Geschäftsbericht 2025

Kennzahlen

Ertragskennzahlen (in € Mio.)

	2025	Veränderung	2024	2023
Gesamtleistung[1]	357,4	–15,9 %	424,9	284,2
Umsatzerlöse	139,2	31,1 %	106,2	85,3
EBT	3,9	>100 %	–23,2	–39,4
Konzernergebnis	–2,3	92,2 %	–29,6	–46,0

Vermögens- und Finanzkennzahlen (in € Mio.)

	31.12.2025	Veränderung	31.12.2024	31.12.2023
Bilanzsumme	1.092,3	–7,6 %	1.182,4	1.253,8
Eigenkapital	350,2	1,9 %	343,7	379,7
Eigenkapitalquote	32,1 %	3,0 PP	29,1 %	30,3 %
Nettoverschuldung[2]	527,6	–3,4 %	545,9	610,2
Liquide Mittel	117,7	–41,0 %	199,5	151,5

Aktienkennzahlen und Mitarbeitende

	31.12.2025	Veränderung	31.12.2024	31.12.2023
Ergebnis je Aktie (in €)[3]	–1,40	70,6 %	–4,77	–7,03
Aktienkurs (in €)	19,85	23,3 %	16,10	21,10
Marktkapitalisierung (in € Mio.)	148,30	23,3 %	120,30	157,7
Dividende je Aktie (in €)	–	–	–	–
Ausschüttungsquote	–	–	–	–
Mitarbeitende	211	–8,7 %	231	268

[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.

Inhalt

2 Vorwort des Vorstandes

4 Über UBM

5 Highlights

8 Investor Relations

13 Corporate Governance

28 Konzernlagebericht

56 Konzernabschluss

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre,
liebe Stakeholder,

nach zwei Jahren mit Verlusten, ist es uns 2025 gelungen, wieder einen Gewinn vor Steuern zu erwirtschaften – und zwar nicht nur im zweiten Halbjahr, wie prognostiziert, sondern im Gesamtjahr. Damit haben wir den Verlust aus dem ersten Quartal mehr als kompensiert und unser Versprechen übererfüllt.

Mit dem Verkauf von mehr als 450 Wohnungen in 2025 haben wir den Beweis geliefert, dass die Assetklasse Wohnen ihren Aufwärtstrend sogar noch fortsetzen konnte und vor allem dank Einzelwohnungsverkauf aus der Krise ist. Haupttreiber waren dabei Wien und Prag. Wir sind aber davon überzeugt, dass dieser Trend auch auf Deutschland überspringt. Die Hauptgründe dafür sind das schrumpfende Angebot und die steigenden Preise bei ungebrochener Nachfrage. So sind laut dem Verband der deutschen Pfandbriefbanken (VDP) Wohnimmobilien im Schnitt um 4,2% real gestiegen, doppelt so stark wie in 2024. Warten für Wohnungskäufer lohnt sich also nicht.

Noch dramatischer stellt sich angesichts der Neubauflaute und Verunsicherung durch politische Eingriffe der Mietmarkt dar. Dies sollte unweigerlich zu steigenden Mieten und potenziell attraktiveren Renditen für aktuell nicht aktive, institutionelle Investoren führen. Voraussetzung dafür wäre aber ein verlässlicher Investitionsschutz durch die Politik.

Unsere Bemühungen wurden auch von der Börse honoriert, und die UBM-Aktie ist mit einem Plus von über 23% wesentlich stärker gestiegen als die anderen drei in Wien verbliebenen Immobilienwerte. Außerdem ist es uns 2025 gelungen, insgesamt über € 160 Mio. am Kapitalmarkt aufzunehmen bzw. zu refinanzieren, der zweithöchste Betrag in den letzten zehn Jahren und ein Beweis für das Vertrauen in die UBM.

All das darf aber nicht darüber hinwegtäuschen, dass sich die Immobilienbranche weiter in einer kritischen Phase befindet, die mittlerweile schon über vier Jahre andauert. Das schlägt sich vor allem in der Assetklasse Büro nieder, wo viele Unternehmen zögern, neue Flächen anzumieten. Es werden vielmehr bestehende Mietverträge nachverhandelt und kurzfristig verlängert. Davon blieb auch die UBM nicht verschont. So haben wir uns z.B. entschlossen, den Timber Pioneer, Frankfurts erstes Bürohaus in Holz-Hybrid-Bauweise, erst einmal in den Bestand zu übernehmen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die durchschnittliche Büromiete in Frankfurt, laut Maklernetzwerk GPP, allein im abgelaufenen Jahr um 24% auf € 31,50/m² angestiegen ist und dass eine entsprechende Auswirkung auf die Wertentwicklung in Zukunft erwartet werden kann.

Wie geht es weiter? Wir werden auf Basis der Erfahrungen des Geschäftsjahres 2025 und im Zuge eines Portfolio-Re-Balancings, Mittel in „Bezahlbares Wohnen" umschichten. Wohnen ist (neben Sicherheit) das dominierende politische Thema, und es darf ein Zusammenhang zwischen mangelndem Wohnraum und einem Erstarken der politischen Extreme unterstellt werden. Damit dürfte der Nachfragedruck in Zukunft noch weiter steigen, und es muss von Seiten der Politik reagiert werden.

Developer können ihren Teil durch Standardisierung, Vorfertigung und Modularisierung beitragen, indem effizienter produziert wird und damit die Errichtungskosten reduziert werden. Ohne Vereinfachung der Vorschriften und Normen, vor allem auch einer Beschleunigung von Verfahren und damit einer kürzeren Mittelbindung und niedrigeren Zinsbelastung, „Typisierungen" (im Gegensatz zu Einzelgenehmigungen) sowie Förderungen werden die Gesamt-Investitionskosten allerdings nicht ausreichend sinken. Nur so können aber die Wohnkosten für die Nutzer wieder in ein ausgewogenes Verhältnis zum Haushaltseinkommen gebracht werden. Es muss sich die Entwicklung von bezahlbarem Wohnraum gleichzeitig aber auch wirtschaftlich für Unternehmen wieder lohnen, von staatlicher Seite alleine wird der Bedarf nicht zu decken sein. Bauen darf kein Luxus sein, sondern dient der Erfüllung gesellschaftlicher Grundbedürfnisse. Dazu gehört neben Wohnen übrigens auch Arbeiten. Denn auch neuer Büroraum ist kein Luxus, sondern die Voraussetzung, um wieder effizient und gemeinsam einen Beitrag zur volkswirtschaftlichen Wertentwicklung zu leisten.

Aus diesen Überlegungen schöpfen wir die Kraft und vorsichtige Zuversicht für 2026. Um unseren Beitrag in 2026 leisten zu können, brauchen wir das Engagement unserer Mitarbeitenden genauso wie das Vertrauen unserer Aktionäre und Stakeholder, wie wir es schon 2025 genossen haben. Dafür möchten wir uns auch an dieser Stelle bedanken.

Der Vorstand

DI Peter Schaller
CTO

Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO

Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO

Mag. Thomas G. Winkler, LLM
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 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

Q1

Platin bei EcoVadis
Mit dem EcoVadis-Platin-Rating positioniert sich UBM erneut unter den Top 1 % der weltweit über 150.000 untersuchten Unternehmen. Die Bewertung deckt anhand von 21 Kriterien die vier wichtigsten Themen im Bereich Nachhaltigkeit ab: Umwelt, Arbeits- und Menschenrechte, Ethik sowie nachhaltige Beschaffung. In allen vier Kategorien performte UBM Development deutlich über dem Branchendurchschnitt – nicht zuletzt aufgrund der konsequenten Umsetzung von Maßnahmen, die auch im jährlichen ESG-Bericht umfangreich und transparent kommuniziert werden.

Highlights 2025

Expansion:
UBM sichert sich 100 % an Wohnprojekt in Prag
UBM Development Czechia stockt die Beteiligung am Wohnprojekt „Rezidence Na Plzeňce" von 50 auf 100 % auf. Das Projekt befindet sich im populären Stadtteil Smichov. Dort entstehen 160 Wohnungen mit insgesamt rund 12.000 m² Brutto-Geschoßfläche sowie 122 Tiefgaragenplätze. Das 3.850 m² große Grundstück ist infrastrukturell sowohl durch die nahe gelegene Metro-Station als auch eine Tram-Haltestelle vor der Haustür optimal erschlossen. Die Bauarbeiten und der Vorvertrieb haben bereits begonnen. Die Fertigstellung wird im Q2/2027 erwartet.

Q2

UBM startet Aktienrückkaufprogramm von bis zu € 3 Mio.
Der Vorstand der UBM Development AG hat auf Grundlage der bestehenden Ermächtigung der Hauptversammlung, und der Zustimmung des Aufsichtsrats, beschlossen, im Jahr 2025 Aktien der Gesellschaft im Umfang von bis zu 3 Mio. Euro zurückzuerwerben. Das Aktienrückkaufprogramm begann am 18.03.2025 und endete Mitte November 2025. „Aufmerksam beobachten wir die nunmehr schon über einen längeren Zeitraum anhaltende Unterbewertung der UBM am Kapitalmarkt – sowohl aus fundamentaler als auch aus technischer Sicht" betont Thomas G. Winkler, CEO der UBM Development AG, und weiter: „Sie verlangt eine konkrete Antwort von uns". Insgesamt wurden 122.180 Stück Aktien, das sind rund 1,65 % des Grundkapitals der Gesellschaft erworben.

UBM platziert ihre erste Grüne Hybridanleihe
Im Mai 2025 konnte die Emission der ersten tief nachrangigen Grünen Anleihe (Hybridanleihe) über € 65 Mio. abgeschlossen werden. Das positive Feedback aus über 70 Investorengesprächen in der Vorbereitungszeit bestätigte das Vertrauen des Kapitalmarkts in die UBM", so Patric Thate, Finanzvorstand der UBM Development AG. „Die Glättung unseres Rückzahlungsprofils stärkt unsere Finanzstruktur nachhaltig – ein wesentlicher Erfolgsfaktor im aktuellen Marktumfeld". Mit ihrer ersten Grünen Hybridanleihe unter Berücksichtigung des Green Finance Frameworks setzt die UBM einen weiteren Meilenstein in der Neuausrichtung der Finanzierungen auf *green. smart. and more.*

VILLAGE IM DRITTEN:
Erste Bewohnerinnen im neuen Stadtquartier
Rund eineinhalb Jahre nach dem Spatenstich sind die ersten Wohnhäuser im VILLAGE IM DRITTEN fertiggestellt. In Wien Landstraße entsteht zwischen dem Landstraßer Gürtel und dem Eurogate I auf rund elf Hektar Fläche ein neues Stadtquartier. Etwa 500 Wohnungen werden freifinanziert von UBM Development in Partnerschaft mit ARE errichtet. Die PEAK HOMES liegen dabei direkt am Bert-Brecht-Park. 67 Wohnungen verteilen sich auf elf Geschoße und bieten von 1,5 Zimmern mit 33 Quadratmetern bis hin zu fünf Zimmern mit rund 100 Quadratmetern Freiflächen. „Gemeinschaftlich nutzbare Flächen wie eine begrünte Dachterrasse, ein Co-Working-Space für konzentriertes Arbeiten außerhalb der Wohnung und ein Gemeinschaftsraum runden das Angebot ab", sagt UBM CTO Peter Schaller.

UBM verkauft Liegenschaft in Salzburg für über € 10 Mio.
UBM Development verkauft eine Liegenschaft in der Bergerbräuhofstraße 27 in Salzburg um € 10,36 Mio. an eine Salzburger Privatstiftung. Das Objekt befand sich im Eigentum einer Projektgesellschaft, an der die UBM mittelbar zu 100 % beteiligt war. Thomas G. Winkler, CEO der UBM Development AG, erklärt: „Innerhalb der letzten Jahre wurde seitens UBM an einer Umwidmung für eine Wohnprojektentwicklung gearbeitet, die jedoch von der Stadt Salzburg nicht in Aussicht gestellt wurde. Daher setzen wir mit dem Verkauf unser Mantra „Liquidität vor Rentabilität!" konsequent fort."

Q3

Dexcom mietet 2.000 Quadratmeter im Timber Peak
Noch vor der Fertigstellung hat das erste Holz-Hybrid-Hochhaus in Mainz einen ersten Mieter: Dexcom, ein weltweit führendes Unternehmen im Bereich Medizintechnik, mietet rund 2.000 Quadratmeter Bürofläche für zehn Jahre (mit Verlängerungsoption) im ersten Holz-Hybrid-Hochhaus in Rheinland-Pfalz. Das entspricht etwa 23 Prozent der gesamten Mietfläche des 40 Meter hohen Gebäudes im Zollhafen Mainz. „Die Strategie von Timber Peak geht aus unserer Sicht voll auf: ein innovativer Mieter für das aktuell innovativste Bürogebäude der Region", sagt Bernhard Egert, Geschäftsführer UBM Development Deutschland.

„PARK FLATS“ im VILLAGE IM DRITTEN erreichen Dachgleiche
Der Rohbau für 138 freifinanzierte Eigentumswohnungen von UBM und ARE ist abgeschlossen. Die Fertigstellung ist im Sommer 2026. Das U-förmige Wohnhaus nach den Plänen von Thaler Thaler Architekten an der Ljuba-Welitsch-Promenade Ecke Gunther-Philipp-Weg öffnet sich direkt zum grünen Park des VILLAGE IM DRITTEN. Auf bis zu elf oberirdischen Geschoßen verteilen sich die Wohnungen mit unterschiedlichsten Grundrissen und Größen. Das reicht von 1,5 Zimmern mit etwa 34 Quadratmetern bis hin zu 4-Zimmer-Wohnungen mit bis zu rund 109 Quadratmetern Wohnfläche. Auf privaten Freiflächen wie Balkonen, Loggien oder Terrassen kann unter freiem Himmel entspannt werden.

Q4

Prime-Status bei ISS ESG
Mit dem B-Rating und dem erneuten Prime-Status von ISS ESG ist UBM seit vier Jahren das nachhaltigste Unternehmen der Bau- und Immobilienbranche in Deutschland und Österreich. Die Nachhaltigkeitsanalysten bewerten dabei die ökologische, soziale und Corporate-Governance-Leistung von Unternehmen anhand von rund 100 branchenspezifisch ausgewählten Kriterien. Der Prime-Status wird nur an führende Unternehmen der jeweiligen Branche verliehen.

Nächster UBM Green Bond erfolgreich platziert
Die UBM beweist mit ihrem Green Bond 2025–2030 (ISIN: AT0000A3PGY9), dass sie weiterhin das Vertrauen der Anleger genießt und sich erfolgreich am Kapitalmarkt refinanzieren kann. Vor allem durch das breit angenommene Umtauschangebot reduziert sich das Rückzahlungsvolumen der UBM-Anleihen nun deutlich auf € 76 Mio. am 13. November 2025 und € 72 Mio. am 21. Mai 2026. Die Umtauschquote von insgesamt 45 % liegt am oberen Ende der historisch bislang erzielten Werte.

Erste Wohnungen im LeopoldQuartier LIVING an Eigentümer übergeben
Das LeopoldQuartier, gelegen zwischen Innenstadt und Augarten, gilt als eines der zukunftsweisendsten Stadtentwicklungsprojekte Österreichs. Besonderes Augenmerk liegt auf Nachhaltigkeit, Urbanität und hoher Wohn- und Aufenthaltsqualität. Mit dem LeopoldQuartier Living entsteht ein modernes Wohnensemble, das anspruchsvolle Architektur mit energieeffizientem Bauen verbindet. „Die ersten Wohnungsübergaben stellen immer etwas Erhebendes dar. Sie sind ein Zeichen dafür, dass Europas erstes Stadtquartier in Holz-Hybrid-Bauweise auch in die Realität umgesetzt wurde. Mögen die Eigentümer so zufrieden sein mit dem Ergebnis wie wir“, so Franz Panwinkler, Geschäftsführer der UBM Development Österreich.

Aktie

Entwicklung der Börsen

Das Geschehen an den globalen Finanzmärkten war im Jahr 2025 von einer Vielzahl an Einflussfaktoren geprägt. Zu den Hauptfaktoren zählten insbesondere der Zinssenkungszyklus der führenden Notenbanken FED und EZB, die nachlassenden Inflations- und Arbeitsmarktdynamiken sowie die hohe Aktivität im KI-Sektor. Im Jahr 2025 stand das Marktgeschehen vordergründig unter dem Einfluss wirtschaftspolitischer und geopolitischer Veränderungen. Die Wiederwahl von Donald Trump als Präsident der Vereinigten Staaten führte zu bedeutenden Veränderungen im internationalen Umfeld, insbesondere hinsichtlich der globalen Handelsbeziehungen. Trotz der zeitweise hohen Unsicherheit infolge der US-Handelspolitik sowie geopolitischen Ereignisse in der Ukraine und dem Nahen Osten entwickelten sich die globalen Aktienmärkte, unter teils hoher Volatilität, äußerst positiv.

Im Zuge des Rückgangs der Energiepreise sanken die jährlichen Inflationsraten im Euroraum und in den USA von 2,50 % auf 2,00 % bzw. von 3,00 % auf 2,70 %. Aufgrund der rückläufigen Inflation und der geringen wirtschaftlichen Dynamik im Euroraum setzte die EZB ihren expansiven Kurs fort und senkte in der ersten Jahreshälfte in vier Zinsschritten den Hauptrefinanzierungssatz von 3,15 % auf 2,15 %. Auch die US-Notenbank FED senkte in der zweiten Jahreshälfte die Leitzinsspanne in drei Schritten auf 3,50–3,75 %, da der Arbeitsmarkt erste Anzeichen einer Abkühlung aufzuweisen begann und Inflationsrisiken abnahmen. Am Anleihemarkt wiesen die Kurse der langlaufenden US-Treasuries sowie die deutschen Bundesanleihen im Jahresverlauf eine hohe Volatilität auf. Auslöser für die hohen Schwankungen in den zehnjährigen deutschen Bundesanleihen war die Ankündigung eines neuen Schuldenpakets, insbesondere zur Stärkung der nationalen Verteidigung und Modernisierung der Infrastruktur.

Die insgesamt hohen Kapitalzuflüsse gepaart mit den geldpolitischen Umständen spiegelten sich letztendlich ebenfalls in der positiven Wertentwicklung des österreichischen Aktienmarkts wider. In seiner Total-Return-Variante konnte er einen neuen Höchststand von 12.990 Punkten erreichen.

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.

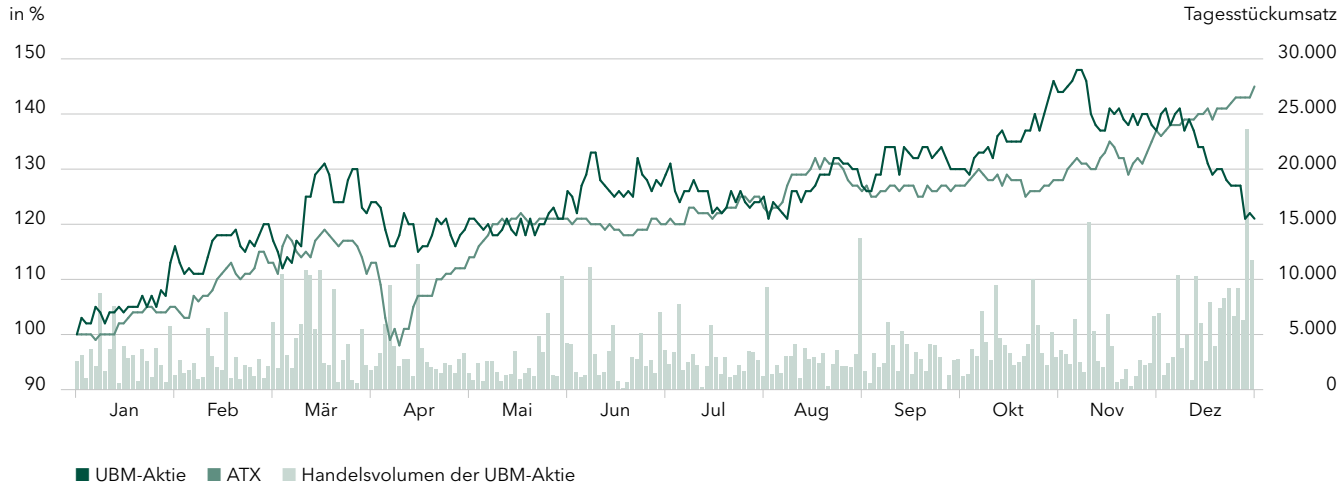
Die UBM-Aktie konnte ihren positiven Jahresstart auch im weiteren Jahresverlauf bestätigen. Ausgehend von einem Kurs von 16,10 € zum Jahresende 2024 legte die Notierung bis Anfang November deutlich zu und erreichte am 3.11.2025 einen Höchstwert von 24,30 €. Damit betrug die Year-to-Date-Performance +50,93 % und positionierte die UBM-Aktie im oberen Drittel der stärksten Titel an der Wiener Börse. Im Dezember 2025 kam es jedoch zu erhöhtem Verkaufsdruck, dem sich auch die UBM-Aktie nicht entziehen konnte. Infolge dieser Entwicklung gab die Notierung einen Teil der zuvor erzielten Kursgewinne wieder ab und schloss zum Jahresende 2025 bei 19,85 €. Der im Jahr 2025 durchgeführte Aktienrückkauf erwies sich als wirkungsvolles Instrument zur Stärkung der UBM-Aktie. Während der Laufzeit des Programms verzeichnete die Aktie den zweithöchsten Kursanstieg der vergangenen zehn Jahre. Insgesamt wurden im Rahmen des Rückkaufprogramms 122.180 Aktien erworben.

Die Börsenkapitalisierung betrug zum Jahresultimo € 148,3 Mio. Das durchschnittliche tägliche Handelsvolumen der UBM-Aktie lag für den Zeitraum Jänner bis Dezember 2025 bei 3.555 Aktien pro Tag (2024: 3.190). Der Gesamtstückumsatz belief sich auf 902.934 Stück.

Analystencoverage

Die folgenden Investmenthäuser veröffentlichten 2025 regelmäßig Einschätzungen und Analysen zu UBM: Erste Group, Montega, M.M.Warburg & CO, ODDO BHF und SRC Research. Mit Ende Dezember gab es von vier Investmenthäusern Kaufempfehlungen für die UBM-Aktie und eine Empfehlung, die Aktie zu halten. Das Kursziel für die UBM lag auf Basis des Analystenkonsensus bei € 29,08.

