4 Mio. in der Vergleichsperiode 2023. Die Investitionen in Projektfinanzierungen beliefen sich in der Berichtsperiode auf € 70,8 Mio. und die Investitionen in Finanzimmobilien, Sachanlagevermögen und Finanzanlagevermögen auf € 42,1 Mio. Die Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen sowie Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen wirkten sich mit € 35,7 Mio. und € 38,4 Mio. auf den Cashflow aus der Investitionstätigkeit aus.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Jahr 2024 € 32,0 Mio., nach € -129,7 Mio. im Vorjahr. Während in der Berichtsperiode Kredite in Höhe von € 102,5 Mio. aufgenommen wurden, erfolgte die Tilgung von Krediten in Höhe von € 75,7 Mio. Zudem wurden in der Berichtsperiode Hybridanleihe-Zinsen in Höhe von € 5,5 Mio. ausbezahlt.

Prognosebericht

Die Weltwirtschaft zeigt sich weiterhin resilient, bleibt aber unter dem historischen Durchschnittswachstum zurück. Laut dem World Economic Outlook des Internationalen Währungsfonds (IWF) vom Januar 2025 wird das globale Wirtschaftswachstum für das Jahr 2025 auf 3,3% prognostiziert. Dies liegt unter dem Durchschnittswert von 3,7% für den Zeitraum 2000 bis 2019 und signalisiert eine weiterhin fragile wirtschaftliche Erholung und berücksichtigt nicht die ersten Maßnahmen der Trump-Administration und deren Auswirkungen auf die globale Marktwirtschaft. Herausforderungen bleiben bestehen: Die geopolitischen Spannungen, insbesondere der andauernde Krieg in der Ukraine und die Konflikte im Nahen Osten, beeinflussen weiterhin massiv die Weltwirtschaft. Ebenso führen die restriktiven Geldpolitiken der Zentralbanken und die fiskalische Konsolidierung in vielen Ländern zu gedämpfter wirtschaftlicher Dynamik. Ein zentrales Thema bleibt die Inflation. Die globale Teuerung wird voraussichtlich von 6,8% im Jahr 2023 auf 4,2% im Jahr 2025 zurückgehen. Besonders die Rohstoffpreise und Energiepreise bleiben ein Unsicherheitsfaktor.^{1,2,3}

Die UBM befindet sich weiterhin in einer finanziell soliden Position. Die Prioritäten für 2024 wurden zu Beginn des Jahres klar gesetzt: Liquidität vor Profitabilität. Diese Maxime half UBM, die finanzielle Position zu stärken. Mit einer Liquidität zum 31.12.2024 von € 199,5 Mio. übertrifft die UBM ihre eigene Guidance zum Q3/2024 von über € 150 Mio. deutlich. Durch Verkäufe von nicht strategischen Assets konnte ein signifikanter Cashflow generiert werden. Unter anderem konnten zwei Gebäude im Poleczki Business Park, Anteile des Andaz Prag, des LeopoldQuartiers (Bauteil A), das W3-Center Wien Mitte und ein Fachmarktzentrum in Polen veräußert werden. Die erfolgreiche Platzierung des zweiten Green Bonds im vierten Quartal 2024 brachte zusätzlich frisches Kapital, diente aber in erster Linie der Glättung des Rückzahlungsprofils der UBM – ein wichtiger Wettbewerbsvorteil in der

aktuellen Marktphase. Mit knapp dem doppelten Volumen gegenüber der im Juli 2023 emittierten Anleihe und einer fünfjährigen Laufzeit stimmt der Trend für die UBM am Fremdkapitalmarkt. Die Eigenkapitalquote erreichte trotz der weiterhin schwierigen Rahmenbedingungen zum Ultimo 2024 29,1% (31. Dezember 2023: 30,3%) und lag damit in einem tolerablen Bereich außerhalb der angepeilten Bandbreite von 30-35%. Die zuvor beschriebene Liquiditätssituation bietet aber eine vergleichsweise komfortable Position für die weiterhin unsicheren Zeiten in der Immobilienbranche.

Erfreulicherweise konnten 2024 über 400 Wohnungen verkauft werden, was einer beeindruckenden Vervierfachung im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Dies spiegelt sich auch in der langfristigen Strategie der UBM wider: 58% der 1,9-Milliarden-Euro-Projektpipeline bis Ende 2028 entfallen auf die Assetklasse Wohnen. Aufgrund des Zuzugs in die Städte, in denen UBM tätig ist, und der immer größer werdenden Angebotslücke wird eine weiterhin steigende Nachfrage nach Wohnraum erwartet.

Für das Jahr 2025 erwartet UBM eine weitere Verbesserung gegenüber 2024. Im Wohnbau ist die Talsohle durchschritten, und der Aufschwung dieser Assetklasse setzt sich in allen UBM-Märkten fort. Erste Signale gibt es auch im Segment Light Industrial & Büro: Das steigende Mietniveau und die wachsende Zahl von Unternehmen, die ihre Mitarbeiter zurück ins Büro holen, deuten auf eine Stabilisierung hin.

Auf Basis dieser Entwicklungen rechnet UBM im zweiten Halbjahr 2025 mit einer Rückkehr in die Gewinnzone. Aufgrund der anhaltenden Volatilität und schwer vorhersehbaren Marktentwicklung verzichtet das Unternehmen jedoch vorerst auf eine konkretere Guidance für das Geschäftsjahr 2025. Gleichzeitig bleibt UBM dank solider Finanzposition und laufenden strategischen Maßnahmen gut aufgestellt. Besonderes Augenmerk liegt weiterhin auf einem vorausschauenden Cash-Management, um die Liquiditätssituation jederzeit stabil zu halten.

¹ IWF: World Economic Outlook – Januar 2025

² Reuters: Bericht zur EZB-Geldpolitik – Februar 2025

³ EZB: Economic Bulletin, Issue 1 – Januar 2025

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:

- Liegenschaftsankaufsriskien
- 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 2024

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 2024 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 fand 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 darge-

stellt, 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 Dienstansweisungen 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. Liegenschaftsankaufsrisiken: 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 Kon-

takts 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 45 „Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten“ im Anhang zum Konzernabschluss verwiesen.

Risiken im Zusammenhang mit dem wirtschaftlichen Umfeld und dem Krieg in der Ukraine

Allgemeine Lage

Die geopolitische Lage war im Jahr 2024 weiterhin instabil. Der Ukraine-Krieg dauert an, die daraus resultierenden Spannungen zwischen den westlichen Ländern (USA, EU, Kanada) und der russischen Föderation sind unvermindert hoch. Darüber hinaus birgt die eskalierende Lage im Nahen Osten infolge des Israel-Hamas-Hisbollah-Krieges das Risiko weiterer potenzieller Konflikte mit neuen geopolitischen und wirtschaftlichen Konsequenzen, insbesondere, wenn der Iran offiziell in den Konflikt eintritt. Die wirtschaftlichen Sanktionen gegenüber der russischen Föderation wurden weiter verschärft, direkter Handel und Kapitalmarktverkehr sind nahezu zum Erliegen gekommen. Weiterhin verbessert hat sich die Unabhängigkeit der EU hinsichtlich der Gasversorgung, was zu einer Entspannung am Energiesektor bezüglich der Versorgungssicherheit insgesamt geführt hat. Allerdings sind die Preise immer noch erhöht im Vergleich zur Vorkriegszeit. Eine vollständige Rückkehr zum alten Preisniveau für Energie ist derzeit nicht absehbar, mit den entsprechenden primären und sekundären Folgen für die Inflation. Aus der Ukraine-Krise heraus ergeben sich zudem hohe Hilfsaufwendungen durch die europäischen Partner sowie sprunghafte

Anstiege der Verteidigungsetats. Dies vermindert die Flexibilität der volkswirtschaftlichen Haushalte, was zu Streichungen in diversen Etats führte und führt. Die Wahl von Donald Trump zum US-Präsidenten könnten weitere Hilfsaufwendungen für die Ukraine durch die europäischen Staatshaushalte bedeuten. Bereits in der Vergangenheit hat Trump signalisiert, dass er die finanziellen Hilfen der USA für Kiew kritisch sieht und eine Reduzierung oder sogar Einstellung der Unterstützung in Betracht ziehen könnte. Sollte es dazu kommen, würden die europäischen Staaten verstärkt in der Pflicht stehen, die entstehende Lücke zu füllen. Das würde bedeuten, dass die EU-Mitgliedsstaaten nicht nur mehr finanzielle Mittel bereitstellen, sondern auch ihre militärische und logistische Unterstützung für die Ukraine weiter ausbauen müssten. In einer ohnehin angespannten wirtschaftlichen Lage könnte dies zu erheblichen Belastungen für die europäischen Haushalte führen und eine stärkere strategische Koordination innerhalb der EU erfordern.

Im Jahr 2024 hat sich die Inflation deutlich verlangsamt und nähert sich gegen Ende des Jahres wieder dem mittelfristigen Inflationsziel der EZB von 2 % an. War zunächst insbesondere der hohe Energiepreis einer der entscheidenden Treiber, sprang im Jahresverlauf auch die Kerninflationsrate (Inflationsrate ohne Energie) an. Diese wurde getrieben durch höhere Lebensmittelpreise, Mieten, Dienstleistungen und sonstige Produkte des täglichen Lebens. In der Folge kam es 2024 abermals zu hohen Lohnabschlüssen, in einzelnen Branchen sogar über der Inflation, die dem Inflationsgeschehen eine zusätzliche Dynamik verliehen haben bzw. verleihen werden.

2024 war ein Wendepunkt der Geldpolitik der EZB. Nach einer Phase steigender Leitzinsen zur Bekämpfung der Inflation begann die EZB im Laufe des Jahres 2024 mit Zinssenkungen, da ein Rückgang der Inflation und Anzeichen einer wirtschaftlichen Abschwächung zu sehen waren. Nach Senkungen im Juni, September, Oktober und Dezember 2024 beläuft sich der Zinssatz Ende 2024 auf 3,15%. Diese Zinssenkungen zielen darauf ab, die Konjunktur zu stützen und die Kreditvergabe zu fördern, nachdem die Inflation im Euroraum zurückgegangen ist.

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 (2021 wurde dieses endgültig beendet), 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. Bisher 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. Nennenswerte Transaktionen außerhalb des Einzelwohnungsabverkaufs finden im geringen Umfang nur dann statt, wenn es sich um Notverkäufe handelt. 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 Alternativen deutlich höher rentieren. Daraus resultieren höhere Renditeerwartungen/niedrigere Kaufpreise bei Immobilienobjekten. Für ein funktionierendes Immobiliengeschäft ist zudem das Beleihen von Immobilien sowie der Zufluss von Kapital wesentlich.

2024 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 2023 und 2024 gelungen, erfolgreiche Anleihen zu platzieren. Hierzu beigetragen hat auch das weiterhin klare Bekenntnis zur Nachhaltigkeit in Form von Green Bonds.

Nachdem die Inflation in der EU derzeit rückläufig ist, werden kurzfristig keine weiteren Zinserhöhungen durch die EZB erwartet. Prognosen deuten darauf hin, dass die EZB weitere Zinsschritte nach unten setzen könnte. So kann davon ausgegangen werden, dass es auf Investorensseite mittelfristig wieder zu einem Rückgang bei den erwarteten Renditen kommen könnte, was bei einem gleichzeitig steigendem Mietniveau zu einem neuen Gleichgewicht am Markt führen könnte. Generell hat sich das Risiko einer EU-weiten Rezession im Jahr 2024 zwar nicht materialisiert, der wirtschaftliche Ausblick bleibt aber wegen des hohen Zinsniveaus kurz- und mittelfristig eingetrübt.

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.

Zum Hotelbetrieb: Durch den Nahostkonflikt sowie den Krieg in der Ukraine sind auch Störungen im Reiseverkehr, insbesondere von internationalen Gästen, weiterhin zu erwarten.

ten. Länder, die Israel direkt oder indirekt unterstützen, sind zudem einem steigenden Terrorrisiko ausgesetzt, was die internationalen Tourismusströme beeinflussen könnte.

Die hohe Inflation hat zudem zu einer Kostenerhöhung beim Hotelbetrieb geführt. Zwar konnte diese teilweise über höhere Zimmerpreise an die Kunden weitergegeben werden. Trotzdem steht die Profitabilität des Hotelgeschäftsmodells insgesamt weiter unter Druck.

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 Vorgaben verfügt UBM über eine Vielzahl eigener Regularien, Dienstanweisungen und verbindlich festgeschriebener Prozessabläufe. 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.

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 vorgeschlagen 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 2024 wurden keine Ad-hoc-Prüfungen beauftragt.

Offenlegung gemäß § 243a UGB per 31. Dezember 2024

1. Zusammensetzung des Kapitals

Das Grundkapital setzt sich zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 aus 7.472.180 auf den Inhaber lautenden nennbetragslosen Stückaktien zusammen, von denen jede am Grundkapital von € 52.305.260,00 im gleichen Umfang beteiligt ist. Zum Bilanzstichtag befinden sich sämtliche 7.472.180 Aktien im Umlauf. Alle Aktien haben die gleichen, gesetzlich normierten Rechte und Pflichten; insbesondere gewährt jede Aktie das Stimmrecht, welches nach der Zahl der Aktien ausgeübt wird. Das Grundkapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt. Gemäß § 5 Abs. 3 der Satzung der Gesellschaft und im Einklang mit § 10 Abs. 2 AktG sind 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. 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 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, halten zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 folgende Aktionäre: Syndikat Ortner & Strauss 38,84 % (davon IGO Industries-Gruppe 27,62 % und Strauss-Gruppe 11,22%). Darüber hinaus hält die IGO Indus-

tries-Gruppe einen weiteren Anteil von 6,99 %, der nicht Teil des Syndikats Ortner & Strauss ist.

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

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

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 2024 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 2024 gemäß § 4 Abs. 5 (b) der Satzung der Gesellschaft im Hinblick auf die bedingte Erhöhung des Grundkapitals 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.

Schließlich sieht § 4 Abs. 6 der Satzung der Gesellschaft 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.

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 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 Umtauschangebots wurden 2019-UBM-Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 33.100.500,00

in Teilschuldverschreibungen des UBM Green Bonds 2024-2029 umgetauscht. Die UBM-Anleihe 2019-2025 steht daher im Gesamtnennbetrag von € 86.899.500,00 aus.

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 Inhaberschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 8,0 Mio. zurückgeführt, so dass die Inhaberschuldverschreibung 2020-2025 aktuell im Gesamtnennbetrag von € 13,5 Mio. aushaftet.

Im ersten Quartal 2021 wurde von der Gesellschaft zunächst eine Inhaberschuldverschreibung von € 7.000.000,00 mit der Laufzeit 2021-2025 begeben. Darüber hinaus wurde in diesem Zeitraum eine weitere Inhaberschuldverschreibung von € 500.000,00 mit der Laufzeit 2021-2025 gezeichnet, die jedoch bereits 2024 zur Gänze zurückgeführt wurde.

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 Umtauschangebots 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 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 Umtauschangebots wurden 2021-UBM-Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 40.481.000,00 in Teilschuldverschreibungen des UBM Green Bonds 2024-2029 umgetauscht. Die Sustainability-Linked UBM-Anleihe 2021-2026 steht daher im Gesamtnennbetrag von € 109.519.000,00 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. 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 Umtauschangebots Teilschuldverschreibungen der im Jahr 2018 begebenen Anleihe im Gesamtnennbetrag von € 28,94 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 deren 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.

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 Schuldscheindarlehenverträge im Gesamtnennbetrag von € 32.000.000,00 (die im Ausmaß von € 20.500.000,00 bis Dezember 2025 prolongiert wurden) und deren verbliebenen, nicht prolongierten Beträge im Dezember 2021 zurückgezahlt wurden) und im Dezember 2020 Schuldscheindarlehenverträge im Gesamtnennbetrag von € 9.500.000,00 abgeschlossen. Die jeweiligen Schuldscheindarlehenverträge 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 Schuldscheindarlehenverträgen vom Dezember 2020 ist jeder Schuldscheindarlehen gläubiger 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 auf Seite 13.

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 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 Kontrollerlangung 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.

Darüber hinaus bestehen keine bedeutenden Vereinbarungen im Sinn des § 243a Abs 1 Z 8 UGB.

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

10. Sonstige Information Zweigniederlassungen

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

Website

Die Website der UBM Development AG lautet www.ubm-development.com

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

UBM erstellt einen gesonderten nichtfinanziellen Bericht, der die gesetzlichen Anforderungen gemäß § 267a UGB erfüllt. Dieser ESG-Bericht wird zeitgleich mit dem Geschäftsbericht veröffentlicht.

Umweltbelange

Global betrachtet ist die Immobilien- und Baubranche der CO₂- und energieintensivste Sektor. Fast 40 % der globalen CO₂-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 CO₂-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 Ausdruck unserer Überzeugung. Schwerpunkte unserer Aktivitäten sind die folgenden Bereiche:

- Energieeffizienz, erneuerbare Energien und CO₂-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 2024 von UBM Development.

Mitarbeitende

Der Personalstand des UBM-Konzerns betrug zum 31.12.2024 231 (31.12.2023: 268).

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 2024 von UBM Development.

Corporate-Governance-Bericht

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

Forschung und Entwicklung

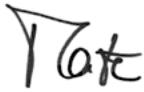
Die Gesellschaft betreibt keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

Wien, am 31. März 2025

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





Konzernabschluss

- 58 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
- 59 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
- 60 Konzernbilanz
- 61 Konzern-Kapitalflussrechnung
- 62 Entwicklung des Konzerneigenkapitals
- 64 Erläuterungen zum Konzernabschluss
- 129 Beteiligungsspiegel
- 138 Bestätigungsvermerk
- 144 Ergebnisverwendung
- 145 Bilanzzeit

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2024

in T€	Erläuterungen	2024	2023 angepasst
Umsatzerlöse	(8)	106.239	85.315
Bestandsveränderung		12.323	33.011
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	(21)	-13.102	-14.059
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien	(20)	16.084	318
Sonstige betriebliche Erträge	(9)	10.477	55.894
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	(10)	-66.218	-70.389
Personalaufwand	(11)	-22.728	-30.910
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien	(20)	-23.220	-40.767
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(12)	-26.549	-40.842
Ergebnis (EBITDA)		-6.694	-22.429
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	(13)	-2.475	-2.779
Betriebsergebnis (EBIT)		-9.169	-25.208
Finanzertrag	(14)	18.087	16.905
Finanzaufwand	(15)	-32.109	-31.060
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		-23.191	-39.363
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(16)	-6.402	-6.682
Jahresfehlbetrag/-überschuss		-29.593	-46.045
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens		-35.646	-52.499
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber		5.500	5.922
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		553	532
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	(17)	-4,77	-7,03
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	(17)	-4,77	-7,03

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2024

in T€	Erläuterungen	2024	2023
Jahresverlust/-überschuss		-29.593	-46.045
Sonstiges Ergebnis			
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	(34)	287	-33
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand (-ertrag)		-69	4
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)		218	-29
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		-956	-5.344
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)		-956	-5.344
Sonstiges Ergebnis des Jahres (other comprehensive income)		-738	-5.373
Gesamtergebnis des Jahres		-30.331	-51.418
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens		-36.384	-57.872
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber		5.500	5.922
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		553	532

Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2024

in T€	Erläuterungen	2024	2023
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	(18)	1.818	1.915
Sachanlagen	(19)	9.601	11.129
Finanzimmobilien	(20)	294.938	407.894
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	(21)	112.362	150.208
Projektfinanzierungen	(22)	195.077	143.552
Übrige Finanzanlagen	(23)	10.886	19.358
Finanzielle Vermögenswerte	(26)	2.242	2.356
Latente Steueransprüche	(29)	667	8.883
		627.591	745.295
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	(24)	293.925	265.411
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(25)	26.243	37.315
Finanzielle Vermögenswerte	(26)	27.385	40.089
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(27)	7.715	14.147
Liquide Mittel	(28)	199.537	151.520
		554.805	508.482
Aktiva gesamt		1.182.396	1.253.777
Passiva			
Eigenkapital			
Grundkapital	(30, 31)	52.305	52.305
Kapitalrücklagen	(32)	98.954	98.954
Andere Rücklagen	(32)	85.151	121.535
Hybridkapital	(33)	101.605	101.605
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens		338.015	374.399
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		5.638	5.323
		343.653	379.722
Langfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen	(34)	7.229	11.129
Anleihen und Schuldscheindarlehen	(35)	257.688	376.066
Finanzverbindlichkeiten	(36)	175.819	287.815
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(38)	1.141	1.404
Latente Steuerschulden	(29)	2.929	10.415
		444.806	686.829
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen	(34)	3.790	3.554
Anleihen und Schuldscheindarlehen	(35)	130.131	-
Finanzverbindlichkeiten	(36)	203.073	120.365
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(37)	25.155	25.653
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(38)	15.130	26.502
Übrige Verbindlichkeiten	(39)	7.924	4.325
Steuerschulden		8.734	6.827
		393.937	187.226
Passiva gesamt		1.182.396	1.253.777

