



Jahresabschluss 31.12.2024

FN 100059x

FIRMA

UBM Development AG
Laaer-Berg-Straße 43
1100 Wien

Für die Zuordnung im Firmenbuch ist nicht der Firmenwortlaut, sondern ausschließlich die übermittelte Firmenbuchnummer maßgeblich.

GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2024 bis 31.12.2024
aufgestellt am 31.03.2025
Aktiengesellschaft
Einordnung: groß

VORANGEGANGENES GESCHÄFTSJAHR

vom 01.01.2023 bis 31.12.2023
Aktiengesellschaft

PDF GENERIERT AM

29.09.2025

AUFGESTELLT VON

PRÜFWERT:

9CFA62A47FB4E5D933D951C19F858E9BB9AC158
F92C5B363470BF9C32DD6CA24

Mag., LL.M. Thomas G. Winkler , geb. 24.06.1963

Martina Maly-Gärtner , geb. 03.01.1975

Dipl.-Ing. Peter Schaller , geb. 15.05.1973

Dipl.Ök. Ingo Patric Thate , geb. 25.05.1973

Bestätigung der einreichenden Person

Die einreichende Person bestätigt, dass die elektronisch übermittelte Unterlage der aufgestellten Unterlage entspricht.

Hinweis zum Bestätigungsvermerk

Ein allfällig miteingereichter Bestätigungsvermerk würde sich ausschließlich auf den vom Abschlussprüfer oder Revisionsverband geprüften Jahresabschluss beziehen.

Bilanz

in EUR Vorjahr in TEUR

AKTIVA	903.470.601	835.587
Anlagevermögen	796.308.072	736.914
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.821.603	1.918
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	1.808.324	1.351
geleistete Anzahlungen	13.279	567
Sachanlagen	2.120.728	2.594
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	883.577	1.177
davon Grundwert	0	191
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.237.151	1.417
Finanzanlagen	792.365.741	732.401
Anteile an verbundenen Unternehmen	175.303.684	175.017
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	461.755.976	423.706
Beteiligungen	11.932.719	14.566
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	143.373.362	116.205
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	0	2.907
Umlaufvermögen	104.063.515	95.031
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	9.276.220	9.072
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	195.128	170
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	3.537.599	5.406
Forderungen gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.767.652	1.595
sonstige Forderungen und Vermögensgegenstände	3.775.841	1.901
Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	94.787.295	85.958
Rechnungsabgrenzungsposten	729.338	1.423
Aktive latente Steuern	2.369.676	2.220
PASSIVA	903.470.601	835.587
Eigenkapital	171.790.638	160.668
eingefordertes Grundkapital	52.305.260	52.305
Grundkapital	52.305.260	52.305
davon eingezahlt	52.305.260	52.305
Kapitalrücklagen	98.953.928	98.954
gebundene	98.953.928	98.954
Gewinnrücklagen	37.798.179	37.798
andere Rücklagen (freie Rücklagen)	37.798.179	37.798
Bilanzverlust	-17.266.729	-28.390
davon Verlustvortrag / Gewinnvortrag	-28.389.583	37
Rückstellungen	13.831.350	13.690
Rückstellungen für Abfertigungen	734.119	623
Rückstellungen für Pensionen	193.532	729
Steuerrückstellungen	8.243.902	4.853
sonstige Rückstellungen	4.659.797	7.485
Verbindlichkeiten	617.807.741	561.147
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	318.288.741	142.148
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	299.519.000	419.000
Anleihen	389.918.500	379.000
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	130.399.500	0
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	259.519.000	379.000

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.000.000	40.000
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr	40.000.000	40.000
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	899.066	572
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	899.066	572
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	173.642.868	121.613
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	173.642.868	121.613
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	3.723.560	9.968
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	3.723.560	9.968
sonstige Verbindlichkeiten	9.623.747	9.995
davon aus Steuern	559.244	948
davon im Rahmen der sozialen Sicherheit	165.863	190
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr	9.623.747	9.995
Mezzaninkapital	100.000.000	100.000
Rechnungsabgrenzungsposten	40.872	82

Gewinn- und Verlustrechnung

in EUR Vorjahr in TEUR

nach dem Gesamtkostenverfahren

Umsatzerlöse	14.759.082	16.281
sonstige betriebliche Erträge	3.284.204	728
Erträge aus dem Abgang vom und der Zuschreibung zum Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	598.708	23
Erlöse aus dem Abgang von Anlagevermögen mit Ausnahme der Finanzanlagen	598.708	23
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	2.457.876	0
übrige	227.620	704
Aufwendungen für Material und sonstige bezogene Herstellungsleistungen	-2.299.185	-1.771
Materialaufwand	-173.759	-208
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-2.125.426	-1.564
Personalaufwand	-12.061.677	-13.456
Gehälter	-10.366.135	-11.077
soziale Aufwendungen	-1.695.542	-2.380
davon Aufwendungen für Altersversorgung	502.583	35
davon Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen	-231.487	-186
davon Aufwendungen für gesetzlich vorgeschriebene Sozialabgaben sowie vom Entgelt abhängige Abgaben und Pflichtbeiträge	-1.851.814	-2.090
Abschreibungen	-629.134	-574
auf immaterielle Gegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-629.134	-574
sonstige betriebliche Aufwendungen	-8.351.505	-10.552
Zwischensumme - Betriebserfolg	-5.298.215	-9.346
Erträge aus Beteiligungen	2.499.240	3.214
davon aus verbundenen Unternehmen	1.014.600	3.214
Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	47.009.447	41.807
davon aus verbundenen Unternehmen	36.109.540	32.089
sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.143.432	2.859
davon aus verbundenen Unternehmen	68.952	158
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen und Wertpapieren des Umlaufvermögens	34.291.220	5.361
Aufwendungen aus Finanzanlagen und aus Wertpapieren des Umlaufvermögens	-40.213.509	-50.391
davon Abschreibungen	-38.791.624	-48.845
davon Aufwendungen aus verbundenen Unternehmen	-9.458.131	-29.857
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-24.067.835	-24.447
davon betreffend verbundene Unternehmen	-1.657.060	-1.423
Zwischensumme - Finanzerfolg	21.661.995	-21.598
Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-5.240.925	2.517
davon latente Steuern	150.147	42
Ergebnis vor Steuern	16.363.780	-30.944
Ergebnis nach Steuern	11.122.855	-28.427
Verlust -/ Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	-28.389.583	37

Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag	11.122.855	-28.427
BILANZVERLUST	-17.266.728	-28.390

Anlagenpiegel

Teil 1

Anschaffungs- und Herstellungskosten

in EUR

	Stand 1.1.24	Zugänge	davon aktivierte Zinsen für Fremdkapital	Umbuchungen	Abgänge	Zugänge/Abgänge durch Umgründung	Stand 31.12.24
Anlagevermögen	998.925.958	235.405.641	0	0	176.608.255	0	1.057.723.344
Immaterielle Vermögensgegenstände	2.733.098	145.055	0	0	0	0	2.878.153
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	2.166.196	137.376	0	561.302	0	0	2.864.874
geleistete Anzahlungen	566.902	7.679	0	-561.302	0	0	13.279
Sachanlagen	3.867.632	198.783	0	0	447.585	0	3.618.830
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	1.655.618	0	0	0	285.610	0	1.370.008
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.212.014	198.783	0	0	161.975	0	2.248.822
Finanzanlagen	992.325.228	235.061.803	0	0	176.160.670	0	1.051.226.361
Anteile an verbundenen Unternehmen	246.180.598	51.000	0	0	3.371.651	0	242.859.947
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	541.175.063	152.574.174	0	0	118.589.831	0	575.159.406
Beteiligungen	32.394.508	21.167.356	0	0	2.597.783	0	50.964.081
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	169.668.139	61.269.273	0	0	48.694.485	0	182.242.927
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	2.906.920	0	0	0	2.906.920	0	0

Anlagenspiegel

Teil 2

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Kumulierte Wertberichtigungen 1.1.24	laufende Abschreibungen	laufende Zuschreibungen	Wertberichtigungen auf Zugänge
Anlagevermögen	262.012.410	39.420.759	26.072.157	0
Immaterielle Vermögensgegenstände	814.790	241.760	0	0
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	814.790	241.760	0	0
geleistete Anzahlungen	0	0	0	0
Sachanlagen	1.273.282	387.375	0	0
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	478.332	103.099	0	0
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	794.950	284.276	0	0
Finanzanlagen	259.924.338	38.791.624	26.072.157	0
Anteile an verbundenen Unternehmen	71.163.150	644.559	1.249.800	0
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	117.469.283	7.916.686	1.201.000	0
Beteiligungen	17.829.007	21.202.355	0	0
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	53.462.898	9.028.024	23.621.357	0
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	0	0	0	0