Entwicklung der UBM-Aktie im Indexvergleich und Handelsvolumen 2025



Kennzahlen der UBM-Aktie

(in €)	2025	2024	2023
Kurs per Jahresultimo	19,85	16,10	21,10
Jahreshöchstkurs	24,30	22,90	32,90
Jahrestiefstkurs	16,40	15,20	20,00
Ergebnis je Aktie[1]	-1,4	-4,77	-7,03
Dividende je Aktie	-	-	-
Dividendenrendite (in %)	-	-	-
Ausschüttungsquote (in %)	-	-	-
Marktkapitalisierung (in € Mio., Stand 31.12.)	148,30	120,30	157,70
Kurs-Gewinn-Verhältnis (KGV)	-	-	-
Anzahl der Aktien (gewichteter Durchschnitt)	7.472.180	7.472.180	7.472.180

[1] Ergebnis pro Aktie nach Abzug von Hybridkapitalzinsen

Aktionärsstruktur

Das Grundkapital von UBM betrug zum 31. Dezember 2025 € 52.305.260,00 und ist in 7.472.180 Aktien eingeteilt. Gemessen an der Gesamtanzahl der Aktien (7.350.000 Stück abzüglich der rückgekauften Aktien) hielt das Syndikat aus IGO Industries und Strauss-Gruppe zum Stichtag weiterhin 38,8 %. Zusätzlich besaß IGO Industries außerhalb des Syndikats 7,0 % und die Strauss-Gruppe 0,9 % an UBM. Die UBM selbst hielt 1,64 %. 5,0 % wurden vom Privatinvestor Jochen Dickinger gehalten. Insgesamt befanden sich rund 46,7 % der Aktien im Streubesitz, darin sind Anteile des Vorstands und des Aufsichtsrats von knapp 3,0 % inkludiert. Der Streubesitz entfiel überwiegend auf Investoren aus Österreich (80 %). Amerikanische Investoren hielten einen Anteil von 9 %, während 7 % auf Investoren aus Frankreich entfielen. Die verbleibenden 4 % verteilten sich auf sonstige Länder.

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 25. März 2026 zu dem Schluss gelangt, dass die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2025 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 zwei Hybridanleihen sowie vier Schuldscheindarlehen bzw. Inhaberschuldverschreibungen österreichischen Rechts.

Im Jahr 2025 wurden zwei neue Anleihen begeben. Im Mai platzierte die UBM erstmals eine grüne Hybridanleihe mit einem Volumen von € 65 Millionen. Im Oktober 2025 wurde zudem eine grüne Anleihe mit einem Volumen von € 75 Millionen erfolgreich platziert. Der Emission ging ein Umtauschangebot an die Inhaber der UBM-Anleihe 2019–2025 sowie der UBM-Anleihe 2021–2026 voraus, bei dem bestehende Anleihen in den neuen fünfjährigen UBM Green Bond 2025 getauscht werden konnten; ergänzend dazu wurde ein Barzeichnungsangebot durchgeführt

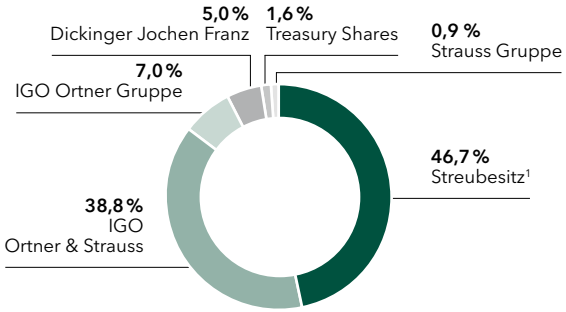
Eine Übersicht der bestehenden Anleihen samt Laufzeit, Nominale, Kupon/Marge und Zinszahlungstermin befindet sich auf der nächsten Seite.

Investor Relations

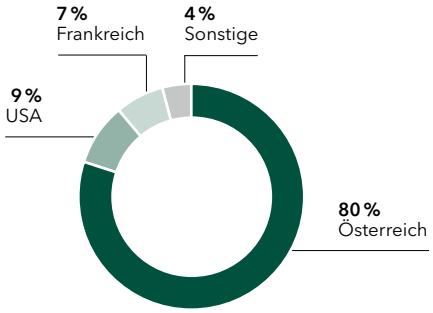
Für UBM stehen der kontinuierliche Dialog und transparente, zeitnahe Information im Zentrum der Kommunikationsstrategie. Beides zielt darauf ab, dass sich alle Anleger ein faires und realistisches Bild des Unternehmens machen können. Das gilt auch und insbesondere in einem schwierigen Marktumfeld. In ihrer Investor-Relations-Arbeit fokussiert UBM auf den Kontakt zu bestehenden Investoren sowie die Gewinnung neuer, möglichst langfristig orientierter Investoren. Auch in 2025 nahm UBM an zahlreichen Meetings mit Investoren und Analysten teil. Im Geschäftsjahr 2025 wurden Investorengespräche sowohl virtuell als auch im Rahmen ausgewählter Konferenzen geführt. Ergänzend dazu war UBM auf Präsenzveranstaltungen in Wien, München, Hamburg, Madrid und Frankfurt vertreten.

Zusätzlich zu den Investorentreffen wurden im Geschäftsjahr 2025 die Pressekonferenz zum Jahresergebnis 2024 und die 144. 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 2026

Anleihe	Laufzeit	Nominale (in € Mio.)	Kupon/Marge	Zinszahlungs-termin
3,125 % Sustainability-linked UBM-Anleihe	2021 – 2026	72,7	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.
6,75 % UBM Grüne Anleihe	2025 – 2030	75,0	6,75 %	30.10.
5,50 % Sustainability-linked Hybrid Anleihe	unbegrenzte Laufzeit	56,4	5,50 %	18.06.
10 % UBM Grüne Hybrid Anleihe	unbegrenzte Laufzeit	65,0	10,00 %	07.05.
Inhaberschuldverschreibungen	2025 – 2030	7,5	7,00 %	21.08.
Schuldscheindarlehen	2021 – 2026	4,0	3,00 %	30.03.
Schuldscheindarlehen	2021 – 2026	3,0	3,00 %	02.02.
Schuldscheindarlehen	2025 – 2030	15,0	7,00 %	21.07.

Finanzkalender 2026

Veröffentlichung Jahresfinanzbericht 2025/Geschäftsbericht 2025	27.3.2026
Conference Call Geschäftsjahr 2025	27.3.2026
Zinszahlung 10 % UBM Grüne Hybrid Anleihe	7.5.2026
Nachweisstichtag für die Teilnahme an der 145. ordentlichen Hauptversammlung	11.5.2026
145. ordentliche Hauptversammlung, Wien	21.5.2026
Rückzahlung 3,125 % Sustainability-linked UBM-Anleihe	21.5.2026
Handel ex Dividende an der Wiener Börse	27.5.2026
Record Date Dividende	28.5.2026
Veröffentlichung Q1-Bericht 2026	28.5.2026
Zahltag der Dividende für das Geschäftsjahr 2025	2.6.2026
Zinszahlung 5,50 % Sustainability-linked Hybrid Anleihe	18.6.2026
Zinszahlung 7 % UBM Grüne Anleihe	10.7.2026
Veröffentlichung Halbjahresbericht 2026	27.8.2026
Zinszahlung 7 % UBM Grüne Anleihe	29.10.2026
Zinszahlung 6,75 % UBM Grüne Anleihe	30.10.2026
Veröffentlichung Q3-Bericht 2026	26.11.2026

Corporate-Governance-Bericht

14 Bericht des Aufsichtsrats
16 Bekenntnis zum Österreichischen Corporate Governance Kodex
16 Comply-or-Explain-Katalog
18 Mitglieder des Vorstands
19 Vorstand
20 Aufsichtsrat
23 Ausschüsse des Aufsichtsrats
26 Frauenförderung
27 Diversitätskonzept
27 Vergütung

Bericht des Aufsichtsrats

Die UBM befindet sich weiterhin in einer der tiefgreifendsten Transformationen ihrer über 150-jährigen Unternehmensgeschichte. Ein leicht positives Ergebnis vor Steuern liegt dabei im Rahmen dessen, was unter den aktuellen Rahmenbedingungen in der Projektentwicklungsbranche erwartet werden kann. Maßgeblich getragen wird diese Entwicklung einerseits durch den erfolgreichen Einzelvertrieb von Wohnungen, andererseits durch konsequente Kosteneinsparungen sowie das anhaltende Vertrauen des Kapitalmarkts, insbesondere auf der Anleihenseite. Mit einer Eigenkapitalquote von über 30 % ist die UBM weiterhin finanziell solide 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 100 %.

Der seit dem Geschäftsjahr 2021 eingerichtete ESG-Ausschuss hielt im Geschäftsjahr 2025 zwei Sitzungen ab. In der Sitzung am 28. April 2025 wurden der Bericht des Prüfers über die freiwillige Prüfung des ESG-Berichts 2024, die aktuellen Entwicklungen im regulatorischen Umfeld, die Weiterentwicklung der ESG-Berichterstattung, die ESG-Risiken und -Chancen sowie die Fortschritte zu „Green Building" und im Bereich „Social" mit dem Vorstand erörtert. In der Sitzung am 2. Dezember 2025 berichtete der Vorstand über die aktuellen regulatorischen Entwicklungen im Nachhaltigkeitsbereich sowie über die laufenden Fortschritte der UBM im Bereich ESG (z.B. „Green Building", ESG-Ratings, Lieferanten-Checks, Social Events). Der ESG-Ausschuss bestand im Jahr 2025 aus folgenden Mitgliedern: Dr. Susanne Weiss (Vorsitzende), DI Iris Ortner (stellvertretende Vorsitzende), Dr. Birgit Wagner (bis 21. Mai 2025), Dipl.-Ök. Anke Duchow und Michael Strauss (ab 21. Mai 2025).

Ein Zusammentreten des Nominierungsausschusses war im Geschäftsjahr 2025 nicht erforderlich.

Der Vergütungsausschuss hielt im Geschäftsjahr 2025 eine Sitzung am 7. April 2025 ab, in der die fehlenden Voraussetzungen für die Auszahlung der Jahresboni für alle Vorstandsmitglieder sowie der Vergütungsbericht an die Hauptversammlung besprochen wurden.

Der Prüfungsausschuss hielt im Geschäftsjahr 2025 fünf Sitzungen ab. Am 20. Februar 2025 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 24. März 2025 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses statt, in der der Abschlussprüfer über den Stand der Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31.12.2024 berichtet hat. Am 7. April 2025 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses 2024 unter Beiziehung des Abschlussprüfers statt. In derselben Sitzung befasste sich der Aufsichtsrat unter anderem auch mit dem Revisionsplan 2025 sowie mit dem Bericht des Vorstands zu den Related Party Transactions 2024 und über das Risikomanagement. In der unter Beiziehung des Abschlussprüfers stattfindenden Prüfungsausschusssitzung am 25. September 2025 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 2025. In der letzten Sitzung des Geschäftsjahres, am 3. Dezember 2025, 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.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 der UBM Development AG samt Anhang und Lagebericht sowie der nach den IFRS Accounting Standards wie sie in der EU anzuwenden sind, erstellte Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 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 2025 erteilt.

Sämtliche Abschlussunterlagen, der Corporate-Governance-Bericht und die Prüfungsberichte der Abschlussprüfer wurden am 25. März 2026 im Prüfungsausschuss eingehend mit dem Prüfer behandelt und dem Aufsichtsrat vorgelegt. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025, den Lagebericht, den Corporate-Governance-Bericht sowie den Ergebnisverwendungsvorschlag des Vorstands nach intensiver Erörterung und Prüfung gebilligt.

Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 ist damit festgestellt. Der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat haben weiters den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss 2025 sowie den Konzernlagebericht gebilligt.

In der aktuellen Situation sind der Aufsichtsrat und der Vorstand in der Aufsichtsratssitzung am 25. März 2026 zu dem Ergebnis gelangt, dass die Ausschüttung einer Dividende für das Geschäftsjahr 2025 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 März 2026

Governance

Bekenntnis 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 veröffentlichte 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 2025 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 Aktienoptionenprogramm (AOP) und den Geschäftsbereich der UBM Development AG anzuwenden: Zum einen handelt es sich beim AOP um ein virtuelles Aktienoptionenprogramm; 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 Vorstands 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, LLM, 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 (LLM) 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 Kapitalmarkttransaktionen 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 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 2025 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 Stimmengleichheit 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 vorherigen 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. Die Auflistung auf Seite 19 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.

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	20.4.2028
DI Peter Schaller	15.5.1973	Vorstandsmitglied	1.11.2023	31.10.2028

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 2025 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 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 Stimmengleichheit, so entscheidet das Los. Scheidet im Laufe einer Amtszeit 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 2025 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.

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 Tagesord-

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
Michael Strauss[4]	27.11.1993	Mitglied	21.5.2025	HV 2029
Mag. Paul Unterluggauer[4]	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	n/a[6]
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 Schnötzinger	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 18.9.2014 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
[6] Dr. Birgit Wagner, hat erklärt, mit Beendigung der 144.ordentlichen Hauptversammlung am 21. Mai 2025 aus dem Aufsichtsrat auszuscheiden.

nung 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 Stimmengleichheit – 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 2025 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 2025 weitere Aufsichtsratsmandate oder vergleichbare Funktionen in in- und ausländischen (nicht in den Konzernabschluss einbezogenen) Gesellschaften aus, die in der Tabelle auf Seite 24 dargestellt werden.

Leitlinien für die Unabhängigkeit

Die C-Regel 53 des Österreichischen Corporate Governance Kodex sieht vor, dass die Mehrheit, der von der Hauptversammlung gewählten 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), Michael Strauss, 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 2025 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 (Konzernabschlussprüfers), 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

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
Dr. Ludwig Steinbauer	Klinikum Austria Gesundheitsgruppe GmbH	Aufsichtsratsmitglied
Michael Strauss	–	–
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 Schnötzinger	–	–

[1] Börsennotiert

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) 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 2025 fünf Sitzungen ab. Am 20. Februar 2025 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 24. März 2025 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses statt, in der der Abschlussprüfer über den Stand der Prüfung des Jahres- und Konzernabschlusses zum 31.12.2024 berichtet hat. Am 7. April 2025 fand eine Sitzung des Prüfungsausschusses zur Prüfung und Vorbereitung der Feststellung des Jahresabschlusses 2024 unter Beiziehung des Abschlussprüfers statt. In derselben Sitzung befasste sich der Aufsichtsrat unter anderem auch mit dem Revisionsplan 2025 sowie mit dem Bericht des Vorstands zu den Related Party Transactions 2024 und über das Risikomanagement. In der unter Beiziehung des Abschlussprüfers stattfindenden Prüfungsausschusssitzung am 25. September 2025 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 2025. In der letzten Sitzung des Geschäftsjahres, am 3. Dezember 2025, 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 Nominierungsausschuss 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 frei werdender 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 2025 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 2025 eine Sitzung am 7. April 2025 ab, in

der die fehlenden Voraussetzungen für die Auszahlung der Jahresboni für alle Mitglieder des Vorstands sowie der Vergütungsbericht an die Hauptversammlung 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 2025 zwei Sitzungen ab. In der Sitzung am 28. April 2025 wurden der Bericht des Prüfers über die freiwillige Prüfung des ESG Berichts 2024, die aktuellen Entwicklungen im regulatorischen Umfeld, die Weiterentwicklung der ESG-Berichterstattung, die ESG-Risiken und -Chancen sowie die Fortschritte zu „Green Building" und im Bereich „Social" mit dem Vorstand erörtert. In der Sitzung am 2. Dezember 2025 berichtete der Vorstand über die aktuellen regulatorischen Entwicklungen im Nachhaltigkeitsbereich sowie über die laufenden Fortschritte der UBM im Bereich ESG (z. B. „Green Building", ESG-Ratings, Lieferanten-Checks, Social Events). Der ESG-Ausschuss bestand im Jahr 2025 aus folgenden Mitgliedern: Dr. Susanne Weiss (Vorsitzende), DI Iris Ortner (stellvertretende Vorsitzende), Dr. Birgit Wagner (bis 21. Mai 2025), Dipl.-Ök. Anke Duchow und Michael Strauss (ab 21. Mai 2025).

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 2025 mit 18 Frauen (per 31. Dezember 2024: 22) 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 2025 waren von den konzernweit 18 neu eingestellten Mitarbeitern sieben Frauen und elf 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 145. ordentlichen Hauptversammlung 2026 vorzulegenden Vergütungsbericht verwiesen.

Wien, am 18. März 2026

Der Vorstand

Mag. Thomas G. Winkler, LLM
CEO, Vorsitzender

Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO

Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO

Dipl. Ing. Peter Schaller
CTO

Konzernlagebericht

30 Gesamtwirtschaftliches Umfeld
30 Entwicklung der Immobilienmärkte
33 Geschäftsverlauf
35 Finanzielle Leistungsindikatoren
38 Prognosebericht
39 Risikoberichterstattung
45 Internes Kontrollsystem
46 Interne Revision
46 Offenlegung gemäß § 243a UGB per 31. Dezember 2025

Lagebericht

Gesamtwirtschaftliches Umfeld

Weltwirtschaftlicher Ausblick

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

Europäische Wirtschaftsentwicklung

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

Entwicklung in Österreich

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

Entwicklung der Immobilienmärkte

Europa

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

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

[1] IMF: World Economic Outlook 2026
[2] Economic Bulletin Issue 8, 2025
[3] Reuters (2026) ECB in no hurry to change rates, comfortable with market bets, accounts show
[4] Oesterreichische Nationalbank 2025: Stabilisierung der Konjunktur in herausforderndem Umfeld

Für 2026 wird mit einem deutlichen Anstieg des Investitionsvolumens und weiterhin starken grenzüberschreitenden Kapitalströmen gerechnet. Besonders gefragt bleiben hochwertige Büroimmobilien in zentraler Lage und Hotels in etablierten Ganzjahresdestinationen. Institutionelle Wohnimmobilien in Hauptstädten zeichnen sich durch stabile Erträge und nachhaltige Wachstumsperspektiven aus und stellen somit weiterhin attraktive Marktchancen dar.[5]

Deutschland

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

Der Wohnimmobilienmarkt zeigte 2025 eine positive Entwicklung. 2025 war Wohnen die umsatzstärkste Assetklasse in Deutschland. Das Investitionsvolumen in Höhe von € 10,2 Mrd., welches auf ein gesteigertes Interesse der Investoren in diesem Segment hinweist, führt mit einem Anteil von 30%.[6] Das Bürosegment erzielte ein Transaktionsvolumen von € 5,13 Mrd., was demselben Niveau wie im Vorjahr entspricht. Die Spitzenrenditen für Büroimmobilien stabilisierten sich im Jahresverlauf und lagen in den Top-7-Städten durchschnittlich bei 4,9 %. Die Spitzenmieten variierten je nach Standort, wobei München mit € 55,00/m² den höchsten Wert verzeichnete. Der Büroflächenumsatz erreichte an den fünf wichtigsten Bürostandorten Deutschlands (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und München) rund 2,2 Mio. m² und damit eine Steigerung von 3 %. Frankfurt führt mit rund 549.300 m² Bürofläche, was 56 % über dem Vorjahr entspricht.

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

Österreich

Nach den erheblichen Herausforderungen der Vorjahre, geprägt von wirtschaftlichen Unsicherheiten, steigenden Zinsen und regulatorischen Veränderungen, zeigen sich am österreichischen Immobilienmarkt im Jahr 2025 erste positive Entwicklungstendenzen durch Zinssenkungen und Lohnsteigerungen, doch die Lage bleibt angespannt. Insbesondere auf dem Mietmarkt ist weiterhin mit zunehmendem Druck zu rechnen.[7]

Das Gesamtinvestitionsvolumen am österreichischen Immobilienmarkt erhöhte sich 2025 um 16,8 % gegenüber der Vorjahresperiode, mit insgesamt 117.782 registrierten Verbücherungen.[8] In nahezu allen Bundesländern zeigt sich eine klare Erholung. Besonders im Westen Österreichs und Wien gab es einen starken Anstieg des Transaktionsvolumen, mit einem Zuwachs von 34,8 % in der Bundeshauptstadt und ganzen 60,8 % in Tirol. Es zeichnet sich eine klare Belebung im Wohnsegment ab, gekennzeichnet durch die Anzahl der Wohnungskäufe im Jahr 2025 mit insgesamt 42.000 Transaktionen.[9] Bis auf das Burgenland erhöhen alle Bundesländer ihre Verkaufsmengen zweistellig, auch hier steht Wien gemeinsam mit Vorarlberg mit einem Zuwachs von 24,4 % und 26,2 % ganz vorne.[8]

[5] Savills: Europäisches Immobilientransaktionsvolumen Q4 2025
[6] JLL (2026) Investmentmarktüberblick Q4 2025
[7] OTS: Immobilienmarkt Österreich 2025: Erholung mit angezogener Handbremse
[8] RE/MAX-Immospiegel Gesamtmarkt 2025
[9] Immobilien-Compass: Marktrückblick 2025

Nach zwei Jahren rückläufiger Tendenzen stabilisiert sich der Wiener Immobilienmarkt langsam und deutet eine Trendwende an. Im ersten Halbjahr 2025 verzeichnete der Wiener Wohnungsmarkt eine Steigerung des Transaktionsvolumens um 45 % von knapp € 417 Mio. im Vergleich zum Vorjahr. Die Kaufpreise für Neubauwohnungen stiegen weiter, für gebrauchte Wohnimmobilien in Wien zeigten sie eine Stabilisierung. Weitere Korrekturen des Preisniveaus sind nicht zu erwarten. Die Mietpreise in Wien stiegen 2025 um 2,9 % an. In der Inneren Stadt wurden Spitzenmieten von bis zu € 23,30 pro Quadratmeter erreicht. Die Zinssenkungen und die Abschwächung der KIM-Verordnung wirken sich positiv auf die private Kauflaune aus.[10]

Der Büroimmobilienmarkt in Wien stellt weiterhin eine Herausforderung dar. Die Leerstandsquote erhöhte sich auf 4,6% und erreichte somit den höchsten Wert der vergangenen vier Jahre. Die Mietpreise verzeichneten in allen Lagen deutliche Steigerungen; in zentralen Lagen wurden Spitzenmieten von € 28,50/m² erreicht.[11]

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

Entwicklung in CEE

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

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

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

Für 2026 prognostizieren Experten ein weiteres Wirtschaftswachstum in der CEE-Region. Stabile Preisniveaus und die wiedergewonnene Liquidität schaffen eine solide Grundlage für Investmentaktivitäten. Für 2026 wird eine Belebung des Investmentmarkts erwartet, aufgrund sinkender Inflation und Zinssenkungen, welche die Finanzierungsbedingungen weiter erhöhen und die Marktaktivität ankurbeln dürften. Insgesamt deuten bessere Finanzierungsbedingungen auf eine moderat wachsende Marktaktivität im Jahresverlauf hin.[12]

[10] OTTO Immobilien (2025) Wiener Wohnmarktbericht
[11] OTTO Immobilien (2025) Büromarktbericht
[12] CEE Investment Scene (2025-2026)

Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2025 erwirtschaftete UBM Development eine Gesamtleistung von € 357,4 Mio., im Vergleich zu € 424,9 Mio. im Vorjahr. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode war vor allem auf Anteilsverkäufe und den Baufortschritt bereits verkaufter Immobilienprojekte zurückzuführen, die zeitraumbezogen nach Höhe des Fertigstellungsgrads und Verwertungsstands in den Umsatzerlösen und Ergebnissen erfasst werden. Den größten Beitrag zur Gesamtleistung leisteten Wohnungsverkäufe in Österreich, Deutschland und Tschechien. Im Zuge eines gezielten Re-Balancing der Pipeline werden das bestehende Projektportfolio sowie der geografische Fokus überprüft. Die Pipeline der UBM umfasst bis Ende 2028 rund 2.000 Wohnungen, die sich derzeit in Entwicklung oder bereits im Verkauf befinden. Geografisch verteilt sich die zukünftige Entwicklung zu rund 50 % auf Deutschland sowie zu 50 % auf Österreich und Tschechien. Künftig verfolgt die UBM im Wohnsegment eine klare Zwei-Produkt-Strategie mit den Segmenten Premium und Bezahlbares Wohnen. Dabei soll insbesondere eine Pipeline im Bezahlbaren Wohnen aufgebaut werden, gestützt auf die langjährige Entwicklungsexpertise sowie den Zugang zu Grundstücken und Behörden.