Konzern-Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2024

in T€	2024	2023
Jahresfehlbetrag/-überschuss	-29.593	-46.045
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen & Finanzanlagen	9.612	43.227
Zinserträge/Zinsaufwendungen	14.280	14.167
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	13.102	14.059
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	31.775	5.822
Abnahme der langfristigen Rückstellungen	-3.613	-2.085
Latente Ertragsteuern	1.636	2.498
Cashflow aus dem Ergebnis	37.199	31.643
Abnahme der kurzfristigen Rückstellungen	-766	220
Zunahme der Steuerschulden	2.000	-4.334
Gewinne aus Anlagenabgängen	780	-37.143
Zunahme der Vorräte	-12.869	-6.114
Abnahme der Forderungen	16.581	5.265
Abnahme der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	-946	-13.660
Erhaltene Zinsen	3.297	3.152
Gezahlte Zinsen	-32.036	-27.737
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	-1.814	-5.774
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	11.426	-54.482
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	24.206	344
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	38.405	6.414
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	35.727	62.927
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	-145	-378
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	-42.080	-37.737
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-792	-10.000
Investitionen in Projektfinanzierungen	-70.780	-35.554
Einzahlungen aus dem Verkauf konsolidierter Unternehmen abzgl. liquider Mittel	20.733	42.996
Auszahlungen aus dem Erwerb von Tochterunternehmen abzgl. liquider Mittel	-	-16.636
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	5.274	12.376
Dividenden	-5.500	-16.629
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	-296	-780
Einzahlungen aus Anleihen	93.000	20.251
Rückzahlung von Anleihen	-82.082	-91.054
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	102.502	45.915
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	-75.720	-34.537
Tilgung von Hybridkapital	-	-52.900
Zuschuss von Minderheitsanteilen	58	-
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	31.962	-129.734
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	11.426	-54.482
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	5.274	12.376
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	31.962	-129.734
Veränderung liquider Mittel	48.662	-171.840
Liquide Mittel am 1.1.	151.520	322.929
Währungsdifferenzen	-645	431
Liquide Mittel am 31.12.	199.537	151.520
Bezahlte Steuern	-3.960	-8.803

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

für das Geschäftsjahr 2024

in T€	Grundkapital	Kapitalrücklagen	Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs-umrechnungsrücklage
Stand zum 1.1.2023	52.305	98.954	-2.426	2.231
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	-29	-5.344
Gesamtergebnis des Jahres	-	-	-29	-5.344
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Hybridkapital	-	-	-	-
Stand zum 31.12.2023	52.305	98.954	-2.455	-3.113
Konzernergebnis	-	-	-	-
Sonstiges Ergebnis	-	-	218	-956
Gesamtergebnis des Jahres	-	-	218	-956
Dividendenzahlungen	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	-	-	-	-
Stand zum 31.12.2024	52.305	98.954	-2.237	-4.069

KONZERNABSCHLUSS

Andere Rücklagen	Hybridkapital	Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens	Anteile der nicht kontrol- lierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Summe
188.419	156.395	495.878	5.571	501.449
-52.499	5.922	-46.577	532	-46.045
-	-	-5.373	-	-5.373
-52.499	5.922	-51.950	532	-51.418
-8.219	-8.410	-16.629	-780	-17.409
-598	-52.302	-52.900	-	-52.900
127.103	101.605	374.399	5.323	379.722
-35.646	5.500	-30.146	553	-29.593
-	-	-738	-	-738
-35.646	5.500	-30.884	553	-30.331
-	-5.500	-5.500	-296	-5.796
-	-	-	58	58
91.457	101.605	338.015	5.638	343.653

Erläuterungen zum Konzernabschluss

1. Allgemeine Angaben

Der UBM-Konzern besteht aus der UBM Development AG (UBM) und deren Tochterunternehmen. UBM ist eine Aktiengesellschaft nach österreichischem Recht und hat den Sitz in Wien mit der Geschäftsanschrift 1100 Wien, Laaer-Berg-Straße 43, Österreich. Sie ist registriert beim Handelsgericht Wien unter FN 100059 x. Die Hauptaktivitäten des Konzerns sind Entwicklung, Verwertung und Verwaltung von Immobilien.

Der Konzernabschluss wird gemäß § 245a UGB nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen und nach den von der Europäischen Union übernommenen International Financial Reporting Standards (IFRS) sowie den Auslegungen des International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC) aufgestellt.

Berichtswährung ist der Euro, der auch die funktionale Währung von UBM ist. Bei den einzelnen in den Konzernabschluss einbezogenen Tochterunternehmen ist die funktionale Währung die jeweilige Landeswährung. Zahlenangaben erfolgen in T€ und werden entsprechend kaufmännisch gerundet. Das Berichtsjahr entspricht dem Kalenderjahr und endet am 31. Dezember 2024.

2. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben UBM 39 (Vorjahr: 51) inländische Tochterunternehmen sowie 65 (Vorjahr: 73) ausländische Tochterunternehmen einbezogen.

Zwei Gesellschaften wurden verkauft, 17 Gesellschaften sind durch Liquidation abgegangen, und bei einer Gesellschaft erfolgte nach einer Reduktion der Beteiligungsquote ein Wechsel der Einbeziehungsart, da nur mehr maßgeblicher Einfluss besteht. Der Nettoverkaufspreis (abzüglich liquider Mittel von T€ 1.800) in Höhe von T€ 20.733 wurde in bar beglichen. Dabei gingen Finanzimmobilien in Höhe von T€ 107.891, Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 55.744 sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von T€ 7.054 ab.

Außerdem wurden 22 (Vorjahr: 23) inländische und 20 (Vorjahr: 20) ausländische assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet. In der Berichtsperiode wurde eine Gesellschaft verkauft, eine ist durch Liquidation abgegangen, und eine Gesellschaft wird nach einem Teilverkauf nunmehr nach der Equity-Methode bewertet.

Bei 18 (Vorjahr: 19) Gesellschaften steht UBM zwar die Mehrheit der Stimmrechte zu, aufgrund der Regelungen in den Gesellschaftsverträgen ist aber dennoch keine Beherrschung gegeben. Diese Unternehmen werden als Gemeinschaftsunternehmen bilanziert.

3. Konsolidierungsgrundsätze

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

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

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

4. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Bewertungsgrundlagen

Die Jahresabschlüsse sämtlicher in den Konzernabschluss einbezogener Unternehmen werden nach einheitlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden aufgestellt. Die Bewertungsmethoden wurden – mit Ausnahme der neu angewandten Standards – stetig angewandt.

Währungsumrechnung

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

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

Für die Einbeziehung und Umrechnung ausländischer Tochterunternehmen wurden folgende wesentliche Umrechnungskurse verwendet:

	Devisenmittelkurs 31.12.2024	Jahresdurchschnittskurs
PLN	4,2750	4,3056
CZK	25,1850	25,1180
	Devisenmittelkurs 31.12.2023	Jahresdurchschnittskurs
PLN	4,3395	4,5428
CZK	24,7240	24,0009

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

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

Immaterielle Vermögenswerte werden zu Anschaffungskosten aktiviert und über die voraussichtliche Nutzungsdauer linear abgeschrieben. Dabei werden Abschreibungssätze in Höhe von 10,00% bis 50,00% (Vorjahr: 10,00% bis 50,00%) zur Anwendung gebracht.

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

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

in %	2024	2023
Gebäude	1,50 bis 33,33	1,50 bis 33,33
Technische Anlagen und Maschinen	4,00 bis 50,00	4,00 bis 50,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	4,00 bis 50,00	4,00 bis 50,00

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

Im Rahmen von Leasingvereinbarungen erworbene Nutzungsrechte an Sachanlagen werden in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen aktiviert und über die Laufzeit des Leasingverhältnisses bzw. unter Anwendung der angegebenen Abschreibungssätze linear abgeschrieben.

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

In Bau befindliche Anlagen und Gebäude, die betrieblich genutzt werden sollen, werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich allfälliger Wertminderungen bilanziert.

Finanzimmobilien sind Immobilien, die zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zum Zweck der Wertsteigerung gehalten werden. Hierzu zählen nicht für eigene betriebliche Zwecke genutzte Büro- und Geschäftsgebäude, Wohnbauten sowie unbebaute Grundstücke. Die Finanzimmobilien werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert angesetzt. Gewinne und Verluste aus Wertänderungen werden im Ergebnis der Periode erfolgswirksam berücksichtigt, in der die Wertänderung eingetreten ist. Immobilien, die in Erstellung sind, werden – soweit ein beizulegender Zeitwert nicht verlässlich ermittelt werden kann – zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten, ansonsten mit dem in der Regel nach der Residualwertmethode ermittelten beizulegenden Zeitwert bewertet.

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

Im Rahmen von Leasingvereinbarungen erworbene Nutzungsrechte an Finanzimmobilien werden in Höhe des Barwerts der künftigen Leasingzahlungen aktiviert und in den Folgeperioden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Fremdkapitalkosten werden bei qualifizierten Vermögenswerten in die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einbezogen. Bei Finanzimmobilien werden ab dem Zeitpunkt eines Forward Deals keine Fremdkapitalkosten aktiviert. Die Abschreibung dieser Vermögenswerte beginnt mit deren Fertigstellung bzw. mit Erreichen des betriebsbereiten Zustands. Im laufenden Geschäftsjahr wurden T€ 5.782 (Vorjahr: T€ 6.449) Zinsen auf Immobilien aktiviert. Für den Finanzierungskostensatz wird auf die Angaben in Punkt 36 verwiesen.

Im Vorratsvermögen ausgewiesene Immobilien werden mit Anschaffungs- und Herstellkosten oder dem niedrigeren erzielbaren Betrag bilanziert. Ist der im Vergleichswert- bzw. Sachwertverfahren ermittelte Verkehrswert der Immobilie niedriger als die fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellkosten, dann wird auf den niedrigeren Verkehrswert abgewertet. Eine etwaige Zuschreibung in Folgejahren erfolgt nur bis zur Höhe der fortgeführten Anschaffungs- bzw. Herstellkosten.

Als **zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte** werden Liegenschaften ausgewiesen, die in ihrem gegenwärtigen Zustand sofort veräußerbar sind und deren Veräußerung hochwahrscheinlich ist. Diese werden mit dem niedrigeren Wert aus Buchwert und Nettoveräußerungswert bewertet. Finanzimmobilien werden mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet. Die Beurteilung der Wahrscheinlichkeit zur Veräußerung erfolgt dabei auf Quartalsbasis, die daraus folgenden Umgliederungen werden in den Spiegelentwicklungen der Sachanlagen und Finanzimmobilien den Notes entsprechend ausgewiesen.

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

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

Der Berechnung der Steuerlatenz liegt der im jeweiligen Land geltende Ertragsteuersatz zugrunde. Die österreichische ökosoziale Steuerreform 2022 führte zu einer stufenweisen Senkung des Körperschaftsteuersatzes von 25,00 % auf 23,00 % (2023: 24,00 %, ab 2024: 23,00 %). Die Berechnung für die UBM und die in den Konzernabschluss einbezogenen österreichischen Tochtergesellschaften wurde dementsprechend im Berichtsjahr mit 23,00 % durchgeführt.

Rückstellungen für Abfertigungen, Pensionen und Jubiläumsgelder wurden gemäß IAS 19 nach dem laufenden Einmalprämienvorverfahren (Projected Unit Credit Method) unter Zugrundelegung der Generationentafel AVÖ 2018-P ermittelt, wobei zum Ende des Geschäftsjahres eine versicherungsmathematische Bewertung durchgeführt wird. Bei der Bewertung dieser Rückstellungen wurden ein Rechnungszinsfuß für Österreich von 3,30 % (Vorjahr: 3,50 %) und Bezugssteigerungen in Österreich von 3,37 % bzw. 3,70 % (Vorjahr: 3,37 % bzw. 3,70 %) p. a. berücksichtigt. 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. Als rechnungsmäßiges Pensionsalter wird das frühestmögliche gesetzliche Pensionsantrittsalter nach Pensionsreform 2004 (Korridor pension) unter Beachtung aller Übergangsregelungen angesetzt. Bei der Berechnung der Rückstellungen wird für Österreich die Sterbetafel AVÖ 2018-P – Pagler & Pagler verwendet.

Versicherungsmathematische Gewinne und Verluste für Abfertigungen und Pensionen werden zur Gänze im sonstigen Ergebnis erfasst, für Jubiläumsgelder im Gewinn oder Verlust der Periode. Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand ausgewiesen bzw. mit diesem verrechnet. Der Zinsaufwand wird unter der Position Finanzaufwand erfasst.

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

Leasingverbindlichkeiten werden mit dem Barwert der künftigen Leasingzahlungen bewertet. Für die Abzinsung wird der dem Leasingverhältnis zugrunde liegende Zinssatz herangezogen. Lässt sich dieser nicht bestimmen, wird der laufzeitadäquate Grenzfremdkapitalzinssatz der Gruppe verwendet.

Finanzinstrumente

Jedes Finanzinstrument, das in den Anwendungsbereich von IFRS 9 fällt, wird je nach zugrunde liegendem Geschäftsmodell und den vertraglich vereinbarten Cashflow-Eigenschaften in Bewertungskategorien klassifiziert und in Abhängigkeit der Kategorie zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet.

Für Finanzinstrumente, die zu fortgeführten Anschaffungskosten (Amortised Cost) oder erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert (FVTOCI) bewertet werden, ist hinsichtlich Wertberichtigungen das Expected-Credit-Loss-Modell anzuwenden. Dabei ist im Zugangszeitpunkt eine Risikovorsorge in Höhe des 12-Monats-Expected-Credit-Loss (Stufe 1) zu bilden. Bei einer signifikanten Verschlechterung des Kreditrisikos erfolgt eine Berücksichtigung des Lifetime-Expected-Credit-Loss (Stufe 2). Bei Eintritt von objektiven Hinweisen auf eine tatsächliche Wertminderung erfolgt die Einstufung in Stufe 3.

Der UBM-Konzern wendet für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Vertragsvermögenswerte und Forderungen aus Leasingverhältnissen die Vereinfachungsregel des IFRS 9.5.5.15 an und bemisst bei Wertberichtigungen den Lifetime-Expected-Credit-Loss. Im Allgemeinen liegen für Finanzinstrumente keine externen Bonitätseinschätzungen vor. Der Expected Credit Loss berechnet sich auf Basis des erwarteten Nettoanspruchs des Finanzinstruments, der periodenbezogenen Ausfallwahrscheinlichkeit und dem Verlust bei tatsächlichem Ausfall.

Für Projektfinanzierungen ist das allgemeine Wertminderungsmodell anzuwenden. Die Beobachtung des Kreditrisikos erfolgt dabei mangels externer Bonitätseinschätzung anhand von Kennzahlenentwicklungen wie z. B. Loan to Value oder Außenstandsdauern.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, Projektfinanzierungen und sonstige finanzielle Vermögenswerte werden mit fortgeführten Anschaffungskosten (Amortised Cost) angesetzt. Im Geschäftsjahr wurden keine Wertberichtigungen für erwartete Kreditverluste erfasst, da sowohl die historischen als auch die prognostizierten Daten keine Verlustraten ergaben.

Die unter den **übrigen Finanzanlagen** ausgewiesenen Anteile an nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungen werden zum beizulegenden Zeitwert (FVTPL) bewertet, wobei dieser zumeist unter Anwendung von Bewertungsmethoden - wie z. B. die Discounted-Cashflow-Methode - ermittelt wird.

Wertpapiere werden in die Kategorie FVTPL klassifiziert und zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Sofern sie Schuldinstrumente darstellen und ausschließlich Zins- und Tilgungszahlungen vereinbart sind, werden sie mit fortgeführten Anschaffungskosten (Amortised Cost) angesetzt. **Verbindlichkeiten** werden unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (Amortised Cost). **Derivative Finanzinstrumente** werden mit dem beizulegenden Zeitwert (FVTPL) bewertet.

Käufe und Verkäufe finanzieller Vermögenswerte werden gemäß IFRS 9.3.1.2 zum Erfüllungstag bilanziert.

Erlöse aus Verträgen mit Kunden

Umsatzerlöse werden nach Abzug von Umsatzsteuern, Rabatten und anderen im Zusammenhang mit dem Verkauf stehenden Steuern ausgewiesen. Die Umsatzrealisierung stellt sich je nach Umsatzart wie folgt dar:

Erfolgt der Verkauf von Immobilien während der Bauphase, so werden die Umsätze zeitraumbezogen realisiert, sofern ein Rechtsanspruch auf die erbrachte Leistung besteht und keine alternative Nutzungsmöglichkeit vorliegt. Erlöse aus abgerechneten Bauleistungen werden ebenso zeitraumbezogen realisiert. Umsätze aus Verkäufen bereits fertiggestellter Wohnungen sowie Mieterträge und Erträge aus dem Hotelbetrieb werden zeitpunktbezogen realisiert.

Bei der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung wird der Umsatzerlös gemäß dem Leistungsfortschritt ermittelt (PoC-Methode). Grundlage für die Ermittlung des Fertigstellungsgrads ist das Verhältnis der bisher erbrachten Leistung zur Gesamtleistung. Bei Umsatzerlösen aus dem Verkauf von Immobilien werden die angefallenen Investitionskosten in Verhältnis zu den Gesamtinvestitionskosten des Projekts gesetzt. Die ermittelte Leistung wird nach Abzug der Zahlungen des Kunden als **Vertragsvermögenswert** unter den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen oder, falls die Zahlungen die bisher erbrachte Leistung übersteigen, als **Vertragsverbindlichkeit** unter den übrigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Ist es wahrscheinlich, dass die gesamten Auftragskosten die Auftrags Erlöse übersteigen, werden die erwarteten Verluste sofort zur Gänze in Höhe der für die Erfüllung des Vertrags notwendigen Kosten erfasst.

Zinserträge und -aufwendungen werden unter Berücksichtigung der jeweils ausstehenden Darlehenssumme und des anzuwendenden Zinssatzes abgegrenzt.

Dividendenerträge aus Finanzinvestitionen werden mit Entstehung des Rechtsanspruchs erfasst.

Leasingverhältnisse liegen vor, wenn dem Leasingnehmer vom Leasinggeber vertraglich das Recht zur Beherrschung eines identifizierten Vermögenswerts für einen festgelegten Zeitraum eingeräumt wird und der Leasinggeber dafür eine Gegenleistung erhält. Die UBM-Gruppe ist Leasingnehmer von Büroimmobilien sowie einer Immobilie zur Weitervermietung. Es besteht eine Vielzahl von Einzelverträgen mit vergleichsweise niedrigen jährlichen Mietzahlungen, befristeter und unbefristeter Dauer sowie ordentlichen Kündigungsrechten. Leasingverhältnisse werden als Nutzungsrecht und entsprechende Leasingverbindlichkeit in der Bilanz dargestellt. Die Leasingraten werden in einen Finanzierungs- und einen Tilgungsanteil aufgeteilt. Die Finanzierungsaufwendungen werden über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfolgswirksam erfasst, sodass sich für jede Periode ein Zinsaufwand auf den Restbetrag der Verbindlichkeit ergibt. Das Nutzungsrecht wird linear über den kürzeren der beiden Zeiträume aus Nutzungsdauer und Laufzeit des Leasingvertrags abgeschrieben. Leasingzahlungen werden mit dem landesspezifischen Grenzfremdkapitalzinssatz des Konzerns auf ihren Barwert abgezinst, d. h. mit jenem Zinssatz, den der Konzern zahlen müsste, wenn er Mittel aufnehmen müsste, um in einem vergleichbaren wirtschaftlichen Umfeld einen Vermögenswert mit einem vergleichbaren Wert und zu vergleichbaren Bedingungen zu erwerben. Zahlungen für kurzfristige Leasingverhältnisse und Leasingverhältnisse, denen Vermögenswerte von geringem Wert zugrunde liegen, werden als Aufwand erfasst. Als kurzfristige Leasingverhältnisse gelten Leasingverträge mit einer Laufzeit von bis zu zwölf Monaten. Der Konzern tritt auch als Leasinggeber auf. Es handelt sich hierbei im Wesentlichen um Büroflächen, die ausschließlich an namhafte Mieter erstklassiger Bonität vermietet sind. Diese Leasingverhältnisse sind als Operating Leasing zu qualifizieren. Die Mieterträge aus diesen Leasingverhältnissen werden in den Umsatzerlösen ausgewiesen und über die Laufzeit des Leasingverhältnisses erfasst, etwaige Miet-Incentives werden entsprechend der Laufzeit des Mietvertrages aufgeteilt und kürzen die Umsatzerlöse.

Änderungen der Darstellung des Abschlusses

Im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 wurden die Ergebnisse aus Verkäufen von Finanzimmobilien im Rahmen von Share Deals erstmalig in den sonstigen betrieblichen Erträgen und Aufwendungen ausgewiesen. Die Zuordnung derartiger Transaktionen zum operativen Ergebnis wurde gewählt, um den vergleichbaren Charakter mit dem Verkauf von Finanzimmobilien als Asset Deals zu unterstreichen. Die Vergleichsperiode wurde angepasst, indem der Finanzertrag um T€ 4.855 reduziert und die sonstigen betrieblichen Erträge um denselben Betrag erhöht wurden. Das Ergebnis vor Ertragssteuer (EBT) blieb unverändert bei T€ -39.363.

in T€	2023	Anpassung	2023 angepasst
Sonstige betriebliche Erträge	51.039	4.855	55.894
Betriebsergebnis (EBIT)	-30.063	4.855	-25.208
Finanzertrag	21.760	-4.855	16.905
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)	-39.363	-	-39.363

5. Ermessensausübungen und Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten

Schätzungen und Annahmen sowie Ermessensentscheidungen des Managements, die sich auf Höhe und Ausweis der bilanzierten Vermögenswerte und Schulden sowie der Erträge und Aufwendungen und die Angaben betreffend Eventualverbindlichkeiten beziehen, sind mit der Aufstellung von Jahresabschlüssen unabdingbar verbunden. Die wesentlichen Ermessensentscheidungen und Hauptquellen von Schätzungsunsicherheiten gem. IAS 1.125 ff beziehen sich auf:

Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts bei Immobilien: Der beizulegende Zeitwert wird in der Regel mit dem Barwert der bei einer Vermietung realisierbaren Erträge gleichgesetzt. Wenn sich daher die Einschätzung betreffend die bei einer Vermietung zukünftig realisierbaren Erträge bzw. die Renditeerwartung in Bezug auf Alternativenanlagen ändert, ändert sich auch der dem betreffenden Objekt beizulegende Zeitwert. Der Kapitalisierungszinssatz (die Bandbreite liegt zwischen 3,81 % und

10,00%; (Vorjahr: 2,96 % und 7,50 %)) ist jener Zinssatz, mit dem der Ertrag von Liegenschaften im Durchschnitt marktüblich verzinst wird. Ein Kriterium für die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes ist das allgemeine und spezielle Risiko, welchem der Ertrag aus der Liegenschaft unterworfen ist.