Anlagenpiegel

Teil 3

Kumulierte Wertberichtigungen (Abschreibungen)

in EUR

	Wertberichtigungen auf Umbuchungen	Wertberichtigungen auf Abgänge	Zugänge/Abgänge durch Umgründung	Kumulierte Wertberichtigungen 31.12.24
Anlagevermögen	0	13.945.741	0	261.415.271
Immaterielle Vermögensgegenstände	0	0	0	1.056.550
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	0	0	0	1.056.550
geleistete Anzahlungen	0	0	0	0
Sachanlagen	0	162.555	0	1.498.102
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	0	95.000	0	486.431
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	0	67.555	0	1.011.671
Finanzanlagen	0	13.783.186	0	258.860.619
Anteile an verbundenen Unternehmen	0	3.001.646	0	67.556.263
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0	10.781.540	0	113.403.429
Beteiligungen	0	0	0	39.031.362
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0	0	0	38.869.565
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	0	0	0	0

Anlagenpiegel

Teil 4

Nettobuchwerte

in EUR

	Buchwert 1.1.24	Buchwert 31.12.24
Anlagevermögen	736.913.549	796.308.072
Immaterielle Vermögensgegenstände	1.918.308	1.821.603
Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Vorteile sowie daraus abgeleitete Lizenzen	1.351.406	1.808.324
geleistete Anzahlungen	566.902	13.279
Sachanlagen	2.594.350	2.120.728
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten, einschließlich der Bauten auf fremdem Grund	1.177.286	883.577
andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.417.064	1.237.151
Finanzanlagen	732.400.891	792.365.741
Anteile an verbundenen Unternehmen	175.017.448	175.303.684
Ausleihungen an verbundene Unternehmen	423.705.781	461.755.976
Beteiligungen	14.565.501	11.932.719
Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	116.205.241	143.373.362
Wertpapiere (Wertrechte) des Anlagevermögens	2.906.920	0

Anhang zum Jahresabschluss 2024

I. Allgemeines

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

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

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

Für die Gewinn- und Verlustrechnung wurde das Gesamtkostenverfahren angewandt.

Die Rechnungslegungsvorschriften in der geltenden Fassung wurden angewandt.

Der Abschluss 2024 wurde zum Stichtag 31. Dezember 2024 aufgestellt und betrifft das Geschäftsjahr vom 1. Jänner bis zum 31. Dezember. Zahlenmäßige Angaben erfolgen zumeist in 1.000 (T€). Durch die Angaben in T€ können sich Rundungsdifferenzen ergeben.

1. Anlagevermögen

Die immateriellen Vermögensgegenstände wurden zu Anschaffungskosten, vermindert um die planmäßige lineare Abschreibung, bilanziert. Dabei wurden entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer Abschreibungssätze in Höhe von 1,28 % bis 25,0% zur Anwendung gebracht.

Das Sachanlagevermögen wurde zu Anschaffungskosten einschließlich Nebenkosten unter Abzug von Anschaffungskostenminderungen bzw. zu Herstellungskosten und der bisher aufgelaufenen und im Berichtsjahr 2024 planmäßig fortgeführten linearen Abschreibungen bewertet, wobei entsprechend der voraussichtlichen Nutzungsdauer folgende Abschreibungssätze (Neuanschaffungen) angewandt wurden:

in %	2024	2023
Immaterielles Vermögen	10,00-25,00	10,00-25,00
Miet- und Nutzungsrechte	1,28	1,28
Gebäude	6,67-9,09	6,67-9,09
Betriebs- und Geschäftsausstattung	1,00-50,00	1,00-50,00

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

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

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

2. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

3. Rückstellungen und Verbindlichkeiten

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

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

Die Berechnung der Pensionsrückstellungen erfolgte ebenfalls aufgrund eines versicherungsmathematischen Gutachtens gemäß IAS 19, wobei die gleichen Parameter wie für die Abfertigungsrückstellungen herangezogen wurden. Versicherungsmathematische Gewinne oder Verluste werden zur Gänze in dem Jahr angesetzt, in dem sie anfallen. Der Zinsaufwand wird im Personalaufwand erfasst.

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

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

II. Erläuterungen zur Bilanz

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

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

Auch wenn kein direktes Engagement der UBM in den am Krieg beteiligten Ländern mehr besteht (2021 wurde dieses endgültig beendet), so kann es im weiteren Verlauf der kriegerischen Auseinandersetzungen zu Auswirkungen auf die benachbarten Länder der Ukraine kommen. Aufgrund räumlicher und kultureller Nähe zu ihrem ukrainischen Nachbarn besteht das Risiko, dass der polnische Markt, auf dem die UBM als Immobilienentwickler und Hotelbetreiber tätig ist, unter der aktuellen Krise leiden wird. Bislang ist dieses Risiko nicht eingetreten. Die direkte finanzielle Unterstützung der Ukraine durch alle Länder, in denen die UBM tätig ist, sowie die erhöhten Haushaltsausgaben für Verteidigung führen insgesamt zu angespannteren Staatshaushalten. Diese führen zu Diskussionen und können Auswirkungen auf staatliche Förderungen in der Immobilienbranche haben.

Das Hauptgeschäftsmodell der UBM ist die Entwicklung und der Verkauf von Immobilien. Aufgrund des schnellen Zinsanstiegs ist der Immobilienmarkt seit 2023 faktisch zum Erliegen gekommen. Nennenswerte Transaktionen außerhalb des Einzelwohnungsabverkaufs finden im geringen Umfang nur dann statt, wenn es sich um Notverkäufe handelt. Dabei manifestiert sich der Zinsdruck nicht nur in höheren Zinskosten in der Entwicklung selbst, sondern insbesondere in niedrigen Verkaufspreisen, da die Finanzierungskosten für die Käufer deutlich gestiegen sind und die Alternativenanlagen deutlich höher rentieren. Daraus resultieren höhere Renditeerwartungen/niedrigere Kaufpreise bei Immobilienobjekten. Für ein funktionierendes Immobiliengeschäft ist zudem das Beleihen von Immobilien sowie der Zufluss von Kapital wesentlich.

2024 war weiterhin von Insolvenzen von größeren Immobilienentwicklern geprägt, was auch weitreichende Auswirkungen auf die Finanzierungsfähigkeit der Banken der Eurozone hatte. So hat die EZB die Banken im Euroraum vor den steigenden Risiken im Immobiliensektor gewarnt und die Finanzierungen im Immobiliensektor als eine der aufsichtsrechtlichen Hauptprioritäten eingestuft. Insbesondere im Bereich der Gewerbeimmobilien wurden potenzielle Kapitalverluste thematisiert, weshalb die EZB die Bankinstitute aufforderte, ihre Risikomanagementpraktiken zu überprüfen und gegebenenfalls höhere Kapitalpuffer für potenzielle Verluste vorzuhalten. Dies führte zu einer restriktiveren Finanzierungspolitik der Banken für gewerbliche Immobilienprojekte und daraus folgend zu deutlich höheren Eigenkapitalbedingungen für Immobilienentwickler und 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 2023 und 2024 gelungen, erfolgreiche Anleihen zu platzieren. Hierzu beigetragen hat auch das weiterhin klare Bekenntnis zur Nachhaltigkeit in Form von Green Bonds.

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

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

Zum Hotelbetrieb: Durch den Nahostkonflikt sowie den Krieg in der Ukraine sind auch Störungen im Reiseverkehr, insbe-

sondere von internationalen Gästen, weiterhin zu erwarten. Länder, die Israel direkt oder indirekt unterstützen, sind zudem einem steigenden Terrorrisiko ausgesetzt, was die internationalen Tourismusströme beeinflussen könnte.

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

2. Anlagevermögen

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

Die **immateriellen Vermögensgegenstände** in Höhe von T€ 1.822 (Vorjahr: T€ 1.918) betreffen das Mietrecht in Innsbruck und die Umstellung auf SAP S4/Hana. 2024 und 2023 erfolgten keine außerplanmäßigen Abschreibungen bzw. auch kein Verkauf.

Der Grundwert der **bebauten Grundstücke** beträgt T€ 0 (Vorjahr: T€ 0), der **unbebauten Grundstücke** T€ 0 (Vorjahr: T€ 191). Bei den unbebauten Grundstücken erfolgte 2024 ein Abgang in Höhe von T€ 191 (Vorjahr: T€ 0).

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

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

in T€	2024	2023
für das folgende Jahr	939	880
für die folgenden fünf Jahre	4.885	4.374

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

2024 gab es Zugänge in Höhe von T€ 51 zu den **Anteilen an verbundenen Unternehmen** (Vorjahr: T€ 8.575) und Abgänge in Höhe von T€ 3.372 (Vorjahr: T€ 2.498).

Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 645 (Vorjahr: T€ 7.647) auf den niedrigeren beizulegenden Wert sowie Zuschreibungen in Höhe von T€ 1.250 (Vorjahr: T€ 0).

Bei den Beteiligungen gab es 2024 Zugänge in Höhe von T€ 21.167 (Vorjahr: T€ 0) und Abgänge in Höhe von T€ 2.598 (Vorjahr: T€ 5). Es erfolgten 2024 außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 21.202 (Vorjahr: T€ 0) auf den niedrigeren beizulegenden Wert.