Die Gesamtleistung des **Segments Deutschland** reduziert sich im Berichtszeitraum von € 61,0 Mio. auf € 50,3 Mio. Maßgeblich zur Gesamtleistung trugen in der Berichtsperiode das Wohnungsprojekt Bergmannstraße in München und das Wohnungsprojekt Havn in Mainz bei. Das zuletzt genannte Projekt befindet sich im Zollhafen Mainz, wo derzeit 44 Wohnungen errichtet werden, mehr als die Hälfte davon ist bereits verkauft. Darüber hinaus trugen Mieterträge aus dem Timber Pioneer sowie aus dem laufenden Hotelbetrieb mehrerer deutscher Hotels positiv zum Ergebnis bei. Zusätzliche Beiträge kamen aus Service-Developments in Berlin und Mainz.

Die Gesamtleistung des **Segments Österreich** belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf € 168,5 Mio. (Vergleichszeitraum 2024: € 133,5 Mio.). Ein wesentlicher Anteil der Gesamtleistung wurde aus den erfolgreichen Wohnungsverkäufen LeopoldQuartier sowie in mehreren Baufeldern des Projekts Village im Dritten in Wien erwirtschaftet. Zusätzliche Beiträge zum Ergebnis lieferten Serviceleistungen und der erfolgreiche Verkauf des Bestandsobjekts Bergbräuhoferstraße 27 in Salzburg sowie Anteilsverkäufe am LeopoldQuartier Bauteil A und dem Timber Marina Tower.

Das **Segment Polen** erzielt im Berichtsjahr 2025 mit € 55,9 Mio. eine Gesamtleistung unter dem Vorjahresniveau von € 105,4 Mio. Die Leistung ergab sich aus dem laufenden Hotelbetrieb, der Vermietung des Poleczki Business Park in Warschau sowie Wohnungsverkäufen. Die Reduktion im Periodenvergleich ergibt sich maßgeblich aus dem im Vorjahr durchgeführten Anteilsverkauf am Poleczki Business Park.

Im **Segment Sonstige** Märkte reduzierte sich die Gesamtleistung im Berichtsjahr 2025 auf € 82,7 Mio., von € 124,9 Mio. im Vergleichszeitraum 2024. Der größte Anteil der Gesamtleistung betraf die Wohnungsverkäufe der drei Wohnprojekte Arcus City, Astrid Garden Residences und Na Plzeňce in Prag. Darüber hinaus trugen auch die laufenden Hotelbetriebe des Andaz Prag sowie voco in Den Haag zur Performance bei. Im Vergleichszeitraum wurde die Gesamtleistung maßgeblich durch den im Vorjahr durchgeführten Anteilsverkauf des Prager Luxushotels Andaz geprägt.

Gesamtleistung nach Regionen

in € Mio.	1-12/2025	1-12/2024	Veränderung
Deutschland	50,3	61,0	-17,5 %
Österreich	168,5	133,5	26,2 %
Polen	55,9	105,4	-47,0 %
Sonstige Märkte	82,7	124,9	-33,8 %
Gesamt	**357,4**	**424,9**	**-15,9 %**

Im **Segment Residential** belief sich die Gesamtleistung in der aktuellen Berichtsperiode auf € 161,2 Mio. nach € 122,4 Mio. in der Vorjahresperiode. Die Gesamtleistung 2025 umfasste im Wesentlichen den Baufortschritt bereits verkaufter Wohneinheiten von Projekten in Deutschland, Österreich und Tschechien. Zu den maßgeblichen Treibern zählen dabei insbesondere die Projekte LeopoldQuartier und Village im Dritten in Wien. Hierbei wurden die positiven Beiträge zur Gesamtleistungen vor allem durch den erfolgreichen Einzelvertrieb der Einheiten erwirtschaftet. Darüber hinaus trugen auch die Projekte Havn in Mainz und die Bergmannstraße in München erhöhend zur Leistungsentwicklung bei. Maßgebliche Beiträge kamen zudem aus Tschechien, insbesondere von den Projekten Arcus City, Astrid Garden und Na Plzeňce.

Im **Segment Office** erzielte UBM Development eine Gesamtleistung von € 63,1 Mio., nach € 125,6 Mio. des Vorjahres. Die wesentlichen Beiträge in der Berichtsperiode stammten vor allem aus dem Verkauf des Objekts Bergbräuhoferstraße 27 in Salzburg sowie Mieteinnahmen in den Projekten Timber Pioneer in Frankfurt und Poleczki Business Park in Warschau. Darüber hinaus trugen auch Anteilsverkäufe am LeopoldQuartier Bauteil A sowie am Timber Marina Tower zur Ergebnisentwicklung bei. Im Vergleichszeitraum hatten hingegen der anteilige Verkauf des Poleczki Business Parks in Warschau sowie der Verkauf des Bestandsobjekts W3 Wien Mitte in Wien das Ergebnis maßgeblich geprägt.

Das **Segment Hotel** erwirtschaftete im Geschäftsjahr eine Gesamtleistung von € 88,7 Mio. nach € 110,3 Mio. in der Berichtsperiode des Vorjahres 2024. Die Beiträge aus dem laufenden Hotelbetrieb wirkten sich positiv auf die Gesamtleistung der Berichtsperiode aus. Der höhere Wert im Vorjahr war maßgeblich durch den Anteilsverkauf des Andaz Hotels in Prag geprägt. Vor dem Hintergrund des aktuellen Marktumfelds wurden weder die Planung noch die Entwicklung neuer Hotelprojekte gestartet.

Im **Segment Other** belief sich die Gesamtleistung auf € 4,6 Mio., nach € 29,5 Mio. des Vorjahres. Die Gesamtleistung der Berichtsperiode enthält vor allem Zuflüsse aus der Vermietung von gemischt genutzten Bestandsobjekten in Österreich. Der deutlich höhere Wert im Jahr 2024 war maßgeblich durch den Verkauf eines Fachmarktzentrums in Gdynia geprägt.

Die Gesamtleistung des **Segment Service** reduzierte sich von € 37,2 Mio. im Geschäftsjahr 2024 auf € 32,5 Mio. im Geschäftsjahr 2025. 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.	1–12/2025	1–12/2024	Veränderung
Residential	161,2	122,4	31,7%
Office	63,1	125,6	–49,8%
Hotel	88,7	110,3	–19,6%
Other	4,6	29,5	–84,4%
Service	32,5	37,2	–12,6%
Gesamt	**357,4**	**424,9**	**–15,9%**

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 Immobilien als Share Deal veräußert oder Projekte innerhalb von At-equity-Beteiligungen entwickelt und verkauft, schlagen sich diese Effekte 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, Vermietungsleistungen, Einnahmen aus dem Hotelbetrieb sowie aktivierte bzw. für nicht vollkonsolidierte Gesellschaften oder Dritte erbrachte Generalunternehmer- und Projektmanagementleistungen. Zusätzlich werden die Leistungen der at-equity bilanzierten Unternehmen und Verkaufserlöse aus reinen Share Deals 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 2025 mit € 357,4 Mio. unter dem Vorjahresniveau von € 424,9 Mio. Wesentliche Beiträge zur Gesamtleistung leisteten Wohnungsverkäufe in Österreich, Deutschland und Tschechien. Die in der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesenen Umsatzerlöse lagen in der Berichtsperiode mit € 139,2 Mio. über dem Niveau des Vorjahres (2024: € 106,2 Mio.). Der Umsatz war vor allem auf den Baufortschritt bereits veräußerter Immobilienprojekte zurückzuführen, die zeitraumbezogen nach Höhe des Fertigstellungsgrads und des Verwertungsstands erfasst werden. Einen maßgeblichen Umsatzbeitrag leisteten diverse Wohnprojekte in Österreich, Tschechien sowie Deutschland.

Das Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen belief sich auf € –10,8 Mio. nach € –13,1 Mio. in der Vergleichsperiode 2024. Im Geschäftsjahr 2025 wurden kaum Erträge aus Fair-Value-Anpassungen von Finanzimmobilien erzielt. Die Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen im Berichtsjahr 2025 beliefen sich auf € 7,4 Mio. Bei den vollkonsolidierten Bestandsobjekten gab es keine wesentlichen Mietausfälle.

Die sonstigen betrieblichen Erträge lagen im Berichtszeitraum bei € 17,8 Mio. und beinhalten u.a. Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, Wechselkursgewinne sowie die Wertaufholung von Vorräten. Letztere stellte im Jahr 2025 einen wesentlichen Beitrag dar und führte gegenüber dem Vorjahr zu einem Anstieg von € 7,3 Mio. Im Vorjahr lagen die sonstigen betrieblichen Erträge bei € 10,5 Mio. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen entwickelten sich im Vorjahresvergleich von € 26,5 Mio. auf € 19,9 Mio. Die Position beinhaltet im Wesentlichen Bürobetriebskosten, Rechts- und Beratungskosten, Management Fees sowie Steuern, Gebühren, Werbekosten und verschiedene Spesen.

Die Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen betrugen im Berichtsjahr 2025 € 74,3 Mio., im Vergleich zu € 66,2 Mio. im Berichtsjahr 2024. Die Position umfasst im Wesentlichen den Materialaufwand für die Errichtung von Wohnbauimmobilien und diversen anderen Entwicklungsimmobilien, die bereits forward verkauft wurden. Im Geschäftsjahr 2025 wurde bei den Bestandsveränderungen, die Wohnbauimmobilien im Vorratsvermögen betreffen, ein Aufwand in Höhe von € 13 Mio. ausgewiesen, während im Vergleichszeitraum des Vorjahres ein Ertrag von € 12,3 Mio. erfasst worden war.

Der Personalaufwand lag in der Berichtsperiode bei € 24,6 Mio. und damit über dem Niveau des Vorjahres von € 22,7 Mio. Die Steigerung des Personalaufwands im Periodenvergleich ist im Wesentlichen auf die Auflösung von Prämien- und Bonusrückstellungen im Vorjahr zurückzuführen. Die stichtagsbezogene Mitarbeiterzahl aller in den Konzernabschluss einbezogenen Gesellschaften lag zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2025 mit 211 unter dem Niveau des Bilanzstichtags des Vorjahres (31. Dezember 2024: 231).

Der Finanzertrag erhöht sich von € 18,1 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres auf € 26,7 Mio., was auf Zinsen und ähnliche Erträge aus Projektfinanzierungen gegenüber at-equity bilanzierten und untergeordneten Unternehmen zurückzuführen ist. Darüber hinaus trug eine positive Bewertung eines Finanzinstruments in Höhe von € 6,5 Mio. zum Anstieg des Finanzertrags bei. Der Finanzaufwand lag mit € 27,7 Mio. unter dem Niveau des Vorjahres (2024: € 32,1 Mio.). Dies ist insbesondere auf geringere Zinsbelastungen infolge von Darlehensrückführungen zurückzuführen.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag demnach mit € 3,9 Mio. über dem Vorjahresergebnis von € –23,2 Mio. Der Steueraufwand belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf € 6,2 Mio., was einer Steuerquote von –158,8 % entspricht. In der Vergleichsperiode lag die Steuerquote bei 27,6 %. Der Nettoverlust (Periodenergebnis nach Steuern) erreichte in der Berichtsperiode € 2,3 Mio. und lag somit unter dem Nettoverlust des Geschäftsjahres 2024 (€ 29,6 Mio.). Das den Aktionären des Mutterunternehmens zurechenbare Nettoergebnis erhöhte sich 2025 auf € –10,4 Mio. im Vergleich zum Vorjahr (2024: € –35,6 Mio.). Die Anteile der Hybridkapitalgeber lagen im Berichtszeitraum bei € 8,2 Mio. Der Verlust pro Aktie beträgt in der Berichtsperiode € 1,4.

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme des UBM-Konzerns lag per 31. Dezember 2025 mit € 1.092.3 Mio. unter dem Niveau per 31. Dezember 2024 von € 1.182.4 Mio. Das Sachanlagevermögen reduzierte sich in der Berichtsperiode von € 9,6 Mio. auf € 8,5 Mio. Diese Position beinhaltet vor allem aktivierte Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen.

Gleichzeitig sanken die Finanzimmobilien um € 18,7 Mio. und lagen zum Bilanzstichtag bei € 276,2 Mio. Der Wertansatz der Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen lag mit Ende Dezember 2025 bei € 106,8 Mio. und damit unter dem Niveau vom 31. Dezember 2024 (€ 112,4 Mio.). Die Projektfinanzierungen erhöhten sich um € 9,7 Mio. auf insgesamt € 204,7 Mio. zum Ende des Jahres 2025.

Die kurzfristigen Vermögenswerte lagen mit Ende der Berichtsperiode bei € 473,2 Mio., was einer Reduktion von € 81,6 Mio. entspricht. Die liquiden Mittel reduzierten sich um € 81,8 Mio. Per Ende Dezember 2025 lagen die liquiden Mittel bei € 117,7 Mio.

Das Vorratsvermögen lag per Ende Dezember 2025 mit € 301,2 Mio. über dem Niveau des Bilanzstichtags Ende 2024 von € 293,9 Mio. In dieser Position befinden sich zum Verkauf bestimmte Wohnimmobilien in Entwicklung.

Die Forderungen aus Lieferung und Leistung reduzierten sich von € 26,2 Mio. per Ende 2024 auf € 17,3 Mio. zum Bilanzstichtag 2025. Diese Position beinhaltet im Wesentlichen Forderungen für bereits während der Entwicklung verkaufte Vorratsimmobilien.

Das Eigenkapital lag zum 31. Dezember 2025 mit € 350,2 Mio. über dem Niveau per Ende 2024 (€ 343,7 Mio.) Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende Dezember 2025 32,1 % und lag damit wieder in der angepeilten Bandbreite von 30 – 35 % (31. Dezember 2024: 29,1 %).

Die Verbindlichkeiten aus Anleihen und Schuldscheindarlehen (kurz- und langfristig) betrugen per Ende Dezember 2025 € 318 Mio. Die Finanzverbindlichkeiten (kurzfristig und langfristig) reduzierten sich in der Berichtsperiode um € 30,1 Mio. auf € 348,8 Mio. Mit Ende Dezember 2025 lagen die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung mit € 24,9 Mio. unter dem Niveau von Ende 2024 (€ 25,2 Mio.). Die Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung beinhalten die zum Stichtag noch nicht bezahlten Subunternehmerleistungen.

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten (kurz- und langfristig) sanken von € 16,3 Mio. per 31. Dezember 2024 auf € 15,4 Mio. per 31. Dezember 2025. Die Summe aus den latenten und kurzfristigen Steuerschulden betrug am 31. Dezember 2025 € 14,8 Mio. (31. Dezember 2024: € 11,7 Mio.).

Die Nettoverschuldung betrug zum Bilanzstichtag 2025 € 527,6 Mio. und lag damit unter dem Wert zum 31. Dezember 2024 von € 545,9 Mio. Die Nettoverschuldung umfasst kurz- und langfristige Anleihen und Finanzverbindlichkeiten exklusive Leasingverbindlichkeiten minus liquide Mittel.

Cashflow

Im Vergleich zur Vorjahresperiode reduzierte sich der Cashflow aus dem Ergebnis von € 37,2 Mio. auf € 33,5 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 € 9,8 Mio., nach € 11,4 Mio. in der Vergleichsperiode des Vorjahres. Insbesondere die Abnahme der Forderungen (€ 5,9 Mio.) und die Zunahme der Verbindlichkeiten (€ 0,3 Mio.) wirkten cashflowerhöhend. Trotz eines bilanziellen Anstiegs der Vorräte (€ 11,7 Mio.) ergab sich – bereinigt um nicht zahlungswirksame Effekte – ein positiver Cashflow-Beitrag aus der Vorratsentwicklung, während die gezahlten Zinsen (€ 27,1 Mio.) cashflowmindernd wirkten.

Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit lag im Geschäftsjahr 2025 bei € –28,5 Mio., nach € 5,3 Mio. in der Vergleichsperiode 2024. Die Investitionen in Finanzimmobilien, Sachanlagevermögen beliefen sich auf € 42,9 Mio. Die Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen wirkten sich mit € 37,2 Mio. auf den Cashflow der Investitionstätigkeit aus.

Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug im Jahr 2025 € –65,8 Mio. nach € 32,0 Mio. in der Vergleichsperiode 2024, was im Wesentlichen auf die Rückführung von Anleihen und Schuldscheindarlehen zurückzuführen ist. Während in der Berichtsperiode Kredite in Höhe von € 123 Mio. aufgenommen wurden, erfolgte die Tilgung von Krediten in Höhe von € 128 Mio.

Prognosebericht

Die makroökonomischen Daten berücksichtigen noch nicht, die auch noch nicht abschätzbaren Auswirkungen des Kriegs im Iran seit 28.Februar 2026. Diese hängen wesentlich von der Länge der Kriegshandlungen und vor allem den Auswirkungen von Preissteigerungen fossiler Energieträger auf die Gesamtwirtschaft und Inflation ab.

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

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

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

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

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

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

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

[1] IWF: World Economic Outlook 2026

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 bestehen Risiken, die identifiziert, analysiert, bewertet und gesteuert werden müssen. Dies ist die Aufgabe des UBM-Risikomanagements.

Generelle Ziele des UBM-Risikomanagements

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

Wesentliche Risiken

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

Als Hauptrisikokategorien hat UBM folgende definiert:

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

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

Maßnahmen des Risikomanagementsystems (RMS) im Geschäftsjahr 2025

1. Risikoidentifikation und -analyse/Risikosystem

Auf Basis der bereits 2016 entwickelten, und seither laufend durchgeführten Risikoidentifikation und -analyse, die entlang der UBM-Wertschöpfungskette erstellt wurde, erfolgte auch 2025 eine Bewertung der Einzelrisiken mittels einer „Risikoinventur".

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

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

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

2. Risikobewertung

Die Bewertung der Einzel-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. Die Bewertung der Einzelrisiken wird anhand unterschiedlicher Analysemethoden, wie beispielsweise Rechenmodelle, Brainstorming, Expertenbefragungen, Szenarioanalysen in Form von quantitativen und qualitativen Ansätze durchgeführt. Die Ergebnisse werden dem Vorstand präsentiert, der sich durch die jeweiligen Fach-Experten beraten lässt und die Ergebnisse der Risikobewertung als letzte Instanz freigibt. Um auf mögliche Änderungen der Einzelrisikopositionen rasch reagieren zu können, erfolgt diese Bewertung halbjährlich.

Die Ergebnisse werden auf einer Risk Map dargestellt, die die Verteilung der größten Einzelrisiken von UBM graphisch veranschaulicht.

Basierend auf der Einzelrisikobewertung findet eine Aggregation aller Risiken zu einer ergebnisorientierten Gesamtrisikozahl in Form des „Value at Risk" (VaR) und einer kapitalflussorientierten Gesamtrisikozahl in Form des „Cashflow at Risk" (CFaR) statt. In weiterer Folge wird überprüft, ob der festgelegte Risikoappetit und die Risikotragfähigkeit durch die ermittelten Gesamtrisikokennzahlen gedeckt sind.

3. Risikodokumentation

Die Dokumentation iZm mit Risikomanagement und das diesbezügliche Berichtswesen haben 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 und an den Prüfungsausschuss erfolgt zweimal jährlich.

4. Risikosteuerung und -monitoring

Die Steuerung der Risiken von UBM erfolgt in einem ersten Schritt top-down. Dabei werden Arbeits- und Dienstanweisungen 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. Weiters erstellt die Abteilung Controlling in engen und regelmäßigen Abständen entsprechende Berichte, die dem Vorstand zur Kenntnis gebracht werden

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 wesentliche finanzielle Risiken iZm mit Grund-, Errichtungs- und Finanzierungskosten, aber auch Mietpreise und Verkaufserlöse 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 überteuerte Angebote herauszufiltern und während der Errichtungsphase eine laufende Kosten-, Qualitäts- und Terminkontrolle sicherzustellen. Regelmäßige Projektberichte samt Soll-Ist-Vergleiche 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 Wohnungsvertrieb, die Verwertungs- und Vermietungsrisiken und die Verkaufsrisiken bei der Gesamt-Veräußerung von Immobilien bewertet. Bedeutung erlangt insbesondere das Mietpreisrisiko, da Mietzinsen unmittelbaren Einfluss auf laufende Einnahmen der Gesellschaft und im Verkaufsfall auf den zu erzielenden Kaufpreis haben. Es stehen auch Bewertungsrisiken im Fokus, sobald beim Verkauf einer Immobilie oder anlassbezogen der aktuelle Marktwert (erzielbarer Verkaufspreis) unter dem jeweiligen Buchwert liegt, was zu Abwertungen führen kann. Weiters können nach erfolgter Abwicklung der Transaktion unvorhergesehene Garantie- und Gewährleistungsrisiken schlagend werden, die zu höheren Aufwänden führen können und so den Verkaufserfolg schmälern.

UBM bindet daher schon zu Beginn eines jeden Developments neben den technischen Fachabteilungen eigene Vermietungs- sowie Transaktionsteams ein, die aufgrund

umfangreicher Expertise bei der Kalkulation und Festlegung von Mietpreisen und zu erzielenden Verkaufspreisen federführend agieren. Die ständige Aufrechterhaltung des Kontakts zu Großkunden, die Marktexpertise (wie beispielsweise die Kenntnis über Renditeerwartungen der Käufer) sowie die Festlegung des jeweils optimalen Verkaufszeitpunkts stellen sicher, dass das Produkt optimal am Markt platziert wird. Dabei werden sie von Experten der Rechtsabteilung sowie externen Beratern unterstützt, um so den gesamten Vertriebsprozess optimal zu begleiten.

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

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

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

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

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

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

Externe Prüfung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements

Die UBM Development AG hat sich den Regeln des Österreichischen Corporate Governance Kodex (ÖCGK) unterworfen. In diesem Zusammenhang erfolgt die unabhängige Prüfung der Funktionsfähigkeit des Risikomanagements im Sinne der Regel 83 des ÖCGK einmal jährlich durch externe, unabhängige Prüfer. Auch heuer wurde der UBM in Form eines schriftlichen Berichts bestätigt, dass das von der UBM Development AG eingerichtete Risikomanagement zum 30.9.2025 funktionsfähig ist.

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

Allgemeine Lage

Die geopolitische Lage blieb im Jahr 2025 weiterhin angespannt und von hoher Unsicherheit geprägt. Der Ukraine-Krieg dauert unverändert an, und die daraus resultierenden Spannungen zwischen den westlichen Staaten (USA, EU,

Kanada) und der russischen Föderation bleiben auf hohem Niveau bestehen.