Der Großteil der Finanzimmobilien wurde im laufenden Geschäftsjahr nach international anerkannten Ertragswertverfahren, im Speziellen dem Term-and-Reversion-Verfahren, zur Wertermittlung bewertet (das Bewertungsverfahren sowie der Fair Value der bewerteten Finanzimmobilien sind unter Punkt 20 näher erläutert).

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

In der nachfolgenden Sensitivitätsanalyse werden die Auswirkungen wesentlicher Parameteränderungen auf den beizulegenden Zeitwert der Finanzimmobilien dargestellt:

in T€

Bestandsimmobilien IAS 40

	Buchwert 31.12.2024 110.141			Buchwert 31.12.2023 166.172		
	Änderung der nachhaltigen Miete			Änderung der nachhaltigen Miete		
	0,00 %	10,00 %	-10,00 %	0,00 %	10,00 %	-10,00 %
Änderung der Yield						
0,00 %	-	6.304	-6.254	-	13.271	-7.204
0,50 %	-1.763	2.197	-4.783	-2.082	4.833	-8.738
-0,50 %	1.077	5.207	-2.173	8.438	21.333	733

in T€

Entwicklungsprojekte IAS 40

	Buchwert 31.12.2024 184.797		Buchwert 31.12.2023 241.722	
Developer-Gewinn	-5,00 %	5,00 %	-5,00 %	5,00 %
	19.450	-27.190	31.264	-35.036
Änderung der Yield	-0,50 %	0,50 %	-0,50 %	0,50 %
	35.105	-36.905	56.034	-52.266
Änderung der Baukosten	10,00 %	-10,00 %	10,00 %	-10,00 %
	-37.640	28.970	-48.156	41.384
Änderung der Mieterlöse	-10,00 %	10,00 %	-10,00 %	10,00 %
	-47.952	47.772	-66.061	63.801

Die Klassifizierung als Finanzimmobilie (IAS 40) oder Vorratsimmobilie (IAS 2) unterliegt im Einzelfall einer Ermessensausübung: Als Finanzimmobilien werden jene Projekte klassifiziert, die zur Erzielung von Mieteinnahmen bzw. zur Wertsteigerung gehalten werden. In der Kategorie der Vorratsimmobilien werden jene Immobilien dargestellt, die im Vorhinein zur Weiterveräußerung bestimmt sind. Jene Immobilien, welche bereits vor Fertigstellung verkauft wurden und für welche

keine alternative Nutzungsmöglichkeit sowie ein Rechtsanspruch auf Bezahlung der bereits erbrachten Leistung bestehen, werden gem. IFRS 15 als Vertragsvermögenswert bilanziert. Der Fertigstellungsgrad wird anhand der bereits angefallenen Kosten im Vergleich zu den Gesamtkosten ermittelt. Eine Drohverlustrückstellung wird angesetzt, wenn die Kosten die Erlöse übersteigen.

Zum Verkauf bestimmte (Vorrats-)Immobilien: Für jene Immobilien, für die durch vergleichbare Transaktionen ein Marktwert bestimmbar ist, wurde der Verkehrswert mittels Vergleichswert- bzw. Sachwertverfahren ermittelt. Dies gilt großteils für die Immobilien im Umlaufvermögen (Wohnbauten), die zur sofortigen Weiterveräußerung nach Fertigstellung gedacht sind. Gemäß Rechnungslegungsvorschriften wird der Buchwert nur dann an den Verkehrswert angepasst, wenn dieser niedriger ist. Die externen Gutachter haben mit den lokalen Projektentwicklern basierend auf Größe, Alter und Zustand der Gebäude und nach länderspezifischen Gegebenheiten die Parameter bestimmt. Hinsichtlich Buchwert und möglicher Auswirkungen von Wertminderungen verweisen wir auf Punkt 24.

Rückstellungen: Die Bewertungen von Abfertigungs-, Pensions- und Jubiläumsgeldrückstellungen beruhen auf Parametern wie Abzinsungsfaktoren, Gehaltssteigerungen oder Fluktuationen, deren Änderungen zu höheren oder niedrigeren Rückstellungen bzw. Personal- oder Zinsaufwendungen führen können. Sonstige Rückstellungen beruhen auf der Einschätzung über den Eintritt oder Nichteintritt eines Ereignisses und auf der Wahrscheinlichkeit eines Mittelabflusses. Die Änderung dieser Einschätzung oder der Eintritt eines als nicht wahrscheinlich eingestuftes Ereignisses kann wesentliche Auswirkungen auf die Ertragslage der Gruppe haben.

Sensitivitätsbetrachtung der Pensionsrückstellung: Folgende versicherungsmathematische Annahmen wurden als erheblich erachtet und mit folgenden Spannen gestresst: Abzinsungssatz +/-0,25%, Rententrend +/-0,25%, Lebenserwartung +/-1 Jahr.

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

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

	<u>Zinsen +0,25 %</u>	<u>Zinsen -0,25 %</u>
	<u>liquide</u>	<u>liquide</u>
Pensionen DBO	-2,10 %	2,10 %
	<u>Rententrend +0,25 %</u>	<u>Rententrend -0,25 %</u>
	<u>liquide</u>	<u>liquide</u>
Pensionen DBO	2,20 %	-2,10 %
	<u>Lebenserwartung +1 Jahr</u>	<u>Lebenserwartung -1 Jahr</u>
	<u>liquide</u>	<u>liquide</u>
Pensionen DBO	5,40 %	-5,30 %

Sensitivitätsbetrachtung der Abfertigungsrückstellung: Folgende versicherungsmathematische Annahmen wurden als erheblich erachtet und mit folgenden Spannen gestresst: Abzinsungssatz +/-0,25%, Gehaltstrend +/-0,25%, Fluktuation +/-0,50% bis zum 25. Dienstjahr, Lebenserwartung +/-1 Jahr.

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

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

	Zinsen +0,25 %	Zinsen -0,25 %	Gehaltstrend +0,25 %	Gehaltstrend -0,25 %
Abfertigung DBO	-1,51 %	1,55 %	1,54 %	-1,51 %
	Fluktuation +0,50 % bis zum 25. Dienstjahr	Fluktuation -0,50 % bis zum 25. Dienstjahr	Lebenserwartung +1 Jahr	Lebenserwartung -1 Jahr
Abfertigung DBO	-0,06 %	0,07 %	0,04 %	-0,05 %

Projektfinanzierungen: UBM als Muttergesellschaft reicht Darlehen an ihre at-equity bilanzierten Unternehmen aus. Diese Darlehen dienen der Finanzierung des Eigenmittelanteils von Immobilienprojekten. Sie unterliegen einer marktüblichen Verzinsung und sind nach dem Verkauf des Projekts zur Rückzahlung fällig.

Die sich in der Zukunft tatsächlich ergebenden Beträge können abhängig vom Verwertungserfolg der einzelnen Projekte von den Schätzungen abweichen. Hinsichtlich Buchwert und Auswirkungen von Wertminderungen verweisen wir auf Punkt 22.

6. Neue und geänderte Rechnungslegungsstandards

6.1. Im Berichtsjahr erstmals angewandte Standards

Erstmalig wurden zum 1. Jänner 2024 folgende Standards vom Konzern angewandt, die Standardänderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzern.

Änderungen zu Standards und Interpretationen

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
Änderungen zu IAS 1: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	23.1.2020 + 15.7.2020 + 31.10.2022	19.12.2023	1.1.2024
Änderungen zu IFRS 16: Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-Leaseback-Transaktion	22.9.2022	20.11.2023	1.1.2024
Änderungen zu IAS 1: Langfristige Schulden mit Nebenbedingungen	31.10.2022	19.12.2023	1.1.2024
Änderungen an IAS 7 und IFRS 7: Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen	25.5.2023	15.5.2024	1.1.2024

6.2. Neue Rechnungslegungsstandards, die noch nicht angewandt werden

Die folgenden, bei Aufstellung des Konzernabschlusses bereits veröffentlichten Standards und Interpretationen waren im laufenden Geschäftsjahr noch nicht zwingend anzuwenden und wurden auch nicht freiwillig vorzeitig angewandt. Die Standardänderungen haben keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzern.

Von der Europäischen Union bereits übernommene Standards und Interpretationen

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
Änderungen an IAS 21: Mangel an Umtauschbarkeit	15.8.2023	12.11.2024	1.1.2025

Von der Europäischen Union noch nicht übernommene Standards und Interpretationen

Neuer Standard oder Änderung	Datum der Veröffentlichung durch IASB	Übernahme in EU-Recht ausstehend	Datum der erstmaligen Anwendung laut IASB
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7: Änderungen an der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	30.5.2024	-	1.1.2026
Jährliche Verbesserungen an den IFRS Rechnungslegungsstandards - Band 11	18.7.2024	-	1.1.2026
IFRS 18: Darstellung und Angaben im Abschluss	9.4.2024	-	1.1.2027
IFRS 19: Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben	9.5.2024	-	1.1.2027

7. Auswirkungen der Risiken im Zusammenhang mit dem wirtschaftlichen Umfeld und dem Krieg in der Ukraine

Risiken im Zusammenhang mit dem wirtschaftlichen Umfeld und dem Krieg in der Ukraine

Auch wenn kein direktes Engagement der UBM in den am Krieg beteiligten Ländern mehr besteht (2021 wurde dieses endgültig beendet), 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. Nennenswerte Transaktionen außerhalb des Einzelwohnungsabverkaufs finden im geringen Umfang nur dann statt, wenn es sich um Notverkäufe handelt. 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 Alternativenanlagen deutlich höher rentieren. Daraus resultieren höhere Renditeerwartungen/niedrigere Kaufpreise bei Immobilienobjekten. Für ein funktionierendes Immobiliengeschäft ist zudem das Beleihen von Immobilien sowie der Zufluss von Kapital wesentlich.

2024 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 Immobilienentwickler 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 2023 und 2024 gelungen, erfolgreiche Anleihen zu platzieren. Hierzu beigetragen hat auch das weiterhin klare Bekenntnis zur Nachhaltigkeit in Form von Green Bonds.

Nachdem die Inflation in der EU derzeit rückläufig ist, werden kurzfristig keine weiteren Zinserhöhungen durch die EZB erwartet. Prognosen deuten darauf hin, dass die EZB weitere Zinsschritte nach unten setzen könnte. So kann davon ausgegangen werden, dass es auf Investorensseite mittelfristig wieder zu einem Rückgang bei den erwarteten Renditen kommen könnte, was bei einem gleichzeitig steigendem Mietniveau zu einem neuen Gleichgewicht am Markt führen könnte. Generell hat sich das Risiko einer EU-weiten Rezession im Jahr 2024 zwar nicht materialisiert, der wirtschaftliche Ausblick bleibt aber wegen des hohen Zinsniveaus kurz- und mittelfristig eingetrübt.

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.

Zum Hotelbetrieb: Durch den Nahostkonflikt sowie den Krieg in der Ukraine sind auch Störungen im Reiseverkehr, insbesondere von internationalen Gästen, weiterhin zu erwarten. Länder, die Israel direkt oder indirekt unterstützen, sind zudem einem steigenden Terrorrisiko ausgesetzt, was die internationalen Tourismusströme beeinflussen könnte.

Die hohe Inflation hat zudem zu einer Kostenerhöhung beim Hotelbetrieb geführt. Zwar konnte diese teilweise über höhere Zimmerpreise an die Kunden weitergegeben werden. Trotzdem steht die Profitabilität des Hotelgeschäftsmodells insgesamt weiter unter Druck.

8. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 106.239 (Vorjahr: T€ 85.315) enthalten Verkaufserlöse von Vorratsimmobilien, Mieterträge, abgerechnete Bauleistungen und andere Erlöse aus der typischen Geschäftstätigkeit.

In der nachfolgenden Tabelle wird die Gesamtleistung der Gruppe aus dem internen Berichtswesen nach Regionen dargestellt, welche neben den Umsatzerlösen die anteilige Leistung von at-equity bilanzierten Unternehmen sowie Erlöse aus Immobilienverkäufen von Share bzw. Asset Deals beinhaltet.

in T€	2024	2023
Regionen		
Deutschland	61.008	62.813
Österreich	133.519	78.169
Polen	105.447	50.458
Sonstige Märkte	124.880	92.806
Gesamtleistung der Gruppe	424.854	284.246
Abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten Unternehmen sowie Verkäufe von Finanzimmobilien	-318.615	-198.931
Umsatzerlöse	106.239	85.315

Die folgende Tabelle zeigt die Aufgliederung der Umsatzerlöse in die wesentlichen Kategorien, den Zeitpunkt der Umsatzrealisierung sowie die Überleitung zur Segmentberichterstattung:

in T€	Deutschland	Österreich	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
	1-12/2024	1-12/2024	1-12/2024	1-12/2024	1-12/2024
Umsatzerlöse					
Residential	7.312	5.237	4.563	58.509	75.621
Office	582	905	2.280	-	3.767
Hotel	-	-	-	3.995	3.995
Other	-	1.027	4.248	-	5.275
Service	4.713	8.388	3.611	869	17.581
Umsatzerlöse	12.607	15.557	14.702	63.373	106.239
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	6.106	8.926	-	56.769	71.801
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	6.501	6.631	14.702	6.604	34.438
Umsatzerlöse	12.607	15.557	14.702	63.373	106.239

	Deutschland	Österreich	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
in T€	1-12/2023	1-12/2023	1-12/2023	1-12/2023	1-12/2023
Umsatzerlöse					
Residential	287	2.051	7.461	38.710	48.509
Office	905	819	6.800	-	8.525
Hotel	-	-	-	3.067	3.067
Other	190	1.063	4.377	-	5.631
Service	6.879	10.033	1.786	885	19.583
Umsatzerlöse	8.262	13.966	20.425	42.662	85.315
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	939	6.400	7.455	27.165	41.959
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	7.323	7.566	12.970	15.497	43.356
Umsatzerlöse	8.262	13.966	20.425	42.662	85.315

Die Umsatzerlöse lassen sich wie folgt aufgliedern:

in T€	2024	2023
Erlöse mit Kunden	90.205	67.084
Erlöse aus Vermietung	16.034	18.231
Gesamt	106.239	85.315

9. Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2024	2023 angepasst
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.841	1.441
Erträge aus dem Abgang von Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	441	32.291
Gewinn aus Entkonsolidierungen	495	4.855
Personalkostenverrechnungen	202	202
Kursgewinne	2.380	12.276
Übrige	4.118	4.829
Gesamt	10.477	55.894

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Gewährleistungsrückstellungen und eine Rückstellung für Mietgarantien. In den Erträgen aus dem Abgang von Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien der Vorperiode ist im Wesentlichen eine Kaufpreisbesserung aus einer im Jahr 2020 verkauften Immobilie in Deutschland erfasst.

Unter den sonstigen betrieblichen Erträgen wurden im Geschäftsjahr 2024 erstmalig Verkaufsergebnisse der im Rahmen von Share Deals veräußerten Finanzimmobilien dargestellt. Hinsichtlich der Darstellungsänderung des Abschlusses wird auf die Angaben in Punkt 4 verwiesen.

10. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen

in T€	2024	2023
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-3.233	-18.042
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-62.985	-52.347
Gesamt	-66.218	-70.389

11. Personalaufwand

in T€	2024	2023
Löhne und Gehälter	-18.519	-25.597
Soziale Abgaben	-3.909	-4.891
Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen	-300	-422
Gesamt	-22.728	-30.910

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen enthalten die Dienstzeitaufwendungen und die Aufwendungen für beitragsorientierte Verpflichtungen. Der Zinsaufwand wird unter Punkt 15 im Finanzaufwand ausgewiesen.

Im Personalaufwand sind Aufwendungen in Höhe von T€ 485 (Vorjahr: T€ 0) aus dem Long-Term-Incentive-Programm (LTIP) 2024 enthalten.

12. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

in T€	2024	2023
Bürobetrieb	-3.291	-3.724
Werbung	-2.299	-2.812
Rechts- und Beratungskosten	-6.712	-7.249
Wertminderungen von Immobilien im Umlaufvermögen	-234	-12.441
Kursverluste	-2.005	-5.412
Steuern, Beiträge und Gebühren	-1.914	-1.988
Bank- und Geldverkehrsspesen	-886	-1.178
Management Fee	-995	-533
Verlust aus Entkonsolidierungen	-1.211	-
Übrige	-7.002	-5.505
Gesamt	-26.549	-40.842

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus sonstigen Fremdleistungen sowie aus Abgaben und Gebühren zusammen. Die Wertminderungen von Immobilien im Umlaufvermögen des Vorjahres betrafen unbebaute Liegenschaften in Deutschland und Polen.

13. Abschreibungen

Auf immaterielle Vermögenswerte wurden T€ 242 (Vorjahr: T€ 196) und auf das Sachanlagevermögen T€ 2.233 (Vorjahr: T€ 2.583) planmäßige Abschreibungen vorgenommen.

14. Finanzertrag

in T€	2024	2023 angepasst
Erträge aus Beteiligungen	21	-
Zinsen und ähnliche Erträge	17.789	16.890
davon aus Projektfinanzierungen gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	14.493	12.850
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	277	15
Gesamt	18.087	16.905

15. Finanzaufwand

in T€	2024	2023
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend Anleihen und Schuldscheindarlehen	-15.074	-15.486
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend andere Finanzverbindlichkeiten	-16.933	-15.462
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-62	-108
Aufwendungen aus Beteiligungen	-40	-
Aufwendungen aus sonstigen Finanzanlagen	-	-4
Gesamt	-32.109	-31.060

16. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

In den Steuern vom Einkommen und Ertrag werden die in den einzelnen Ländern gezahlten oder geschuldeten Ertragsteuern erfasst. Ebenso ist hier die Steuerumlage der nicht konsolidierten Beteiligungen in einer Beteiligungsgemeinschaft (gemäß § 9 österreichisches Körperschaftsteuergesetz) ausgewiesen. Steuerumlagen aus der steuerlichen Unternehmensgruppe der UBM Development AG (§ 9 öKStG) betreffen vollkonsolidierte Gesellschaften und werden im Rahmen der Konsolidierung eliminiert. In dieser Position sind des Weiteren auch die latenten Steuern des Konzerns enthalten.

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

in T€	2024	2023
Tatsächlicher Steueraufwand	4.767	4.184
Latenter Steueraufwand/-ertrag	1.635	2.498
Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	6.402	6.682

Der sich bei Anwendung des österreichischen Körperschaftsteuersatzes von 23,00 % (Vorjahr: 24,00 %) ergebende Steuer-
aufwand lässt sich zum tatsächlichen Steueraufwand wie folgt überleiten:

in T€	2024	2023
Ergebnis vor Ertragsteuern	-23.191	-39.363
Theoretischer Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	-5.334	-9.447
Steuersatzunterschiede	-2.407	1.347
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	891	-5.186
Erträge/Aufwendungen aus Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	3.546	2.170
Veränderung des in Bezug auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen nicht angesetzten latenten Steueranspruchs	10.683	16.430
Effekt von Steuersatzänderungen	-41	-119
Periodenfremder Steueraufwand (+)/-ertrag (-)	-2.176	-3.319
Nicht-temporäre Differenzen	1.240	4.806
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	6.402	6.682

Der periodenfremde Steuerertrag enthält einen Ertrag aus laufenden Ertragsteuern von T€ 517 (Vorjahr: Aufwand T€ 589).
Zusätzlich zu dem in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung erfassten Steueraufwand wurde der Steuereffekt von im
sonstigen Ergebnis dargestellten Aufwendungen und Erträgen ebenfalls im sonstigen Ergebnis verrechnet. Der im sonstigen
Ergebnis erfasste Betrag belief sich auf T€ -69 (Vorjahr: T€ 4) und betraf im Wesentlichen den Steuereffekt auf das Remea-
surement aus leistungsorientierten Verpflichtungen.

17. Ergebnis je Aktie

Das Ergebnis je Aktie errechnet sich aus der Division der Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Jahresüberschuss
durch die gewichtete durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien.