Ausleihungen

in T€	2024	2023
Verbundene Unternehmen	461.756	423.706
Beteiligungsunternehmen	143.373	116.205

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

Die Ausleihungen resultieren im Wesentlichen aus Projektfinanzierungen, im Geschäftsjahr gab es Zugänge in Höhe von T€ 212.663 (Vorjahr: T€ 190.632) sowie Abgänge in Höhe von T€ 167.284 (Vorjahr: T€ 206.596).

Es erfolgten außerplanmäßige Abschreibungen in Höhe von T€ 16.945 (Vorjahr: T€ 41.198) auf den niedrigeren beizulegenden Zeitwert. Im Geschäftsjahr 2024 gab es Zuschreibungen in Höhe von T€ 24.822 (Vorjahr: T€ 4.421).

Wertpapiere des Anlagevermögens

in T€	2024	2023
Sonstige Wertpapiere	-	2.907

3. Umlaufvermögen

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Pauschalwertberichtigungen zu Forderungen wurden im Geschäftsjahr nicht vorgenommen.

Bei Forderungen gegenüber einem verbundenen Unternehmen besteht eine Einzelwertberichtigung zu zweifelhaften Forderungen in Höhe von T€ 2.710 (Vorjahr: T€ 2.710). Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 3.538 (Vorjahr: T€ 5.406) bestehen zu Gänze aus Forderungen aus Lieferungen und Leistungen.

Unter dem Posten Sonstige Forderungen sind Erträge in Höhe von T€ 499 (Vorjahr: T€ 567) enthalten, die erst nach dem Bilanzstichtag zahlungswirksam werden.

Flüssige Mittel

in T€	2024	2023
Kassenbestand	-	-
Guthaben bei Kreditinstituten	94.787	85.958
Gesamt	94.787	85.958

Von den Bankguthaben sind T€ 7.000 (Vorjahr: T€ 0) zum Zweck der Sicherstellung von Bankkrediten verpfändet.

4. Eigenkapital

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

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

Genehmigtes Kapital, bedingtes Kapital, Aktien-Options-Programm

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

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

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

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

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

„(4) Der Vorstand ist ermächtigt, innerhalb von fünf Jahren ab Eintragung der in der Hauptversammlung vom 21.05.2024 beschlossenen Ermächtigung in das Firmenbuch das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrats um bis zu EUR 26.152.630,00 (Euro sechszwanzig Millionen einhundertzweiundfünfzigtausendsechshundertdreißig) durch Ausgabe von bis zu 3.736.090 (drei Millionen siebenhundertsechsdreißigtausendneunzig) neuen, auf Inhaber lautenden Stückaktien gegen Bar- und/oder Sacheinlage, allenfalls in mehreren Tranchen, auch im Wege des mittelbaren Bezugsrechts gemäß § 153 Abs 6 (Paragraph 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.“

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

Beschlussfassung über a) den Widerruf der von der Hauptversammlung am 27. Mai 2021 beschlossenen (i) Ermächtigung des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 65 Absatz 1 Z 4 und Z 8 sowie Absatz 1a und Absatz 1b AktG, sowie (ii) Ermächtigung des Vorstands gemäß § 65 Absatz 1b AktG zur Veräußerung eigener Aktien; sowie b) die neue Ermächtigung

des Vorstands zum Erwerb eigener Aktien gemäß § 65 Absatz 1 Z 4 und Z 8 sowie Absatz 1a und Absatz 1b AktG sowohl über die Börse als auch außerbörslich im Ausmaß von bis zu 10 % des Grundkapitals, auch unter Ausschluss des quotenmäßigen Andienungsrechts der Aktionäre, das mit einem solchen Erwerb einhergehen kann (umgekehrter Bezugsrechtsabschluss); sowie c) die neue Ermächtigung des Vorstands gemäß § 65 Absatz 1b AktG zur Veräußerung eigener Aktien auf eine andere Art als über die Börse oder durch öffentliches Angebot und unter Ausschluss der allgemeinen Kaufmöglichkeit (Ausschluss des Bezugsrechts) der Aktionäre; sowie d) die Ermächtigung des Vorstands zur Einziehung von eigenen Aktien.

Kapital- und Gewinnrücklagen

Die gebundene Kapitalrücklage resultiert aus dem Agio der Kapitalerhöhungen.

Eigenkapitalspiegel

in T€	Grundkapital	Hybridkapital	Kapitalrücklagen	Optionsrücklage	Gewinnrücklage	Bilanzgewinn/ Bilanzverlust	Gesamt
Stand 31.12.2023	52.305	-	98.954	-	37.798	-28.389	160.668
Ausschüttung							-
Jahresüberschuss						11.123	11.123
Kapitalerhöhung aus Gesellschaftsmittel							-
Rückzahlung							-
Zuweisung							-
Stand 31.12.2024	52.305	-	98.954	-	37.798	-17.266	171.791

Mezzaninkapital und Hybridkapital

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

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

5. Rückstellungen

in T€	2024	2023
Abfertigungen	734	623
Pensionen	193	729
Steuern	8.244	4.853
Sonstige		
Bauten	1.014	1.056
Personal	1.406	3.228
Diverse	2.240	3.201
Gesamt	13.831	13.690

Zur Bedeckung der Pensionsrückstellungen besteht eine Pensionsrückdeckungsversicherung mit einem Deckungskapital zum 31. Dezember 2024 in Höhe von T€ 310 (Vorjahr: T€ 327). Diese wird mit der Rückstellung saldiert, da die Rechte und Ansprüche aus diesen Verträgen zur Gänze zugunsten der Pensionsberechtigten verpfändet sind.

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

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

6. Verbindlichkeiten

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

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

Von den sonstigen Verbindlichkeiten werden T€ 9.086 (Vorjahr: T€ 10.018) erst nach dem Abschlussstichtag zahlungswirksam. In den Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von T€ 173.643 (Vorjahr: T€ 121.613) sind Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von T€ 1.075 (Vorjahr: T€ 1.318) enthalten.

Haftungsverhältnisse

in T€	2024	2023
Kreditbürgschaften	282.633	274.309

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

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

III. Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung

1. Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse gliedern sich wie folgt:

in T€	2024	2023
Aufgliederung nach Tätigkeitsbereichen:		
Mieten aus Hausbewirtschaftung	224	243
Umsätze aus Konzerndienstleistungen	14.535	16.038
Gesamt	14.759	16.281
Inland	5.756	5.303
Ausland	9.003	10.978
Gesamt	14.759	16.281

2. Personalaufwendungen

Im Posten Aufwendungen für Abfertigungen und Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen in Höhe von T€ 231 (Vorjahr: T€ 186) sind T€144 (Vorjahr: T€ 168) Leistungen an betriebliche Mitarbeitervorsorgekassen enthalten.

2024 in T€	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	-	-503
Leitende Angestellte	42	-
Andere Arbeitnehmer	190	-
Gesamt	232	-503
2023 in T€	Abfertigungsaufwand	Pensionsaufwand
Vorstände	-	-35
Leitende Angestellte	134	-
Andere Arbeitnehmer	52	-
Gesamt	186	-35

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 25 % der Marktkapitalisierung beträgt.

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

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

Bewertungsparameter	31.12.2024	19.07.2024
Ausübungskurs in €	21,43	21,43
Kursminimum in €	27,00	27,00
Risikoloser Zinssatz	2,46 %	2,99 %
Volatilität	32,20 - 34,40 %	32,20 - 34,40 %
Optionswert in €	6,26	8,66
Anzahl der gewährten Optionen	534.810	534.810
Beizulegender Zeitwert des Aktienoptionsprogramms in T€	3.345	4.634
Beizulegender Zeitwert der Verbindlichkeit in T€	485	-

3. Finanzerfolg

in T€	2024	2023
Erträge aus Beteiligungen		
a) aus verbundenen Unternehmen	1.015	3.214
b) aus Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.484	-
Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen	47.009	41.807
davon aus verbundenen Unternehmen	36.110	32.089
Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	2.143	2.859
davon aus verbundenen Unternehmen	69	158
Erträge aus dem Abgang von und der Zuschreibung zu Finanzanlagen	34.291	5.360
Aufwendungen aus Finanzanlagen	40.214	50.391
davon aus verbundenen Unternehmen	9.458	28.207
davon Abschreibungen	38.792	48.845
Zinsen und ähnliche Aufwendungen	24.068	24.448
davon gegenüber verbundenen Unternehmen	1.657	1.423

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

4. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag

Die Gesellschaft ist Gruppenträger einer Unternehmensgruppe mit insgesamt 13 Gruppenmitgliedern (Vorjahr: 12), die mit der Gesellschaft gemäß § 9 Abs 4 KStG unmittelbar oder mittelbar direkt verbunden sind. Gemäß der jeweiligen Gruppen- und Steuerausgleichsverträge ist das jeweilige Gruppenmitglied verpflichtet, eine Steuerumlage in Höhe der entsprechenden Vorschriften des EStG bzw. KStG auf das Ergebnis eines Wirtschaftsjahres entfallenden Körperschaftsteuer zu

entrichten. Ein allfälliger, nach den Vorschriften des EStG und des KStG ermittelter Verlust wird evident gehalten und mit den in nachfolgenden Wirtschaftsjahren erzielten steuerlichen Gewinnen verrechnet. Insoweit evident gehaltene Verluste verrechnet werden, entfällt die Verpflichtung zur Zahlung einer Steuerumlage. Die Gruppenträgerin darf dem Gruppenmitglied Akontierungen der Steuerumlage nach Maßgabe der Fälligkeiten der Körperschaftsteuervorauszahlungen vorschreiben.