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

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

Auch im Nahen Osten hat sich die sicherheitspolitische Lage zuletzt deutlich verschärft. Seit Ende Februar 2026 haben sich die militärischen Spannungen zu einem offenen regionalen Konflikt zwischen Israel und dem Iran ausgeweitet, in den auch die Vereinigten Staaten involviert sind. Die militärischen Auseinandersetzungen umfassen unter anderem Luft-, Raketen- und Drohnenangriffe sowie Aktivitäten verbündeter Gruppierungen, etwa der Hisbollah im Libanon. Diese Entwicklung erhöht die geopolitische Unsicherheit und kann über steigende Energiepreise, mögliche Störungen wichtiger Handelsrouten sowie erhöhte Volatilität an den internationalen Finanzmärkten indirekte Auswirkungen auf die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen haben.

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

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

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

Bezug auf das Geschäftsmodell der UBM

Auch wenn kein direktes Engagement der UBM in den am Krieg beteiligten Ländern mehr besteht, so kann es im weiteren Verlauf der kriegerischen Auseinandersetzungen zu Auswirkungen auf die benachbarten Länder der Ukraine kommen. Aufgrund räumlicher und kultureller Nähe zu ihrem ukrainischen Nachbarn besteht das Risiko, dass der polnische Markt, auf dem die UBM als Immobilienentwickler und Hotelbetreiber tätig ist, unter der aktuellen Krise leiden wird. Bislang ist dieses Risiko nicht eingetreten. Die direkte finanzielle Unterstützung der Ukraine durch alle Länder, in denen die UBM tätig ist, sowie die erhöhten Haushaltsausgaben für Verteidigung führen insgesamt zu angespannteren Staatshaushalten. Diese führen zu Diskussionen und können Auswirkungen auf staatliche Förderungen in der Immobilienbranche haben.

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

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

Darüber hinaus ist davon auszugehen, dass das Kapitalmarktumfeld für die Emission von Anleihen und anderen Inhaberschuldverschreibungen weiterhin für (Immobilien-) Unternehmen insbesondere ohne Rating schwierig bleibt. Trotz der weiterhin volatilen Kapitalmärkte für Immobilienunternehmen ist es der UBM auch im Jahr 2025 gelungen, zwei Anleihen zu platzieren. Hierzu beigetragen hat auch das weiterhin klare Bekenntnis zur Nachhaltigkeit in Form von Green Bonds.

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

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

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

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

Im Hotelgeschäft bleiben geopolitische Spannungen ein Unsicherheitsfaktor für den internationalen Reiseverkehr. Trotz einer insgesamt stabilen touristischen Nachfrage in Europa im Jahr 2025 können geopolitische Ereignisse weiterhin zu kurzfristigen Schwankungen in einzelnen Märkten führen. Gleichzeitig bleibt das operative Umfeld durch ein erhöhtes Kostenniveau, insbesondere bei Personal, Energie und Beschaffung, geprägt. Ein Teil dieser Kosten konnte über höhere Zimmerpreise kompensiert werden, dennoch steht die Profitabilität weiterhin unter Druck und erfordert konsequentes Kostenmanagement.

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.

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

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

Im Bereich Rechnungswesen dienen konzerneinheitliche Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften der Sicherstellung einer aussagekräftigen und ordnungsgemäßen Finanzberichterstattung. Durch klare Funktionstrennungen und Kontrollmaßnahmen wie Plausibilitätsprüfungen, regelmäßige Kontrollaktivitäten und Rechnungsfreigaberegelungen 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 der UBM-Gruppe 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, die Einhaltung von Arbeits- und Dienstanweisungen sowie die Wirksamkeit der internen Kontrollen und trägt zu deren Verbesserung bei.

Die Prüfergebnisse münden in Prüfberichten, in denen neben den getroffenen Feststellungen spezifische Empfehlungen vorgeschlagen werden. Daraus werden konkrete Verbesserungsmaßnahmen abgeleitet. Die Umsetzung der Maßnahmen wird von der Internen Revision überwacht, um sicherzustellen, dass die aufgezeigten Schwachstellen fristgerecht umgesetzt und die Verbesserungspotenziale ehestmöglich genutzt werden.

Projektbezogen unterstützen externe Berater einzelne Prüfungshandlungen.

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

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

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

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

Offenlegung gemäß § 243a UGB per 31. Dezember 2025

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

Das Grundkapital der Gesellschaft ist voll eingezahlt. Die Gesellschaft hielt zum 31. Dezember 2025 insgesamt 122.180 Stück eigene Aktien, das entspricht rund 1,64% des Grundkapitals. Aus eigenen Aktien stehen der Gesellschaft gemäß § 65 Abs 5 AktG keine Rechte, insbesondere keine Stimmrechte, zu.

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

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

3. Direkte oder indirekte Beteiligung
Eine direkte oder indirekte Beteiligung am Kapital, die zumindest zehn von hundert beträgt, hielten zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 folgende Aktionäre: Syndikat Ortner & Strauss 38,84 % (davon IGO Industries-Gruppe 27,62 % und Strauss-Gruppe 11,22%); dabei werden (i) die der IGO Industries-Gruppe (an deren Spitze die IGO Industries GmbH steht) zuzuordnenden Aktien von der IGO Development GmbH und (ii) die der Strauss-Gruppe (an deren Spitze die PROSPERO Privatstiftung steht) zuzuordnenden Aktien von der SuP Beteiligungs GmbH gehalten. Darüber hinaus hält die IGO Industries-Gruppe einen weiteren Anteil von 6,99%, und die Strauss-Gruppe 0,9%, der nicht Teil des Syndikats Ortner & Strauss ist.

4. Aktien mit besonderen Kontrollrechten

Aktien mit besonderen Kontrollrechten sind bei der Gesellschaft nicht vorhanden.

5. Mitarbeiterbeteiligungsmodelle ohne unmittelbar auszuübende Stimmrechte

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

6. Bestimmungen zur Zusammensetzung und zur Ernennung bzw. Abberufung der Mitglieder 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 anderes Vorstandsmitglied 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 (Kapitalvertreter). 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 Aufsichts-

ratsmitglieder eine kürzere als die gesetzlich vorgesehene Funktionsperiode beschließen. Scheidet ein von der Hauptversammlung gewähltes Aufsichtsratsmitglied vor Ablauf der Funktionsperiode aus, so bedarf es gemäß § 9 Abs. 6 der Satzung der Ersatzwahl erst in der nächsten ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft. Sinkt jedoch die Anzahl der Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft unter drei, ist die Ersatzwahl in einer außerordentlichen Hauptversammlung binnen sechs Wochen vorzunehmen. Die Bestellung zum Mitglied des Aufsichtsrats der Gesellschaft kann gemäß § 9 Abs. 4 der Satzung vor Ablauf der Funktionsperiode von der Hauptversammlung durch Beschluss mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen widerrufen werden.

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

7. Befugnisse der Mitglieder des Vorstands

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

Zudem ist der Vorstand zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 gemäß § 4 Abs. 5 (b) der Satzung der Gesellschaft im Hinblick auf die bedingte Erhöhung des Grundkapitals nach § 159 Abs 2 Z 1 AktG zur Gewährung von Umtausch- oder Bezugsrechten an Gläubiger von Wandelschuldverschreibungen ermächtigt, die weiteren Einzelheiten der bedingten Kapitalerhöhung und ihrer Durchführung mit Zustimmung des Aufsichtsrats festzusetzen, insbesondere die Einzelheiten der Ausgabe und des Wandlungsverfahrens der Wandelschuldverschreibungen, den Ausgabebetrag sowie das Umtausch- oder Wandlungsverhältnis. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Ausgabe der Aktien aus dem bedingten Kapital ergeben, zu beschließen. Ausgabebetrag und Umtauschverhältnis sind nach Maßgabe finanzmathematischer Methoden sowie des Aktienkurses der Gesellschaft in einem anerkannten Preisfindungsverfahren zu ermitteln. Im Fall einer in den Ausgabebedingungen von Wandelschuldverschreibungen festgelegten Wandlungspflicht dient das bedingte Kapital auch zur Erfüllung dieser Wandlungspflicht.

§ 4 Abs. 6 der Satzung der Gesellschaft sieht weiters die Ermächtigung des Vorstands gemäß § 159 Abs. 3 AktG vor, innerhalb von fünf Jahren ab Eintragung der in der Hauptversammlung vom 27. Mai 2021 beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch – somit bis zum 9. Juli 2026 – mit Zustimmung des Aufsichtsrats das Grundkapital der Gesellschaft gemäß § 159 Abs. 2 Z 3 AktG, auch in mehreren Tranchen,

bedingt um bis zu € 3.917.480,00 durch Ausgabe von bis zu 559.640 auf den Inhaber lautenden neuen Stückaktien zum Zweck der Bedienung von Aktienoptionen im Rahmen des Long-Term-Incentive-Programms 2017 und der in der Hauptversammlung vom 27. Mai 2021 beschlossenen Fortsetzung und Verlängerung des Long-Term-Incentive-Programms 2017 (samt Anpassung der Planbedingungen 2017) an Arbeitnehmer, leitende Angestellte und Mitglieder des Vorstands der Gesellschaft sowie mit ihr verbundener Unternehmen zu erhöhen. Der Ausübungskurs beträgt € 36,33. Der Aufsichtsrat ist ermächtigt, die sich aus einer Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung ergebenden Änderungen der Satzung zu beschließen.

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

Schließlich ist der Vorstand zum Stichtag 31. Dezember 2025 gemäß Beschluss der Hauptversammlung der Gesellschaft vom 21. Mai 2025 ermächtigt, ohne weitere Befassung der Hauptversammlung, mit Zustimmung des Aufsichtsrats eigene Aktien einzuziehen. Der Aufsichtsrat wurde ermächtigt, Änderungen der Satzung, die sich durch die Einziehung von eigenen Aktien ergeben, zu beschließen.

8. Bedeutende Vereinbarungen

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

Im Dezember 2020 wurde eine Inhaberschuldverschreibung (Inhaberschuldverschreibung 2020–2025) im Gesamtnennbetrag von € 21.500.000,00 begeben. Dabei wurde (i) die im November 2016 im Gesamtnennbetrag von € 18.500.000,00 begebene Inhaberschuldverschreibung 2016 – 2021 im Ausmaß von € 10.500.000,00 bis Dezember 2025 prolongiert (die Rückzahlung des verbliebenen, nicht prolongierten Betrags dieser Inhaberschuldverschreibung 2016 – 2021 erfolgte im Dezember 2021) und (ii) der weitere Betrag von € 11.000.000,00 neu abgeschlossen. Davon wurden im Oktober 2024 zunächst Inhaberschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 8,0 Mio. und im Dezember 2025 weitere Inhaberschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 6.000.000,00 getauscht bzw. zurückgeführt, so dass die Inhaberschuldverschreibung 2020 – 2025 zur Gänze zurückgezahlt ist.

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

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 bereits im Oktober 2024 ein Umtauschangebot durch die Emittentin, in dessen Rahmen den Anleihegläubigern der 2021-UBM-Teilschuldverschreibungen die Möglichkeit zum Umtausch in den UBM Green Bond 2024 – 2029 der Emittentin angeboten wurde. Im Zuge dieses Umtauschangebots wurden 2021-UBM-Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 40.481.000,00 in Teilschuldverschreibungen des UBM Green Bonds 2024 – 2029 umgetauscht. Im Oktober 2025 gab es ein weiteres Umtauschangebot zum Umtausch der 2021-UBM-Teilschuldverschreibungen in den zweiten UBM Green Bond 2025-2030, bei dem 2021-UBM-Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 36.629.500 umgetauscht wurden. Die Sustainability-Linked UBM-Anleihe 2021 – 2026 steht daher im Gesamtnennbetrag von € 72.889.500,00 aus. Bei dieser im Mai 2021 begebenen Anleihe mit fünfjähriger Laufzeit (2021–2026) handelt es sich um eine „Sustainability-Linked"- Anleihe. Das bedeutet, dass der Rückzahlungsbetrag über 100 % des Nominales liegen kann, wenn sich das ESG-Rating der Gesellschaft während der Laufzeit der Anleihe verschlechtert.

Im zweiten Quartal 2021 erfolgte die Emission einer tief nachrangigen Sustainability-Linked Hybridanleihe 2021 im Gesamtnennbetrag von € 100.000.000,00. Im Rahmen dieser Emission konnten knapp 50 % einer Hybridanleihe von 2018 vorzeitig rückgekauft und damit bis 2026 verlängert werden. Im Mai 2025 wurde die Sustainability-Linked Hybridanleihe 2021 im Gesamtnennbetrag von € 43.600.000,00 im Rahmen eines Umtauschangebots in die Grüne Hybridanleihe 2025 (Green Hybrid Bond 2025) umgetauscht, so dass die Sustainability-Linked Hybridanleihe 2021 im Gesamtnennbetrag von EUR 56.400.000,00 aussteht. Die Sustainability-Linked Hybridanleihe 2021 enthält eine Regelung, wonach die Emittentin bei Eintritt eines Kontrollwechsels im Sinn einer Übernahme gemäß österreichischem Übernahmegesetz (wie in den Anleihebedingungen definiert) berechtigt ist, die Hybrid-Teilschuldverschreibungen vorzeitig vollständig zum erhöhten Nennbetrag zuzüglich bis zum Rückzahlungstag aufgelaufener Zinsen zurückzuzahlen; dabei ist der erhöhte Nennbetrag mindestens der Nennbetrag der Hybrid-Teilschuldverschreibungen, vorbehaltlich Erhöhung(en) nach Eintritt eines Anpassungsereignisses in Bezug auf das ESG-Rating und das Nachhaltigkeitserkennungslevel (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 € 28,95 Mio. in Teilschuldverschreibungen des UBM Green Bonds 2023 – 2027 umgetauscht wurden, wurden im Rahmen der Barzeichnung 2023-UBM-Teilschuldverschreibungen im Gesamtnennbetrag von € 91,05 Mio. begeben.

Im Oktober 2024 wurde von der Gesellschaft (Emittentin) eine weitere Grüne Anleihe (UBM Green Bond 2024 – 2029 oder 2024-UBM-Teilschuldverschreibungen) im Gesamtnennbetrag von € 93.000.000,00 mit fünfjähriger Laufzeit (2024 – 2029) zur Finanzierung nachhaltiger Projektentwicklungen

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

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

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

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

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

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

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

Die jeweiligen Schuldscheindarlehensverträge sehen ein Kündigungsrecht für den Fall vor, dass ein Kontrollwechselereignis eintritt und dieses Kontrollwechselereignis (i) zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Fähigkeit der Gesellschaft führt, ihre Verpflichtungen aus dem jeweiligen Darlehensvertrag zu erfüllen, oder (ii) zu einem Verstoß des jeweiligen Darlehensgebers gegen gesetzlich zwingende Vorschriften führt. (Kontrollwechsel bedeutet in diesem Zusammenhang die Erlangung einer unmittelbaren kontrollierenden Beteiligung an der Gesellschaft im Sinn des Übernahmegesetzes mit der Rechtsfolge eines Pflichtangebots durch eine natürliche oder juristische Person, die zum Zeitpunkt des Abschlusses des jeweiligen Darlehensvertrags keine Beteiligung an der Gesellschaft hielt.) Gemäß den Schuldscheindarlehensverträgen vom Dezember 2020 und Juli 2025 ist jeder Schuldscheindarlehensgläubiger nur dann berechtigt, seine Schuldscheindarlehen zu kündigen und fällig zu stellen und die sofortige Rückzahlung zum Nennbetrag zuzüglich bis zum Tag der Rückzahlung aufgelaufener Zinsen zu verlangen, sofern dieser Kontrollwechsel zu einer Verschlechterung der Bonität der Emittentin führt und die Emittentin keinen Bonitätsnachweis innerhalb von 60 Tagen ab dem Zeitpunkt der Bekanntmachung des Kontrollwechselereignisses erbringen kann.

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

In der Hauptversammlung vom 21. Mai 2024 hat die Gesellschaft ein Aktien-Optionen-Programm für Führungskräfte beschlossen (AOP 2024). Im Rahmen des AOP 2024 wurden bestimmten teilnahmeberechtigten Personen virtuelle Aktienoptionen (Aktienoptionen) eingeräumt, welche von diesen nach Ablauf eines Zeitraums von zwei (2) oder drei (3) Jahren und unter Einhaltung besonderer Teilnahmevoraussetzungen ausgeübt werden können. Das Recht, die Aktienoptionen auszuüben, entsteht erst mit Ablauf definierter Zeiträume und unter der Voraussetzung, dass die Performancekriterien erreicht werden und die im AOP 2024 festgelegten weiteren Voraussetzungen erfüllt sind. Das AOP 2024 sieht die Einräumung von insgesamt maximal 600.000 virtuellen Aktienoptionen vor, wobei jede virtuelle Aktienoption zur Barablöse des virtuellen Bezugs einer Stammaktie der Gesellschaft berechtigt. Im Fall eines Kontrollwechselereignisses sind die teilnahmeberechtigten Personen nicht mehr an die Ausübungsfenster, sehr wohl jedoch an den ungewichteten Durchschnitt der Schlusskurse der Aktie der Gesellschaft von zumindest EUR 27,00 gebunden. Die teilnahmeberechtigten Personen können ihre jeweiligen Aktienoptionen zehn (10) Handelstage nach Beginn der Nachfrist, die einem freiwilligen Angebot zur 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 CO_2- und energieintensivste Sektor. Fast 40 % der globalen CO_2-Emissionen und mehr als ein Drittel des weltweiten Energieverbrauchs gehen auf den Bau und Betrieb von Immobilien zurück. Aus diesem Grund ist es für UBM selbstverständlich, bei allen Entscheidungen ökologische Aspekte besonders zu berücksichtigen. Das klare Bekenntnis zum Holzbau, unser Augenmerk auf erneuerbare Energien und Energieeffizienz, der Fokus auf Green-Building-Zertifizierungen und unsere Bemühungen im Bereich der Kreislaufwirtschaft sind Ausdruck unserer Überzeugung.

Mit der Abteilung „Timber Construction & Green Building" hat UBM ein Kompetenzzentrum mit insgesamt sechs Experten aufgebaut, um die strategische Bedeutung des Holzbaus zu unterstreichen. Die Abteilung unterstützt und überwacht die UBM-weite operative Umsetzung der Green-Building-Prozesse. Neue Anforderungen auf nationaler und europäischer Ebene werden evaluiert und auf der Projektebene, in Einklang mit der green. smart. and more. Strategie, umgesetzt. Außerdem koordiniert die Abteilung die Evaluierung und Durchführung von Gebäudezertifizierungen und EU-Taxonomie-Checks durch externe Partner bei Projektentwicklungen. Für die operative Implementierung der Green-Building-Strategie in der Projektentwicklung sind die Projektleiter*innen zuständig. Diese optimieren die Projekte in Zusammenarbeit mit externen Expert*innen, zum Beispiel im Bereich Energie, im Rahmen der jeweiligen standortspezifischen Möglichkeiten. Bei Bestandsobjekten und Konzernstandorten wird die Green-Building-Strategie von den jeweiligen Assetmanager*innen implementiert.

Zukunftsweisende Immobilienentwicklung

Mit unseren Immobilien prägen wir Lebensräume für die Zukunft und gestalten damit auch die Umwelt. Immobilienentwicklung ist nicht nur unser Kerngeschäft, sie ist gleichzeitig unser größter Hebel, um unseren CO_2-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 CO_2-Emissionen
- Langlebigkeit und Recycelbarkeit der Materialien
- Bodenversiegelung, Klimawandel und Biodiversität
- Sanierung und Revitalisierung
- Gesunde Baustoffe und Wohnqualität

Wir messen unsere Standorte am Fußabdruck

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

Weniger Bestandsimmobilien

UBM konzentriert sich strategisch auf die Entwicklung und den Verkauf von Immobilien. Daher wird die Anzahl der Bestandsimmobilien seit 2015 konsequent reduziert. Auch im Bestand

setzt UBM auf Maßnahmen im Sinne der Nachhaltigkeit; zu berücksichtigen ist, ob es sich um vermietete Objekte handelt, bei denen UBM indirekten Einfluss auf Energieverbrauch und Emissionen hat, etwa durch den Einsatz energiesparender Leuchtmittel oder effizienter Kühl- und Heizlösungen.

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

Mitarbeitende
Der Personalstand des UBM-Konzerns betrug zum 31.12.2025 211 (31.12.2024: 231).

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

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

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

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

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

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

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

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

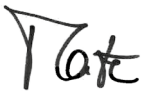
Corporate-Governance-Bericht
Der Bericht ist als Teil des Geschäftsberichts unter www.ubm-development.com im Submenü Investor Relations/Finanzberichte bzw. Corporate Governance abrufbar.

Forschung und Entwicklung
Die Gesellschaft betreibt keine Forschungs- und Entwicklungsaktivitäten.