	2024	2023
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis inkl. Hybridkapitalzinsen (in T€)	-30.146	-46.577
Abzüglich Hybridkapitalzinsen (in T€)	-5.500	-5.922
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis (in T€)	-35.646	-52.499
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	7.472.180	7.472.180
Unverwässertes Ergebnis je Aktie = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	-4,77	-7,03

18. Immaterielle Vermögenswerte

in T€	Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte	Goodwill	Anlagen in Bau	Gesamt
Anschaffungs- und Herstellungskosten				
Stand zum 1.1.2023	1.888	-	192	2.080
Zugänge	3	-	375	378
Abgänge	-	-	-	-
Umbuchungen	97	-	-	97
Währungsanpassungen	-4	-	-	-4
Stand zum 31.12.2023	1.985	-	567	2.552
Zugänge	-11	-	156	145
Abgänge	-2	-	-	-2
Umbuchungen	710	-	-710	-
Währungsanpassungen	-3	-	-	-3
Stand zum 31.12.2024	2.679	-	13	2.692
Kumulierte Abschreibungen				
Stand zum 1.1.2023	444	-	-	444
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	196	-	-	196
Abgänge	-	-	-	-
Umbuchungen	-	-	-	-
Währungsanpassungen	-4	-	-	-4
Stand zum 31.12.2023	636	-	-	636
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	242	-	-	242
Abgänge	-2	-	-	-2
Umbuchungen	-	-	-	-
Währungsanpassungen	-3	-	-	-3
Stand zum 31.12.2024	873	-	-	873
Buchwerte Stand zum 31.12.2023	1.348	-	567	1.915
Buchwerte Stand zum 31.12.2024	1.805	-	13	1.818

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

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

19. Sachanlagevermögen

in T€	Grundstücke und Bauten	Nutzungs- rechte Grundstücke und Bauten	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Nutzungs- rechte Betriebs- und Geschäfts- ausstattung	Anlagen in Bau	Gesamt
Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. Neubewertung							
Stand zum 1.1.2023	1.609	11.757	802	3.321	948	31	18.468
Zugänge	11	987	-	468	157	105	1.728
Abgänge	-	-360	-1	-121	-507	-13	-1.001
Umbuchungen	-	-	-	26	-	-123	-97
Währungsanpassungen	-6	41	21	6	17	-	79
Stand zum 31.12.2023	1.613	12.425	822	3.700	615	-	19.176
Zugänge	-	578	-	229	44	-	851
Abgänge	-	-217	-7	-315	-269	-	-808
Umbuchungen	-	-	-	-	-	-	-
Währungsanpassungen	-4	-6	4	-2	1	-	-7
Stand zum 31.12.2024	1.609	12.780	819	3.612	391	-	19.212
Kumulierte Abschreibungen							
Stand zum 1.1.2023	300	3.651	567	1.267	528	-	6.313
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	155	1.651	74	401	302	-	2.582
Abgänge	-	-360	-1	-42	-507	-	-910
Währungsanpassungen	-3	33	18	4	10	-	62
Stand zum 31.12.2023	452	4.975	658	1.629	333	-	8.047
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	153	1.456	74	380	170	-	2.233
Abgänge	-	-217	-7	-178	-269	-	-671
Währungsanpassungen	-2	1	4	-2	1	-	2
Stand zum 31.12.2024	603	6.215	729	1.829	235	-	9.611
Buchwerte Stand zum 31.12.2023	1.161	7.450	164	2.071	282	-	11.129
Buchwerte Stand zum 31.12.2024	1.006	6.565	90	1.783	156	-	9.601

Allfällig ergebniswirksam vorgenommene Wertminderungen werden zusammen mit den planmäßigen Abschreibungen unter „Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen“ ausgewiesen. Zum Bilanzstichtag wie auch im Vorjahr waren keine Sachanlagen zur Sicherung verpfändet oder unterlagen Verfügungsbeschränkungen.

Leasingverhältnisse

Im Rahmen von Leasingverhältnissen werden folgende Beträge erfasst:

in T€	2024	2023
Zinsaufwendungen auf Leasingverbindlichkeiten	-1.032	-1.053
Aufwendungen aus kurzfristigen Leasingverhältnissen	-677	-1.286
Zahlungsmittelabflüsse aus Tilgungen	-1.788	-1.859
Gesamte Zahlungsmittelabflüsse aus Leasingverhältnissen	-3.497	-4.198

Die Laufzeiten der Leasingverträge für betriebsnotwendige Immobilien liegen zwischen vier und 15 Jahren und für Mobilien zwischen drei und acht Jahren. Bei den Finanzimmobilien handelt es sich um ein Leasingverhältnis mit einer Laufzeit bis 2054.

Sowohl bei Immobilien- als auch Mobilienleasingverträgen bestehen teilweise Verlängerungsoptionen, die nur bei ausreichender Sicherheit, dass diese Optionen ausgeübt werden, in die Berechnung der Leasingverbindlichkeit miteinbezogen werden. Betreffend Fälligkeitsanalyse der Leasingverbindlichkeiten wird auf die Punkte 36 und 43 verwiesen.

20. Finanzimmobilien

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

in T€	Finanzimmobilien	Nutzungsrechte Finanzimmobilien	Gesamt
Beizulegender Zeitwert			
Stand zum 1.1.2023	379.707	12.018	391.725
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien	24.500	-	24.500
Zugänge in bestehende Immobilien	37.154	1.331	38.485
Abgänge	-8.183	-	-8.183
Umgliederung	-524	-	-524
Währungsanpassungen	2.340	-	2.340
Anpassung an den beizulegenden Wert	-40.045	-404	-40.449
Stand zum 31.12.2023	394.949	12.944	407.894
Zugänge in bestehende Immobilien	41.851	-	41.851
Abgänge	-132.394	-	-132.394
Umgliederung von/in Vorräte	-15.645	-	-15.645
Währungsanpassungen	368	-	368
Anpassung an den beizulegenden Wert	-6.712	-424	-7.136
Stand zum 31.12.2024	282.417	12.520	294.938

Die Umgliederung von den Finanzimmobilien in das Vorratsvermögen betraf eine Liegenschaft in Deutschland, welche im laufenden Geschäftsjahr auf Basis eines Bauvorbescheids für die Wohnbauentwicklung geplant wurde.

Überleitungsrechnung für Stufe-3-Bewertungen:

2024 in T€	Österreich			
	Office	Other	Residential	Land bank
Buchwert zum Beginn des Geschäftsjahres	155.977	187	-	4.294
Währungsanpassungen	-	-	-	-
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien	-	-	-	-
Zugänge in bestehende Immobilien	25.933	-	-	-
Umgliederung von/in Vorräte	-	-	-	-
Abgänge	-73.048	-123	-	-381
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts ¹	-3.273	-	-	577
Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres	105.589	64	-	4.490

¹ Die Nettoergebnisse aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts setzten sich aus Aufwertungen in Höhe von T€ 16.084 sowie aus Abwertungen in Höhe von T€ -22.796 zusammen.

2023 in T€	Österreich			
	Office	Other	Residential	Land bank
Buchwert zum Beginn des Geschäftsjahres	127.620	187	202	4.309
Währungsanpassungen	-	-	-	-
Zugänge aus dem Erwerb von Immobilien	24.500	-	-	-
Zugänge in bestehende Immobilien	14.431	385	-	-
Umgliederung	-	-	-	-
Abgänge	-	-	-202	-
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts ¹	-10.574	-385	-	-15
Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres	155.977	187	-	4.294

¹ Die Nettoergebnisse aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts setzten sich aus Aufwertungen in Höhe von T€ 333 sowie aus Abwertungen in Höhe von T€ -40.378 zusammen.

KONZERNABSCHLUSS

Deutschland		Polen			Sonstige Märkte		Gesamt
Office	Land bank	Office	Other	Hotel	Hotel	Land bank	
80.263	2.290	51.000	25.280	5.885	69.774	-	394.949
-	-	80	256	32	-	-	368
-	-	-	-	-	-	-	-
15.561	-	60	10	237	50	-	41.851
-15.645	-	-	-	-	-	-	-15.645
-	-	-34.843	-17.844	-6.155	-	-	-132.394
-3.467	90	4.241	344	-	-5.224	-	-6.712
76.712	2.380	20.538	8.046	-	64.600	-	282.417

Deutschland		Polen			Sonstige Märkte		Gesamt
Office	Land bank	Office	Other	Hotel	Hotel	Land bank	
75.762	2.130	52.925	32.044	6.345	70.262	7.921	379.707
-	-	-2	2.097	449	-	-204	2.340
-	-	-	-	-	-	-	24.500
20.632	-	325	964	-99	36	480	37.154
-	-	-	-	-	-524	-	-524
-	-	-	-	-	-	-7.981	-8.183
-16.131	160	-2.248	-9.825	-810	-	-217	-40.045
80.263	2.290	51.000	25.280	5.885	69.774	-	394.949

Beizulegender Zeitwert von Grundstücken und Gebäuden

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

Im laufenden Geschäftsjahr wurden die Verkehrswerte von Liegenschaften inklusive jener von Minderheitsbeteiligungen, die in den Konzernabschluss einfließen, ab einem Buchwert von T€ 1.000, insgesamt Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T€ 280.550 (Vorjahr: T€ 371.416), durch externe Gutachter ermittelt.

Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte von Finanzimmobilien im Bestand erfolgte überwiegend durch Ertragswertverfahren, wie im Vorjahr insbesondere durch die Term-and-Reversion-Methode, ein international anerkanntes Wertermittlungsverfahren zur Bewertung von Immobilien. Bei dieser Bewertungsmethode wird der gesamte in der Zukunft zu erwartende Zahlungsstrom in zwei getrennt von einander zu betrachtende Bereiche aufgeteilt. Diese Trennung ist notwendig, da bei einem vermieteten Objekt die Periode bis zum Auslaufen der am Bewertungsstichtag bestehenden Verträge – sogenannter Term – in Bezug auf die notwendigen Rechenschritte nicht gleich behandelt werden kann wie jene Periode, die nach Ablauf der bestehenden Mietverträge beginnt – sogenannte Reversion (Bereich der Anschlussvermietung).

Term (Vertragslaufzeit): Der Barwert der Reinerträge wird während des Terms berechnet. Dieser Barwert ist jedoch keine ewige Rente, sondern nur eine Zeitrente, die mit Auslaufen der mietvertraglichen Vereinbarungen endet.

Reversion (Anpassungszeitraum): Der Reinertrag der Reversion (Marktmiete ab dem Zeitraum der Anschlussvermietung) unter Berücksichtigung einer Leerstandsdauer wird in der Bewertung mit einem marktüblichen Zinssatz als ewige Rente kapitalisiert. Der Reinertrag wird nicht in einem gesonderten Abschlag berücksichtigt, sondern in der Wahl der Höhe des Kapitalisierungszinssatzes mitberücksichtigt. Struktureller Leerstand, so es welchen gibt, wird in einem gesonderten Abschlag berücksichtigt.

Die Wahl des Kapitalisierungszinssatzes im Term und in der Reversion wird vor dem Hintergrund der aktuellen Marktbedingungen festgelegt. Gemäß der Einschätzung erwartet sich ein Investor für die jeweiligen Immobilien eine bestimmte Rendite. Ausgehend von dieser wird der für die gegenständliche Immobilie angemessene Kapitalisierungszinssatz im Term und in der Reversion festgesetzt.

Bei der Wahl des Zinssatzes werden Überlegungen hinsichtlich des Marktpotenzials, des Leerstands sowie weiterer mit der Immobilie verbundener Risiken in Betracht gezogen.

Für Immobilien, die in der Entwicklung stehen (Anlagen in Bau - IAS 40), wurde als Bewertungsverfahren die Residualwertmethode angewandt. Bei dieser Bewertungsmethode werden die Ertragswerte, soweit noch keine Vorverwertung stattgefunden hat, durch die Gutachter in Abstimmung mit den Projektentwicklern geschätzt. Die budgetierten Fertigstellungskosten inklusive eines angemessenen Developer-Gewinns werden von den Ertragswerten in Abzug gebracht. Das Residuum dieser Bewertungsmethode ergibt dann den Verkehrswert der Liegenschaften in Entwicklung. Das UBM Immobilienportfolio beinhaltet auch unbebaute Grundstücke, deren Art der Entwicklung noch nicht feststeht (Land bank).

Die nachfolgende Tabelle stellt die Einordnung in die Fair-Value-Hierarchie, die Bewertungsmethode und die quantitativen Informationen der bei der Bewertung verwendeten, nicht beobachtbaren Inputfaktoren dar. Die unterschiedlichen Ebenen der Fair-Value-Hierarchie werden wie folgt definiert:

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

Immobilien- art: Finanz- immobilien	Segment	Fair-Value- Hierarchie	Beizulegender Zeitwert 31.12.2024 in T€	Bandbreite der nicht beobachtbaren Inputfaktoren			
				Bewertungs- verfahren	Kapitalisierung Zinssatz %	Miete pro m ² €// Verkaufspreis m ² €	Instandhaltungs- kosten in €/m ² oder %
Office	Österreich	Stufe 3	11.506	EW	5,00-7,50	2,68-10,94	5,67 €/m ²
Office	Österreich	Stufe 3	1.360	EW	4,50	5,50-8,71	16,50 %
Office	Österreich	Stufe 3	38.640	EW/ Residual	3,83	15,00-28,00	12,00 €/m ²
Residential	Österreich	Stufe 3	20.074	EW/ Residual	4,60	1.125,00/ Apartment	11,00 €/m ²
Residential	Österreich	Stufe 3	34.008	VW/ Residual	5,75	8.300,00	
Land bank	Österreich	Stufe 2	4.490	VW			
Other	Österreich	Stufe 3	64	EW			
Office	Deutschland	Stufe 3	25.000	EW/ Residual	3,95	19,00-27,50	10,00 €/m ²
Office	Deutschland	Stufe 3	8.602	EW/ Residual	3,81	21,00	6,00 €/m ²
Office	Deutschland	Stufe 3	22.651	EW/ Residual	4,25	24,00	14,50 €/m ²
Office	Deutschland	Stufe 3	5.275	VW/ Residual	5,75	7.000,00	
Office	Deutschland	Stufe 3	15.183	EW/ Residual	4,10	28,00	14,50 €/m ²
Land bank	Deutschland	Stufe 2	2.380	VW			
Office	Polen	Stufe 3	3.790	EW	10,00	61,06/Stellplatz	50,00 €/Stellplatz
Other	Polen	Stufe 2	8.046	VW			
Land bank	Polen	Stufe 2	16.748	VW			
Hotel	Sonstige Märkte	Stufe 3	64.600	DCF/VW	7,00	1.060,00/ Zimmer	8,00 €/m ²

EW = Ertragswert, VW = Vergleichswert, TR = Term Reversion, DCF = Discounted Cash Flow

KONZERNABSCHLUSS

Immobilien- art: Finanz- immobilien	Segment	Fair-Value- Hierarchie	Beizulegender Zeitwert 31.12.2023 in T€	Bandbreite der nicht beobachtbaren Inputfaktoren			
				Bewertungs- verfahren	Kapitalisierung Zinssatz %	Miete pro m ² €/ Verkaufspreis m ² €	Instandhaltungs- kosten in €/m ² oder %
Office	Österreich	Stufe 3	11.670	EW	4,00-5,00	5,36-10,20	5,42 €/m ²
Office	Österreich	Stufe 3	1.397	EW	4,50	5,50-8,71	16,50%
Office	Österreich	Stufe 3	25.663	EW/ Residual	3,23	17,50-21,00	12,00 €/m ²
Office	Österreich	Stufe 3	59.016	EW/ Residual	3,55	22,50	14,40 €/m ²
Residential	Österreich	Stufe 3	24.445	EW/ Residual	4,45	1.125,00/ Apartment	10,30 €/m ²
Residential	Österreich	Stufe 3	33.787	VW/ Residual	5,75	8.200,00	
Land bank	Österreich	Stufe 2	4.293	VW			
Other	Österreich	Stufe 3	187	EW			
Office	Deutschland	Stufe 3	26.111	EW/ Residual	3,10	7,50-12,02	4,00%
Office	Deutschland	Stufe 3	15.645	EW/ Residual	2,97	23,00	10,00 €/m ²
Office	Deutschland	Stufe 3	8.560	EW/ Residual	3,63	21,00	10,00 €/m ²
Office	Deutschland	Stufe 3	11.171	EW/ Residual	4,10	8,00-24,00	14,40 €/m ²
Office	Deutschland	Stufe 3	3.287	VW/ Residual	5,75	6.700,00	
Office	Deutschland	Stufe 3	15.488	EW/ Residual	3,87	25,00-28,50	
Land bank	Deutschland	Stufe 2	2.290	VW			
Office	Polen	Stufe 3	38.729	EW	7,50	5,77-15,01	10,02-10,55 €/m ²
Other	Polen	Stufe 3	19.200	EW	7,10	3,25-30,75	3,05 €/m ²
Other	Polen	Stufe 3	6.080	EW/ Residual	4,10-6,63	9,00-11,00	5,00-7,00 €/m ²
Hotel	Polen	Stufe 3	5.886	Residual/ DCF	2,96-6,00	902,00/Zimmer	7,00-12,00 €/m ²
Land bank	Polen	Stufe 2	12.271	VW			
Hotel	Sonstige Märkte	Stufe 3	69.773	DCF/VW	6,00	1.060,00/ Zimmer	8,00 €/m ²

EW = Ertragswert, VW = Vergleichswert, TR = Term Reversion, DCF = Discounted Cash Flow

Beziehungen der nicht beobachtbaren Inputfaktoren zum beizulegenden Zeitwert

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

Die zum Stichtag bestehenden vertraglichen Verpflichtungen zum Erwerb oder zur Erstellung von Finanzimmobilien belaufen sich auf T€ 28.501 (Vorjahr: T€ 21.774). Zudem sind Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T€ 244.052 (Vorjahr: T€ 340.058) zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Die Mieterträge aus vermieteten Finanzimmobilien beliefen sich im Berichtsjahr auf T€ 12.430 (Vorjahr: T€ 11.903), während die betrieblichen Aufwendungen T€ 2.700 (Vorjahr: T€ 1.037) betragen. Betriebliche Aufwendungen im Zusammenhang mit als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, mit denen während der Berichtsperiode keine Mieteinnahmen erzielt wurden, beliefen sich auf T€ 5 (Vorjahr: T€ 12).

21. Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen

Die erforderlichen Angaben gem. IFRS 12 wurden für assoziierte Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen gemacht, die in qualitativer oder quantitativer Hinsicht aus Sicht des UBM-Konzerns als wesentlich einzustufen sind. Die Werte in nachfolgender Tabelle sind zu 100% dargestellt.

Assoziierte Unternehmen

2024 in T€	
Gesellschaft	CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG
Anteil in %	49,90 %
Assetklasse	Residential
Land	Deutschland
Entwicklungsstatus	Entwicklung
Umsatz	9.730
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	5.774
davon Abschreibungen	-
davon Zinsaufwand	-587
davon Steueraufwand	-1.638
Gesamtergebnis	5.774
Langfristige Vermögenswerte	25
Kurzfristige Vermögenswerte	14.920
davon liquide Mittel	1.632
Langfristige Verbindlichkeiten	-
davon langfr. finanzielle Verbindlichkeiten	-
Kurzfristige Verbindlichkeiten	9.965
davon kurzfr. finanzielle Verbindlichkeiten	-
Nettovermögen	4.980
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2024	3.724
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	2.881
Erhaltene/gezahlte Dividenden	-4.120
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2024	2.485
Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2024	2.485
Wertberichtigung Projektfinanzierung 1-12/2024	-

2023 in T€	CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG
Gesellschaft	49,90%
Anteil in %	Residential
Assetklasse	Deutschland
Land	Entwicklung
Entwicklungsstatus	
Umsatz	11.065
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	5.986
davon Abschreibungen	-
davon Zinsaufwand	-
davon Steueraufwand	-
Gesamtergebnis	5.986
Langfristige Vermögenswerte	25
Kurzfristige Vermögenswerte	80.597
davon liquide Mittel	35.096
Langfristige Verbindlichkeiten	46.765
davon langfr. finanzielle Verbindlichkeiten	45.028
Kurzfristige Verbindlichkeiten	26.394
davon kurzfr. finanzielle Verbindlichkeiten	-
Nettovermögen	7.463
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2023	919
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	2.987
Erhaltene/gezahlte Dividenden	-182
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2023	3.724
Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2023	3.724
Wertberichtigung Projektfinanzierung 1-12/2023	-

Gemeinschaftsunternehmen

Bei den nachfolgenden Unternehmen handelt es sich um Gesellschaften die Projekte entwickeln, bzw. auch in Bestand halten und vermieten. Alle Gesellschaften werden at-equity bilanziert.