Im ausgewiesenen Steueraufwand in Höhe von T€ -5.241 (Vorjahr: T€ 2.517) sind Steuerumlagen in Höhe von T€ -1.856 (Vorjahr: T€ 3.304), Rückstellungen für Verluste von Gruppenmitgliedern in Höhe von T€ -2.623 (Vorjahr: T€ -466) sowie die Körperschaftsteuerrückstellung der UBM in Höhe von T€ -1.180 (Vorjahr: T€ -325) enthalten.

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

Ausgehend von der Basis in T€	31.12.2024	31.12.2023
Immaterielle Vermögensgegenstände	-	-
Sachanlagen	-	-
Finanzanlagen	7.783	11.119
Rückstellungen, Personal	375	502
Geldbeschaffungskosten	2.146	-1.970
Steuerliche Verlustvorträge	-	-
	10.304	9.651
Daraus resultierende latente Steuern	2.370	2.220
Abzüglich: Saldierung mit passiven latenten Steuern (BWR)	-	-
Stand zum 31.12.	2.370	2.220

Die Bewegung der latenten Steuersalden im Lauf des Geschäftsjahres beträgt T€ 150 (Vorjahr: T€ 42).

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

5. Kosten der Wirtschaftsprüfung

Die Prüfungsleistungen des Abschlussprüfers wurden von UBM mit einem Betrag von T€ 112 (Vorjahr: T€ 131) vergütet. Weiters hat der Abschlussprüfer für sonstige Leistungen T€ 38 (Vorjahr: T€ 63) und für sonstige Bestätigungsleistungen T€ 147 (Vorjahr: T€ 38) erhalten. Die sonstigen Leistungen betreffen im Wesentlichen Leistungen im Zusammenhang mit der Ausstellung von Comfort Letters und sonstige Beratungsleistungen.

IV. Beziehungen zu verbundenen Unternehmen

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

V. Erläuterungen zu den Finanzinstrumenten

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

Die UBM hat zum 31. Dezember 2024 Devisentermingeschäfte in Höhe von CZK 88,9 Mio. abgeschlossen (Vorjahr: CZK 88,9 Mio), diese dienen der Absicherung von in CZK finanzierten Krediten. Der Marktwert zum 31. Dezember 2024 beträgt T€ -33 (Vorjahr: T€ 67).

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

	2019-2025
Laufzeit	
Verzinsung	2,750%
Kupontermin	jährlich jeweils am 13. November
Tilgung	100% endfällig
in T€	
Nominale aus Barzeichnung	94.836
Umtausch Anleihe 2015-2020	25.164
Umtausch Anleihe 2024-2029	-33.101
Gesamtnominale 31.12.2024	86.899

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

	2020-2025
Laufzeit	
Verzinsung	3,000%
Kupontermin	jährlich jeweils am 17. Dezember
Tilgung	100% endfällig
in T€	
Nominale aus Barzeichnung	20.500
Umtausch Anleihe 2016-2021	31.000
Erhöhung 2022	500
Verminderung 2024	-8.500
Gesamtnominale 31.12.2024	43.500

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

Laufzeit	2021 - 2026
Verzinsung	3,000 %
Kupontermin	jährlich jeweils am 2. Feber + 30. März
Tilgung	100% endfällig
in T€	
Nominale aus Barzeichnung	7.000
Gesamtnominale 31.12.2024	7.000

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

Laufzeit	2021 - 2026
Verzinsung	3,125 %
Kupontermin	jährlich jeweils am 21. Mai
Tilgung	100% endfällig
in T€	
Nominale aus Barzeichnung	81.102
Umtausch Anleihe 2017 - 2022	68.898
Umtausch Anleihe 2024 - 2029	-40.481
Gesamtnominale 31.12.2024	109.519

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

Laufzeit	2023 - 2027
Verzinsung	7,000 %
Kupontermin	jährlich jeweils am 10. Juli
Tilgung	100% endfällig
in T€	
Nominale aus Barzeichnung	21.054
Umtausch Anleihe 2018 - 2023	28.946
Gesamtnominale 31.12.2024	50.000

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

Laufzeit	2024 - 2029
Verzinsung	7,000 %
Kupontermin	jährlich jeweils am 29. Oktober
Tilgung	100% endfällig
in T€	
Nominale aus Barzeichnung	19.418
Umtausch Anleihe 2019 - 2025	33.101
Umtausch Anleihe 2021 - 2026	40.481
Gesamtnominale 31.12.2024	93.000

VI. Sonstiges

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

VII. Dividende

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

Im Berichtsjahr wurden keine Dividenden an die Aktionäre von UBM bezahlt. Für das Geschäftsjahr 2024 entfällt ein Dividendenvorschlag, da keine Ausschüttung beschlossen wird.

VIII. Ereignisse nach dem Bilanzstichtag und sonstige Angaben

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

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

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

IX. Angaben über Arbeitnehmer und Organe

Durchschnittlicher Beschäftigtenstand:

	2024	2023
Angestellte	88	93

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

in T€	Vergütungen des Vorstands fix	Vergütungen des Vorstands variabel	Sachbezüge	Pensionskasse/ Abfertigung	Gesamt 2024
Vergütungen des Vorstands 2024					
Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.	640	-	12	20	672
Dipl.-Ök. Patric Thate	425	-	9	17	451
Martina Maly-Gärtner, MRICS	425	-	9	17	451
DI Peter Schaller	425	-	10	17	452
Gesamt	1.915	-	40	71	2.026
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.915	-	40	-	1.955
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstands- vertrags fällige Vergütungen	-	-	-	71	71
Vergütungen des Aufsichtsrats 2024	-	-	-	-	346
in T€	Vergütungen des Vorstands fix	Vergütungen des Vorstands variabel	Sachbezüge	Pensionskasse/ Abfertigung	Gesamt 2023
Vergütungen des Vorstands 2023					
Mag. Thomas G. Winkler, LL.M.	640	-	12	26	678
Dipl.-Ök. Patric Thate	425	-	9	21	455
Martina Maly-Gärtner, MRICS	425	-	9	21	455
DI Peter Schaller	71	-	2	2	75
DI Martin Löcker	212	-	6	13	231
Gesamt	1.773	-	38	83	1.894
davon kurzfristig fällige Leistungen	1.773	-	38	-	1.811
davon aus Anlass bzw. nach Beendigung des Vorstands- vertrags fällige Vergütungen	-	-	-	83	83
Vergütungen des Aufsichtsrats 2023	-	-	-	-	358

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

Für einen ehemaligen Vorstand besteht, nach Abzug der vorhandenen Wertpapierdeckung, eine Pensionsrückstellung in Höhe von T€ 194 (Vorjahr: T€ 729).

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

An Mitglieder des Vorstands wurden weder Kredite noch Vorschüsse gewährt.

Mitglieder des Vorstands:

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

Dipl.-Ök. Patric Thate

Martina Maly-Gärtner, MRICS

DI Peter Schaller

Mitglieder des Aufsichtsrats:

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

DI Iris Ortner, MBA, Vorsitzende-Stellvertretende

Dr. Susanne Weiss

DI Klaus Ortner

Dr. Ludwig Steinbauer

Mag. Paul Unterluggauer

Hon.-Prof. Dr. Bernhard Vanas

Dr. Birgit Wagner

Ing. Martin Mann

Hannes Muster

Ing. Günter Schnötzing

Dipl.-Ök. Anke Duchow

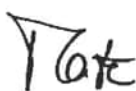
Die ausbezahlten Vergütungen an die Mitglieder des Aufsichtsrats einschließlich der Sitzungsgelder betragen im Berichtsjahr € 346.000,00 (Vorjahr: € 357.500,00).