Wien, am 18. März 2026

Der Vorstand

Mag. Thomas G. Winkler, LLM
CEO, Vorsitzender



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO

Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO

Dipl. Ing. Peter Schaller
CTO

Konzernabschluss

58 Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung
59 Konzern-Gesamtergebnisrechnung
60 Konzernbilanz
61 Konzern-Kapitalflussrechnung
62 Entwicklung des Konzerneigenkapitals
64 Erläuterungen zum Konzernabschluss
127 Beteiligungsspiegel
135 Bestätigungsvermerk
141 Ergebnisverwendung
142 Bilanzeid

Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung

für das Geschäftsjahr 2025

in T€	Erläuterungen	2025	2024
Umsatzerlöse	(7)	139.201	106.239
Bestandsveränderung		–13.026	12.323
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	(20)	–10.788	–13.102
Erträge aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien	(19)	417	16.084
Sonstige betriebliche Erträge	(8)	17.757	10.477
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	(9)	–74.293	–66.218
Personalaufwand	(10)	–24.601	–22.728
Aufwendungen aus Fair-Value-Anpassungen auf Finanzimmobilien	(19)	–7.436	–23.220
Sonstige betriebliche Aufwendungen	(11)	–19.853	–26.549
Ergebnis (EBITDA)		**7.378**	**–6.694**
Abschreibungen auf immaterielle Werte des Anlagevermögens und Sachanlagen	(12)	–2.463	–2.475
Betriebsergebnis (EBIT)		**4.915**	**–9.169**
Finanzertrag	(13)	26.698	18.087
Finanzaufwand	(14)	–27.679	–32.109
Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT)		**3.934**	**–23.191**
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	(15)	–6.249	–6.402
Jahresfehlbetrag/-überschuss		**–2.315**	**–29.593**
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens		–10.372	–35.646
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber		8.175	5.500
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		–118	553
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	**(16)**	**–1,40**	**–4,77**
Verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	**(16)**	**–1,40**	**–4,77**

Konzern-Gesamtergebnisrechnung

für das Geschäftsjahr 2025

in T€	Erläuterungen	2025	2024
Jahresfehlbetrag/-überschuss		**–2.315**	**–29.593**
Sonstiges Ergebnis			
Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen	(35)	136	287
Auf das sonstige Ergebnis entfallender Ertragsteueraufwand (-ertrag)		–35	–69
Sonstiges Ergebnis, welches nicht in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (nicht recyclingfähig)		**101**	**218**
Unterschiedsbetrag aus der Währungsumrechnung		–803	–956
Sonstiges Ergebnis, welches in die Gewinn- und Verlustrechnung umgegliedert werden kann (recyclingfähig)		**–803**	**–956**
Sonstiges Gesamtergebnis des Jahres (other comprehensive income)		**–702**	**–738**
Gesamtergebnis des Jahres		**–3.017**	**–30.331**
davon Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens		–11.074	–36.384
davon Anteile der Hybridkapitalinhaber		8.175	5.500
davon Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		–118	553

Konzernbilanz

zum 31. Dezember 2025

in T€	Erläuterungen	2025	2024
Aktiva			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	(17)	1.581	1.818
Sachanlagen	(18)	8.474	9.601
Finanzimmobilien	(19)	276.216	294.938
Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	(20)	106.779	112.362
Projektfinanzierungen	(21)	204.746	195.077
Übrige Finanzanlagen	(22)	20.139	10.886
Finanzielle Vermögenswerte	(25)	201	2.242
Latente Steueransprüche	(28)	896	667
		619.032	**627.591**
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	(23)	301.249	293.925
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	(24)	17.326	26.243
Finanzielle Vermögenswerte	(25)	29.735	27.385
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	(26)	7.222	7.715
Liquide Mittel	(27)	117.693	199.537
		473.225	**554.805**
Aktiva gesamt		**1.092.257**	**1.182.396**
Passiva			
Eigenkapital			
Grundkapital	(29, 30)	52.305	52.305
Eigene Anteile	(31)	–2.594	-
Kapitalrücklagen	(33)	100.984	98.954
Andere Rücklagen	(33)	74.077	85.151
Hybridkapital	(34)	124.782	101.605
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens		**349.554**	**338.015**
Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen		635	5.638
		350.189	**343.653**
Langfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen	(35)	6.097	7.229
Anleihen und Schuldscheindarlehen	(36)	238.344	257.688
Finanzverbindlichkeiten	(37)	210.796	175.819
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(39)	1.576	1.141
Latente Steuerschulden	(28)	5.887	2.929
		462.700	**444.806**
Kurzfristige Verbindlichkeiten			
Rückstellungen	(35)	4.959	3.790
Anleihen und Schuldscheindarlehen	(36)	79.626	130.131
Finanzverbindlichkeiten	(37)	137.997	203.073
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	(38)	24.863	25.155
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	(39)	13.836	15.130
Übrige Verbindlichkeiten	(40)	9.182	7.924
Verbindlichkeiten aus Ertragsteuern		8.905	8.734
		279.368	**393.937**
Passiva gesamt		**1.092.257**	**1.182.396**

Konzern-Kapitalflussrechnung

für das Geschäftsjahr 2025

in T€	2025	2024
Jahresfehlbetrag/-überschuss	–2.315	–29.593
Abschreibungen/Zuschreibungen auf das Anlagevermögen und Finanzanlagen	9.482	9.612
Zinserträge/Zinsaufwendungen	7.725	14.280
Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen	10.788	13.102
Dividenden aus at-equity bilanzierten Unternehmen	4.711	31.775
Abnahme (-)/Zunahme (+) der langfristigen Rückstellungen	–1.269	–3.613
Latente Ertragsteuern	4.375	1.636
Cashflow aus dem Ergebnis	**33.497**	**37.199**
Abnahme (-)/Zunahme (+) der kurzfristigen Rückstellungen	50	–766
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Steuerschulden	171	2.000
Verluste (+)/Gewinne (-) aus Anlagenabgängen	–1.270	780
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Vorräte	11.681	–12.869
Abnahme (+)/Zunahme (-) der Forderungen	5.942	16.581
Abnahme (-)/Zunahme (+) der Verbindlichkeiten (ohne Bankverbindlichkeiten)	303	–946
Erhaltene Zinsen	2.712	3.297
Gezahlte Zinsen	–27.124	–32.036
Sonstige zahlungsunwirksame Vorgänge	–16.193	–1.814
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	**9.769**	**11.426**
Einzahlungen aus Sachanlageabgängen und Abgängen aus Finanzimmobilien	690	24.206
Einzahlungen aus Finanzanlageabgängen	5.081	38.405
Einzahlungen aus der Tilgung von Projektfinanzierungen	37.231	35.727
Investitionen in immaterielle Vermögenswerte	–6	–145
Investitionen in das Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	–42.861	–42.080
Investitionen in das Finanzanlagevermögen	–7.299	–792
Investitionen in Projektfinanzierungen	–32.674	–70.780
Einzahlungen aus dem Verkauf von Unternehmen abzgl. liquider Mittel	14.806	20.733
Auszahlungen aus dem Erwerb von Unternehmen abzgl. liquider Mittel	–3.442	-
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**–28.474**	**5.274**
Dividenden und Hybridkupon	–5.224	–5.500
Ausschüttung an nicht kontrollierende Gesellschafter von Tochterunternehmen	–14	–296
Einzahlungen aus Anleihen und Schuldscheindarlehen	97.500	93.000
Rückzahlungen von Anleihen und Schuldscheindarlehen	–167.229	–82.082
Aufnahme von Krediten und anderen Finanzierungen	123.004	102.502
Tilgung von Krediten und anderen Finanzierungen	–128.075	–75.720
Aufnahme von Hybridkapital	20.444	-
Kauf eigener Anteile	–2.594	-
Auszahlungen aus dem Kauf von nicht kontrollierenden Anteilen	–3.600	-
Zuschuss von nicht kontrollierenden Anteilen	-	58
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**–65.788**	**31.962**
Cashflow aus der Betriebstätigkeit	**9.769**	**11.426**
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	**–28.474**	**5.274**
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	**–65.788**	**31.962**
Veränderung liquider Mittel	**–84.493**	**48.662**
Liquide Mittel am 1.1.	199.537	151.520
Währungsdifferenzen	2.649	–645
Liquide Mittel am 31.12.	**117.693**	**199.537**
Bezahlte Steuern	–3.723	–3.960

Entwicklung des Konzerneigenkapitals

für das Geschäftsjahr 2025

in T€	Grund-kapital	Kapital-rücklagen	Remeasurement aus leistungs-orientierten Verpflichtungen	Fremdwährungs-umrechnungs-rücklage	Andere Rücklagen
Stand zum 1.1.2024	**52.305**	**98.954**	**–2.455**	**–3.113**	**127.103**
Konzernergebnis	-	-	-	-	–35.646
Sonstiges Ergebnis	-	-	218	–956	-
Gesamtergebnis des Jahres	-	-	218	–956	–35.646
Dividendenzahlungen und Hybridkupon	-	-	-	-	-
Kapitalerhöhung	-	-	-	-	-
Stand zum 31.12.2024	**52.305**	**98.954**	**–2.237**	**–4.069**	**91.457**
Konzernergebnis	-	-	-	-	–10.372
Sonstiges Ergebnis	-	-	101	–803	-
Gesamtergebnis des Jahres	-	-	101	–803	–10.372
Dividendenzahlungen und Hybridkupon	-	-	-	-	-
Hybridkapital	-	218	-	-	-
Kauf eigener Anteile	-	-	-	-	-
Veränderung von nicht kontrollierenden Anteilen	-	1.812	-	-	-
Stand zum 31.12.2025	**52.305**	**100.984**	**–2.136**	**–4.872**	**81.085**

Hybridkapital	Eigene Aktien	Anteile der Aktionäre des Mutterunter-nehmens	Anteile der nicht kontrollierenden Gesellschafter von Tochterunternehmen	Summe
101.605	**-**	**374.399**	**5.323**	**379.722**
5.500	-	–30.146	553	–29.593
-	-	–738	-	–738
5.500	-	–30.884	553	–30.331
–5.500	-	–5.500	–296	–5.796
-	-	-	58	58
101.605	**-**	**338.015**	**5.638**	**343.653**
8.175	-	–2.197	–118	–2.315
-	-	–702	-	–702
8.175	-	–2.899	–118	–3.017
–5.224	-	–5.224	–14	–5.238
20.226	-	20.444	-	20.444
-	–2.594	–2.594	-	–2.594
-	-	1.812	–4.871	–3.059
124.782	**–2.594**	**349.554**	**635**	**350.189**

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 IFRS Accounting 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 2025.

2. Konsolidierungskreis

In den Konzernabschluss sind neben UBM 36 (Vorjahr: 39) inländische Tochterunternehmen sowie 57 (Vorjahr: 65) ausländische Tochterunternehmen einbezogen.

Eine Gesellschaft wurde gegründet, neun Gesellschaften wurden liquidiert, eine Gesellschaft ist aufgrund von Anwachsung erloschen, und zwei Gesellschaften wurden fusioniert. Bei einer Gesellschaft erfolgte nach der Erhöhung der Beteiligungsquote ein Wechsel der Einbeziehungsart, da nun Beherrschung vorliegt (siehe Punkt 2.1.). Infolge des Verkaufs von 50,00% der Anteile an der Timber Marina Tower Immobilien GmbH & Co KG wird diese Gesellschaft nach der Equity-Methode bewertet, da nun gemeinschaftliche Beherrschung vorliegt. Der Verkaufspreis für Gesellschaftsanteile und Finanzverbindlichkeit betrug nach Abzug liquider Mittel T€ 12.947. Die UBM BBH Entwicklungs-GmbH & Co KG wurde verkauft, der Nettoverkaufspreis (abzüglich liquider Mittel von T€ 90) in Höhe von T€ 1.859 (inklusive Darlehensübernahme) wurde in bar beglichen. Im Zuge der beiden Transaktionen gingen Finanzimmobilien in Höhe von T€ 54.518 und Finanzverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von T€ 26.420 ab.

Außerdem wurden 22 (31. Dezember 2024: 22) inländische und 19 (31. Dezember 2024: 20) ausländische assoziierte und Gemeinschaftsunternehmen nach der Equity-Methode bewertet. Eine Gesellschaft wird aufgrund einer Anteilsaufstockung nunmehr als Tochterunternehmen in den Konzern einbezogen (siehe Punkt 2.1) und eine Gesellschaft wurde liquidiert. Eine weitere Gesellschaft wird aufgrund der Reduktion der Beteiligungsquote nun nach der Equity-Methode einbezogen.

Im zweiten Quartal erwarb die PORR-Gruppe 49,00 % der Anteile an der UBM hotels Management GmbH durch die Übernahme von Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 10.570, nachdem der vormalige Gemeinschaftsunternehmer aus dem Joint-Venture-Vertrag ausgeschieden ist. Die Anteilsquote der UBM erhöhte sich im Zuge der Transaktion von 50,00 % auf 51,00 %, es besteht weiterhin gemeinschaftliche Beherrschung. Die Gesellschaft wird weiterhin nach der Equity-Methode in den UBM-Konzern einbezogen.

Bei 17 (Vorjahr: 18) 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.

2.1. Erstkonsolidierungen
Am 20. Jänner 2025 erfolgte der Erwerb von 50,00 % der Anteile an GOLD NEMOVITOSTNÍ s.r.o. in Tschechien. Der Netto-Kaufpreis (Kaufpreis abzgl. liquider Mittel) belief sich auf T€ 3.442. Somit wurde die zuvor at-equity bilanzierte Gesellschaft erstmals voll in den Konzernabschluss einbezogen. Die übernommenen Vermögenswerte beinhalten großteils ein Grundstück im Vorratsvermögen in Höhe von T€ 12.392, welches für Wohnbau vorgesehen ist und bereits im Verkaufsprozess steht.

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, sofern es sich um einen Geschäftsbetrieb handelt.

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 jeweiligen Monatsdurchschnittskurs des Geschäftsjahres umgerechnet. Aus der Währungsumrechnung resultierende Differenzen werden direkt im Eigenkapital erfasst. Diese Umrechnungsdifferenzen werden zum Zeitpunkt des Abgangs des Geschäftsbetriebs erfolgswirksam erfasst.

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

	Devisenmittelkurs 31.12.2025	Devisenmittelkurs 31.12.2024
PLN	4,2210	4,2750
CZK	24,2370	25,1850

Bei Unternehmenserwerben werden erworbene Vermögenswerte und Verbindlichkeiten mit dem zum Erwerbsstichtag gültigen Kurs in den Konzernabschluss einbezogen.

Nicht auf die funktionale Währung lautende monetäre Positionen der einbezogenen Unternehmen werden mit dem Devisenmittelkurs zum Bilanzstichtag umgerechnet. Daraus resultierende Kursgewinne oder -verluste werden ergebniswirksam erfasst.

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 Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten unter Abzug von Anschaffungskostenminderungen angesetzt und planmäßig linear abgeschrieben, wobei folgende Abschreibungssätze angewandt wurden:

in %	2025	2024
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.

Geringwertige Vermögenswerte werden im Anschaffungsjahr in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst.

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. 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, wobei der beizulegende Zeitwert aus dem Barwert der geschätzten künftigen Cashflows, die aus der Nutzung der Immobilien erwartet werden, oder über Vergleichstransaktionen ermittelt wird.

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 Vorliegen eines qualifizierten Vermögenswertes in die Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten einbezogen. Im laufenden Geschäftsjahr wurden T€ 5.808 (Vorjahr: T€ 5.782) Zinsen auf Immobilien aktiviert. Für den Finanzierungskostensatz wird auf die Angaben in Punkt 37 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 Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen werden 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.

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 Berechnung für die UBM und die in den Konzernabschluss einbezogenen österreichischen Tochtergesellschaften wurde im Berichtsjahr mit 23,00% durchgeführt.

Rückstellungen für Abfertigungen, Pensionen und Jubiläumsgelder wurden gemäß IAS 19 nach dem laufenden Einmalprämienverfahren (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 4,00 % (Vorjahr: 3,30 %) und Bezugssteigerungen in Österreich von 3,10 % bzw. 3,50 % (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 (Korridorpension) 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, für Jubiläumsgelder im Gewinn oder Verlust der Periode erfasst. Der Dienstzeitaufwand wird im Personalaufwand ausgewiesen. 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 währungsspezifische Grenzfremdkapitalzinssatz 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 des Verlusts 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 für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen 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.

Umsatzerlöse werden nach Abzug von Umsatzsteuern 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 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 Auftragserlöse 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.

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. Wesentliche Ermessensentscheidungen beziehen sich auf die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts bei Immobilien, welcher in der Regel mit dem Barwert der bei einer Vermietung realisierbaren Erträge gleichgesetzt wird. Veränderte Einschätzungen betreffend die bei einer Vermietung zukünftig realisierbaren Erträge bzw. die Renditeerwartung in Bezug auf Alternativanlagen wirken sich auf den beizulegenden Zeitwert eines Objekts aus. Der Kapitalisierungszinssatz (die Bandbreite liegt zwischen 3,60 % und 10,00 %; (Vorjahr: 3,81 % und 10,00 %)) 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, insbesondere dem Term-and-Reversion-Verfahren bewertet (das Bewertungsverfahren sowie der Fair Value der bewerteten Finanzimmobilien sind unter Punkt 19 näher erläutert).

Immobilien, die in der Entwicklung stehen (Anlagen in Bau – IAS 40), werden unter Anwendung der Residualwertmethode bewertet. 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 31.12.2025 153.298			**Buchwert 31.12.2024 110.141**		
	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%	-	12.019	–12.126	-	6.304	–6.254
0,50%	–5.112	2.698	–13.112	–1.763	2.197	–4.783
–0,50%	6.908	16.038	–2.132	1.077	5.207	–2.173

in T€

Entwicklungsprojekte IAS 40

	Buchwert 31.12.2025 122.918		**Buchwert 31.12.2024 184.797**	
Developer-Gewinn	–5,00%	5,00%	–5,00%	5,00%
	12.460	–18.150	19.450	–27.190
Änderung der Yield	–0,50%	0,50%	–0,50%	0,50%
	14.650	–20.090	35.105	–36.905
Änderung der Baukosten	10,00%	–10,00%	10,00%	–10,00%
	–21.990	16.000	–37.640	28.970
Änderung der Mieterlöse	–10,00%	10,00%	–10,00%	10,00%
	–26.097	27.911	–47.952	47.772

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. All jene Immobilien, welche bereits vor Fertigstellung verkauft werden 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, wird der Verkehrswert mittels Vergleichswert- bzw. Sachwertverfahren ermittelt. Dafür bestimmen die externen Gutachter mit den lokalen Projektentwicklern basierend auf Größe, Alter und Zustand der Gebäude und nach länderspezifischen Gegebenheiten die Parameter. 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. Hinsichtlich Buchwert und möglicher Auswirkungen von Wertminderungen wird auf Punkt 23 verwiesen.

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 eingestuften 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:

	Zinsen +0,25 %	Zinsen –0,25 %
Pensionen DBO	–1,90 %	2,00 %
	Rententrend +0,25 %	**Rententrend –0,25 %**
Pensionen DBO	2,00 %	–2,00 %
	Lebenserwartung +1 Jahr	**Lebenserwartung –1 Jahr**
Pensionen DBO	5,30 %	–5,20 %

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	–1,43 %	1,46 %	1,58 %	–1,55 %
	Fluktuation +0,50 % bis zum 25. Dienstjahr	**Fluktuation –0,50 % bis zum 25. Dienstjahr**	**Lebenserwartung +1 Jahr**	**Lebenserwartung –1 Jahr**
Abfertigung DBO	–0,05 %	0,05 %	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 21.

6. Neue und geänderte Rechnungslegungsstandards

6.1. Im Berichtsjahr erstmals angewandte Standards

Erstmalig wurden zum 1. Jänner 2025 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 an IAS 21: Mangel an Umtauschbarkeit	15.8.2023	12.11.2024	1.1.2025

6.2. Neue Rechnungslegungsstandards, die noch nicht angewandt werden

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

Die fristgerechte, konzernweite Umsetzung der Anforderungen von IFRS 18, insbesondere hinsichtlich der neuen Gliederung der Gewinn- und Verlustrechnung in fünf Funktionskategorien, wird derzeit von UBM im Rahmen eines Projektplans erarbeitet. Die erstmalige Anwendung sowie die Bereitstellung der Vergleichszahlen erfolgt planmäßig im Rahmen der Berichterstattung zum 1. Januar 2027.

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 IFRS 9 und IFRS 7: Änderungen an der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten	30.5.2024	27.5.2025	1.1.2026
Jährliche Verbesserungen an den IFRS-Rechnungslegungsstandards – Band 11	18.7.2024	9.7.2025	1.1.2026
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7: Verträge mit Bezug auf naturabhängige Elektrizität	18.12.2024	30.6.2025	1.1.2026
IFRS 18: Darstellung und Angaben im Abschluss	9.4.2024	13.2.2026	1.1.2027

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
IFRS 19: Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben	9.5.2024	–	1.1.2027
Änderungen an IAS 21: Umrechnung in eine hochinflationäre Darstellungswährung	13.11.2025	–	1.1.2027

7. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 139.201 (Vorjahr: T€ 106.239) enthalten im Wesentlichen Verkaufserlöse von Vorratsimmobilien, Mieterträge und abgerechnete Bauleistungen.

Die Gesamtleistung der Gruppe ist eine zentrale Kennzahl für das Geschäftsfeld des UBM-Konzerns und beinhaltet neben den Umsatzerlösen die anteilige Leistung von at-equity bilanzierten Unternehmen sowie Erlöse aus Immobilienverkäufen von Share bzw. Asset Deals. In der nachfolgenden Tabelle wird die Gesamtleistung der Gruppe aus dem internen Berichtswesen nach Regionen dargestellt:

in T€	2025	2024
Regionen		
Deutschland	50.295	61.008
Österreich	168.478	133.519
Polen	55.948	105.447
Sonstige Märkte	82.726	124.880
Gesamtleistung der Gruppe	**357.447**	**424.854**
Abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten Unternehmen sowie Verkäufe von Finanzimmobilien	–218.246	–318.615
Umsatzerlöse	**139.201**	**106.239**

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

	Deutschland	Österreich	Polen	Sonstige Märkte	Konzern
in T€	**1-12/2025**	**1-12/2025**	**1-12/2025**	**1-12/2025**	**1-12/2025**
Erlöse aus Verträgen mit Kunden					
Residential	12.981	41.881	12.489	44.892	112.243
Office	104	2	11	-	117
Hotel	-	-	-	130	130
Other	-	161	58	-	219
Service	8.869	4.576	2.404	874	16.723
Erlöse aus Verträgen mit Kunden	**21.954**	**46.620**	**14.962**	**45.896**	**129.432**
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	9.093	34.742	-	13.482	57.317
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	12.861	11.878	14.962	32.414	72.115
Erlöse aus Verträgen mit Kunden	**21.954**	**46.620**	**14.962**	**45.896**	**129.432**
Erlöse aus Vermietung	406	2.254	3.186	3.923	9.769
Umsatzerlöse	**22.360**	**48.874**	**18.148**	**49.819**	**139.201**

in T€	Deutschland 1-12/2024	Österreich 1-12/2024	Polen 1-12/2024	Sonstige Märkte 1-12/2024	Konzern 1-12/2024
Erlöse aus Verträgen mit Kunden					
Residential	7.312	5.224	4.560	58.372	75.468
Office	38	4	-	-	42
Hotel	-	-	-	-	-
Other	-	149	89	-	238
Service	4.513	7.538	1.537	869	14.457
Erlöse aus Verträgen mit Kunden	**11.863**	**12.915**	**6.186**	**59.241**	**90.205**
Umsatzerlöse zeitraumbezogen	6.106	8.797	-	56.769	71.672
Umsatzerlöse zeitpunktbezogen	5.757	4.118	6.186	2.472	18.533
Erlöse aus Verträgen mit Kunden	**11.863**	**12.915**	**6.186**	**59.241**	**90.205**
Erlöse aus Vermietung	744	2.642	8.516	4.132	16.034
Umsatzerlöse	**12.607**	**15.557**	**14.702**	**63.373**	**106.239**

8. Sonstige betriebliche Erträge

in T€	2025	2024
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	1.227	2.841
Erträge aus dem Abgang von Sachanlagevermögen und Finanzimmobilien	180	441
Gewinn aus Entkonsolidierungen	1.137	495
Personalkostenverrechnungen	226	202
Kursgewinne	3.030	2.380
Wertaufholung von Vorräten	7.113	400
Übrige	4.844	3.718
Gesamt	**17.757**	**10.477**

Die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen betreffen im Wesentlichen Gewährleistungsrückstellungen. Die übrigen sonstigen betrieblichen Erträge beinhalten im Wesentlichen Kaufpreisanpassungen aus Verkäufen des Vorjahres.

9. Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen

in T€	2025	2024
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	–2.039	–3.233
Aufwendungen für bezogene Leistungen	–72.254	–62.985
Gesamt	**–74.293**	**–66.218**

10. Personalaufwand

in T€	2025	2024
Löhne und Gehälter	–20.211	–18.519
Soziale Abgaben	–4.113	–3.909
Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen	–277	–300
Gesamt	**–24.601**	**–22.728**

Die Aufwendungen für Abfertigungen und Pensionen enthalten die Dienstzeitaufwendungen und die Aufwendungen für beitragsorientierte Verpflichtungen. Der Zinsaufwand wird unter Punkt 14 im Finanzaufwand ausgewiesen.

Im Personalaufwand sind Aufwendungen in Höhe von T€ 1.084 (Vorjahr: T€ 485) aus dem Long-Term-Incentive-Programm (LTIP) 2024 enthalten.