2024 in T€

Gesellschaft	Jochberg Errichtungs KG	Obersendlinger KG	UBM hotels Management GmbH	FWUBM Management GmbH
Anteil in %	50,00 %	30,00 %	50,00 %	50,00 %
Assetklasse	Hotel	Residential	Hotel	Other
Land	Österreich	Deutschland	Österreich	Österreich
Entwicklungsstatus	Bestand	Entwicklung	Bestand	Entwicklung
Umsatz	1.968	82.226	102.835	16.081
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	-2.356	24.640	4.908	2.713
davon Abschreibungen	-1.406	-	-19.179	-35
davon Zinsaufwand	-1.282	-	-18.370	-2.134
davon Steueraufwand	-	-2.283	-847	-1.622
Gesamtergebnis	-2.356	24.640	4.908	2.713
Langfristige Vermögenswerte	39.942	-	398.132	59.042
Kurzfristige Vermögenswerte	909	32.028	22.346	4.889
davon liquide Mittel	153	30.561	13.676	3.603
Langfristige Verbindlichkeiten	20.722	1.368	387.942	27.181
davon langfr. finanzielle Verbindlichkeiten	20.722	-	387.942	26.756
Kurzfristige Verbindlichkeiten	73	30.560	83.334	2.012
davon kurzfr. finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	53.077	-
Nettovermögen	20.056	100	-50.798	34.738
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2024	11.206	911	-	16.012
Zu-/Abgänge	-	-	-	-
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	-1.178	7.392	2.454	1.357
Erhaltene/gezahlte Dividenden	-	-8.273	-	-
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2024	10.028	30	2.454	17.369
Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2024	10.028	30	-	17.369
Wertberichtigung Projektfinanzierung 1-12/2024	-	-	2.454	-

KONZERNABSCHLUSS

Baumbergerstraße KG	Sugar Palace Propco sro	LQ Timber A KG	PGE Europa- viertel GmbH	Amraser-See-Straße KG
60,00%	60,00%	70,00%	74,90%	47,00%
Office	Hotel	Office	Office	Residential
Deutschland	Tschechien	Österreich	Deutschland	Österreich
Entwicklung	Entwicklung	Entwicklung	Entwicklung	Entwicklung
119	4.337	-	1.610	-
-18.024	-5.436	4.300	-7.362	-6.294
-17.491	-4.088	-	-	-
-5.545	-10.127	-	-2.028	-2.431
-28	1.992	-	-	-
-18.024	-5.436	4.300	-7.362	-6.294
145.273	110.384	108.179	124.020	-
3.640	5.575	2.026	7.316	23.949
3.247	3.264	547	1.554	4
114.329	129.842	75.357	94.343	29.869
97.188	124.957	73.683	94.343	29.869
3.094	2.308	8.688	16.440	374
-	-	-	-	-
31.490	-16.191	26.160	20.553	-6.294
29.626	-	-	20.908	-
82	-	15.302	-	-
-10.814	-3.262	3.010	-5.514	-2.958
-	-	-	-	-
18.894	-3.262	18.312	15.394	-2.958
18.894	-	18.312	15.394	-
-	-3.262	-	-	-2.958

2023 in T€

Gesellschaft	W 3 AG	Jochberg Errichtungs KG	Obersendlinger KG	UBM hotels Management GmbH	FWUBM Management GmbH
Anteil in %	80,00%	50,00%	30,00%	50,00%	50,00%
Assetklasse	Other	Hotel	Residential	Hotel	Other
Land	Öster- reich	Österreich	Deutschland	Österreich	Österreich
Entwicklungsstatus	Bestand	Bestand	Entwicklung	Bestand	Entwicklung
Umsatz	5.061	1.883	13.648	94.355	8.279
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	2.811	-831	32.632	3.236	1.142
davon Abschreibungen	-1.400	-1.465	-	-18.057	-37
davon Zinsaufwand	-571	-1.003	-	-18.140	-2.140
davon Steueraufwand	-61	-	-5.137	-132	-548
Gesamtergebnis	2.811	-831	32.632	3.236	1.142
Langfristige Vermögenswerte	75.500	42.644	-	394.718	61.780
Kurzfristige Vermögenswerte	2.860	27	121.974	22.858	3.201
davon liquide Mittel	2.518	-	53.536	11.331	1.479
Langfristige Verbindlichkeiten	34.525	20.000	-	433.977	31.484
davon langfr. finanzielle Verbindlichkeiten	29.736	19.964	-	394.483	31.484
Kurzfristige Verbindlichkeiten	4.078	260	118.937	39.597	1.473
davon kurzfr. finanzielle Verbindlichkeiten	1.434	247	68.330	-	-
Nettovermögen	39.757	22.411	3.037	-55.998	32.024
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2023	29.557	11.621	5.258	-	15.441
Währungsumrechnung 1.1.2023	-	-	-	-	-
Zu-/Abgänge	-	-	-	-	-
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	2.249	-416	9.790	1.618	571
Nicht übernommene Verluste aus VJ	-	-	-	-	-
Erhaltene/gezahlte Dividenden	-	-	-14.137	-	-
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2023	31.806	11.205	911	1.618	16.012
Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2023	31.806	11.205	911	-	16.012
Wertberichtigung Projektfinanzierung 1-12/2023	-	-	-	1.618	-

KONZERNABSCHLUSS

Baubergerstraße KG	Sugar Palace Propco sro	PGE Europa- viertel GmbH	Polecki Amsterdam Office spzoo	German Hotel IV KG
60,00%	75,00%	74,90%	74,00%	50,00%
Office	Hotel	Office	Other	Hotel
Deutschland	Tschechien	Deutschland	Polen	Deutschland
Entwicklung	Entwicklung	Entwicklung	Bestand	Bestand
571	1.525	2.118	4.162	3.912
3.685	-27.467	-1.151	-2.653	-5.657
-	-13.339	-	-	-
-4.322	-8.294	-	-	-
-2.769	-	-	-	-
3.685	-27.467	-1.151	-2.653	-5.657
148.862	116.555	106.791	45.270	65.300
1.099	1.367	11.598	5.485	348
862	319	679	3.053	182
97.417	153.950	76.646	47.317	71.113
97.417	142.712	67.646	47.317	71.113
3.168	799	13.829	1.785	285
-	-	-	-	-
49.376	-36.827	27.914	1.653	-5.750
29.352	-	21.770	59	1
-	-	-	4	-
-1.937	-	-	-	-
2.211	-20.600	-862	-1.963	-2.829
-	-	-	-	-
-	-	-	-	50
29.626	-20.600	20.908	-1.900	-2.778
29.626	-	20.908	-	-
-	-20.600	-	-1.900	-2.778

Angaben zu den Gemeinschaftsunternehmen, die als unwesentlich eingestuft wurden:

in T€	2024	2023
Buchwertanteil an Gemeinschaftsunternehmen zum 31.12.	29.850	36.016
Anteil der Gruppe am		
Jahresverlust/-überschuss	-6.470	-6.815
Gesamtergebnis	-6.470	-6.815

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten von Gemeinschaftsunternehmen im Geschäftsjahr 2024 belaufen sich auf T€ 0 (Vorjahr: T€ 867) und kumuliert zum 31. Dezember 2024 auf T€ 0 (Vorjahr: T€ 1.325).

Zum 31. Dezember 2024 bestehen keine maßgeblichen Zugriffsbeschränkungen auf Vermögenswerte. Zu den Verpflichtungen aus Eventualverbindlichkeiten für at-equity bilanzierte Unternehmen siehe Ausführungen unter Punkt 41.

Auswirkungen auf das Liegenschaftsvermögen der at-equity bilanzierten Unternehmen

Bei Immobilien, die in Gemeinschaftsunternehmen bzw. assoziierten Unternehmen entwickelt werden, bzw. Bestandsimmobilien dieser Gesellschaften waren folgende Wertanpassungen zum 31. Dezember 2024 vorzunehmen:

2024 in T€	Abwertung (100%)	Abwertung anteilig
Finanzimmobilien	-18.082	-11.391
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	3.310	1.704
Sachanlagen	-951	-552
2023 in T€	Abwertung (100%)	Abwertung anteilig
Finanzimmobilien	-31.458	-16.126
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	-5.048	-2.552
Sachanlagen	-8.821	-6.616

22. Projektfinanzierungen

Projektfinanzierungen sind Darlehen, die gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen gewährt werden.

in T€	2024	2023
Stand zum 1.1.	143.552	180.885
Zugänge	70.780	35.554
Abgänge	-35.727	-62.927
Änderung Konsolidierungskreis	9.062	-
Wertminderungen	-9.553	-24.962
Wertaufholungen	2.482	2.234
Kursdifferenzen	-12	-12
Zinsen	14.493	12.780
Stand zum 31.12.	195.077	143.552

Die Fälligkeit der Projektfinanzierungen ist mit der Verwertung der betreffenden Immobilie befristet. Es bestehen daher keine Überfälligkeiten. Wertminderungen und Wertaufholungen spiegeln die Wertentwicklung der Immobilien in diesen Gesellschaften wider.

23. Übrige Finanzanlagen

in T€	2024	2023
Beteiligungen an nicht konsolidierten Tochterunternehmen	392	447
Übrige Beteiligungen	217	190
Wertpapiere (FVTPL)	10.277	10.000
Wertpapiere (Amortised Cost)	-	8.721
Gesamt	10.886	19.358

Die Wertpapiere (FVTPL) beinhalten ein Genussrecht an einer Gesellschaft, welches eine nachrangige Verbindlichkeit mit Gewinnbeteiligung darstellt. Im Berichtsjahr wurde ein Ertrag aus der Bewertung von Wertpapieren (FVTPL) in Höhe von T€ 277 (Vorjahr: T€ 0) im Finanzertrag erfasst (siehe Punkt 14), welcher sich an der Bewertung aus der in der Gesellschaft befindlichen Immobilie orientiert.

24. Vorräte

Die Vorräte setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

in T€	2024	2023
Zum Verkauf bestimmte Immobilien		
in Entwicklung	201.947	234.792
im Bestand	91.978	31.527
Sonstiger Vorrat	-	7
Abzüglich Anzahlungen	-	-915
Gesamt	293.925	265.411

Vorräte mit einem Buchwert von T€ 249.294 (Vorjahr: T€ 191.237) sind zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Der Buchwert jener Vorräte, die zum beizulegenden Zeitwert angesetzt wurden beträgt T€ 116.554 (Vorjahr: T€ 110.331). Im Berichtsjahr wurden Wertberichtigungen in Höhe von T€ 234 (Vorjahr: T€ 12.441) durchgeführt. Der Stand der Wertberichtigungen zum 31. Dezember 2024 betrug T€ 22.598 (Vorjahr: T€ 22.765).

25. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Vertragsvermögenswerte

Die zum Bilanzstichtag nach der PoC-Methode bewerteten Kundenaufträge sind wie folgt ausgewiesen:

in T€	2024	2023
Vertragsvermögenswerte	47.465	58.219
Abzüglich zurechenbarer erhaltener Anzahlungen	-40.007	-28.807
Gesamt	7.458	29.412

Dem per 31. Dezember 2024 gemäß Leistungsfortschritt aktivierten anteiligen Auftragswert stehen bewertete Auftragskosten in Höhe von T€ 39.447 (Vorjahr: T€ 52.273) gegenüber, sodass sich der in Bezug auf diese Aufträge angesetzte Gewinn in den Umsatzerlösen auf T€ 8.018 (Vorjahr: T€ 5.946) beläuft.

Die Vertragsvermögenswerte entwickelten sich in der Berichtsperiode wie folgt:

Erhöhungen durch:

- Projektfortschritte von forward verkauften Immobilien
- Projektfortschritte von Projektmanagementverträgen
- Umgliederungen von Finanzimmobilien und Vorratsimmobilien, die forward verkauft wurden und noch nicht fertiggestellt waren

Verminderungen durch:

- Fertiggestellte und übergebene Immobilien
- Erhaltene Anzahlungen für in Bau befindliche Immobilien und Projektmanagementverträge
- Schlussgerechnete Projektmanagementverträge

in T€	2024	2023
Vertragsvermögenswerte		
Stand zum 1.1.	29.412	23.004
Zugänge	52.022	51.184
Abgänge	-62.143	-41.549
Währungsanpassungen	-633	-10
Erhaltene Anzahlungen	-11.200	-3.217
Stand zum 31.12.	7.458	29.412

Die Zahlungsbedingungen bei Forward Deals sehen Zahlungen bei Übergabe vor. Bei Wohnungsverkäufen sind die Zahlungsfristen lokal gesetzlich geregelt. Eine Zahlung erfolgt dann, wenn eine bestimmte Teilleistung fertiggestellt ist (z. B. Fertigstellung Rohbau).

Die Zahlungen für Bauleistungen folgen in der Regel immer einem Zahlungsplan. Die Gegenleistung ist die vordefinierte Bauleistung.

Zusammensetzung und Fristigkeit der Forderungen und Leistungen:

in T€	2024	2023
Forderungen gegenüber Dritten	15.868	3.690
Forderungen gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	2.917	4.213
Gesamt	18.785	7.903

Die Forderungen gegenüber Dritten sind mit T€ 12.983 (Vorjahr: T€ 1.977) nicht überfällig und mit T€ 2.885 (Vorjahr: T€ 1.713) unter einem Jahr überfällig. Sämtliche andere Forderungen gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen und übrigen Beteiligungsunternehmen sowie gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen sind nicht fällig.

Altersstruktur der Forderungen gegenüber Dritten:

in T€	Buchwert zum 31.12.2024	Davon zum Abschluss- stichtag nicht überfällig	Davon zum Abschlussstichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig				
			Weniger als 30 Tage	Zwischen 30 und 60 Tagen	Zwischen 60 und 180 Tagen	Zwischen 180 und 360 Tagen	Mehr als 360 Tage
Forderungen gegenüber Dritten	15.868	12.983	1.395	555	564	371	-

in T€	Buchwert zum 31.12.2023	Davon zum Abschlussstichtag nicht überfällig	Davon zum Abschlussstichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig				
			Weniger als 30 Tage	Zwischen 30 und 60 Tagen	Zwischen 60 und 180 Tagen	Zwischen 180 und 360 Tagen	Mehr als 360 Tage
Forderungen gegenüber Dritten	3.690	1.977	516	41	354	802	-

26. Finanzielle Vermögenswerte

in T€	31.12.2024	Restlaufzeit > 1 Jahr	31.12.2023	Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	16.827	-	30.895	-
Übrige	12.800	2.242	11.550	2.356
Gesamt	29.627	2.242	42.445	2.356

Die Forderungen gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen zeigen bereits beschlossene Gewinnübernahmen bzw. Forderungen aus Steuerumlagen. Die übrigen finanziellen Vermögenswerte beinhalten im Wesentlichen Kaufpreisforderungen aus Verkäufen von Gesellschaftsanteilen sowie Forderungen aus der Immobilienbewirtschaftung und sonstige Darlehen.

27. Sonstige Forderungen und Vermögenswerte

in T€	31.12.2024	Restlaufzeit > 1 Jahr	31.12.2023	Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen aus Steuern	5.569	-	11.016	-
Übrige	2.146	-	3.131	-
Gesamt	7.715	-	14.147	-

Die übrigen sonstigen Forderungen und Vermögenswerte beinhalten mit T€ 2.083 (Vorjahr: T€ 2.438) geleistete Anzahlungen an Subunternehmer.

28. Liquide Mittel

Die liquiden Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von T€ 199.531 (Vorjahr: T€ 151.514) sowie Kassenbestände in Höhe von T€ 6 (Vorjahr: T€ 6). Von den Bankguthaben sind T€ 7.000 (Vorjahr: T€ 0) zum Zweck der Sicherstellung von Bankkrediten verpfändet.

29. Latente Steuern

Temporäre Unterschiede zwischen den Wertansätzen im IFRS-Konzernabschluss und den jeweiligen steuerlichen Wertansätzen wirken sich wie folgt auf die in der Bilanz ausgewiesenen Steuerabgrenzungen aus:

in T€	2024		2023	
	Aktiv	Passiv	Aktiv	Passiv
Finanzimmobilien, sonstige Bewertungsunterschiede	2.839	6.113	2.572	9.426
Sachanlagen	153	1.913	310	1.448
Finanzielle Vermögenswerte und Schulden	28.516	18.569	23.275	12.979
PoC-Methode	-	13.425	-	15.700
Rückstellungen	716	-	318	-
Steuerliche Verlustvorträge	5.534	-	11.546	-
Saldierungen	-37.091	-37.091	-29.138	-29.138
Latente Steuern	667	2.929	8.883	10.415
Saldierte latente Steuern	-	2.262	-	1.532

Latente Steueransprüche aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können. Der Stand der zum 31. Dezember 2024 nicht angesetzten Verlustvorträge ist in der Tabelle unterhalb angeführt. Die im Konzern angesetzten aktiven latenten Steuern auf offene Siebentelabschreibungen belaufen sich auf T€ 2.839.

in T€	2024	2023
Steuerliche Verlustvorträge mit einer Verwertbarkeit < 5 Jahre	25.205	6.233
Steuerliche Verlustvorträge mit unbegrenzter Verwertbarkeit	199.833	185.381
Summe der nicht angesetzten steuerlichen Verlustvorträge	225.038	191.614

30. Eigenkapital

Grundkapital	Stück 31.12.2024	€ 31.12.2024	Stück 31.12.2023	€ 31.12.2023
Inhaber-Stammaktien	7.472.180	52.305.260	7.472.180	52.305.260

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.

31. Genehmigtes Kapital, bedingtes Kapital

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.“

In der 142. ordentlichen Hauptversammlung vom 19. Mai 2023 wurde unter anderem der folgende Beschluss gefasst:

Beschlussfassung über a) den Widerruf der von der Hauptversammlung am 27. Mai 2021 beschlossenen (i) Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 65 Absatz 1 Z 4 und Z 8 sowie Absatz 1a und Absatz 1b AktG, sowie (ii) Ermächtigung des Vorstands gemäß § 65 Absatz 1b AktG zur Veräußerung eigener Aktien; sowie b) die neue Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 65 Absatz 1 Z 4 und Z 8 sowie Absatz 1a und Absatz 1b AktG sowohl über die Börse als auch außerbörslich im Ausmaß von bis zu 10 % des Grundkapitals, auch unter Ausschluss des quotenmäßigen

Andienungsrechts der Aktionäre, das mit einem solchen Erwerb einhergehen kann (umgekehrter Bezugsrechtsausschluss); sowie c) die neue Ermächtigung des Vorstands gemäß § 65 Absatz 1b AktG zur Veräußerung eigener Aktien auf eine andere Art als über die Börse oder durch öffentliches Angebot und unter Ausschluss der allgemeinen Kaufmöglichkeit (Ausschluss des Bezugsrechts) der Aktionäre; sowie d) die Ermächtigung des Vorstands zur Einziehung von eigenen Aktien.

32. Rücklagen

Die Kapitalrücklagen resultieren aus den in den Vorjahren durchgeführten Kapitalerhöhungen und Kapitalberichtigungen sowie aus verjährten Dividendenansprüchen. Von den Kapitalrücklagen sind Rücklagen in Höhe von T€ 98.954 (Vorjahr: T€ 98.954) gebunden. Sie dürfen nur zum Ausgleich eines ansonsten im Jahresabschluss von UBM auszuweisenden Bilanzverlusts aufgelöst werden, soweit freie Rücklagen zur Abdeckung nicht zur Verfügung stehen.

Die anderen Rücklagen umfassen die Rücklage aus der Umrechnung von Jahresabschlüssen von Tochterunternehmen in Fremdwährung (Fremdwährungsumrechnungsrücklage) sowie die Rücklage für Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen, die Gewinnrücklagen von UBM einschließlich der gesetzlichen Rücklage und der un versteuerten Rücklagen nach Abzug der Steuerabgrenzung, die seit Erwerb einbehaltenen Gewinne der Tochterunternehmen und die Effekte der Anpassung der Jahresabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen an die im Konzernabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden.

Der Bilanzverlust der UBM Development AG in Höhe von T€ -17.267 wird auf neue Rechnung vorgetragen. Die freien Gewinnrücklagen von UBM, die zum 31. Dezember 2024 mit T€ 37.798 (Vorjahr: T€ 37.798) ausgewiesen werden, können in folgenden Perioden aufgelöst werden. Vom Gesamtbetrag in Höhe von T€ 20.531 (Vorjahr: T€ 9.409) ist ein Teilbetrag in Höhe von T€ 2.370 (Vorjahr: T€ 2.220), resultierend aus dem Ansatz von aktiven latenten Steuern, zur Ausschüttung gesperrt.

Im Berichtsjahr wurden keine Dividenden an die Aktionäre von UBM bezahlt.

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

33. Hybridanleihe

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.

Da Zahlungen, sowohl Zinsen als auch Kapitaltilgungen, zwingend nur bei Eintritt von Bedingungen zu leisten sind, deren Eintritt von UBM bewirkt bzw. verhindert werden kann, und der Konzern daher die Möglichkeit hat, Zahlungen dauerhaft auszusetzen, ist die Hybridanleihe als Eigenkapitalinstrument einzustufen. Bezahlte Zinsen sind abzüglich des Steuereffekts wie Gewinnausschüttungen direkt eigenkapitalmindernd zu erfassen.

34. Rückstellungen

in T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Bauten	Mietgarantien	Andere	Gesamt
Stand zum 1.1.2024	1.224	1.025	145	6.786	1.107	4.396	14.683
Umgliederung	-	-	-	-	-	-17	-17
Währungsanpassungen	1	-	-	-	-	-	1
Zuführung	81	34	32	71	-	1.898	2.116
Zuführung OCI	95	-382	-	-	-	-	-287
Verwendung	-127	-68	-13	-887	-376	-1.167	-2.637
Auflösung	-	-	-	-1.390	-731	-720	-2.841
Stand zum 31.12.2024	1.274	609	164	4.580	-	4.391	11.018
davon langfristig	1.274	609	164	4.487	-	695	7.229
davon kurzfristig	-	-	-	94	-	3.696	3.790

in T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläumsgelder	Bauten	Mietgarantien	Andere	Gesamt
Stand zum 1.1.2023	1.498	965	232	647	1.554	4.446	9.342
Umgliederung	-	-	-	-14	-	-	-14
Währungsanpassungen	3	-	-	-	-	-	3
Zuführung	91	23	-54	6.168	-	4.137	10.365
Zuführung OCI	-81	114	-	-	-	-	33
Verwendung	-287	-77	-33	-	-447	-4.170	-5.014
Auflösung	-	-	-	-15	-	-17	-32
Stand zum 31.12.2023	1.224	1.025	145	6.786	1.107	4.396	14.683
davon langfristig	1.224	1.025	145	6.646	1.107	982	11.129
davon kurzfristig	-	-	-	140	-	3.414	3.554

Gemäß kollektivvertraglichen Regelungen haben UBM und ihre Tochterunternehmen ihren Mitarbeitern in Österreich und Deutschland bei bestimmten Dienstjubiläen Jubiläumsgelder zu zahlen. In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen.