Wien, am 31. März 2025

Der Vorstand



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



Dipl.-Ök. Patric Thate
CFO



Martina Maly-Gärtner, MRICS
COO



Dipl. Ing. Peter Schaller
CTO

Beteiligungsspiegel

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
Tochterunternehmen							
"UBM 1" Liegenschaftsverwertung Gesellschaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	-13.699.529,17
Aiglhof Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	1.193.414,00
BMU Beta Liegenschaftsverwertung GmbH i.L. - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00
Donauhof Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-21.963.407,65
Donauhof Management GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	8.695,60
Dorfschmiede St. Johann Immobilien GmbH i.L. - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00
Gartenau Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	199,48
Gartenauer Platz 7 GmbH & Co KG (vorm.: LQ Epsilon KG)	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-3.441,56
Emiko Beteiligungsverwaltungs GmbH - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		
EPS Dike West-IBC GmbH i.L. - liqui- diert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00
EPS Haagerfeldstraße - Business.Hof Leonding 2 Errichtungs- und Verwer- tungs GmbH i.L. - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00
EPS Höhenstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	10.786,05
EPS MARIANNE-HAINISCH-GASSE - LITFASS-STRASSE Liegenschaftsver- wertungs- und Beteiligungsverwal- tungs-GmbH i.L. - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00
EPS Office Franzosengraben GmbH i.L. liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00
EPS RINNBÖCKSTRASSE - LIT- FASS-STRASSE Liegenschaftsver- wertungs- und Beteiligungsverwal- tungs-GmbH i.L. - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00
EPS Welser Straße 17 - Business.Hof Leonding 1 Errichtungs- und Beteili- gungs GmbH i.L. - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00
Gepal Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	3.690,96
Gevas Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-165.740,89
Golera Beteiligungsverwaltungs GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	6.508,88
GORPO Projektentwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	151.181,60
Gospela Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	72.337,92
IBC Business Center Entwicklungs- und Errichtungs-GmbH	AT	EUR	Premstätten	0,00	100,00	V	-6.562.771,48
Logistikpark Ailecgasse GmbH i.L. - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00
LQ Timber-A GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00
LQ Timber-B-One GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	7.446.594,55

JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
-1.143.063,70	31.12.2024	100,00	100,00	V	-12.481.197,26	-1.006.825,11	31.12.2023
-23.855,52	31.12.2024	0,00	100,00	V	1.212.351,09	23.855,52	31.12.2023
0,00		50,00	100,00	V	41.074,98	1.936,06	31.12.2023
-5.697.653,59	31.12.2024	0,00	100,00	V	-16.265.754,06	-3.224.412,31	31.12.2023
-1.740,27	31.12.2024	0,00	100,00	V	10.435,87	-3.195,30	31.12.2023
0,00		90,00	100,00	V	23.419,96	87,50	31.12.2023
-800,52	31.12.2024	0,00	100,00	V	255,23	-744,77	31.12.2023
-386,92	31.12.2024	0,00	100,00	V	-3.054,64	-404,00	31.12.2023
		0,00	100,00	U			
0,00		0,00	100,00	V	36.265,10	1.590,20	31.12.2023
0,00		0,00	100,00	V	3.839,48	-4.958,03	31.12.2023
-7.066,84	31.12.2024	0,00	100,00	V	97.852,89	-17.625,95	31.12.2023
0,00		0,00	100,00	V	27.751,52	-6.236,54	31.12.2023
0,00		0,00	100,00	V	119.491,69	100.208,99	31.12.2023
0,00		0,00	100,00	V	18.931,81	-6.247,88	31.12.2023
0,00		0,00	100,00	V	23.149,53	-16.189,44	31.12.2023
-1.299,06	31.12.2024	0,00	100,00	V	4.990,02	-65.127,16	31.12.2023
349.815,71	31.12.2024	0,00	100,00	V	-515.556,60	889.516,34	31.12.2023
-371.008,88	31.12.2024	0,00	100,00	V	-145.210,91	-11.278,37	31.12.2023
-25.080,64	31.12.2024	0,00	100,00	V	176.262,24	6.062,01	31.12.2023
-874,00	31.12.2024	0,00	100,00	V	73.211,92	-2.192,00	31.12.2023
-624.888,45	31.12.2024	0,00	100,00	V	-5.937.883,03	-584.586,46	31.12.2023
0,00		100,00	100,00	V	252.546,64	1.072,26	31.12.2023
0,00	31.12.2024	0,00	100,00	V	21.888.275,33	-123.256,02	31.12.2023
69.715,45	31.12.2024	0,00	100,00	V	7.376.879,10	-176.367,08	31.12.2023

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
LQ Timber-B-Two GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	11.193.429,53
LQ Timber-C GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	3.610.015,11
LQ Timber-D GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	7.183.453,71
MBU Liegenschaftsverwertung Gesell- schaft m.b.H.	AT	EUR	Wien	90,00	100,00	V	19.088,52
ML-ZENTRAL Liegenschaftsverwal- tungs GmbH i.L. - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00
MySky Verwertungs GmbH & Co. OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	453,87
Porr - living Solutions GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	9.865,36
QBC Epsilon SP Immomangement GmbH i.L. - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00
Rainbergstraße - Immobilienprojekt- entwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	99,00	100,00	V	1.789,46
RBK Wohnbau Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	73.677,62
Sabimo Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	8.572,56
Sabimo Monte Laa Bauplatz 2 GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	108.477,79
SFZ Freizeitbetriebs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Premstätten	0,00	100,00	V	76.404,12
SFZ Immobilien GmbH	AT	EUR	Premstätten	0,00	100,00	U	
SFZ Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Premstätten	0,00	100,00	V	54.768,19
Siebenbrunnengasse 21 GmbH & Co OG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	1.805.897,01
SP Graumanngasse 8-10 Immobilien GmbH i.L.	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	204.905,58
sternbrauerei-riedenburg revitalisie- rung gmbh	AT	EUR	Wien	99,00	99,00	V	52.463,90
Timber Marina Tower Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	2.811.635,85
UBM - Satteins Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	50.395,16
UBM BBH Entwicklungs-GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	-1.456.460,77
UBM Beteiligungsmanagement GmbH	AT	EUR	Wien	100,00	100,00	V	175.381,27
UBM Development Österreich GmbH	AT	EUR	Wien	99,96	100,00	V	144.486.494,52
UBM Kirchberg Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	-1.685.115,90
WA Bad Häring Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	53.073,32
WA Kufstein Salurnerstraße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	279.235,64
WA Terfens-Roan Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	100,00	V	117.881,34
WLB Projekt Laaer Berg Liegenschafts- verwertungs- und Beteiligungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	100,00	V	41.680,56
ANDOVLEN INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	4.135.707,73
DICTYSATE INVESTMENTS LIMITED	CY	EUR	Limassol	100,00	100,00	V	3.170.161,37
AC Offices Klicperova s.r.o. - liquidiert	CZ	CZK	Prag	0,00	0,00		0,00

JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
1.142,32	31.12.2024	0,00	100,00	V	11.192.287,21	-39.050,33	31.12.2023
-1.377.418,73	31.12.2024	0,00	100,00	V	4.987.433,84	-455.475,34	31.12.2023
-2.640.031,24	31.12.2024	0,00	100,00	V	9.823.484,95	-928.767,40	31.12.2023
-13.631,68	31.12.2024	90,00	100,00	V	32.720,20	-34.569,08	31.12.2023
0,00		0,00	100,00	V	18.014,10	-5.155,87	31.12.2023
-708,89	31.12.2024	0,00	100,00	V	-30.738,72	-31.901,48	31.12.2023
-121.016,48	31.12.2024	0,00	100,00	V	-2.229.118,16	-144.683,04	31.12.2023
0,00		0,00	100,00	V	73.984,41	-10.395,51	31.12.2023
-973,58	31.12.2024	99,00	100,00	V	2.763,04	-6.510,19	31.12.2023
21.905,69	31.12.2024	0,00	100,00	V	79.563,86	21.905,69	31.12.2023
-79.056,21	31.12.2024	0,00	100,00	V	-1.642.371,23	-128.625,91	31.12.2023
5.650,77	31.12.2024	0,00	100,00	V	109.427,95	5.650,77	31.12.2023
-23.595,88	31.12.2024	0,00	100,00	V	97.904,62	-2.095,38	31.12.2023
		0,00	100,00	U			
-693.252,99	31.12.2024	0,00	100,00	V	-1.066.547,19	-1.814.568,37	31.12.2023
-1.036.371,51	31.12.2024	0,00	100,00	V	1.819.399,76	-1.036.371,51	31.12.2023
-289,71	31.12.2024	0,00	100,00	V	205.195,29	-5.478,21	31.12.2023
1.539.426,09	31.12.2024	99,00	99,00	V	584.226,91	-592,05	31.12.2023
-238.547,94	31.12.2024	94,00	100,00	V	3.050.183,79	-1.518.907,11	31.12.2023
12.431,99	31.12.2024	0,00	100,00	V	107.963,17	29.844,59	31.12.2023
-376.831,00	31.12.2024	0,00	100,00	V	-1.079.629,77	-303.352,05	31.12.2023
-2.004,91	31.12.2024	100,00	100,00	V	657.386,18	471.501,42	31.12.2023
16.948.093,39	31.12.2024	99,96	100,00	V	127.538.401,13	34.423.456,12	31.12.2023
-1.321.053,07	31.12.2024	0,00	100,00	V	-364.062,83	493.602,70	31.12.2023
-2.549,45	31.12.2024	0,00	100,00	V	180.622,77	-30.798,50	31.12.2023
36.270,88	31.12.2024	0,00	100,00	V	1.842.964,76	75.473,85	31.12.2023
-583,19	31.12.2024	0,00	100,00	V	293.464,53	980,43	31.12.2023
-2.349,84	31.12.2024	0,00	100,00	V	44.030,40	-4.486,91	31.12.2023
739.829,34	31.12.2024	100,00	100,00	V	3.395.878,39	-50.878,07	31.12.2023
41.922,96	31.12.2024	100,00	100,00	V	3.212.084,33	-42.913,25	31.12.2023
0,00		0,36	100,00	V	11.574.759,15	151.835,05	31.12.2023