11. Sonstige betriebliche Aufwendungen

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen stellen sich wie folgt dar:

in T€	2025	2024
Bürobetrieb	–2.907	–3.291
Werbung	–2.719	–2.299
Rechts- und Beratungskosten	–6.226	–6.712
Wertminderungen von Immobilien im Umlaufvermögen	–500	–234
Kursverluste	–531	–2.005
Steuern, Beiträge und Gebühren	–1.913	–1.914
Bank- und Geldverkehrsspesen	–491	–886
Management Fee	–360	–995
Verlust aus Entkonsolidierungen	-	–1.211
Übrige	–4.206	–7.002
Gesamt	**–19.853**	**–26.549**

Die übrigen sonstigen betrieblichen Aufwendungen setzen sich im Wesentlichen aus sonstigen Fremdleistungen sowie aus Provisionen zusammen.

12. Abschreibungen

Auf immaterielle Vermögenswerte wurden T€ 244 (Vorjahr: T€ 242) und auf das Sachanlagevermögen T€ 2.219 (Vorjahr: T€ 2.233) planmäßige Abschreibungen vorgenommen.

13. Finanzertrag

in T€	2025	2024
Erträge aus Beteiligungen	-	21
Zinsen und ähnliche Erträge	19.946	17.789
davon aus Projektfinanzierungen gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	16.640	14.493
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	6.752	277
Gesamt	**26.698**	**18.087**

14. Finanzaufwand

in T€	2025	2024
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend Anleihen und Schuldscheindarlehen	–18.925	–15.074
Zinsen und ähnliche Aufwendungen betreffend andere Finanzverbindlichkeiten	–8.746	–16.933
Sonstige Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-	–62
Aufwendungen aus Beteiligungen	–8	–40
Gesamt	**–27.679**	**–32.109**

15. 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 (§ 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€	2025	2024
Tatsächlicher Steueraufwand	1.874	4.767
Latenter Steueraufwand/-ertrag	4.375	1.635
Steueraufwand (+)/-ertrag (–)	**6.249**	**6.402**

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

in T€	2025	2024
Ergebnis vor Ertragsteuern	3.934	–23.191
Theoretischer Steueraufwand (+)/-ertrag (–)	905	–5.334
Steuersatzunterschiede	–545	–2.407
Steuerauswirkung der nicht abzugsfähigen Aufwendungen und steuerfreien Erträge	2.202	891
Erträge/Aufwendungen aus Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	3.490	3.546
Veränderung des in Bezug auf Verlustvorträge und temporäre Differenzen nicht angesetzten latenten Steueranspruchs	7.633	10.683
Effekt von Steuersatzänderungen	–277	–41
Periodenfremder Steueraufwand (+)/-ertrag (–)	–2.680	–2.176
Nicht-temporäre Differenzen	–4.479	1.240
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	**6.249**	**6.402**

Der periodenfremde Steueraufwand enthält einen Aufwand aus laufenden Ertragsteuern von T€ 202 (Vorjahr: Ertrag T€ 517). Der im sonstigen Ergebnis erfasste Betrag belief sich auf T€ –35 (Vorjahr: T€ –69) und betraf den Steuereffekt auf das Remeasurement aus leistungsorientierten Verpflichtungen.

16. 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.

	2025	2024
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis inkl. Hybridkapitalzinsen (in T€)	–2.197	–30.146
Abzüglich Hybridkapitalzinsen (in T€)	–8.175	–5.500
Anteile der Aktionäre des Mutterunternehmens am Periodenergebnis (in T€)	–10.372	–35.646
Gewichtete durchschnittliche Anzahl ausgegebener Aktien	7.417.174	7.472.180
Unverwässertes Ergebnis je Aktie = verwässertes Ergebnis je Aktie (in €)	**–1,40**	**–4,77**

17. Immaterielle Vermögenswerte

in T€	Konzessionen, Lizenzen und ähnliche Rechte	Anlagen in Bau	Gesamt
Anschaffungs- und Herstellungskosten			
Stand zum 1.1.2024	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**
Zugänge	-	6	6
Abgänge	-	-	-
Umbuchungen	-	-	-
Währungsanpassungen	6	-	6
Stand zum 31.12.2025	**2.685**	**19**	**2.704**
Kumulierte Abschreibungen			
Stand zum 1.1.2024	636	-	636
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	242	-	242
Abgänge	–2	-	–2
Umbuchungen	-	-	-
Währungsanpassungen	–3	-	–3
Stand zum 31.12.2024	**873**	**-**	**873**
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	244	-	244
Abgänge	-	-	-
Umbuchungen	-	-	-
Währungsanpassungen	5	-	5
Stand zum 31.12.2025	**1.122**	**-**	**1.122**
Buchwerte Stand zum 31.12.2024	**1.805**	**13**	**1.818**
Buchwerte Stand zum 31.12.2025	**1.562**	**19**	**1.581**

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.

18. Sachanlagevermögen

in T€	Grundstücke und Bauten	Nutzungsrechte Grundstücke und Bauten	Technische Anlagen und Maschinen	Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	Nutzungsrechte Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	Gesamt
Anschaffungs- und Herstellungskosten bzw. Neubewertung						
Stand zum 1.1.2024	1.613	12.425	822	3.700	615	19.176
Zugänge	-	578	-	229	44	851
Abgänge	-	–217	–7	–315	–269	–808
Währungsanpassungen	–4	–6	4	–2	1	–7
Stand zum 31.12.2024	**1.609**	**12.780**	**819**	**3.612**	**391**	**19.212**
Zugänge	-	486	-	545	280	1.311
Abgänge	-	-	–158	–530	–174	–862
Währungsanpassungen	9	46	4	10	3	71
Stand zum 31.12.2025	**1.618**	**13.312**	**665**	**3.637**	**500**	**19.732**
Kumulierte Abschreibungen						
Stand zum 1.1.2024	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**
Zugänge (planmäßige Abschreibungen)	153	1.502	66	359	139	2.219
Abgänge	-	-	–140	–311	–173	–624
Währungsanpassungen	6	35	3	8	1	52
Stand zum 31.12.2025	**762**	**7.752**	**658**	**1.885**	**202**	**11.258**
Buchwerte Stand zum 31.12.2024	**1.006**	**6.565**	**90**	**1.783**	**156**	**9.601**
Buchwerte Stand zum 31.12.2025	**856**	**5.560**	**7**	**1.752**	**298**	**8.474**

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€	2025	2024
Zinsaufwendungen auf Leasingverbindlichkeiten	–991	–1.032
Aufwendungen aus kurzfristigen Leasingverhältnissen	–511	–677
Zahlungsmittelabflüsse aus Tilgungen	–1.951	–1.788
Gesamte Zahlungsmittelabflüsse aus Leasingverhältnissen	**–3.453**	**–3.497**

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 37 und 44 verwiesen.

19. Finanzimmobilien

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

in T€	Finanzimmobilien	Nutzungsrechte Finanzimmobilien	Gesamt
Beizulegender Zeitwert			
Stand zum 1.1.2024	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**
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	–54.518	-	–54.518
Zugänge in bestehende Immobilien	42.316	704	43.020
Abgänge	–313	-	–313
Währungsanpassungen	109	-	109
Anpassung an den beizulegenden Wert	–6.583	–436	–7.019
Stand zum 31.12.2025	**263.428**	**12.788**	**276.216**

Überleitungsrechnung für Stufe-3-Bewertungen:

	Österreich			
2025 in T€	**Office**	**Other**	**Residential**	**Land bank**
Buchwert zum Beginn des Geschäftsjahres (Level 3)	**105.589**	**64**	**-**	**-**
Transfer aus Level 3	-	-	-	-
Währungsanpassungen	-	-	-	-
Zugänge in bestehende Immobilien	12.035	-	-	-
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	–54.518	-	-	-
Umgliederung von/in Vorräte	-	-	-	-
Abgänge	-	-	-	-
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts[1]	–3.011	-	-	-
Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres (Level 3)	**60.095**	**64**	**-**	**-**
Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres (Level 2)				
Buchwert Total				

[1] Die Nettoergebnisse aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts setzten sich aus Aufwertungen in Höhe von T€ 279 sowie aus Abwertungen in Höhe von T€ –6.105 zusammen.

	Österreich			
2024 in T€	**Office**	**Other**	**Residential**	**Land bank**
Buchwert zum Beginn des Geschäftsjahres (Level 3)	**155.977**	**187**	**-**	**-**
Transfer aus Level 3	-	-	-	-
Währungsanpassungen	-	-	-	-
Zugänge in bestehende Immobilien	25.933	-	-	-
Zu-/Abgänge durch Änderung des Konsolidierungskreises	-	-	-	-
Umgliederung von/in Vorräte	-	-	-	-
Abgänge	–73.048	–123	-	-
Nettoergebnis aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts[1]	–3.273	-	-	-
Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres (Level 3)	**105.589**	**64**	**-**	**-**
Buchwert zum Ende des Geschäftsjahres (Level 2)				
Buchwert Total				

[1] Die Nettoergebnisse aus der Anpassung des beizulegenden Zeitwerts setzten sich aus Aufwertungen in Höhe von T€ 7.289 sowie aus Abwertungen in Höhe von T€ –20.855 zusammen.

Deutschland		Polen			Sonstige Märkte		
Office	Land bank	Office	Other	Hotel	Hotel	Land bank	Gesamt
76.712	**-**	**3.790**	**-**	**-**	**64.600**	**-**	**250.754**
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
29.589	-	-	-	-	182	-	41.807
-	-	-	-	-	-	-	–54.518
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
–1.833	-	100	-	-	–1.082	-	–5.826
104.468	**-**	**3.890**	**-**	**-**	**63.700**	**-**	**232.217**
							31.211
							263.428

Deutschland		Polen			Sonstige Märkte		
Office	Land bank	Office	Other	Hotel	Hotel	Land bank	Gesamt
80.263	**-**	**38.729**	**25.280**	**5.885**	**69.774**	**-**	**376.095**
-	-	-	–6.080	-	-	-	–6.080
-	-	–1	151	32	-	-	182
15.561	-	-	-	237	50	-	41.781
-	-	-	-	-	-	-	-
–15.645	-	-	-	-	-	-	–15.645
-	-	–34.843	–17.844	–6.155	-	-	–132.013
–3.467	-	–95	–1.507	-	–5.224	-	–13.566
76.712	**-**	**3.790**	**-**	**-**	**64.600**	**-**	**250.754**
							31.663
							282.417

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 nicht kontrollierenden Anteilen, die in den Konzernabschluss einfließen, ab einem Buchwert von T€ 1.000, insgesamt Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T€ 262.040 (Vorjahr: T€ 280.550), 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 voneinander 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. 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.

Immobilien, die in der Entwicklung stehen (Anlagen in Bau – IAS 40), werden unter Anwendung der Residualwertmethode bewertet. 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)

				Bandbreite der nicht beobachtbaren Inputfaktoren			
Immobilienart: Finanzimmobilien	**Segment**	**Fair-Value-Hierarchie**	**Beizulegender Zeitwert 31.12.2025 in T€**	**Bewertungsverfahren**	**Kapitalisierung Zinssatz %**	**Miete pro m² €/ Verkaufspreis m² €**	**Instandhaltungskosten in €/m² oder %**
Office	Österreich	Stufe 3	1.324	EW	4,50	5,50–8,71	16,50 %
Residential	Österreich	Stufe 3	21.839	EW/Residual	5,75	1.125,00/ Apartment	12,00 €/m²
Residential	Österreich	Stufe 3	36.932	VW/Residual	5,75	8.300,00	
Land bank	Österreich	Stufe 2	4.510	VW			
Other	Österreich	Stufe 3	64	EW			
Office	Deutschland	Stufe 3	25.539	Residual	3,60	15,00	10,00 €/m²
Office	Deutschland	Stufe 3	8.003	EW/Residual	3,95	16,00–23,50	5,00 €/m²
Office	Deutschland	Stufe 3	46.867	EW/Residual	4,10	25,73	15,00 €/m²
Office	Deutschland	Stufe 3	8.265	Residual	3,80	7.500,00	
Office	Deutschland	Stufe 3	15.794	EW/Residual	4,10	28,00	14,50 €/m²
Land bank	Deutschland	Stufe 2	1.950	VW			
Office	Polen	Stufe 3	3.890	EW	10,00	61,56/Stellplatz	50,00/Stellplatz
Other	Polen	Stufe 2	7.820	VW		1.620,00	
Land bank	Polen	Stufe 2	16.931	VW			
Hotel	Sonstige Märkte	Stufe 3	63.700	DCF	7,00	1.030,00/ Zimmer	8,00 €/m²

EW = Ertragswert, VW = Vergleichswert, DCF = Discounted Cash Flow

Immobilienart: Finanzimmobilien	Segment	Fair-Value-Hierarchie	Beizulegender Zeitwert 31.12.2024 in T€	Bandbreite der nicht beobachtbaren Inputfaktoren			
				Bewertungsverfahren	Kapitalisierung Zinssatz %	Miete pro m² €/ Verkaufspreis m² €	Instandhaltungskosten in €/m² oder %
Office	Österreich	Stufe 3	11.506	EW	5,00–7,50	2,68–10,94	5,67 €/m²
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 €/m²
Residential	Österreich	Stufe 3	20.074	EW/Residual	4,60	1.125,00/ Apartment	11,00 €/m²
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 €/m²
Office	Deutschland	Stufe 3	8.602	EW/Residual	3,81	21,00	6,00 €/m²
Office	Deutschland	Stufe 3	22.651	EW/Residual	4,25	24,00	14,50 €/m²
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 €/m²
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 €/m²

EW = Ertragswert, VW = Vergleichswert, 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€ 14.184 (Vorjahr: T€ 28.501). Zudem sind Finanzimmobilien mit einem Buchwert von T€ 222.561 (Vorjahr: T€ 244.052) zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Die Mieterträge aus vermieteten Finanzimmobilien beliefen sich im Berichtsjahr auf T€ 8.531 (Vorjahr: T€ 12.430), während die betrieblichen Aufwendungen T€ 2.243 (Vorjahr: T€ 2.700) betrugen. Betriebliche Aufwendungen im Zusammenhang mit als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien, mit denen während der Berichtsperiode keine Mieteinnahmen erzielt wurden, beliefen sich auf T€ 2 (Vorjahr: T€ 5).

20. Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen

Die erforderlichen Angaben gem. IFRS 12 beziehen sich auf diejenigen Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen, 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

2025 in T€	
Gesellschaft	**CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG**
Anteil in %	**49,90%**
Assetklasse	**Residential**
Land	**Deutschland**
Entwicklungsstatus	**Entwicklung**
Umsatz	5.368
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	–3.453
davon Abschreibungen	-
davon Zinsaufwand	-
davon Steueraufwand	–23
Gesamtergebnis	**–3.453**
Langfristige Vermögenswerte	25
Kurzfristige Vermögenswerte	13.249
davon liquide Mittel	5.470
Langfristige Verbindlichkeiten	-
davon langfr. finanzielle Verbindlichkeiten	-
Kurzfristige Verbindlichkeiten	10.677
davon kurzfr. finanzielle Verbindlichkeiten	9.952
Nettovermögen	2.597
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2025	**2.485**
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	–1.723
Erhaltene/gezahlte Dividenden	-
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2025	762
Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2025	**1.296**
Wertberichtigung Projektfinanzierung 1–12/2025	**-**

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	**-**

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.

2025 in T€

Gesellschaft	Jochberg Errichtungs KG	Poleczki Vienna Office spzoo	Obersendlinger KG	UBM hotels Management GmbH	FWUBM Management GmbH	Bauberger-straße KG
Anteil in %	**50,00%**	**74,00%**	**30,00%**	**51,00%**	**50,00%**	**60,00%**
Assetklasse	**Hotel**	**Office**	**Residential**	**Hotel**	**Other**	**Office**
Land	**Österreich**	**Polen**	**Deutschland**	**Österreich**	**Österreich**	**Deutschland**
Entwicklungsstatus	**Bestand**	**Bestand**	**Bestand**	**Bestand**	**Entwicklung**	**Entwicklung**
Umsatz	2.065	5.313	526	108.635	9.024	13
Jahresüberschuss/-fehlbetrag	–1.626	1.531	8.300	–6.508	7.545	–12.062
davon Abschreibungen	–1.384	-	-	–20.718	–35	-
davon Zinsaufwand	–1.014	–2.212	-	–17.691	–1.541	–6.448
davon Steueraufwand	-	–367	–819	–1.091	–4.436	-
Gesamtergebnis	**–1.626**	**1.531**	**8.300**	**–6.508**	**7.545**	**–12.062**
Langfristige Vermögenswerte	37.942	40.230	-	388.349	53.989	142.664
Kurzfristige Vermögenswerte	2.082	1.921	11.134	21.301	10.866	3.534
davon liquide Mittel	98	1.726	7.455	14.348	9.433	3.481
Langfristige Verbindlichkeiten	21.435	45.048	1.048	383.285	16.051	126.233
davon langfr. finanzielle Verbindlichkeiten	21.435	40.986	-	383.007	15.704	109.092
Kurzfristige Verbindlichkeiten	160	945	9.986	75.816	6.522	539
davon kurzfr. finanzielle Verbindlichkeiten	-	-	-	-	-	-
Nettovermögen	18.429	–3.842	100	–49.451	42.282	19.426
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 1.1.2025	**10.028**	**-**	**30**	**-**	**17.368**	**18.893**
Zu-/Abgänge	-	-	-	-	-	-
Anteil der Gruppe am Gesamtergebnis	–813	1.133	2.490	–3.319	3.773	–7.237
Erhaltene/gezahlte Dividenden	-	-	–2.490	-	-	-
Anteil der Gruppe am Nettovermögen zum 31.12.2025	9.215	-	30	–3.319	21.141	11.656
Buchwertanteil an at-equity bilanzierten Unternehmen zum 31.12.2025	**9.215**	**-**	**30**	**-**	**21.141**	**11.656**
Wertberichtigung Projektfinanzierung 1–12/2025	**-**	**1.133**	**-**	**–2.170**	**-**	**-**

Sugar Palace Propco sro	LQ Timber A KG	WSB zwei KG	WSB fünf KG	WSB neun-alpha KG	WSB elf-alpha KG	WSB neun-beta KG	PGE Europa-viertel GmbH	Amraser-See-Straße KG
60,00%	**50,00%**	**51,00%**	**51,00%**	**51,00%**	**51,00%**	**51,00%**	**74,90%**	**47,00%**
Hotel	**Office**	**Residential**	**Residential**	**Office**	**Residential**	**Residential**	**Office**	**Residential**
Tschechien	**Österreich**	**Österreich**	**Österreich**	**Österreich**	**Österreich**	**Österreich**	**Deutschland**	**Österreich**
Bestand	**Bestand**	**Entwicklung**	**Entwicklung**	**Bestand**	**Bestand**	**Entwicklung**	**Bestand**	**Entwicklung**
5.460	82	8.073	3.745	-	15.002	5.653	6.603	3
–7.219	–2.750	7.659	3.469	–4.830	2.613	4.426	–4.272	–4.043
–3.466	-	-	-	-	-	-	-	-
–8.190	–1.021	–1.009	–596	–1.130	–241	–751	–7.138	–2.487
–495	-	-	-	-	-	-	-	-
–7.219	**–2.750**	**7.659**	**3.469**	**–4.830**	**2.613**	**4.426**	**–4.272**	**–4.043**
106.833	155.500	-	-	40.806	-	-	127.891	-
6.412	791	35.504	30.797	3.486	9.463	29.649	8.389	22.837
3.513	366	487	400	1.926	4.447	3.827	853	2
133.708	119.910	-	-	30.916	-	-	116.425	33.088
127.923	118.235	-	-	30.916	-	-	116.425	33.088
3.580	11.414	16.311	16.829	12.455	244	17.247	3.574	86
-	-	15.450	15.475	-	-	15.315	-	-
–24.043	24.967	19.193	13.968	921	9.219	12.402	16.281	–10.337
-	**18.313**	**5.882**	**4.622**	**2.117**	**3.369**	**4.068**	**15.395**	**-**
-	–4.973	-	733	816	-	-	-	-
–4.331	–856	3.907	1.769	–2.463	1.333	2.257	–3.200	–1.900
-	-	-	-	-	-	-	-	-
–4.331	12.484	9.789	7.124	470	4.702	6.325	12.195	–1.900
-	**12.484**	**9.789**	**7.124**	**470**	**4.702**	**6.325**	**12.195**	**-**
–4.471	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**–1.900**

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**	**-**

Baubergerstraße 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**

Angaben zu den Gemeinschaftsunternehmen, die als unwesentlich eingestuft wurden:

in T€	2025	2024
Buchwertanteil an Gemeinschaftsunternehmen zum 31.12.	10.352	29.850
Anteil der Gruppe am		
Jahresverlust/-überschuss	–2.755	–6.470
Gesamtergebnis	**–2.755**	**–6.470**

Die nicht angesetzten Anteile an Verlusten von Gemeinschaftsunternehmen im Geschäftsjahr 2025 belaufen sich auf T€ 1.149 (Vorjahr: T€ 0).

Zum 31. Dezember 2025 bestehen keine maßgeblichen Zugriffsbeschränkungen auf die Gesellschaftsanteile. 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 2025 vorzunehmen:

2025 in T€	Bewertung (100 %)	Bewertung anteilig
Finanzimmobilien	–11.524	–6.429
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	16.839	8.602
Sachanlagen	–5.068	–2.979

2024 in T€	Bewertung (100 %)	Bewertung anteilig
Finanzimmobilien	–18.082	–11.391
Zum Verkauf bestimmte Immobilien	3.310	1.704
Sachanlagen	–951	–552

21. Projektfinanzierungen

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

in T€	2025	2024
Stand zum 1.1.	195.077	143.552
Zugänge	32.674	70.780
Abgänge	–37.231	–35.727
Änderung Konsolidierungskreis	3.926	9.062
Wertminderungen	–8.750	–9.553
Wertaufholungen	2.410	2.482
Kursdifferenzen	-	–12
Zinsen	16.640	14.493
Stand zum 31.12.	**204.746**	**195.077**

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.

22. Übrige Finanzanlagen

in T€	2025	2024
Beteiligungen an nicht konsolidierten Tochterunternehmen	392	392
Übrige Beteiligungen	217	217
Wertpapiere (FVTPL)	17.030	10.277
Wertpapiere (Amortised Cost)	2.500	-
Gesamt	**20.139**	**10.886**

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€ 6.752 (Vorjahr: T€ 277) im Finanzertrag erfasst (siehe Punkt 13), welcher das Rückzahlungsprofil des Finanzinstruments darstellt (siehe Punkt 44).

23. Vorräte

Die Vorräte setzen sich aus folgenden Positionen zusammen:

in T€	2025	2024
Zum Verkauf bestimmte Immobilien		
in Entwicklung	250.125	201.947
im Bestand	51.124	91.978
Gesamt	**301.249**	**293.925**

Vorräte mit einem Buchwert von T€ 254.167 (Vorjahr: T€ 249.294) sind zur Besicherung von Verbindlichkeiten verpfändet.

Der Buchwert jener Vorräte, die zum beizulegenden Zeitwert angesetzt wurden, beträgt T€ 139.988 (Vorjahr: T€ 116.554). Im Berichtsjahr wurden Wertberichtigungen in Höhe von T€ 500 (Vorjahr: T€ 234) sowie Wertaufholungen von T€ 7.113 (Vorjahr: T€ 400) durchgeführt. Der Stand der Wertberichtigungen zum 31. Dezember 2025 betrug T€ 15.985 (Vorjahr: T€ 22.598).

24. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen setzen sich aus Vertragsvermögenswerten und Forderungen aus sonstigen Lieferungen und Leistungen zusammen.

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

in T€	2025	2024
Vertragsvermögenswerte	85.710	47.465
Abzüglich zurechenbarer erhaltener Anzahlungen	–75.657	–40.007
Gesamt	**10.053**	**7.458**

Dem per 31. Dezember 2025 gemäß Leistungsfortschritt aktivierten anteiligen Auftragswert stehen bewertete Auftragskosten in Höhe von T€ 67.503 (Vorjahr: T€ 39.447) gegenüber, sodass sich der in Bezug auf diese Aufträge erfasste Gewinn auf T€ 18.207 (Vorjahr: T€ 8.018) beläuft.

Die Vertragsvermögenswerte entwickelten sich in der Berichtsperiode wie folgt:

Erhöhungen durch:

- Projektfortschritte von forward verkauften Immobilien
- Projektfortschritte von Projektmanagementverträgen

Verminderungen durch:

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

in T€	2025	2024
Vertragsvermögenswerte		
Stand zum 1.1.	7.458	29.412
Zugänge	44.138	52.022
Abgänge	–5.893	–62.143
Währungsanpassungen	-	–633
Erhaltene Anzahlungen	–35.650	–11.200
Stand zum 31.12.	**10.053**	**7.458**

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.

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

in T€	2025	2024
Forderungen gegenüber Dritten	3.980	15.868
Forderungen gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	3.293	2.917
Gesamt	**7.273**	**18.785**

Die Forderungen gegenüber Dritten sind mit T€ 2.593 (Vorjahr: T€ 12.983) nicht überfällig und mit T€ 1.339 (Vorjahr: T€ 2.885) 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:

			Davon zum Abschlussstichtag in den folgenden Zeitbändern überfällig				
in T€	Buchwert zum 31.12.2025	Davon zum Abschluss-stichtag nicht 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	3.980	2.593	798	235	127	179	48

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	-

25. Finanzielle Vermögenswerte

in T€	31.12.2025	Restlaufzeit > 1 Jahr	31.12.2024	Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	15.867	-	16.827	-
Übrige	14.069	201	12.800	2.242
Gesamt	**29.936**	**201**	**29.627**	**2.242**

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.

26. Sonstige Forderungen und Vermögenswerte

in T€	31.12.2025	Restlaufzeit > 1 Jahr	31.12.2024	Restlaufzeit > 1 Jahr
Forderungen aus Steuern	6.648	-	5.569	-
Übrige	574	-	2.146	-
Gesamt	**7.222**	**-**	**7.715**	**-**

Die übrigen sonstigen Forderungen und Vermögenswerte beinhalten mit T€ 450 (Vorjahr: T€ 2.083) geleistete Anzahlungen an Subunternehmer.

27. Liquide Mittel

Die liquiden Mittel beinhalten Guthaben bei Kreditinstituten in Höhe von T€ 117.691 (Vorjahr: T€ 199.531) sowie Kassenbestände in Höhe von T€ 2 (Vorjahr: T€ 6). Von den Bankguthaben sind T€ 4.000 (Vorjahr: T€ 7.000) zum Zweck der Sicherstellung von Bankkrediten verpfändet.

28. 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:

	2025		2024	
in T€	**Aktiv**	**Passiv**	**Aktiv**	**Passiv**
Finanzimmobilien, sonstige Bewertungsunterschiede	3.046	2.939	2.839	6.113
Sachanlagen	143	2.862	153	1.913
Finanzielle Vermögenswerte und Schulden	25.640	18.337	28.516	18.569
PoC-Methode	-	11.743	-	13.425
Rückstellungen	516	1.819	716	-
Steuerliche Verlustvorträge	3.364	-	5.534	-
Saldierungen	–31.813	–31.813	–37.091	–37.091
Latente Steuern	**896**	**5.887**	**667**	**2.929**
Saldierte latente Steuern	**-**	**4.991**	**-**	**2.262**

Latente Steueransprüche aus Verlustvorträgen wurden insoweit aktiviert, als diese wahrscheinlich mit künftigen steuerlichen Gewinnen verrechnet werden können. Die Wertberichtigung auf latente Steuern aus aktiven temporären Differenzen des Geschäftsjahres belaufen sich auf T€ 847 (Vorjahr: T€ 172). Der Stand der zum 31. Dezember 2025 nicht angesetzten Verlustvorträge ist in der Tabelle unterhalb angeführt. Die im Konzern angesetzten aktiven latenten Steuern auf offene Siebentelabschreibungen belaufen sich auf T€ 2.871 (Vorjahr: T€ 2.839).

in T€	**2025**	**2024**
Steuerliche Verlustvorträge mit einer Verwertbarkeit < 5 Jahre	27.308	25.205
Steuerliche Verlustvorträge mit unbegrenzter Verwertbarkeit	201.434	199.833
Summe der nicht angesetzten steuerlichen Verlustvorträge	**228.742**	**225.038**

29. Eigenkapital

Grundkapital	**Stück 31.12.2025**	**€ 31.12.2025**	**Stück 31.12.2024**	**€ 31.12.2024**
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.

30. Genehmigtes Kapital, bedingtes Kapital

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

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

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

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

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

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

„(4) Der Vorstand ist ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab Eintragung der in der Hauptversammlung vom 21.05.2024 beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu EUR 26.152.630,00 (Euro sechsundzwanzig Millionen einhundertzweiundfünfzigtausendsechshundertdreißig) durch Ausgabe von bis zu 3.736.090 (drei Millionen siebenhundertsechsunddreißigtausendneunzig) 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 einhundertdreiundfünfzig 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."

31. Eigene Anteile

Im Rahmen der Ermächtigung zum Rückkauf eigener Aktien (siehe Punkt 30) wurden im Geschäftsjahr 122.180 Aktien um T€ 2.594 (inkl. Spesen) von UBM zurückerworben und vom Eigenkapital in Abzug gebracht. Das Rückkaufprogramm zum Erwerb eigener Aktien wurde mit 18. November 2025 beendet.

32. Nicht kontrollierende Anteile

Im dritten Quartal wurden 6,00 % der Anteile an der UBM Development Deutschland GmbH um T€ 3.600 erworben. Dieser Erwerb führte zu einer Reduktion der nicht kontrollierenden Anteile um T€ 5.412. Der Differenzbetrag von T€ 1.812 wurde in der Kapitalrücklage erfasst.

Durch den Verkauf von rund 17 % der Anteile an der Poleczki Infrastructure Sp. z o.o. stieg der Anteil der nicht kontrollierenden Gesellschafter am Eigenkapital um T€ 546.

33. Rücklagen

Die Kapitalrücklagen resultieren aus den in den Vorjahren durchgeführten Kapitalerhöhungen und Kapitalberichtigungen. 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 unversteuerten Rücklagen nach Abzug der Steuerabgrenzung sowie die seit Erwerb einbehaltenen Gewinne der Tochterunternehmen.

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

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

34. 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.

Am 7. Mai 2025 erfolgte die Ausgabe einer neuen grünen Hybridanleihe mit einem Gesamtvolumen von T€ 65.000 und einem jährlichen Kupon von 10,00 %. Die Anleihe hat eine unbegrenzte Laufzeit mit einer vorzeitigen Rückzahlungsmöglichkeit der Emittentin nach fünf Jahren. Im Zuge der Transaktion wurden 43,60 % der Hybridanleihe 2021 umgetauscht. Somit konnte das Hybridanleihevolumen um einen Nominalbetrag von T€ 21.400 erhöht werden. Nach Abzug der Kosten ergab sich daraus eine Erhöhung des Eigenkapitals um T€ 20.444.

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.

35. Rückstellungen

in T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläums-gelder	Bauten	Miet-garantien	Andere	Gesamt
Stand zum 1.1.2025	1.274	609	164	4.580	-	4.391	11.018
Umgliederung	-	-	-	-	-	-	-
Währungsanpassungen	-	-	-	-	-	-	-
Zuführung	88	15	61	687	-	1.597	2.448
Zuführung OCI	–91	–45	-	-	-	-	–136
Verwendung	-	–65	-	–405	-	–525	–995
Auflösung	-	-	-	–1.197	-	–82	–1.279
Stand zum 31.12.2025	**1.271**	**514**	**225**	**3.665**	**-**	**5.381**	**11.056**
davon langfristig	1.271	514	225	3.571	-	516	6.097
davon kurzfristig	-	-	-	94	-	4.865	4.959

in T€	Abfertigungen	Pensionen	Jubiläums-gelder	Bauten	Miet-garantien	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

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 im Wesentlichen Rückstellungen für Beteiligungsrisiken von at-equity bilanzierten Unternehmen.

Altersversorgungspläne

Leistungsorientierte Pläne

Rückstellungen für Abfertigungen wurden für Angestellte gebildet, die gesetzliche bzw. rechtliche Abfertigungsansprüche haben. Angestellte, deren Dienstverhältnisse österreichischem Recht unterliegen, haben Anspruch auf eine Abfertigung in jedem Fall der Auflösung des Dienstverhältnisses bei Erreichen des gesetzlichen Pensionsalters, wenn das betreffende Dienstverhältnis vor dem 1. Jänner 2003 begonnen und eine bestimmte Zeit gedauert hat. Die Höhe der Abfertigung hängt von der Höhe des Bezugs zum Zeitpunkt der Auflösung und von der Dauer des Dienstverhältnisses ab. 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€	2025	2024
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	1.274	1.224
Währungsanpassungen	-	1
Dienstzeitaufwand	46	42
Zinsaufwand	42	39
Abfertigungszahlungen	-	–127
Versicherungsmathematische Gewinne (–)/Verluste (+)	–91	95
davon Gewinne/Verluste demografisch	–27	-
davon Gewinne/Verluste finanziell	–71	16
davon Gewinne/Verluste erfahrungsbedingte Anpassungen	7	79
Barwert der Abfertigungsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.	**1.271**	**1.274**

in T€	2025	2024
Dienstzeitaufwand (erworbene Ansprüche)	46	42
Zinsaufwand	42	39
Abfertigungsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)	**88**	**81**
Abfertigungsaufwand (im sonstigen Gesamtergebnis des Jahres erfasst)	**–91**	**95**

Zur Finanzierung der Abfertigungsansprüche besteht ein Abfertigungsgruppenversicherungsvertrag mit einem Deckungskapital zum 31. Dezember 2025 in Höhe von T€ 1.212 (Vorjahr: T€ 1.133).

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€ 42 und ein Zinsaufwand von T€ 50 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.

Überleitung von der Pensionsverpflichtung zur Pensionsrückstellung:

in T€	2025	2024
Barwert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	2.424	2.613
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens	–1.910	–2.004
Nettowert der durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	**514**	**609**
Barwert der nicht durch Fondsvermögen gedeckten Verpflichtung	-	-
Buchwert der Rückstellung zum 31.12.	**514**	**609**

Die Pensionsrückstellungen weisen folgende Entwicklung auf:

in T€	2025	2024
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 1.1.	2.613	3.121
Zinsaufwand	83	105
Pensionszahlungen	–213	–215
Versicherungsmathematische Gewinne (–)/Verluste (+)	–59	–398
davon Gewinne/Verluste demografisch	-	-
davon Gewinne/Verluste finanziell	–138	43
davon Gewinne/Verluste erfahrungsbedingte Anpassungen	79	–441
Barwert der Pensionsverpflichtungen (DBO) zum 31.12.	**2.424**	**2.613**

Die Verpflichtungen aus den direkten Pensionszusagen werden zum Teil durch Versicherungsverträge rückgedeckt, die bei der WIENER STÄDTISCHE Versicherung AG Vienna Insurance Group abgeschlossen wurden. 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€ 1.910 (Vorjahr: T€ 2.004) stellen Planvermögen gem. IAS 19 dar und wurden mit dem Barwert der Pensionsverpflichtungen saldiert.

Entwicklung des Planvermögens:

in T€	2025	2024
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 1.1.	2.004	2.096
Zinserträge	68	71
Auszahlungen (Leistungszahlungen)	–148	–147
Versicherungsmathematische Gewinne (+)/Verluste (–)	–14	–16
Beizulegender Zeitwert des Planvermögens zum 31.12.	**1.910**	**2.004**

Pensionsaufwand (netto):

in T€	2025	2024
Zinsaufwand	15	34
Pensionsaufwand (im Periodenergebnis erfasst)	**15**	**34**
Pensionsaufwand (im sonstigen Gesamtergebnis des Jahres erfasst)	**–45**	**–382**

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 Zinsaufwand von T€ 93 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 %	2025	2024
Festverzinsliche Wertpapiere	84,00	55,00
Aktien, Ergänzungskapital, Genussrechte, Partizipationskapital	13,00	30,00
Verbundene Unternehmen und Beteiligungen	-	6,00
Darlehen	2,00	5,00
Liegenschaften	-	2,00
Bankguthaben	1,00	2,00
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	944	688	792	8,12	1.036	1.742	3.017	9,88
Abfertigungen	815	209	247	6,02	1.017	347	725	8,47

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 Gehalts an eine Mitarbeitervorsorgekasse zu zahlen. Im Berichtsjahr ist diesbezüglich ein Aufwand von insgesamt T€ 182 (Vorjahr: T€ 199) angefallen. Für die Vorstandsmitglieder wurde ein Betrag von T€ 40 (Vorjahr: T€ 41) 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.

36. Anleihen und Schuldscheindarlehen

in T€	2025	2024
Stand zum 1.1.	**387.819**	**376.066**
Emission	97.500	93.000
Rückzahlung	–167.229	–82.082
Zinszahlungen und Emissionskosten	–18.603	–14.239
Zinsaufwand	18.483	15.074
Stand zum 31.12.	**317.970**	**387.819**

In den Monaten Juli und August 2025 konnten Schuldscheindarlehen und Inhaberschuldverschreibungen mit einem Gesamtvolumen von T€ 22.500 vorzeitig verlängert werden.

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

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

In den Bedingungen (Covenants) der Schuldscheindarlehen mit einem Nominalbetrag von insgesamt T€ 29.500 ist festgehalten, dass die Eigenkapitalquote über 25% liegen muss. Sollte diese Bedingung nicht erfüllt werden, würde der Zinssatz um 50 Basispunkte ansteigen.

37. Finanzverbindlichkeiten

2025 in T€	Durchschnittliche Effektivverzinsung in %	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 Jahr < 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	4,54	244.943	109.796	135.147	-	222.443
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	4,49	81.475	26.575	54.900	-	59.975
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	1,00	911	-	-	911	-
Verbindlichkeiten gegenüber Leasinggebern variabel verzinst	3,92	21.464	1.626	4.483	15.355	-
Gesamt		**348.793**	**137.997**	**194.530**	**16.266**	**282.418**

2024 in T€	Durchschnittliche Effektivverzinsung in %	Gesamt	Restlaufzeit < 1 Jahr	Restlaufzeit > 1 Jahr < 5 Jahre	Restlaufzeit > 5 Jahre	Davon dinglich besichert
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**

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 40 % und 85 % (Vorjahr: 65 % und 85 %). Der Buchwert der Kredite mit Covenants lag zum Stichtag bei T€ 58.494 (Vorjahr: 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€	2025 Nominalwert	2025 Abzinsungsbetrag	2025 Barwert	2024 Nominalwert	2024 Abzinsungsbetrag	2024 Barwert
Fällig bis 1 Jahr	2.559	933	1.626	2.767	957	1.810
Fällig 1 bis 5 Jahre	7.671	3.189	4.483	7.390	3.252	4.138
Fällig über 5 Jahre	23.375	8.020	15.355	23.681	8.319	15.362
Gesamt	**33.605**	**12.142**	**21.464**	**33.838**	**12.528**	**21.310**

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

38. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

in T€	2025	2024
Verbindlichkeiten gegenüber Dritten	24.863	25.155
Gesamt	**24.863**	**25.155**

Die Verbindlichkeiten sind zur Gänze im Folgejahr fällig.

39. Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten

		Restlaufzeit			
2025 in T€	Gesamt	< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	Davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten gegenüber nicht konsolidierten Tochterunternehmen	62	62	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber at-equity bilanzierten Unternehmen	4.011	4.011	-	-	-
Verbindlichkeiten aus Anleihezinsen	5.877	5.877	-	-	-
Verbindlichkeiten gegenüber Mitarbeitern	3.005	1.436	1.569	-	-
Übrige	2.457	2.450	6	1	-
Gesamt	**15.412**	**13.836**	**1.575**	**1**	**-**

		Restlaufzeit			
2024 in T€	Gesamt	< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	Davon dinglich besichert
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**	**-**

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

40. Übrige Verbindlichkeiten

		Restlaufzeit			
2025 in T€	Gesamt	< 1 Jahr	> 1 Jahr < 5 Jahre	> 5 Jahre	Davon dinglich besichert
Verbindlichkeiten aus Steuern	1.424	1.424	-	-	-
Verbindlichkeiten im Rahmen der sozialen Sicherheit	333	333	-	-	-
Erhaltene Anzahlungen	7.425	7.425	-	-	-
Gesamt	**9.182**	**9.182**	**-**	**-**	**-**

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

41. Haftungsverhältnisse

Haftungsverhältnisse betreffen Kreditbürgschaften und Garantieerklärungen in Höhe von T€ 83.352 (Vorjahr: T€ 111.219) für at-equity bilanzierte Unternehmen. Eine Inanspruchnahme aus diesen Haftungen ist nicht wahrscheinlich.

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

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 Fälligstellung 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 19 sowie der Vorratsimmobilien auf Punkt 23 verwiesen.

42. 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 Volumina erzielt, die jedoch keine Abhängigkeit von bestimmten Kunden vermitteln.

	Deutschland		Österreich	
in T€	**2025**	**2024**	**2025**	**2024**
Gesamtleistung				
Residential	16.180	32.187	87.423	17.932
Office	3.503	1.057	52.916	82.086
Hotel	19.802	19.682	9.655	9.348
Other	663	672	4.863	8.166
Service	10.147	7.410	13.621	15.987
Summe Gesamtleistung	**50.295**	**61.008**	**168.478**	**133.519**
Abzüglich Umsätze aus at-equity bilanzierten Unternehmen sowie Verkäufe von Finanzimmobilien	–27.935	–48.401	–119.604	–117.962
Umsatzerlöse	**22.360**	**12.607**	**48.874**	**15.557**
Residential	–9.324	959	13.758	–9.483
Office	–14.808	–23.195	–6.596	7.725
Hotel	–276	–243	–6.586	–5.039
Other	–1	–22	2.533	771
Service	7.237	–2.286	18.807	19.728
Summe EBT	**–17.172**	**–24.787**	**21.916**	**13.702**
darin enthalten: Ergebnis aus at-quity bilanzierten Unternehmen	–10.172	–6.689	1.061	1.570
Abschreibungen	–659	–610	–1.345	–1.363
Fair-Value-Anpassungen	–1.957	–3.377	–3.418	–3.120
Zinserträge	4.541	4.111	13.987	13.657
Zinsaufwand	–5.201	–10.119	–19.767	–17.744
Segmentvermögen 31.12.	**674.225**	**713.786**	**1.496.274**	**1.605.432**
darin enthalten: immaterielle Vermögenswerte, Sachanlagen und Finanzimmobilien	107.306	144.608	86.194	132.456
darin enthaltenen: Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen	26.248	37.749	79.117	69.361
Segmentschulden 31.12.	**574.153**	**605.083**	**782.379**	**923.187**
Investitionen in langfristige Vermögenswerte sowie in Finanzimmobilien	**29.738**	**15.882**	**12.436**	**26.620**
Mitarbeiter	**41**	**51**	**114**	**128**

Polen		Sonstige Märkte		Überleitung		Konzern	
2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
11.530	4.559	46.105	67.702	-	-	161.238	122.380
7.796	42.470	-	-	-	-	64.215	125.613
34.168	36.294	28.914	44.928	-	-	92.539	110.252
460	20.615	-	-	-	-	5.986	29.453
1.994	1.509	7.707	12.250	-	-	33.469	37.156
55.948	**105.447**	**82.726**	**124.880**	**-**	**-**	**357.447**	**424.854**
–37.800	–90.745	–32.907	–61.507	-	-	–218.246	–318.615
18.148	**14.702**	**49.819**	**63.373**	**-**	**-**	**139.201**	**106.239**
–1.980	–1.430	9.355	3.189	-	-	11.809	–6.765
1.998	299	-	-	-	-	–19.406	–15.171
–344	–1.030	–6.932	–10.076	-	-	–14.138	–16.388
–2.403	62	-	-	-	-	129	811
–751	–2.459	247	–661	-	-	25.540	14.322
–3.480	**–4.558**	**2.670**	**–7.548**	**-**	**-**	**3.934**	**–23.191**
2.354	–4.750	–4.031	–3.233	-	-	–10.788	–13.102
–155	–206	–304	–296	-	-	–2.463	–2.475
–562	4.584	–1.082	–5.223	-		–7.019	–7.136
1.307	21	111	-	-	-	19.946	17.789
–194	–429	–2.509	–3.777	-	-	–27.671	–32.069
79.174	**94.949**	**160.622**	**150.313**	**–1.318.038**	**–1.382.084**	**1.092.257**	**1.182.396**
28.702	28.790	64.069	503	-	-	286.271	306.357
124	177	1.290	5.075	-	-	106.779	112.362
158.300	**170.435**	**133.234**	**110.478**	**–905.998**	**–970.440**	**742.068**	**838.743**
510	**285**	**3.625**	**60**	**-**	**-**	**46.309**	**42.847**
25	**30**	**37**	**41**	**-**	**-**	**217**	**250**

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

in T€	Umsatzerlöse nach Sitz der Kunden 2025	Umsatzerlöse nach Sitz der Kunden 2024
Österreich	**48.874**	**15.557**
Deutschland	22.360	12.607
Polen	18.148	14.702
Sonstiges Ausland	49.819	63.373
Ausland gesamt	**90.327**	**90.682**
Segmente gesamt	**139.201**	**106.239**

43. 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 27 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 Schuldscheindarlehen	Gesamt
Stand zum 31.12.2024	**357.582**	**21.310**	**387.819**	**766.711**
Cashflows (zahlungswirksame Veränderungen)	–4.111	–1.951	–69.729	–75.791
Nicht zahlungswirksame Veränderungen				
Abgang/Erwerb von Unternehmen	–26.420	-	-	–26.420
Zugang	-	2.087	-	2.087
Wechselkurseffekte	-	18	-	18
Zinsabgrenzungen/Disagio	278	-	–120	158
Stand zum 31.12.2025	**327.329**	**21.464**	**317.970**	**666.763**

in T€	Finanz-verbindlichkeiten	Leasing-verpflichtungen	Anleihen und Schuldscheindarlehen	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	–929	-	835	–94
Stand zum 31.12.2024	**357.582**	**21.310**	**387.819**	**766.711**

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

44. 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 2025 bei T€ 350.189 und somit um T€ 6.536 über dem Niveau von 2024 (T€ 343.653). Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus der Erhöhung des Hybridkapitals von T€ 20.444. Dem gegenüber standen eine Reduktion des Eigenkapitals aufgrund der Zahlung des Hybridkupons von T€ 5.224 sowie eine Reduktion um T€ 3.600 im Zuge des Erwerbs von nicht kontrollierenden Anteilen. Im Geschäftsjahr 2025 wurde keine Dividende ausbezahlt. Die Eigenkapitalquote erreichte per Ende des Jahres 2025 32,1 % und lag damit in der angepeilten Bandbreite von 30 – 35 % (31. Dezember 2024: 29,1 %).