Die Rückstellungen für Bauten betreffen Verpflichtungen aus Gewährleistungen. Die anderen Rückstellungen beinhalten Rückstellungen für Drohverluste und Beteiligungsrisiken. Bei den Drohverlustrückstellungen wird mit einer Inanspruchnahme in ein bis zwei Jahren gerechnet.

Altersversorgungspläne

Leistungsorientierte Pläne

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

Die Abfertigungsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T€	2024	2023
Barwert der Abfertungsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	1.224	1.498
Währungsanpassungen	1	3
Dienstzeitaufwand	42	52
Zinsaufwand	39	39
Abfertigungszahlungen	-127	-287
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+)	95	-81
davon Gewinne/Verluste demografisch	-	-
davon Gewinne/Verluste finanziell	16	-41
davon Gewinne/Verluste erfahrungsbedingte Anpassungen	79	-40
Barwert der Abfertungsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.	1.274	1.224
in T€	2024	2023
Dienstzeitaufwand (erworbene Ansprüche)	42	52
Zinsaufwand	39	39
Abfertigungsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)	81	91
Abfertigungsaufwand (im Gesamtergebnis des Jahres erfasst)	95	-81

Zur Finanzierung der Abfertigungsansprüche besteht ein Abfertigungsgruppenversicherungsvertrag mit einem Deckungskapital zum 31. Dezember 2024 in Höhe von T€ 1.133 (Vorjahr: T€ 1.186).

In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Für das folgende Geschäftsjahr sind ein Dienstzeitaufwand von T€ 45 und ein Zinsaufwand von T€ 42 geplant.

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

Rückstellung für Pensionen:

Überleitung von der Pensionsverpflichtung zur Rückstellung:

in T€	2024	2023
Barwert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	2.613	3.121
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	-2.004	-2.096
Nettowert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	609	1.025
Barwert der nicht durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	-	-
Buchwert der Rückstellung zum 31.12.	609	1.025

Die Pensionsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T€	2024	2023
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	3.121	3.187
Umgliederung	-	-
Zinsaufwand	105	92
Pensionszahlungen	-215	-224
Versicherungsmathematische Gewinne (-)/Verluste (+)	-398	66
davon Gewinne/Verluste demografisch	-	-
davon Gewinne/Verluste finanziell	43	-143
davon Gewinne/Verluste erfahrungsbedingte Anpassungen	-441	209
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.	2.613	3.121

Die Verpflichtungen aus den direkten Pensionszusagen werden zum Teil durch Versicherungsverträge, die bei der WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG Vienna Insurance Group abgeschlossen wurden, rückgedeckt. Zur Sicherstellung der Pensionsansprüche der versicherten Dienstnehmer aus den Firmenpensionszusagen sind die Ansprüche aus den Versicherungsverträgen zugunsten der versicherten Dienstnehmer verpfändet. Die Pensionsrückdeckungsversicherungen werden in der gesonderten Abteilung des Deckungsstocks für die Lebensversicherung im Sinne des § 20 Abs. 2 Z 1 in Verbindung mit § 78 des Versicherungsaufsichtsgesetzes geführt.

Die Forderungen aus der Rückdeckungsversicherung in Höhe von T€ 2.004 (Vorjahr: T€ 2.096) stellen Planvermögen gem. IAS 19 dar und wurden mit dem Barwert der Pensionsverpflichtungen saldiert.

Entwicklung des Planvermögens:

in T€	2024	2023
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1.1.	2.096	2.222
Zinserträge	71	69
Auszahlungen (Leistungszahlungen)	-147	-147
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (-)	-16	-48
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31.12.	2.004	2.096

Pensionsaufwand (netto):

in T€	2024	2023
Zinsaufwand	34	92
Pensionsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)	34	92
Pensionsaufwand (im Gesamtergebnis des Jahres erfasst)	-382	114

In Bezug auf die der Berechnung zugrunde liegenden versicherungsmathematischen Annahmen wird auf die Erläuterungen zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verwiesen. Für das folgende Geschäftsjahr ist ein Dienstzeitaufwand von T€ 0 und ein Zinsaufwand von T€ 83 geplant.

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

Der Teil des Planvermögens von der WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG Vienna Insurance Group ist laut Auskunft der WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG Vienna Insurance Group wie folgt veranlagt:

Struktur der Kapitalanlagen im klassischen Deckungsstock in %	2024	2023
Festverzinsliche Wertpapiere	55,00	56,00
Aktien, Ergänzungskapital, Genussrechte, Partizipationskapital	30,00	2,00
Investmentfonds	-	28,00
Verbundene Unternehmen und Beteiligungen	6,00	6,00
Darlehen	5,00	5,00
Liegenschaften	2,00	2,00
Bankguthaben	2,00	1,00
Gesamt	100,00	100,00

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

	Fälligkeitsprofil - DBO			DBO	Fälligkeitsprofil - Cash			Cash
	1-5 Jahre	6-10 Jahre	10+ Jahre	Duration	1-5 Jahre	6-10 Jahre	10+ Jahre	Duration
Pensionen	940	726	948	8,72	1.016	921	1.613	10,29
Abfertigungen	801	208	265	6,33	988	327	729	8,66

Beitragsorientierte Pläne

Mitarbeiter, deren Dienstverhältnis österreichischem Recht unterliegt und die nach dem 31. Dezember 2002 in das Dienstverhältnis eingetreten sind, erwerben keine Abfertigungsansprüche gegenüber dem jeweiligen Dienstgeber. Für diese Mitarbeiter sind Beiträge in Höhe von 1,53 % des Lohns bzw. Gehalts an eine Mitarbeitervorsorgekasse zu zahlen. 2024 ist diesbezüglich ein Aufwand von insgesamt T€ 199 (Vorjahr: T€ 223) angefallen. Für die Vorstandsmitglieder wurde ein Betrag von T€ 41 (Vorjahr: T€ 39) in eine Pensionskasse einbezahlt.

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

35. Anleihen und Schuldscheindarlehen

in T€	2024	2023
Stand zum 1.1.	376.066	446.702
Emission	93.000	20.251
Rückzahlung	-82.082	-91.054
Zinszahlungen	-14.239	-15.319
Effektivverzinsung	15.074	15.486
Stand zum 31.12.	387.819	376.066

Im Oktober 2024 wurde von UBM eine Anleihe in Höhe von T€ 93.000 mit einer Laufzeit von fünf Jahren begeben. Im Zuge eines Umtauschangebots der Teilschuldverschreibungen aus den Jahren 2019 und 2021 wurden T€ 73.581 in Teilschuldverschreibungen des neuen UBM Green Bonds 2024-2029 umgetauscht. Zusätzlich wurden im Rahmen der Barzeichnung weitere T€ 19.419 begeben.

In den Bedingungen (Covenants) der Schuldscheindarlehen mit einem Nominalbetrag von insgesamt T€ 37.000 ist festgehalten, dass die Eigenkapitalquote über 25 % liegen muss. Sollte diese Bedingung nicht erfüllt werden, würde der Zinssatz um 50 Basispunkte ansteigen.

36. Finanzverbindlichkeiten

2024 in T€	Durchschnittliche Effektivverzinsung in %	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
			< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	5,11	310.205	176.288	133.917	-	310.205
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	4,16	46.475	24.975	21.500	-	46.475
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	1,00	902	-	-	902	-
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	3,93	21.310	1.810	4.138	15.362	-
Gesamt		378.892	203.073	159.555	16.264	356.680

2023 in T€	Durchschnittliche Effektivverzinsung in %	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
			< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	6,28	338.333	93.634	244.699	-	338.333
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	4,16	46.475	24.975	21.500	-	46.475
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	1,00	893	-	-	893	-
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	4,10	22.480	1.756	4.532	16.192	-
Gesamt		408.180	120.365	270.731	17.084	384.808

Bestehende Kreditvereinbarungen beinhalten Bedingungen (Covenants), die für die Aufrechterhaltung der Verträge bis zu zweimal jährlich geprüft werden, indem das Verhältnis der Finanzverbindlichkeit zum Fair Value der Immobilie (LTV) einen festgelegten Prozentsatz nicht überschreiten darf. Die Bandbreite der vorgegebenen LTVs lag zwischen 65% und 85%. Der Buchwert der Kredite mit Covenants lag zum Stichtag bei T€ 163.492. Bei Nichterreichen der Bedingungen erfolgt eine Anpassung der Kreditsumme.

Die Mindestleasingzahlungen für Verbindlichkeiten aus Leasingverträgen, welche Gebäude und PKWs betreffen, teilen sich wie folgt auf:

in T€	2024			2023		
	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert	Nominalwert	Abzinsungsbetrag	Barwert
Fällig bis 1 Jahr	2.767	957	1.810	2.763	1.007	1.756
Fällig 1 bis 5 Jahre	7.390	3.252	4.138	7.942	3.409	4.532
Fällig über 5 Jahre	23.681	8.319	15.362	25.226	9.034	16.192
Gesamt	33.838	12.528	21.310	35.931	13.450	22.480

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

37. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in T€	2024	2023
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	25.155	25.653
Gesamt	25.155	25.653

Die Verbindlichkeiten sind zur Gänze im Folgejahr fällig.

38. Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

2024 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	65	65	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	3.897	3.897	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen	5.435	5.435	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	2.511	2.026	485	-	-
Übrige	4.363	3.707	217	439	-
Gesamt	16.271	15.130	702	439	-

2023 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	66	66	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	10.005	10.005	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen	5.255	5.255	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	7.399	7.399	-	-	-
Übrige	5.181	3.777	856	548	-
Gesamt	27.906	26.502	856	548	-

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 EUR 27,00 liegt und die Nettoverschuldung maximal das Vierfache der Marktkapitalisierung beträgt.

Der Stichtag für die Teilnahme am Aktienoptionsprogramm war der 19. Juli 2024. Im Geschäftsjahr wurden 534.810 Optionen zugeteilt, wobei der Ausübungskurs von EUR 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	31.12.2024	19.07.2024
Ausübungskurs in €	21,43	21,43
Kursminimum in €	27,00	27,00
Risikoloser Zinssatz	2,46%	2,99%
Volatilität	32,20 - 34,40%	32,20 - 34,40%
Optionswert in €	6,26	8,66
Anzahl der gewährten Optionen	534.810	534.810
Beizulegender Zeitwert des Aktienoptionsprogramms in T€	3.345	4.634
Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in T€	485	-

39. Übrige Verbindlichkeiten

2024 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten aus Steuern	7.123	7.123	-	-	-
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	325	325	-	-	-
Erhaltene Anzahlungen	476	476	-	-	-
Gesamt	7.924	7.924	-	-	-

2023 in T€	Gesamt	Restlaufzeit			Davon dinglich besichert
		< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	
Verbindlichkeiten aus Steuern	3.757	3.757	-	-	-
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	376	376	-	-	-
Erhaltene Anzahlungen	192	192	-	-	-
Gesamt	4.325	4.325	-	-	-

40. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse betreffen Kreditbürgschaften und Garantieerklärungen in Höhe von T€ 111.219 (Vorjahr: T€ 129.596) für at-equity bilanzierte Unternehmen. Eine Inanspruchnahme aus diesen Haftungen ist nicht wahrscheinlich.

Der Konzern verfügt über Avalkreditlinien in Höhe von insgesamt T€ 64.500 (Vorjahr: T€ 59.460), davon sind T€ 51.400 (Vorjahr: T€ 34.460) ohne feste Laufzeit abgeschlossen.

Gegebene Sicherheiten

Im Rahmen von Projektfinanzierungen werden üblicherweise von den einzelnen Konzernunternehmen Sicherheiten für die Kreditverbindlichkeiten gestellt. Die Finanzierungen erfolgen im Regelfall individuell auf Projektebene. Jedes Unternehmen muss für die laufende Bedienung des Schuldendienstes aufkommen. Zur Absicherung der Kreditverbindlichkeiten steht den Kreditgebern ein Paket an Sicherheiten zur Verfügung, das diese im Falle einer Fälligestellung zur Befriedigung ihrer Forderungen heranziehen können. Die gewährten Sicherheiten können folgende Besicherungen umfassen:

- Hypothekarische Besicherung der Immobilie
- Verpfändung der Geschäftsanteile an der Projektgesellschaft
- Verpfändung von Mietforderungen

Konditionen, Art und Umfang der Sicherheiten werden einzeln (pro Projektgesellschaft) vereinbart und sind von Projektvolumen, Höhe und Laufzeit der Kreditverbindlichkeit abhängig.

Hinsichtlich der Verpfändung der Finanzimmobilien wird auf Punkt 20 sowie der Vorratsimmobilien auf Punkt 24 verwiesen.

41. Erläuterungen zur Segmentberichterstattung

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

Eine wesentliche Kennzahl in der internen Berichterstattung der UBM-Gruppe stellt die Gesamtleistung dar. Sie beinhaltet neben den Umsatzerlösen des Konzerns auch die Umsatzerlöse von at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe der Anteilsquote sowie die Erlöse aus dem Verkauf von Finanzimmobilien unabhängig von der rechtlichen Struktur des Deals. Somit spiegelt die Gesamtleistung das gesamte Transaktionsvolumen des Konzerns sowie Generalunternehmer- und Projektmanagementleistung wider. Im Zuge der laufenden Geschäftstätigkeit des UBM-Konzerns werden beim Verkauf von Immobilienprojekten hohe Volumen erzielt, die jedoch keine Abhängigkeit von bestimmten Kunden vermitteln.

KONZERNABSCHLUSS

in T€	Deutschland		Österreich	
	2024	2023	2024	2023
Gesamtleistung				
Residential	32.187	11.924	17.932	4.791
Office	1.057	24.655	82.086	806
Hotel	19.682	17.397	9.348	41.779
Other	672	829	8.166	8.680
Service	7.410	8.008	15.987	22.113
Summe Gesamtleistung	61.008	62.813	133.519	78.169
Abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten Unternehmen sowie Verkäufe von Finanzimmobilien	-48.401	-54.551	-117.962	-64.203
Umsatzerlöse	12.607	8.262	15.557	13.966
Residential	959	-681	-9.483	-5.567
Office	-23.195	26.660	7.725	-10.432
Hotel	-243	-2.736	-5.039	-2.593
Other	-22	-12.615	771	-608
Service	-2.286	-13.245	19.728	1.161
Summe EBT	-24.787	-2.617	13.702	-18.039
darin enthalten: Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	-6.689	10.187	1.570	-39
Abschreibungen	-610	-846	-1.363	-1.334
Zinserträge	4.111	3.414	13.657	13.106
Zinsaufwand	-10.119	-6.121	-17.744	-18.937
Segmentvermögen 31.12.	713.786	552.247	1.605.432	1.581.808
darin enthalten: immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzimmobilien	144.608	83.818	132.456	183.992
darin enthaltenen: Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	37.749	56.451	69.361	86.475
Segmentschulden 31.12.	605.083	399.757	923.187	869.415
Investitionen in langfristige Vermögenswerte sowie in Finanzimmobilien	15.882	20.969	26.620	42.227
Mitarbeiter	51	58	128	137

KONZERNABSCHLUSS

Polen		Sonstige Märkte		Überleitung		Konzern	
2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
4.559	6.024	67.702	39.856	-	-	122.380	62.595
42.470	9.494	-	-	-	-	125.613	34.955
36.294	27.065	44.928	24.122	-	-	110.252	110.363
20.615	2.860	-	11.000	-	-	29.453	23.369
1.509	5.015	12.250	17.828	-	-	37.156	52.964
105.447	50.458	124.880	92.806	-	-	424.854	284.246
-90.745	-30.033	-61.507	-50.144	-	-	-318.615	-198.931
14.702	20.425	63.373	42.662	-	-	106.239	85.315
-1.430	-1.570	3.189	-3.776	-	-	-6.765	-11.594
299	-7.356	-	6	-	-	-15.171	8.878
-1.030	-49	-10.076	-1.022	-	-	-16.388	-6.400
62	-4.528	-	-93	-	-	811	-17.844
-2.459	-620	-661	302	-	-	14.322	-12.403
-4.558	-14.123	-7.548	-4.583	-	-	-23.191	-39.363
-4.750	-3.821	-3.233	-20.386	-	-	-13.102	-14.059
-206	-256	-296	-343	-	-	-2.475	-2.779
21	67	-	303	-	-	17.789	16.890
-429	-1.731	-3.777	-4.267	-	-	-32.069	-31.056
94.949	148.219	150.313	231.590	-1.382.084	-1.260.087	1.182.396	1.253.777
28.790	82.597	503	70.531	-	-	306.357	420.938
177	1.426	5.075	5.856	-	-	112.362	150.208
170.435	218.204	110.478	215.071	-970.440	-828.390	838.743	874.055
285	1.282	60	612	-	-	42.847	65.090
30	39	41	44	-	-	250	278

Folgende Informationen beziehen sich auf die Länder, in denen der Konzern tätig ist.

in T€	Umsatzerlöse nach Sitz der Kunden 2024	Umsatzerlöse nach Sitz der Kunden 2023
Österreich	15.557	13.966
Deutschland	12.607	8.262
Polen	14.702	20.425
Sonstiges Ausland	63.373	42.662
Ausland gesamt	90.682	71.349
Segmente gesamt	106.239	85.315

42. Erläuterungen zur Kapitalflussrechnung

Die Darstellung der Kapitalflussrechnung erfolgt getrennt nach Betriebs-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit, wobei der Cashflow aus der Betriebstätigkeit nach der indirekten Methode abgeleitet wird. Der Finanzmittelfonds umfasst ausschließlich Kassenbestände und die Bankguthaben, über die in der Gruppe frei verfügt werden kann, und entspricht dem in der Bilanz für liquide Mittel angesetzten Wert (siehe Punkt 28 Liquide Mittel).

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

Die Überleitung der Veränderung zum Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit stellt sich wie folgt dar:

in T€	Finanz- verbindlichkeiten	Leasing- verpflichtungen	Anleihen und Schuldschein- darlehen	Gesamt
Stand zum 31.12.2023	385.700	22.480	376.066	784.246
Cashflows (zahlungswirksame Veränderungen)	28.570	-1.788	10.918	37.700
Nicht zahlungswirksame Veränderungen				
Abgang/Erwerb von Unternehmen	-55.759	-	-	-55.759
Zugang	-	622	-	622
Wechselkurseffekte	-	-4	-	-4
Zinsabgrenzungen/Disagio	-929	-	835	-94
Stand zum 31.12.2024	357.582	21.310	387.819	766.711

in T€	Finanz- verbindlichkeiten	Leasing- verpflichtungen	Anleihen und Schuldschein- darlehen	Gesamt
Stand zum 31.12.2022	376.463	21.876	446.702	845.041
Cashflows (zahlungswirksame Veränderungen)	13.237	-1.859	-70.803	-59.425
Nicht zahlungswirksame Veränderungen				
Abgang/Erwerb von Unternehmen	-4.000	-	-	-4.000
Zugang	-	2.477	-	2.477
Wechselkurseffekte	-	27	-	27
Zinsabgrenzungen	-	-41	167	126
Stand zum 31.12.2023	385.700	22.480	376.066	784.246

Die Spaltensumme in der o. a. Tabelle entspricht der Summe aus kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten.

43. Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten

Kapitalrisikomanagement

Der Konzern steuert sein Kapital mit dem Ziel, die Erträge von Unternehmensbeteiligungen durch Optimierung des Verhältnisses von Eigen- zu Fremdkapital zu maximieren.

Das Eigenkapital lag zum 31. Dezember 2024 mit € 343,7 Mio. unter dem Niveau per 2023 (€ 379,7 Mio.). Der Rückgang war im Wesentlichen auf das negative operative Ergebnis zurückzuführen, welches von der Zinsentwicklung der letzten drei Jahre im europäischen Raum belastet war. Im Geschäftsjahr 2024 wurde keine Dividende ausbezahlt. Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende des Jahres 2024 29,1 % und lag damit geringfügig unter der angepeilten Bandbreite von 30-35 % (31. Dezember 2023: 30,3 %).

Nettoverschuldungsgrad

Das Risikomanagement des Konzerns überprüft laufend die Kapitalstruktur.

Der Nettoverschuldungsgrad zum Jahresende stellt sich wie folgt dar:

in T€	31.12.2024	31.12.2023
Schulden ¹	745.401	761.766
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-199.537	-151.520
Nettoschulden	545.864	610.246
Eigenkapital	343.653	379.722
Nettoschulden zu Eigenkapital	158,84 %	160,71 %

¹ Schulden sind definiert als Summe aus kurz- und langfristigen Anleihen und kurz- und langfristigen Finanzverbindlichkeiten exklusive Leasingverbindlichkeiten

Die Nettoverschuldung betrug zum 31. Dezember 2024 € 545,9 Mio. (Vorjahr: € 610,2 Mio.), das entspricht einer Verminderung von 10,55%.