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
Astrid Garden Residences s.r.o. i.L. - liquidiert	CZ	CZK	Prag	0,00	0,00		0,00
Immo Future 6 - Crossing Point Smi- chov s.r.o.	CZ	CZK	Prag	20,00	100,00	V	176.253.404,84
Na Záhonech a.s.	CZ	CZK	Prag	30,12	100,00	V	-154.624.491,61
UBM - Bohemia 2 s.r.o. - liquidiert	CZ	CZK	Prag	0,00	0,00		0,00
UBM Development Czechia s.r.o.	CZ	CZK	Prag	100,00	100,00	V	125.720.673,39
UBM Stodůlky 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	21.305.523,98
UBM Stodůlky s.r.o.	CZ	CZK	Prag	0,00	100,00	V	-47.558.193,14
Arena Boulevard GmbH & Co. KG i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	94,00	V	1.379,63
Arena Boulevard Verwaltungs GmbH i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
BERMUC Hotelerrichtungs GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	165.281,97
Blitz 01 - 815 GmbH i.L.	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	9.348,04
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-192.219,34
City Objekte München GmbH i.L.	DE	EUR	München	0,00	90,00	V	164.587,89
Colmarer Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	-1.679.711,32
Colmarer Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
Frauentorgraben GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	697,20
Friendsfactory Projekte GmbH i.L.	DE	EUR	München	0,00	55,00	V	8.387,32
GeMoBau Gesellschaft für modernes Bauen mbH i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	94,00	U	
Georg-Mooseder-Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-42.936,69
Georg-Mooseder-Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Holzstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-4.863.619,30
Holzstraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Immobilien- und Baumanagement Stark GmbH & Co. Stockholmstraße KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	62.685,13
Kaiserleipromenade GmbH & Co. KG i.L. - liquidiert	DE	EUR	Berlin	0,00	0,00		0,00
Kühnehöfe Hamburg GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	62,99	V	337.178,76
Kühnehöfe Hamburg Komplementär GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Levelingstraße GmbH & Co. KG i.L.	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-11.325,30
Levelingstraße Verwaltungs GmbH i.L.	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Mainz Zollhafen Hotel GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	1.000,00
Mainz Zollhafen Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
Max-Dohrn-Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	2.481,35
MG Brehmstrasse BT C GmbH & Co. KG i.L.	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	1.246,87
MG Projekt-Sending GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	905.634,52

JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
0,00		20,00	100,00	V	175.443,00	63.146,21	31.12.2023
98.881.720,83	31.12.2024	20,00	100,00	V	77.371.684,01	-26.882.897,31	31.12.2023
-27.172.016,12	31.12.2024	30,12	100,00	V	-127.277.871,44	-25.882.018,68	31.12.2023
0,00		100,00	100,00	V	-265.194.661,20	-24.867.779,33	31.12.2023
7.383.696,75	31.12.2024	100,00	100,00	V	113.036.976,64	4.216.507,34	31.12.2023
3.117.495,65	31.12.2024	0,00	100,00	V	18.188.028,33	55.939.734,54	31.12.2023
49.446.555,66	31.12.2024	0,00	100,00	V	-104.622.010,61	-57.520.633,00	31.12.2023
0,00	31.12.2024	0,00	94,00	V	1.379,63	0,00	31.12.2023
		0,00	100,00	U			
15.609,45	31.12.2024	100,00	100,00	V	149.672,52	1.983,34	31.12.2023
0,00	31.12.2024	100,00	100,00	V	9.348,04	0,00	31.12.2023
-292.219,34	31.12.2024	0,00	100,00	V	100.000,00	0,00	31.12.2023
-109.291,10	31.12.2024	0,00	90,00	V	273.878,99	-1.338,77	31.12.2023
-48.807,21	31.12.2024	0,00	100,00	V	-1.630.904,11	-490.423,45	31.12.2023
		0,00	100,00	U			
0,00	31.12.2024	0,00	100,00	V	697,20	0,00	31.12.2023
0,00	31.12.2024	0,00	55,00	V	8.387,32	0,00	31.12.2023
		0,00	94,00	U			
-12.737,03	31.12.2024	0,00	100,00		-30.199,66	-30.233,31	31.12.2023
		0,00	100,00	U			
-3.924.897,29	31.12.2024	0,00	100,00	V	-938.722,01	-920.290,15	31.12.2023
		0,00	100,00	U			
-9.450,25	31.12.2024	0,00	100,00	V	72.135,38	57.560,17	31.12.2023
0,00		0,00	100,00	V	6.769,82	0,00	31.12.2023
0,00	31.12.2024	0,00	62,99	V	142.465,73	0,00	31.12.2023
		0,00	100,00	U			
0,00	31.12.2024	0,00	100,00	V	500,00	0,00	31.12.2023
		0,00	100,00	U			
0,00	31.12.2024	0,00	100,00	V	-222.790,49	67.614,27	31.12.2023
		0,00	100,00	U			
0,00	31.12.2024	0,00	100,00	V	2.481,35	0,00	31.12.2023
-11.415,64	31.12.2024	0,00	100,00	V	-27.337,49	-10.694,26	31.12.2023
-16.952,84	31.12.2024	0,00	100,00	V	922.587,36	427,59	31.12.2023

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
MG-Brehmstrasse BT C GmbH i.L.	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	5.218,57
MG-Brehmstrasse BT C Komplementär GmbH i.L.	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	133.344,06
MG-Dornach Bestandsgebäude GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	406.064,13
MGO I Development GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	2.000,00
MGO II Development GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	2.000,00
Münchner Grund Riem GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
MZ Zollhafen Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Oben Borgfelde Projekt GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	V	-1.457.604,61
Oben Borgfelde Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
Pelkovenstraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-6.272.729,89
PELKOVENSTRASSE Objekt GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Schloßhotel Tutzing GmbH	DE	EUR	Starnberg	0,00	100,00	V	211.254,84
SIL Realinvest GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	36.238.294,76
SONUS City Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
SONUS II Verwaltungs GmbH i.L.	DE	EUR	Berlin	0,00	100,00	U	
St.-Veit-Straße GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-13.252.341,47
St.-Veit-Straße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
Stadtgrund Bauträger GmbH	DE	EUR	Berlin	100,00	100,00	V	-672.635,52
Top Office Munich GmbH i.L.- liqui- diert	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	0,00		0,00
UBM Development Deutschland GmbH	DE	EUR	München	94,00	94,00	V	43.660.722,03
UBM Holding Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	5.092,26
UBM Invest Deutschland GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	39.776.646,00
UBM Leuchtenbergring GmbH	DE	EUR	München	100,00	100,00	V	1.028.465,88
Unterbibergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-5.640.535,18
Unterbibergerstrasse Verwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	100,00	U	
ZH Hafenblick I GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-6.803.412,17
ZH Hafenspitze GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-1.521.261,65
ZH Molenkopf GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-4.687.279,48
ZH Rheinwiesen GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	100,00	V	-2.322.599,20
Sitnica društvo s ogranicenom odgo- vornoscu za usluge	HR	EUR	Samobor	83,89	100,00	V	-24.741,99
UBM Development Netherlands B.V.	NL	EUR	Amsterdam	100,00	100,00	V	-1.355.405,58
UBM Kneuterdijk B.V.	NL	EUR	Amsterdam	0,00	100,00	V	-14.329.074,35
"UBM Residence Park Zakopianka" Spółka z ograniczona odpowiedzial- noscia	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	-61.586.899,77

JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
-44.438,93	31.12.2024	100,00	100,00	V	-1.342,50	-5.664,82	31.12.2023
1.832,56	31.12.2024	100,00	100,00	V	135.176,62	2.500,95	31.12.2023
12.055,77	31.12.2024	100,00	100,00	V	418.119,90	-40.669,47	31.12.2023
-263.450,39	31.12.2024	0,00	100,00	V	2.000,00	-300.641,81	31.12.2023
0,00	31.12.2024	0,00	100,00	V	2.000,00	0,00	31.12.2023
		0,00	100,00	U			
		0,00	100,00	U			
-842.650,37	31.12.2024	0,00	100,00	V	-614.954,24	-2.843.418,71	31.12.2023
		0,00	100,00	U			
3.578.528,00	31.12.2024	0,00	100,00	V	-2.694.201,89	-1.264.784,60	31.12.2023
		0,00	100,00	U			
-8.224,69	31.12.2024	0,00	100,00	V	219.479,53	190.193,74	31.12.2023
781.980,22	31.12.2024	0,00	100,00	V	35.456.314,54	952.700,07	31.12.2023
		0,00	100,00	U			
		0,00	100,00	U			
393.102,44	31.12.2024	0,00	100,00	V	-13.645.443,91	-11.544.223,03	31.12.2023
		0,00	100,00	U			
949.267,94	31.12.2024	100,00	100,00	V	-1.621.903,46	-250.367,48	31.12.2023
0,00		0,00	100,00	V	273.513,86	0,00	31.12.2023
6.157.959,02	31.12.2024	94,00	94,00	V	37.482.191,01	7.364.182,56	31.12.2023
-1.953,31	31.12.2024	100,00	100,00	V	7.045,57	-2.826,73	31.12.2023
4.005.108,21	31.12.2024	100,00	100,00	V	35.771.537,79	2.682.167,04	31.12.2023
-20.001,39	31.12.2024	100,00	100,00	V	1.048.467,27	299.769,60	31.12.2023
-1.528.749,44	31.12.2024	0,00	100,00	V	-4.111.785,74	-3.793.120,58	31.12.2023
		0,00	100,00	U			
-2.157.373,90	31.12.2024	0,00	100,00	V	-4.646.038,27	-2.539.333,03	31.12.2023
382.052,33	31.12.2024	0,00	100,00	V	-1.903.313,98	-1.458.400,80	31.12.2023
-1.458.618,33	31.12.2024	0,00	100,00	V	-3.228.661,15	-2.020.071,26	31.12.2023
-742.788,55	31.12.2024	0,00	100,00	V	-1.579.770,65	-936.028,52	31.12.2023
-42.449,41	31.12.2024	83,89	100,00	V	16.551.775,66	-1.583.496,45	31.12.2023
-155.114,40	31.12.2024	100,00	100,00	V	-1.200.291,18	-448.623,48	31.12.2023
-2.625.553,86	31.12.2024	0,00	100,00	V	-11.703.520,49	-3.999.531,57	31.12.2023
-2.075.049,19	31.12.2024	100,00	100,00	V	-59.511.850,58	-9.296.992,99	31.12.2023

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag
Bartycka Real Estate Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-13.419.717,38
FMZ Gdynia Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	70,30	100,00	V	-114.442.435,99
FMZ Sosnowiec Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-44.783.962,87
Liguria 12 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	17.623.007,73
Oaza Kampinos Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-165.832.604,03
PBP IT-Services spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	686.094,33
Poleczki Development Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	14.386.780,14
Poleczki Infrastructure Sp z oo	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	13.939.056,35
Poleczki Lisbon Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia - verkauft	PL	PLN	Warschau	0,00	0,00		0,00
Poleczki Madrid Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia - verkauft	PL	PLN	Warschau	0,00	0,00		0,00
Poleczki Parking House Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	5.870.277,01
UBM Development Polska Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	5.197.117,81
UBM GREEN DEVELOPMENT SPÓLKA Z OGRANICZONA ODPOWIEDZIALNOSCIA	PL	PLN	Warschau	100,00	100,00	V	-30.488.302,88
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	5.335.591,11
UBM RIWIERA 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia BIS Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	9.003.386,82
UBM Riwiera 2 Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia Spółka komandytowa	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	5.335.591,11
UBM Zielone Tarasy Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia w likwidacji	PL	PLN	Krakau	100,00	100,00	V	-12.319.650,40
Yavin BIS Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia w likwidacji - liquidiert	PL	PLN	Warschau	0,00	0,00		0,00
Yavin Holding Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia w likwidacji	PL	PLN	Warschau	0,00	100,00	V	-1.202.040,09
UBM Development Slovakia s.r.o. i.L. - liquidiert	SK	EUR	Bratislava	0,00	0,00		0,00
UBM Koliba s.r.o.	SK	EUR	Bratislava	100,00	100,00	V	274.222,39
Assoziierte Unternehmen							
CAMG Zollhafen HI IV V GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	49,90	E/A	13.711.545,26
CAMG Zollhafen HI IV V Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	49,90	U	

JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
4.149.427,02	31.12.2024	0,00	100,00	V	-17.569.144,40	9.030.765,96	31.12.2023
-35.062.937,89	31.12.2024	70,30	100,00	V	-79.379.498,10	7.445.401,60	31.12.2023
-2.013.205,32	31.12.2024	0,00	100,00	V	-42.770.757,55	2.489.606,00	31.12.2023
-177.236,13	31.12.2024	0,00	100,00	V	17.800.243,86	-164.435,91	31.12.2023
-3.754.851,75	31.12.2024	0,00	100,00	V	-162.077.752,28	7.813.088,81	31.12.2023
301.516,25	31.12.2024	0,00	100,00	V	1.151.457,06	416.915,97	31.12.2023
23.739.886,49	31.12.2024	0,00	100,00	V	4.381.607,87	-5.089.311,66	31.12.2023
212.729,71	31.12.2024	99,00	99,00	V	-8.387,58	-13.387,58	31.12.2023
0,00		0,00	100,00	V	8.668.950,07	-8.601.961,56	31.12.2023
0,00		0,00	100,00	V	8.268.798,90	-2.332.050,38	31.12.2023
906.690,99	31.12.2024	0,00	100,00	V	4.963.586,02	659.718,28	31.12.2023
-2.328.093,80	31.12.2024	100,00	100,00	V	7.525.211,61	-3.335.921,57	31.12.2023
-7.204.426,05	31.12.2024	100,00	100,00	V	-23.283.876,83	-3.772.503,22	31.12.2023
-603.533,94	31.12.2024	0,00	100,00	V	5.939.125,05	-316.168,52	31.12.2023
-2.227.369,53	31.12.2024	0,00	100,00	V	11.230.756,35	-383.216,03	31.12.2023
-603.533,94	31.12.2024	0,00	100,00	V	5.939.125,05	-316.168,52	31.12.2023
-116.673,72	31.12.2024	100,00	100,00	V	-12.202.976,68	750.112,72	31.12.2023
0,00		0,00	100,00	V	-227.760,73	-37.560,62	31.12.2023
-74.588,78	31.12.2024	0,00	100,00	V	-1.127.451,31	-41.538,15	31.12.2023
0,00		100,00	100,00	V	17.542,70	-1.045,17	31.12.2023
3.035,09	31.12.2024	100,00	100,00	V	271.187,30	18.397,78	31.12.2023
10.172.709,20	31.12.2024	0,00	49,90	E/A	3.562.604,11	462.020,39	31.12.2023
		0,00	49,90	U			

Gesetzlicher Name	Land	Währung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
German Hotel Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	47,00	U	
Gemeinschaftsunternehmen							
Amraser-See-Straße Immobilien GmbH	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	50,00	E/G	32.354,64
Amraser-See-Straße Immobilien GmbH & Co KG	AT	EUR	Kematen in Tirol	0,00	47,00	E/G	-4.702.388,84
Aspanggründe Beteiligungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	U	
FWUBM Management GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	32.234.256,86
FWUBM Services GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	105.823,70
Grundstück 1454/2 KG Gries BT2 Projektentwicklungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	46.494,66
Grundstück 1454/2 KG Gries BT2 Pro- jektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	71,80	E/G	111.229,87
Grundstück 1454/5 KG Gries BT3 Immobilien GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	316.712,75
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	U	
Jochberg Hotelprojektentwicklungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	E/G	21.317.642,96
Jochberg Kitzbüheler Straße Errich- tungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	6.239.042,47
Jochberg Kitzbüheler Straße Errich- tungs- und Beteiligungsverwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	
Jochberg Kitzbüheler Straße Hotelbe- triebs GmbH	AT	EUR	Jochberg	0,00	50,00	E/G	-4.384.905,98
LQ Timber-A GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	E/G	21.640.014,90
LQ Timber-A Verwaltungs GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	70,00	U	26.410,35
Nordbahnhof-Vierte Wohnungs-GmbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	170.643,49
Portunus Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	U	
Portunus Projektentwicklung GmbH & Co KG	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	E/G	-632.299,64
Rosenhügel Entwicklungs-, Errich- tungs- und Verwertungsgesellschaft mbH	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	U	
Rosenhügel Entwicklungs-, Errich- tungs- und Verwertungsgesellschaft mbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	50,00	E/G	106.604,71
Stella Projektentwicklung GmbH	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	U	
Stella Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Graz	0,00	50,00	E/G	-461.033,10
UBM hotels Management GmbH	AT	EUR	Wien	50,00	50,00	E/G	-806.678,95
W 3 Errichtungs- und Betriebs-Aktien- gesellschaft - verkauft	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		

JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
		0,00	47,00	U			
52,27	31.12.2024	0,00	50,00	E/G	32.302,37	-2.073,18	31.12.2023
-2.536.054,12	31.12.2024	0,00	47,00	E/G	-2.166.334,72	-1.472.072,68	31.12.2023
		0,00	51,00	U			
39.643,45	31.12.2024	50,00	50,00	E/G	32.194.613,41	8.197.595,71	31.12.2023
141,96	31.12.2024	50,00	50,00	E/G	105.681,74	6.574,67	31.12.2023
656,46	31.12.2024	0,00	70,00	E/G	45.838,20	316,89	31.12.2023
44.066,27	31.12.2024	0,00	71,80	E/G	5.967.163,60	5.592.150,35	31.12.2023
340.478,64	31.12.2024	0,00	70,00	E/G	56.974,11	4.501,99	31.12.2023
		0,00	50,00	U			
-950.768,44	31.12.2024	0,00	50,00	E/G	22.368.747,86	-756.224,64	31.12.2023
314.420,45	31.12.2024	0,00	50,00	E/G	5.924.622,02	336.054,49	31.12.2023
		0,00	50,00	U			
-1.013.176,86	31.12.2024	0,00	50,00	E/G	-3.370.105,53	-1.901.848,09	31.12.2023
-248.260,43	31.12.2024	0,00	0,00		0,00	0,00	
-3.328,87	31.12.2024						
-103.573,20	31.12.2024	0,00	50,00	E/G	674.216,69	-17.589,06	31.12.2023
		0,00	50,00	U			
-267.752,82	31.12.2024	0,00	50,00	E/G	-364.546,82	-211.700,49	31.12.2023
		0,00	50,00	U			
-1.016,93	31.12.2024	0,00	50,00	E/G	107.621,64	15.103,62	31.12.2023
		0,00	50,00	U			
-210.840,60	31.12.2024	0,00	50,00	E/G	-250.192,50	-183.718,13	31.12.2023
-267.465,36	31.12.2024	50,00	50,00	E/G	-539.213,59	-439.668,35	31.12.2023
		26,67	80,00	E/G	26.815.121,07	956.773,29	31.12.2023

JAHRESABSCHLUSS

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
Wohnanlage EZ 208 KG Andritz GmbH i.L.	AT	EUR	Graz	0,00	51,00	E/G	27.991,10
Wohnanlage Karlauerstraße 27 GmbH i.L. - liquidiert	AT	EUR	Wien	0,00	0,00		0,00
WSB BF elf-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	1.409.916,90
WSB BF fünf Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	309.890,91
WSB BF neun-Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	1.772.840,92
WSB BF neun-Beta Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	2.950.588,72
WSB BF zwei Projektentwicklungs GmbH & Co KG	AT	EUR	Wien	0,00	51,00	E/G	4.045.374,16
GOLD NEMOVITOSTNÍ s.r.o.	CZ	CZK	Prag	50,00	50,00	E/G	34.655.962,06
Grafická 1 s.r.o.	CZ	CZK	Prag	50,00	50,00	E/G	60.265.921,05
Sugar Palace Op Co s.r.o.	CZ	CZK	Prag	60,00	60,00	E/G	-44.798.380,53
Sugar Palace Prop Co s.r.o.	CZ	CZK	Prag	60,00	60,00	E/G	-184.091.827,81
Anders Wohnen GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	39.345,71
AVALERIA Beteiligungsgesellschaft mbH	DE	EUR	Düsseldorf	0,00	40,00	U	
AVALERIA Hotel HafenCity GmbH & Co. KG	DE	EUR	Düsseldorf	0,00	37,92	E/G	946.259,55
Baubergerstrasse GmbH & Co. KG	DE	EUR	München	0,00	60,00	E/G	10.521.438,07
Baubergerstrasse Verwaltung GmbH	DE	EUR	München	0,00	60,00	U	
Central Tower Berlin Hotelbetriebs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	3.529,25
German Hotel Invest IV GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	241.972,26
German Hotel IV Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	U	
Lilienthalstraße Wohnen GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	50,00	E/G	69.884,49
Münchner Grund und Baywobau i.L.	DE	EUR	München	0,00	50,00	E/G	-2.437.451,39
MGH Potsdam I GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	
MGH Potsdam Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	U	
MGR Thulestraße GmbH & Co. KG	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	E/G	-3.290.921,66
MGR Thulestraße Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Berlin	0,00	50,00	U	
Obersendlinger Grund GmbH & Co. KG	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	30,00	E/G	100.000,00
Obersendlinger Grund Verwaltungs GmbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	30,00	U	

JAHRESABSCHLUSS

Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag	Bilanzstichtag	Anteil in % direkt (Vorjahr)	Anteil in % indirekt (Vorjahr)	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)	Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)	Bilanzstichtag (Vorjahr)
1.897,45	31.12.2024	0,00	51,00	E/G	26.093,65	16.650,11	31.12.2023
0,00		0,00	50,10	E/G	90.106,88	-5.687,34	31.12.2023
-520.085,14	31.12.2024	0,00	51,00	E/G	1.930.002,04	-174.572,22	31.12.2023
-714.844,06	31.12.2024	0,00	51,00	E/G	724.734,97	-119.504,04	31.12.2023
-801.022,17	31.12.2024	0,00	51,00	E/G	1.573.863,09	-94.297,89	31.12.2023
-602.017,16	31.12.2024	0,00	51,00	E/G	3.552.605,88	-152.286,41	31.12.2023
-767.980,09	31.12.2024	0,00	51,00	E/G	4.813.354,25	-147.418,44	31.12.2023
-5.958.595,01	31.12.2024	50,00	50,00	E/G	41.221.668,47	-6.155.279,36	31.12.2023
-3.319.989,13	31.12.2024	50,00	50,00	E/G	56.503.655,72	-30.133.698,34	31.12.2023
14.001.248,01	31.12.2024	75,00	75,00	E/G	-57.764.714,07	12.725.478,90	31.12.2023
-302.491.615,15	31.12.2024	75,00	75,00	E/G	-511.797.362,29	-307.819.361,26	31.12.2023
0,00	31.12.2024	0,00	50,00	E/G	39.345,71	0,00	31.12.2023
		0,00	40,00	U			
-17.036,60	31.12.2024	0,00	37,92	E/G	963.296,15	-10.350,11	31.12.2023
-396.766,20	31.12.2024	0,00	60,00	E/G	10.918.204,69	-2.509.575,55	31.12.2023
		0,00	60,00	U			
-43.337,37	31.12.2024	0,00	50,00	E/G	6.866,62	-8.056,57	31.12.2023
-84.765,94	31.12.2024	0,00	50,00	E/G	450.492,56	-100.809,35	31.12.2023
		0,00	50,00	U			
4.901,36	31.12.2024	0,00	50,00	E/G	40.083,13	-2.702,17	31.12.2023
-1.343.791,43	31.12.2024	0,00	50,00	E/G	-1.093.659,96	-1.095.659,96	31.12.2023
		0,00	50,00	U			
-373.881,37	31.12.2024	0,00	50,00	E/G	-2.917.040,29	-2.787.516,90	31.12.2023
		0,00	50,00	U			
-20.913.265,34	31.12.2024	0,00	30,00	E/G	100.000,00	46.540.537,25	31.12.2023
		0,00	30,00	U			

Gesetzlicher Name	Land	Wäh- rung	Sitz	Anteil in % direkt	Anteil in % indirekt	Kons. Art	Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehl- betrag
PGE Grundstücksgesellschaft Europa- viertel mbH	DE	EUR	Grünwald, Landkreis München	0,00	74,90	E/G	19.619.021,75
UBX 1 Objekt Berlin GmbH i.L.	DE	EUR	München	50,00	50,00	E/G	893.770,37
Berlin Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	1.022.438,89
Poleczki Amsterdam Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	-15.699.024,18
Poleczki Vienna Office Spółka z ogra- niczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	-22.958.140,15
Warsaw Office Spółka z ograniczona odpowiedzialnoscia	PL	PLN	Warschau	0,00	74,00	E/G	-5.887.748,47

Legende:

V = vollkonsolidierte Unternehmen
 E/A = at-equity konsolidierte assoziierte Unternehmen
 E/G = at-equity konsolidierte Gemeinschaftsunternehmen
 U = untergeordnete Unternehmen

JAHRESABSCHLUSS

<u>Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag</u>	<u>Bilanzstichtag</u>	<u>Anteil in % direkt (Vorjahr)</u>	<u>Anteil in % indirekt (Vorjahr)</u>	<u>Kons. Art</u>	<u>Eigenkapital/nicht durch Eigenkapital gedeckter Fehlbetrag (Vorjahr)</u>	<u>Jahresüberschuss/ Jahresfehlbetrag (Vorjahr)</u>	<u>Bilanzstichtag (Vorjahr)</u>
-6.327.022,91	31.12.2024	0,00	74,90	E/G	34.293.668,66	39.944.628,62	31.12.2023
60.872,66	31.12.2024	50,00	50,00	E/G	869.127,71	48.583,42	31.12.2023
-5.845.477,37	31.12.2024	0,00	74,00	E/G	6.867.916,26	-4.811.180,84	31.12.2023
-4.540.888,98	31.12.2024	0,00	74,00	E/G	-11.158.135,20	-11.530.018,26	31.12.2023
-8.828.957,08	31.12.2024	0,00	74,00	E/G	-14.129.183,07	4.557.659,94	31.12.2023
-7.649.862,62	31.12.2024	0,00	74,00	E/G	1.762.114,15	-9.153.889,68	31.12.2023