Nettoverschuldungsgrad
Das Risikomanagement des Konzerns überprüft laufend die Kapitalstruktur.

Der Nettoverschuldungsgrad zum Jahresende stellt sich wie folgt dar:

in T€	31.12.2025	31.12.2024
Schulden[1]	645.299	745.401
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	–117.693	–199.537
Nettoschulden	**527.606**	**545.864**
Eigenkapital	**350.189**	**343.653**
Nettoschulden zu Eigenkapital	150,66 %	158,84 %

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

Die Nettoverschuldung betrug zum 31. Dezember 2025 T€ 527.606 (Vorjahr: T€ 545.864), das entspricht einer Verminderung von 3,34 %.

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 verzinste Finanzverbindlichkeiten, insbesondere im langfristigen Bereich. Das zum 31. Dezember 2024 gehaltene Derivat zur Absicherung von Zinszahlungen (Zinscap) ist am 30. Dezember 2025 ohne Verlängerung ausgelaufen. Zum Berichtsstichtag wurden somit keine Derivate zur Absicherung von Zinszahlungen gehalten.

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

Derivat zum 31.12.2024	Beginn	Ende	Referenzwert in T€	Fixierter Zinssatz in %	Referenzzinssatz	Marktwert in T€
Zinscap	30.12.2022	30.12.2025	41.800	2,95 %	3-Monats-Euribor	6

Eine Analyse der floatierenden Zinsposition, die sich per 31. Dezember 2025 in Höhe von T€ –271.370 (Vorjahr: T€ –351.143) 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 2025 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 2026	Zinssaldo (p. a.) bei linearer Positionsfortschreibung ab 2027
Bei Zinsanstieg von 25 BP	496	688
Bei Zinsanstieg von 50 BP	992	1.376

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 2026 um T€ 1.024 (Vorjahr: 50 BP T€ 975).

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 2025 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€
–64.084	CZK	1.553.205	1.313
–110.530	PLN	466.547	1.273

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

Zur Absicherung von in CZK finanzierten Krediten hielt der UBM-Konzern zum 31. Dezember 2025 Devisenswaps in Höhe von CZK 88,9 Mio. (Vorjahr: CZK 88,9 Mio.). Der Marktwert zum 31. Dezember 2025 betrug T€ –77 (Vorjahr: T€ –33).

Im Geschäftsjahr 2025 wurde aus der Veränderung der beizulegenden Zeitwerte von Devisentermingeschäften ein Verlust in Höhe von T€ 44 in der Gewinn- oder Verlustrechnung erfasst (Vorjahr: Verlust T€ 57).

Liquiditätsrisiko

		Undiskontierte Zahlungsströme		
2025 in T€	Durchschnitts-verzinsung	2026	2027–2030	ab 2031
Anleihen und Schuldscheindarlehen fix verzinst	5,97 %	98.819	290.080	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten variabel verzinst	4,54 %	118.111	143.296	-
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten fix verzinst	4,49 %	29.675	58.501	-
Verbindlichkeiten gegenüber sonstigen Darlehensgebern fix verzinst	1,00 %	-	-	1.195
Leasingverbindlichkeiten variabel verzinst	3,92 %	2.559	7.671	23.375
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	unverzinslich	24.863	-	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	unverzinslich	13.836	1.575	1

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

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 2025 bestanden neben bereits vertraglich fixierten Projektfinanzierungen freie Finanzierungslinien bei UBM in Höhe von T€ 9.000 (Vorjahr: T€ 9.000), das Liquiditätsrisiko wird insgesamt als gering beurteilt.

Sonstiges Preisrisiko

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

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 31.12.2025	Bewertung nach IFRS 9			Fair-Value-Hierarchie	Fair Value am 31.12.2025
			(Fortgeführte) Anschaf-fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgs-wirksam		
Aktiva							
Projektfinanzierung variabel verzinst	Amortised Cost	204.746	204.746	-	-	-	-
Übrige Finanzanlagen	Amortised Cost	2.500	2.500	-	-	Stufe 3	2.707
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	17.030	-	-	17.030	Stufe 3	17.030
Übrige Finanzanlagen	FVTPL	609	-	-	609	Stufe 1	609
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen[1]	Amortised Cost	7.273	7.273	-	-	-	-
Finanzielle Vermögenswerte	Amortised Cost	29.936	29.936	-	-	-	-
Liquide Mittel	–	117.693	117.693	-	-	-	-
Passiva							
Anleihen und Schuld-scheindarlehen fix verzinst	Amortised Cost	317.970	317.970	-	-	Stufe 1	332.183
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten							
variabel verzinst	Amortised Cost	244.943	244.943	-	-	–	-
fix verzinst	Amortised Cost	81.475	81.475	-	-	Stufe 3	75.341
Sonstige Finanzverbindlichkeiten							
fix verzinst	Amortised Cost	911	911	-	-	Stufe 3	192
Leasingverbindlichkeiten	–	21.464	21.464	-	-	–	-
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	Amortised Cost	24.863	24.863	-	-	–	-
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Amortised Cost	15.412	15.412	-	-	–	-
Nach Kategorien:							
Financial Assets at Amortised Cost	Amortised Cost	244.455	244.455	-	-	-	-
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss	FVTPL	17.639	-	-	17.639	-	-
Liquide Mittel	–	117.693	117.693	-	-	-	-
Financial Liabilities at Amortised Cost	Amortised Cost	685.574	685.574	-	-	-	-

[1] ohne Vertragsvermögenswerte gem. IFRS 15

in T€	Bewertungs-kategorie nach IFRS 9	Buchwerte am 31.12.2024	Bewertung nach IFRS 9 (Fortgeführte) Anschaf-fungskosten	Fair Value erfolgsneutral	Fair Value erfolgswirksam	Fair-Value-Hierarchie	Fair Value am 31.12.2024
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 Schuldscheindarlehen 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

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

Die in den übrigen Finanzanlagen ausgewiesenen Wertpapiere (FVTPL) beinhalten ein Genussrecht an einer Gesellschaft mit einem Nominalbetrag von T€ 10,000, welches ein nachrangiges Schuldinstrument mit Gewinnbeteiligung darstellt. Die Beteiligung am Gewinn ist mit jährlich ansteigenden, fixierten Beträgen über fünf Jahre garantiert. Die Laufzeit dieses Finanzinstruments ist an die Verwertung des Objekts in dieser Gesellschaft gebunden und endet spätestens am 30. Juni 2030. Für die Ermittlung des Fair Value wurden die vom Verwertungszeitpunkt abhängigen Rückzahlungsbeträge mit Wahrscheinlichkeiten gewichtet und mit dem laufzeitäquivalenten Zinssatz abgezinst. In Folge einer Neuevaluierung des Verwertungszeitpunkts wurde im Berichtsjahr ein Ertrag aus der Fair-Value-Bewertung von Wertpapieren (FVTPL) in Höhe von T€ 2.321 im Finanzertrag erfasst. Weitere T€ 4.431 resultierten aus der aliquoten Erfassung der Gewinnbeteiligung. Der am Bilanzstichtag noch nicht angesetzte Gewinn des Finanzinstruments beträgt T€ 2.458. Dieser ist mit dem Fair Value zum 31.12.2025 saldiert dargestellt und wird über die Restlaufzeit linear verteilt im Finanzertrag ausgewiesen.

Die Fair Values der im UBM-Konzern zu fortgeführten Anschaffungskosten (Amortised Cost) bilanzierten Finanzinstrumente werden in der oben angeführten Tabelle inklusive der Bewertungshierarchie angegeben, sofern der Fair Value vom Buchwert abweicht. Dabei handelt es sich um eine fix verzinste Garantie sowie um fix verzinste 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 2025 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 2025
Financial Assets at Amortised Cost	19.880	-	–6.340	13.540
Financial Assets at Fair Value through Profit or Loss (FVTPL)	-	-	6.752	6.752
Financial Liabilities at Amortised Cost	–26.538	-	2.499	–24.039

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€	2025	2024
Kumulierte Wertminderungen Projektfinanzierung		
Stand zum 1.1.	40.119	60.722
Abgang durch Anteilsveränderungen	-	–21.167
Wertminderung	8.750	9.028
Wertaufholung	–2.410	–2.482
Verbrauch	–14.021	–5.982
Stand zum 31.12	**32.438**	**40.119**

45. Durchschnittliche Anzahl der Mitarbeiter

	2025	2024
Angestellte und gewerbliche Mitarbeiter		
Inland	114	128
Ausland	103	122
Mitarbeiter gesamt	**217**	**250**
davon Angestellte	217	250

46. 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	
	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
Gemeinschaftsunternehmen	37.150	29.405	419	1.856	218.892	209.283	4.011	3.897
davon aus Finanzierungen	18.344	14.657	5	62	204.698	195.047	-	-
Assoziierte Unternehmen	1	251	-	-	5.015	5.539	-	-
davon aus Finanzierungen	-	251	-	-	49	30	-	-

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. Weitere nahestehende Personen sind die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der UBM sowie deren nahe Familienangehörige.

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

	Verkauf von Waren und Leistungen		Erwerb von Waren und Leistungen		Forderungen		Verbindlichkeiten	
in T€	2025	2024	2025	2024	2025	2024	2025	2024
PORR-Gruppe	34.981	16.910	60.126	29.954	81	90	6.337	2.845
davon aus Finanzierungen	-	-	-	-	-	-	-	-
IGO Industries Group	379	13.973	354	321	35	25	26	16
Sonstige	-	1	316	351	-	-	-	-

Im Geschäftsjahr 2025 erwarb die PORR-Gruppe 49,00 % der Anteile an der UBM hotels Management GmbH durch die Übernahme von Verbindlichkeiten in Höhe von T€ 10.570. Die Gesellschaft wird weiterhin nach der Equity-Methode in den UBM-Konzern einbezogen.

Weiters wurden die restlichen 6,00 % der Anteile an UBM Development Deutschland GmbH von einem nahestehenden Unternehmen um T€ 3.600 von der UBM erworben.

Die PORR-Gruppe erwarb im Geschäftsjahr 50,00 % an einer österreichischen Büroimmobilie um T€ 12.947 (nach Abzug der liquiden Mittel) und stockte bei einer weiteren österreichischen Büroimmobilie den Anteil von 30,00 % auf 50,00 % um T€ 10.731 auf. Beide Gesellschaften werden nach der Equity-Methode in den UBM-Konzern einbezogen.

Eine polnische vollkonsolidierte Gesellschaft wurde zu jeweils rund 8,00 % an die PORR-Gruppe sowie an die IGO-Gruppe um jeweils T€ 273 verkauft. Diese Gesellschaft bleibt weiterhin im Vollkonsolidierungskreis.

47. Sonstige Angaben

Die Abschlussprüfung des Konzernabschlussprüfers wurde von der UBM mit einem Betrag von T€ 174 (Vorjahr: T€ 147) vergütet. Weiters hat der Konzernabschlussprüfer für sonstige Leistungen Honorare in Höhe von T€ 0 (Vorjahr: T€ 38) und für sonstige Bestätigungsleistungen Honorare in Höhe von T€ 390 (Vorjahr: T€ 147) erhalten. Die sonstigen Bestätigungsleistungen umfassen im Wesentlichen die prüferische Durchsicht des Halbjahresabschlusses und Leistungen im Zusammenhang mit der Abgabe von Comfort Letters.

48. 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 2025
Vergütungen des Vorstands 2025					
Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.	640	-	10	20	670
Dipl.-Ök. Patric Thate	425	-	9	17	451
Martina Maly-Gärtner, MRICS	425	-	9	17	451
DI Peter Schaller	425	-	9	17	451
Gesamt	**1.915**	**-**	**37**	**71**	**2.023**
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.915	-	37	-	1.952
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstandsvertrags fällige Vergütungen	-	-	-	71	71
Vergütungen des Aufsichtsrats 2025	**-**	**-**	**-**	**-**	**350**

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 Vorstandsvertrags fällige Vergütungen	-	-	-	71	71
Vergütungen des Aufsichtsrats 2024	**-**	**-**	**-**	**-**	**346**

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

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

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

An Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Der Aufwand für das LTIP betrifft mit T€ 982 (Vorjahr: T€ 441) 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, stellvertretende Vorsitzende
Dr. Susanne Weiss
DI Klaus Ortner
Dr. Ludwig Steinbauer
Mag. Paul Unterluggauer
Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas
Dr. Birgit Wagner (bis 21.5.2025)
Michael Strauss (seit 21.5.2025)
Ing. Martin Mann
Hannes Muster
Ing. Günter Schnötzinger
Dipl.-Ök. Anke Duchow

49. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und sonstige Angaben

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

Der Vorstand von UBM hat den Konzernabschluss am 18. März 2026 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.

Wien, am 18. März 2026

Der Vorstand

Mag. Thomas G. Winkler, LLM
CEO, Vorsitzender

Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO

Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO

Dipl. Ing. Peter Schaller
CTO

Beteiligungsspiegel

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2025)	Anteil in % indirekt (31.12.2025)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2024)	Anteil in % indirekt (31.12.2024)	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
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
EPS Höhenstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	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
Golera Beteiligungsverwaltungs GmbH i.L. – liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		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
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
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
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

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2025)	Anteil in % indirekt (31.12.2025)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2024)	Anteil in % indirekt (31.12.2024)	Kons. Art
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. – liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		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	0,00	50,00		0,00	100,00	V
UBM – Satteins Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM BBH Entwicklungs-GmbH & Co KG – verkauft	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00	100,00	V
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
Waterfront Süd Primärenergieversorgungs GmbH	AT	EUR	Wien	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
GOLD NEMOVITOSTNÍ s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	0,00	0,00	
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 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. – liquidiert	DE	EUR	Berlin	0,00	0,00		0,00	94,00	V
Arena Boulevard Verwaltungs GmbH i.L. - liquidiert	DE	EUR	Berlin	0,00	0,00		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

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2025)	Anteil in % indirekt (31.12.2025)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2024)	Anteil in % indirekt (31.12.2024)	Kons. Art
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG – angewachsen	DE	EUR	München	0,00	0,00		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	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Colmarer Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Frauentorgraben GmbH & Co. KG – liquidiert	DE	EUR	München	0,00	0,00		0,00	100,00	V
Friendsfactory Projekte GmbH i.L. – liquidiert	DE	EUR	München	0,00	0,00		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 i.L.	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
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	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Mainz Zollhafen Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
Max-Dohrn-Straße GmbH & Co. KG – liquidiert	DE	EUR	Berlin	0,00	0,00		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

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2025)	Anteil in % indirekt (31.12.2025)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2024)	Anteil in % indirekt (31.12.2024)	Kons. Art
MGO II Development GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	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
Pelkovenstaße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
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 GmbH & Co. KG i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	84,00	V	0,00	84,00	V
SONUS City Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	0,00	100,00	U
SONUS II Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	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	München	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	100,00	100,00	V	94,00	94,00	V
UBM Holding Deutschland GmbH i.L.	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
UBM Invest Deutschland GmbH – verschmolzen	DE	EUR	München	0,00	0,00		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 drustvo 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

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2025)	Anteil in % indirekt (31.12.2025)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2024)	Anteil in % indirekt (31.12.2024)	Kons. Art
"UBM Residence Park Zakopianka" Spólka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	100,00	100,00	V
Bartycka Real Estate Spólka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
FMZ Gdynia Spólka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	70,30	100,00	V	70,30	100,00	V
FMZ Sosnowiec Spólka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Ligustria 12 Spólka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Oaza Kampinos Spólka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
PBP IT-Services spólka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
Poleczki Development Spólka 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	82,74	V	0,00	100,00	V
Poleczki Parking House Spólka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Development Polska Spólka 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 Spólka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM RIWIERA 2 Spólka z ograniczona odpowiedzialnoscia BIS Spólka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Riwiera 2 Spólka z ograniczona odpowiedzialnoscia Spólka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	0,00	100,00	V
UBM Zielone Tarasy Spólka z ograniczona odpowiedzialnoscia w likwidacji – liquidiert	PL	PLN	Krakau	0,00	0,00		100,00	100,00	V
Yavin Holding Spolka z ograniczona odpowiedzialnoscia w likwidacji – liquidiert	PL	PLN	Warschau	0,00	0,00		0,00	100,00	V
UBM Koliba s. r. o. v likvidácii – liquidiert	SK	EUR	Bratislava	0,00	0,00		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

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2025)	Anteil in % indirekt (31.12.2025)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2024)	Anteil in % indirekt (31.12.2024)	Kons. Art
German Hotel Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	0,00	47,00	U
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	Kematen in Tirol	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Jochberg Kitzbüheler Straße Errichtungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	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	50,00	E/G	0,00	70,00	E/G
LQ Timber-A Verwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	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
PP Tansanit Vermögensverwaltungs GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	U			
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

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2025)	Anteil in % indirekt (31.12.2025)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2024)	Anteil in % indirekt (31.12.2024)	Kons. Art
Stella Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Stella Projektentwicklung GmbH & Co KG	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	E/G	0,00	50,00	E/G
Timber Marina Tower Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	0,00	0,00	
UBM hotels Management GmbH	AT	EUR	Wien	51,00	51,00	E/G	50,00	50,00	E/G
Wohnanlage EZ 208 KG Andritz GmbH i.L. – liquidiert	AT	EUR	Graz	0,00	0,00		0,00	51,00	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	100,00	100,00		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	60,00	60,00	E/G
Sugar Palace Prop Co s.r.o.	CZ	CZK	Prag	60,00	60,00	E/G	60,00	60,00	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	München	0,00	40,00	U	0,00	40,00	U
AVALERIA Hotel HafenCity GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	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 Baywobau 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

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt (31.12.2025)	Anteil in % indirekt (31.12.2025)	Kons. Art	Anteil in % direkt (31.12.2024)	Anteil in % indirekt (31.12.2024)	Kons. Art
MGR Thulestraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	U	0,00	50,00	U
Obersendlinger Grund GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	30,00	E/G	0,00	30,00	E/G
Obersendlinger Grund Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	30,00	U	0,00	30,00	U
PGE Grundstücksgesellschaft Europaviertel mbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis 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 Spólka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G
Poleczki Amsterdam Office Spólka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G
Poleczki Vienna Office Spólka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	0,00	74,00	E/G
Warsaw Office Spólka z ograniczona 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 31.12.2025, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzerngeldflussrechnung für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr und dem Konzernanhang, geprüft.

Nach unserer Beurteilung entspricht der Konzernabschluss den gesetzlichen Vorschriften und vermittelt ein möglichst getreues Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie der Ertragslage und der Zahlungsströme des Konzerns für das an diesem Stichtag endende Geschäftsjahr in Übereinstimmung mit den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards, 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 bedeutsamsten 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

Risiko
Die UBM Development AG zeigt in ihrem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 Finanzimmobilien in Höhe von EUR 276,2 Mio sowie Vorräte (Vorratsimmobilien) in Höhe von EUR 301,2 Mio. Darüber hinaus sind im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 Erträge aus Fair-Value Anpassungen auf Finanzimmobilien von EUR 0,4 Mio und Aufwendungen aus Fair-Value Anpassungen auf Finanzimmobilien von EUR 7,4 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 „19. Finanzimmobilien" und "23. 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 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 2025 Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von EUR 106,8 Mio, Projektfinanzierungen in Höhe von EUR 204,7 Mio und ein negatives Ergebnis aus at-equity bilanzierten Unternehmen in Höhe von EUR 10,8 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 „20. Beteiligungen an at-equity bilanzierten Unternehmen" und „21. 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 hinterfragt und dabei unter Beiziehung unserer internen Immobilienbewertungsspezialisten unter anderem die folgen-den 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

Sonstige Informationen
Die gesetzlichen Vertreter sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen alle Informationen im Geschäftsbericht und im Jahresfinanzbericht, ausgenom-men den Konzernabschluss, den Konzernlagebericht und den Bestätigungsvermerk. Der Geschäftsbericht und der Jahresfinanzbericht werden 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, sobald sie vorhanden sind, und dabei zu würdigen, ob die sonstigen In-formationen wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss oder zu unseren bei der Abschlussprü-fung erlangten Kenntnissen aufweisen oder anderweitig falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortlichkeiten der gesetzlichen Vertreter und des Prüfungsausausschusses für den Konzernabschluss
Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses und dafür, dass dieser in Übereinstimmung mit den IFRS Accounting Standards, 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 Unternehmenstätig-keit 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 österreichi¬schen Grunds-ätzen 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 2025 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 21. Mai 2025 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2024 Abschlussprüfer.

Wir erklären, dass das Prüfungsurteil im Abschnitt „Bericht zum 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 18. März 2026

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Mag. Stefan Uher	**Mag. (FH) Isabelle Vollmer**
eh	**eh**
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüferin

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

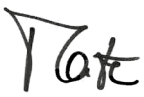
Der Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 weist für das Geschäftsjahr 2025 keinen verteilungsfähigen Bilanzgewinn aus.

Die Ausschüttung einer Dividende an die Aktionäre für das Geschäftsjahr 2025 unterbleibt daher.

Wien, am 18. März 2026

Der Vorstand

Mag. Thomas G. Winkler, LLM
CEO, Vorsitzender



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO

Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO

Dipl. Ing. Peter Schaller
CTO

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 18. März 2026

Der Vorstand

Mag. Thomas G. Winkler, LLM
CEO, Vorsitzender

Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO

Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO

Dipl. Ing. Peter Schaller
CTO

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 Vermögens-gegenstände (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
Fotos: Christine Eisl, Philipp Horak, Michael Nagl, unsplash
Renderings: HH Vision, Squarebytes
Piktogramme: flaticon.com
Produktion: Michael Schmid

Finanzteil:
Mensalia GmbH
Schlickgasse 4/1
1090 Wien, Österreich
Erstellt mit ns.publish von Multimedia Solutions AG, Zürich

Druck:
Hantsch PrePress Services
Jochen-Rindt-Straße 13/1
1230 Wien

Dieser Geschäftsbericht wurde auf einem
Bio Top 3® Next Papier gedruckt.
Dieses Papier ist total chlorfrei gebleicht,
FSC® und Cradle to Cradle® Stufe Bronze zertifiziert,
und mit dem österreichischen Umweltzeichen ausgestattet.

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 künftig erzielten Ergebnisse mit den in diesem Geschäftsbericht geäußerten Einschätzungen und Annahmen übereinstimmen werden. Die UBM Development AG wird diese zukunftsbezogenen Aussagen nicht aktualisieren, weder aufgrund geänderter tatsächlicher Umstände noch aufgrund geänderter Annahmen oder Erwartungen.

Der Geschäftsbericht zum 31. Dezember 2025 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.

PRINTED IN AUSTRIA
Klimaneutral
Druckprodukt
ClimatePartner.com/11582-2304-1007

www.ubm-development.com