Die Gesamtstrategie des Konzerns zielt darauf ab, durch Aufnahme von Schuldscheindarlehen und Anleihen eine langfristige Finanzierung sicherzustellen.

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 Anleihe- und die anderen Finanzverbindlichkeiten sowie Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen.

Zinsänderungsrisiko

Das Zinsrisiko des UBM-Konzerns ist definiert als das Risiko steigender Aufwands- oder sinkender Ertragszinsen aus Finanzpositionen und resultiert im UBM-Konzern nahezu ausschließlich aus dem Szenario steigender Zinsen für variabel verzinsten Finanzverbindlichkeiten, insbesondere im langfristigen Bereich. Die Grundgeschäfte der Zinsswaps sind die aufgenommenen Finanzierungen einer Projektgesellschaft (Vorjahr: 3). Alle IRS beziehen sich auf den Austausch variabler Zinsströme gegen fixe Zinsströme. Per 31. Dezember 2024 ergab die Marktbewertung der IRS einen beizulegenden Zeitwert in Höhe von T€ 6 (im Vorjahr: T€ 96).

Die UBM-Gruppe hält folgende derivative Finanzinstrumente zu Sicherung von Zinsrisiken:

Derivat zum 31.12.2024	Beginn	Ende	Referenzwert in T€	Fixierter Zinssatz in %	Referenz- zinssatz	Marktwert in T€
Zinsswap	30.12.2022	30.12.2025	41.800	2,95 %	3-Monats- Euribor	6
Derivat zum 31.12.2023	Beginn	Ende	Referenzwert in T€	Fixierter Zinssatz in %	Referenz- zinssatz	Marktwert in T€
Zinsswap	30.9.2022	30.6.2027	4.826	3,15 %	3-Monats- Euribor	-103
Zinsswap	30.9.2022	30.6.2027	4.865	3,15 %	3-Monats- Euribor	-103
Zinsswap	30.12.2022	30.12.2025	42.900	2,95 %	3-Monats- Euribor	303

Eine Analyse der floatierenden Zinsposition, die sich per 31. Dezember 2024 in Höhe von T€ -351.143 (Vorjahr: T€ -259.330) darstellt, zeigt folgende Sensitivitäten, die unter den Szenarien eines Zinsanstiegs von 0,25 PP und 0,50 PP ermittelt wurden. Das Ausmaß der Zinsanstiege leitet sich aus den durchschnittlich in 2024 für den 3-Monats- und 6-Monats-EURIBOR gemessenen täglichen Zinsänderungen ab. Bei einer Wahrscheinlichkeit von 67,00 % betrug die Zinsbandbreite 0 BP, bei 99,00 % Wahrscheinlichkeit 1 BP. Die Simulation der Szenarien eines Zinsanstieges stellen sich wie folgt dar:

in T€	Zinssaldo für das Jahr 2025	Zinssaldo (p. a.) bei linearer Positionsfortschreibung ab 2026
Bei Zinsanstieg von 25 BP	701	890
Bei Zinsanstieg von 50 BP	1.402	1.780

Die Forderungen aus Projektfinanzierungen werden entsprechend dem Refinanzierungszinssatz der UBM-Gruppe mit einem angemessenen Aufschlag verzinst. Bei einer Änderung von 50 BP erhöht sich der Zinsertrag für 2025 um T€ 975 (Vorjahr: 50 BP T€ 718).

Kreditrisiko

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

Das Risiko bei Forderungen gegenüber Kunden kann aufgrund der breiten Streuung und einer permanenten Bonitätsprüfung als gering eingestuft werden, hinsichtlich der Projektfinanzierungen wird auf die Tabelle zu den kumulierten Wertminderungen von Projektfinanzierungen in diesem Kapitel verwiesen.

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

Fremdwährungsrisiko

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

Das Fremdwährungsrisiko wird im UBM-Konzern transaktionsorientiert behandelt und resultiert aus Finanzierungen im Zusammenhang mit dem Immobilien-Development.

Per 31. Dezember 2024 wurden die Währungsrisiken, die aus innerkonzernalen Finanzierungstransaktionen bzw. aus Kreditfinanzierungen der Projektgesellschaften resultieren, einer Simulation unterzogen, um etwaige Risiken aus Wechselkursänderungen abschätzen zu können:

FX-Position in T€	Lokalwährung	FX-Position in Lokalwährung in Tsd.	VAR ¹ in T€
-56.642	CZK	1.426.522	901
-142.135	PLN	607.628	2.911

¹ VAR = Value at Risk bei einem einseitigen 99%igen Konfidenzintervall, dies entspricht der 2,3-fachen Standardabweichung und einer Positionsbeholdedauer von zehn Tagen. Korrelationen zwischen den Währungspaaren bleiben unberücksichtigt.

Sicherung von Währungsrisiken

Der UBM-Konzern hat zum 31. Dezember 2024 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 2024 beträgt T€ -33 (Vorjahr: T€ 67).

Im Geschäftsjahr 2024 wurde aus der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Devisentermingeschäften ein Verlust in Höhe von T€ 57 in der Gewinn- oder Verlustrechnung erfasst (Vorjahr: Verlust T€ 144).

Liquiditätsrisiko

2024 in T€	Durchschnitts- verzinsung	Undiskontierte Zahlungsströme		
		2025	2026-2029	ab 2030
Anleihen und Schuldscheindarlehen fix verzinst	4,45 %	148.639	296.191	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	5,11 %	189.745	149.225	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	4,16 %	26.356	22.725	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	1,00 %	-	-	1.196
Leasingverbindlichkeiten variabel verzinst	3,93 %	2.767	7.390	23.681
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	unverzinslich	25.155	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	unverzinslich	15.130	702	439

2023 in T €	Durchschnitts- verzinsung	Undiskontierte Zahlungsströme		
		2024	2025-2028	ab 2029
Anleihen und Schuldscheindarlehen fix verzinst	2,58 %	18.635	516.096	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	6,28 %	166.611	254.736	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	4,16 %	26.935	23.545	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	1,00 %	-	-	1.196
Leasingverbindlichkeiten variabel verzinst	4,10 %	2.763	7.942	25.226
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	unverzinslich	25.653	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	unverzinslich	26.502	856	548

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

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

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

Zum 31. Dezember 2024 bestanden neben bereits vertraglich fixierten Projektfinanzierungen freie Finanzierungslinien bei UBM in Höhe von T€ 9.000 (Vorjahr: T€ 7.000), das Liquiditätsrisiko wird insgesamt als gering beurteilt.

Sonstiges Preisrisiko

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

Der UBM-Konzern minimiert das Preisrisiko bei den Mieteinnahmen durch die generelle Indexbindung seiner Mietverträge. Auch alle anderen Leistungsverträge unterliegen einer permanenten Indexierung. Das sonstige Preisrisiko ist für den UBM-Konzern von untergeordneter Bedeutung.

Buchwerte, Wertansätze und beizulegende Zeitwerte

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buch- werte am 31.12.2024	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 31.12.2024
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam			
Aktiva								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	195.077	195.077	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	10.277	-	-	10.277	Stufe 3	10.277	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	609	-	-	609	Stufe 1	609	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ¹	Amortised Cost	18.785	18.785	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	29.627	29.627	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	199.537	199.537	-	-	-	-	
Passiva								
Anleihen und Schuld- scheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	387.819	387.819	-	-	Stufe 1	374.548	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	310.205	310.205	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	46.475	46.475	-	-	Stufe 3	45.062	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
fix verzinst	Amortised Cost	902	902	-	-	Stufe 3	151	
Leasingverbindlichkeiten	-	21.310	21.310	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	25.155	25.155	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	16.271	16.271	-	-	-	-	
Nach Kategorien:								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	243.489	243.489	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	10.886	-	-	10.886	-	-	
Liquide Mittel	-	199.537	199.537	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	786.827	786.827	-	-	-	-	

¹ ohne Vertragsvermögenswerte gem. IFRS 15

in T€	Bewertungs- kategorie nach IFRS 9	Buch- werte am 31.12.2023	Bewertung nach IFRS 9				Fair-Value- Hierarchie	Fair Value am 31.12.2023
			(Fortgeführte) Anschaf- fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs- wirksam			
Aktiva								
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	143.552	143.552	-	-	-	-	
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	8.721	8.721	-	-	Stufe 1	8.802	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	10.000	-	-	10.000	Stufe 3	10.000	
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	637	-	-	637	Stufe 1	637	
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ¹	Amortised Cost	7.903	7.903	-	-	-	-	
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	42.445	42.445	-	-	-	-	
Liquide Mittel	-	151.520	151.520	-	-	-	-	
Passiva								
Anleihen und Schuld- scheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	376.066	376.066	-	-	Stufe 1	337.887	
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten								
variabel verzinst	Amortised Cost	338.332	338.332	-	-	-	-	
fix verzinst	Amortised Cost	46.475	46.475	-	-	Stufe 3	43.223	
Sonstige Finanzverbindlichkeiten								
fix verzinst	Amortised Cost	893	893	-	-	Stufe 3	139	
Leasingverbindlichkeiten	-	22.480	22.480	-	-	-	-	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	25.653	25.653	-	-	-	-	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	27.906	27.906	-	-	-	-	
Nach Kategorien:								
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	202.621	202.621	-	-	-	-	
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	10.637	-	-	10.637	-	-	
Liquide Mittel	-	151.520	151.520	-	-	-	-	
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	815.325	815.325	-	-	-	-	

¹ ohne Vertragsvermögenswerte gem. IFRS 15

Der Buchwert der Finanzinstrumente stellt gemäß IFRS 7.29 einen angemessenen Näherungswert für den Fair Value dar.

Dies mit Ausnahme der im Geschäftsjahr 2024 als Amortised Cost klassifizierten Finanzanlagen, der fix verzinsten Anleihen und Schuldscheindarlehen (Fair-Value-Hierarchie Stufe 1) sowie der fix verzinsten Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und der fix verzinsten sonstigen Finanzverbindlichkeiten (Fair-Value-Hierarchie Stufe 3).

Die Fair-Value-Bewertung für die Anleihen erfolgt aufgrund von Börsenkurswerten. Die Kreditverbindlichkeiten und übrigen Finanzanlagen wurden mit der Berechnungsmethode des Discounted Cashflow bewertet, wobei die am 31. Dezember 2024 von Reuters publizierte Zero Coupon Yield Curve zur Diskontierung der Cashflows herangezogen wurde.

Nettoergebnisse nach Bewertungskategorien

in T€	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Aus der Folgebewertung	Nettoergebnis 2024
Financial Assets at Amortised Cost	17.467	-	-7.071	10.396
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss (FVTPL)	-	-	277	277
Financial Liabilities at Amortised Cost	-30.388	-	375	-30.013

in T€	Aus Zinsen	Aus Dividenden	Aus der Folgebewertung	Nettoergebnis 2023
Financial Assets at Amortised Cost	13.068	-	-22.728	-9.660
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss (FVTPL)	-	-	15	15
Financial Liabilities at Amortised Cost	-29.867	-	6.864	-23.003

in T€	2024	2023
Kumulierte Wertminderungen Projektfinanzierung		
Stand zum 1.1.	60.722	37.994
Abgang durch Anteilsveränderungen	-21.167	-
Wertminderung	9.028	24.962
Wertaufholung	-2.482	-2.234
Verbrauch	-5.982	-
Stand zum 31.12	40.119	60.722

44. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

	2024	2023
Angestellte und gewerbliche Mitarbeiter		
Inland	128	137
Ausland	122	141
Mitarbeiter gesamt	250	278
davon Angestellte	250	278
davon gewerbliche Mitarbeiter	-	-
Gesamt vollkonsolidiert	250	278

45. Geschäftsbeziehungen zu nahestehenden Unternehmen und Personen

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

in T€ At-equity bilanzierte Unternehmen	Verkauf von Waren und Leistungen		Erwerb von Waren und Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
Gemeinschaftsunternehmen	29.405	47.280	1.856	491	209.283	172.578	3.897	10.005
davon aus Finanzierungen	14.657	12.778	62	76	195.047	138.850	-	-
Assoziierte Unternehmen	251	441	-	-	5.539	6.082	-	-
davon aus Finanzierungen	251	259	-	-	30	4.702	-	-

Lieferungen an bzw. von nahestehenden Unternehmen und Personen

Neben den at-equity bilanzierten Unternehmen kommen als nahestehende Personen und Unternehmen im Sinne von IAS 24 die PORR AG und deren Tochterunternehmen sowie die Unternehmen IGO Industries und der Strauss-Gruppe in Betracht, da sie bzw. deren beherrschende Rechtsträger aufgrund des bestehenden Syndikats maßgeblichen Einfluss auf UBM haben.

Die Transaktionen im Geschäftsjahr zwischen den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen der UBM-Gruppe mit Unternehmen der PORR-Gruppe betreffen im Wesentlichen bezogene Bauleistungen.

in T€	Verkauf von Waren und Leistungen		Erwerb von Waren und Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten	
	2024	2023	2024	2023	2024	2023	2024	2023
PORR-Gruppe	16.910	2.538	29.954	14.149	90	82	2.845	3.481
davon aus Finanzierungen	-	-	-	-	-	-	-	-
IGO Industries Group	13.973	-	321	473	25	-	16	161
Strauss-Gruppe	-	-	-	-	-	-	-	-
Sonstige	1	-	351	326	-	-	-	-

Im Geschäftsjahr 2024 wurden eine polnische sowie Anteile an einer österreichischen Büroimmobilie und ein unbebautes Grundstück an die PORR-Gruppe verkauft, der Netto-Kaufpreis in Höhe von T€ 15.848 wurde bar bezahlt.

Außerdem erwarb die IGO Industries Group eine polnische Büroimmobilie sowie zusätzliche Anteile in Höhe von 15,00% an zwei at-equity bilanzierten Gesellschaften; der Kaufpreis in Höhe von T€ 13.944 wurde bar bezahlt.

46. Sonstige Angaben

Die Abschlussprüfung des Konzernabschlussprüfers wurde von der UBM mit einem Betrag von T€ 147 (Vorjahr: T€ 131) vergütet. Weiters hat der Konzernabschlussprüfer für sonstige Leistungen Honorare in Höhe von T€ 38 (Vorjahr: T€ 63) und für sonstige Bestätigungsleistungen Honorare in Höhe von T€ 147 (Vorjahr: T€ 74) erhalten. Die sonstigen Leistungen betreffen im Wesentlichen sonstige Beratungsleistungen. Die sonstigen Bestätigungsleistungen umfassen die prüferische Durchsicht des Halbjahresabschlusses und Prüfungsleistungen für Tochterunternehmen.

47. Organe der Gesellschaft

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

in T€	Vergütungen des Vorstands fix	Vergütungen des Vorstands variabel	Sachbezüge	Pensionskasse/ Abfertigung	Gesamt 2024
Vergütungen des Vorstands 2024					
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
Gesamt	1.915	-	40	71	2.026
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.915	-	40	-	1.955
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstands- vertrags fällige Vergütungen	-	-	-	71	71
Vergütungen des Aufsichtsrats 2024	-	-	-	-	346
Vergütungen des Vorstands 2023					
Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.	640	-	12	26	678
Dipl.-Ök. Patric Thate	425	-	9	21	455
Martina Maly-Gärtner, MRICS	425	-	9	21	455
DI Peter Schaller	71	-	2	2	75
DI Martin Löcker	212	-	6	13	231
Gesamt	1.773	-	38	83	1.894
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.773	-	38	-	1.811
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstands- vertrags fällige Vergütungen	-	-	-	83	83
Vergütungen des Aufsichtsrats 2023	-	-	-	-	358

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€ 194 (Vorjahr: T€ 729).

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

An Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Der Aufwand für das LTIP betrifft mit T€ 441 (Vorjahr: T€ 0) Vorstände.

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, Vorsitzende-Stellvertretende
Dr. Susanne Weiss
DI Klaus Ortner
Dr. Ludwig Steinbauer
Mag. Paul Unterluggauer
Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas
Dr. Birgit Wagner
Ing. Martin Mann
Hannes Muster
Ing. Günter Schnötzing
Dipl.-Ök. Anke Duchow

48. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und sonstige Angaben

Der Vorstand von UBM hat den Konzernabschluss am 31. März 2025 aufgestellt und zur Weitergabe an den Aufsichtsrat freigegeben. Der Aufsichtsrat hat die Aufgabe, den Konzernabschluss zu prüfen und zu erklären, ob er den Konzernabschluss billigt.

Der Vorstand der UBM hat auf Grundlage der bestehenden Ermächtigung der 142. ordentlichen Hauptversammlung vom 19. Mai 2021 und der Zustimmung des Aufsichtsrats beschlossen, im Jahr 2025 Aktien der Gesellschaft im Umfang von bis zu 3 Mio. Euro zurückzuerwerben.

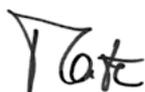
Die UBM plant im Rahmen der Optimierung ihrer Eigenkapitalstruktur aktuell die Begebung einer grünen Hybridanleihe im Geschäftsjahr 2025 samt der Möglichkeit eines Rückkaufangebots für die Hybridanleihe 2021. Mit einer allfälligen Emission einer grünen Hybridanleihe im Geschäftsjahr 2025 soll die Bilanzstruktur der UBM langfristig gestärkt werden. Die Emission einer marktüblichen Hybridanleihe bleibt der dann vorherrschenden Marktlage vorbehalten. Der größte Kernaktionär der UBM hat grundsätzliches Interesse bekundet, mit einem Volumen von € 10 Mio. an einer allfälligen Emission teilzunehmen.

Wien, am 31. März 2025

Der Vorstand



Mag. Thomas G. Winkler, LLM
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 (31.12.2024)	Anteil in % indirekt (31.12.2024)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2023)	Anteil in % indirekt (31.12.2023)	Kons. Art
Tochterunternehmen									
"UBM 1" Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Aiglhof Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH i.L. - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		50,00	100,00	V
Donauhof Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Donauhof Management GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Dorfschmiede St. Johann Immobilien GmbH i.L. - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		90,00	100,00	V
Emiko Beteiligungsverwaltungs GmbH i.L. - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	U
EPS Dike West-IBC GmbH i.L. - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	V
EPS Haagerfeldstraße - Business.Hof Leonding 2 Errichtungs- und Verwertungs GmbH i.L. - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	V
EPS Höhenstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
EPS Immobilienmanagement GmbH i.L. - liquidiert	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	0,00		0,00	100,00	U
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs-GmbH i.L. - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	V
EPS Office Franzosengraben GmbH i.L. - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	V
EPS RINNBÖCKSTRASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungsverwaltungs-GmbH i.L. - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	V
EPS Welser Straße 17 - Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteiligungs GmbH i.L. - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	V
Gartenau Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Gartenauer Platz 7 GmbH & Co KG (vorm.: LQ Epsilon KG)	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Gepal Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Gevas Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2024)	Anteil in % indirekt (31.12.2024)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2023)	Anteil in % indirekt (31.12.2023)	Kons. Art
Golera Beteiligungsverwaltungs GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Gospela Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Logistikpark Ailecgasse GmbH i.L. - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		100,00	100,00	V
LQ Timber-A GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	70,00		0,00	100,00	V
LQ Timber-B-One GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
LQ Timber-B-Two GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
LQ Timber-C GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
LQ Timber-D GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MBU Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	90,00	100,00	V
ML-ZENTRAL Liegenschaftsverwaltungs GmbH i.L. - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	V
MySky Verwertungs GmbH & Co. OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Porr - living Solutions GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
QBC Epsilon SP Immomanagement GmbH i.L.- liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	V
Rainbergstraße - Immobilienprojektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	99,00	100,00	V	99,00	100,00	V
RBK Wohnbau Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Sabimo Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Sabimo Monte Laa Bauplatz 2 GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
SFZ Freizeitbetriebs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
SFZ Immobilien GmbH	AT	EUR	Premstätten	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
SFZ Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Premstätten	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Siebenbrunnengasse 21 GmbH & Co OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
SP Graumanngasse 8 - 10 Immobilien GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
sternbrauerei-riedenburg revitalisierung gmbh	AT	EUR	Wien	99,00	99,00	V	99,00	99,00	V
Timber Marina Tower Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	94,00	100,00	V	94,00	100,00	V
UBM - Sateins Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM BBH Entwicklungs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2024)	Anteil in % indirekt (31.12.2024)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2023)	Anteil in % indirekt (31.12.2023)	Kons. Art
UBM Beteiligungsmanagement GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Development Österreich GmbH	AT	EUR	Wien	99,96	100,00	V	99,96	100,00	V
UBM Kirchberg Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
WA Bad Häring Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
WA Kufstein Salurnerstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
WA Terfens-Roan Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
WLB Projekt Laaer Berg Liegenschaftsverwertungs- und Beteiligungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
ANDOVIEN INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
DICTYSATE INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
AC Offices Klicperova s.r.o. i.L. - liquidiert	CZ	CZK	Prag	0,00	0,00		0,36	100,00	V
Astrid Garden Residences s.r.o. i.L. - liquidiert	CZ	CZK	Prag	0,00	0,00		20,00	100,00	V
Immo Future 6 - Crossing Point Smichov s.r.o.	CZ	CZK	Prag	20,00	100,00	V	20,00	100,00	V
Na Záhonech a.s.	CZ	CZK	Prag	30,12	100,00	V	30,12	100,00	V
UBM - Bohemia 2 s.r.o. i.L. - liquidiert	CZ	CZK	Prag	0,00	0,00		100,00	100,00	V
UBM Development Czechia s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Stodůlky 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Stodůlky s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Arena Boulevard GmbH & Co. KG i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	94,00	V	0,00	94,00	V
Arena Boulevard Verwaltungs GmbH i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
BERMUC Hotelerrichtungs GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Blitz 01 - 815 GmbH i.L.	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Bürohaus Leuchtenberggring GmbH & Co. Besitz KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
City Objekte München GmbH i.L.	DE	EUR	München	0,00	90,00	V	0,00	90,00	V
Colmarer Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Colmarer Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Frauentorgraben GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2024)	Anteil in % indirekt (31.12.2024)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2023)	Anteil in % indirekt (31.12.2023)	Kons. Art
Friendsfactory Projekte GmbH i.L.	DE	EUR	München	0,00	55,00	V	0,00	55,00	V
GeMoBau Gesellschaft für modernes Bauen mbH i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	94,00	U	0,00	94,00	U
Georg-Mooseder-Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Georg-Mooseder-Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Holzstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Holzstraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Kaiserleipromenade GmbH & Co. KG i.L. - liquidiert	DE	EUR	Berlin	0,00	0,00		0,00	100,00	V
Kühnehöfe Hamburg GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	62,99	V	0,00	62,99	V
Kühnehöfe Hamburg Komplementär GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Levelingstraße GmbH & Co. KG i.L.	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Levelingstraße Verwaltungs GmbH i.L.	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Mainz Zollhafen Hotel GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Mainz Zollhafen Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Max-Dohrn-Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MG Brehmstrasse BT C GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MG Projekt-Sendling GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MG-Brehmstrasse BT C GmbH i.L.	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
MG-Brehmstrasse BT C Komplementär GmbH i.L.	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
MG-Dornach Bestandsgebäude GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
MGO I Development GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
MGO II Development GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Münchner Grund Riem GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
MZ Zollhafen Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Oben Borgfelde Projekt GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Oben Borgfelde Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Pelkovenstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2024)	Anteil in % indirekt (31.12.2024)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2023)	Anteil in % indirekt (31.12.2023)	Kons. Art
PELKOVENSTRASSE Objekt GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Schloßhotel Tutzing GmbH	DE	EUR	Starnberg	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
SIL Realinvest GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
SONUS City Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
SONUS II Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
St.-Veit-Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
St.-Veit-Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Stadtgrund Bauträger GmbH	DE	EUR	Berlin	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Top Office Munich GmbH i.L.	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Development Deutschland GmbH	DE	EUR	München	94,00	94,00	V	94,00	94,00	V
UBM Holding Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Invest Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Leuchtenbergring GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Unterbibergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Unterbibergerstrasse Verwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
ZH Hafenblick I GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
ZH Hafenspitze GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
ZH Molenkopf GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
ZH Rheinwiesen GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Sitnica društvo s ogranicenom odgovornoscu za usluge	HR	EUR	Samobor	83,89	100,00	V	83,89	100,00	V
UBM Development Netherlands B.V.	NL	EUR	Amsterdam	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Kneuterdijk B.V.	NL	EUR	Amsterdam	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
"UBM Residence Park Zakopianka" Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Bartycka Real Estate Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
FMZ Gdynia Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	70,30	100,00	V	70,30	100,00	V
FMZ Sosnowiec Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Ligustria 12 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Oaza Kampinos Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
PBP IT-Services spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2024)	Anteil in % indirekt (31.12.2024)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2023)	Anteil in % indirekt (31.12.2023)	Kons. Art
Poleczki Development Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Poleczki Infrastructure Sp. z o.o.	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	99,00	99,00	V
Poleczki Lisbon Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia - verkauft	PL	PLN	Warschau	0,00	0,00		0,00	100,00	V
Poleczki Madrid Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia - verkauft	PL	PLN	Warschau	0,00	0,00		0,00	100,00	V
Poleczki Parking House Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Development Polska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM GREEN DEVELOPMENT SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM RIWIERA 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
BIS Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Zielone Tarasy Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia w likwidacji	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Yavin BIS Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia w likwidacji - liquidiert	PL	PLN	Warschau	0,00	0,00		0,00	100,00	V
Yavin Holding Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia w likwidacji	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Development Slovakia s.r.o. i.L. - liquidiert	SK	EUR	Bratislava	0,00	0,00		100,00	100,00	V
UBM Koliba s.r.o.	SK	EUR	Bratislava	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V

Assoziierte Unternehmen

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

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2024)	Anteil in % indirekt (31.12.2024)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2023)	Anteil in % indirekt (31.12.2023)	Kons. Art
Gemeinschaftsunternehmen									
Amraser-See-Straße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Amraser-See-Straße Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	47,00	E/G	0,00	47,00	E/G
Aspanggründe Beteiligungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	U	0,00	51,00	U
FWUBM Management GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
FWUBM Services GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
Grundstück 1454/2 KG Gries BT2 Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	0,00	70,00	E/G
Grundstück 1454/2 KG Gries BT2 Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	71,80	E/G	0,00	71,80	E/G
Grundstück 1454/5 KG Gries BT3 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	0,00	70,00	E/G
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Jochberg Kitzbüheler Straße Hotelbetriebs GmbH	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
LQ Timber-A GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	0,00	0,00	
LQ Timber-A Verwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	U			
Nordbahnhof-Vierte Wohnungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Portunus Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Portunus Projektentwicklung GmbH & Co KG	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Rosenhügel Entwicklungs-, Errichtungs- und Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Stella Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Stella Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G

KONZERNABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2024)	Anteil in % indirekt (31.12.2024)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2023)	Anteil in % indirekt (31.12.2023)	Kons. Art
UBM hotels Management GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
W 3 Errichtungs- und Betriebs-Aktiengesellschaft - verkauft	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		26,67	80,00	E/G
Wohnanlage EZ 208 KG Andritz GmbH i.L.	AT	EUR	Graz	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
Wohnanlage Karlauerstraße 27 GmbH i.L. - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00	50,10	E/G
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	0,00	51,00	E/G
GOLD NEMOVITOSTNÍ s.r.o.	CZ	CZK	Prag	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
Grafická 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
Sugar Palace Op Co s.r.o.	CZ	CZK	Prag	60,00	60,00	E/G	75,00	75,00	E/G
Sugar Palace Prop Co s.r.o.	CZ	CZK	Prag	60,00	60,00	E/G	75,00	75,00	E/G
Anders Wohnen GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
AVALERIA Beteiligungsgesellschaft mbH	DE	EUR	Düsseldorf	0,00	40,00	U	0,00	40,00	U
AVALERIA Hotel Hafencity GmbH & Co. KG	DE	EUR	Düsseldorf	0,00	37,92	E/G	0,00	37,92	E/G
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	60,00	E/G	0,00	60,00	E/G
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	60,00	U	0,00	60,00	U
Central Tower Berlin Hotelbetriebs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
German Hotel Invest IV GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
German Hotel IV Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Lilienthalstraße Wohnen GmbH Münchner Grund und Baywo-bau i.L.	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
MGH Potsdam I GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
MGH Potsdam Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
MGR Thulestraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
MGR Thulestraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U

KONZERNABSCHLUSS

<u>Gesetzlicher Name</u>	<u>Land</u>	<u>Wäh- rung</u>	<u>Sitz</u>	<u>Anteil in % direkt (31.12.2024)</u>	<u>Anteil in % indirekt (31.12.2024)</u>	<u>Kons. Art</u>	<u>Anteil in % direkt (31.12.2023)</u>	<u>Anteil in % indirekt (31.12.2023)</u>	<u>Kons. Art</u>
Obersendlinger Grund GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Land- kreis München	0,00	30,00	E/G	0,00	30,00	E/G
Obersendlinger Grund Verwal- tungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Land- kreis München	0,00	30,00	U	0,00	30,00	U
PGE Grundstücksgesellschaft Europaviertel mbH	DE	EUR	Grünwald, Land- kreis München	0,00	74,90	E/G	0,00	74,90	E/G
UBX 1 Objekt Berlin GmbH i.L.	DE	EUR	München	50,00	50,00	E/G	50,00	50,00	E/G
Berlin Office Spółka z ogranic- zona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G
Poleczki Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowie- dzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G
Poleczki Vienna Office Spółka z ograniczona odpowiedzial- noscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G
Warsaw Office Spółka z ogra- niczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G

Legende:

V = vollkonsolidierte Unternehmen

E/A = at-equity konsolidierte assoziierte Unternehmen

E/G = at-equity konsolidierte Gemeinschaftsunternehmen

U = untergeordnete Unternehmen

Bestätigungsvermerk

Bericht zum Konzernabschluss

Prüfungsurteil

Wir haben den Konzernabschluss der UBM Development AG, Wien, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern), bestehend aus der Konzernbilanz zum Datum, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzerngeldflussrechnung für das an diesem 31. Dezember 2024 endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der beigefügte Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2024 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem 31. Dezember 2024 endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB.

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 Konzernabschlusses“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind vom Konzern 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 bedeutendsten für unsere Prüfung des Konzernabschlusses des Geschäftsjahres waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzes und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt, und wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Nachfolgend stellen wir die aus unserer Sicht besonders wichtigen Prüfungssachverhalte dar:

1. Bewertung des Immobilienvermögens
2. Bewertung von Beteiligungen an at-Equity bilanzierten Unternehmen und Projektfinanzierungen

1. Bewertung des Immobilienvermögens

Risiko

Die UBM Development AG zeigt in ihrem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 Finanzimmobilien in Höhe von EUR 294,9 Mio sowie Vorräte (Vorratsimmobilien) in Höhe von EUR 293,9 Mio. Darüber hinaus sind im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 Erträge aus Fair-Value Anpassungen auf Finanzimmobilien von EUR 16,1 Mio und Aufwendungen aus Fair-Value Anpassungen auf Finanzimmobilien von EUR 23,2 Mio erfasst.

Die Finanzimmobilien werden basierend auf Gutachten von externen, unabhängigen Sachverständigen gemäß IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 mit dem beizulegenden Zeitwert bewertet.

Die Vorratsimmobilien werden zu Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet, wobei der basierend auf Gutachten von externen, unabhängigen Sachverständigen ermittelte beizulegende Zeitwert als Vergleich für eine erforderliche Abwertung des Buchwertes herangezogen wird.

Die Bewertung der Immobilien unterliegt wesentlichen Annahmen und Schätzungen. Das wesentliche Risiko besteht für jede Immobilie in der Festlegung dieser 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 Finanzimmobilien haben.

Die entsprechenden Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den wesentlichen Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen sind in den Anhangangaben im Kapitel „4.“, „5.“ sowie in „20. Finanzimmobilien“ und „24. Vorräte“ im Konzernabschluss enthalten.

Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung

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

- Beurteilung der Konzeption und Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Immobilienbewertung
- Beurteilung der Konzeption der in diesem Prozess implementierten Schlüsselkontrollen
- 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 Projektcontrolling/-managements 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 Konzernanhang vollständig und zutreffend sind

2. Bewertung der Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen und Projektfinanzierungen

Risiko

Die UBM Development AG zeigt in ihrem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2024 Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von EUR 112,4 Mio, Projektfinanzierungen in Höhe von EUR 195,1 Mio und ein negatives Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von EUR 13,1 Mio.

Bei den at-equity bilanzierten Unternehmen handelt es sich im Wesentlichen um Immobilien-Projektgesellschaften, welche die von der UBM zur Verfügung gestellten Mittel zur Finanzierung von Immobilienanschaffungen und Projektentwicklungen verwenden. Die Bewertung der Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen und die Werthaltigkeit der Projektfinanzierungen beruhen im Wesentlichen auf der Bewertung der in den Projektgesellschaften gehaltenen Immobilien.

Die Bewertung des Immobilienvermögens unterliegt wesentlichen Annahmen und Schätzungen. Das wesentliche Risiko besteht für jede Immobilie in der Festlegung dieser 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 des Immobilienvermögens haben.

Die entsprechenden Angaben zu den Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden sowie den wesentlichen Ermessensentscheidungen, Annahmen und Schätzungen sind in den Anhangangaben im Kapitel „4.“ und „5.“ sowie in „21. Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen“ und „22. Projektfinanzierungen“ im Konzernabschluss enthalten.

Adressierung im Rahmen der Abschlussprüfung

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

- Beurteilung der Ausgestaltung des zugrundeliegenden Geschäftsprozesses der Immobilienbewertung
- 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 Projektcontrolling/-managements 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
- Für ausgewählte Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen: Prüfung der at-equity Ergebnisermittlung und Fortschreibung des at-equity Ansatzes, sowie der Ermittlung des Nettovermögens der Projektgesellschaften und der daraus resultierenden Abschreibung bzw. Zuschreibung des at-equity Ansatzes durch Vergleich mit den Buchwerten, sowie einer sich darüberhinaus möglicherweise ergebenden Wertberichtigung bzw. Auflösung einer solchen für die Projektfinanzierungen
- Überprüfung, ob die Angaben der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft im Konzernanhang vollständig und zutreffend sind

Hinweis auf sonstige Sachverhalte

Der Konzernabschluss der UBM Development AG, Wien, für das am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr wurde von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der am 3. April 2024 ein nicht modifiziertes Prüfungsurteil zu diesem Abschluss abgegeben hat.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen beinhalten alle Informationen im Geschäftsbericht und im Jahresfinanzbericht, ausgenommen den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bestätigungsvermerk. Der Geschäftsbericht und der Jahresfinanzbericht wird uns voraussichtlich nach dem Datum dieses Bestätigungsvermerks zur Verfügung gestellt.

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

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

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausschusses für den Konzernabschluss

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den zusätzlichen Anforderungen des § 245a UGB ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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 den Konzern zu liquidieren oder die Unternehmenstätigkeit einzustellen, oder haben keine realistische Alternative dazu.

Der Prüfungsausschuss ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns.

Verantwortlichkeiten des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses

Unsere Ziele sind, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschluss, 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 dem für die Abschlussprüfung relevanten internen Kontrollsystem, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit des internen Kontrollsystems des Konzerns 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 des Konzerns 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 Konzernabschluss 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 des Konzerns von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zur Folge haben.
- Wir beurteilen die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse in einer Weise wiedergibt, dass ein möglichst getreues Bild erreicht wird.
- Wir planen die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise zu den Finanzinformationen der Einheiten oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns zu erlangen als Grundlage für die Bildung eines Prüfungsurteils zum Konzernabschluss. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die Alleinverantwortung für unser Prüfungsurteil.

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 im internen Kontrollsystem, 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 Konzernabschlusses 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 Konzernlagebericht

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

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

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

Urteil

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

Erklärung

Angesichts der bei der Prüfung des Konzernabschlusses gewonnenen Erkenntnisse und des gewonnenen Verständnisses über den Konzern und sein Umfeld wurden wesentliche fehlerhafte Angaben im Konzernlagebericht nicht festgestellt.

Zusätzliche Angaben nach Artikel 10 der EU-VO

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

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt „Bericht zum Konzernabschluss“ 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 von der geprüften Gesellschaft gewahrt haben.

Auftragsverantwortlicher Wirtschaftsprüfer

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

Wien, am 31. März 2025

**Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.**

Mag. Stefan Uher
Wirtschaftsprüfer

Mag. (FH) Isabelle Vollmer
Wirtschaftsprüfer

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

Ergebnisverwendung

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2024 weist für das Geschäftsjahr 2024 keinen verteilungsfähigen Bilanzgewinn aus.

Die Ausschüttung einer Dividende an die Aktionäre für das Geschäftsjahr 2024 unterbleibt daher.

Wien, am 31. März 2025

Der Vorstand



Mag. Thomas G. Winkler, LLM
CEO, Vorsitzender



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO



Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO



Dipl. Ing. Peter Schaller
CTO

Bilanzeid

Erklärung der gesetzlichen Vertreter gemäß § 124 Abs. 1 iVm Abs. 2 Börsegesetz 2018 - Konzernabschluss

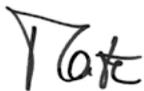
Wir bestätigen nach bestem Wissen, dass der im Einklang mit den maßgebenden Rechnungslegungsstandards aufgestellte Konzernabschluss ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns als Gesamtheit der in die Konsolidierung einbezogenen Unternehmen vermittelt, sowie, dass der Konzernlagebericht den Geschäftsverlauf, das Geschäftsergebnis und die Lage des Konzerns so darstellt, dass ein möglichst getreues Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns entsteht, und, dass der Konzernlagebericht die wesentlichen Risiken und Ungewissheiten beschreibt, denen der Konzern ausgesetzt ist.

Wien, am 31. März 2025

Der Vorstand



Mag. Thomas G. Winkler, LLM
CEO, Vorsitzender



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO



Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO



Dipl. Ing. Peter Schaller
CTO

Glossar

ATX	Leitindex der Wiener Börse (Austrian Traded Index)
BIP	Bruttoinlandsprodukt
CEE/SEE	Mittel- und Osteuropa/Süd- und Osteuropa
Covid-19	Coronavirus Disease 2019; eine durch das Coronavirus SARS-CoV-2 verursachte Viruserkrankung
DAX	Leitindex der Deutschen Börse (Deutscher Aktienindex)
DBO	Defined Benefit Obligation
Dividendenrendite	Dividende je Aktie im Verhältnis zum Aktienkurs
Dow Jones Index	Umfasst die 30 größten US-Werte in einem Index
EBIT	Betriebsergebnis (Earnings Before Interest and Taxes)
EBITDA	Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen auf Sachanlagen und immaterielle Vermögensgegenstände (Earnings before Interest, Taxes, Depreciation and Amortisation)
EBT	Ergebnis vor Ertragsteuern (Earnings before Taxes)
Eigenkapitalquote	Eigenkapital im Verhältnis zur Bilanzsumme
EURO STOXX 50	Aktienindex, der 50 große börsennotierte Unternehmen der Eurozone beinhaltet
Executive Committee	Repräsentiert das Führungsteam von UBM; es umfasst die vier Vorstände sowie aktuell 18 länder- und bereichsübergreifend ausgewählte Führungskräfte
FAZ	Frankfurter Allgemeine Zeitung
Forward-Verkauf	Verkauf von Projektentwicklungen vor Fertigstellung
FVTPL	Fair Value through Profit or Loss
Gesamtleistung	Umfasst die Umsätze der vollkonsolidierten Unternehmen, die anteiligen Umsätze der at-equity einbezogenen Unternehmen sowie Erlöse aus Immobilienverkäufen von Share- bzw. Asset Deals.
IAS	Internationale Rechnungslegungsstandards (International Accounting Standards)
IATX	Immobilien Austrian Traded Index; Immobilienindex, der die bedeutendsten, an der Wiener Börse notierten Immobilienunternehmen enthält
IFRS	Internationale Rechnungslegungsstandards (International Financing Reporting Standards)
Impairment-Test	Gemäß IAS 36 erfolgt eine Wertfeststellung von Vermögenswerten über einen regelmäßigen Test, der zwischenzeitliche Wertminderungen des Vermögenswerts eruiert und gegebenenfalls zu Anpassungsbuchungen führt
IWF	Internationaler Währungsfonds
KGV	Kurs-Gewinn-Verhältnis, Aktienkurs im Verhältnis zum Ergebnis je Aktie
Marktkapitalisierung	Aktienkurs multipliziert mit der Anzahl der ausgegebenen Aktien (Market Cap)
MSCI World	Aktienindex, der über 1.600 Aktien aus 23 Industrieländern beinhaltet
NaDiVeG	Nachhaltigkeits- und Diversitätsverbesserungsgesetz
Nettoverschuldung	Langfristige und kurzfristige Finanzverbindlichkeiten exkl. Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel
ÖCGK	Österreichischer Corporate Governance Kodex
PoC-Methode	Auf Basis der Percentage-of-Completion-Methode erfolgt eine Gewinnrealisierung zeitraumbezogen auf Basis des Fertigstellungsgrads
Prime Market	Marktsegment der Wiener Börse AG mit den höchsten Publizitäts- und Transparenzanforderungen
QBC	Quartier Belvedere Central; Stadtentwicklungsprojekt in der Nähe des Wiener Hauptbahnhofs bestehend aus Büros, Wohnungen, Hotels und Gastronomie
S&P 500	Aktienindex, der die 500 größten börsennotierten US-amerikanischen Unternehmen erfasst

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

Konzept, Gestaltung, Redaktion und Lektorat:
UBM Development AG

Imageteil:
Creative Direction: Christine Eisl
Bilder: Philipp Horak, Sven Hasselbach, HH Vision, Squarebytes
Produktion: Michael Schmid

Finanzteil:
Mensalia GmbH
Penzinger Straße 53/8
1140 Wien, Österreich
Erstellt mit ns.publish von Multimedia Solutions AG, Zürich

Druck:
Gerin Druck GmbH
Gerinstraße 1-3,
2120 Wolkersdorf, Österreich

Dieser Geschäftsbericht wurde auf einem
Pergraphica High White Rough gedruckt.
Dieses Papier ist FSC® zertifiziert.

Disclaimer

Dieser Geschäftsbericht 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 und der UBM-Gruppe 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 künftigen 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 Geschäftsbericht 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 geschlechterspezifische Formulierungen bzw. auf die gleichzeitige Verwendung weiblicher und männlicher Personenbegriffe verzichtet und die männliche grammatische Form angeführt. Gemeint und angesprochen sind immer alle Geschlechter.

Der Geschäftsbericht liegt auch in englischer Fassung vor und steht in beiden Sprachen auf der Internetseite der UBM Development AG zur Verfügung. Bei Abweichungen ist die deutsche Fassung des Geschäftsberichts maßgeblich.



